



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jarle Stunes
Arkivsaksnr.: 19/2294

Arkiv: PLANR 1030

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø
Hovedutvalg teknisk og miljø

08.08.2019

08.10.2019

PLAN 1030 - DETALJREGULERING FOR 44/9 MFL.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar reguleringsplan 1030, detaljregulering for gnr. 44, bnr. 9 med fl. Vist på kart datert 08.10.19 med tilhørende bestemmelser.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

PLAN 1030 - DETALJREGULERING FOR 44/9 MFL.

Rådmannen har utarbeidet reguleringsplan for del av gnr. 44, bnr. 9. Arealet inngår i reguleringsplan for Nylund, godkjent i 1969.

Bakgrunnen for endingen er behovet for å etablere boliger for personer med et særskilt omsorgsbehov.

Reguleringsforslaget:

Omsøkte endring går ut på at del av ovennevnte eiendom blir endret fra offentlig formål til bolig/tjenesteyting i kombinasjon. I tilknytning til boligene kan det være aktuelt å etablere en base for personell som skal yte tjenester til beboerne. Av denne grunn er kombinert reguleringsformål valgt.

I nordøst blir ei stripe med regulert friområde på ca. 5 meters bredde omdisponert til byggeområde. Langs adkomstvegen i vest er det i gjeldende plan, noen umotivert, regulert ei stripe friområde på ca. en meters bredde. Denne omdisponeres til byggeformål.

I gjeldende reguleringsplan var det ikke vist byggegrense mot veg. Derfor var den generelle byggegrensen på 50 meter mot FV47 gjeldende. Med utgangspunkt i omkringliggende bebyggelse og at reguleringsområdet inngår i tettstedsstrukturen i Skudeneshavn, er det vist en byggegrense på 15 meter fra eksisterende vegkant.

Reguleringsbestemmelsene for utforming av bygg, er gitt samme innhold som bestemmelsene til den nylig godkjente kommunedelplanen for Skudeneshavn.

Inntil nylig var den aktuelle tomte bebygd med en kommunal flermannsbolig med lav bygningsmessig standard.

Bare kommunen er berørt part og av denne grunn er det ikke sendt ut varsel til berørte.

Berørte offentlige myndigheter gis anledning til å uttale seg til det foreliggende vedtaket.

Økonomi/ gjennomføring av planen:

Karmøy kommune skal bygge de aktuelle boligene som i neste omgang skal selges til de aktuelle beboerne.

Saksbehandling:

Kommunalsjef teknisk har valgt å behandle behandle utlegging av reguleringsplanen som delegert sak, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, og kst. sak 33/09.

Den 08.08. fattet kommunalsjef teknisk følgende vedtak:

1. I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf. kommunestyresak 33/09, godkjenner kommunalsjef teknisk forslag til detaljregulering for gnr. 44, bnr. 9 m.fl – tidligere del av del av godkjent

reguleringsplan for Nylund med tilhørende reguleringsbestemmelser. (Vist på kart sist datert 08.08.19).

2. *Endringen anses som en liten reguleringsendring. Jf. plan- og bygningslovens § 12-14.*
3. *Berørte offentlige myndigheter varsles og gis en rimelig frist til uttalelse.*

Berørte offentlige myndigheter ble varslet og gitt en frist for uttalelser satt til 08.09.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen 02.09.19
2. Fylkesmannen..... 30.08.19
3. Statens vegvesen..... 19.08.19

Sammendrag av uttalelser er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Rådmannen vil bemerke:

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er et grunnlag for realisering av et byggeprosjekt der det har vært arbeidet med lenge for å finne løsninger både når det gjelder finansiering og tomtevalg. Egne boliger vil utvilsomt gi økt livskvalitet for den gruppen beboere som skal kjøpe disse boligene.

Lokaliseringen som følger av det foreliggende planforslaget, har etter rådmannens vurdering flere kvaliteter. Boligene blir liggende i tilknytning kollektivtrasé og i tilknytning til andre offentlige omsorgsfunksjoner. Begge delene er viktig for de framtidige beboerne. Dessuten ligger tomte slik til at det er muligheter for å etablere arealer for uteopphold som har god kvalitet.

Forslaget til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommunen eller statlig fagmyndighet og planen kan egengodkjennes av kommunen. Utarbeidingen av reguleringsplanen er først og fremst initiert av at det bør være samsvar mellom reguleringsformål og tiltak, og at det var behov for en reguleringsmessig avklaring av byggegrensen mot veg. Etter rådmannens vurdering faller det foreliggende planforslag innenfor rammen av planer som kan endelig vedtas av hovedutvalg teknisk og miljø. Jf. kommunens delegasjonsreglement.

Rådmannen finner ikke at det foreligger vesentlige innvendinger mot planforslaget og på bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at det godkjennes.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår

reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

1. Rogaland fylkeskommune sier i sin uttalelse:

- Gir faglig råd om at beboerne blir sikret gode uteoppholdsareal.

Kommentar:

I planleggingen av bygget vil kommunen legge stor vekt på å sikre beboerne gode uteoppholdsarealer. Tomta gir et godt grunnlag å realisere dette.

2. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

- Har ingen vesentlige innvendinger mot planforslaget eller den anbefalte behandlingen.

Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

3. Statens vegvesen sier i sin uttalelse:

- Stiller krav om at planbestemmelsene inneholder krav om at det skal utarbeides teknisk plan for krysset mellom den kommunale vegen og fv 547. Peker på hvilke rammer som gjelder for utarbeiding av plan og opparbeiding av krysset.
- Aksepterer at byggegrensen mot fylkesveg settes til 15 meter.

Kommentar:

Rådmannen er enig i at dagens kryss er utflyende og har behov for en oppgradering. Rådmannen vil derfor anbefale at det innarbeides et krav i bestemmelsene at det skal utarbeides en teknisk plan for oppgradering av krysset. Det er imidlertid klart at de ideelle kravene til et nytt kryss kan bli relativt omfattende og kostnadskrevenende. Rådmannen vil derfor gå i dialog med Statens vegvesen med det mål å finne en løsning som både ivaretar trafikksikkerhet og har et fornuftig kostnadsomfang.

Rådmannen vil for øvrig anbefale at planen viser en byggegrense 15 meter fra FV 547.