

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L12	20/371

Saknr	Utval	Type	Dato
011/2021	Formannskapet	PS	04.02.2021

Framlegg til reguleringsplan for Storeskjeret på Sandnes

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Planskildring Storskjeret 26.01.21	27.01.2021
Plankart Storeskjeret av 23.01.2021	27.01.2021
Føresegner for Storeskjeret dagsett 23.01.2021	27.01.2021
ROS analyse for reguleringsplan for Storskjeret dagsett 22.01.21	27.01.2021
Skredrapport i samband med reguleringsplan for Storeskjeret dagsett 15.01.2021	27.01.2021
Merknadsskjema og merknadar oppstartsmelding for reguleringsplan Storskjeret	27.01.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 sendt ut til offentlig ettersyn. Det vert vist til plankart, føresegner og planskildring dagsett 23.01.2021.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta

Planområdet er lokalisert rett ved Masfjordnes ferjekai og ligg i sentrum av Masfjordnes ute på og ved Storskjeret. Planområdet har ei størrelse på 6,48 daa. I dag er sentrale deler av området nytta som parkeringsplass og til båtopptrekk. I kommuneplanen ligg deler av området som parkeringsareal, og elles som LNF-område og fleirbruksområde i sjø.

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for ny matbutikk/ forretning sør for Storeskjeret på Sandnes. I 2 etasje vert det opna for kontor og bustader. Ny lokalisering er naudsynt sidan Sandnesbutikken må ut av det historiske butikklokalet nede på Sandneskaaien i løpet av relativ kort tid. Planforslaget regulerer inn et større areal for kombinert formål med bustad/forretning/kontor. Det er satt av noko areal som går ut i sjø. Her er det tillate med delvis fylling i sjø. Innanfor kombinert formål skal ein og kunna setja opp 2 pumper for drivstoffuttak. Det er satt krav i føresegnene til utarbeiding av eigen risikoanalyse til drivstoffanlegget før det kan etablerast. Vidare er det regulert inn 14 parkeringsplassar, inkludert HC parkering, fortau og mellombels

gangveg frå oppstillingsplassen for bilar som ventar på ferja til Duesund. Det er og sikra eit areal til leikeplass heilt inntil det kombinerte byggjeområdet, med krav om opparbeiding. Det vert og opna for at det kan byggjast ein slipp for mindre båtar på nordsida av butikken i samband med parkeringsplassen og småbåthamna.

Planskildringa inneheldt utgreiingar knytt til skredfare, kulturminne, miljø og friluftsliv, trafikktilhøve m.v., samt ROS- analyse. Planskildringa konkluderer med at planframlegget ikkje kjem i konflikt med viktige ålmenne verdiar eller i høve andre interesser, eller at området har spesielle risikotilhøve ved seg. Det vert elles vist til vedlagde planskildring dagsett 23.01.2021 for fleire detaljar og meir utførlege skildringar av planframlegget, samt til illustrasjonar og andre vedlegg inkludert skredfarevurdering. Ros-analysen viser at det er noko risiko knytt til utfylling i sjø og drivstoffanlegg, og at dette må utgreiast nærmare i samband med byggjesøknad.

Vurdering

Det er i forarbeidet til kommunen før planarbeidet starta opp gjort fleire vurderingar på andre lokalitetar som kunne vore aktuelle for lokalisering av ny butikk i Sandnesbygda. Desse stadane er av fleire grunnar vart vald bort. Kommunen har etter ei grundig drøfting difor kome fram til at det er området ved Storskjeret som er mest eigna for ein butikk av den typen ein treng på Sandnes. Spesielt viktig er det at denne butikken kan få god og effektiv tilkomst både frå land og sjø, sidan særleg handelen som skjer frå småbåttrafikken i sommarhalvåret, er viktig for at ein lokalbutikk på Sandnes skal kunna drivast på ein økonomisk forsvarleg måte. Utan god tilkomst frå småbåtar vil kundegrunnlaget verta for lite til at ein kan forsvare ei slik nyinvestering. Då vil det skje at kommunesenteret til Masfjorden kommune (Sandnes) om relativt kort tid vil verta utan lokal matbutikk. For innbyggjarane og andre som soknar til fjordbassenget i dette området vil det bety avstandsulemper og meir biltransport.

Rådmannen meiner at planforslaget ikkje vert omfatta av §6, «*Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*» og heller ikkje § 8 a «*reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II*». Då planarbeidet ikkje vert omfatta av vedlegg II er det ikkje vurdert om planen kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn etter kriteria i §10. Planforslaget vert etter dette vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing i samsvar med forskrifta. Planområdet er svært geografisk avgrensa, og verknader av planen er i stor grad gjort greie for i planskildringa. I samband med det offentlege ettersynet etter plan- og bygningslova sin § 12-10 vil ein i tillegg få fram meir kunnskap og vurderingar frå fleire hald, slik at ein i samband med seinare slutthandsaminga av planen vil få eit kvalitetssikra kunnskapsgrunnlag som sikrar at saka er godt opplyst når endeleg vedtak skal fattast.

Arealet ved Storeskjeret er etter rådmannen si vurdering ei gunstig lokalisering sentralt på Sandnes, og ligg og innanfor det som er definert som **lokalsenter** i kommuneplanen sin arealdel frå 2019. Lokaliseringa er difor i samsvar med retningslinene i punkt 1.1, 2.1 og 2.3, samt med målformuleringar knytt til kap 4 om handel om at daglegvarehandel ska lokaliserast i senter eller nære bustadområde i «*Regional plan for attraktive senter i Hordaland*».

Rådmannen vil vise til at det i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, står det at utbygging så langt som mogleg bør lokaliserast til område som er utbygd frå før, slik at utbygging skjer mest mogleg konsentrert. Planframlegget kjem , slik rådmannen vurderer det, i liten konflikt med naboar, natur, friluft , landbruk , kultur og andre miljøinteresser. Det er i planframlegget ,etter administrasjonen sine vurderingar, også teke viktige omsyn til landskapet på Sandnes og det historiske miljøet knytt til Sandnes kyrkje med tilhøyrande gravplass, bygningsmiljøet med Fargeriet og andre bygningar, samt i høve kulturlandskapet. Avstanden mellom butikken og kyrkja vert ca 80 meter, og dette og på grunn av høgdeskilnaden mellom desse to bygningane, vil kyrkja framleis verta eit svært synleg og identitetsfremjane element i fjordlandskapet i og ved Sandnes.

Sjølve planframlegget med plasseringa av butikklokalet med kaiareal, krava til byggjehøgde og lokalisering av vegtilkomst, fortau, leikeplass, naust med vidare, tek etter administrasjonen si vurdering på ein god måte omsyn til både det verdifulle strandarealet på sjølve skjeret og stranda på vestsida av planområdet. Dei planlagde tiltaka forstyrrar eller påverkar etter rådmannen si vurdering i liten grad dei automatiske freda kulturminna (kyrkjebåtstøer) som ligg innerst i vika. Desse kulturminna vert sikra og synleggjort i plankartet med omsynssone H570, som delvis ligg i sjø og delvis går på land. I føresegnene punkt 5.2.1 står det følgjande som skal sikra kulturminna med tilhøyrande vernesone rundt: *«Omsynssona kjem frem av plankartet, og omfattar bevaringssone rundt kulturminne. Det skal innanfor omsynssona ikkje settast i verk tiltak som kan medføre skade eller skjemmer kulturminne. Alle terrenginngrep innanfor sona skal gjerast i samråd med kulturminnemynde.»* Ei god gjennomføring av planframlegget, slik det er lagt opp til, vil sikre at ålmenta sine interesser knytt til strandsona difor vert ivareteke på ein god måte, mellom anna sidan heile Storeskjeret og vestsida vert sikra som LNF område.

ROS- analysen viser og at det er liten risiko for uønska hendingar knytt til planområdet og reguleringsføremlåa, med unntak for tankanlegget som kan representere brann- og eksplosjonsfare. Av den grunn har ein i § 7 c teke inn følgjande formulering: *«Det må i samband med søknad om rammeløyve utarbeidast risikovurdering om brann- og eksplosjonsfare for etablering av tankanlegg for bensin og diesel.»* Dette rekkjefølgjekravet med fleire andre, vil etter rådmannen si vurdering, sikra at området får ein kvalitet og tryggleiksnivå som er viktig for alle som skal bruka området i framtida.

Noverande lokalbutikk er ein viktig sosial møteplass for mange av innbyggjarane på Sandnes, samt for tilreisande, og å etablere ein ny og framtidsretta møteplass for denne aktiviteten for Sandnesbygda er etter rådmannen sitt syn svært viktig for lokalsamfunnet og i eit folkehelseperspektiv.

Konklusjon

Rådmannen meiner planframlegget som ligg føre på ein god måte vil kunne utvikla Sandnesbygda vidare, og rår til at reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. vert sendt ut til offentleg

ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-10.

Formannskapet - 011/2021

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 sendt ut til offentleg ettersyn. Det vert vist til plankart, føresegner og planskildring dagsett 23.01.2021.