



SAKSUTGREIING

ETNE KOMMUNE

Utval	Møtedato	Saknr
Komite Forvaltning	07.06.2018	050/18

Sakshandsamar:	Arkiv:	Arkivsaknr
Roar Bævre	GNR - 131/003, N - 504	16/716

Detaljregulering for Sardinfabrikken 1. gongs handsaming

TILRÅDING FRÅ RÅDMANNEN:

Med heimel i Plan- og bygningslova kap. 12 - §§12-9 og 12-10 - vert framlegg til detaljregulering for Sardinfabrikken Gnr/bnr 131/3 og 134/43 i Etne kommune lagt ut til offentlig ettersyn i minst 6 veker. Utlegging kan skje når oppdateringane nemnt i saksframlegget er levert inn og godkjent av administrasjonen.

07.06.2018 Komite Forvaltning

KF- 050/18 Vedtak:

Samrøystes

Med heimel i Plan- og bygningslova kap. 12 - §§12-9 og 12-10 - vert framlegg til detaljregulering for Sardinfabrikken Gnr/bnr 131/3 og 134/43 i Etne kommune lagt ut til offentlig ettersyn i minst 6 veker. Utlegging kan skje når oppdateringane nemnt i saksframlegget er levert inn og godkjent av administrasjonen.

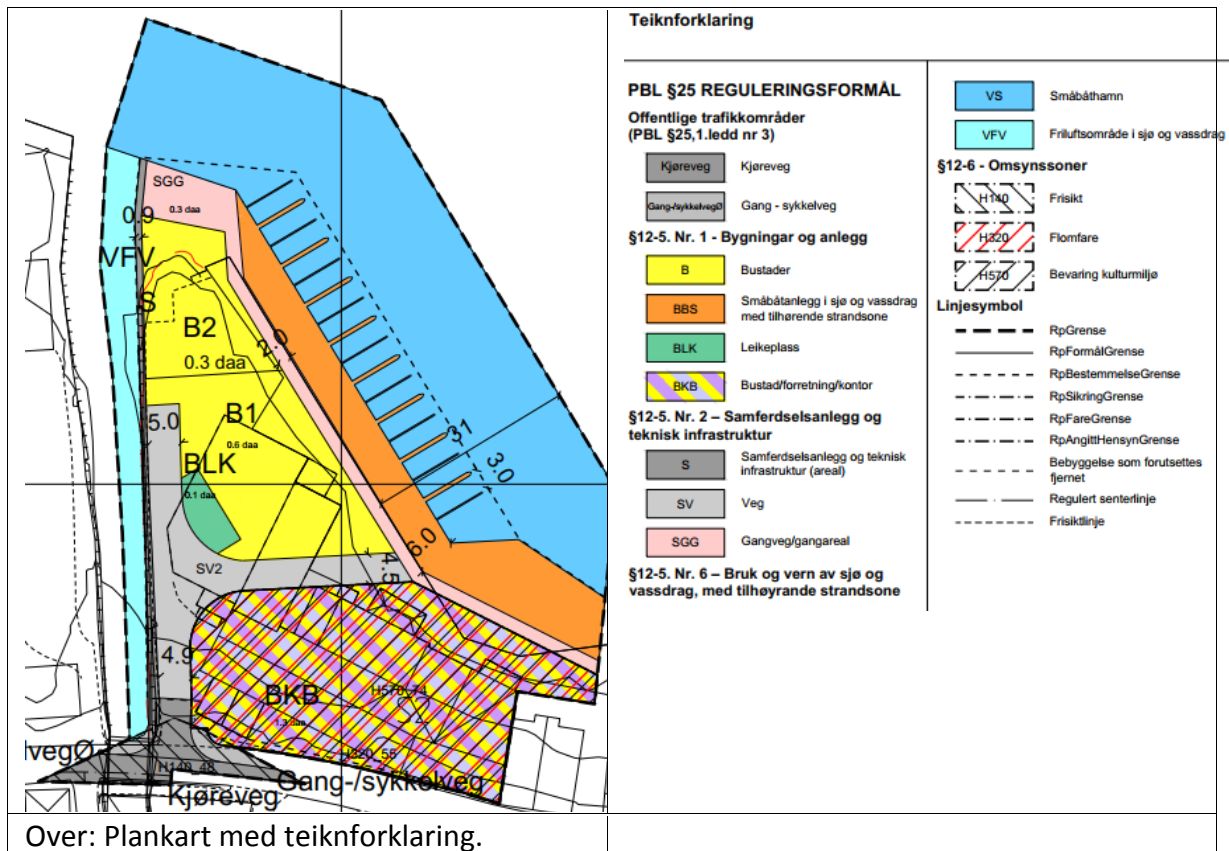
SAKSUTGREIING:

Innleiing (bakgrunn for saka)

Den gamle sardinfabrikken i Skånevik blei avvikla i 2001. Meierigården Etne AS kjøpte eigedommen i 2016. Dette planarbeidet blei starta kort tid etter med mål om å bruke det meste av eksisterande bygningsmasse samt ny bygningsmasse primert som bustader. Kjetil Nedreskår er forslagstillar.

Problemstilling

Planområdet er redusert sidan oppstarten. Då var deler av området på vestsida av Valdraelva med tilgrensande vegareal også inkludert. Dette var fordi ein tenkte at en måtte nytte innkjørselen ved den gamle telegrafan sidan den var betre enn den direkte innkjørselen til sardinfabrikken. Det var da tenkt på ei ekstra bru over Valdraelva. Denne løysinga møtte lokal motstand. Etter dialog med vegvesenet blei det godkjent at ein kunne nytta eksisterande innkjørsel til området til sardinfabrikken. Dermed var det ikkje bruk for området vest for Valdraelva.



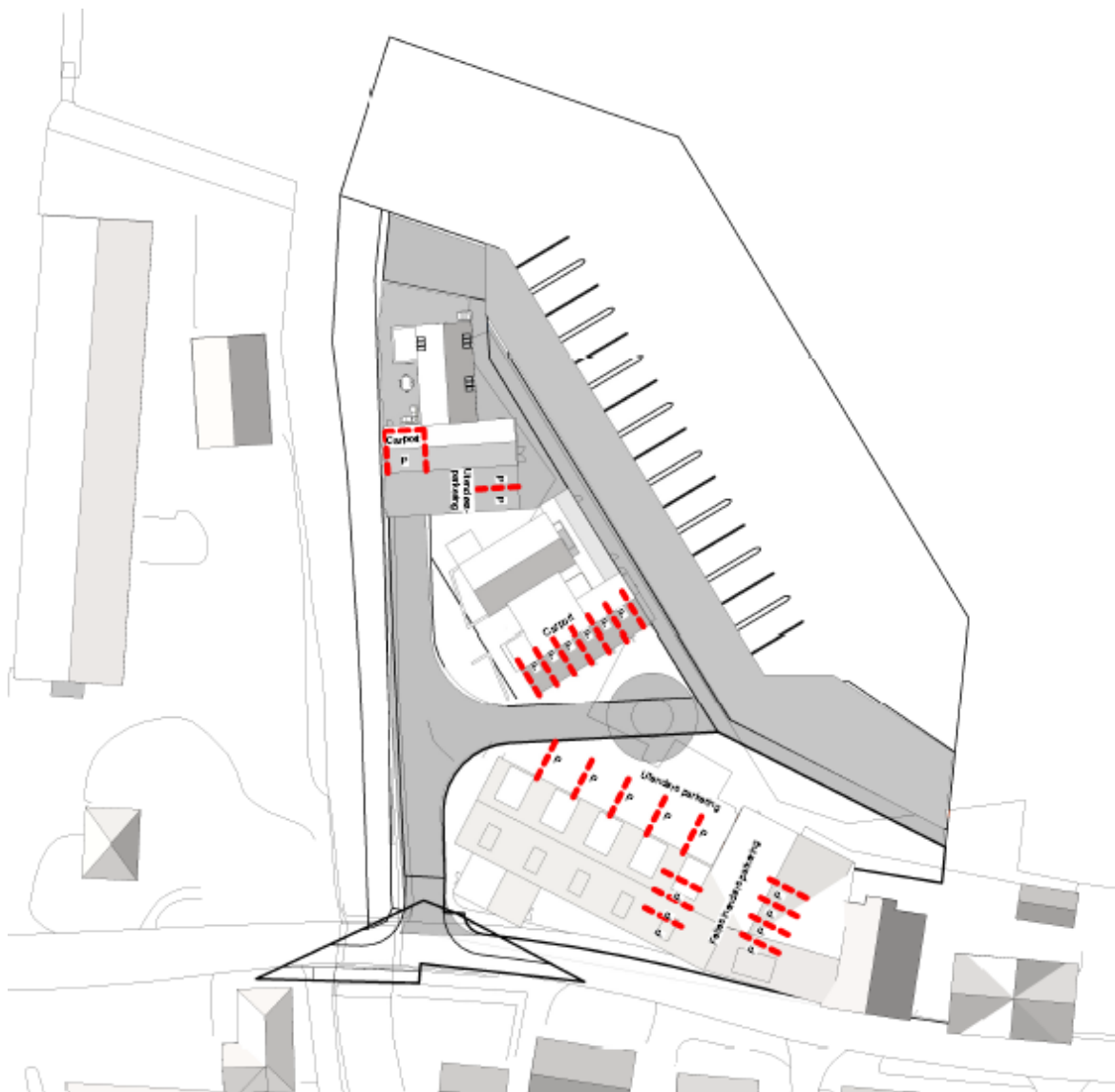


Over: Utsnitt frå eit vedlegg som syner både gammal og ny bygningsmasse når området er ferdig utbygd. Som ein ser så skal den gamle sardinfabrikken bestå og blir lettare ombygd til bustadformål. To andre bygningar er også planlagde. Ein større einebustad ute på tuppen og eit bygg med leilegheiter i midten.

Utdrag frå planomtalen side 14:

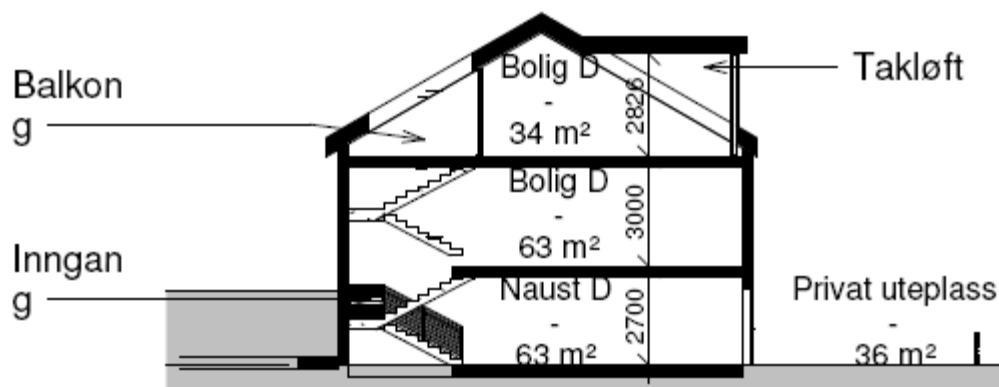
- «Tall på boliger/fritidsboliger

Planområdet er relativt lite med mye offentlige arealer som veg, gangveg og strandpromenade. For å få et godt bomiljø er det derfor lagt opp til planlegging og utnytting av areal med gode fellesfunksjoner. Det er planlagt opp til 14 boenheter innenfor planområdet. Byggeområde er på ca. 2,2 mål, dette utgjør dermed et gjennomsnitt på ca. 6 bolig per. dekar.



Boligtyper

Eksisterende bebyggelse (Sardinfabrikken) er planlagt å inneholde 7 boenheter, hvor hver av boligene går over 2 plan pluss loft. og. næring i deler av denne. Nybygg er planlagt som småblokkbebyggelse med 4-5 boenheter av varierende størrelse og en enebolig for familie.



Tall på bosatte og alderssammensetning

Boenhetene planlegges med ulik størrelse, noe som tilrettelegger for en variasjon av brukergrupper, alderssammensetning og antall bosatte. Fra fritidsboliger og rekkehus for familier med barn til enslige eldre i leilighet. Tenkt gjennomsnitt på 2 personer pr. boenhet vil gi 28 bosatte. En annen tenkelig situasjon er at eldre enslige vil få et godt tilbud gjennom nye leiligheter som frigjør plass i eksisterende eneboliger omkring i bygda som også vil bidra til vekst totalt sett.

Utbygging vil naturlig måtte gå over noe tid. Ubebyggt areal vil bli opparbeid parkmessig inntil videre bygging starter.

»

Utdrag frå planomtalen side 16 og 17.

«Barn og unges interesser i planområdet

- Nærlekeplass vil bli opparbeidet i senter av planområdet i tilknytning til fellesareal. Det stilles ikke krav til felles uterom for eneboliger, tomannsboliger- og enebolig i rekke utover krav om felles lekeplass. Kai på ca.0,5 mål vil likevel bli opparbeidet og være tilgjengelig for alle beboerne i området. Planen åpner opp for private uteoppholdsarealer på flere nivå som balkonger, altaner og takterrasser. Kravet om private oppholdsareal(MUA) er sikret ved å inkludere dette i bestemmelsene.
- Tiltak på områder har ingen innvirkning på eksisterende leke- og oppholdsareal.

Estetikk

- Skånevik ligger ned til Fjorden, terrenget stiger gradvis de første 500m, på en slette, Høye fjell strekker seg deretter mellom fjell/ høydedrag, lavt areal med til dels bratt stigning opp (se vedlagte illustrasjoner F1-F5). Utforming og byggehøyder er vurdert i sammenheng til terreng og landskap, nær- og fjernvirkning. Tiltak er planlagt tilpasset den øvrige bebyggelsen i Skånevik sentrum. Tettstedet
- Tiltak vil ikke påvirke høydedrag eller landskapsiluetten.
- Bebyggelse som beholdes(Sardinfabrikken) er viktig i gatebildet. Nybygg mot fjorden tåler et større avvik fra kring liggende byggeskikk. Nær- og fjernvirkning av tiltaket/utbyggings tilpasning til eksisterende omgivelser er nøye vurdert
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i tilknytning til omgivelsene er nøye vurdert.

Det er viktig med en tett struktur for å fortsatt beholde sentrumspreg. Utnyttingsgrad er dermed stor, viktig at fortetningsgrad er høy heller enn lav. Flere beboere/brukere i sentrum er viktig for å skaper et levende sentrum.

- Estetiske retningslinjer
- Det er lagt i illustrasjonene lagt stor vekt på arkitektonisk utforming for å skape et godt byrom med gode bokvalitet og uteområder der det er lagt opp til trivsel for alle brukere. Tydelige arealer og gode overganger mellom offentligheten og private rom er en viktig faktor for trivsel for alle brukerne. Strandpromenaden og private uteoppholdsarealer kommer tett innpå hverandre pga. eiendommens geometri. Denne utfordringen er løst med hjelp av materialer, høydeforskjeller og inngjerding hvor randsonen varierer mellom å være skjerm og bindeledd. (se vedlegg F2-3).

Krav til opparbeidelse, hensyn med tanke på vern av Sardinfabrikken. Øvrig bebyggelse må

tilpasses, dog ikke kopiere byggeskikk i nærområdet.

Sol skygge, naboer etc.

Nærområdet består i bebyggelse som industri, boliger naust ol. Med variert arkitektonisk utforming og uttrykk. Hovedsakelig hus med saltak, men også enkelte bygg med flatt tak. Vedlagt forslag underordner seg nærområdets bygningstypologi med et variert uttrykk. Størrelsen og funksjonene i prosjektet i sin helhet et bindeledd mellom enbolig, leiligheter og næring. Planområdet vil derfor ikke skille seg ut som et stort utbyggingsprosjekt.»

Utdrag frå planomtalen slutt.

Området BKB som er arealet der den gamle sardinfabrikken står er tenkt regulert til «forretning, bustad, kontor». Dette sier føresegnene:

«OMRÅDE FOR BLANDA FØREMÅL, FORRETNING, KONTOR OG BUSTADER (BKB) Området kan nyttast til:

- *Bygningar og anlegg for forretning- og kontor-verksemder.*
- *Lettare industri, verkstad, lager o.l kan og etablerast der det ikkje er til sjenanse for annan bruk av området.*
- *Bustader og fritidsbustader.»*

Utdrag frå føresegnene slutt.

Kommentarar til merknadane finns i planomtalen.

Vurdering

Det har vore behov for noko kvalitetssikring av dette planframlegget. Undervegs møte blei halde 07.05.18. Administrasjonen ser det no som godt nok for utlegging til offentlig høyring. Administrasjonen vil ta ein siste kvalitetsjekk av dokumenta før utlegging. Dette fordi siste utgåve av plandokumenta blei sendt til oss rett før fristen for innsending av politiske saker.

Det er ein feil i ROS analysen. Under 2.3 Havnivåstigning på side 9, så er maksimalnivå sett til 2,22 meter. Det talet er basert på 20 års gjentaks intervall i tabellen sjølv om teksten seier 200 års gjentaks intervall. Det korrekte talet skal vere 2,34 meter. Dette blir retta før utlegging.

Bruken av flaumsone i plankartet er for administrasjonen litt underleg sidan vi ikkje er sikre på at sona syner reel flaumfare, men er avgrensa til eit arealføremål (BKB). Dette kan bli endra før utlegging.

Det er i føresegnene lagt inn moglegheita for næring i det gamle bygget (BKB). Slik administrasjonen har forstått det er det mest kontor / heimekontor og utsal av varer som kanskje blir aktuelt. Sjansen er likevel stor for at det blir bustader/fritidsbustader i heile bygget, det er det dei tekniske teikningane viser.

I sum ser administrasjonen positivt på planframlegget sidan det inneber nytt og langt liv for den gamle sardinfabrikken samt nye bygningar med bustader. Det er positivt at fasaden på sardinfabrikken skal bevarast, sjølv om det blir nokre små modifikasjonar.

Planforslaget kjem i eit litt uvant format som inneber at det meste av illustrasjonar kjem som vedlegg. Dei mest relevante er lagt ved dette saksframlegget. Alle dokument og vedlegg kan ein finne på kommunens postliste, bruk arkivnummer 16/716 i fanen «saker» til å søkje etter rett arkivsak.

Det er laga eigen flaumrapport som er med som ROS analyse del 2.

Vedlegg i saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
29.05.2018	Forslag til planbestemmelser 22.05.2018	1395872
29.05.2018	Planbeskrivelse 22.05.2018	1395873
29.05.2018	Planforslag 22.05.2018-A2-L	1395874
29.05.2018	Vedlegg D1-1-ROS-analyse	1395875
29.05.2018	Vedlegg D1-2-ROS-analyse	1395876
29.05.2018	Vedlegg F1 - Collage A3	1395878
29.05.2018	Vedlegg F10a - Vegprofil	1395879
29.05.2018	Vedlegg F10b - Internveg	1395880
29.05.2018	Vedlegg F12-Eksisterende bygg	1395881
29.05.2018	Vedlegg F13-Enebolig	1395882
29.05.2018	Vedlegg F14 - Forslag Leiligheter A2	1395883
29.05.2018	Vedlegg F2 - Collage 2 A3	1395884

Saksgang:

Utskrift med vedlegg til:

Utskrift til: