

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
018/21	Formannskapet	PS	28.01.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	PlanID-2021002, Plannavn- Bustadområde Kaland, Komnr- 4632, Gbnr-130, FA-L12	21/61

Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002 - Oppstart av planarbeid

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune vedtek igangsetting av **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002**. Grunngevinga for vedteket er gjeve i saksutgreiinga. Områdeplanen her er med i planstrategien for Austrheim kommune 2020-2024. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-8.

Formannskapet - 018/21 - 28.01.2021

FS - behandling:

Ordførar Per Lerøy (Ap) sa at ein går i gang med dette arbeidet tidlegare enn før varsla. Med fleire planar for ny næringsaktivitet i Mongstad-området, så er det viktig å ha bustadareal disponibelt. Avdelingsleiar Asbjørn Toft ba om at Morten Sognnes (H) vart kjent ugild i denne saka, sidan han er grunneigar med omfattande interesser. Formannskapet støtta at Sognnes var ugild. Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka. Planen vil opna for fortetting, det er plass til ganske mange bustader, og ein kan skilja mellom høgare utnytting med rekkehus eller firemannsbustader og andre med einbustader. Ein kan ta det i ulike felt og byggesteg, gjennom å ha dette på høyring vil ein få klarlagt saka. I ein områdeplan som dette har kommunen styring frå a til å. Ordførar Per Lerøy (Ap) sa at dette vert ein områdeplan som i Nordre Fønnesvågen, som ein kan byggja etter. Dette arealet er bra for Mongstad, og har kort veg til ferja for dei som jobbar i Sløvåg/Skipavika.

På spørsmål svara Asbjørn Toft sa at ein kan sjå på justeringar opp mot Ikornsåta, men når dette ligg som grøntareal er det ganske strengt.

Handsaming i formannskapet:

Rådmannens framlegg til vedtak vart vedteke med 3 mot 0 røyster (Morten Sognnes (H) var ugild og Inger Lise Brekke (H) var fråverande).

FS vedtak:

Austrheim kommune vedtek igangsetting av **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002**. Grunngevinga for vedteket er gjeve i saksutgreiinga. Områdeplanen her er med i planstrategien for Austrheim kommune 2020-2024. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-8.

Saksopplysninger:

Vurdering:

Rådmannen vil peika på at det å få på plass ein **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta** vil verta viktig for framtidig utvikling av Austrheim kommune. Å møte framtida med ferdig regulerte bustadområde gjer at kommunen kan handtera det som kjem av tilflytting hit på ein god og forsvarleg og imøtekomande måte. Det er vanskeleg å spå om framtida, men dersom det kjem større etableringar i næringsområda på Mongstad/Kaland så vil det fort verta behov for større regulerte bustadområde. Det er og for tida store næringutbyggingar på nordsida av Fensfjorden, det kan verta aktuelt for ein del tilsette der å pendla frå Kaland-området.

Rådmannen synes elles det er positivt at tilgrensande areal til dette planområdet er regulert i nyare tid. Det gjeld både fylkesveg 565 og området i Nordre Fønnesvågen og næringsområdet ved Lerivågkrysset.

Rådmannen vil og understreka at for å få reguleringsplanar på plass som er med i planstrategien for 2020-2024 er det ein forutsetning at det i budsjettarbeidet framover vert løyvd midlar til planarbeid, men og sett av nok menneskelege ressursar til desse planoppgåvene. Rådmannen vil peika på at finansieringa av dette planarbeidet må takast i revidert budsjett i 2021. Rådmannen trur at ein områdeplanen kan vera ferdig godkjent innan 2022. Rådmannen vil understreka at deler av dette planarbeidet skal ut på anbod til 4-5 større planfirma på vanleg måte. Dette skjer etter at planoppstart har vore på offentleg ettersyn og merknadar har kome inn. Då vil merknadane frå private og offentlege instansar gjeva kommunen ein peikepinn på kor omfattande planarbeidet og kostnadane med dette vert vidare. Det må og haldast drøftingsmøte med grunneigarar i planområdet før kommunen tingar bistand med dette planarbeidet. Rådmannen vil ha fram at i pristilbodet frå planleggingsfirma må kostnad med reguleringsplanen fram til avklart planframlegg, og utan fare for motsegn frå offentlege instansar vera med.

Rådmannen meiner at områdeplanen her må regulerer det som er naudsynt i dette området på Kaland og Fønnes for å få ei positiv utvikling framover. Det betyr at bustadområde med *bustadtomt, byggjegranser, utnyttingsgrad, maks mønehøgde moh., parkeringsplassar, snuplassar, renovasjon, trafo, avkøyringar, køyreveg, fortau, tilkomstveg, leikeområde, naturområde, friområde og felles uteområde må planleggjast*. Områdeplanen må vera så detaljert planlagt at det kan byggja bustadhus her etter at planen er godkjent.

Rådmannen meiner at friområde ved Ekornsåta kan verta eit attraktivt område for skulen og barnehagen på Kaland, men og og for dei som skal bu i bustadområde B36. Rådmannen synes det er positivt at kommunen eig noko av B36 arealet. Då kan kommunen byggja sjølve eller selja ferdig regulerte bustadtomt. Midlar frå sal av bustadtomt kan brukast til opparbeiding av gangveg, fortau, friområde og leikeplassar med meir i planområdet. Rådmannen meiner at det vil vera positiv for Kaland-krinsen å få fleire nye innbyggjarar i nærområdet sitt. Det er god plass både i barnehagen

og på skulen på Kaland. Dersom det vert for liten plass er det og mogeleg å byggja på skulen, eller byggja ein ny barnehage på Kaland, dette området vart ferdigregulert i 2019.

Rådmannen vil og peike på at dei som har frådelte bustadtomtar og bustadhus i dette planområdet no vil få sine tomtar regulert som bustadområde. Her er det og mogeleg med fortetting, om grunneigarar ynskjer det. Totalt kan det truleg reguleras om lag 160-200 bustadeiningar i planområdet. Her kan det planleggjast for både einebustadar, tomannsbustadar, firemannsbustadar og rekkehus. Med å planleggja for gode støydempende tiltak mot Fv. 565 kan ein og truleg kunna byggja nærare enn 50 meter mot fylkesvegen 565. Midlar til sal av bustadtomtar kan brukast til opparbeiding av gangvegar, veglys, fortau, friområde og leikeplassar med meir i planområdet. Gjennom rekkefølgekav og utbyggingsavtalar vil kommunen kunne styra denne bustadutbygginga på ein framtidsretta måte.

Det står i plan- og bygningslova at for alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlege virkningar for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Rådmannen ser ikkje at det er aktuelt å utarbeida konsekvensutgreiing eller planprogram for denne områdereguleringa. Det er vurdert av planavdelinga i forhold til plan- og bygningslova sitt lovverk og Forskrift om konsekvensutredningar. Det er heller ingen vesentleg interesser eller miljøomsyn som vert råka av dette planarbeidet. I tillegg er det stort sett berre positive konsekvensar med å planleggja som tenkt her. Kostnaden med nye tiltak i planområdet her til saman er også langt unna kravene for å krevja konsekvensutgreiing som er på tiltak over 500 mill kr. Temaet om det er naudsynt med konsekvensutgreiing er vurdert etter §§ 1, 2, 3 og 4 i denne føreskrifta.

Rådmannen rår til igangsetting av Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002. Planområdet er vist i saksutgreiinga over, men endringar kan skje her etter innspel i høyringsperioden. Planoppstart vert sendt på offentleg ettersyn på vanleg måte.

Konklusjon:

Rådmannen rår til igangsetting av Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002.