

## Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
093/23	Kommunestyret	PS	26.10.2023

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

### **Godkjenning av Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002 - Austrheim kommune**

#### **Vedlegg**

Uttale til andre gongs offentlig ettersyn - Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta - planid. 2021002 - Austrheim kommune

Vestland Fylkeskommune ber om utsett frist - Områdeplan for bustadområde B36

Linn Tangen - Merknad til områdeplan for Kaland og Fønnes - 2. gongs offentlig ettersyn

Vedlegg - kartskisse

Daniel Haugen - Merknad til områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002

Eldrerådet - Tilbakemelding på områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta - andre gongs offentlig ettersyn

Morten Sognnes - Merknad til områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002

Naturvernforbundet Nordhordland - Tilleggsmerknad B36 - 2. gongs offentlig ettersyn - planID 2021002

Statsforvaltaren i Vestland - ingen merknad til 2. gongs offentlig ettersyn - planID 2021002

Alvin Gullaksen - Merknad - områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002 - Andre gangs offentlig ettersyn

NGIR - uttale til områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, PlanID 2021002 - andre gongs offentlege ettersyn

Reguleringsføresegner områdeplan Kaland- Fønnes 26.10.2023

Plankart 26.10.2023

Illustrasjonsplan 20231026

Planomtale områdeplan Kaland- Fønnes 26.10.2023

#### **Framlegg til vedtak:**

Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid.

2021002 vert godkjent. Planomtale er datert den 16.10.2023 og plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert den 26.10. 2023. Grunngevinga for vedtaket er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan -og bygningslova § 12-12.

Partiene H, AP, og INP fremmer forslag om utsetting av denne saken, inntil det er gjennomført møte for gjennomgang og innspill til planen, mellom ABO, Kommunen og Grunneigerene.

### **Kommunestyret - 093/23 - 26.10.2023**

#### **KS - behandling:**

Ordfører Morten Sognnes (H) sa seg ugild, og varaordfører Per Lerøy (Ap) tok over i denne saka. Aslak Bakke (H) la fram utsettingsframlegget. Handsaming i kommunestyret  
Utsettingsframlegget vedteke med 16 røyster (Morten Sognnes ugild, og røysta ikkje)

#### **KS - vedtak:**

Partiene H, AP, og INP fremmer forslag om utsetting av denne saken, inntil det er gjennomført møte for gjennomgang og innspill til planen, mellom ABO, Kommunen og Grunneigerene.

#### **Saksopplysninger:**

Formannskapet vedtok den 08.06.2023(sak 053/23) å senda **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002** ut på andre gongs offentleg ettersyn. Høyringsfrist vart sett til 10.08.2023. Offentlege instansar og partar i saka vart tilskrivne. Det vart gjeve utsatt frist til nokon av merknadsskrivarane. Dette planarbeidet vart annonsert i lokalavis og på heimesida til Austrheim kommune.

Forslagstillar til områdeplanen er Austrheim kommune, planverksemda som utarbeidar plandokumenta er ABO Plan & Arkitektur AS. Planområdet er i bustadområde B36 (nummerert i kommuneplanen sin arealdel), men og friområdet Ikornsåta er med. Omlag 250 m av Leirvågsvegen er og vorte regulert. Planområdet er på omlag 200 dekar.

Planomtale er datert den 16.10.2023 og plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert den 26.10. 2023. C-teikningar (veganlegg) er datert den 09.05.2023. Trafikkanalyse for områdeplan Kaland/Fønnes er datert den 11.05.2023.

Områdeplanen opnar for bustader i ulike former og storleik, med variert utnytting i frå høgare utnytting med rekkehus eller firemannsbustader til område med einebustader. Utvikling av dei ulike områda kan gjennomførast i ulike byggetrinn. Planen har regulert inn bustadtomt, lagt inn byggjegranser, utnyttingsgrad og maks mønehøgde. Områdeplanen er no så detaljert planlagt at det kan byggjast bustadhus her etter at den vert godkjent formelt. Tilrettelegging for friluftslivet og rekreasjon med stiar og gangveggar er og ein del av planarbeidet.

I planområdet inngår ca. 5 daa fulldyrka jord, ca. 22 daa innmarksbeite og ca. 7 daa overflatedyrka jord. Det står i kommuneplanen til Austrheim kommune at det ikkje skal byggjast på dyrka eller

dyrkbare jord i samanhengande kulturlandskapsområde. Dette er i samsvar med Stortinget sine målsetjingar om å ta vare på landbruksområda våre og jordvernet. Del av det mindre registrerte leike- og rekreasjonsområdet Krossfisjen, registrert som viktig friluftsområde, ligg og i dette samanhengande landbruksområdet. Statsforvaltaren i Vestland har kommentert dette valet tidlegare slik i planprosessen: *Planarbeidet har i stor grad forsøkt å ivareta dyrka mark og unngå bygging på myr. Dette er positivt og i samsvar med vår uttale til oppstart av planarbeidet.*

Det er om lag 15 grunneigarane i planområdet, dei minste eigeiendomen er på 0,8 dekar og den største er 80 dekar. Innanfor planområdet er det 10 eksisterande einebustader. Dei fleste av desse har tilkomst via eige avkøyrse frå fylkesvegen, medan fire einebustader har eigen tilkomst frå Leirvågsvegen. Det er teke med i ny føresegn at opptil 10 bustadar kan bruke den eksisterande avkøyrsele på BF1. Grunneigarane har ingen kostnader med planarbeidet, desse tek Austrheim kommune seg av. Kommunen eig om lag 32 dekar innanfor planområdet, størsteparten av dette er avsett til friområde. Det er kommunalt vatn og avløp i området, dette treng oppgraderast og byggjast ut. Alt avløp frå området skal ut via vanleg rensing til Fensfjorden. Kommunedelplan for VA i Austrheim kommune som vart godkjent i 2017 har føringar for korleis dette skal løysast. Vatn, avløp og overvasshandteringa har vore eit viktig tema i planarbeidet, løysingar er vist i VA-områdeplanen som firmaet Head Energy AS har levert.

Klima- og miljømessig bustadutvikling har er vorta viktig i planarbeidet. Det gjeld alt frå plassering av bygg og infrastruktur, men og ei tilpassing til landskapet og våtmarksområda her. I hovudtrekk er areala regulert i samsvar med kommuneplanen sin arealdel og energi- og klimaplanen vår, og viktige omsyn er teke til myrområda her. Desse har viktige klima- og miljøverdiar, men dei tek og opp store vassmengder under heftig nedbør. Det er og positivt for folk som skal bu her at bustadhusa er plassert høgare i terrenget enn myrområda. Dette er gjort for å unngå flomsituasjonar under ekstremnedbør som gjerne kan skje på kort tid. Det kom elles inn 9 skriftlege merknadar til planframlegget. Desse er kommentert av Austrheim kommune på vanleg måte. Merknadane er handsama under slik.

## Offentlege merknadar:

**1. Vestland Fylkeskommune** sin merknad er datert den 31.08-2023 (fylkeskommunen ba om utsatt frist til 31.08.2023): Dei skriv følgjande:

*Vestland fylkeskommune viser til e-post sendt oss 11.05.2023 med oppdaterte plandokument og førespurnad om trekking av motsegn. Vi viser også til planmaterialet sendt oss til andre gongs offentleg ettersyn 12.06.2023. Etter førespurnad frå avdeling for næring, plan og innovasjon, vert Vestland fylkeskommune sin uttale til andre gongs offentleg ettersyn sendt direkte frå avdeling for infrastruktur og veg utan samordning. Det er avklart at andre avdelingar ikkje har merknader. Avdeling for infrastruktur og veg ønskjer å trekke fram at det har vore ein god dialog med kommunen i denne plansaka. Dette er positivt og vil medverke til at ein får ein plan som legg til rette for å bygge trafiksikre løysingar på denne strekkinga av fylkesveg 565. Vi har kome til at vi kan trekke våre motsegner til reguleringsplanen. Men vi har merknad til tema i planen som kan krevje fråviksbehandling når det gjeld tekniske krav til tiltak knytt til fylkesveg. Vi ber om at desse blir handsama før planen vert vedtatt.*

Fylkeskommunen har nokre merknader som gjeld tema som det ikkje er knytt motsegn til, men som dei meiner kommunen bør rette opp i. Dei skriv følgjande:

*Det er positivt at plangrensa er utvida til også å inkludere kryss til Fønnes senter og areal til gang- og sykkeltilbod langs fylkesvegen. Det er eit godt grep som vi ikkje har kommentert tidlegare. Med dette kan de få ei heilskapleg god løysing for trafikantane, og de har med dette løyst kravet om landingsareal for mjuke trafikantar som skal krysse fylkesvegen. Det er positivt at det er teikna inn gang- og sykkeløysing som gir eit godt tilbod til mjuke trafikantar frå landingsarealet ved kryssingspunktet. Utbetringa av krysset til Fønnes senter bør derfor knytast til rekkefølgekravet til utbetringa av krysset til bustadområdet B36 nord for fylkesveg 565. Vi vil understreke at eventuelle fråvik frå krava i Statens vegvesen sine handbøker må identifiserast og omsøkast før planen vert vedtatt. Dei skulle vore sendt i forkant av offentleg ettersyn. Vi ber Austrheim kommune følgje dette opp med sin konsulent for å sikre at nødvendige fråvik er gjevne.*

Fylkeskommunen har og nokre merknadar til tekniske c-teikningar, det står mer detaljert om dette i vedlagt merknad. Dei ber om at det vert avklart og søkt fråvik på før planen vert vedtatt, slik at ein slepp å måtte søke om reguleringsendring når krysset skal byggast. Dersom kommunen vel å vedta planen slik han ligg før, må ein ta høgde for at det må søkast om reguleringsendring før løysingane kan byggast.

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune er glad for at fylkeskommunen har trekt sine motsegner. Me ser ikkje at det er fråvik frå krava i Statens handbøker i planen som no ligg føre. Me reknar med når konsulent og fagfolka i fylkeskommune grundig har gått gjennom planskissa for vegløysingar, så må det verta tilfredstillande og i tråd med Statens vegvesen sine handbøker. Når gode fagfolk ser på dette saman så reknar Austrheim kommune at det som er gjort no er i tråd med nasjonale standard. Mindre justeringar om naudsynt kan gjerast i byggesaka utan at det er naudsynt å søkja om om reguleringsendring, det ligg me inn i føresegna. Austrheim kommune synes det er naturleg med rekkefølgekrav på tiltak på sørsida av krysset på Fønnes senter, det vert teke med i føresegna. Austrheim kommune tek elles merknaden til orientering.

**2.Statsforvaltaren i Vestland** sin merknad er datert den 28.07.2023: Statsforvaltaren skriv følgjande: *Statsforvaltaren har ingen merknader til endringane som er gjort til 2. gongs offentleg ettersyn.*

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune tek merknaden til orientering, og er glad for at Statsforvaltaren i Vestland ikkje har merknadar til planen lenger.

**3.Eldrerådet i Austrheim kommune** sin merknad er datert den 03.08.2023: Dei skriv følgjande: *Eldrerådet ber om at omsyna til universell utforming vert ivaretekne når området skal byggast ut. For opparbeidde uteområde gjeld kravet om at desse skal ha universell utforming, jamfør Byggeteknisk forskrift (TEK17§) 8-2.*

*For nye bustader i planområdet ber Eldrerådet om at planen stiller krav om at ein gitt del av desse oppfyller dei krava som er sette til universell tilgjengelegheit, jamfør Byggeteknisk forskrift (TEK17§) 12-2. Eldrerådet peikar på at det at ein bustad vert planlagt for å oppfylla desse krava har mange*

*føremoner:*

- 1. Bustaden vil vera brukande for eigaren også i tilfelle der det skjer endringar i helse som gjer at ein treng å ha viktige funksjonar samla på eitt plan.*
- 2. Bustaden er ikkje eitt hinder for å få besøk av slektningar/andre med ulike funksjonsnedsettingar.*
- 3. Bustaden har ein større marknad ved sal eller utleige, ved at den er tilpassa større grupper.*
- 4. Det er mykje rimelegare å planlegga og bygga universelt frå starten, enn å retta i ettertid.*

*Dersom det skal settast opp bygningar som skal kunna brukast av alle, er det også eigne krav til universell utforming. Eldrerådet viser til at universell utforming og tilgjengelegheit er prioritert frå statleg hald. Universell utforming og tilgjengelegheit er samstundes ikkje berre det einaste punktet som vil gjera bustadfeltet interessant for eldre. Det er også viktig at bustadfeltet får ein miks av ulike bustader, blant anna mindre leilegheiter som kan vera interessante for eldre som ønskjer å flytta frå eit større hus med hage, og leilegheiter med moglegheiter for fellesareal, for eldre (og andre) som ønskjer å vera sosiale ved å ha måltida på eit felleskjøkken eller kanskje sjå fotball i ei felles stove.*

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune vil ivareta omsyna til universell utforming når bustaområdet vert bygd ut, men og i føresegna til reguleringsplanen er dette eit viktig tema. Det gjeld og krav til stigningstilhøve til vegar og gangvegar. Merknaden er teke til orientering.

**4.NGIR** sin merknad er datert den 16.06.2023. Dei skriv følgjande: *Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar: I Austrheim kommune (og NGIR området forøvrig) har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. I tillegg er det viktig at tilkomstvegar til hentestadar har tilstrekkeleg breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomføringsvegar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.*

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune tek merknaden til orientering og har planlagt i forhold til det NGIR her tek opp.

## **Private merknadar:**

**1.Alvin Gullaksen** /gbnr. 131/3) sin merknad er datert den 04.07.2023. Han skriv følgjande:

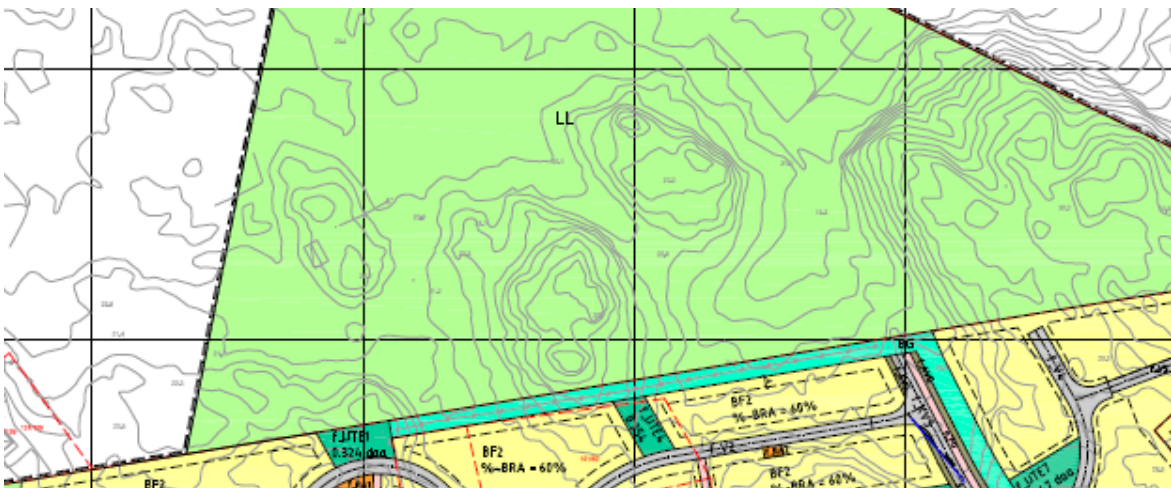
*I illustrasjonsplanen som har teigningsnummer A10-00-01 er stien/snarveien over min eiendom med gnr. 131, bnr. 3, som var tegnet inn i det opprinnelige forslaget fortsatt synlig og avmerket til dette formålet. Jeg regner med at dette skyldes en feil fra forslagsstillers side. Den inntegnede*

stien/snarveien vil ikke være forenlig med det aktuelle arealets status som landbruksområde. Jeg ber om en bekreftelse på at stien/snarveien blir tatt ut av planen.



#### Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:

Plankartet til reguleringsplanen som er det juridiske dokumentet viser at det ikkje er ein regulert sti/snarveg over landbrukseigedomen til Alvin Gullaksen. Snarvegen/stien som vist på illustrasjonsplanen er difor ikkje ein del av reguleringsplanen, og stien er heller ikkje regulert. Me skal endra illustrasjonsplanen her. Kommunen tek merknaden til orientering.



#### **Utsnitt av plankartet til reguleringsplanen over på landbrukseigedomen til Alvin Gullaksen**

**2.Naturvernforbundet I Nordhordland** sin merknad er datert den 02.08.2023. Dei skriv følgjande: Etter styremøte i Naturvernforbundet Nordhordland 01.08.23 ønskjer vi å koma med ein tilleggsmærknad. Bustadområdet B36 ligg i luftline berre 200 m frå steinbrotet og industriområdet i Leirvågkrysset. Det er dermed stor risiko for støy- og støvplager, særleg den i austlege delen av bustadområdet. Naturvernforbundet bed kommunen vurdere avbøtande tiltak, evt. ta den austlege delen av B36 ut av planen.

#### Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:

Austrheim kommune ser at mesteparten av næringsområdet no i Leirvågkrysset no er ferdig planert. Risiko for støv-og støyplager er difor kraftig redusert. Me tek merknaden til orientering.

**3.Morten Sognnes** (gbnr. 131/4) sin merknad er datert den 02.08.2023. Han skriv følgjande:

I kommuneplanens arealdel er området B36 sett av til bustadområde.

Den gang dette ble gjort, ble området uten anmerking fra Statsforvalteren, avsett til bustadområdet i kommuneplanen.

I planforslaget så endrer dere ca halvparten av området om til: Landbruksområde – Leik og aktivitetsareal – Vannspeil- sti og snarvei – Felles uteareal og park - Blågrønnstruktur.

**Eg ber derfor om at:**

1. Boligarealet og utnyttelsen til dette blir øket betydelig i planen.
2. **Det åpnes for meire moderne energibesparende bygg på 4 etasjer i planen,**
3. **slik som det no blir gjort i områder rundt Knarvik .**
4. Vegen inn til planlagte boliger i området mot BF9 og BK2 må i sin heilhet gå over bruk 131/4 og ikkje i gjennom Harald Sognnes sitt boligområde (BF5-6-7-8)
5. **Leikeområder som i og for seg er normalt noko støyande områder, blir lagt til områder i støysonen av planen.**
6. Det kunstige vannspeilet som er planlagt ved «Ute8», blir fjerna og erstatta med Boliger
7. **5 av de planlagte boligene i område BF2 ved, 131/105 og LL, må få veg der GG1 og GG2 er planlagt og utkjørsel sammen med område BF1, slik at det blir totalt 10 boliger på den utkjørselen, som er max grense for den utkjørselen.**
8. Sti og snarvei som er planlagt mot gnr 131 bnr 3, blir fjernet pga eier av 131/3 har tydelig gitt beskjed om at han ikkje vil ha noe tilknytning til denne planen, og stien tar eit stort tomteareal fra 131/4 i deler av området BF2.
9. **Boligtomtearealet i BF2 trekkes lenger mot hovedveg og heilt til grensen mot 131/3**
10. Planlagte tomter må leggest til eigendomsgrenser for å unngå konflikter blant grunneigarar
11. **Planlagte vegar må om mulig ha eit slingringsrom i tilfelle grunneigarar ikkje blir enige**
12. Områder merket BG må reduserast kraftig, då det allerede er lagt inn store og fleire uteområder i planen, Ute 1-11 og LL.
13. **Eg ber igjen om at det kan bli gjennomført eit møte for å drøfta dei ulike begrensninger og muligheter i planen mellom grunneigar av 131/4 og planleggar/ ABO.**  
**Dette har eg ringt til kommunen og spurt om tidlige utan noko respons fra kommunens side.**

Det følger store kostnader i forbindelse med rekkefølgekrav med denne planen, noko som har økt sidan forrige forslag til plan var til behandling, og slik eg ser det nå er det ikkje økonomisk forsvarlig å starte utbygging.

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:**

1. Utnyttinga er auka til 60% BRA frå 40% BRA frå 1. til 2. gongs offentleg ettersyn i bustadområda. Dette er ein høg utnyttingsgrad. Me har lagt inn i føresegna at det kan byggjast opptil 9meter høge bygg, der det er ynskje om å byggje leiligheit/leilighus. I slike bustadbygg kan det verta krav til heis i samsvar med TEK17 sine krav. Alle bustadeiningane skal ha gode soltilhøve, det gjeld og regulerte uteområde. Universell utforming og tilkomst er eit krav her, alle kan verta funksjonshemma i heile eller deler av livet sitt. Merknaden er elles teke til orientering.
2. Det kan byggjast bustadhus med tre etasjer i bustadområde avsett til BK1. BK2 og BK3. Det er og viktig å sikra universell tilgjenge til bustadhusa, i alle høve til alle hovudfunksjonar i husa som stove, kjøkken, bad og soverom. Det skal og vera nok uteområde til folk som skal bu her, men og plass til parkering og andre viktige fellesfunksjonar. Med tre etasjar vil desse bustadhusa kunne fungera godt saman med eksisterande bustadhus i området.



Kystlandsbyen sitt bustadkompleks i kommunesenteret har og tre etg, dette er relativt høge bygg. Merknad er teke til orientering.

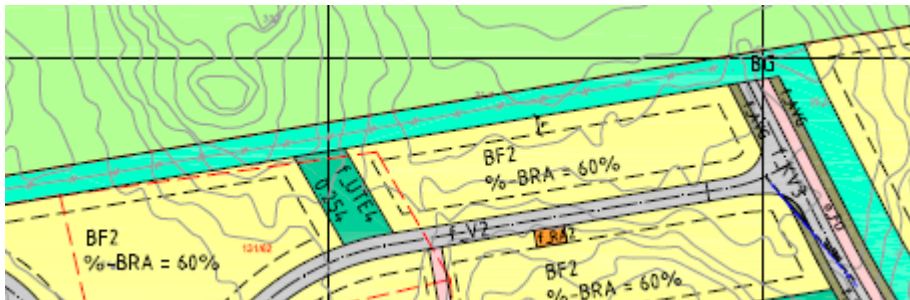
3.



**Kystlandsbyen sitt bustadkompleks med heis har tre etg.**

4. Tilkomstvegen til BF9 og BK2 er flytta til køyreveg f\_KV4. Den går no ikkje forbi Harald Sognnes sitt bustadhus. Plankart er endra her og merknad er teke til etterretning.
5. Det er i strid med statleg planrettningslinjer og plan- og bygningslova å leggja leikeområde i støyområde eller utanfor byggjegransa som her er 50 meter frå Fv. 565. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Merknad er teke til orientering.
6. Det vert ikkje planlagt for bustadar der grunnvatnet/vasspegelet kan koma opp i dagen under ekstreme/store nedbørsmengder som kan koma på kort tid. Austrheim kommune tek vare på våtmarksområda i planområde, og unngår då og å øydeleggja naturlege fordrøyingsmagasin og karbonlager som er i myrområda. Det er og botaniske og andre miljøverdiar i våtmarksområda her. Austrheim kommune følgjer her føringar gjeve kommunedelplanen for klima- og energi for Austrheim kommune om vart godkjent hausten 2022. Merknad er teke til orientering.

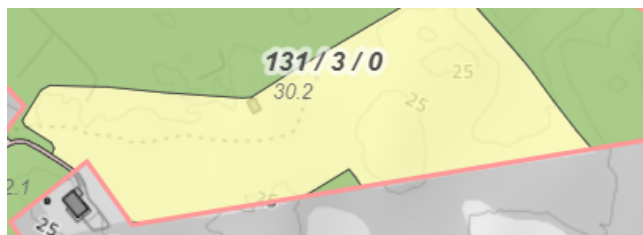
7. Austrheim kommune viser til krava frå Vestland fylkeskommune her. Fortetting må skje ved dei eksisterande bustadhusa og hustomtane her. Det er 6 bustadbygg her i dag, i følge matrikkelen. Det ein dårleg løysing trafikktryggleiksmessig å la ein køyreveg for bilar gå mellom gbnr. 131/61 og gbnr. 131/23. Dette vert ein viktig gangveg til Vardebrua som ligg i nærleiken her. Det kan byggjast to nye hus i BF2 og to nye hus i BK1 med utkøyring via BF1, det er no teke inn føresegna. Gangveg GG1 Og GG2 vert stengt når køyrevegen f\_V2 kjem på plass. Det kan etter føresegna til planen totalt vera 10 bustadhus som kan nytte den eksisterande avkøyringa frå Fv. 565. Merknad er elles teke til orientering.
8. Plankart er retta opp her når det gjeld fjerning av sti. Tilkomst for ålmenta må vera på plass til gbnr. 131/3 då friluftsløva gjeld om vinteren på frosen og snødekt mark. Det er berre eit mindre areal på gbnr. 131/4 no som er regulert som grønt her. Buffer er og viktig mellom bustadområde for å redusera faren for større brannar som til dømes den i Lærdal viste oss. Regulert BG langs eigedomsgrensa mot gbnr. 131/3 er elles fjerna, her er det ei kraftlinje som går i dag, den kan kablast, om det er ynskje om det. Det vert ei byggjegrænse her som elles.



**Plankart viser regulert grønt f\_UTE4 på 0.25 dekar (regulert til felles uteopphaldsareal)**

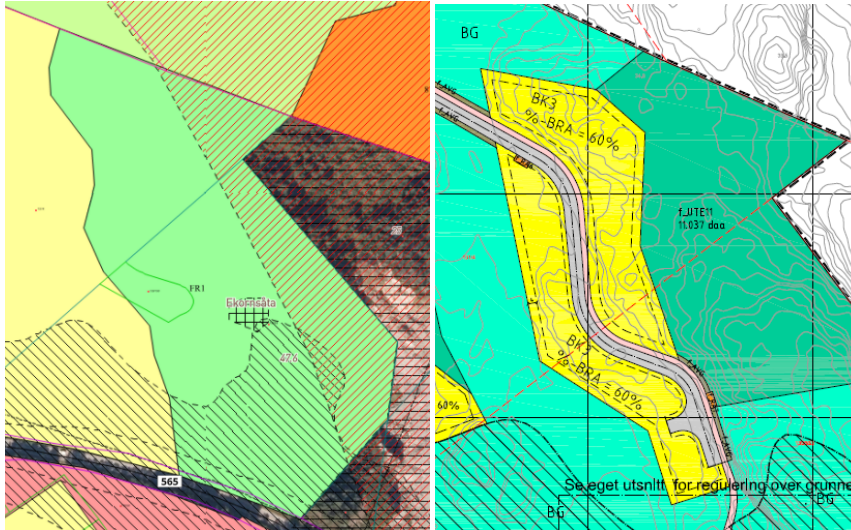
Merknad er teke til etterretning.

9. Det vert lagt inn byggjegrænse mot landbrukseigedom gbnr. 131/3 då dette er eit innmarksbeite, men BG vert fjerna slik dette no vert eit regulert bustadareal.



Gjødselhandtering, beiting og eventuell nydyrking gjer at det må vera ei byggjegrænse mellom det regulerte bustadområdet BF2 og landbrukseigedomen på gbnr. 131/3. Dette arealet er registrert som innmarksbeite på gardskart over. Det er ikkje aktuelt å trekkje bustadområde BF2 nærare fylkesveg 565, dette på grunn av støytilhøve. I gul støysone (H220) kan endring av tiltak for eksisterande bustader vurderast, dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Merknad er teke til orientering.

10. Planlagte tomter er lagt i eigedomsgrenser der dette er formålstenleg, men grunneigarar i området må her som andre stadar samarbeide om infrastruktur og gode løysingar for plassering av bustadhus og anna naudsynte arealbruk med meir. Kommunar må planleggja uavhengig av eigedomsgrenser, der det er formålstenleg, men i dette planarbeidet er det teke omsyn til dette ein del stadar. Merknad er teke til orientering.
11. Vegar kan leggjast om inne i bustadfeltet ein del i forhold til plankart, det som er viktig er at naudsynt infrastruktur som VA kan etablerast, men og at frisiktinger, kurvatur og stigningstilhøve er i tråd med krav og lovverk. Infrastrukturen må difor planleggjast ein del stadar uavhengig av grunneigartilhøve. Merknad er teke til orientering.
12. BG-område (blågrønstruktur) er lagt på areal i støysona mot fylkesveg 565 og attmed kommunevegen. BG-område er og lagt der det er våtmarksområde (myr, dammar og bekkar) og som smale bufferområde mot landbrukseigedomar, næringsområde og i område avsett som friområde i kommuneplanen sin arealdel (Ikornsåta), om lag 12 dekar av det er no regulert til bustadareal. Austrheim kommune er grunneigar på eit større areal her.



### **Ikornsåta er friområde i kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent i 2019**

Områda som i plankartet er sett av til blågrøntstruktur skal nyttast til ålmenn rekreasjon- / leik og friluftaktivitet. Innanfor føremålet er det tillate å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup og evt. overvasshandtering. Klimaendringar gjer dette og heilt naudsynt som reguleringsføremål. Merknad er teke til orientering.

13. Det er vorte gjennomført både møter og synfaring mellom sakshandsamar og grunneigar her. Austrheim kommune har kome grunneigar i møte på mange tema som er teke opp i planprosessen. Grunneigar har kome med mange konstruktive innspel og merknadar som Austrheim kommune i stor grad har teke til etterretning (koma i møte på).

Rekkefølgekrav som fylket krev her kan gjera utbygginga meir kostbar, men Austrheim kommune har auka utnyttingsgraden i planprosessen til 60% BRA her, men og opna opp for at det kan byggjast leiligheitsbygg/rekkjehus med opptil tre etasjar her, og 10 meter høge bygg. Om det vert utbygging no er avhengig av bustadrenta, nye arbeidsplassar i regionen, og om utbygginga her får gode bukvalitetar som gjer at folk ynskjer å bu her. Eit spleiselag mellom private utbyggjarar og det offentlege når det gjeld rekkjefølgekrav er elles ofte det normale i Austrheim kommune. Kommunen ynskjer fleire nye innbyggjarar. Det må kommunen og private grunneigarar/utbyggjarar arbeide saman om å få til. Austrheim kommune vil og understreka at me har unngått motsegn til denne planen som no har vore på andre gongs offentleg ettersyn. Ein del punkt er endra i føresegnar og på plankart for å kunne få på plass ein større utnyttingsgrad i dette bustadfeltet. Austrheim kommune tek elles merknaden til orientering.

**4. Daniel Haugen** (gbnr. 131/68) sin merknad er datert den 06.08.2023: Han skriv følgjande:

*Eg har Leirvågvegen 1, Gbnr 131, Bnr 68. I den forbindelse ser jeg at det er planlagt fortau mellom Leirvågvegen 1 og Austrheimsvegen, noe som jeg er positiv til, men ønsker i den sammenheng støyskjerm/støyvegg mellom eksisterende bolig og fortau. Støysonen (H220) er nevnt i reguleringsføresegner pkt 4.1.2.*

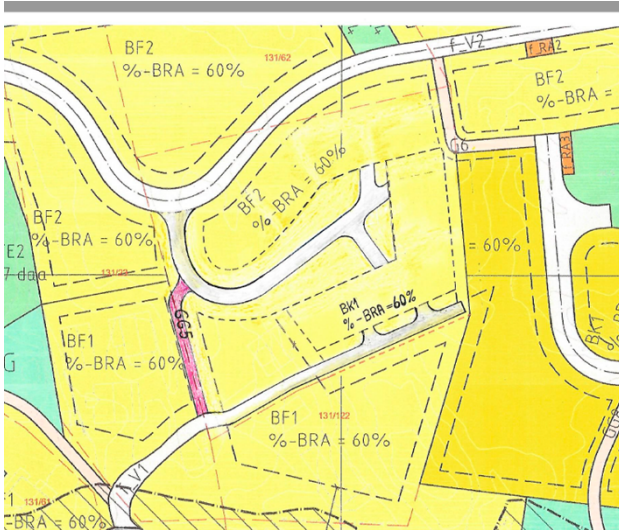
**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Køyrebana for bilar langs vegane her vert ikkje nærare enn i dag. Kommunen vil og arbeida for redusert fartsgrense her, det vil redusera støyen noko om den vert redusert. Innsikt frå fortau vil vegetasjon og private hekkar kunne redusera. Alternativet har vore å regulera vekk denne bustaden, men det har me saman valt å ikkje gjera. Austrheim kommune tek elles merknaden til orientering.

**5. Linn Tangen** (gbnr. 131/60) sin merknad er datert den 15.08.2023: Ho skriv følgjande:

*Som grunneigar på gbnr. 131/60 ynskjer eg å ha området eg eig som gult bustadområde. Dette for å kunne byggja fleire bustadhus her. Eg har lagt ved et plankart som viser korleis husa og tilkomstveg kan plasserast i dette området. Målet er å få ein trygg og god tilkomst for dei som skal bu her, men og for dei som bur her i dag og er naboar til området. Eg ser og at tilkomst frå nord kan sikrast via avkøyringspiler på plankartet. Det kan gjerne gjerast, om det høver best, det er gjerne fornuftig å ha fleire ulike tilkomstvegar på plankartet, så kan ein i utbyggingsfasen planleggja meir detaljert. Nokon eller alle planlagte bustadhusa kan etter mitt syn koblast på det eksisterande og planlagte VA-nettet i området.*

*Eg vonar og at gangvegen, mellom min eigedom og naboen i vest, om nødvendig kan delast midt på dei to eigedomane som går her, slik som vist på vedlagt plankart. Dette fordi det tek mindre av min hage som er vest for eksisterande hus. Men det beste for min del er at veggen forblir der den er i dag, dvs. langs med grensa på naboen si baksida. Eg vonar Austrheim kommune kan sjå grundigare på mine merknader her.*

**Linn Tangen har lagt ved kart som viser det ho tek opp i sin merknad:**



### Forslag til endring av plankaretet på eigedom gbnr. 131/60

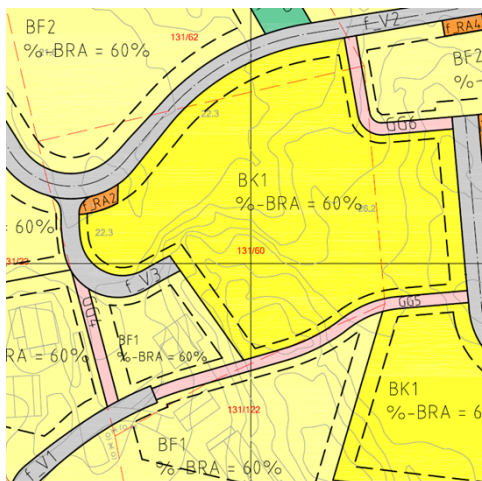
#### Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:

Plankart når det gjeld bustadområde er i stor grad rett opp i samsvar med merknad frå Tangen. Dette er gjort på ein måte som sikrar ein trygg tilkomst og gode butilhøve for dei som skal bu her.

Ganvegen GG4 må plasserast på eigedommen til gbnr. 131/60, naboeigedommen i vest er for smal, og det er alt fleire bustadeiningar her som brukar eksisterande avkjørsle hit. Å plassera gangvegen ved/attmed avkjørsle til naboen i vest er difor ikkje fornuftig trafikktryggleiksmessig. Den vil og koma svært nær den eine bustaden her som er plassert omlag 6 m frå nabogrensa mot Tangen. Huset til Tangen er plassert omlag 16 m frå nabogrensa i vest på det nærmaste. Det kan etablerast ein hekk/gjerde langs gangvegen for å dempa innsyn mot hennar uteområde. Kart under viser eigedomane her, og kor trøngt det er på bustadtomten på gbnr. 131/23.



**Eigedom gbnr. 131/23 har tre bustadar på sin tomt og gbnr. 131/60 har ein bustad i dag**



### **Plankartet over eigedomen er justert slik etter høyringa**

Det kan vera inntil 10 bustadeiningar som kan nytta avkøyringa til Fv. 565, det kan no byggjast to nye bustadeiningar i BK1 på gbnr. 131/60 med utkøyring via gangveg GG5 mot område BF1. Arealformål f\_UTE (uteoppghaldsareal) er no teke vekk frå denne mindre eigedomen. Austrheim kommune har i stor grad teke merkna den til etterretning og regulert inn bustadar der dette er formålstenleg her.

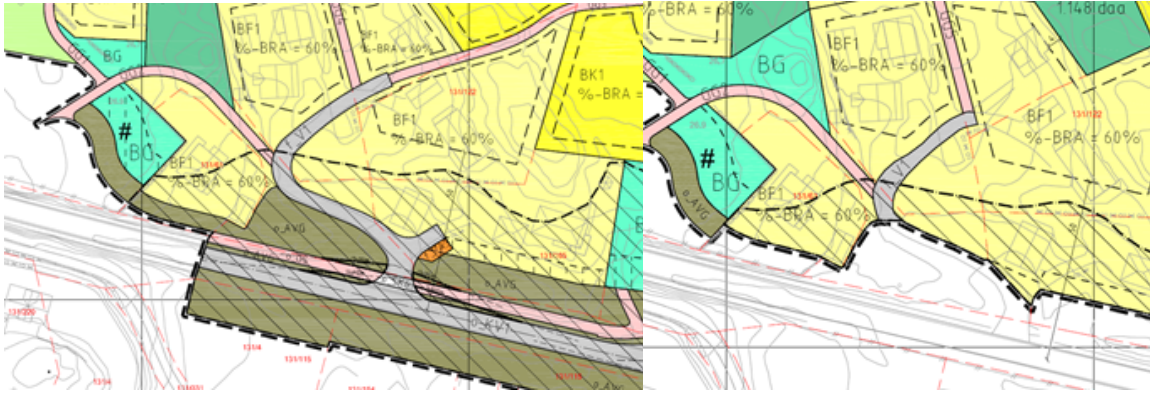
### **Endringar frå 2. gongs offentleg ettersyn er:**

#### **Planomtale:**

Planomtala er oppdatert slik at den skal samsvarar mest mogleg med plankart og illustrasjonsplan. Det er og teke inn litt meir forklarande tekst under planprosess og offentleg ettersyn.

#### **Plankart og illustrasjonsplan:**

Det er gjort endringar på plankartet for å få betre vegløyser til bustadområde og meir samanhengande bustadområde, der det er bustadar frå før. Det er no 8 felles uteoppghaldsareal, 3 færre uteoppghaldsareal enn forrige forslag, eit er vorte større. Tidlegare forslag hadde 8 område for renovasjon, no er det 13 område for renovasjon. Illustrasjonsplanen er retta opp i forhold til plankartet. Elles er plangrensa utvida litt, grunna avkøyring som er tatt med til felt BF1 frå fv. 565:



**Nytt plankart**

**Tidlegare plankart**

Dette vegarealet som vist over var regulert tidlegare i ein reguleringsplan som vart godkjent i 2019.

### **Føresegner:**

Det er lagt inn føresegner som gjer at ein kan byggja noko høgare bustadbygg. Rekkefølgekav er teke inn for å sikra mjuke trafikkantar tryggare vegløyninga, men og krav til veglys er med no. Føresegner har og sikra ein meir rettferdig utbygging av totalt fire nye hus som kan bruka eksisterande avkjørsel frå område BF1 mot fv. 565. Universell utforming er kome inn i føresegnene på ein tydeleg måte. Elles er det nokre mindre endringar her.

### **Vurdering:**

Kommunedirektøren er positiv til at **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ikornsåta** no kan godkjennast. Det er no og rydda opp i motsegna frå Vestland fylkeskommune. Endringane som no er gjort er elles så små etter andre gongs offentleg ettersyn at områdeplanen no kan godkjennast formelt i tråd med plan- og bygningslova.

Kommunedirektøren sluttar seg elles til Austrheim kommune sine kommentarar til merknadane som kom inn. Det er alltid ein balanse slike utbyggingar mellom grunneigarar sin ynskje og det offentlege/ålmenta sine behov og føringar. Det som er positivt no at alle motsegner er rydda vekk og først då kan områdeplanen godkjennast. Kommunedirektøren meiner det er viktig for framtidig utvikling av Austrheim kommune å ha eit større regulert bustadområde i Kaland-området. Større etableringar i næringsområda i og omkring Mongstad og i Sløvågen/Skipavika vil truleg gje folketalvekst i Austrheim kommune. Det er for tida store næringutbyggingar og fleire nye konkrete planar om det i Fensfjord-bassenget. Kommunedirektøren meiner at det vil vera positiv for Kaland-krinsen å få fleire nye innbyggjarar i nærområdet sitt. Det er plass til fleire born både i barnehagen og på skulen på Kaland, men og på ungdomskulen på Årås. Det er og mogeleg å byggja ein ny barnehage på Kaland, eller byggja på skulen her om det er ynskje om det. Dette skule- og barnehageområdet vart ferdigregulert i 2019. Kommunedirektøren vil peike på at dei som alt har større frådelt



bustadtomtar her også kan fortetta med nye bustadhus omkring seg no, om dei ynskjer det.

Kommunedirektøren vil peike på at det er ingen vesentleg interesser innafor naturmangfald, klima og miljø eller landbruk vert råka av denne utbygginga. Det var og positivt at Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommunen er nøgd med planarbeidet. Kommunedirektøren meiner at friområde ved Ikornsåta kan verta eit meir attraktivt område for både skulen og barnehagen på Kaland, men og og for dei som skal bu her. Det kan no verta tilrettelagt for ålmenta på ein funksjonell måte. Kommunedirektøren viser elles til fartsmålingsrapporten for FV565 gjennomført i april 2023 viser at omlag 13 % av bilane køyrer fortare enn 70 km/t i denne 60 km sona, det er omlag 3000 bilar i døgnet her. Han meiner det er positivt at det er regulert inn ei gangbru med gangveg, GG11, over Austrheimsvegen. Dette for på sikt å kunna etablera ein trafiksikker planfri kryssing til og frå skule/barnehageområdet på Kaland og Fv. 565, men også til friluftsområde Ikornsåta. Kommunedirektøren meiner at planen no sikrar trafiksikre løysingar for gåande og syklende i planområdet. Tilrettelagt kryssing på Fv. 565 er no vist og regulert inn på plankartet. Dei mjuke trafikantane har fleire alternativ ved kryssing av fylkesvegen. Tilrettelagte kryssingar på begge sider av krysset hindrar villkryssing. Dette er direkte linjer utan omveg frå planområdet nord for fylkesvegen og til bustadområda på Kaland. Det er positivt at Vardebrua er kome på plass vest i planområdet, den vart formelt opna i hausten 2022, den vert og mykje brukt.

Planomtale, plankartet, illustrasjonsplan og føresegner er no retta opp i samsvar med Austrheim kommune sin kommentarar til merknadane etter andre gongs offentleg ettersyn.

Kommunedirektøren rår til at ***Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ikornsåta, planid. 2021002*** vert godkjent slik dei oppdaterte plandokumenta viser.

**Konklusjon:**

**Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ikornsåta, planid. 2021002 kan godkjennast.**