

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
021/21	Formannskapet	PS	28.01.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	PlanID-2021001, Plannavn-Bustadområde Mastrevik, Komnr-4632, Gbnr-142, FA-L12	21/60

Reguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 - Oppstart av planarbeid

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune vedtek planoppstart til **Detaljregulering for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001**. Grunngevinga for vedtaket er at dette området må regulerast før det kan setjast igang nye tiltak her, dette planarbeidet er og i samsvar med planstrategien for Austrheim kommune 2020-2024. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova sin § 12-8.

Formannskapet - 021/21 - 28.01.2021

FS - behandling:

Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka. Kommunen regulerer her eit nytt område, og regulerer det som alt er bygd ut. Planen opnar for fortetting og betre utnytting, som kan gje plass til 10-20 nye bustader alt etter kva folk ønsker.

For skulen betyr dette at fylkeskommunen raskt kan komma i gang med utbygging ved skulen, det kan dei også få til nede ved kaien, der det er areal regulert til bruk som vidaregåande skule.

Ordførar Per Lerøy (Ap) sa at fylket har sagt dei vil bygga skule for 249 millionar 2018-kroner frå 2025 til 2027, ved å oppgradera eksisterande bygg og reisa eit nytt bygg ved sidan av på deira tomt. Viktig å regulera dette no og leggja press på fylket når det nærmar seg 2025, for gjennomføring av byggevedtak som to fylkesting har vedteke. Her vil kommunen rulla ut den raude løparen for fylket. Vegløyisinga bør bli betre i den nye planen, både for dei som skal inn i feltet og for skulen.

Handsaming i formannskapet:

Rådmannens framlegg til vedtak vart vedteke med 4 mot 0 røyster (Inger Lise Brekke (H) var fråverande).

FS vedtak:

Austrheim kommune vedtek planoppstart til **Detaljregulering for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001**. Grunngevinga for vedtaket er at dette området må regulerast før det kan setjast igang nye tiltak her, dette planarbeidet er og i samsvar med planstrategien for Austrheim kommune 2020-2024. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova sin § 12-8.

Saksopplysninger:

Deler av skuleområdet til Austrheim vidaregåande skule (AVS) og bustadområdet B07 er ikkje regulert i dag. Det må difor på plass ei detaljregulering her, då det kan ikkje byggjast noko nytt i dette området før ein reguleringsplan her er formelt godkjent. Dette er eit krav i føresegn til kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019. Å få regulert dette planområdet er prioritert i planstrategien for Austrheim kommune 2020-2024 som vart vedteken den 12.11.2020 i kommunestyret.

I Kommuneplanen sin samfunnsdel som vart godkjent i 2015 står det at det er viktig å få til eit butilbod for alle, og med varierende storleik på bustadane. Fortetting i eksisterande bustadfelt er og eit uttalt mål her. Eksisterande bebygd bustadområdet i B07 med omlag 30 hus vart i si tid planlagt, men denne reguleringsplanen kom ikkje formelt heilt på plass. Området B07 vert difor sett på som uplanlagt i dag i kommuneplanen.

I Bustadsosial handlingsplan 2013-2020 vedteke den 18.12.2013 står det at det er ei målsetting å legge til rette for at dei som ynskjer det skal få høve til å eige sin eigen bustad. I praksis betyr det at ein her må kunne regulera inn både for mindre og større bustadeiningar her. Det er kommunalt vatn og avløp i området, men dette treng oppgraderast. Formålet med planendringa i B07 er såleis å leggja til rette for ei naturleg utvikling og fortetting av eksisterande bustadområdet, men og med ei utviding av bustadfeltet i dei ubebygde områda i B07. Her kan kommunen få på plass ein del attraktive bustadtomtar. Austrheim kommune eig deler av B07- arealet. Her kan og kommunen få inntekter av sal av regulerte bustadtomtar. Det vil og kunna føra til fleire innbyggjarar i Austrheim kommune, det gir og auka inntekter og vekst i kommunen gjennom folketalsauke.

Når det gjeld Austrheim Vidaregåande skule (AVS) så er det svært viktig å få på plass ein reguleringsplan på areala i og omkring skulebygget som Vestland fylkeskommune (VF) eig. I dette området er VF både skule- og grunneigar, dei eig omlag 6,5 dekar i planområdet her.

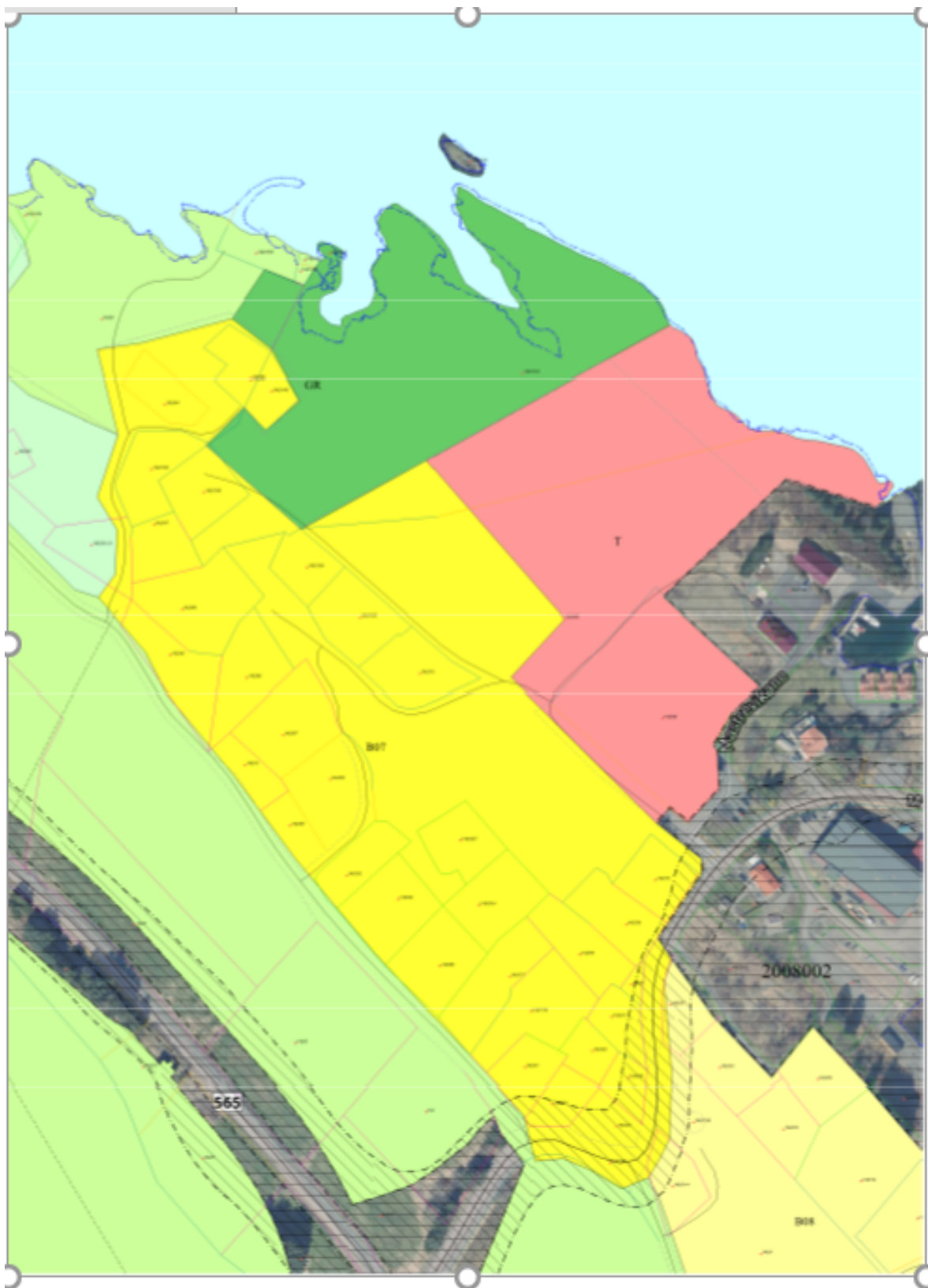
Fylkeskommune kan når reguleringsplanen er godkjent då raskt koma i gang med vidare utbygging av AVS. Austrheim kommune eig elles eit større område attmed AVS på nordvestsida som er avsett til skuleføremål. Å leggja til rette for ein god og framtidsretta utvikling av AVS vil verta prioritert i reguleringsplanarbeidet. Det gjeld alt frå utnyttingsgrad og arkitektur, men og tilpassing til landskapet og til anna infrastruktur og bustadar omkring. Ein god sameksistens er målet.



Austrheim kommune eig desse eigedomane Vestlands fylkeskommune eig omlag 6,5 dekar her



Flyfoto over planområdet



Planområdet er mørkegult, raudt og grønt i kommuneplanen sin arealdel

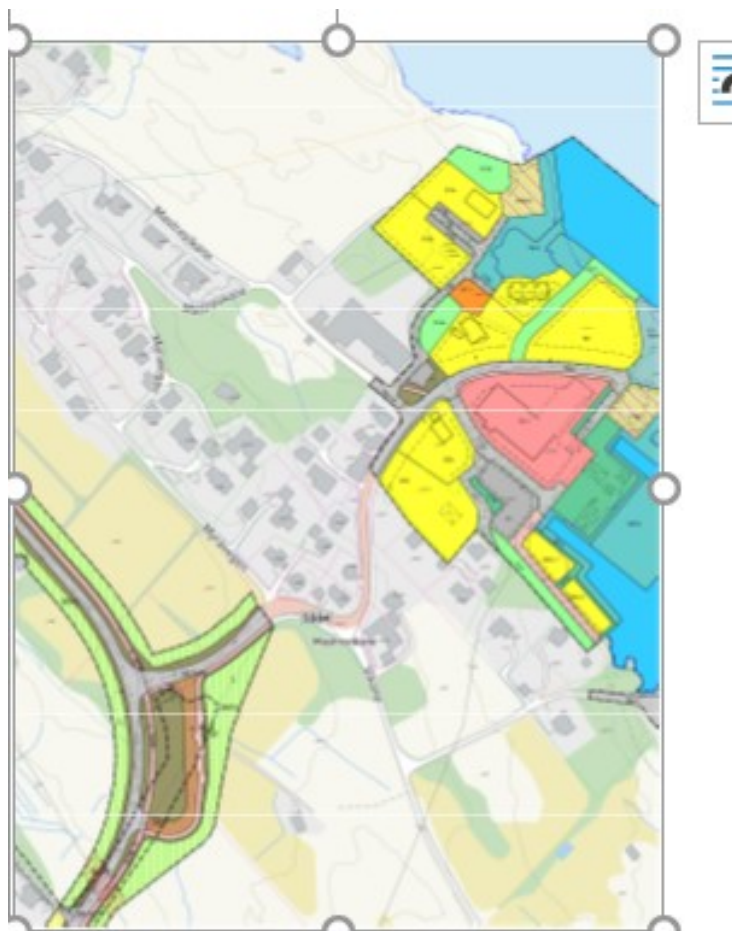
Planområdet i kart over er såleis vist med farge mørkegul B09 (bustadområde), raud T (skuleområdet) og grøn GR (grønstruktur). Tilgrensande område i sjø V105 (**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**) med blå farge mot strandsona vert og regulert og er ein del av planområdet. Desse arealføremåla over må sjåast på i ein heilskap i reguleringsplanprosessen.

I hovudtrekk vert areala regulert i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Ei detaljreguleringa skal innehalda planskildring, ROS-analyse, reguleringsføresegner og plankart og andre utgreiingar som vert krevd i planframlegget som skal til offentleg ettersyn.

Dette planområdet må planleggjast og sjåast i samanheng med to andre tidlegare godkjente reguleringsplanar i området. Desse er:

-Reguleringsplan plan for Mastrevik nærings- og bustadområde gnr 142 bnr 9 mfl. Planid. 2008002.

-Detaljregulering Gang- og sykkelveg Mastrevik - Kilstraumen med friluftslivområde Ulvøy. Planid. 2014005



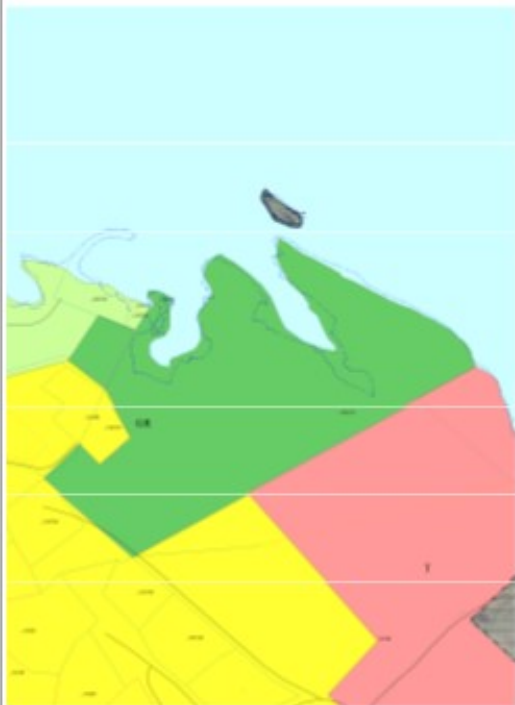
Desse to reguleringsplanane er vist på kartet over

Den delen av fylkesveg 5504 som fylkeskommunen eig og som ikkje er regulert skal no regulerast og

vert ein del av planområdet i denne nye reguleringsplanen.



Den delen av fylkesveg 5504 som fylkeskommunen eig og som ikkje er regulert skal no regulerast



Området med grønt kan setjast av som friområde og grønstruktur i reguleringsplanen

Vurdering:

Rådmannen vil peika på at det står i kommuneplanen sin arealdel at bustadområde B07 og skuleområdet til Austrheim vidaregåande skule (AVS) skal vera ferdig regulert før ny utbygging kan skje. Heile dette planområdet som Austrheim kommune eig ein større del av er uregulert i dag. Det som er positivt er at det grensar til planområde som i nyare tid er regulert. Rådmannen synes det er viktig at den delen av fylkesveg 5504 som ikkje er regulert ned til AVS no vert regulert.

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 ei detaljregulering her 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 oss ein peikepinn på kor omfattande planarbeidet og kostnadane med dette vert vidare. Rådmannen vil ha fram at i pristilbodet frå planleggingsfirma må kostnad med reguleringsplanen fram til avklart planframlegg, og utan fare for motsegn vera med.

Rådmannen meiner at detaljreguleringa her må regulerer det som er naudsynt i dette området i Mastrevikane for å få ei god utvikling framover. Det betyr at skuleområdet til AVS med uteområde som parkeringsplass, snuplass, avkøyring, fortau, tilkomstveg, leikeområde, naturområde og naudsynt plass til større bygg må regulerast på plass. Fellesfunksjonar med skule- og bustadområdet omkring må og avklarast i reguleringsfasen. Det kan til dømes vera aktivitetsområde, friområde, vegar, badeplassar og parkeringsplassar. Det som rådmannen synes er svært viktig er at ein med dette planarbeidet kan få plass ein framtidsretta AVS der skulen i hovudsak ligg i dag. Rådmannen vil peike på at planarbeidet legg opp til ein nær og god kontakt med Vestland fylkeskommune sine fagfolk om reguleringa knytt til AVS. Det gjeld og tilsette og elevar som går her i dag.

Rådmannen vil peika på at dette planområdet vert totalt på om lag 100 dekar. Austrheim kommune eig om lag 55 dekar av dette arealet. Om lag 25 dekar kan regulerast som skuleområde med naudsynt infrastruktur til. Om lag 60 dekar vert truleg regulert til bustadområde, 5-10 dekar i sjø og omlag 20 dekar til friområde, mykje av dette er i strandsona som er avsett til grønstruktur i arealdelen.

Rådmannen meiner at dette grøntområde kan verta eit attraktivt område for AVS og for folk som bur i Austrheim kommune og i dei tilgrensande bustadområda. Her kan natur, friluftsliv og rekreasjon truleg kunna leva god saman, dette området skal og planleggjast. Rådmannen synes det nærleiggjande sjøområdet gjer området atraktivt og for ein strandpromenade/strandsti. Biologiske omsyn må ein og ta med i desse vurderingane, dette gjeld særleg mot hekkande fuglearter med meir.

Rådmannen finn det og naturleg at me regulerer inn bustadar på deler av eignedomen som Austrheim kommune i Mastrevikane. Rådmannen synes det er positivt at kommunen eig deler av B07 arealet. Då kan kommunen etterpå byggja sjølve eller selja ferdig regulerte bustadtomtar, og på den måten få fleire fastbuande her Rådmannen meiner at det kan verta ein positiv miljøfaktor for området å få fleire nye innbyggjarar i området. Rådmannen vil og peike på at dei som har frådelte bustadtomtar og bustadhus i uregulerte områda i dette planområdet no kan få dei regulert inn som bustadområde. Totalt kan det truleg regulerast inn om lag 15-20 nye bustadeiningar her. Det er avhengig av høgde og utnyttingsgrad. Midlar til sal av bustadtomtar kan brukast til opparbeiding av gangvegar, fortau, friområde og leikeplassar med meir i planområdet. Rådmannen vil peika på at det viktigaste av alt med å regulera eit større område her er å sjå dette skule- og bustadområdet i

Mastrevikane i ein større samanheng, og med dei andre ferdigregulerte områda omkring.

Det står i plan- og bygningslova at: *-For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger 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 detaljreguleringa. Det er vurdert av planavdelinga i forhold til plan- og bygningslova sitt lovverk og *Forskrift om konsekvensutredninger.* 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 **Detaljregulering for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001.** Planområdet er vist i saksutgreiinga over, men endringar kan skje her etter innspel i høyringsperioden.

Konklusjon:

Rådmannen rår til igangsetting av **Detaljregulering for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001.**