



Sakspapir

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskapet	

Sakshandsamar:	Asbjørn Nagell Toft	
Arkivsaknr.:	21/61	Klassering: PlanID-2021002, Komnr-4632, FA-L12

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

Rådmannen sitt 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.

Saksopplysningar:

Det vert sett i gang planarbeid for **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002**. Dette store bustadområdet B36 på Kaland og Fønnes er ikkje regulert i dag. I område sett av i kommuneplanen sin arealdel som utbyggingsområde kan det ikkje byggjast noko før ein reguleringsplan er på plass og godkjent. Dette er eit krav i ei føresegn til kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent av kommunestyret den 11.04.2019. Å få regulert dette planområdet som totalt er på om lag 200 dekar er prioritert i planstrategien for Austrheim kommune 2020-2024, denne vart vedteken den 12.11.2020 i kommunestyret. Planområdet er det gule bustadområde B36 nord for Fv. 565 og friområdet ved Ekornsåta. Omlag 250 meter av Leirvågsvegen vert ein del av reguleringsplanområdet.

Plan- og bygningslova sin § 12-2 tek opp områderegulering slik:

Områderegulering vert brukt av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen finn at det er trong for å gje meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken. Ein områdeplanen skal gje grunnlag for politisk styring av utviklinga vidare i planområdet og gjera det mogeleg å koma i gang med tiltak som det er ynskjeleg å koma i gang med.

Det er og mogeleg å detaljregulera heile eller deler av planområdet ved eit seinare høve, om det er ynskje om det.

Austreheim kommune har som intensjon her å gjennomføra eit planarbeid så detaljert at det kan byggjast i heile, eller store deler av planområdet når områdeplanen er godkjent. Dersom nokon bustadfelt/område vert for omfattande/kostbart å planleggja i områdeplanen, så vert det krav i slike område at det må koma ein detaljregulering her seinare. Det kan og verta aktuelt å redusera planområdet om til dømes kostbare arkeologiske undersøkingar vert krevd. Dette vil verta drøfta politisk og i formannskapet som er styringsgruppe for planarbeidet.

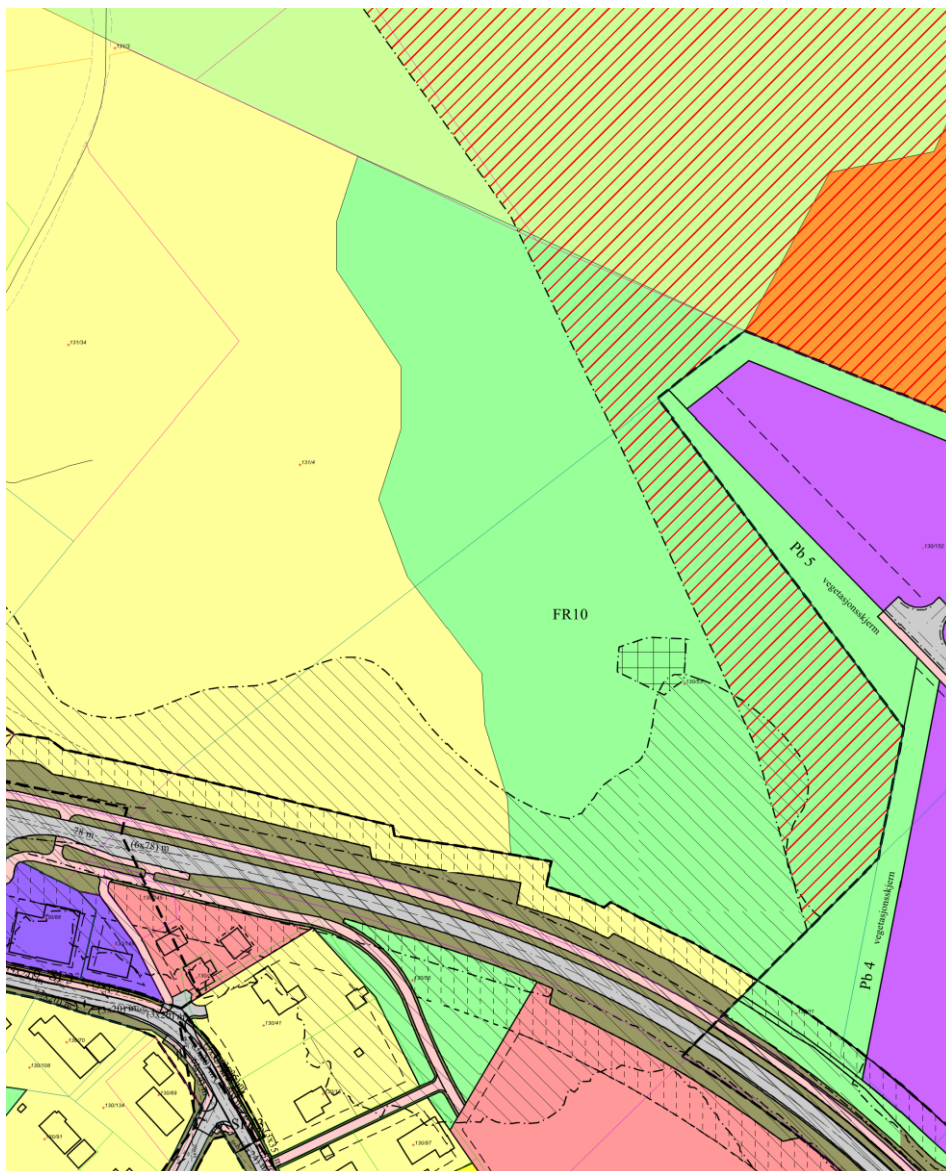
Planområdet som er i bustadområde B36 og friområdet Ekornsåta (FR1) er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019. Austrheim kommune synes ein områdeplan her er rett planverktøy for å leggje gode rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging her. Friområdet vil verta regulert til friområde, det er på omlag 30 dekar. Dette området kan då til dømes tilretteleggast for friluftslivet med stiar/gangvegar om det er ynskje om det. Friområdet kan og verta tilrettelagt for born og unge på ulikt vis som aktivitetsområde.

Område B36 vil verta planlagt som bustadområde. Det er ei støysone mot Fv. 565 her som det ikkje kan byggjast på utan avbøtande tiltak, den er markert på kommuneplankartet. I tillegg har fylkekommunen ei 50 meter byggjegrænse mot fylkesvegen her. Det skal heller ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord i planområdet, det arealet kjem godt fram på linken: <https://gardskart.nibio.no/>. Dette gjeld landbruksområdet vest i planområdet på gbnr. 131/4, dette dyrka området er ved den planlagte gangbrua over Fv. 565.

Bustadområde B36 har gode soltilhøve og ligg godt til klimatisk og vindmessig. Det er kort veg til busstopp, butikkar, idrettshallar, symjebasseng, bibliotek, skule, barnehage og til den største arbeidsplassen i regionen, Mongstadorrådet. Det er og fine turområde i nærleiken, og det er mogeleg å utvida stort dei eksisterande småbåthamnene i Kaland-krinsen.

Dersom noko grunneigarar ikkje vil regulera sitt område til bustadområde, sjølv om det er i tråd med kommuneplanen sin arealdel så vil Austrheim kommune respektera dette i planarbeidet. Det er om lag 15 grunneigarane i planområdet, dei minste eigedomane er på omlag 800 m² og dei største som er innafor planområdet er på om lag 80 dekar. Austrheim kommune eig om lag 32 dekar innafor planområdet, størsteparten av dette er friområde, om lag 8,5 dekar er bustadområde, men mykje av dette er innafor gul støysone. Dei to største grunneigaren her er Morten Sognnes på gbnr. 131/4, han eig om lag 65 dekar avsett til bustadområde og Alvin Gullaksen på gbnr. 131/3, han eig om lag 47 dekar avsett til bustadområde. Harald Sognnes eig om lag 11 dekar bustadareal her. Det vert viktig å ha dialog både med dei større og mindre grunneigarane i planområdet.

Ein trygg og god ferdsel for dei mjuke trafikkantane frå B36 og over til skule- og barnehageområdet på sørsida av fylkesveg 565 vil og verta eit viktig tema i planprosessen. BKK-Nett AS må og få på plass naudsynt straumforsyning til dette nye bustadområdet.



Friområdet i aust grensar til det regulererte næringsområdet i Leirvågkrysset

Det som er positivt er at fylkesveg 565 er ferdig regulert med gang- og sykkelveg, denne vegen grensar mot planområdet i sør. Leirvågkrysset er og regulert, det er og krysset lenger vest som dei fem bustadane brukar som er i nærleiken av den planlagte gangbrua der. Om lag 75 meter av Leirvågvegen er regulert, det er og regulert inn ein avkøyring/tilkomstveg i aust her mot Ekornsåta. Truleg vert den viktigaste tilkomstvegen for store deler av B36 frå Leirvågvegen, den må difor reguleraast så langt bustadområde B36 går nordover.

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. Det er kommunalt vatn og avløp i området, men dette treng oppgraderast og byggjast ut. Alt avløp frå dette området skal ut via vanleg rensing til Fensfjorden. Kommunedelplan for VA i Austrheim kommune vart godkjent i 2017, den har føringar for korleis dette skal løysast på ein god økonomisk og miljømessig måte.

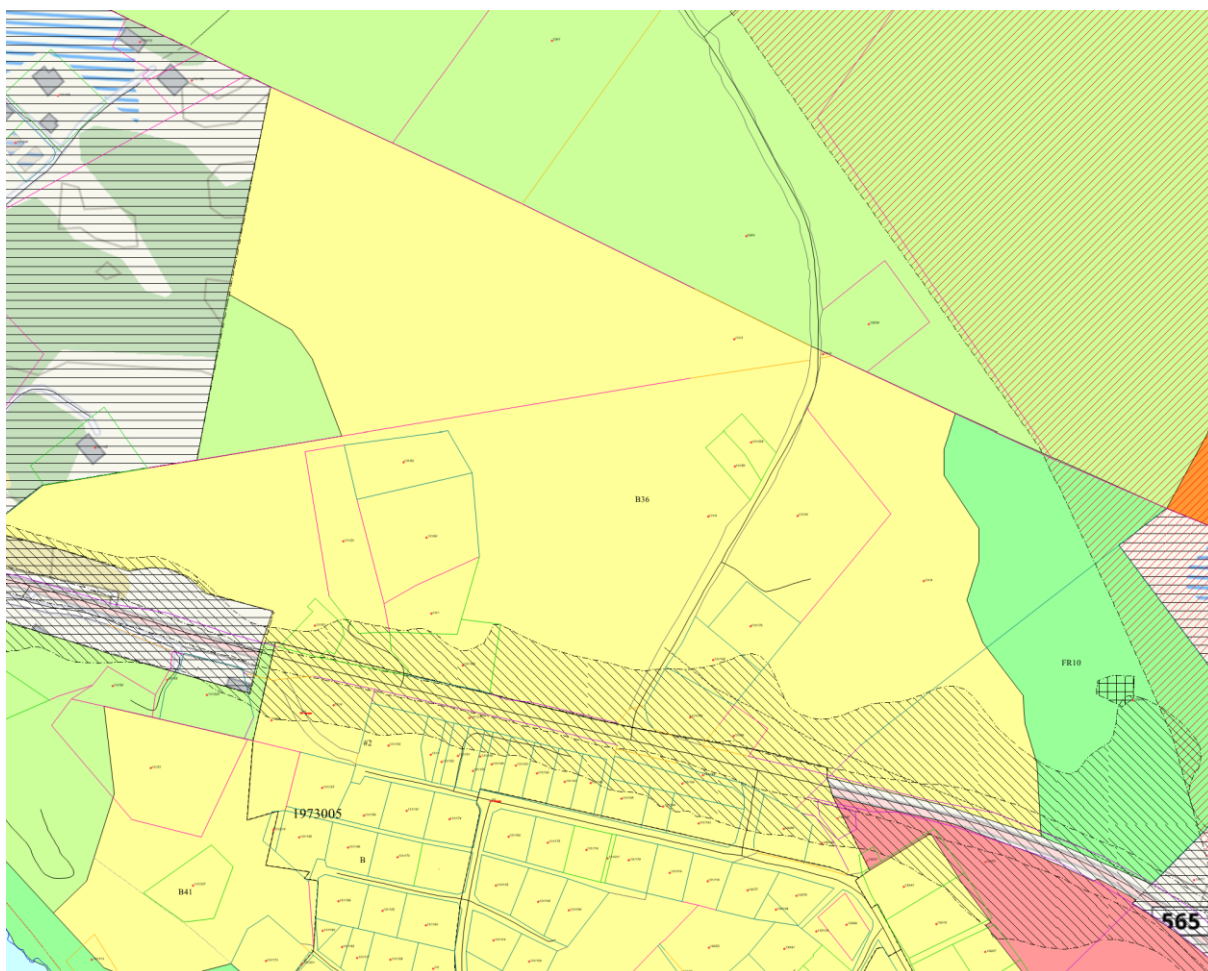
Å leggja til rette for ein god, klima- og miljømessig og framtidsretta bustadutvikling i område B36 vil verta prioritert i reguleringsplanarbeidet. Det gjeld alt frå utnyttingsgrad og arkitektur, men og det å få ein god tilpassing til landskapet og til anna infrastruktur omkring vil og verast sentralt her.

I hovudtrekk vert areala regulert i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Ei områderegulering skal innehalda planskildring, ROS-analyse, VA-plan, 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 fleire andre godkjente reguleringsplanar i nærområdet. Desse er:

- Områdeplan for Nordre Fønnesvågen, planid 2011002.** (Stadfesta av Fylkesmannen i 2016)
- Detaljregulering av skule- og barnehageområdet på Kaland - del av gbnr. 130 og 131, planid 2017002.** (Godkjent i 2019)
- Detaljregulering for Næringsområde N05 Leirvågskrysset, planid. 2005006.** (Godkjent 2014)

Planområdet:



Planområdet er det gule bustadområde B36 nord for Fv. 565 og friområdet ved Ekornsåta

Områdeplanen vert såleis sydda saman med dei andre reguleringsplanane som grensar til.

Planprosessen:

Grunneigarmøte, folkemøte, møte med offentlege instansar og bistand frå planfirma.

Formannskapet vert styringsgruppe for arbeidet.

Avdelinga for plan, bygg, oppmåling og miljø styrer planarbeidet og tek seg av all sakshandsaming med meir. Plan- og bygningslova styrer slike prosessar. Dette saman med forvaltingslova og god forvaltingskikk.

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 *bustadtomtar, byggjegranser, utnyttingsgrad, maks mønehøgde moh., parkeringsplassar, snuplassar, renovasjon, trafo, avkøyeringar, køyreveggar, 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 sjølv eller selja ferdig regulerte bustadtomtar. Midlar frå sal av bustadtomtar kan brukast til opparbeiding av gangveggar, 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 regulast om lag 160-200 bustadeiningar i planområdet. Her kan det planleggjast for både einbustadar, tomannsbustadar, firemannsbustadar og rekkehus. Med å planleggja for gode støydempande 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 gangveggar, veglys, fortau, friområde og leikeplassar med meir i planområdet. Gjennom rekkefølgjekrav 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 varslingsplanoppstart 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 Fonnes 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 Fonnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002.

Saksparter