

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
078/22	Formannskapet	PS	01.09.2022

Sakshandsamar	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 - Offentleg ettersyn

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Reguleringsplan, 01.07.2022

Vedlegg 3 - Illustrasjonsplan

Vedlegg 4 - ROS - analyse

Vedlegg 5 - VA-rammeplan

Vedlegg 6 - Vegteikningar, C

Vedlegg 7 - Merknadsskjema- oppstart

Vedlegg 8 - Planomtale

FØRESEGNER for Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule

Framlegg til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 vert sendt ut på offentlig ettersyn. Grunngjevinga er gjeve i saksutgeinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-10.

Formannskapet - 078/22 - 01.09.2022

FS - behandling:

Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Avdelingsleiar Asbjørn Toft sette spørsmål ved om varaordførar Inger Lise Brekke (H) var ugild i denne saka, sidan ho bur der og er part. Ordførar Per Lerøy (Ap) tok dette opp med formannskapet, og det var semje om at Brekke var ugild.

Ordførar Per Lerøy (Ap) refererte vedtaket.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vedteke med fire røyster, varordførar Inger Lise Brekke (H) var ugild og deltok ikkje i avrøystinga.

FS vedtak:

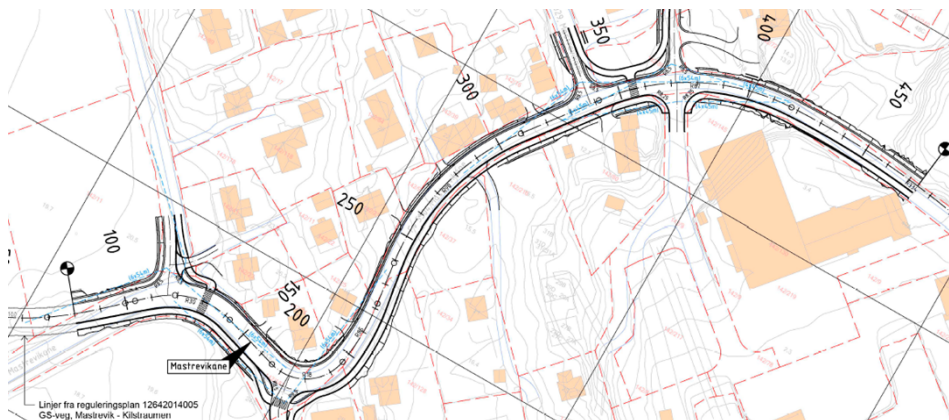
Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 vert sendt ut på offentleg ettersyn. Grunngevinga er gjeve i saksutgeiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-10.

Saksopplysninger:

Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 er no klar til å verta sendt ut på offentleg ettersyn. Formannskapet vedtok den 28.01.2021 oppstart av planarbeid her, dette i tråd med prioriteringar i planstrategien for Austrheim kommune 2020-2024 som vart vedteke i kommunestyret den 12.11.2020. Planområdet og reguleringa er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019. I hovudsak er det sett av til noverande bustadområde, offentleg eller privat tenesteyting, fylkesveg, LNFR-område og grønnstruktur. Planområdet ligg i Mastrevikane, som er kommunesenteret, ca. 0,5 km frå kommunehuset og Mastrevik torg, og ca. 1 km frå Austrheim idrettspark og barne- og ungdomsskulen Årås. Planområdet er på ca. 133 daa.

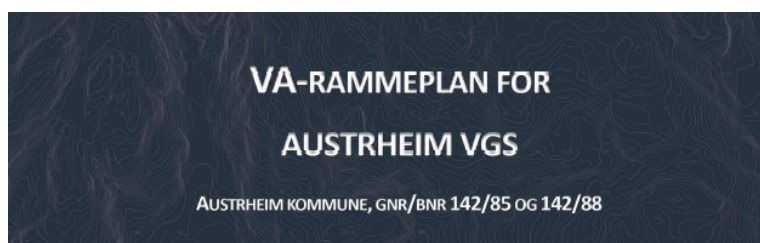
Planforslaget er utarbeidd av firmaet ABO Plan & Arkitektur AS, dette firmaet fekk tildelte planarbeidet etter vanleg anbudsrunder. Plandokumenta dei no har levert er:

Planomtale og **plankart** datert den 01.07.2022. **ROS-analyse** datert den 22.06.2022. Plankart datert i 01.07.2022. **Reguleringsføresegner** er datert den 16.08.2022. **Illustrasjonsplan** datert den 17.11.2021. **Vegteikningar** med plan- og profiltekening er datert den 04.07.2022. den viser at reguleringsplanen med regulert veganlegg kan byggjast ut slik plankartet viser.



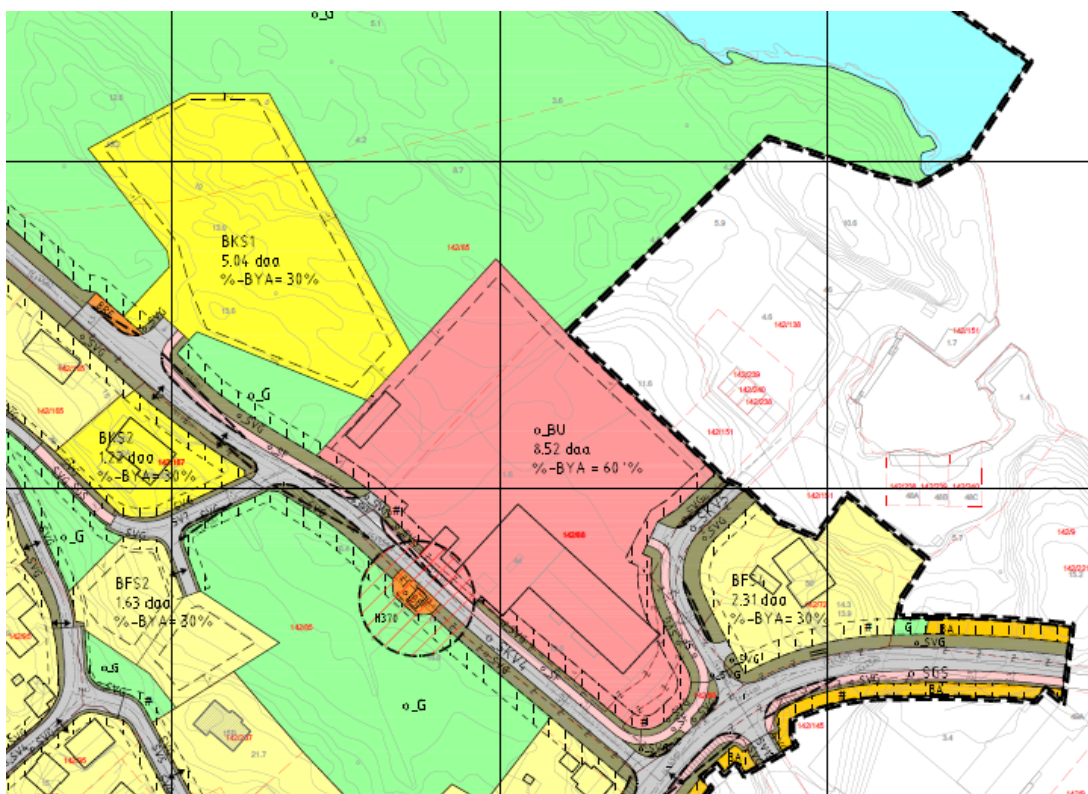
Vegteikninga over viser veganlegget detaljert

VA-rammeplan utarbeida av firmaet Head Energy med diverse dokument er datert den 27.05.2022. Framsida til VA-rammeplanen er vist under og gjeld både bustadområde B07 og skuleområdet ved Austrheim vidaregåande skule. Innhaldet og konklusjonane her er førande for utbygginga i området.



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 bustadområde i B07 (kommuneplanen sin arealdel) med ca 30 hus i dag vart i si tid planlagt, men denne reguleringsplanen kom ikkje formelt på plass. Området B07 vert difor sett på som uplanlagt i dag. Dette vert regulert no saman med nye bustadområde her og Austrheim vidaregåande skule sitt skuleområde.

I Bustadsosial handlingsplan 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. Det er no regulert inn for både for mindre og større bustadeiningar i planområdet og fortetting i eksisterande bebygd område. Totalt kan det truleg koma om lag 10 nye bustadeiningar her. I tillegg kan det fortettast på bebygde bustadtomtar. Fleire hus vil kunna føra til fleire innbyggjarar i Austrheim kommune, det gir auka inntekter og vekst i kommunen gjennom folketalsauke, slik SSB har vist i sine siste prognosar vil skje i vår kommune framover. Austrheim kommune eig deler av B07 området. Midlar til sal av kommunale bustadtomtar kan brukast til opparbeiding av VA-anlegg, gangvegar, friområde med meir i planområdet.



Skuleområdet med Austrheim vidaregåande skule er no regulert

Det er kommunalt vatn og avløp i området, men avløpet treng oppgraderast med nye pumpestasjonar. For å kunna gje løyve til oppføring av nye bustadhus her må såleis det kommunale avløpet oppgraderast kraftig. Dersom det ikkje kjem ekstra VA-løyvingar her er det usikkert kor tid det kan byggjast nye hus her. Ein revisjon av kommunedelplan for VA vil kunne avklara dette, dette arbeidet bør startast opp snarast.

For Austrheim vidaregåande skule betyr denne detaljreguleringa at Vestland fylkeskommune raskt kan koma i gang med vidare utbygging av skulen. Austrheim vidaregåande skule ein skule med om lag

200 elevar som kjem frå kommunar i Nordhordland samt Gulen og Solund. Skulen har studiespesialisering og ulike yrkesfaglege utdanningstilbod. Fylket har uttalt at 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. Dette er no regulert inn som skuleområde. I dag er dette skuleområdet nord for køyrevegen til kaien her uregulert, det er plankrav for alle utbyggingar. I dette området er Vestland fylkeskommune både skule- og grunneigar, fylket eig omlag 6,5 dekar i planområdet. Det regulerte skuleområdet her er på om lag 8,5 dekar. Planforslaget legg opp til ein utnyttingsgrad på 60% BYA og med ei bygghøgde som eksisterande bygg på 11 meter.

Arkeologar frå Vestland fylkeskommune gjennomførte den arkeologiske registreringa 08.06.2022 og 17.06.2022. Det vart ikkje gjort funn som kjem inn under §4 i kulturminnelova.

ROS-analysen tar utgangspunkt i rettleiaren Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og følger krav i TEK17. Gjennom fareidentifisering i sjekklista er det identifisert 2 uønska hendingar. Dette er at delar av planområdet ligg til sjø. Stormflo er eit resultat av uheldig samvirke mellom vind, bølger, astronomisk tidevatn og lågtrykk. Auka globale temperaturar (klimaendringar) vil føra til at havnivået stig. Store bølger er normalt ikkje eit problem i den indre farleia. Planområdet er delvis omkransa av småskog, lynghei og beite mark. I periodar med tørt vær kan skog- og lyngbrannfaren verta stor. I kombinasjon med vind kan dette verta farleg. Hausten 2021 vart ein større del av dette planområdet rydda for sitkagran og barskog/brakje. Dette har redusert faren for ein større brann førebels ein del. Beitebruk framover langs strandsona her bør vurderast.

Dette planområdet er planlagt og sett 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

Ein kortare del av fylkesveg 5504 (mot Mastrevik kai) som fylkeskommunen eig og som ikkje var regulert tidlegare er no regulert inn i denne nye reguleringsplanen.

Det kom tre offentlege og fire private skriftlege innspel til planoppstart. Desse er merknadshandsama av planleggjarfirma ABO Plan og Arkitektur AS den 28.06.2022 slik:

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLARS KOMMENTARAR TIL MERKNADER OG UTTALER

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttale	Forslagsstillars kommentar
Heine Pedersen Myravegen 15 B Datert 16.02.2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Då dei kjøpte tomt av Austrheim Kommune fekk dei lovnader om at det ikkje ville bli utbygging av bustader i området mellom 142/237 (Myravegen 15B) og AVS. Dette skulle vere friareal. Det var ein stor faktor for at dei kjøpte tomte. Etterlyser informasjon. 2. Er det planlagt utbygging av AVS ned mot slippen og kaien? 3. Ber om at det vert teke omsyn til bakanforliggende bustader og byggehøgder ved utbygging av bustader. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det vert berre regulert for to einbustader i området. Desse vil liggje mykje lågare enn bustadane over. 2. Nei, det er ikkje planlagt utbygging ned mot slippen og kaien. 3. Tatt til følge. I føresegnene er det satt maksimal topp mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng på 7,5 meter.

<p>Kjell Dahle Myravegen 19 Gnr/bnr 142/95</p> <p>Datert 10.03.2021</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bruksrett til ein parsell på gnr/bnr 142/85. Ber om kopi på at den avtalen er tinglyst. 2. I plan frå 1970 for området var området aust for tomta vist som naturområde, og kommunalt vatn og kloakk vart ført fram til eigedomen gjennom dette området i 1972. Dette må takast omsyn til ved regulering av området. Vedlagt følgjer avtale. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Det er lagt inn følgjande føresegn for dette området (BFS2): § 3.1.4: «Før endeleg plassering av bygg innanfor BFS2 må det føreligge VA plan som dokumenterer plassering av eksisterande leidningar eller omlegging av desse».
<p>Mastrevik Eigedomsselskap AS v/ Øyvind Brandtun</p> <p>Myravegen 17</p> <p>Datert 05.04.2021</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gnr/bnr 142/219 og delar av 142/220, samt 142/217 i reguleringsplanid. 2008002 vart i 2012 regulert til undervisning med tilhøyrande grøntområde og parkering. Vestland Fylkeskommune leiger i dag ca. 1850 kvm på 142/219 og dei føreheld seg til gjeldande leigeavtale som går fram til 31.12.2024. Kva som skjer etter dette får ein ta stilling til når det nærmar seg. 2. Når Vestland Fylkeskommune har konkludert med ønska løysing for framtidens skule, bør ein på nytt sjå på reguleringsførehalda i heile området. 3. Vidare ber dei om å bli involvert i planane som omfattar deira eigedommar direkte eller indirekte, då det direkte påverkar selskapets drift. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas ikkje til følgje. Planoppstart og planavgrensinga er vedteke i Formannskapet. 3. Tas til orientering. Selskapet vil få moglegheit til å uttale seg ved offentleg ettersyn.
<p>Per Lerøy Lerøyvegen 156</p> <p>Datert 03.03.2021</p>	<p>Planområdet må utvidast slik at det også omfattar næringsbygget i Mastrevik og området rundt dette. Dette området er i dag regulert til skuleføremål, men bør i framtida også kunna nyttast til ulike næringsføremål.</p>	<p>Tas ikkje til følgje. Sjå svar i pkt. 2 ovanfor.</p>

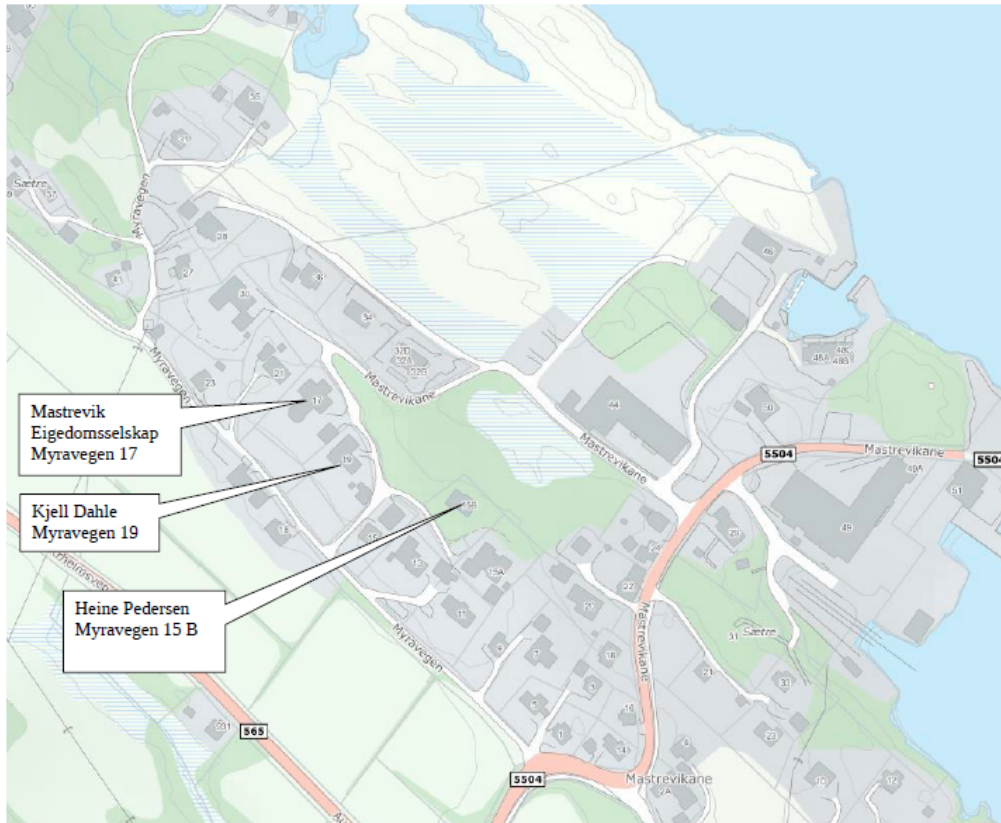
<p>NGIR</p> <p>Datert: 10.03.2021</p>	<p>I Austrheim kommune (og NGIR området forøvrig) har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Tilkomsveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.</p>	<p>Tas til følgje.</p>
<p>Statsforvaltaren</p> <p>Datert: 10.02.2021</p>	<p>Klima og klimatilpassing</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deler av planområdet ser ut til å vere myr. Myr er lager for klimagassar og omdisponering av myr kan føre til at desse kjem ut i atmosfæren. Ein bør i størst mogleg grad unngå å plassera tiltak i myr. Om ein vurderer å omdisponere myr bør ein undersøke kva type myr det er snakk om og kor mykje klimagassar ein frigir ved utbygging. <p>Naturmangfald</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Det er registrert bredbåndpraktivklar i planområdet. Det er ein sommarfugl som er registrert som sterkt trua i Norge. Den er svært sjeldan og har sitt nasjonale tyngdepunkt i Austrheim. Arten er mest knytt til lynghei og det er gjort fleire observasjonar av sommarfuglen i Austrheim. Ut frå flyfoto ser det aktuelle område i planområde ut til å vere sein suksesjon av lynghei/ung skog og vil derfor truleg ha ein mindre viktig funksjon for breibandpraktivklaren på sikt. Området sin funksjon for breibandpraktivklar må likevel undersøkjast nærare av biolog med erfaring frå denne artsgruppa og 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følgje. Det er ikkje regulert bustadar innanfor myrområder. 2. Tas til orientering. Representant for kommunen med naturfagleg bakgrunn har vore på synfaring og det vart ikkje gjort funn av bredbåndpraktivklar.

	<p>konsekvensane av planen vurderast nærare i vidare planarbeid jf. naturmangfaldlova § 8.</p> <p>Marin verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane</p> <p>3. Sjøarealet i planområdet er del av verneområdet for Lurefjorden og Lindåsosane. Føremålet med verneområde er å ta vare på eit unikt fjord- og pollsystem med lågt oksygeninnhald, med mellom anna spesielle førekomstar av den djuptlevande kronemaneten <i>Periphylla periphylla</i> og ishavsåte <i>Calanus glacialis</i>, og ei eiga sildestamme. Det er ei målsetjing å halde verneverdiane utan større grad av ytre påverknad, og området skal kunne tene som referanseområde for forskning og overvaking. I det marine verneområdet må ingen setje i verk noko som skader verneverdiane nemnt i verneføremålet.</p> <p>Strandsone</p> <p>4. Byggeforbodet i strandsona gjeld også i dei delane av Vestland med mindre press på areala, jf. pbl § 1-8. Det kjem ikkje klart fram av oppstartsmeldinga i kva grad ein tenker nye tiltak i strandsona, men vi rår til at ein ikkje legg opp til utbygging i strid med formålet i kommuneplanen</p> <p>Barn og unge</p> <p>5. Planen omfattar både bustadområde og vidaregåande skule, og vi ser på omsyn for barn og unge som eit sentralt tema i denne planen.</p>	<p>3. Tas til orientering. Planforslaget kjem ikkje i berøring eller i strid med intensjonane og verneverdiane i det marine verneområdet.</p> <p>4. Tas til følgje. Det er i føresegnene lagt opp til at det kan etablerast sti/ turveg innanfor o_G.</p> <p>5. Tas til følgje. Omsynet til mjuke trafikantar har vore viktig i plansaka.</p>
--	--	---

<p>Vestland Fylkeskommune</p> <p>Datert 20.04.2021</p>	<p>Folkehelse, landskap og friluftsliv</p> <p>1. Planområdet framstår som godt balansert, med tanke på å regulere for fortetting/meir bustadutvikling relativt sentralt i kommunen, samstundes som ein tek i vare viktige friluftsområde for rekreasjon.</p> <p>Kulturminne og kulturmiljø</p> <p>2. Vestland fylkeskommune vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging.</p> <p>Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet. Ut frå potensiale for nye funn frå steinalder i planområdet, må vi gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen. Ved synfaringa vil ein vurdere om tiltaket kan kome i konflikt med hittil ikkje registrerte automatisk freda kulturminne, og ta stilling til om det er naudsynt med ei arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova. Synfaringa av planområdet vil bli gjort så raskt som råd.</p> <p>Nyare tids kulturminne – Den indre farleia</p> <p>3. Planområdet ligg innafor Den Indre Farleia (Askeladden-ID K416), som er eit Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA-område). Fylkeskommunen ber om at det for denne detaljreguleringsplanen vert utarbeidd føresegnar og retningslinjer som sikrar at verdiane til Den Indre Farleia vert teken i vare.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Det vart gjennomført ei synfaring 17.06.2021. Fylkeskommunen meiner de er naudsynt med arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter §9 i kulturminnelova. Undersøkinga er per 23.06.2022 ikkje gjennomført.</p> <p>3. Planforslaget kjem ikkje i strid med verdiane i den indre farleia.</p>
---	--	---

	<p>Samferdsel, infrastruktur og veg</p> <p>4. For å sikre eit godt faktagrunnlag for planprosessen bør ein i planarbeidet utarbeide ein trafikkanalyse. For å sikre tilkomsten til skulen må det regulerast inn ein gang- og sykkelveg, og ein bør ha med ei løysing for kollektivtrafikken, jf. løysinga som er regulert i reguleringsplan for Mastrevik – Kilstraumen i krysset mellom fv 5504 Mastrevikane og fv 565 Austrheimsvegen.</p> <p>Varelevering må skje på areal som er skild frå areal for annan ferdsl. Tilkomst til eit eventuelt bustadområde og/eller friområde og tilkomst til skulen må løysast på ein trafikkssikker måte. Intern trafikk mellom ulike skulebygg må vere trafikkssikre,</p> <p>Eigedom</p> <p>5. VLFK er eigar av eigedomen Mastrevikane 44 (gnr 142 bnr 88) som Austrheim vidaregåande skule ligg på. Den har eit areal på ca. 7 mål. I tillegg leiger VLFK Mastrevikane 49 (gnr 142 bnr 219) av Mastrevik Eigedomsselskap AS, og industribygget på eigedomen vert nytta til undervisningslokale for Austrheim vidaregåande skule. Leigeavtalen går fram til 31.12.2024.</p> <p>LFK v/Eigedomsavdelinga vil, i dialog med skulen, om kort tid starte arbeidet med ei utgreiing om plassering/tomteval/nybygg/rehabilitering av ein ny skule i Austrheim. I tillegg til vurdering av dei areala ein nyttar i dag, vil det òg vere eit alternativ å sjå på bruk av VLFK si tomt i kombinasjon med ein del av tilgrensande kommunal tomt nord for eigedomen, som kommunen tidlegare har uttrykt kan vere aktuell med tanke på</p>	<p>4. Trafikktilhøva er skildra i planomtalen. Kollektivhaldeplass for buss er like ved avkøyringa til Mastrevikane og er regulert i reguleringsplan for gang/sykkelveg Mastrevik – Kilstraumen med friluftsområde. Vegen ned til Austrheim vidaregåande skule er regulert med fortau. Arealet rundt skulen er og regulert med fortau med ei breidde på 2,6 meter.</p> <p>5. Tas til orientering.</p>
--	--	---

	<p>bruk til vidaregåande skule. Dei vil dessutan sjå på andre lokasjonar i Austrheim enn dei som er i Mastrevikane.</p> <p>Med bakgrunn i at vidare arealmessig utvikling av Austrheim vidaregåande skule er så tidleg i prosess, er dette eit førebels innspel knytt til eigedomsavdelinga hjå VLFK sine interesser. Vi vil kunne gje meir utfyllande innspel når arbeidet har kome lengre. Dei ønskjer å bli orientert om det som skjer i den vidare planprosessen.</p>	
--	---	--



Tre av dei private grunneigarane si adresse er vist over

Austrheim kommune sin kommentar til dei sju merknadane er:

Austrheim kommune sluttar seg til planleggjar sine vurderingar og er samde i desse.

I tillegg vil Austrheim kommune kommentera at det å utvida planområdet vesentleg med ei omregulering nede ved sjøen i aust (det regulerte skuleområdet ved sjøen i Mastrevik) ikkje er fornuftig før Vestland fylkeskommune har avgjort korleis ei utvikling/utbygging av AVS vert framover.

Leigeavtalen til Vestland fylkeskommune på skulebygget ved sjøen går fram til 31.12.2024. Dersom dei private grunneigarane her vil gjennomføra ei planending sjølve nede ved sjøen og i bygga sine her så må dei avklara dette spørsmålet med leigetakar og Vestland fylkeskommune først.

Planforslaget skal no ut på offentleg ettersyn på vanleg måte, det kan då koma merknadar som gjev nye opplysingar til planarbeidet som gjer at plandokumenta må endrast. Til slutt skal reguleringsplanen godkjennast formelt i kommunestyret.

Vurdering:

Naturmangfaldslova:

Kommunedirektøren er glad for at tiltaket er vurdert til å ikkje koma i konflikt med viktige områder for biologisk mangfald, utvalde naturtypar eller andre viktige artsførekomstar i og i nærleiken av planområdet. Det er ikkje registrert framande artar innanfor området, det er ikkje vurdert naudsynt med føre-var tiltak for å forhindre mogleg spreiding av framande artar.

Planforslaget er vurdert til å ikkje ha vesentleg negativ verknad på økosystemet. Den samla belastninga på økosystemet vert vurdert til å være låg. Det er få andre tiltak i nærområda. Store delar av den naturlege vegetasjonen i og rundt planområdet er ivareteke. Den planlagde utbygginga vil ikkje forringe leveområde for sårbare artar eller viktige naturtypar og prinsippet om samla belastning iht. § 10 vert difor ikkje vurdert nærmare. Området ber i dag preg av stor attgroing. Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan kommunedirektøren ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

Plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren synes det er positiv at **Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule (AVS)** er klar til å sendast ut på offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren vil informera om at Austrheim kommune eig eit større område attmed AVS på nordvestsida som no er vorte regulert inn som skuleføremål. Å leggja til rette for ein god og framtidsretta utvikling av AVS har vore prioritert høgt i dette reguleringsplanarbeidet. Det gjeld alt frå utnyttingsgrad og arkitektur, men og tilpassing til landskapet og til anna infrastruktur og bustadar omkring. Med dette planforslaget er ein god sameksistens mogeleg framover, etter kommunedirektøren sitt syn.

Kommunedirektøren synes det er viktig at den delen av fylkesveg 5504 som ikkje er regulert ned til AVS no er vorte regulert inn med fortau. Då er denne fylkesvegen regulert frå Fv. 565 og ned til sjøen.

Kommunedirektøren meiner at det vil vera positiv for kommunesenteret å få fleire nye bustadhus og dermed fleire innbyggjarar. Det er god plass til fleire born både i kystbarnehagen og på skulen på Årås. Kommunedirektøren er glad for at dei som har frådelte bustadtomtar eller som har bustadhus i dette planområdet no får sine tomtar regulert til dette arealformålet. Då er det mogeleg med fortetting, med nye hus her. Det er vurdert at utnytting bør setjast til om lag 40 % BRA for alle bustadområda. Dette er gjort både for nye og eksisterande bustader. Totalt kan det koma omlag 15-20 nye bustadeiningar i dette planområdet.

Kommunedirektøren synes det er viktig å få på plass eit oppdatert kommunalt avløpsanlegg i dette området. Ein revisjon av eksisterande kommunedelplan for VA bør startast opp i 2023, eksisterande plan er frå 2017. Då kan ein vurdere betre framdrifta på ei bustadutbygging her.

Kommunedirektøren meiner at reguleringsplanen har planlagt det som er naudsynt for å få ei positiv utbygging av nytt og eksisterande bustadområde i Mastrevik. Planen har regulert inn bustadtomtar, lagt inn byggjegranser, utnyttingsgrad og maks mønehøgde. Parkeringsplassar, avkøyringar, køyrevegar, fortau, leikeområde og friområde er kome på plass. Også skuleområdet til AVS med

uteområde, infrastruktur og naudsynt plass til større bygg er no regulert.

Det er og viktig å sikra i planen at utbygginga får minimalt med klimagassutslepp, samstundes som ein sikrar at byggja her får ein effektiv energibruk, og bidreg til ein miljøvennleg energiomlegging i kommunen. Ved val av plassering av bustader og infrastruktur er det vald å plassere ny utbygging som tek omsyn til myrområde, men og med god buffer mot Austrheim vidaregåande skule. Store delar av området er difor regulert til skuleområde og grøntstruktur. Tiltak i myr fører til klimagassutslepp. Som eit hovudgrep i planen er det vald å ta vare på myrareala og med minst mogleg inngrep der det vert tiltak.

Det er positivt at kommunen eig noko av bustadarealet her. Då kan kommunen byggja sjølv eller selja ferdig regulerte bustadtomtar etter at planen er godkjent, eller etter kommunalt VA er bygd ut. Kommunedirektøren meiner og at friområde mot sjøen framover kan verta eit meir attraktivt rekreasjonsområde både for AVS og dei som bur i området. Her kan det tilretteleggast for friluftslivet og ålmenta på ein god måte.

Kommunedirektøren meiner at planforslaget har fått på plass trafikk sikre løysingar for gåande og syklande i planområdet. Gang- og sykkelveggar vert vurdert som positivt for barn og unge si ferdsel langs vegar. I tillegg er det lagt opp til ein forbetra gang- og køyreveg ved den vidaregåande skulen.

Kommunedirektøren vil peika på at det er vurdert grundig at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. Planforslaget er ikkje vurdert til å vere i konflikt med areal nytta til friluftsliv. Kommunedirektøren er og glad for at det er ingen vesentleg interesser eller miljøomsyn som vert råka av denne utbygginga.

Kommunedirektøren sluttar seg elles til planleggjar og Austrheim kommune sine kommentarar til dei sju innspela som er kome inn i samband med planoppstart.

Kommunedirektøren rår til at **Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001** vert lagt ut på offentleg ettersyn slik plandokumenta viser.

Konklusjon

Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 vert lagt ut på offentleg ettersyn