

Sakspapir

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|--------|---------------|------|------------|
| 053/23 | Formannskapet | PS | 08.06.2023 |

| Sakshandsamar | 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 - Andre gong offentlig ettersyn

Vedlegg:

Møtereferat 09.01.2023 - Områdeplan Kaland/Fønnes - Austrheim kommune

Møtereferat - Områdeplan Kaland Fønnes - Austrheim kommune

Fråsegn til områdeplan til uttale - bustadområde B36 - Kaland - Fønnes - Friområdet ved Ekornsåta - planid. 2021002 - Austrheim kommune

Rapport 52 Kaland og Fønnes områdeplan, Austrheim kommune.pdf

Fråsegn til områdeplan til uttale - bustadområde B36 - Kaland - Fønnes - Friområdet ved Ekornsåta - planid. 2021002 - Austrheim kommune

Statsforvaltaren i Vestland - Uttale - Offentleg ettersyn - Austrheim - bustadområde B36 Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta - områderegulering

Forum for natur og friluftsliv Hordaland - høyringsuttale til områdeplan for bustadområde B36 Kaland Fønnes Ekornsåta, planID 2021002

Orienteringsreferat – Områdeplan Kaland – Fønnes – Austrheim kommune

Naturvernforbundet i Nordhordland - merknad til detaljreguleringsplan for B36 på Kaland og Fønnes og friområde ved Ekornsåta planid 2021002

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

Alvin Gullaksen - Merknad til offentlig ettersyn av planid. 2021002

Alvin Gullaksen - Merknad planid. 2021002

Amir Abbas Hamldar - merknad til offentlig ettersyn av planid 2021002

Kart

Alvin Gullaksen - merknad til offentlig ettersyn av planid 2021002

C-001

C-002

C-003

Forenklet trafikkanalyse for områdeplan Kaland-Fønnes

Reguleringsføresegner områdeplan Kaland- Fønnes 30.05.2023

Reguleringsplan 30.05.2023

Illustrasjonsplan 20230511

Framlegg til vedtak:

Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002 vert sendt ut på andre gongs offentleg ettersyn. Plankart og føresegner er datert den 30.05.2023 og Illustrasjonsplan er datert den 11.05.2023. Grunngevinga for vedtaket er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan -og bygningslova § 12-10.

Formannskapet - 053/23 - 08.06.2023

FS - behandling:

Einingsleiar Asbjørn Nagell Toft orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Asbjørn Toft orienterte saka. Det har vore ein god planprosess. Det er ein plan med stor grad av friheit. Realistisk kan ein tenkje 60 bueiningar, men det dobbelte er mogleg.

Det har vore merknader og konstruktive innspel Har teke omsyn til deil fleste.

Anne Kristin Leirvåg (Ap) spurte om tilhøyrande områder mot Leirvågen har vore aktuelle å ta inn i plan og Asbjørn Nagell Toft svarta at det er LNF område.

Inger-Lise Brekke (H) påpeika at det er viktig at det blir sjåande bra ut. Asbjørn Nagell Toft sa at framover vil vi stille større krav til at det blir gjort skikkeleg arbeid med områda.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

FS vedtak:

Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002 vert sendt ut på andre gongs offentleg ettersyn. Plankart og føresegner er datert den 30.05.2023 og Illustrasjonsplan er datert den 11.05.2023. Grunngevinga for vedtaket er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan -og bygningslova § 12-10.

Saksopplysninger:

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

2021002 er no klar til å leggast ut på andre gongs offentleg ettersyn. Forslagstillar er Austrheim kommune, planverksemda som utarbeidar plandokumenta er ABO Plan & Arkitektur AS. Plankart og føresegner er datert den 30.05.2023 og Illustrasjonsplan er datert den 11.05.2023. C-teikningar (veganlegg) er datert den 09.05.2023. Trafikkanalyse for områdeplan Kaland/Fønnes er datert den 11.05.2023 og er vedlagt i saka.

Planområdet er i bustadområde B36 (nummerert på plankartet i kommuneplanen sin arealdel), dette er nord for Fv. 565 og ved friområdet ved Ekornsåta. Omlag 250 m av Leirvågsvegen er og vorte regulert. Planområdet er på omlag 200 dekar. Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002 vart sendt ut på offentleg ettersyn av formannskapet den 01.09.2022. Høyringsfrist vart sett til 24. oktober 2022. 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.

Formannskapet hadde den 3. november 2022 synfaring i området saman med inviterte grunneigarar. Her kom deira syn på planframlegget fram til formannskapet. Det er elles i planprosessen halde fleire møte/drøftingar og synfaringar mellom Austrheim kommune og grunneigarane i planområdet. Det vart den 14.10.2022 gjennomført eit drøftingsmøte mellom Vestland fylkeskommune og Austrheim kommune der tema var trafikktryggleik, føresegner og plankart.

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 bustadtomtar, lagt inn byggjegranser, utnyttingsgrad og maks mønehøgde. Parkeringsplassar, avkøyringar, køyreveggar, fortau, leikeområde og friområde er kome på plass. ROS-analyse er datert den 16.08.2022, den trong ikkje oppdaterast no. 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. Universell tilgjenge er sjølv sagt.

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 dyrkbar jord i samanhengande kulturlandskapsområde**. Slike område er i hovudsak vorte regulert til landbruk i områdeplanen. Dette er i samsvar med Stortinget sine målsetjingar om å ta vare på landbruksområda våre og jordvernet. Del av det mindre registrerte leike- og rekreasjonssområdet *Krossfisjen*, registrert som viktig friluftsområde, ligg og i dette samanhengande landbruksområdet. Statsforvaltaren i Vestland har kommentert dette valet slik i sin merknad: *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 eigedommen er på 0,8 dekar og den største er 80 dekar. Innanfor planområdet er det 9 eksisterande einebustader. Dei fleste av desse har tilkomst via eige avkøyrse frå fylkesvegen, medan to 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 innafor planområdet, størsteparten av dette er avsett til friområde, om lag 8,5 dekar er bustadområde, mykje av dette er innafor gul støysone.

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.

Å leggja til rette for ein klima- og miljømessig bustadutvikling her er vorta viktig i planarbeidet. Det gjeld alt frå plassering av bygg og infrastruktur, men og ein fin tilpassing til landskapet og våtmarksområda våre. I hovudtrekk er areala regulert i samsvar med kommuneplanen sin arealdel og

viktige omsyn er teke til alle våtmarksområda i planområdet. Desse har viktige klima- og miljøverdiar, men det er og positivt for folk som skal bu her at bustadhusa er plassert høgare i terrenget enn desse. Dette er både ein klimatilpassing og ei miljøsak.

Det kom 7 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 21.11.2022 (fylkeskommunen ba om utsatt frist): Dei skriv følgjande:

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg fremmar motsegn til planforslaget. Planen sine konsekvensar for trafikktryggleik og framkomst på fylkesvegnettet er ikkje tilstrekkeleg ivare tatt i planforslaget. Før det blir opna for meir trafikkskapande tiltak i denne delen av Austrheim, må det bli stilt krav til korleis trafikktryggleik og framkomst på vegnettet skal sikrast. Rekkefølgjekrava til opparbeiding av infrastrukturen må skjerpast.

Vestland Fylkeskommune presiserer dette nærare slik:

Planforslaget sikrar ikkje trygg kryssing av fylkesvegen for mjuke trafikantar. Dette er ikkje i tråd med nullvisjonen om null drepne eller hardt skadde i vegtrafikken. Tilrettelegging for bustadbygging på motsett side av fylkesvegen til viktige målpunkt, vil føre til ein auke i potensiell farlege situasjonar. For å sikre trafikktryggleiken på staden, må det setjast rekkjefølgjeføresegn om sikker kryssing av fylkesvegen før igangsetjingsløyve for tiltak innanfor utbyggingsområdet. Det finst døme på kor villkryssing har ført til alvorlege trafikkulykker. Fylkeskommunen meiner med den forventa auken av trafikken på staden, vil det vere fare for det same her. Austrheim kommune har i eit tidlegare møte med fylkeskommunen ytra at dei set trafikktryggleik høgt, spesielt for mjuke trafikantar. Det er viktig å ha tilrettelegging av kryssingspunkt for born som skal krysse vegen når dei skal til skulen, eller til og frå skulebussen. Det er knytt motsegn til dette punktet.

Rekkjefølgjeføresegn 6.2.1 Vestland fylkeskommune meiner at rekkjefølgekravet må knytast til igangsetting av tiltak, altså at rekkjefølgjeføresegn 6.2.1 Før nye bygningar blir teken i bruk innanfor områda BF2, BF3, BF4, BK1, Saksnr: 2022/55020-8 Side 3 av 4 BK2 og BK3, må veg o_KV2 og fortau, o_FO, langs del av o_KV2 fram til kryss inn til områda vere bygd ferdig og godkjent, skal flyttast til «før igangsetjingsløyve for ulike utbyggingsområde». Etter dialogmøtet mellom Vestland fylkeskommune og Austrheim kommune vart det semje om å endre dette. For ordens skuld, ettersom vi ikkje har mottatt reviderte føresegn, fremjar vi motsegn. Det er knytt motsegn til dette punktet.

Avkøyrsløp til BF1. I utgangspunktet meinte vi at eksisterande direkteavkøyrsløp til fylkesvegen, til delområde BF1, skulle stengast. I dialogmøtet vart det semje om at det skal setjast føresegn om at ikkje fleire enn 10 bustadar kan bruke den eksisterande avkøyrsløpet frå eksisterande busetnadar på BF1. Dette er grunngeve med at det er krav om at avkøyrsløp skal ha same utforming som eit kryss når ÅDT (årsdøgntrafikk) er over 50 i sekundærvveg, som vil seie 10 bustadar. For ordens skuld, ettersom vi ikkje har mottatt reviderte føresegn, fremjar vi motsegn. Det er knytt motsegn til dette punktet.

Dei har andre merknadar knytt til planforslaget som kantstein ved busstopp og manglande mål på den vegtekniske teikninga. Fylkeskommunen er positive til det fullkanaliserte krysset i

planframlegget.

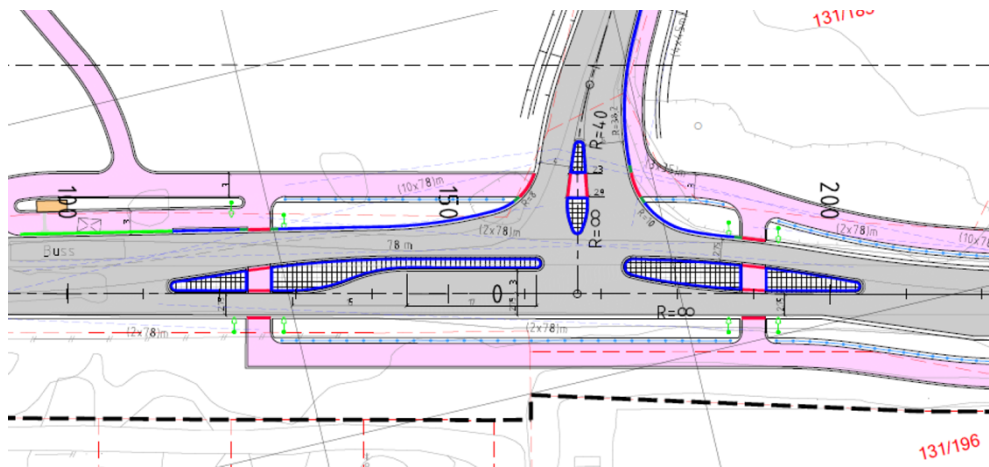
Fylkeskommunen ber elles i forhold til kulturminne at ein ved opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Vestland fylkeskommune takkar for god dialog i høyringsfasen.

Fylkeskommunen skriv følgjande i møtereferat datert den 24.01.2023:

Diskusjonen på møte førte fram til at ein mogleg løysing kan vere tilrettelagt kryssingspunkt for mjuke trafikantar. Før ei slik løysing kan bli godkjend må det utarbeidast ein trafikkanalyse. Trafikkanalysen skal innehalde fartsmåling på staden.

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:

Austrheim kommune er set trafikktryggleik høgt og ser at det er viktig å ha tilrettelegging av kryssingspunkt for born som skal krysse vegen når dei skal til skulen, eller til og frå skulebussen. Forenklet trafikkanalyse for områdeplan Kaland/Fonnes datert den 11.05.2023 viser dette på ein god og tydelig måte, det gjer og C-teikningane datert den 09.05.2023.



Vegkryss Leirvågsvegen er vist over med trafikkøyer og stadar for gåing over vegen

Merknadar knytt til planforslaget som kantstein ved busstopp og manglande mål på den vegtekniske teikninga er retta opp i det nye planforslaget. Det gjeld og føresegn om rekkjefølgje i pkt. 6 om at veg o_KV2 og fortau, o_FO, langs del av o_KV2 fram til kryss inn til områda må vere ferdig og godkjent før igangsetjingsløyve for bustadhus kan gjevast. Det er og teke med i ny føresegn om at ikkje fleire enn 10 bustadar kan bruke den eksisterande avkøyrsele på BF1.

Det er no tilrettelagt kryssingspunkt for mjuke trafikantar. Den er basert på konklusjonane i ein trafikkanalyse. Trafikkanalysen er basert på fartsmåling på staden som no er gjort.

Fartsmålingsrapporten for FV565 S6D1 m880 vart sendt til Austrheim kommune den 19. april 2023.

Fartsmålingane vart gjort 1.-7. april. Rapporten er lagt ved i saka:



Fartsmåling FV565 S6D1 m880 Austrheimsvegen

Måleperiode: 1. april – 7. april 2023
merk at måleperioden går inn i påsken

Fartsgrense på stedet:



Fartsmålingsrapporten for FV565 ser slik ut på framsida

Det vil parallelt med planarbeidet verta søkt om endring av fartsgrensa i kryssområdet frå 60 km/t i 50 km/t. Fartsmåling på staden viser at gjennomsnittsfarten ligg på omtrent 62 km/t. Fartsreducerende tiltak som for eksempel fartshumper før og etter kryssingstadane må og vurderast Austrheim kommune tek elles alle merknadane frå Vestland fylkeskommune til etterretning, men og konklusjonane i møtereferat frå møte med kommunen og fylkeskommunen den 24.01.2023.

2.Statsforvaltaren i Vestland sin merknad er datert den 24.10.2022: Statsforvaltaren skriv følgjande: *Planarbeidet har i stor grad forsøkt å ivareta dyrka mark og unngå bygging på myr. Det er heller ikkje lagt nye bustader på areal som er utsett for støy. Dette er positivt og i samsvar med vår uttale til oppstart av planarbeidet. Det vert opna for både frittliggjande småhus (eine- og tomannsbustader) og konsentrerte småhus (eine- og tomannsbustader, rekkjehus og fleirmannsbustader). I illustrasjonsplanen er det vist 116 bustadeiningar, men det ser ut som planen opnar for at ein kan bygge fleire einingar enn dette. Sjølv om Fønnes-Kaland er vurdert som eit av to tettstader i kommunen, vurderer vi at tal bueiningar er noko høgt. Dette med tanke på klima og bustad-, areal- og transportplanlegging. Vi rår til at tal einingar vert tatt noko ned.*

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:

Det har vore viktig for Austrheim kommune i planarbeidet å ivareta dyrka mark og unngå bygging på myr. Det er heller ikkje lagt nye bustader på areal som er utsett for støy. Dette er gjort i samsvar med uttalen til Statsforvaltaren i Vestland til oppstart av planarbeidet. Tal bueiningar er redusert noko i det siste planframlegget. Me har no teke ut bustadområdet i nordaust frå områdeplanen. Austrheim kommune tek Statsforvaltaren sin merknad til etterretning.

Private merknadar:

1.Forum for Natur og Friluftsliv (FNF) Hordaland sin merknad er datert den 18.10.2022. Forum for Natur og Friluftsliv Hordaland er et samarbeidsforum for natur- og friluftslivorganisasjoner i

Hordaland, som arbeider for å ta vare på natur- og friluftinteressene i fylket. FNG skriv følgjande:

Gjeldende planområde er stort – omtrent 200 dekar – og legger opp til en omfattende nedbygging av dagens naturmangfold. Etter hva vi kan se har det ikke blitt foretatt noen feltkartlegging av naturmangfoldet i planområdet, til tross for at området trolig har stort potensial som leveområde for rødlistet og/eller fåtallig naturmangfold – blant annet med myrområder, løvskog på høy bonitet, mm. Naturmangfoldloven § 8 slår fast at «kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet». I denne saken vet man i realiteten ingenting om hvilke naturverdier som finnes innenfor planområdet, og planen bryter dermed etter vår mening klart med naturmangfoldloven § 8. FNF skriv og at:

Uten naturkartlegging i felt – bl.a. av plante- og fuglearter til rett tid av året – blir det vanskelig/umulig å foreta en velbegrunnet tilpasning av hvor de bebygde arealene innenfor planen bør ligge. Etter hva vi kan se er det ikke noe som tyder på at planen reelt sett har blitt vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven for offentlig beslutningstaking (§§ 8–12). Det er heller ikke mulig å gjøre særlig gode vurderinger når kunnskap om konsekvenser for naturmangfoldet, er såpass mangelfullt som i dette tilfellet.

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er: I samband med kommuneplanen sin arealdel vart det gjort ein KU for dette planområdet. Då vart også naturmangfoldet og andre miljøinteresser vurdert. Naturmangfoldlova tek me på alvor, det og det biologisk mangfoldet vert alltid vurdert grundig i vårt planarbeid. Planområdet er frå gammalt av eit torv- og lyngheiområde. Her var det teke ut torv til brensel og elles beita store deler av året. Området er under sterk attgroing i dag med ulike treartar, særleg sitka, furu, bjørk og brakje.

Innhaldet i rapportane **Naturtypar i Austrheim kommune** og **Viltrapporten** frå 2003 er vektlagt i dette planarbeidet. Kommunen tek omsyn til alle myrområda, innmarksbeita og dyrka mark i planområdet. Me har no teke ut bustadområdet i nordaust, men me har og ein buffer mellom bustadareala og dei opne beiteområda i vest og nord i planområdet. Med tanke på den store sitkaspreiing så vert det betre med bustadutbygging her, då vil og mange sitkatre verta fjerna, før desse drep alt av det biologisk mangfoldet i området. Sitkagrana tek og utsikt og soltilhøva frå folk sine buplassar, om dei ikkje vert fjerna. Brannfaren i tørre periodar kan på grunn av attgroinga som pågår verta høg i Kaland/Fonnes-området om ikkje det skjer noko bustadutbygging i dette området.



Flyfoto av attgroinga med sitkatre i området (år 2020)

2.Naturvernforbundet I Nordhordland sin merknad er datert den 12.10.2022. Dei skriv følgjande:

Det er registrert eit større område med kystlynghei (utvald naturtype; sterkt trua) med storspove (sterkt trua) i influensområdet like nord for bustadområdet. Vi bed om at denne influensen vert vurdert etter §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Planen styrar utanom utbygging av myr i bustadområdet. Av omsyn til klimagassutslepp og naturmangfald er dette positivt.

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:

Innhaldet i rapportane **Naturtypar i Austrheim kommune** og **Viltrapporten** frå 2003 er vektlagt i dette planarbeidet. Kommunen tek omsyn til myrområde og til landbruksområda i planområdet. Storspove er relatert til ope landskapstypar, både lynghei- og innmarksbeite. Austrheim kommune har ikkje kunnskap om at det hekkar storspove i eller i nærleiken av dette planområdet i dag. Me har no teke ut bustadområdet som låg i nordaust, men me har og ein buffer mellom bustadareala og dei opne beiteområda i vest og nord i planområdet. Kommunen tek klimaomsyn og naturmangfald på alvor og styrer utanom bygging av myr, me er glad for at Naturvernforbundet ser at dette er ivareteke i planarbeidet.

3.Morten Sognnes sin merknad er datert den 11.10.2022. Han skriv mellom anna:

I dette forslaget til reguleringsplan endrer dere store deler av bustadområdet til landbruksområde. Dette vil eg foreslå blir endret tilbake til bustadområde, slik det ligg i kommuneplanen i dag, pga at store deler av dette arealet er berg og grunn jord og ikkje egner seg til annet enn byggeland. Det må nevnes at deler av nabotomten til dette området er allerede bebyggt, og ligger på samme bergrygg som dere vil regulere til landbruksland. I dette området (LL ved BF2) må det legges til fleire tomter om grunneierene ønsker det, og i det området eg eier er det ønskelig.

Det er store og kostbare rekkefølgekrav som settes både med endring av vegkrysset til fylkesvegen og gang og sykkelveger, VVA og utbygging av strømnettet og høyspentkabler som må legges i grøft, angående strøm ser eg ikkje at det er beskrevet hvem som må ta kostnaden der, men erfaringsmessig så blir nok det utbygger her også. Det må derfor legges til rette for fleire hus, og heller bruke områder der det ikkje kan bygges på, til grøntområde osv. Utnyttelsesgraden på tomtene må derfor økes . Det kan også bygges støyvoller mot fylkesvegen for å kunne bygge flere boliger og nærmere vegen. I støyvoller kan overskuddmassen brukes, noe som også vil spare utbygger for unødige kostnader med transport av jord og stein til tipp.

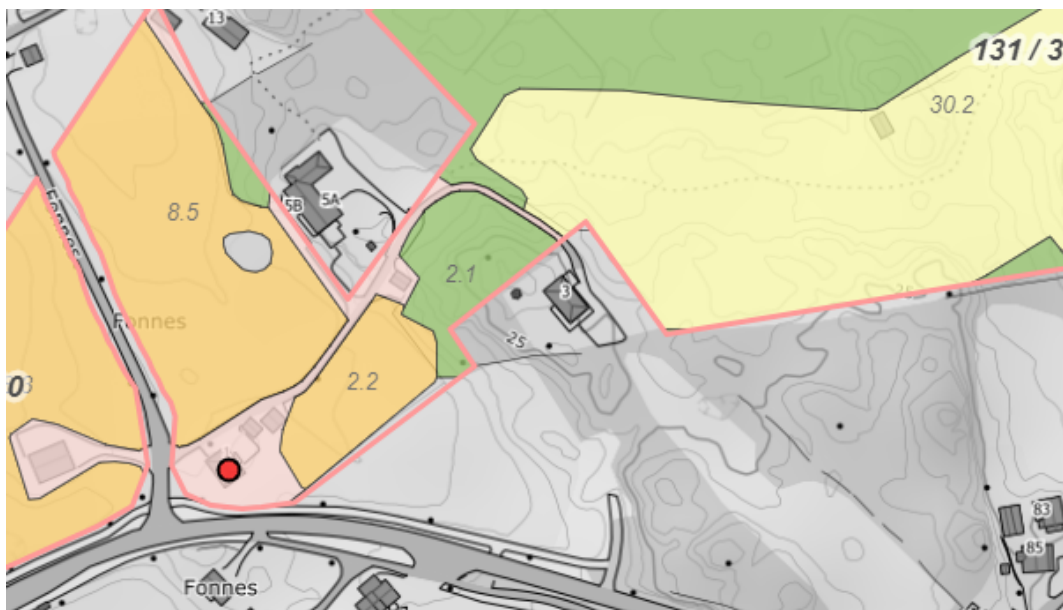
Veiene i det planlagte boligområdet må endres på og legges der det er best gunstig i forhold til topografi, bruk av veien og utnytting av tomteområdene til grunneigarane. Store utrykningskjøretøy må kunne ta seg lett fram i dette området og gjerne kunne komme seg fram til ett aktuelt området fra 2 veier.

Morten Sognnes skriv avslutningsvis at: *Skal me få realisert denne områdeplanen så må den vera både samfunnsmessig forsvarleg og ikkje minst økonomisk forsvarleg, for å få ein utbygger til å satse*

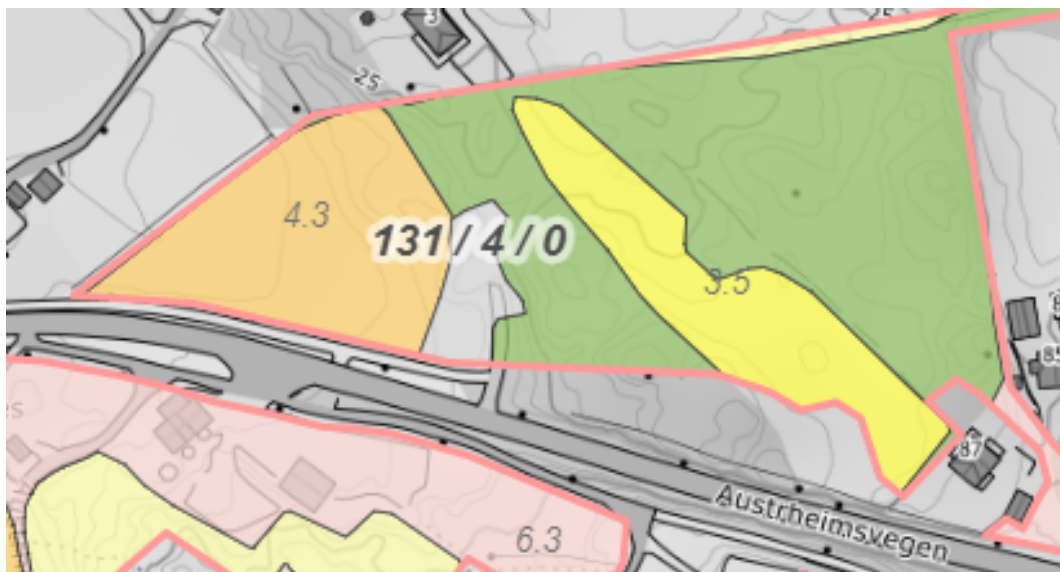
på dette området.

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:

Austrheim kommune har hatt fleire lengre telefonsamtalar med Morten Sognnes om planarbeidet, men og synfaring i området saman våren 2023. Hans synspunkt er teke med vidare i planarbeidet og drøfta med plankonsulentane i firmaet ABO Plan & Arkitektur AS. Innspel frå statlege instansar til planoppstart på mellom anna tema landbruk, klima, myrområde og naturmangfald gjer at kommunen saman med planleggjarfirma har planlagt slik me har gjort. Me har no lagt inn nokre tomter heilt nordvest i bustadområde BF2, dette er ved ein eksisterande bebygd husttomt, det såg me på som fornuftig då me ikkje kom bort i fulldyrka mark der. Det er og drøfta med felles landbrukskontor. Motsegn hadde kome om kommunen hadde planlagt å byggja ned eit større samanhengande kulturlandskapsområde her. Dei to landbrukseigedomar som grensar til kvarandre, gbnr. 131/3 og gbnr. 131/4 må sjåast i samanheng. Gardskart under viser landbruksareala slik:



Oransje er dyrka mark, mørkegult er overflatedyrka mark og lysegult er innmarksbeite



Fotokart over viser samanhengande kulturlandskapsområde

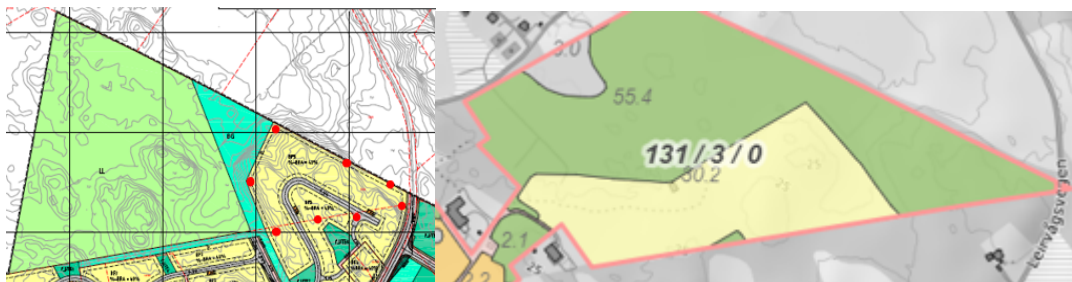
Det står i kommuneplanen til Austrheim kommune som vart godkjent i 2019 at det ikkje skal byggjast på dyrka eller dyrkbar jord i samanhengande kulturlandskapsområde. Av omsyn til byggjegransa mot fylkesveg 565 som er 50 m og myrområda her så skal det ikkje gjerast tiltak langs fylkesveg. Statsforvaltaren rår til færre bustadeiningar. Austrheim kommune konkludera med at det truleg kan byggjast omlag 100 bustadeiningar i denne områdeplanen, men det er det og grunneigarar/utbyggjar som avgjer. Om det berre vert bygd einestadar og tomannsbustadar vert talet truleg opp mot 70 bustadeiningar.

Austrheim kommune er samd i at områdeplanen må vera både økonomisk og samfunnsmessig forsvarleg for å få ein utbyggjar til å byggja ut i dette planområdet. Utnyttingsgraden er difor no auka til % BRA = 60%. Krava frå Vestland fylkeskommune på at naudsynt infrastruktur må på plass før igangsetting av bustadar, det er eit forståleg rekkefølgekrav av omsyn til trafiktryggleiken til born

og mjuke trafikkantar. Det er knytt motsegn på det første planforslaget her, så det har me no retta opp i. Austrheim kommune vil elles peika på at det er ein del fleksibilitet når det gjeld plassering av lokalveggar i slike felt, men det er ikkje ynskjeleg med rundløyper for bilar, då det fører til meir uønska biltrafikk. Austrheim kommune har kome i møte merknaden på ein del punkt, me tek den elles til orientering.

4. Alvin Gullaksen sin merknad er datert den 16.09.2022. Han skriv følgjande: *Som grunneier har jeg lagt ned ressurser i å forvalte kulturlandskapet/ beitet på min eiendom på en god måte. Blant de gjennomførte tiltakene er istandsetting av eksisterende flor, grøftegraving og drenering, fjerning av sikagran og oppsetting av gjerder. I lys av det ovennevnte henstiller jeg om at gnr. 131, bnr. 3, holdes utenfor planområdet.*

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er: Austrheim kommune fekk tidleg i planprosessen informasjon om at Gullaksen ikkje ynskte at jordbruksområda hans på gbnr. 131/3 skulle regulerast til bustadområde. Difor vart berre kratt/skogområdet som er heilt i aust på eigedomen regulert til bustadområde. Området som då vart regulert for bustadar ser ein under.



Plankart som var på 1. gongs offentlig ettersyn og gårdkartet på deler av på gbnr. 131/3

Austrheim kommune har beklaga skriftleg til Alvin Gullaksen at hans formelle innspel/skriv til planoppstart ikkje kom med i den første saksutgreiinga, men den vart lest av sakshandsamar. Austrheim kommune ynskjer no å få regulert jordbruksområda hans til landbruksføremaal LL i denne områdeplanen. Dette fordi ein då betre tek omsyn til grunneigar sitt mål om at dette skal vera kulturlandskap- og jordbruksområde framover. Gjennom å ta dette med i planområdet som landbruksområde så tryggar ein dette arealføremalet best på sikt. Grunneigar kan i tråd med områdeplanen då også ta i mot reine torv- og jordmassar frå utbyggingsområdet her, om han ynskjer å forbetra sine beite- og jordbruksområde. Det vil vera i tråd med områdeplanen, og ein treng då ikkje omfattande og langdryge dispensasjonar for å få dette på plass.

5. Amir Abbas Hamldar sin merknad er datert den 19.09.202. Han skriv følgjande:

Our house is in Lervågsvegen 18 and the area plan B36 is going to have a big impact at our properties so that we have the following comments about the plane:

1- Changing the connection road from our properties to Leirvågsvegen road has a big impact on our properties and there must be big changes inside the property. The changes are:

- The planned road will end to a muddy place that is not possible to park a car there
- Our garage must be moved because there is no road to garage
- At the place where new road ends are piping and sewage well
- Arrangement of the existing house and its position is made for car entrance from front and not back



Det første planforslaget over viser dei to tilkomstvegane

Han har og tre forslag til løysingar:

We have three proposals to solve these problems:

Proposal no. 1: do not change anything related to the existing connection road

Or proposal no. 2: We can have free of charge land work (mostly flattening the land) on our properties so that we can change the arrangement around the house to fit the changing the road connection from front to back. We approximated 600 square meters on both properties is needed (each property about 300square meters). Note that work on new connection road is excluded from approximation.

Or proposal no. 3: We are open to any buy offer of our properties.

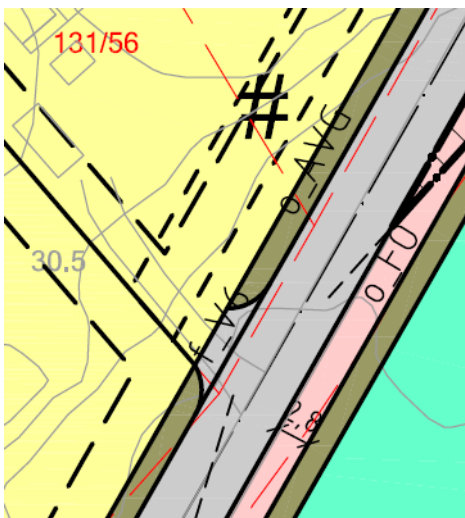
2-Because of the construction operation in the plan there is risks of falling trees on our house and damage to drilled water at our house so that we want the company that do the constructions work around our house to have an insurance contract for possible damages to our house and to send us a copy of the insurance police.

3-Is there going to be any regulation for the color or appearance of the properties (like house colors) that everybody must follow?



Dei to tomtane til Hamldar er vist over på kart og flyfoto, den eine tomten er ubebygd

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er: Austrheim kommune ser utfordringane med tilkomst som Hamldar får med det første planforslaget. Difor er det nye planforslaget endra slik at vegtilkomsten vert som i dag. Dette er best for tilkomsten bade for tomten til eksisterande hus og den ubebygde nabotomten som Hamldar og eig. Trafikken til Leirvågen er relativ liten, det gjer at denne vegløyvinga kan Austrheim kommune leva med. Det er viktig å ivareta friska mot kommunevegen. Plankartet under viser regulert vegavkjørsle vert som i dag.



Plankart over viser regulert avkjørsle

Utbyggjar/entreprenør vil alltid ha forsikring i forhold til skade på tredjeperson/naboeigedomar under anleggsarbeid. Amldar kan be om kopi av denne når utbyggjar har fått byggjeløyve (søknadar skal først nabovarslast og så handsamast formelt av kommunen før igangsetting). Det er positivt at eigar opplyser om at han kan selja eigedomen sin, om ein utbyggjar vil kjøpe denne. Det vert ikkje regulert inn målingsfarge på bustadhusa i områdeplanen, folk kan velja farge sjølv på bustadhusa sine. Austrheim kommune tek elles merknaden til Hamldar til orientering og synes den var konstruktiv og løysingsorientert.

Endringar frå 1. gongs offentleg ettersyn er:

Plankart:

1. Infrastruktur og vegteikningar er retta opp i samsvar med Vestland fylkeskommune sine krav i merknad.
2. Bustadområdet hjå Alvin Gullaksen vert teke bort, området vert no regulert til LL-område (landbruksområde).
3. Ny avkøyring til Hamldar sine to eigedomar vert regulert inn med ein avkjørsel frå kommunevegen til Leirvåg.
4. % BRA = 60% er teikna inn på plankartet i bustadområda.
5. To bustadtomtar vert lagt inn nordvest i bustadområde BF2.

Føresegner:

1. Rekkjefølgjeføresegn 6.2.1 Før igangsetjingsløyve for ulike utbyggingsområde innanfor områda BF2, BF3, BF4, BK1, BK2 og BK3, må veg o_KV2 og fortau, o_FO, langs del av o_KV2 fram til kryss inn til områda vere bygd ferdig og godkjent.

2. Planfri sikker kryssing av fylkesveg 565 for mjuke trafikkantar må på plass og bygd ferdig og godkjent før igangsetjingsløyve kan gjevast for tiltak innanfor utbyggingsområda BF2, BF3, BF4, BK1, BK2 og BK3.

3. Ikkje fleire enn 10 bustadar kan bruke den eksisterande avkøyrsele i bustadområde BF1.

Vurdering:

Kommunedirektøren er positiv til at **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fønnes og friområdet ved Ekornsåta** vert sendt ut på andre gongs offentleg ettersyn. Endringane er så vesentleg at dette er naudsynt etter plan- og bygningslova. Kommunedirektøren sluttar seg elles til Austrheim kommune sine kommentarar til merknadane.

Det er viktig for framtidig utvikling av Austrheim kommune å ha regulerte bustadområde framover i Kaland-området. Det er vanskeleg å spå om framtida, men dersom det kjem større etableringar i næringsområda i og omkring Mongstad og i Sløvåg-området så vil det fort verta behov for det. Det er elles for tida store næringutbyggingar i Fensfjord-bassenget. Kommunedirektøren meiner at det vil vera positiv for Kaland-krinsen å få fleire nye innbyggjarar i nærområdet sitt. Det er god plass til fleire born både i barnehagen og på skulen på Kaland. Det gjeld og ungdomskulen på Årås. Dersom det på sikt vert for trangt på Kaland skule så er det og mogeleg å byggja på den. Det er og mogeleg å byggja ein ny barnehage på Kaland, eller byggja på denne. Dette skule- og barnehageområdet vart ferdigregulert i 2019, og ei vidareutbygging her er i tråd med plan. Kommunedirektøren er glad for at dei som alt har frådelte bustadtomtar, eller som har bustadhus i dette planområdet no vil få sine

tomtar regulert til dette arealformålet. Då er det mogeleg med fortetting med nye bustadhus her og.

Kommunedirektøren er glad for at det er ingen vesentleg interesser innafor naturmangfald, klima og miljø eller landbruk vert råka av denne utbygginga. Det var og positivt at fylkeskommunen konkluderte med at dei ikkje trong kostbare arkeologiske undersøkingar i området. Austrheim kommune eig noko av det regulerte bustadområdet. Då kan kommunen byggja sjølve eller selja ferdig regulerte bustadtomtar etter at områdeplanen er godkjent. Kommunedirektøren meiner at friområde ved Ekornsåta kan verta eit meir attraktivt område for både skulen og barnehagen på Kaland, men og og for dei som skal bu her, om det vert tilrettelagt for ålmenta på ein funksjonell måte.

Kommunedirektøren viser 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:

Fordeling over fartsintervall

| Fart | <40 | 40-50 | 50-60 | 60-70 | 70-80 | 80-90 | 90-100 | >100 |
|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| % | 2 % | 3 % | 36 % | 46 % | 11 % | 2 % | 0 % | 0 % |

Kommunedirektøren meiner det er positivt at det er regulert inn ei gangbru med gangveg, GG11, over Austrheimsvegen. Dette for på sikt å kunna etablera ein trafikkssikker planfri kryssing til og frå skule/barnehageområdet på Kaland og Fv. 565, men også til friluftsområde Ekornsåta. Kommunedirektøren meiner at planen no sikrar trafikkssikre løysingar for gåande og syklande 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 krysningar på begge sider av krysset hindrar villkryssing. Dette er direkte linjer utan omveg frå planområdet nord for fylkesvegen og til Kaland bustadfelt og skule / barnehage. Det er positivt at Vardebrua (gangbru) er kome på plass vest i planområdet, den vart formelt opna i september 2022. Kommunedirektøren synes **Trafikkanalysen for områdeplan Kaland/Fonnes** er fagleg god.

Plankartet og føresegner er no retta opp i samsvar med Austrheim kommune sin kommentarar til merknadane. Det er og rydda opp i motsegna frå Vestland fylkeskommune. Kommunedirektøren rår til at **Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fonnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002** vert lagt ut på andre gongs offentleg ettersyn slik dei oppdaterte plandokumenta viser.

Konklusjon:

Områdeplan for bustadområde B36 på Kaland og Fonnes og friområdet ved Ekornsåta, planid. 2021002 vert lagt ut på andre gongs offentleg ettersyn.

