

# Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
030/23	Formannskapet	PS	23.03.2023
	Kommunestyret	PS	

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

## Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 - Godkjenning

### Vedlegg:

Reguleringsføresegner- Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001

Reguleringsplan, 16.02.2023

Vedlegg 5. VA-rammeplan

Vedlegg 8. Planomtale

### Framlegg til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 vert godkjennt. Plankart er datert den 16.02.2023. ROS-analyse datert den 22.06.2022. Reguleringsføresegner er datert den 01.03.2023. Vegteikningar med plan- og profiltegning er datert den 04.07.2022 og planomtale den 01.07.2022. Grunngevinga for vedtaket er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-12.

### Formannskapet - 030/23 - 23.03.2023

### FS - behandling:

Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

- Omfattar område for 15-20 nye bustader på nytt areal, i tillegg til fortetting og høgare utnytting for dei bustadtomtene som er store nok og har plass til det.

- Med pumpestasjon VA på plass kan det byggast nye bustader, og det kan utvidast på Austrheim vidaregåande skule.

Inger-Lise Brekke (H) sa at det er eit bra område for barnefamiljar med kort veg til skule. Bør flytta busstrafikken ut frå dette området tett ved skulen, her svara Toft at det ligg som rekkjefølgjekrav å flytta busshaldeplassen opp til området ved krysset mot fylkesveg 565. Her sa ordførar Per Lerøy at kommunen kan ta initiativ inn mot fylket for å få på plass ei ny løysing for bussane, og sjølv starta arbeidet med grunneigarane av dette arealet der ein ny busshaldeplass skal komma.

Helge Dyrkolbotn sa at det er vanskeleg i dag for bussane, som kan verta forseinka med den konsekvens at elevar til Fedje ikkje rekk ferja heim. Om dette sa ordførar Lerøy (Ap) at det er kommentert til Skyss at det bør vera korrespondanse mellom buss og ferje.

Morten Sognnes spurte om dei som må ha ny innkjøring, her svara Toft at det er ordningar for dette slik at grunneigarane skal kompenseras.

Handsaming i formannskapet:  
Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

### **FS vedtak:**

Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 vert godkjent. Plankart er datert den 16.02.2023. ROS-analyse datert den 22.06.2022. Reguleringsføresegner er datert den 01.03.2023. Vegteikningar med plan- og profiltekening er datert den 04.07.2022 og planomtale den 01.07.2022. Grunngevinga for vedtaket er gjeve i saksutgreinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-12.

### **Saksopplysninger:**

Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 er no klar til godkjenning. Formannskapet vedtok den 28.01.2021 oppstart av planarbeidet. Planområdet er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, den vart godkjent den 11.04.2019. Planområdet ligg i Mastrevikane ca. 0,5 km frå kommunehuset og 1 km frå Austrheim idrettspark og Årås barne- og ungdomsskule. Planområdet er på ca. 133 daa.

Planen er utarbeidd av firmaet ABO Plan & Arkitektur AS. Plandokumenta dei no har levert er:

Plankart er datert den 16.02.2023. Reguleringsføresegner er datert den 01.03.2023. Vegteikningar med plan- og profiltekening er datert den 04.07.2022 og planomtale den 01.07.2022. ROS-analyse datert den 22.06.2022.

For Austrheim vidaregåande skule betyr denne detaljreguleringa at Vestland fylkeskommune raskt kan koma i gang med vidare utbygging av skulen. Om lag 200 elevar frå kommunane i Nordhordland Gulen og Solund går her i dag. Skulen har studiespesialisering og ulike yrkesfaglege utdanningstilbod. Fylket har uttalt at dei vil bygga skule for 249 millionar 2018-kroner frå 2025 til 2027. Dette er no regulert inn som undervisningsområde (O\_BU)

Det er regulert inn fleire nye bustadaområde i planområdet. I tillegg kan det fortettast på bebygde bustadtomtar. Fleire hus vil kunna føra til fleire innbyggjarar i Austrheim kommune, det gjev auka inntekter og vekst i kommunen gjennom folketalsauke. Austrheim kommune eig det regulerte BKS1-området og BFS2-området. Midlar til sal av kommunale bustadtomtar kan til dømes brukast til opparbeiding av VA-anlegg, gangveggar og friområde her.

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 er det usikkert kor tid det kan byggjast nye hus her. Ein revisjon av kommunedelplan for VA vil kunne avklara dette, dette

arbeidet har planlagt oppstart hausten 2023. Føresegner har rekkefølgekav om at VA må oppgraderast før nye hus kan byggjast her. Det marine verneområdet styrer og dette.

### **Endringar i føresegner etter offentleg ettersyn er:**

#### **3.1.4 Tillegg for område BFS2**

*Bustader kan byggjast med maksimal mønehøgd på kote +27,0 m.o.h.*

*Bustadane kan underbyggjast med kjellar der kjellar kan tilpassast terrengetilhøva.*

*I einebustadane kan det innreist ei bueining nr. 2 med bruksareal inntil 75 m<sup>2</sup>.*

*Før endeleg plassering av hus innanfor BSF2 må det føreliggje VA-plan som dokumenterer plassering av eksisterande leidningar eller omlegging av desse. I tillegg må det føreliggje plan for sikring av utsprenging av skråning som gjev plass til vegskulder på minimum 3 m. Det skal monterast sikringsgjerde mellom veg og topp utsprengt fjellskråning.*

*Det skal ikkje tillatast køyreveggar eller turveggar som krev store terrenngrep eller graving i myr.*

#### **3.1.6 Tillegg for område BKS1**

*Bustadane innanfor BKS 1 kan byggjast med maksimal mønehøgd på kote +18,5 m.o.h.*

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

3.2.1 andre avsnitt: *Ved SV6 skal det setjast opp skilt som seier at gjennomkøyring ikkje er tillat.*

## **6 Rekkjefølgjeføresegner**

### **6.1 Før igangsettingsløyve for o\_BU**

6.1.1 *Vegkrysset mellom fv. 5504 Mastrevikane og fv. 565 Austrheimvegen, inkludert busshaldeplassen på staden må vera ferdigbygd og godkjent før det kan gjevast løyve til nytt bygg innanfor o\_BU. Det må inngåast ein gjennomføringsavtale med fylkeskommunen for opparbeiding av dette.*

## **Endringar i plankart etter offentleg ettersyn er:**

Regulert gang- og sykkelveg (SGS) får same vegbreidde som køyreveg (SV7). Det kan her køyrast til eigedomane. Ved SV6 skal det setjast opp skilt som seier at gjennomkøyring ikkje er tillat.

Vegkrysset til Mastreviktunet vert justert slik det er i dag. Område ved Mastreviktunet vert ikkje del av dette planområdet. Her var det ein planendring i 2016.

Plangrensa heilt aust i planområdet vert avslutta der Akcoconsult AS har vist med raud strek på kart i sin merknad.

Detaljar i føresegna er teke inn på plankart for å forklara reguleringsplanen betre.

## **Merknadshandsaminga etter offentleg ettersyn:**

Formannskapet la detaljreguleringsplanen ut på offentleg ettersyn i møte den 01.09.2022. Partar og offentlege instansar vart tilskrivne, men planarbeidet vart og annonsert i lokalavis og på kommunen si heimeside. Det kom 4 offentlege og 6 private skriftlege merknadar til planforslaget. Desse er vorte grundig merknadshandsama av Austrheim kommune saman med planleggjarfirma og endringar er teke inn i føresegner og på plankart som vist over.

## **Offentlege merknadar:**

**1. Vestland fylkeskommune** sin merknad er datert den 10.11.2022: Dei skriv følgjande: *I dialogmøtet med Austrheim kommune tok Vestland fylkeskommune opp at det burde setjast rekkefølgjekrav til utbetring av krysset mellom fv. 5504 Mastrevikane og fv. 565 Austrheimvegen, inkludert busshaldeplassen på staden. Det vart semje i møtet om at kommunen skulle ta inn rekkefølgjekrav for opparbeiding av bussanlegget slik det er regulert i reguleringsplan for Gang/sykkelveg Mastrevik-Kilstraumen med friluftsområde Ulvøy. Det må inngåast ein gjennomføringsavtale med fylkeskommunen for opparbeiding av dette. Vi rår til å ta dette med i føresegnene. Det vart semje om å knyte rekkefølgjekravet til før igangsetting av bygging av ny skule.*

Vestland fylkeskommune skriv og at: *Saka er teken opp med områdeleiar drift og direktør for eigedomsavdelinga hjå fylkeskommunen. Vi har ikkje nye opplysningar knytt til om fylkeskommunen skal bruke dagens skuleeigedom ved bygging av ny vidaregåande skule i framtida, eller om skulen skal lokaliserast anna plass i kommunen. For å avklare dette er vi også avhengig av å vente til ny skulebruksplan er på plass.*

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune har retta opp

føresegnene med rekkjefølgjekrav slik fylkeskommunen ber om. Me vonar at ny skulebruksplan vil vise at fylket satsar på Austrheim vidaregåande skule framover. Austrheim kommune tek elles merknaden til orientering.

**2. Statsforvaltaren i Vestland** sin merknad er datert den 20.10.2022: Han skriv følgjande: *Vi meiner det er positivt at planforslaget i liten grad legg opp til nedbygging av myra. Det er likevel noko uklart kva dei reelle inngrepa kan bli, når det vert opna for både turveg og VA-anlegg i blågrønstruktur. Han skriv vidare at: Statsforvaltaren meiner det i større grad, må avklarast kor ein kan legge VA-anlegg og turveg. Det må også vurderast kva skade tiltaka kan få for myra. Det må særleg avklarast om tiltaka kan føre til drenering av myra. Når det gjeld eventuell turveg bør ein avklare kor den skal gå og kor brei den kan vere. Det bør ikkje tillatast ein veg som krev store terrenginngrep eller graving i myr.*

*Tiltak i strandsona må også vurderast opp mot plan- og bygningslova § 1-8 og Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona.*

*Det er utarbeida ein ROS-analyse for reguleringsplanen, som ikkje er innarbeida i planskildringa. Vi meiner den bør innarbeidast for å vise verknaden av planen jf. pbl. § 4-2.*

*Marint verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane. Avløp frå nye bustader er ikkje vurdert opp mot verneforskrifta i planarbeidet. Planskildringa bør omtale temaet. Generelt er Lurefjorden ingen god resipient. Vi gjer rekning med at kommunen handsamar VA- anlegg med utslepp til Lurefjorden i samsvar med forureiningsforskrifta § 12- 8, jf. reglane om utslepp til følsomme område. Vi forventar og at kommunen følgjer opp med regulære kontrollar av avløpsanlegg i marine areal med dårleg resipient.*

*Vi vurderer tiltaket til å ikkje medføre vesentleg auka påverknad på verneføremålet for det marine verneområdet i nemneverdig grad dersom reinsinga av fosfor og organisk avfall vert tilstrekkeleg, jf. førre avsnitt. Sidan verneforskrifta for Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i utgangspunktet har forbod mot utslepp av avløpsvatn, vil det vere avgjerande at det er høg grad av reinsing før det blir sleppt ut. Det er også viktig at utsleppspunktet har så god vassutskifting det er mogeleg å få i ein dårleg resipient som Lurefjorden og Lindåsosane. Verneforskrifta sitt forbod mot utslepp av avløpsvatn har ikkje til føremål å hindre hytter og mindre einingar av einbustadar å ha vassklosett.*

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune har retta opp føresegna for å kunne ta meir omsyn til tiltak i myrområda her for å redusera klimagassutsleppa. Austrheim kommune vil opplysa om at det ikkje skal verta nye utslepp frå avløp til det marine verneområdet her. Alle utslepp skal førast ut i Fensfjorden via det kommunale VA-anlegget i Åråsvågen. Rullering av kommunedelplan for VA er no starta opp, det er mellom anna grunna i at det er viktig å få desse viktige tiltaka på plass her. Austrheim kommune tek elles merknaden til orientering.

**3. BKK Nett** skriv i sin merknad datert den 19.10.2022: *Vi har elektriske anlegg heilt i utkanten av det aktuelle planområdet som vist på vedlagte kart. Dei skriv vidare at:*

*Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det BKK Nett har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.*

*Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller netstasjon(er). Dersom det er aktuelt med*

*alternativ energiforsyning til området, f.eks. solcelle energi, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig, da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.*

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune tek merknaden til orientering.

**4.NGIR** skriv i sin merknad datert den 20.09.2022:

*I Austrheim kommune 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.*

*I tillegg er det viktig at tilkomstveggar – 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 gjennomkøyringsveggar for å unngå rygging. Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstveggar 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. Føresegna styrer dette på ein klar måte og ein vil og i byggjesaka følgja opp dette.

## **Private merknadar:**

**5.Kjell Dahle**, Myravegen 19 skriv i sin merknad datert den 14.10.2022 og 25.09.2022 følgjande:

*Delar av bustadarealet BFS2 vart på slutten av 1970-talet nytta som tippområde for leirmassar frå tomt for vidaregåande skule. Massane her er ustabile. Dette må det takast omsyn til ved planlegging av bygg i området. Ei kartlegging av grunnforholda er truleg nødvendig før grensene for bustadområde BFS2 vert endeleg fastsett.*

Han har og følgjande forslag til endringar i kart og føresegner

- Sikring av fjellskråning ved BFS2.

Det vert avsett areal i planen og innarbeidd i planføresegnene at det skal sikrast ein avstand på minimum 3,0 m mellom ovanforliggende veg og ny bustadtomt der det skal monterast sikringsgjerde mellom veg og utsprengt fjellskråning

(Illustrasjon Tomt 865,5 m2)



- Maksimal mønehøgd område BFS2 skal vere kote +24,0 m.o.h.

Dette for å redusere ulempene med dårlegare utsiktstilhøve for bakanforliggende bustader.

### **Kjell Dahle har forslag til ny tekst i føresegner:**

#### 3.1.4 Tillegg for område BFS2

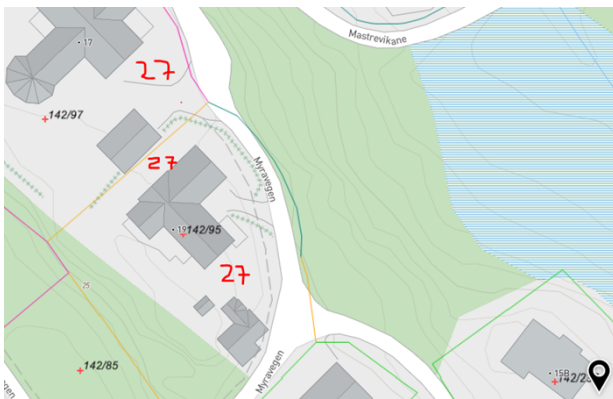
*Bustader kan byggjast med maksimal mønehøgd på kote +24,0 m.o.h.*

*Bustadane kan underbyggjast med kjellar der kjellar kan tilpassast terrenghøva.*

*I einbustadane kan det innreiast ei buening nr. 2 med bruksareal inntil 75 m<sup>2</sup>.*

*Før endeleg plassering innanfor BSF2 må det føreliggje VA-plan som dokumenterar plassering av eksisterande leidningar eller omlegging av desse. I tillegg må det føreliggje detaljplan for sikring av utsprenging av skråning som gjev plass til vegskulder på minimum 3 m der det skal monterast sikringsgjerde mellom veg og topp utsprengt fjellskråning.*

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Ein utbyggjar/ansvarleg søkjar må alltid kartleggja/vurdera grunntilhøve før ei utbygging kan skje. Me er glad for informasjon har kome inn om at det vart tilført tippemassar hit, det er til god hjelp i ei prosjektering her. Austrheim kommune meiner at maksimal mønehøgd i område BFS2 skal vere kote +27,0 m.o.h. Dei som skal bu her treng og sol- og gode lystilhøve, 27 moh. mønehøgde på hus i BFS2 er på same nivå som innganspartiet til Kjell Dahle. Det vil ikkje ta sol eller vesentleg utsikt frå verken han eller andre naboar, og ligg aust for deira vestvendte bustadhus.



## Områda/inngangspartia omkring eksisterande bustadhus er på kote 27 moh.

Austrheim kommune tek elles dei andre merknadane til Kjell Dahle til følgje, og vil ta dei inn i føresegner til reguleringsplan som vist over i pkt. **3.1.4 Tillegg for område BFS2.**

### 6.Hans Olav Brandtun, Mastrevikane 30 skriv i sin merknad datert den 11.10.2022 følgjande:

Eg viser til Plan ID 4632-2021001 og tilhøyrande dokumenter. Eg legg merke til at vegen frå huset mitt og ned til sjøen er foreslått stengt for køyretøy.

Eg har derfor følgjande merknadar til forslag til detaljregulering:

Områda SV6, SV7 og SGS mellom desse i Vedlegg 1 – Reguleringsplan 01.07.2022, er opparbeid privat av eigarar av og for tilkomst til Gbnr 142/96 og 142/97 frå område o\_BU i fylgje sak 11 av møte den 21.2.83 i Austrheim Kommunestyre og signert kjøpekontrakt datert 22/3-83. Foreslått reguleringsvedtekter tek ikkje omsyn signert avtale, og eg ber derfor om at inneklemt område SGS vert endra til same formål som SV6.

Eg finn det vanskeleg å forstå at bustadadressa vår er Mastrevikane 30, men at me ikkje skal få nytte «Stråveien» til tilkomst. Det er ikkje noko kjent problematikk at det er mykje gjennomgangstrafikk mellom SV6 og SV7 historisk eller i dag. Vegen er i all hovudsak nytta av grunneigarar av Gbnr 142/96 og 97 og vegen, for tilkomst til Gbnr 142/138, 151, 238, 239 og 240. Dette vert underbygd av samtale med rektor på AVS, Frode Hervik samt samanlikning av rapportert trafikkmengd på side 24 i Planskildring (vedlegg 8)

Siste setning i pkt 3.2.2 i reguleringsføresegner som omhandlar SV6 vert foreslått strøke, alternativt omarbeidd slik at rettighetene av 1983 for Gbnr 142/96 og 97 vert oppretthalde på tilfredsstillande vis, til dømes gjennom skilting.

Kommunen skal etter avtalen ha høve til bruk av vegen til ettersyn, vedlikehald og reparasjon av dei kommunaltekniske anlegga, og ha rett til vederlagsfri bruk av *den delen av vegen som ligg i industriområdet som vegtilkomst til ny industriering i dette området*. Det er dermed ikkje høve til å nytta SV7 som tilkomstveg til bustadområdet BKS2 etter privatrettslege avtalar, og dermed ikkje naudsynt med særskilde reguleringsføre mål for SV7.

Gitt klargjeringar over, samt usikkerheiter rundt plassering, tilstand og kapasitet på VA-anlegget i området, foreslår eg at området BFS2 vert flytta til nord for BKS1. Dette vil gje betre solhøve i eit samanhengande og variert bustadområde med betre føresetnadar på infrastruktur, samtidig som området o\_G vest for AVS blir hengande saman med o\_G aust for Gbnr 142/97 og for Gbnr 142/32 i god heilheit.

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune tek merknaden til etterretning når det gjeld at SGS skal vera køyreveg for bustadane som brukar denne i dag, og at det kan køyrast bilar til hans eigedom på denne vegen. Austrheim kommune ser at biltrafikken er liten i området og at problem med ei slik rundkøyning i feltet truleg og vert liten framover. Føresegna til reguleringsplanen har difor teke inn dette under **pkt. 3.2.1** og på plankartet er det same breidde på gangveg som på køyrevegen, det vert då mogeleg og lovleg å køyra til eigedommane her. Sjå under:

#### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

##### 3.2.1 andre avsnitt: Ved SV6 skal det setjast opp skilt som seier at gjennomkøyning ikkje er tillat

Privatrettslege tilhøve/avtalar kan drøftast og endrast om ynskjeleg, difor endrar me ikkje det planlagte bustadområde BFS2, eller vegtilkomsten hit via regulert køyreveg SV7. Det høver godt med to bustadtomtar her. Området nord for BKS1 er sett av til grønstruktur/friområde i kommuneplanen sin arealdel frå 2019, me kan difor ikkje regulera inn fleire hus her. Me tek elles merknadane til Brandtun til orientering.

**7.Arnt Brandun** sin merknad er datert den 11.10.2022: Han har sendt inn nesten same merknad som



Hans Olav Brandtun. Men med følgjande tillegg til slutt:

saman med o\_G aust for Gbnr 142/97 og for Gbnr 142/32 i god heilheit. Område o\_G mellom SV6 og SGS i utkast til reguleringskart er etter avtale med grunneigar Austrheim Kommune opparbeid for underteikna si kost, som også har tatt ansvaret for vedlikehaldet for å sørge for gode solhøve for særleg Gbnr 142/167.

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er som over i merknad nr. 6, me tek elles merknaden til orientering.

**8. Annstein Lohne på vegne av Sylvia Lohne**, Mastrevikane 50 sin merknad er datert den 11.10.2022. Her står det følgjande:

Etterfølgende merknader gjelder for eigedom Gnr 142, Bnr 72, Mastrevikane 50, 5943 Austrheim

**1. Stenging av avkjørsle**

- På vedlegg 1 – Reguleringsplan er eksisterande avkjørsle for denne eigdommen merka med Stenging av avkjørsle og på vedlegg 6 – Vegteikningar er det skissert inn ny avkjørsle til veg o\_ SKV5.

Ny veg vil dele hagen i to og ein vil få ein 90 gr sving inn mot garasjen.

Eigar har i dag godkjent avkjørsle fra vegen vart bygd og ønsker ikkje å få stengt eksisterande avkjørsle.

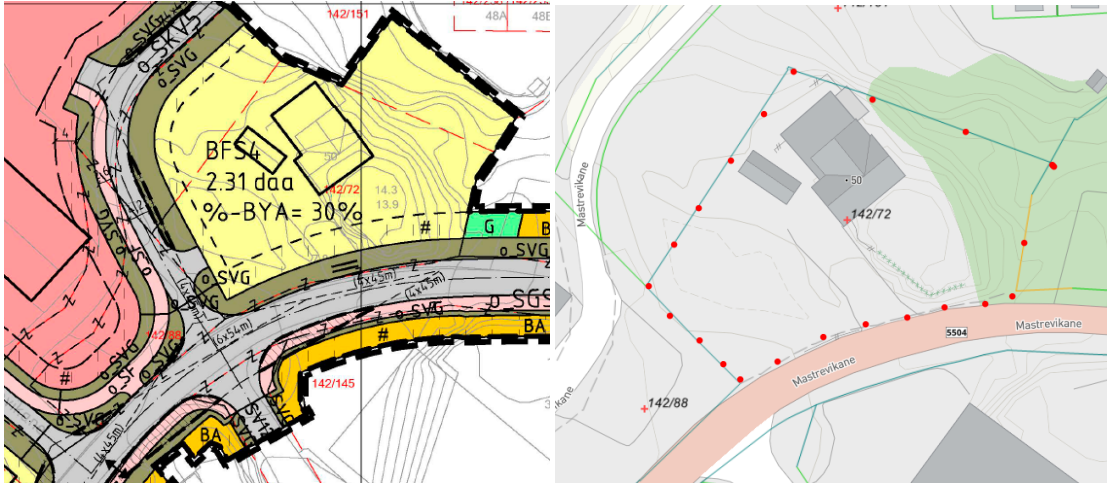
Alternativ hvis utkjørsle stenges og ny veg bygges, må oppstillingsplass for biler tilrettelegges for samt at alle kostnader med veg og eventuell dokumentasjon av ny veg dekkas av tiltakshavar.

**2. SVG Annan veggrunn – grøntareal.**

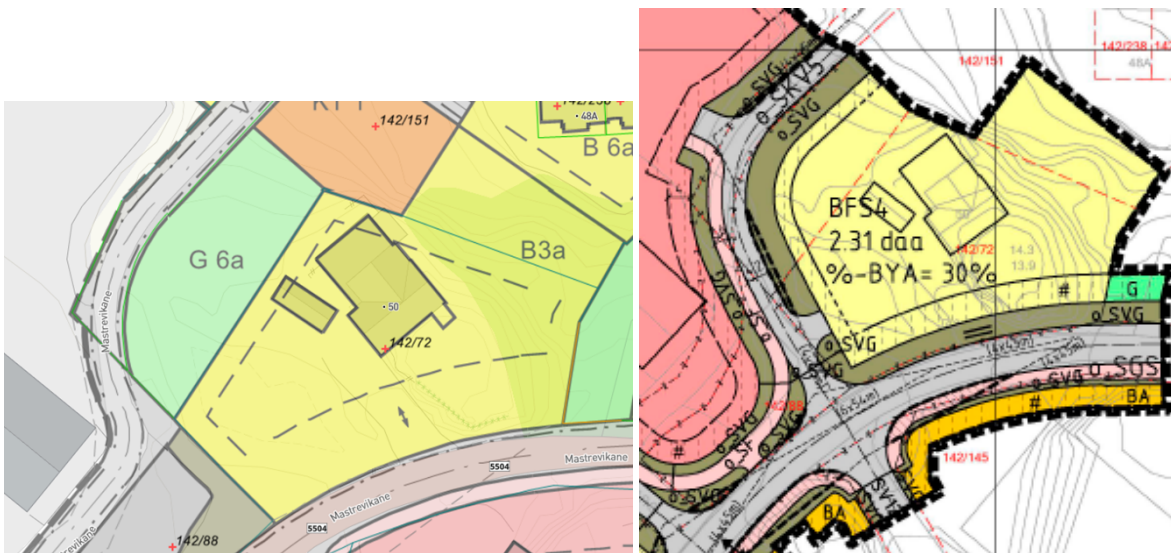
- Frå eigdommen si grense i søraust langs Fv 5504 inn på veg 0\_ SKV5 til grense mot eigedom 142/151 er det satt av SVG område. Ei reduksjon av tomteareal med tilsvarande endring av byggegrense, vil redusere mulighet for framtidig bygging på tomten og i så måte vil eigar ikkje gje frå seg tomt til SVG område. Med eventuell ny veg og SVG område vil tomten verta meir og mindre øydelagt for framtidig bygging på tomten.

Denne e-posten er sendt på vegne av Sylvia Lohne.

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune har regulert ny vegtilkomst til bustadtomten her for at det skal vera tryggare for alle som brukar fylkesvegen i området. Dette er døfta med fagfolka med ansvar for trafikktryggleik/veg hjå fylkeskommunen. Når dette nye vegarbeidet omkring AVS skal gjerast, og er finansiert vil eigarane få økonomisk kompensasjon/erstatning for desse ulempene/kostnadane som er nemnd i merknad. Det gjeld og areal som er regulert til annan veggrunn o\_SVG. Etter vegarbeidet er avslutta vil berre naudsynt areal verta innløyst på vanleg måte. Resten vil tilhøyra bustadtomten Mastrevikane 50 som før.



### Regulert tomt og bustadtomt Mastrevikane 50 til høgre



### Gjeldane reguleringsplan for denne eigedomen (plan godkjent i 2012). Nytt plankart til høgre

Med makebytte med nyregulert bustadområde nordvest for tomt Mastrevikane 30 med tidlegare regulert grønstruktur G 6a kan denne bustadtomten oppretthalda sitt tomteareal. Dette vil truleg fylkeskommunen drøfta med eigarane her når dette kjem på plass. Austrheim kommune tek elles merknaden til orientering.

**9. Annstein Lohne, Mastrevikane 33** sin merknad er datert den 11.10.2022. Han skriv følgjande:

#### **1. Gang- og sykkelveg langs ovannevnde eigedom.**

*I reguleringsplanen er breidde på GS-veg langs fylkesveg 5504 satt til 2,60 m  
Eksisterande GS-veg langs eigedommen har i dag ein breidde mellom 2,10 – 2,50 m. GSvegen går langs betongmur med bygd gjerde på som igjen vanskeleg gjer å utvide breidde på GS-vegen. Ber om å få registrert avvik for manglande breidde.*

*Ny GS-veg langs nord austre del av eigedommen mot SV12 kan byggjast med breidde 2,6 m. Med*

bredder på 2.6 m må ein skyte seg inn i haugen der hus og garasje står og det vert ei høg skrent ned til GS-veg. For å halde jord på plass og for å hindre nokon og falle utfor, må tiltakshaver inkludere mur med gjerde på topp. Denne eigedommen og Mastrevikane nr 50 har samle plass for boss spann i svingen mellom 5504 og SV12. Ber om at vi får halde fram med å ha samle plassen for boss spann der me har den i dag.

## 2. SVG Annan veggrunn – grøntareal.

I området frå eksisterande utkjørsel omtrent til grensemerke i nordvest av eigedommen er det etablert mur med gjerde. Høgde fra veggrunn ca 1,70 m. Bygging av mur med gjerde er godkjent av Austrheim Kommune og vart bygd for bl. anna hindra innsyn til kjellarhusvære i bustad. Den er heller ikkje til hinder for friskt område til veg 5504. Der mur med gjerde står er det på vedlegg 1 – Reguleringsplan angitt SVG område.

I området frå utkjørsel til grensemerke i nordaust og eit stykke syddover SV12 er det også merka opp på vedlegg 1 Reguleringsplan SVG område. På nevnte vedlegg syner det at SVG området skal komma heilt inn til garasjeveggen min. Det står heller ingen informasjon i vedlegg 8 – Planomtale pkt 6.1.3 om størrelse av SVG område.

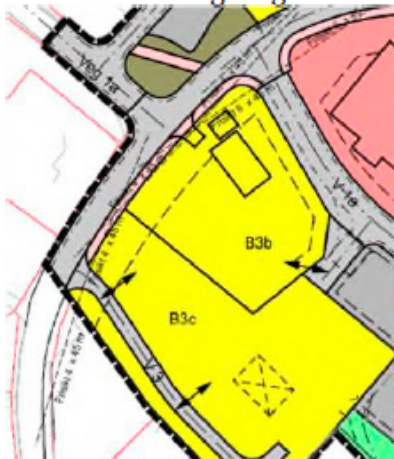
Av ovennevnte grunner vil eg ikkje gje frå meg areal for etablering av SVG område.

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Austrheim kommune har regulert fortauet slik at det skal vera tryggare for alle som brukar fylkesvegen i området. Dette er døfta med fagfolka med ansvar for trafikktryggleik/veg hjå fylkeskommunen. Når vegarbeidet omkring eigedomen skal gjerast og er finansiert vil dette temast som Annstein Lohne tek opp verta vurdert. Eigar vil få økonomisk kompensasjon/erstatning om det vert naudsynt å koma inn på hans eigedom. Det gjeld og areal som er regulert til annan veggrunn o SVG. Etter vegarbeidet er avslutta vil berre naudsynt areal verta innløynt på vanleg måte. Resten vil tilhøyra bustadtomten Mastrevikane 33 som før. Austrheim kommune er klar på at kost nytte vil verta vurdert grundig før konklusjonar vert teke, og før anleggsarbeidet vert starta opp her. Me tek elles merknadane til orientering.

**10. Arkoconsult AS for Mastrevik Eiendomsselskap AS sin merknad er datert den 10.10.2022: Dei skriv:**

### 1. Mastreviktunet AS, gbnr. 142/216:

Eigedommen er regulert med avkøyrsla til eksisterande veg i reguleringsplan for Mastrevik nærings- og bustadområde. I planframlegg er det synt pil for avkøyrsla der avkøyrsla opphøveleg låg, ikkje gjeldande, godkjente plassering i tråd med reguleringsplan, slik at denne ikkje er korrekt. Frisiktsoner ser ut til å være ivareteke. Det har vore ein prosess med plasseringa til denne avkøyrsla og me ber om at denne vert tegna inn i tråd med plankartet for Mastrevik nærings- og bustadområde med frisiktsoner. Sjå utklipp under.

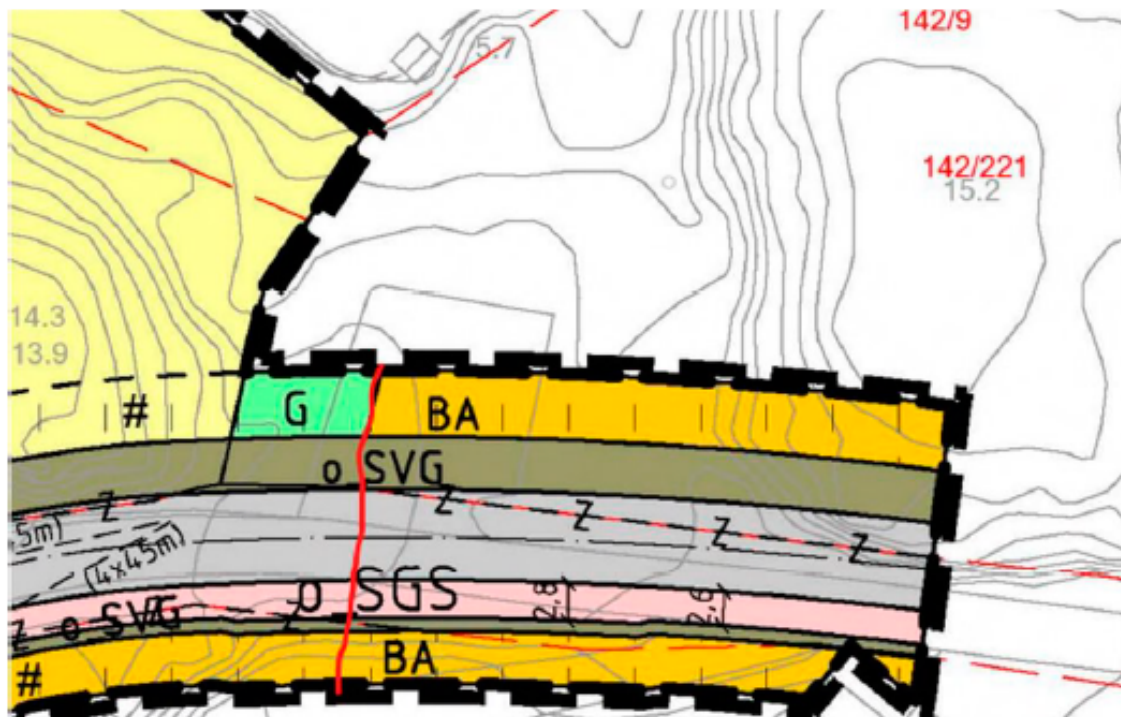


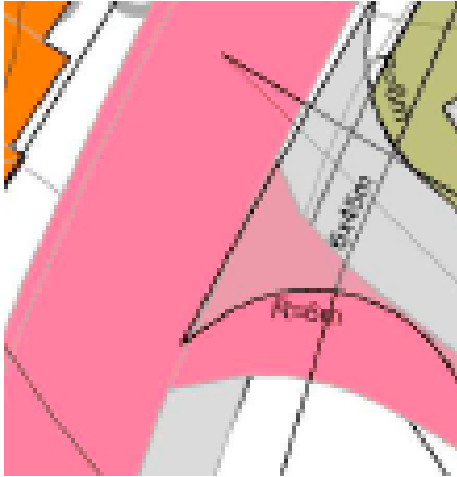
Vidare er det for Mastreviktunet etablert parkeringsplass mot fylkesvegen. Delar av o\_SVG kjem i konflikt med dette, og vi ber difor om at plangrensa vert justert slik at parkeringsplassen ikkje vert del av denne reguleringsplanen. Plangrensa bør flyttast ein meter utanfor parkeringsplassen.

Vidare er det for Mastreviktunet etablert parkeringsplass mot fylkesvegen. Delar av o\_SVG kjem i konflikt med dette, og vi ber difor om at plangrensa vert justert slik at parkeringsplassen ikkje vert del av denne reguleringsplanen. Plangrensa bør flyttast ein meter utanfor parkeringsplassen. Tilsvarande grep er gjort rundt garasje på 142/80 i planframlegget. Sjå vedlagt, godkjente situasjonsplan for Mastreviktunet. Vedlagt finn de og dwg-fil med avgrensinga av parkeringsplass mot fylkesveg.

## 2. Mastrevik Eiendomsselskap AS, gbnr. 142/221 – felt B5

Eigedommen er regulert til bustad i reguleringsplan for Mastrevik Bustadområde. I nytt planframlegg er delar av eigdommen regulert til anna vegg grunn. Dette medfører ein reduksjon arealet avsett til bustad og dermed grunnlaget for beregning av utnyttingsgrad for feltet, med om lag 140 kvm. Med utnyttingsgrad for felt B5 på 110% BRA medfører dette ei potensiell redusering på 2 einingar. Byggegrensa for delfeltet i planen for Mastrevik Nærings- og bustadområde sikrar uansett tilstrekkeleg areal for opparbeiding av vegen Vi ber om at plangrensa vert justert slik at den avsluttast med felt G. Veg og fortau ser ut til å samsvare med gjeldande plan og den offentlege vegen er uansett ikkje regulert i heilhet heilt ned til snuplass. Vi kan difor ikkje sjå at det skal være naudsynt å regulere delen som omfattar 142/221. Forslag til ny plangrense er vist med raudt i utklipp under.





Skisse av avkøyring til Mastreviktunet

**Austrheim kommune sin kommentar til merknaden er:** Me har regulert vegkrysset til Mastreviktunet slik Arkoconsult AS ber om, men og juster plangrensa her slik at området deira ikkje vert del av dette planområdet. Plangrensa i aust vert avslutta der Arkcoconsult AS har vist med raud strek. Austrheim kommune tek merknaden deira til oreintering.

## Vurdering:

### Naturmangfaldslova:

Dette temaet er handsama grundig tidlegare i planprosessen. Kommunedirektøren kan etter at merknadar kom inn etter offentleg ettersyn heller ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i planområdet.

### Plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren synes det er positiv at **Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule (AVS)** no kan godkjennast. Dette kan gjerast sidan endringane i plankart og i føresegnar ikkje er vorte vesentlege etter at planen har vore på offentleg ettersyn.

Austrheim kommune eig eit større areal attmed AVS på nordvestsida som no er vorte regulert inn som undervisingområde. Å leggja til rette for ein god og framtidsretta utvikling av AVS har vore prioritert i reguleringsplanarbeidet. Etter kommunedirektøren sitt syn vil denne reguleringsplanen kunne gje alle brukarane i området ein god sameksistens mogeleg framover. Det er og god plass til fleire born både i kystbarnehagen og på skulen på Årås.

Kommunedirektøren synes det er viktig at heile fylkesveg 5504 ned til AVS er vorte regulert med fortau. Der er positiv for kommunesenteret å få planlagt fleire bustadhus her, dermed vil ein kunne få fleire innbyggjarar i kommunen. Kommunedirektøren er glad for at dei som alt har bustadhus i dette planområdet no får sine tomter regulert til dette arealformålet. Då er det og mogeleg med fortetting med nye hus her på dei største tomtane. Totalt kan det koma om lag 15-20 nye bustadeiningar i dette planområdet. Dette kjem i tillegg til dei bustadeiningane som alt er regulert inn i Mastrevik-området søraust for dette planområdet gjennom detaljreguleringa som vart godkjent

i 2012.

Kommunedirektøren synes elles det er viktig å få på plass eit oppdatert kommunalt avløpsanlegg i dette området. Ein revisjon av eksisterande kommunedelplan for VA er no starta opp. Då kan ein vurdera betre framdrifta på utbygginga i dette planområdet.

Det har vore viktig å sikra i planen at utbygginga får minimalt med klimagassutslepp, samstundes som ein sikrar at bustadane og bygningane her får ein effektiv energibruk, og bidreg til ein miljøvennleg energiomlegging i kommunen. Ved val av plassering av bustader og infrastruktur er det valt å plassere ny utbygging som tek omsyn til myr- og våtmarksområde, men og med god buffer mot Austrheim vidaregåande skule. Tiltak i myr fører til klimagassutslepp. Som eit hovudgrep i planen er det valt å ta vare på myrareala, og ha minst mogleg inngrep der det vert tiltak. Det største nye staden for bustadhus er plassert slik at det er gode sol- og lystilhøve, men og i god avstand til eksisterande bustadhus som kunne teke sol mot sørvest. Store delar av området er regulert til skuleområde og grøntstruktur, det er og i tråd med kommuneplanen sin arealdel for området.

Kommunedirektøren synes det er positivt at kommunen eig større deler av areala her. Då kan kommunen byggja sjølve, eller selja ferdig regulerte bustadtomtar etter at planen er godkjent. Kommunedirektøren meiner at friområde (o\_G) mot sjøen kan verta eit attraktivt uteområde for AVS og for dei som bur i området. Her kan det tilretteleggast for friluftsliv på ein god måte.

Kommunedirektøren meiner planen no har fått på plass trafikk sikre løysingar for gåande og syklende. Opparbeidde gang- og sykkelveggar og fortau vert vurdert som naudsynt for barn og unge og mjuke trafikkantar sn daglegei ferdsel i tettbygde område. I tillegg er det lagt opp til ein forbetra gang- og køyreveg ved den vidaregåande skulen. Rekkefølgekrav er knytt til vegkrysset mellom fv. 5504 Mastrevikane og fv. 565 Austrheimvegen, busshaldeplassen på staden må også vera ferdigbygd og godkjent før det kan gjevast løyve til nytt bygg innanfor undervisningsområde **o\_BU**.

Kommunedirektøren er og glad for at ingen vesentleg interesser eller miljøomsyn vert råka av denne utbygginga. Han sluttar seg elles til Austrheim kommune sine kommentarar og løysingar på merknadane som er kome inn i samband med høyringa.

Kommunedirektøren rår til at ***Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001*** vert godkjent.

### **Konklusjon:**

Detaljreguleringsplan for Bustadområdet B07 og skuleområdet ved Austrheim Vidaregåande skule, planid. 2021001 kan godkjennast.