

## Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L13, HistSak - 13/596	14/128

Saknr	Utval	Type	Dato
066/2015	Formannskapet	PS	09.06.2015
	Kommunestyret	PS	

### Reguleringsplan for sentrumsområdet på Hosteland - 2. gangs handsaming

#### Vedlegg:

Reguleringsføre

Reguleringsplan 27.05.2015

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

**2. gangs framlegg til reguleringsplan for sentrumsområde Hosteland vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent.**

**Det vert vist til føresegner og plankart av 27.05.2015.**

#### Saksopplysningar:

Reguleringsplanen for sentrumsområdet på Hosteland vart i møte den 13.01.2015, sak 003/2015 vedteke lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10. Planen låg til offentleg ettersyn frå 22. januar til 7. mars 2015.

Nedunder er alle innkomne merknader til reguleringsplanen kort referert. og deretter etter kvar merknad og i kursivtekst står rådmannen sine vurderingar. Merknadane er vedlagt saka.

1. **Brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 30. januar 2015**, som skriv at dei ikkje har merknad til saka.

*Rådmannen tek dette til orientering.*

2. **Brev frå NVE av 26.02.2015**, som krev at Masfjorden kommune må avklara om skredfaren mot planlagde bygg er reell, og ber om at det vert utarbeidd eit faresonekart som syner kva areal som er skredutsett, og at ein om naudsynt deretter vurderer sikringstiltak. Vidare krev NVE at kapasiteten til kulverten under FV570 vert avklart, og at planen tek nærmare stilling til korleis eventuell flaumfare

skal handterast. NVE foreslår at anten må kapasiteten under fylkesvegen aukast, eller så må byggjetomtene hevast til flaumsikker høgd. Dersom kapasiteten under veggen må aukast så må dette kome inn i rekkjefølgjekrav. Det vert og stilt spørsmål om bygging i og nært myrområda i planområdet. I tillegg meiner NVE at bekken frå Lammatjørna bør merkast tydeleg i plankartet, og at det bør setjast av eit areal til vegetasjonsbelte her.

*Rådmannen har på bakgrunn av merknaden frå NVE tinga faglege vurderingar slik at NVE sine krav vert stetta. På bakgrunn av det som kom fram er plankartet og føresegnene endra i samsvar med NVE sine råd.*

3. **Brev frå familien Lønningdal m.fl. av 03.03.2015**, som eig fritidsbustaden i område BFF, og som meiner at KBA3 kjem for nært deira hytteeigedom. Dei meiner at hytta deira vil verta forringa om deira nærområde vert bygd ut med bustader eller næring. Ut over dette har dei ikkje merknad til planframlegget.

*Rådmannen har forståing for at eigarane av hytta i område BFF ikkje ønskjer endringar i nærområdet til hytta. På den andre sida meiner rådmannen at dette ønsket ikkje kan takast til følge, fordi det er viktig å ha byggjeareal som ivaretek målet om å kunna utvikla eit sentrumsområde på lang sikt. I tillegg vil ein peike på at detaljutforminga av dette området vil vera avgjerande for kva eksponering KBA3 området vil medføra hytteeigedomen, samt at hytteeigedomen sitt viktigaste utsikt/ kvalitet mot tjørna ikkje vert forringa. I tillegg vil ein visa til at hytta vil kunna få ein mykje betre avkøyring og tilkomst enn tidlegare frå fylkesvegen, når området ein gang vert bygd ut.*

4. **Brev frå Statens Vegvesen av 20.02.2015**, som skriv om den planlagde reguleringsplanen som vil koma nord for området og fram til krysset mot Ynnesdalen. Vidare går dei inn i detaljar i plankartet, mellom anna at dei saknar at det står 3 meter på plankartet knytt til fortausbreidda og at svingradiusar i avkøyringane vert påført i føresegnene. Vidare ber Statens Vegvesen om at ein av trafikkale grunnar regulerer berre ein tilkomst til KBA2, og at det er den i nord som vert vidareført. Vegvesenet ber og om at byggjegrensa mot fylkesvegen må gå fram i føresegnene, og ber om at det vert minimum 1 meter mellom føremålgrensa og byggjegrensa. Til slutt peiker Statens Vegvegen på at eventuelle bustader som vert etablert i området må venda seg vekk frå fylkesveg 570, for å verta spart for støy og støv m.v. I tillegg ber ein om at det vert stilt rekkjefølgjekrav til fortau før det bygd nye bustader.

*Rådmannen vil først gje til kjenne at både svingradiusane og byggjegrensa er vist i plankartet mot fylkesvegen, og at desse momenta difor alt er ivareteke i planframlegget. Dei andre ønskjene om å få inn presiseringar i føresegnene meiner ein er kurant å gjera, og dette vil difor verta gjort slik Statens Vegvesen*

*ber om. Rekkjefølgjekrava knytt til nye bustader er alt kome inn i føresegnene i punkt 1.3.2. Det punktet som gjeld berre ei avkøyring til KBA2 meiner kommunen vorte tungt drøfta i planprossene tidlegare, og dette ønskjer ein ikkje å imøtekoma, mellom anna for å sikra ei fleksibel utvikling av KBA2. Vidare meiner administrasjonen at å samla all trafikken til ei avkøyring vil kunna skapa uheldig interntrafikk i område KBA2, og at dette er viktig å unngå.*

5. **Brev frå partiet Venstre i Masfjorden av 07.03.2015**, som skriv at dei ønskjer at det vert etablert ein ladestasjon for el.bilar og ein miljøstasjon for avfall på Hosteland, og grunngjev dette med at dei ønskjer sterkt å utvikla Hostelandsområde for næring og serviceaktivitet for viktige miljøfremjande funksjonar. Det vert vidare understreka behovet for å få på plass ein større miljøstasjon, slik at folk kan levera avfall sjølv, og på den måten få utvikla eit betre miljø. Til slutt skriv Venstre at det må kunna byggjast næringsbygg med bustader på toppen.

*Rådmannen har drøfta merknaden frå Venstre, og vil peika på at planen opnar for at det kan etablerast ladestasjon internt i byggeområda. Dette må som andre tiltak inngå i ein utomhusplan, jf. føresegn 1.1.1. Ein stasjonær miljøstasjon ser rådmannen og er noko som kunne vore teneleg for innbyggjarane i Masfjorden, men ein vil peika på at det vil medføre at dei faste skrotinnsamlingane til NGIR ville gått ut. Ønsket om å etablere ein miljøstasjon er noko som uansett bør drøftast politisk som eiga sak, og etter rådmannen si vurdering bør nærmare lokalisering først måtte drøftast med NGIR og eventuelt med Gulen kommune. Ein miljøstasjon kan og gje påverknader i høve naboar t.d. med støy og estetiske ulemper, noko som bør vurderast grundig før ein vel endeleg lokalisering. Til slutt vil rådmannen peike på at reguleringsplanen opnar for bustader slik partiet ønskjer.*

6. **Brev frå Hordaland fylkeskommune av 05.03.2015**, som skriv at planen er i tråd med regional næringsplan sin strategi, og at det er positivt at kommunen legg vekt på å utvikla eit lokalt senter for å samla tilbod, skapa mangfald, gode og trygge trafikkløysingar og attraktive nærmiljø. Fylkeskommunen har difor ingen vesentlege merknader til planforslaget.

*Rådmannen tek merknaden til fylkeskommunen til orientering.*

I tillegg til merknadane som har kome inn har administrasjonen vore i drøftingar med dei som driv næring i sentrumsområdet på Hosteland og med grunneigarar. Det er i desse drøftingane kome fram ønskjer om at KBA1 vert trekt noko meir inn mot plangrensa i nordaust, slik at det vert meir areal til å byggja på bak butikken, samt at ein får betre massebalanse på tomte. Dette er og noko som grunneigarar har signalisert at dei er opne for, særleg om noko av arealet i KBA2 vert redusert heilt i nord mot tunet til hovudbruket. Det har og vore drøftingar med grunneigar om å utvida KBA2 heilt sør til bensinstasjonsområdet (BV), og administrasjonen tilrår no at denne endringa vert gjort. Etter ønske frå utbyggjar ved butikken har ein justert maksimum mønehøgde for nye bygg frå 12 meter til 13 meter

over planert terreng i område KBA1. Dette vil ikkje koma i konflikt med andre interesser, då denne tomte ligg inn mot fjellskråninga mot plangrensa i aust, og området sør for dette arealet er lagt ut til landbruksområde (utmark).

### **Konklusjon:**

Rådmannen viser til drøftingane ovanfor og rår til at reguleringsplanen får mindre endringar på følgjande stader.

1. KBA2 vert redusert ca 20 meter x 60 meter heilt i nord langs vegen som går til hytta på gnr. 14 bnr. 29. KBA2 vert forlenga/utvida heilt inntil BV-området.
2. KBA1 vert justert til å gå litt lenger nord inn mot skråninga i område LJO1.
3. Merknadane til NVE vert teke omsyn ved at føresegnene ivaretek naudsynte tiltak knytt til flomfare.
4. Merknadane frå Statens vegvesen vert teke omsyn til ved at plankartet synleggjer betre det dei ber om knytt til avkøyrslar, sikt, svingradiusar og bredde på fortau m.v.
5. Maksimal mønehøgde er sett til 13,0 meter i KBA1, over gjennomsnitteleg planert terreng.

På bakgrunn av dette viser ein til revidert plankart og føresegner av 27.05.2015, og rår til at reguleringsplanen for sentrumsområdet på Hosteland vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

### **Formannskapet - 066/2015**

#### **FS - behandling:**

Ordførar Karstein Totland orienterte om saka.

Saka vart drøfta.

#### **Røysting:**

Framlegg til vedtak frå rådmannen vert samrøystes tilrådd til kommunestyret.

#### **FS - vedtak:**

**2. gangs framlegg til reguleringsplan for sentrumsområde Hosteland vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent.**

**Det vert vist til føresegner og plankart av 27.05.2015.**