

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, HistSak - 13/164	14/166

Saknr	Utval	Type	Dato
018/14	Formannskapet	PS	18.03.2014

Framlegg til områdeplan for Haugsværdalen

Vedlegg:

Haugsværdalen områdeplan

Lay_R01-A1-4

Lay_R01-A1-1

Lay_R01-A1-2

Lay_R01-A1-3

614762-PLAN-Føresegner

614762-PLAN- Planomtale

Framlegg til vedtak:

Formannskapet godkjenner at områdeplan for Haugsværdalen vert lagt ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Saksopplysningar:

Det er i brev stempla motteke 07.03.2014 kome framlegg om områdeplan for Haugsværdalen med oversending av planomtale, plankart, føresegner og konsekvensrapport m.v.

Det er konsulentføretaket Multiconsult i Bergen, som på oppdrag frå Masfjorden kommune har produsert planframlegget. Det har vore etablert ei eigen planarbeidsgruppe med medlemmer frå både Statens Vegvesen, BKK og ein representant frå innbyggjarane på Haugsvær, samt fleire fagpersonar frå Masfjorden kommune.

Planframlegget viser eit større transformatorområde og næringsområde på ca 18 dekar sør for Haugsværvatnet. I tillegg er det regulert inn eit spreidd bustadområde med 7 nye bustadtomter nord for Haugsværtunet, og eit bustadområde for konsentrert bustadbygging like ved. Dette skal kunna utviklast med fleire fleirmannsbustadar i inntil 4 etasjar, og kan difor få meir enn 25 nye bueiningar til saman, avhengig av kva framtidige utbyggjarar ønskjer å få til på denne staden. Området ved Haugsvær Auto og Haugsværtunet er lagt ut til sentrumsføremål, og skal kunne nyttast til kombinert byggjeføremål. Innanfor dette området kan det etablerast næring, forretning, kontor- og offentleg/privat tenesteyting m.m. Framlegget opnar for detaljhandel som før. Nye bygningar kan vera maksimum 12 meter høge i sentrumsområdet.

Det er vidare avsett areal til utbetring av E39 forbi Haugsværtunet og vidare sørover med eigen gang- og sykkelveg langs heile strekninga, samt to nye busshaldeplassar langs E39, og nytt parkeringsareal innanfor planområdet med busshaldeplass med snulomme m.v. Framtidig veg ned til Haugsværlia er regulert inn i planframlegget.

ROS-analysen viser ikkje behov for risikoreduserande tiltak innanfor planområdet utover vanlege krav til vegutforming/ kryss ved E-39, og tiltak som skal avgrensa støy frå denne vegen, samt vanlege krav til anna infrastruktur. Støyvurderinga viser at nye byggeområde for bustadar ikkje ligg i støyutsett område.

Planskildringa har drøfta konsekvensar knytt til miljø, landskap, landbruk og friluftsliv m.m., og påverknaden på desse interessene vert vurdert til å vera små.

Det er gjeve rekkjefølgjekrav før ulike tiltak kan gjennomførast eller starta opp. Dette er vist i føresegnene under § 2. Mellom anna er det krav om teknisk plan før veganlegg kan byggjast, krav til plan for handtering av overvatn og utomhusplan ved innsending av igangsettingsløyve. Vidare er det sett krav om at tilkomstvegen (KV3) til transformatorområdet og industriområdet skal vera ferdigstilt saman med nytt kryssområde frå E39 ved Haugsværtunet, og at køyreveg (KV4) til nytt bustadområde skal opparbeidast.

Vurdering

Administrasjonen har vurdert planframlegget og meiner det i stor grad er i samsvar med dei målsettingar som var sett i planprogrammet, då dette var til endeleg handsaming den 09.09.2013 i formannskapet.

Reguleringsplanen opnar i tillegg til sjølv trafostasjonen til BKK for utvikling av eit fleksibelt næringsområde sør for Haugsværvatnet, og utviding av sentrumsområdet ved Haugsværtunet. Planarbeidet har etter administrasjonen si vurdering også fanga opp andre aktuelle interesser i

nærområdet, og desse interessene er i stor grad vorte teke omsyn til i det endelege planframlegget. Både storleiken på byggjeområdet for bustader og sentrumsområdet på Haugsvær, samt føresegner som sikrar behov for naudsynt infrastruktur knytt til ny vegtilkomst og utbetring av kryss ved E39 ved Haugsværtunet viser dette. I tillegg har planframlegget sikra vegtilkomst ned til bustadane i Haugsværli, og teke omsyn til miljø og landskapsverdiar

Planomtalen med konsekvensutgreiinga viser at planframlegget ikkje råkar naturtypar eller artar av stor verdi. Administrasjonen kan så langt ikkje sjå at konsekvens rapporten har vesentlege manglar, og reknar med at den offentlege høyringa vil avklara om dei ulike fagområda er tilstrekkeleg belyst/klarlagt.

ROS-analysen har basert seg på kommunestyret sine akseptkriterier og viser at risikoen er akseptabel. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at denne analysen har vesentlege manglar eller underkommuniserer noko som burde vore viktig å få fram.

Administrasjonen vil påpeike at reguleringsføremålet offentleg og privat tenesteyting er teke med i sentrumsføremålet. Det gjer at dette arealet kan få ei utvikling med fleire typar sentrumsfunksjonar, som på sikt kan gjera området meir allsidig og robust som forretning og tenesteområde for denne delen av kommunen.

Rekkjefølgjekravet om etablering av nytt kryss frå E39 og bygging av ny tilkomstveg til det planlagde området for ny transformator sør for Haugsværvatnet, er eit svært viktig plangrep etter administrasjonen si vurdering. Den regulerte tilkomstvegen (KV3) sikrar vidare at området vest for Haugsværvatnet i liten grad vert berørt av nye tiltak eller nye inngrep. Samstundes medfører den regulerte tilkomstvegen at sentrumsområdet får større potensiale for utvikling, sidan ein unngår gjennomkøyringsveg forbi Haugsværtunet. Det medfører at det heller ikkje vert definert byggjeforbod på store areal midt i dette sentrale området på Haugsvær. Planframlegget sikrar på denne måten Haugsvær sitt potensiale som framtidig tettstadsområde for denne delen av Masfjorden kommune på ein god måte. Rekkjefølgjekravet og den planlagde vegtilkomsten på austsida av Haugsværvatnet vil og sikra at det vert gjennomføringskraft knytt til utbetring av ein trafikkfarleg strekning av E39. Reint samfunnsøkonomisk meiner administrasjonen difor at denne løysinga er mykje betre både for lokalsamfunnet og storsamfunnet, enn om tilkomstvegen til transformatorstasjonen skulle gått på vestsida av vatnet. Det er og sannsynlegvis mykje lettare å drifta denne tilkomsten langs E39, enn i det bratte terrenget på vestsida, der det er ei viss rasfare og fare for mykje overvatn. Tilkomstvegen KV3 kan og gje mjuke trafikantar eit viktig tilbod langs E39 i påvente av at gang- sykkelvegen vert bygd.

Kostnaden med å utbetre E39 og laga nytt kryss til Haugsværtunet m.v. bør vera eit spleiselag mellom BKK Nett og Statens Vegvesen. Finansieringsmodellen må finnast gjennom dialog og forhandlingar mellom desse partane. Frå Statens Vegvesen si side er det vist stor vilje til å prioritera denne strekningen når neste ramme for stamvegmidlar skal drøftast. Sannsynlegvis må det difor koma på plass ein forskoteringsavtale, for å få dette gjort innan ein transformatorstasjon bør vera på plass, jf. BKK sine planar.

Krav om bygging av nytt kryss og flytting av E39 på strekningen forbi Haugsværtunet før transformatorstasjonen kan byggjast ferdig, sikrar også at det snart kan verta areal til bygging av

både bussventeplass og større parkeringsplass inne på området.

På bakgrunn av vurderinga ovanfor rår administrasjonen til at framlegget til områdeplan for Haugsværdalen vert sendt til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Formannskapet - 018/14

FS - behandling:

Ass. rådmann Sveinung Toft orienterte om saka.

Saka vart drøfta.

Formannskapet kom etter drøfting fram til slik endring av punkt 3.6 i føresegner til planen:

Ny andre setning, Innanfor området vert det tillate med offentleg- og privat tenesteyting, næring, kontor, forretning og bueingar i 2,3 og 4 etasje.

Framlegg til vedtak og framlegg til endring i føresegner til planen vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Formannskapet godkjenner at områdeplan for Haugsværdalen vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 med fylgjande endring:

Punkt 3.6 i føresegner til planen: Ny andre setning, Innanfor området vert det tillate med offentleg- og privat tenesteyting, næring, kontor, forretning og bueingar i 2,3 og 4 etasje.