

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L12	20/371

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2020	Formannskapet	PS	27.04.2020

Oppstart av reguleringsplan for Storskjeret på Sandnes

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Innspel til framlegg til planstrategi for Masfjorden kommune	15.04.2020
A3_revidert_utkast_SB as_(rev 02	15.04.2020
A3_revidert_utkast_SB as_(rev 02) plankart	15.04.2020
Slippen_03	15.04.2020
Slippen_04	15.04.2020
Slippen_09	15.04.2020
Slippen_08	15.04.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune startar opp reguleringsplan for Storskjeret på Sandnes. Hovudføremålet med planarbeidet er å sikre areal til daglegvarebutikk med naudsynt infrastruktur.

Midlar til planarbeidet må innarbeidast i samband med revidering av budsjett, og vere på plass før oppstart av sjølve planarbeidet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Planstrategien for Masfjorden kommune vart vedteke i kommunestyret den 03.02.2020 i sak 009/20. Det vart då gjort følgjande samrøystes vedtak:

«Framlegg til planstrategi for Masfjorden kommune 2020 2023 vert godkjent med følgjande endringar i kap. 8. under prioriterte planar 2020 - 2023 :

Nye planar som skal innarbeidast:

1. Kommunedelplan for trafikkisikring - oppstart 2020
 2. Reguleringsplan for Slippen/ Storskjeret på Sandnes - oppstart 2020
 3. Reguleringsplan for området Kvalhogen og Olderstuen oppstart 2020
 4. Reguleringsplan for bustad og næringsområdet på Matre - oppstart 2020
- Planstrategidokumentet skal reviderast hausten 2020.»

Styret i Sandnesbutikken AS skreiv brev (vedlagt saka) dagsett 07.01.2020 til planstrategiarbeidet med mellom anna følgjande innhald:

«Styret i Sandnesbutikken AS har sett på moglege alternativ og har enda opp med at utfylling i sjø ved Slippen er det einaste som er aktuelt no, når så mykje areal på Sandnes er bandlagt i samband med brua.

Styret vil be kommunestyret prioritera reguleringsplan for Slippen som nr 1 av dei planane kommunen skal arbeida med i perioden og at arbeidet med denne reguleringsplanen må starta i 2020.

Grunngjeving:

Lokalsamfunnsutvikling - folketalsutvikling og bustadbygging er eit av fokusområda i kommuneplanen. Masfjorden kommune har folketalsauke som eit overordna mål. Kommunestyret har godkjent areal til bustadbygging i Botneset i arealplanen. Me veit at barneskule, barnehage og daglegvarebutikk er viktig for at unge familiar skal slå seg ned i ei bygd. Dersom butikken no må nedleggast fordi det ikkje finst næringsareal til ein ny, kan det visa seg vanskeleg å få folk til å bygga seg hus her. Framtida for butikken er slik sett avgjerande for framtida til bygda.»

Adminstrasjonen har hatt fleire møter med representantar frå Sandnesbutikken AS, og styret der har som grunnlag for det vidare planarbeidet, fått utarbeidd planskisser med illustrasjonar (sjå vedlegg) som viser korleis dei tenkjer at området ved Storeskjeret kan utviklast vidare. Styret i Sandnesbutikken AS har formidla at butikken må ut av lokalet på Sandnes, og at det difor hastar å finna ein høveleg ny stad for lokalisering. Fleire aktuelle stadar er vorte drøfta, og konklusjonen er at det er vanskeleg å finna ein meir egna stad enn området ved den gamle Slippen innanfor Storeskjeret. Det vert vist til at på denne tomte kan båtar lett koma til butikken, både for bunkring av drivstoff og for å handla, og at nærleiken til ferjekaien og fylkesveg 570 gjer staden attraktiv og lett tilgjengeleg for publikum. Ei lokalisering her vil og inngå i ei naturleg tettstadsutvikling, og vera med på å byggje opp under Sandnesbygda. I kommuneplanen er dette området og innanfor den vedtekte senterstrukturen for kommunesenteret på Sandnes. Det vert vist til punkt 3.1.10 i føresegnene der det står:

« A. Sandnes er kommunesenteret med kommunehuset. Avgrensing er mellom ferjekaia på Masfjordnes og 750 meter sør for Sandnes barnehage til og med Botneset.»

Skissa viser planlagt planavgrensing, og at ein tenker at sjølve Storeskjeret kan vera LNF – område som i dag, og at ein sikrar noko areal til friområde/ bading i deler av strandområdet, samt at eksisterande naust kan fortettast med eitt naust til. At deler av området alt er bygd ut med parkeringsplass og at tilkomsten vil skje via kommunevegen, er med på å gjera tomte enklare å ta i bruk.

Vurdering

Rådmannen vil visa til at området i og ved Storeskjeret vart drøfta når kommuneplanen var på høyring i 2018, og i framlegget var inne som eit byggjeområde for sentrumsfunksjonar (Sentrumsføremaal/ næring/forretning og service/teneste med vidare).

Fylkesmannen kom med motsegn på dette aktuelle området, og i dialogmøte med Fylkesmannen om dette og mange andre tema i framlegget til ny kommuneplan, valde kommunen å ta dette området

tilbake til LNF – føremål, med unnatak av det som gjeld parkeringsplassen, som tidlegare og låg inne

Ein viktig årsak til at kommunen trakk ut dette byggjeområdet, var at ein trudde at Sandnesbutikken framleis kunne vera i det lokalet butikken har i dag, og at det difor ikkje var påkravd å ta arealet ved Storeskjeret i bruk til butikkføremål. På kort tid har situasjonen likevel endra seg, og på bakgrunn av dette rår ein til at det no, og i samsvar med godkjent planstrategi, vert starta opp offentleg planarbeid i kommunal regi. Rådmannen er samd med Sandnesbutikken AS sitt styre at dette aktuelle tomteområdet innanfor Storeskjeret har ei svært gunstig lokalisering med omsyn på tilgjenge for publikum og for varetransport med vidare, og at det er vanskeleg å sjå for seg andre gode alternative tomter innanfor det definerte sentrumsområdet på Sandnes.

Dersom det vert gjort vedtak som tilrådd, må det hentast inn tilbod på planarbeidet etter reglane om anskaffingar i offentleg regi, og det er difor vanskeleg på førehand å vita kva kostnader dette planarbeidet vil påføra kommunen. Sidan planområdet er avgrensa i storleik og omfang kan ein sjå for seg at kostnaden likevel kan stipulerast til ein stad rundt krone 250.000,- eks. mva. Då tek ein atterhald om ekstra kostnader som kan koma i samband med planarbeidet.

Store deler av Storeskjeret høyrer til hovudbruket gnr 30 bnr 2, og ein del av arealet der parkeringsplassen ligg er det Masfjorden kommune som eig (gnr 30 bnr 14). Den vestlege delen av planområdet er det Fjon Båtlag som festar. I samband med planarbeidet må eigedomstilhøva klarleggjast nærmare.

Samstundes vil rådmannen understreka at planarbeidet som no pågår i næringsområdet på Matre i tillegg til sjølve plankonsulentarbeidet, krev ressursar både til flom- og rasvurderingar, og at det difor er avgrensa midlar til å gjennomføra offentlege planar i kommunal regi i 2020. Det er difor viktig at ein har på plass finansiering av dette planarbeidet på Sandnes før oppstart av sjølve planarbeidet.

Konklusjon:

Masfjorden kommune startar opp reguleringsplan for Storskjeret på Sandnes. Hovudføremålet med planarbeidet er å sikre areal til daglegvarebutikk med naudsynt infrastruktur. Midlar til planarbeidet må innarbeidast i samband med revidering av budsjett, og vere på plass før oppstart av planarbeidet.

Formannskapet - 033/2020

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Masfjorden kommune startar opp reguleringsplan for Storskjeret på Sandnes. Hovudføremålet med planarbeidet er å sikre areal til daglegvarebutikk med naudsynt infrastruktur.

Midlar til planarbeidet må innarbeidast i samband med revidering av budsjett, og vere på plass før oppstart av sjølve planarbeidet.