

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12	15/308

Saknr	Utval	Type	Dato
017/2016	Formannskapet	PS	16.02.2016
010/2016	Kommunestyret	PS	24.02.2016

Framlegg til reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Fråsegn til høyr	25.01.2016
Uttale til offentleg ettersyn av reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt	19.01.2016
Masfjorden kommune Hordaland - Reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt - offentleg ettersyn - uttale	30.12.2015
Reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt - Offentleg ettersyn - Masfjorden kommune sendt fra Statens vegvesen	27.01.2016
Offentleg ettersyn reguleringsplan	16.12.2015
Reguleringsplan	17.11.2015
Illustrasjonspla	17.11.2015
Føresegner 29.01.2016	28.01.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til plankart dagsett 13.11.2015 og føresegner dagsett 29.01.2016.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Formannskapet gjorde i møte 01.12.2015, sak 139/2015, vedtak om å leggje reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. Planframlegget gjeld eit område på 13,5 dekar. Hovudføremålet med planen er å regulera inn fem tomter for frittliggjande bustader med tilhøyrande tilkomstveg, leik og grønstruktur m.v.

Reguleringsplanen har vore til offentlig ettersyn frå 11. desember 2015 til 23. januar 2016 og det ligg no føre følgjande merknader til planframlegget, som vert kort referert og deretter vurdert av rådmannen (kursivtekst):

1. **Brev frå NVE av 16.12.2015**, som skriv at dei ikkje har merknad til planframlegget.

Rådmannen tek dette til orientering.

2. **Brev frå Fiskeridirektoratet av 29.12.2015**, som skriv følgjande:

Fiskeridirektoratet region vest gjer merksam på at det er registrert gyteområde og låssettingsplass i tilgrensande sjøområde. I illustrasjonskissa er det teikna inn 'felles landingsbryggje'. Kart til reguleringsplanen syner ikkje regulering for småbåthamn/kai/bryggje eller anna regulering i sjøområde. Vi føreset derfor at landingsbryggje ikkje inngår i planen, og vi kan såleis ikkje sjå at planframlegget vil få nemneverdig konsekvensar for arealbruk knytt til fiske. Eventuell framtidig søknad om utlegging av flytebryggje, etablering av kai skal sendast til Fiskeridirektoratet region vest for uttale.

Rådmannen tek dette til orientering.

3. **Brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 18.01.2016**, som mellom anna skriv følgjande:

Dei viser til at dei tidlegare har stilt spørsmål til kommunen om det var rett å regulera eit LNF-område innanfor den funksjonelle strandsona til bustadforemål, og har no fått forståing for at dette vert gjort sidan det er vanskeleg å få realisert det store byggjeområdet som vart lagt ut i arealdelen vest for Hosteland. Fylkesmannen skriv vidare at: «*Reguleringsplanen inneber ei utviding av eit eksisterande bustadfelt og Fylkesmannen vurderer verknaden på landskap til å vere akseptabel. Tomtane er trekt noko vekk frå sjøen og det er regulert inn grønstruktur ned til sjøen slik at tilgangen til strandsona er sikra.*» Vidare meiner Fylkesmannen at det må stillast rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeplassen i planområdet, slik at denne er på plass før bustadane vert teke i bruk. Tilkomsten til leikeplassen må og markerast i kartet skriv dei.

Rådmannen har vurdert merknaden frå Fylkesmannen og forstår ønsket om at det bør stillast rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeplassen før bustadane vert teke i bruk. Ein rår difor til at dette ønsket kjem inn i eigen setning i føresegnene under rekkjefølgjekrav. Ønsket om å markera tilkomsten på plankartet har og rådmannen forståing for, og rår til at tilkomsten vert markert med stipla linje på endeleg plankart som vert laga etter at kommunestyret har slutthandsama reguleringsplanen.

4. **Brev frå Hordaland fylkeskommune dagsett 22.01.2016**, som innleiingsvis skriv at dei er kritiske til at det vert utarbeida detaljreguleringsplanar som ikkje er i samsvar med overordna planar. Vidare skriv dei at planlegging av nye bustadområde bør skje nær senterområde, ha god tilkomst og frekvens for kollektivtrafikk og gode tilbod for mjuke trafikantar. Hordaland fylkeskommune rår får planen grunna omsynet til samordna areal og transport og trafikktryggleik. Vidare skriv dei at: «*Planområdet ligg i den funksjonelle strandsona som var satt i kommuneplanen frå 2012. Planområdet er også omfatta av det regionale friluftsområdet Herøyosen som registrert med regionalt viktige strandsoneverdiar. I planen vert det gjort ein ny landskapsvurdering der det vert konkludert med at det ikkje særlege interessekonfliktar knytt til landbruk, naturmangfald, friluftsliv eller kulturminne. I planen som ligg føre vert dei nye bustader liggande tett inntil sjøkanten. Hordland fylkeskommune er kritisk til lokaliseringa av bustadområda BFS2 og BFS3 som ligg*

på ei lågare nivå og tettare inntil sjøen enn eksisterande bustader. Ein skrent i forkant av dei nye bustadene vil likevel sikre at det ikkje vert direkte kontakt mellom den nye bustadene og sjøareala. Vi ber om at det vert teke særleg omsyn til landskapstilpassing og tilgjenge for allmenta i desse områda og ber om at føresegnene sikrar vegetasjon og grøntstruktur mot sjøen.»

Dei ber deretter om at leikeplassen får rekkjefølgjekrav, viser vidare til at myr er ein trua naturtype, og at området ikkje har særleg potensial for freda kulturminne. Til slutt i brevet skriv dei at Hordaland fylkeskommune rår i frå forslag til reguleringsplan ut i frå omsynet til areal og transport og barn og unge sine interesser, og at dei har merknader til planforslaget når det gjeld strandsone og leikeareal.

Rådmannen har vurdert merknadane frå Hordaland fylkeskommune og forstår at dei er kritisk til at det vert utarbeidd reguleringsplan som er i strid med overordna plan. Samstundes vil ein visa til at Fylkesmannen har uttrykt forståing for kvifor dette vart gjort, og at Masfjorden kommune sine argument for å laga eit mindre bustadfelt på denne plassen difor kan reknast som legitime. Fylkeskommunen sine argument om at bustadfelt bør leggjast der det er gode kollektivtilbod og gode kvalitetar for mjuke trafikantar har ein og forståing for, og ein er samd i at dette bør gjelda for alle nye større bustadfelt. Dette feltet er eit mindre felt med berre fem bustadtomter, og lokaliseringsfaktor nr. 1 er her at det vert lagt inn til eksisterande infrastruktur. Det gjer at desse tomtene kan utviklast på ein kostnadseffektiv måte, samt at etablerarane her kan integrerast i det eksisterande bustadmiljøet som ligg heilt inntil. Masfjorden kommune meiner at desse argumenta kjem klart fram i planskildringa til planen, og vel å vektleggja desse momenta meir enn det fylkeskommunen gjer. Ut frå dette rår ein til at kommunestyret tek merknadane til fylkeskommunen til etterretning, og at reguleringsplanen vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

5. **Brev frå Statens Vegvesen dagsett 15.01.2016**, som skriv at bustadfeltet er lokalisert langs kommunal veg, og at det difor er kommunen som har ansvaret for tilstrekkeleg trafikktryggleik. Ut over dette har dei ikkje merknader til planframlegget.

Rådmannen tek merknaden til orientering.

Vurdering

Rådmannen viser til vurderingane som er gjort ovanfor, og rår til at reguleringsplanen vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12. På endeleg plankart skal det teiknast inn tilkomst til leikearealet, og ein rår til at føresegnene får eigen formulering som sikrar at leikeplassen vert opparbeidd før bustadane vert teke i bruk. Det vert difor lagt ved reviderte føresegner dagsett 29.01.2016.

Konklusjon

Rådmannen viser til vurderingane som er gjort ovanfor, og rår til at reguleringsplanen vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Formannskapet - 017/2016

FS - behandling:

Ordførar Karstein Totland orienterte om saka.

Saka vart drøfta.

Røysting:

Framlegg til vedtak frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til plankart dagsett 13.11.2015 og føresegner dagsett 29.01.2016.

Kommunestyret - 010/2016

KS - behandling:

Ordførar Karstein Totland orienterte om saka.

Saka vart drøfta.

Røysting:

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke (16 røyster).

KS - vedtak:

Reguleringsplan for utviding av Giljane bustadfelt vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til plankart dagsett 13.11.2015 og føresegner dagsett 29.01.2016.