

Sakspapir

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

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2015	Formannskapet	PS	13.01.2015

1. gangs framlegg til reguleringsplan for Hosteland

Vedlegg:

Framlegg til områdeplan for sentrumsområdet på Hosteland

Reguleringsplan 30.12.2014

Reguleringsføresegner 30.12.2014

Planomtale_Sentrumsområde på Hosteland 30.12.2014

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til områdeplan for sentrumsområdet på Hosteland vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 lagt ut til offentleg ettersyn.

Forhandlingar om kjøp av areal til forretningsføremål i område KBA1 og KBA2 med tilstøytande areal til fortau, vegutbetring m.v. vert starta opp.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta

Kommunestyret vedtok i møte den 30.10.2012 planstrategi for 2012 – 2016. Her vart mellom anna reguleringsplan for sentrumsområdet på Hosteland teke med. Den 12.06.2013 vedtok kommunestyret framdriftsplan over prioriterte planoppgåver, og her vart plan for næringsområdet/ sentrumsområdet på Hosteland teke med som eit eige punkt. Formannskapet vedtok den 22.10.2013, i eiga sak 062/13 oppstart av dette planarbeidet, og i saka var sjølve planområdet vist på eige kartskisse.

Oppstart av planarbeid vart varsla med brev til grunneigarar og offentlege instansar datert 28.11.2013. Varsel om oppstart vart også kunngjort med annonse i avisa Strilen 12.12.2013 og på Masfjorden kommune si heimeside. Frist for merknader vart sett til 30.01.2013. Det har i samband med planarbeidet vore halde møte på kommunehuset på Masfjordnes den 3. desember 2014. Her fekk grunneigarar m.fl. sett på konkrete planskisser, og høve til å kommentera/ drøfta desse.

Det har og vore egne møter mellom planføretaket ABO Plan & Arkitektur AS, Masfjorden kommune og Statens vegvesen.

Planområdet er på om lag 69 dekar, og det er i planprosessen drøfta tre ulike utviklingsstrategiar med ulike løysingar for fylkesvegen. Alternativ 1 med eksisterande vegtrase er valt som framtidig planløysing. Hovudgrepet legg opp til fire kombinerte forretning, kontor, bustad og tenesteområde, der det kan byggjast inntil 12 meter høge bygg. Planskildringa dokumenterer at planforslaget i liten grad vil koma i konflikt med viktige landbruk, miljø, kulturminne eller andre offentlege omsyn som skal ivaretakast i plan- og bygningslova. ROS- analysen viser at det er låg risiko i området med unnatak av ei viss fare for skred og flom. Desse områda er vist som fareområde, og har egne reglar i føresegnene som skal avbøta for eventuelt fare.

Det vert vist til vedlagde planskildring og kart av 30.12.2014, for utfyllande og detaljerte opplysningar om planframlegget. Det vert samstundes presisert at plankartet vil verta retta opp på nokre punkt knytt til fylkesvegen etter krav frå Statens Vegvesen, og at nytt revidert plankart difor vil verta presentert i formannskapsmøtet.

Høyring

Planen med revidert plankart går til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10. Det betyr at offentlege instansar og grunneigarar og naboar til planområdet får brev om planframlegget, og at det samstundes skjer kunngjering i lokalavis og på kommunen si heimeside. Frist for merknader vert sett til 6. veker frå kunngjeringsdato. Etter høyringa vert alle merknader gått gjennom av administrasjonen, og planen vert deretter fremja til 2. gangs handsaming via formannskapet. Endeleg plan må godkjennast i kommunestyret.

Vurdering:

Administrasjonen meiner det er eit godt gjennomarbeid planframlegg som no ligg føre, og i samsvar med dei føringane både kommunestyret og formannskapet har gjeve i samband med tidlegare drøftingar og oppstartsvedtak. Planføretaket har samarbeida tett med kommunen og med Statens Vegvesen sine folk, og drøftingane som er gjort med grunneigarar innanfor planområdet har vore grundige.

Tiltaket er ikkje vurdert å koma i konflikt med viktige områder for biologisk mangfald, utvalte naturtypar eller andre viktige artsførekomstar i planområdet. Registreringar oppført i Norsk Rødliste 2010 er vurdert å ikkje bli påverka av planforslaget. Det vert vurdert at det ikkje er mangel på kunnskap som tilseier at føre-var-prinsippet skal nyttast.

I drøftingane i denne saka i samband med oppstart i formannskapet den 22.10.2013 vart det vektlagt at planarbeidet skal sikra ein rasjonell arealbruk, både for å utvikla vidare forretnings/ sentrumsområdet på Hosteland, og for å auka trafiktryggleiken i området. Vidare vart det lagt vekt på at ein skal ha gode drøftingar med grunneigarane undervegs i planarbeidet, slik at kommunestyret når planen til slutt skal slutthandsamast, veit kva gjennomføringsstrategiar som er naudsynt i dette planområdet. På bakgrunn av dette rår ein til at det i vedtaket vert teke med at det skal gjennomførast forhandlingar om kjøp av areal i den nordlege delen av planområdet i og ved KBA1 og KBA2 når planen er på høyring. Resultatet av desse forhandlingane vert teke med i seinare saksutgreiingar til formannskapet. Dette området vert prioritert mellom anna fordi det ligg føre planar om å byggja eit større utleigebygg i regi av ei interessegruppe i dette området, samt tidlegare drøftingar om å prioritera utvikling av eksisterande sentrumsområde.

Konklusjon

Rådmannen rår til at framlegg til reguleringsplan vert sendt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10, og at det vert starta opp drøftingar om grunnkjøp i det nordlege planområdet, for å utvikla dei kombinerte byggjeområda KBA1 og KBA2 vidare.

Formannskapet - 003/2015

FS - behandling:

Ordførar Karstein Totland gjekk gjennom saka.

Saka vart drøfta.

Etter drøftingar kom formannskapet fram til ei endring av vedtaket:

Framlegg til områdeplan datert 06.01.15 for sentrumsområdet på Hosteland vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 lagt ut til offentleg ettersyn.

Forhandlingar om kjøp av areal til forretningsføremål i område KBA1 og KBA2 med tilstøytande areal til fortau, vegutbetring m.v. vert starta opp.

Røysing:

Framlegg frå rådmannen med endring frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Framlegg til områdeplan datert 06.01.15 for sentrumsområdet på Hosteland vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 lagt ut til offentleg ettersyn.

Forhandlingar om kjøp av areal til forretningsføremål i område KBA1 og KBA2 med tilstøytande areal til fortau, vegutbetring m.v. vert starta opp.