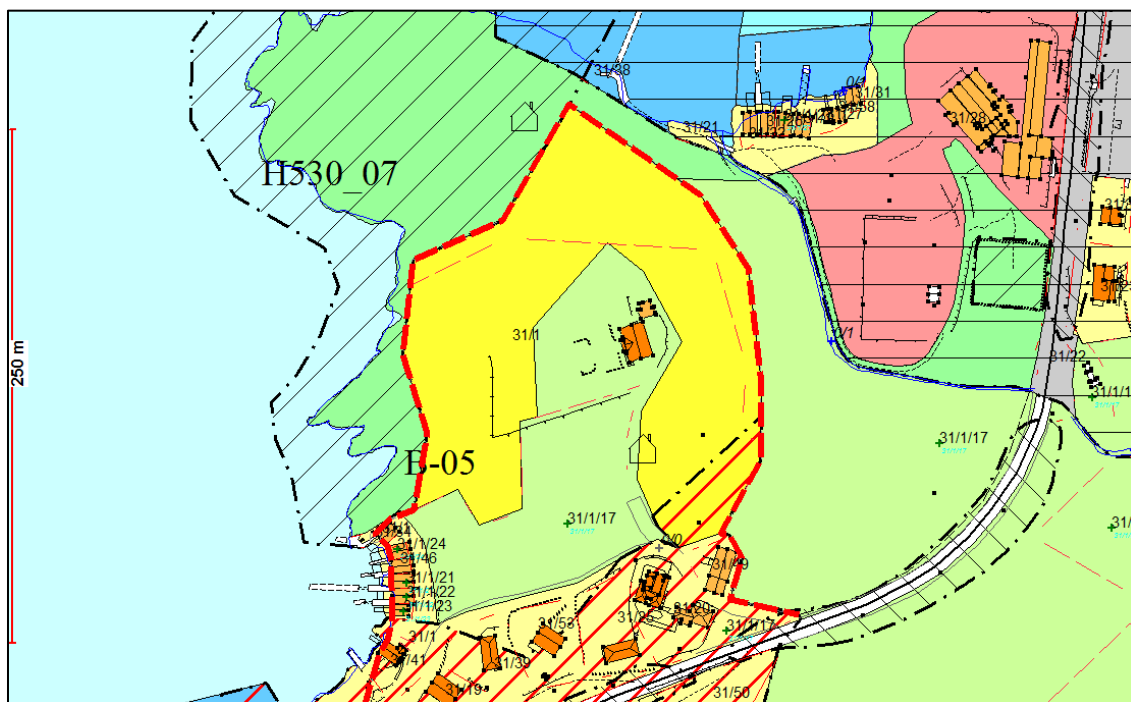
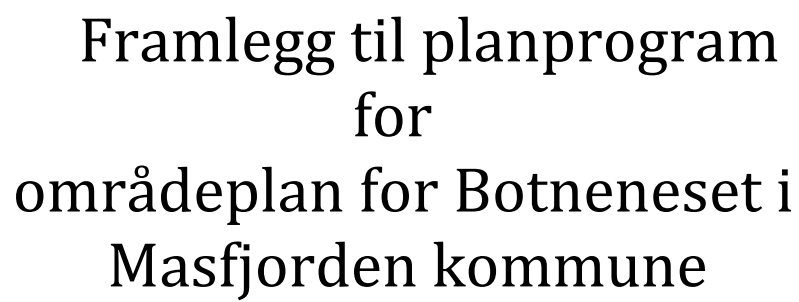




## Innhold

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 1. Innleiing .....                    | 3  |
| 1.1 Bakgrunn .....                    | 3  |
| 1.2 Planprogram .....                 | 3  |
| 1.3 Planavgrensing .....              | 3  |
| 1.4 Føremål med planarbeidet .....    | 4  |
| 1.5 Detaljeringsgrad .....            | 5  |
| 2. Overordna føringar .....           | 5  |
| 2.1. Plan og bygningslova .....       | 5  |
| 2.2. Nasjonale retningliner .....     | 5  |
| 2.3 Regional føringar .....           | 6  |
| 3. Kommunale planar .....             | 6  |
| 4. Kunnskapsgrunnlaget .....          | 6  |
| 5. Sentrale tema i planarbeidet ..... | 7  |
| 6. Utgreiingsbehov .....              | 7  |
| 7. Planprosess og vedverknad .....    | 9  |
| 7.1 Organisering av arbeidet .....    | 9  |
| 7.2 Medverknad .....                  | 10 |
| 9. Framdriftsplan .....               | 10 |

# 1. Innleiing

## 1.1 Bakgrunn

I samband med arbeidet med kommuneplanen sin arealdel for Masfjorden kommune godkjent i 2019, vart om lag 15 dekar ute på Botneset nord og vest for prestegarden lagt ut til byggjeområde for bustadar med plankrav. Området vart i kommuneplanen og definert til å vera innanfor det som vert definert som senterstruktur, jf retningsline 1.1. og 2.3 gjeve i fylkesdelplanen om senterstruktur m.v. I punkt 3.1.10 i føresegnene til kommuneplanen står det:

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

I samband med revidering av planstrategien til Masfjorden kommune i kommunestyret den 30. november 2020 vart det bestemt at regulering av dette planområdet skulle ha oppstart i 2021.

## 1.2 Planprogram

I tråd med plan og bygningslova § 4-1 skal det, for reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, og som ledd i varsling av planoppstart, utarbeidast eit planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal gjere greie for føremålet med planarbeidet, planprosessen med fristar og deltakarar, opplegg for medverknad, kva for alternativ som vil verta vurdert og behovet for utgreiingar. Planprogrammet vert fastsett av kommunestyret. Planprogrammet er på mange måtar ein «plan for planlegginga», og gjev offentlege instansar, lag/foreiningar og ålmenta høve til å påverke korleis planprosessen skal vere og kva for tema som skal omfattast av reguleringa.

Sidan planområdet som er føreslått vert ein del større enn byggjeområdet som er lagt ut i kommuneplanen sin arealdel, må planprogrammet synleggjera kva som må konsekvensutgreiast i medhald av forskrift om konsekvensutgreiing.

## 1.3 Planavgrensing

Det vert vist til kart nedunder ( figur 1) som viser førebels avgrensing av planområdet. Endeleg avgrensing vil bli fastsett i samband med godkjenning av planprogrammet.



Figur 1; Planavgrensing

#### 1.4 Føremål med planarbeidet

Områdereguleringa for Botnaneset skal :

- Sikre areal til ei fortetta bustadmasse med gode kvalitetar og høg arealutnytting
- Sikre god tilkomst til området både for mjuke trafikkantar og for bilar
- Sikre viktig grønstruktur
- Sikre strandsona og kvalitetane i friluftsområdet ute på neset for ålmenta.
- Ivareta dei kulturhistoriske kvalitetane knytt til prestegardstunet med hageanlegget rundt
- Ivareta viktige naturkvalitetar og landskap
- Sikre eigna areal for barn og unge, samt gode private og felles uteområde for dei som skal bu i feltet.
- Få på plass ein gangveg direkte frå bustadfeltet og over til nærmiljøanlegget og skuleområdet på Sandnes
- Regulere gangveg langs fylkesveg 570, og utbetre vegkrysset ved fylkesvegen til området.
- Avklare arealbruken nede ved småbåtanlegget i nord.
- Avklare arealbruken slik at kommunen kan gje løyve til tiltak i medhald av plan- og bygningslova sin § 20-1.

## 1.5 Detaljeringsgrad

Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr 2 skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 er tillete, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.

Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming. Reguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor området, avklare behovet for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveggar, setje av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. , sikre grønnstruktur og ivareta andre kvalitetar som området har. Planen skal danna grunnlag for seinare søknad om tiltak etter plan- og bygningslova sion § 20-1 og § 20-2.

Byggjegrænse mot sjø og tilkomstveggar og nabogrenser skal definerast i planen , utbyggingsvolum, krav til estetikk og krav til universell utforming m.v.

Det vert vist til punkt 5.1 i føresegnene gjeve for bustadområde i kommuneplanen sin arealdel der mellom anna Botneset er med.

## 2. Overordna føringar

### 2.1. Plan og bygningslova

Planarbeidet er styrt av plan- og bygningslova av 2008. I § 3-1 står det at kommunen har følgjande oppgåver og omsyn ved utarbeiding av planar:

- Setje mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklinga i kommunar og regionar, avklare samfunnsmessige behov og oppgåver, og seie korleis oppgåvene kan løysast
- Sikre jordressursane, kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø
- Sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøving og samfunnsliv
- Leggje til rette for verdiskaping og næringsutvikling
- Leggje til rette for god forming av bygdeomgjevnader, gode bumiljø og gode oppvekst- og levekår
- Fremje befolkninga si helse og motverke sosiale helseskilnader, og bidra til å førebyggje kriminalitet
- Ta klimaomsyn gjennom løysingar for energiforsyning og transport
- Fremje samfunnstryggleik ved å førebyggje risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdiar mv.

### 2.2. Nasjonale retningliner

Dokumentet «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging» vart vedteken ved kongeleg resolusjon 12. juni 2015. Det handlar om kva regjeringa forventar at fylkeskommunane og kommunane skal ta omsyn til i utarbeiding av planar etter plan- og bygningslova.

Forventningane formidlar ikkje alle statlege interesser, oppgåver og omsyn som planlegginga skal ivareta, og som er forankra i nasjonalt lovverk, forskrifter, statlege og regionale mål og retningsliner. Følgjande er særleg relevant for planarbeidet:

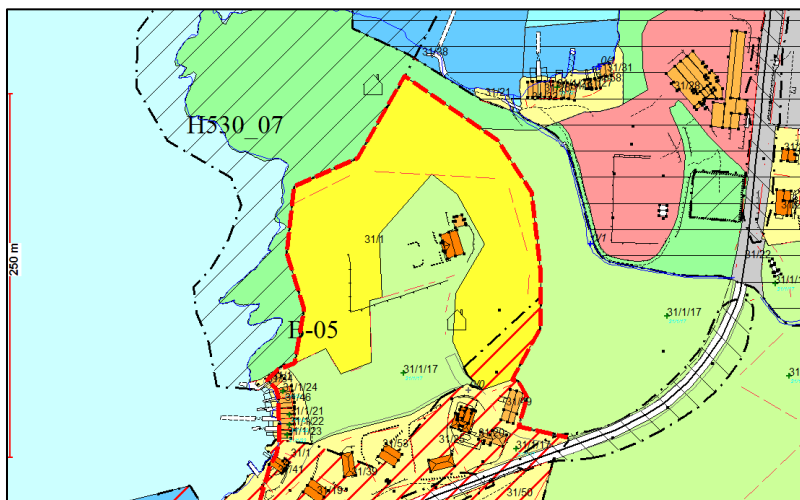
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unges interesser i planlegginga (1995)
- Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga (T-1442/2012)
- Retningslinjer for handsaming av luftkvalitet i arealplanlegginga (T-1520/2012)
- NVE sine retningslinjer om Flaum og skredfare i arealplanar
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø

### 2.3 Regional føringar

- Klimaplan for Hordaland 2015-2030
- Regional plan for folkehelse 2014-2025
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland - 2015 - 2026
- Regional kulturplan for Hordaland 2015 - 2025

## 3. Kommunale planar

- Masfjorden kommune sin samfunnsdel (2012)
- Masfjorden kommune sin arealdel til kommuneplanen (2019)
- Kommunedelplan for trafikksikring for Masfjorden 2021 – 2033 (under utarbeiding)
- Tilgrensande reguleringsplanar



Figur 2 ; Kartet over viser tilrådd avgrensing av bustadområdet i planskildringa i kommuneplanen. Byggjegrensa mot sjø (i 100 metersbeltet) er lagt i føremålsgrensa.

## 4. Kunnskapsgrunnlaget

I planskildringa til kommuneplanen sin areadel side 39 og 40 er området skildra. Her står det mellom anna at kommunen er festar av deler av området, og ein ynskjer fleire ny bustadtomter i nær tilknytning til skulen. Den nordlege delen av neset er eit mykje nytta friområde, som bør bevarast og vidareutviklast. Vidare står det:

#### «Positive konsekvensar:

1. Området ligg sentralt, med kort veg til skule. Ei utbygging med eit relativt kompakt utbyggingsmønster og fokus på barnefamiliar er gunstig.
2. I samband med bustadbygginga vil det vere naudsynt å sjå på trafikksituasjonen i området. Ein får då moglegheita til å betra trafikktryggleiken, og skapa trygg skuleveg for born og unge.

#### Negative konsekvensar:

1. Bygging i funksjonell strandsone.
2. Bygging tett på SEFRAK- registrerte bygg, og kulturmiljøet rundt den gamle prestebustaden.
3. Utbygging tett på mykje brukt friområde. Ein må unngå privatisering av dette.»

## 5. Sentrale tema i planarbeidet

Kommunen må sjå på heilskapen med avkøyrsløp og tilkomst, kvaliteten på bustader og bustadmiljøet, og oppretthalding av viktige grønne strukturar. Funksjonell gangveg til Sandnes skule er sentralt å få drøfta, og korleis utbygginga vil påverka den historiske prestegarden med hagemiljøet rundt, samt det verdifulle friluft-/ naturområdet ut på sjølve neset og nedover mot sjøen både mot vest og nord.

Med 3,0 daa fulldyrka (1,9+1,1), samt skog i høg og middels bonitet blir det normalt ein del overskotsmassar av jord/lausmassar. Plan for bruk av desse massane på ein framtidsretta og landbruksfagleg måte vert ein viktig del av planarbeidet.

Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging, klimatilpassing og statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, og arealbruk mot sjø konkretiserer dei nasjonale forventningane til planlegging for fleire tema.

## 6. Utgreiingsbehov

### Risiko- og sårbaranalyse (ROS)

Plan – og bygningsloven § 4-3 krever ein risiko- og sårbaranalyse (ROS) for alle planforslag som inneheld utbyggingsformål. Det skal utarbeidast ein risiko- og sårbaranalyse i tilknytning til planforslaget. Mogelege uønska hendingar skal identifiserast, og sannsynlighet og konsekvens skal vurderast. Analysen skal baserast på Masfjorden kommune sine akseptkriterier.

I høve til KU-forskrifta sin §17, skal emne som vert omtala vere relevante for vedtaket: «Konsekvensutgreiingens innhald og omfang skal tilpassast den aktuelle planen eller tiltaket, og vere relevant for dei avgjersler som skal tas». Som avgjerslerelevante meiner ein konsekvensar som er avgjerande for om tiltaket kan gjennomførast. Aktuelle emne for KU er omtala i kapittelet under. Andre emne vert omtalt og drøfta i planomtalen ( t.d folkehelse, støy med vidare) som i ein vanleg reguleringsplan utan KU. Kva som inngår i KU-emna og korleis dei vert utgreidd vert vist nedunder:

- Naturmangfald



- Overvatn og avrenning
- Overordna geoteknisk vurdering
- Landbruk/ jordvern
- Massedeposering
- Landskapsbilde/ analyser
- Skjøtselsplan for friluftsområdet og grønstruktur
- Vegtilkomst og vatn-/ avlaupsløysing
- Trafikktilhøva for mjuke trafikkantar
- Friluftsliv

**Tabellen viser tema som skal konsekvensutgreiast og omfang og metode**

| Utgreiingstema                 | Problemstilling/ grunn                                                                                                                 | Omfang og metode                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturmangfald                  | Det er viktig å få klarlagt naturverdiar gjennom innhenting av grunnlagsdata og synfaring.                                             | Det skal gjennomførast synfaring av området, og undersøkast om det er førekomstar av trua eller raudlista artar. Det skal avdekkast eventuelt verdifullt biologisk mangfald innanfor planområdet. Eventuelle konsekvensavgrensande tiltak skal innarbeidast i planforslaget. |
| Overordna geoteknisk vurdering | Kartleggja og vurdere stabilitet innanfor planområdet gjennom vurdering av eksisterende grunnlagsdata og ev. nye boringar etter behov. | Avklare om planområdet er eigna for utbygging og leggja føringar for korleis utbygginga kan gjennomførast.                                                                                                                                                                   |
| Landbruk/ jordvern             | Utgreia kor og korleis jordmassar frå området kan flyttast/leggjast slik at ein kan få god jordbruksareal andre stadar i nærområdet.   | Det skal vurderast kva konsekvenser planen har for den eksisterende dyrka marka, og drøftast eventuelle avbøtande tiltak korleis jordmassar kan flyttast til anna stad som ressurs for jordbruket i bygda.                                                                   |
| Massedeposering                | Det skal lagast ei vurdering korleis stein og jordmassar skal nyttast optimalt.                                                        | Eigen rapport som skal skildre dette med illustrasjonar.                                                                                                                                                                                                                     |
| Landskapsbilde/ analyser       | 3-D bilder, illustrasjonar skal visualisere korleis området vil verta når det er bygd ferdig.                                          | Eigen rapport med perspektiver, 3D- bilder og illustrasjonar skal lagast.                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skjøtselsplan for friluftsområdet og grønstrukturen               | Området har mange store tre og tett vegetasjon som både kan vera ei utfordring og ein kvalitet for området.                                                                                                                                                                                      | Eigen rapport med forslag til skjøtselsplan som ivaretek både bruken av området og grønstrukturen på ein god og langsiktig måte.                                                                 |
| Vegtilkomst, drikkevatn, slukkevatn, avlaup og anna infrastruktur | Det må lagast teknisk plan som viser framlegg til miljøvenlege og økonomiske gode løysingar knytt til etablering og drift av infrastruktur inkludert slukkevatn                                                                                                                                  | Teikningar og enkel vurdering skal leggjast ved reguleringsplanen.                                                                                                                               |
| Trafikktilhøva med vekt på mjuke trafikkantar                     | Det er viktig å få klarlagt korleis mjuke trafikkantar i området skal få gode tilhøve.                                                                                                                                                                                                           | Teikningar som viser korleis fotgjengarane skal få snarveg til skuleområdet og gode tilhøve frå fylkesveg til bustadane.                                                                         |
| Kulturminne og kulturmiljø                                        | Temaet kulturminner og kulturmiljø tar utgangspunkt i den kulturhistoriske verdien som finst i og ved prestegardstunet, og viktig å få vurdert korleis bustadfeltet vil påverke området. Eventuelt automatisk freda kulturminne, nyare tids kulturminne og og kulturlandskap inngår og i temaet. | Det må lagast ei enkel kulturminnevurdering over området, og drøftast korleis kvaliteten til prestegardsbustaden og hageanlegget kan ivaretakast på ein god måte.                                |
| Friluftsliv/ området sin verdi for barn og unge                   | Området ha verdi for friluftslivet, og spesielt viktig er området ned mot og i og ved badeplassen på neset. Det er og etablert ein uteopphaldsplass med gapahuk til bruk for born og unge.                                                                                                       | Friluftsiinteressene må kartleggjast og skildrast, og ein må få vurdert korleis kvalitetane og tilkomsten for friluftslivet, spesielt knytt til born og unge kan oppretthaldast på ein god måte. |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |

Konsekvensutgreiinga vil verta presentert i eigne dokument som skal vedleggast reguleringsplanen når den vert lagt ut til offentleg ettersyn. Planskildringa vil innehalde ei oppsummering av konsekvensutgreiinga.

## 7. Planprosess og vedverknad

### 7.1 Organisering av arbeidet

#### **Styringsgruppa**

Formannskapet vert styringsgruppe for arbeidet.

#### **Arbeidsgruppa**

I arbeidsgruppa deltek følgjande personar:

- Assisterande rådmann (leiar)
- Teknisk sjef
- Landbrukskonsulent
- Oppmålingsingeniør
- Byggjesakskonsulent

#### Referansegruppe:

Representant frå Sandnes Vel

Representant frå SU/ FAU ved Sandnes skule

Representant frå SU/ FAU ved Sandnes barnehage

Opplysningsvesenets fond (*grunneigaravklaringar ved behov*)

## 7.2 Medverknad

Lovmessige krav til medverknad i planprosessar er skildra i plan- og bygningslova kapittel 5, og krav til medverknad ved utarbeiding av planprogram vert utdjupa i PBL §§ 4 – 1 og 12 – 13. Oppstart av planarbeidet vert varsla samstundes med at forslag til planprogram vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn.

Det skal leggjast stor vekt på å ha ein open planprosess for å motivera folk flest til engasjement og eigarskap i planarbeidet. Kommunen vil nytta både heimesida og sosiale media aktivt til informasjon og dialog.

Planprogrammet og oppstart av reguleringsplanen vert kunngjort, og det vert sett frist på seks veker for å koma med innspel til både planarbeidet og planprogrammet.

Representantar frå Sandnes skule, Sandnes barnehage, og representantar frå Sandnes Vel vil verta invitert til møte tidleg i planprosessen. Kommunen tek ansvar for å halde eit folkemøte med informasjon når planen seinare kjem på høyring.

## 9. Framdriftsplan

| Aktivitet                                              | Tidspunkt                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| Oppstartsvedtak i formannskapet                        | Oktober 2021             |
| Varsel om oppstart av planarbeidet                     | November 2021            |
| Høyringsperiode planprogram og innspelsfase til planen | November - desember 2021 |

|                                                           |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Endeleg planprogram til handsaming i formannskapet</b> | Februar – mars 2022   |
| <b>Innhenting av konsulentføretak</b>                     | Januar – februar 2022 |
| <b>Medverknadprosessar</b>                                | Våren 2022            |
| <b>Utforme utkast til plan</b>                            | Våren 2022            |
| <b>Høyring og offentlig ettersyn</b>                      | Hausten 2022          |
| <b>Endeleg politisk handsaming i kommunestyret</b>        | Mars-april 2023       |