



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/2021	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	30.11.2021
115/2021	Kommunestyret	PS	14.12.2021

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Åse Elin Myking		21/1202

STRATEGI FOR BUSTAD OG NÆRINGSAREAL

Vedlegg:

KPA_Planomtale_Slutthandsaming

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Saka vert tatt til orientering. Strategiar og tiltak vert vedtatt slik dei ligg føre.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 100/2021

FPØ - Behandling:

Formannskapet drøfta saka.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

Formannskapet si innstilling til kommunestyret:

Saka vert tatt til orientering. Strategiar og tiltak vert vedtatt slik dei ligg føre.

Kommunestyret - Sak 115/2021

KOM - Behandling:

Formannskapet si innstilling vart samrøystes vedteke.

KOM - Tilråding/Vedtak:

Saka vert tatt til orientering. Strategiar og tiltak vert vedtatt slik dei ligg føre.

Saksopplysningar:

Samandrag/konklusjon (kort om saka)

Saka gir eit oversyn over regulert bustad- og næringsareal i kommunen med utgangspunkt i gjeldande arealplan og reguleringsplanar. Desse areala gir eit grunnlag for potensiell utbygging av nye bustader i kommunen og areal for næringsetablering. Saka omhandlar strategiar for bustad- og næringsareala i planperioden og mål og tiltak i fireårsperioden.

Bakgrunn for saka

I møte 28.09.21 gjorde kommunestyret følgjande vedtak:

Oversikt bustadareal

1. Kommunestyret ber om at det innan 01.12.2021 kjem fram sak om strategi for bustad og næringsareal i kommunen. Denne strategien skal innehalde:

- a) Oversikt over kommunalt bustad og næringsareal som er ferdig regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt.
- b) Oversikt over bustad og næringsareal i privat eige som er regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt.

2. Kommunestyret ber om eige sak om korleis ein kan marknadsføre ledige tomter i kommunen saman med annan nærings og bustadstrategi og folketalsvekst.

Strategi om bustad og næringsareal skal innehalde målsettingar om kva type areal og omfanget av areal Vaksdal Kommune ynskjer å ha tilgjengeleg for innbyggjarar og for bedrifter som ynskjer å etablere seg. Strategien skal og omtale kor i kommunen dei forskjellige areala skal gjerast tilgjengeleg.

3. Kommunestyret ber administrasjonen kontakte prosjektorganisasjonen for K5 og samordne i høve innløysing av eigedom når K5 kjem.

Punkt 2 vert sett i samanheng med arbeidet med folketalsvekst og næringsplan og kjem som eige sak.

Formelt grunnlag

Referatsak 84/2021.2

Plan- og bygningslova med føresegner

Vurdering og konsekvensar

Plan og bygningslova stiller krav til kommunal planlegging og pålegg kommunar å utarbeide ein overordna kommuneplan med ein samfunnsdel og ein arealdel som viser samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeidast arealplanar for delar av kommunens område/sector (kommunedelplan).

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovudformål og omsynssoner for bruk og vern av areal og omfatte plankart, føresegner og planomtale kor det framgår korleis nasjonale mål og retningslinjer, og overordna planar for arealbruk, er ivarettatt.

Kommuneplanen er ein langtidsplan oftast med varigheit i minst 10 år. Kommuneplanen for Vaksdal er for perioden 2017 – 2028. Samfunnsdelen vart vedtatt våren 2017 og arealdelen hausten 2019 (KPA 2019 -2031).

Krava til prosess- og planarbeidet er omfattande og gjer at planarbeidet tar fleire år. Midtvegs i perioden vert gjerne arbeidet med rullering starta. Kommunestyret har vedtatt rullering av samfunnsdelen i inneverande periode. Arealdelen har vore gjeldande i knappe to år og rullering er først aktuelt seinare i perioden. Samspelet md regionale og sentrale planmyndigheiter er her sentralt.

«ARBEIDSDELINGEN» I DET KOMMUNALEPLANSYSTEMET



Kommuneplanen er kommunen sitt overordna styringsdokument for samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanen utgjer kommunen sine mål og strategiar for planperioden. Kommunestyret har etter grundige prosessar vedtatt dei ulike plandelane som inngår i kommuneplanen. Gjeldande arealplan er bindande for kommunen inntil ny plan er vedtatt.

Dette er skildra nærare i planen:

Samfunnsdelen omtaler mål og strategiar for samfunnsutviklinga i kommunen dei komande åra, og gir retningslinjer for korleis dette skal gjennomførast. For planperioden er den retningsgjevande for kommunen sin politikk og danner grunnlaget for arealdelen. Særskilt vil den legge opp til ein arealstrategi med vekt på dei prioriterte plantema som vart omtalt i planprogrammet.

Arealdelen syner korleis kommunen sine arealressursar skal forvaltast i tråd med overordna føringar og dei strategiar og mål som er formulert i samfunnsdelen.

Arealdelen består av eit plankart med tilhøyrande føresegner og retningslinjer, i tillegg til ein planomtale med konsekvensutgreiing. Plankartet med tilhøyrande føresegner er juridisk bindande for framtidig arealbruk i heile kommunen og slår fast kva som er tillate og kva restriksjonar som gjeld innanfor dei ulike arealføremåla. § 19 i plan- og bygningslova opnar likevel for at det kan søkast om dispensasjon frå planen. I slike saker er det retningslinjene frå arealdelen som er retningsgjevande for sakshandsaminga i kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel har verknad for område på land og i sjø i heile kommunen, og planen gjeld framfor eldre planar dersom det ikkje er presisert noko anna.

Byggeområda er definert som eksisterande eller nye. Eksisterande byggeområde er i all hovudsak areal som allereie er tekne i bruk i tråd med planen, medan nye område er område for utbygging eller andre formål som er endra frå førre plan.

Arealformåla, som seier kva eit areal skal brukast til, må og sjåast i samanheng med omsynssoner. Desse kan til dømes vere rasfarlege soner (fareområde) eller område som er verna gjennom anna lovverk (bandleggingssone). For komplett oversyn over kva omsynssoner som ligg i planen og kva rammer dei set for utviklinga må ein lese plankartet og føresegnene. Omsynssoner legg føringar på utviklinga i områda og ligg over arealføremåla i kartet.

Strategi for bustad og næringsareal

A. BUSTAD

Mål om bustadutbygging i Kommuneplanen sin arealdel (KPA) :

«Planen skal vere open og fleksibel når det gjeld innhald i dei ulike bustadområda, anten det er snakk om reine bustadområde eller bustader som del av fleirfunksjonelle område som til dømes sentrumsområda. Samstundes skal planen vere klar og styrande slik at sentrale prinsipp for bustadutvikling som kvalitetskrav og redusert energi- og transportbehov skal vere styrande for alle nye bustadprosjekt i kommunen. Det er og viktig at planen legg opp til at areala som vert lagt ut til bustadområde kan utviklast med sikte på attraktive og økonomisk gunstige prosjekt for utviklarar og potensielle kjøparar slik at bustadutviklinga i kommunen vert ein drivar for auke av folketalet».

Hovudmål:	Vaksdal kommune skal ha ein meir variert bustadstruktur enn i dag
Delmål 1:	90 % av planlagde nye bustadar skal ligge innanfor sykkelavstand til ein jernbanestasjon.
Delmål 2:	Minst eitt nytt bustadprosjekt skal få nasjonal merksemd for kvalitet og/eller nyskaping i planperioden.

Frå planomtalen:

«I eksisterande byggeområde for bustad opnar planen opp for fortetting utan krav til reguleringsplan. Føresegnene set rammer for omfang og setter krav til kvalitet og eventuelle utgreingar som må gjennomførast i søknadsprosessen.

I nye byggeområde må reguleringsplan godkjennast før ein kan søke om byggeløyve. Ved Vaksdal og Stanghelle må områdereguleringsplanane vedtakast før nye bustadområde kan etablerast, men gjeldande reguleringsplanar er likevel førande fram til vedtak av områdeplanane».

Fleire regulererte område har ledige tomteareal. I samband med KPA vart det registrert 16 reguleringsplanar i kommunen som ikkje er fullt utbygd med bustadar. Til saman ca. 330 bueiningar.

I kommuneplanen er det «sentrumsområde» på Stanghelle, Vaksdal og Dale. Her er det mogelegheiter for fortetting. Det er også opna for fleire bueiningar innafor eksisterande bustadområde. Arealbruk og fortetting er sentralt i arbeidet med områdeplanane.

Oversikt haust 2021:

Vaksdal/Boge – 80-120 bueiningar

Her er det ein del tomter fordelt jamt utover i bygda. Ein del tomter er på Jamne og Perabakkane (nedanfor kyrkja), men det er også nokre på eller i Tveitane/Tvesporvegen, Brualeitet, Botn, Fossdalsbakkane (ved sida av leilegheitsbygget) og på Boge.

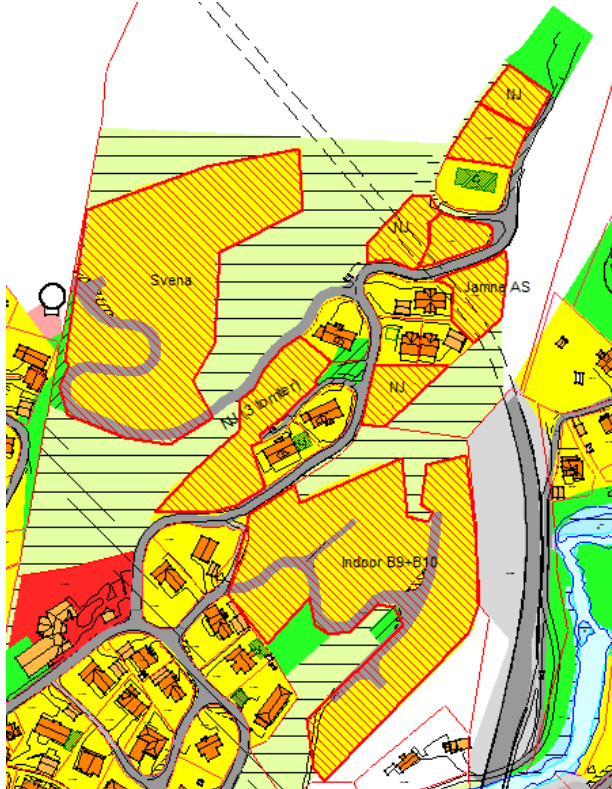
Kommunalt bustadareal som er ferdig regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt:

- ein tomt på Tveitane for inntil 3 bueiningar, er lagt ut til sal
- regulert tomt Fossdalsbakkane til leilegheitsbygg 2 innfor eksisterande bygg
- leilegheitsbygg barnehagetomta Jamne – utgår etter vedtak om anna bruk

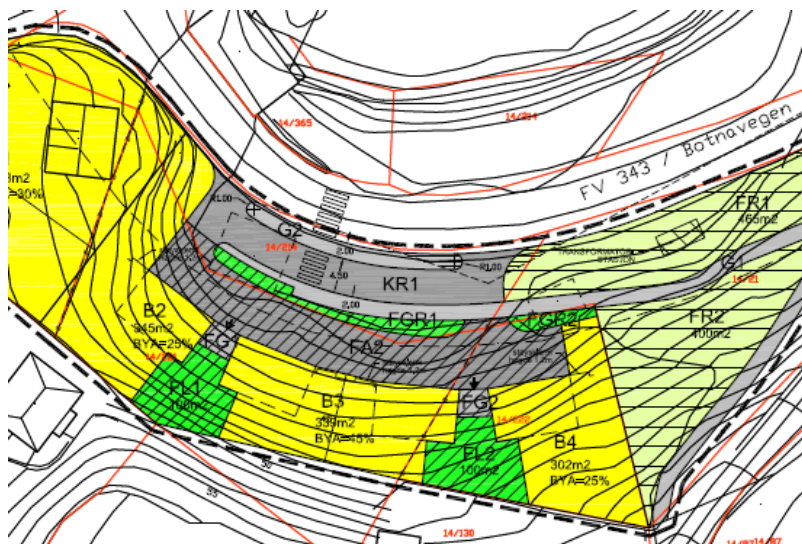
Privat bustadareal som er regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt:

- Fossdalsbakkane – planar om utbygging for sal, 3-4 bueiningar
- Jamne – 6 tomter for sal til einebustader og fleirmannsbustader,
- Jamne – Indoor AS har kjøpt B9+B10. I planen er det lagt opp til 12 tomter, ev fleirmannsbustader
- Svena – regulert, krev tomteedelingsplan. LNF område i arealplanen
- Perabakkane – regulert tomteareal som kan utviklast til fleirmannsbustadar
- Tveitane – 2 einebustader under bygging for sal, 2 tomannsbustader under planlegging for sal
- Tvesporvegen – eit par tomter i felt
- Botn – 4 bustadbygg, 6-8 bueininga i kvart bygg
- Nedre Boge – 4-6 einebustader/tomannsbustader

Figur 1 Jamne



Figur 2 Botn B2-B4



Anna areal som vert vurdert i områdeplanane:

- Brualeitet – regulert, kan vurderast i områdeplanane som areal etter utbygging
- Boge-Vaksdal – privat areal som vurderast for sal
- friggitt areal etter veg/bane utbygging som kan nyttast til utbygging/fortetting

Stanghelle - 150 bueiningar

Reguleringsplanen for Stanghelle Vest Tettaneset legg opp til 150-200 nye bueiningar. Til no er det 14 bueiningar ferdige og tatt i bruk, 28 nye bueiningar er under bygging. Etterspurnaden har vore god og kommunedirektøren legg til grunn at neste felt kan leggjast ut for sal i 2022.

På austsida av Stanghelle er det få ledige tomtar.

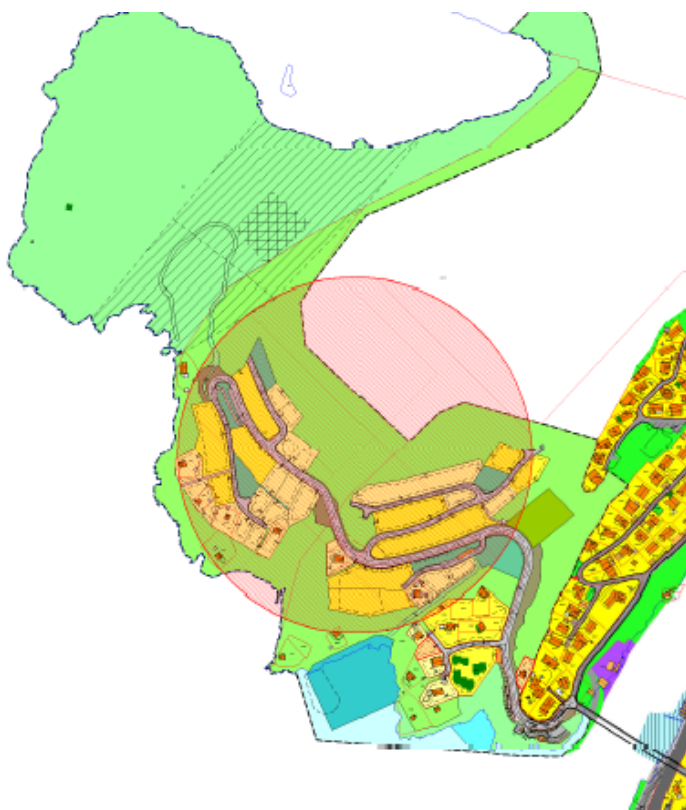
Kommunalt bustadareal som er ferdig regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt.

- regulert areal på Tettaneset, varierte bustader, 150-200 bueiningar, 2 felt selt til privat utbyggjar
- Stanghelle Vest, 2 einebustad-tomtar for sal

Privat bustadareal som er regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt

- 28 leilegheiter på Tettaneset
- 1 tomt for einebustad for sal Stanghelle Vest
- 1-2 tomtar på Stanghelle aust

Figur 3 Stanghelle Vest-Tettaneset



Dale/Dalegarden – 15-25 bueiningar

Det er nokre spreidde tomter i Hestavollen, Lia, Holhovden og Dalseiddalen. Nokre sentrumsbygg kan byggjast ut med fleire bueiningar.

Kommunen har litt areal ved Sandlivegen, samt ledig tomt etter bustader som brann.

Kommunalt bustadareal som er ferdig regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt.

- ledig areal i Helsehuset på Dale kan vurderast for bustader – eige sak våre 2022

Privat bustadareal som er regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt

- nokre private tomter

- planar om regulering av nokre tomter mot Dalegarden

Stamnes/Andre – 10-15 bueiningar

Det er nokre ledige bustadtomter her; oppe ved barnehagen, og heilt i utkanten av bygda (før ungdomshuset) og på Otterstadneset.

I LNF spreidd- områder tillèt kommunen bygging av bustadar eller hytter innanfor definerte kvotar som gjeld for heile planperioden. Det er føresegnene som definerer kva delar av området som kan byggast og i kva omfang bygging kan skje i planperioden. Eit slikt grep gjer at ein kan bygge einskilde bustadar eller andre bygg utan å måtte gå gjennom ein reguleringsplanprosess.

OMRÅDEPLANAR VAKSDAL OG STANGHELLE

Planane er særleg viktige for etablering av sentrumsområde og bruk av areala som vert frigjort etter veg og bane utbygginga. Det vert planlagt for sentrumsområde med sentrumsfunksjonar kombinert med bueiningar i eit «urbant» miljø. Regulering av areal for framtidig vekst, for både bustad og

næring, er sentralt i områdeplanane. Områdeplanane skal etter planen ferdigstillast i 2022.

NÆRING

Frå planomtalen:

«Det er fleire byggeområde for næring i kommuneplanen, men rammevilkåra for etablering av nye verksemder varierer. Utgangspunktet er at verksemder for industri/lager og kontor kan etablerast i desse områda.

Med unntak av område med særlege vilkår er kommuneplanen fleksibel for ulike typar av næringsetablering ettersom både arealformålet *sentrumsformål* og *kombinerte formål* i stasjonsbyane opnar for ulike former for næringsetablering som til dømes handel».

Kommunen sin topografi og geografi avgrensar tilgangen på større næringstomter. Avgrensa tilgang til større, sentralt plassert areal til næringsformål er utfordrande. Avstandar og vegnettet medfører høge transportkostnader og reduserer med det attraktiviteten for større næringsverksemder i indre strøk av kommunen.

Dale og Vaksdal har gjennom tidene vore viktige industristadar. På Vaksdal er næringsareala framleis godt utnytta. På Dale er ein del av arealet bunde opp av eldre byggmasse med avgrensa bruksverdi i dag. Deler av byggmassen er i seinare tid noko opprusta og tatt i bruk til næringsformål.

Av større næringsområde er Dalegarden mest aktuell. Ein tomt ligg ute for sal og kommunen utarbeidar reguleringsplan for eit anna næringsområde.

Mogelegheiter for utfylling i sjø langs Sørfjorden har vore kartlagt. Utfylling her gir lite nytt areal. Utfylling ved Dalseid kan utgreiast nærare med tanke på mogeleg nytt næringsareal. Samla er areala likevel avgrensa.

Kommuneplan sin arealdel peikar også på bruk av etablerte, ledige areal for samlokalisering og næringsklynger: «Kommuneplanen bør i størst mogleg grad sørge for at det vert mogleg å etablere nye næringar i dei etablerte næringsareala i kommunen. Særleg på Dale er det mogleg å legge til rette for samlokalisering av ulike typar næring slik at ein over tid kan få ein dynamisk og innovativ næringsklynge her som både bidreg med arbeidsplassar og kompetanse, men og gjer nytt liv til eit lokalmiljø som ber preg av stagnasjon.

For å lokke aktuelle aktørar til å lokalisere seg i Vaksdal kommune må kommunen vere ein attraktiv stad å satse på gründerverksemd og innovasjon. God næringsutvikling og god byutvikling går hand i hand. Kommunen må marknadsføre dei attraktive kvalitetane som finst».

Vaksdal Næringssselskap er kommunen sitt hovudverktøy for lokal næringsutvikling. Kommunen kjøper også tenester til Etableringstøtte og kompetanseutvikling for næringslivet som fylkeskommunen driv.

Mål i kommuneplanens arealdel:

- Hovudmål:** Vaksdal kommune skal ha eit meir variert næringsliv
- Delmål 1:** Vekst i tal nye arbeidsplassar.
- Delmål 2:** Meir enn 80 % av bygningsmasse til industri skal vere i aktiv bruk innan 2030
- Delmål 3** Fleire sysselsette skal jobbe innanfor kommunen i løpet av planperioden.

I 2021 starta arbeidet med strategisk næringsplan som skal utarbeide mål og strategiar for næringsarbeidet i den spanande tida som kjem med utbygging av veg og bane. Planen er venta ferdig i 2022.

Areal for næring

Kommunalt næringsareal som er ferdig regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt.

- nytt næringsareal på Dalegarden
- eksisterande regulert næringstomt på Dalegarden
- mindre areal på Dale og Vaksdal som er regulert til sentrumsformål og kan nyttast til næringsformål

Privat næringsareal som er regulert eller planlagt regulert på kort/mellomlang sikt:

- det er noko privat areal som er regulert men ikkje er fullt utnytta til næringsformål
- på Dale er det nokre mindre tomtar som kan utviklast
- på Eidsland er det noko areal ved sjø som delvis er regulert
- for Vaksdal og Stanghelle vert det kartlagt framtidig nytt næringsareal i områdeplanarbeidet

Samla vurdering

BUSTAD

Oversynet viser at kommunen har tilstrekkeleg areal for bustadutbygging i gjeldande planar i åra som kjem. Alle deler av kommunen har tilgjengelege tomtar.

Vaksdal/Boge : 80-120 bueiningar

Stanghelle: 150 bueiningar

Dale: 15-25 bueiningar

Andre område: 10-15 bueiningar

For Vaksdal og Stanghelle er det planar for utbygging av ulike bustadtypar som samla kan gje ein større variasjon i tilbodet. Det samsvarar godt med den utviklinga vi ser andre stadar og som utbyggerane også opplever. Det er også i samsvar med måla i kommuneplanen.

I mange år har det vore minimalt med nybygging i kommunen. På Stanghelle vert det over få år bygt 42 nye bustader og etterspurnaden er god. Utbygginga gir større aktivitet i bustadmarknaden og mogelegheiter for andre til å etablere seg i einestader som vert selt. Fleire vil få tilgang til bustader dei ynskjer seg.

Områdeplanane vil regulere nye område etter K5 utbyggingar. Ved rullering av arealplanen seinare i perioden kan nye område vurderast ved behov.

NÆRING

Over tid har det vore låg etterspørsel etter næringsareal i kommunen. Det er gjerne små og mellomstore bedrifter som har etablert seg på mindre areal eller i eksisterande bygg. På dei største tomtane er det etablert meir plasskrevjande verksemd. Oversynet viser at tilgangen på næringsareal vert utfordrande om etterspurnaden aukar. Gjenbruk av ledige næringsbygg/areal kompenserer i

mindre grad for manglande nye areal.

Både i samband med KPA og elles har det over mange år vore arbeidd med å utvikle næringsareal. I aksen Vaksdal – Dalseid langs E16 er mykje av arealet utanom tettstadane bratt og rasutsett. LNF- områda Helle og Fossmark er viktige landbruksområde. Fylling i sjø langs Sørfjorden for etablering av nye areal har vore undersøkt og vurdert i samband med K5-utbygginga. Det har vist seg lite realistisk og kan berre i liten grad gje nytt areal. Sjøområdet ved Dalseid er ikkje undersøkt.

I arbeidet med områdeplanane vert det sett på om frigjort areal knytt til eksisterande bane og ev veg kan nyttast. Også areal som vert opparbeida for rigg og anlegg i byggeperioden bør vurderast for framtidig næringsareal om det er mogeleg. I arbeidet med næringsplanen er areal også ei aktuell problemstilling.

Strategiar og tiltak for bustad – og næringsareal i handlingsprogram og økonomiplan 2022 -2025

BUSTAD

2022:

Særleg fokus på bustadutbygging på Vaksdal og Stanghelle

- Dialog med private grunneigarar om konkrete planer for utbygging på Vaksdal og Boge
- Vurdere å legge ut for sal kommunal tomt for leilegheitsbygg på Fossdalsbakkane, Vaksdal
- Legge ut regulert tomt på Stanghelle Vest - Tettaneset for sal til utbyggar
- Legge ut for sal kommunale einskildtomtar for bustadar
- Vurdere om tilgjengeleg areal er eigna/tilstrekkeleg for behovet dei neste åra
- Ferdigstille områdeplanane for Vaksdal og Stanghelle
- Halde god kontakt med K5-prosjektet om status for bustadarbeidet og samordna informasjon
- Vere tilgjengelege for innbyggjarar som tek kontakt om behov for ny bustad, bindeledd til prosjektet

Anna

- utgreie utbygging av leilegheiter i ledig areal på Helsehuset på Dale
- synleggjere/marknadsføre ledig areal, tomtar og bustader i kommunen sine kommunikasjonskanalar - i samarbeid med folketalsprosjektet

2023 -2025:

- vidareføre/utvikle arbeidet som er starta opp i 2022, ev endre strategiar om behov
- vurdere om tilgjengeleg areal er eigna/tilstrekkeleg for behova fram mot 2030
- i slutten av perioden vurdere behov for oppstart rullering av arealplanen, eventuelt delplan

NÆRING

2022:

- regulering av næringsareal på Dalegarden
- vurdering av framtidig areal i områdeplanane
- utarbeide strategisk næringsplan, herunder utarbeide strategiar for næringsområde
- synleggjere/marknadsføre ledig areal i kommunen sine kommunikasjonskanalar

2023 -2025:

- vidareføre/utvikle arbeidet som er starta opp i 2022, eventuelt endre strategiar om behov

- vurdere om tilgjengeleg areal er eigna/tilstrekkeleg for behova fram mot 2030
- ved behov etablere dialog med regionale planmyndigheiter og Statsforvaltar om mogeleg arealbruk
- i slutten av perioden vurdere behov for oppstart rullering av arealplanen