

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
049/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.05.2019
026/19	Formannskapet	PS	15.05.2019
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siren Juliussen	17/261

Politisk avklaring. Detaljregulering, Kvernskarhaugen, Fotlandsvåg

Vedlegg:

Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid_Kværnskarhaugen Fotlandsvåg_30.01.19

103/3 - Hanstveit - Søknad om utviding av eksisterande bustadområde

Kart og bilder

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Planinitiativet vert avist jamfør pbl § 12-8. Heradsstyret rår forslagstillar til å kome med innspel om bustadområdet ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Plan- og kommunalteknisk utval - 049/19

PL - behandling:

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg: "Plan- og kommunalteknisk utval rår til at søkjar får løyve til oppstart av detaljregulering av det føreslegne arealet til bustadføremaal. Grunngeving: Det er svært få byggjeklare tomtar i Fotlandsvågområdet. Det skal vera to tomtar att i Hanstveit II. Desse har lege lenge og er truleg lite attraktive. Fotlandsvåg er i god utvikling på næringssida, jfr. Holmane næring, og det er viktig at det vert følgd opp med nok tilgang på bustadtomtar. Å venta på rullering av KPA kan vera ein svært usikker tidsplan."

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Planinitiativet vert støtta og sett på som eit positivt initiativ. Plan- og kommunalteknisk utval rår formannskap og heradsstyre til å fatta likelydande positive vedtak. Grunngeving: Det er lite tilgjengeleg byggeland i denne bygda. Difor er det viktig at me støttar opp om slike initiativ og møter det på ein positiv måte. Me kan ikkje sjå at dette vil komme i konflikt med framtidige og eksisterande planar."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.30 - kl. 14.50 med gruppemøte for AP, MDG, H og KRF.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.55 - kl. 15.00 med gruppemøte H og FRP.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, trekte sitt framlegg.

Atle Solberg, H, endra sitt framlegg til fellesframlegg frå H og FRP

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Felles framlegg H/FRP	-	3 røyster (2H,1FRP)
Rådmannen sitt framlegg	-	4 røyster (2AP, 1MDG, 1KRF)

PL - vedtak:

Innstilling:

"Planinitiativet vert avist jamfør pbl § 12-8. Heradsstyret rår forslagstillar til å kome med innspel om bustadområdet ved rullering av kommuneplanens arealdel."

Saksopplysningar:

SAKSOPPLYSNINGAR:

Bakgrunn

Kommunen mottok ynskje om utviding av bustadareal/planinitiativ ved Kvernskarhaugen på Hanstveit i Fotlandsvåg 31.01.2017.

Det ble avholdt oppstartsmøte/arealavklaringsmøte med forslagstillar og plankonsulent 31.10.2017.

Det vart i møte og referat avklart at planinitiativet ikkje er i tråd med overordna plan. Vidare vart det informert at om rådmannen tilrår det må saka handsamast i Heradsstyre jamfør gjeldande delegasjonsreglementet.

I etterkant av møte har Rådmannen avvist planinitiativet på bakgrunn av at det ikkje er i tråd med overordna plan. Sjølv om planinitiativet er interessant, så er det vurdert som hensiktsmessig å avvente nye planinitiativ til arbeidet med kommuneplanens arealdel er starta opp. Rullering av KPA er relativt nært føreståande (2019 jamfør planstrategien). Då kan ein sjå heilskapleg på området og vekte det føreslegne planområdet opp mot eksisterande planområde og det totale bustadbehovet i Fotlandsvåg og omegn.

Forslagstillar vil likevel ha saka framlagt for heradsstyret styret jf pbl § 12 - 8.

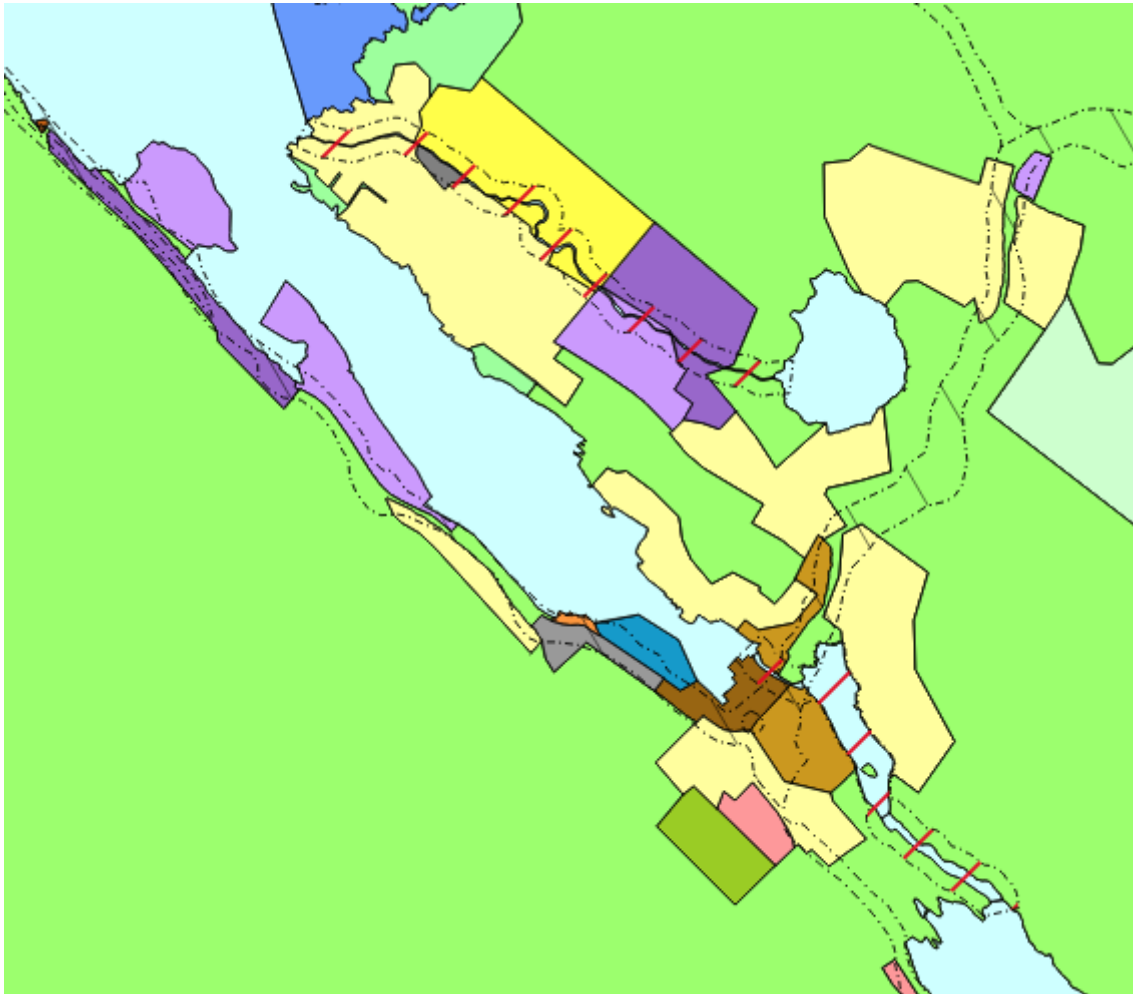
Vedlagt planinitiativ viser inntil 14 bueiningar, sentrert rundt/ved det som kallast Kvernskarhaugen.

Vurdering

Detaljregulering til bustadføremål av skissert område er ikkje i tråd med overordna plan og strir såleis

med førande prinsipp for føreseieleg og heilskapleg planlegging.

Det er ikkje utenkeleg at området har beliggenheit og kvalitetar som vil vere gunstig for framtidig fortetting/tettstadutvikling av Fotlandsvåg, men av omsyn til andre avsatte bustadareal i området (felt nordaust for RP-område Hanstveit i KPA) som ikkje er ferdig utvikla bør det vurderast gjennom kommuneplanens arealdel (KPA) om det er behov for begge, alt etter kva befolkningsframskrivingar og interesse viser.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2011-2023.

Vidare så bør ein av omsyn til planlegging av samanhengande trafikknett avvente å vurdere om det føreslegne planområdet er eigna til bustadføremål til KPA skal rullerast. Gjennom KPA kan ein og få utført ei betre vurdering av optimal planavgrensing. Planavgrensinga slik den er skissert ivaretek ikkje i tilstrekkeleg grad tilkomst til planområdet, særleg ikkje tilkomst og trafikktryggleik for mjuke trafikantar i høve målpunkt i bygda, og plangrensa bør i alle høve truleg utvidast fram til hovudvegen.

Vidare så tilseier jordlova og omsynet til LNFR-areal at ein ikkje skal omdisponere landbruksareal utan at ein ser på moglegheiter for erstatningsareal og gjer ei grundig heilskapleg vurdering. Dette kan best ivaretakast gjennom rullering av KPA.

Planinitiativet (vedlagt) foreslår inntil 14 bueiningar, sentrert rundt/ved det som kallast Kværnskarhaugen. Det er ikkje skissert om haugen vil bli planert, om bustadene skal byggast ved hjelp av byggegrep, eller om dei skal lokalisast oppå haugen. I alle tilfelle vil dette innebære eit betydeleg landskapsinngrep – både i høve kulturlandskapet og landforma som Kværnskarhaugen utgjer. Verdien av Kværnskarhaugen som landemerke og kulturlandskap i bygda Fotlandsvåg bør utgreiast i samband med rullering av kommuneplanens arealdel slik at ulike omsyn og verdiar i eit større område /heile Fotlandsvåg kan settast opp mot ein annan.

Detaljregulering som ikkje er i tråd med overordna plan kan fort medføre at enkeltområde blir bygd ned utan at det vert gjort tilstrekkelege vurderingar av enkeltområda sin samla verdi for Osterøy. Dette kan best gjerast gjennom prosessen med rullering av kommuneplanen sin arealdel, der naudsynte konsekvensutgreiingar og ROS vil liggje til grunn for avgjerdsla.

Konklusjon

Det er gjort eit godt arbeid med planinitiativet med skisserte løysingar for å ivareta viktige omsyn. Ei rekke omsyn vil òg bli satt til side ved å å gje løyve til oppstart av detaljregulering av føreslegne område utan overordna vurderingar på kommuneplannivå. Rådmannen vil derfor ikkje tilrå planoppstart. Forslagstillar oppmodast til å komme med innspel om bustadareal i området ved rullering av KPA.