



Sakspapir

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Sakshandsamar:	<i>Asbjørn Nagell Toft</i>		
Arkivsaknr.:	18/875	Klassering:	PlanID - 2017005, Komnr - 1264

Planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001

Vedlegg:

Arealplankart

Bestemmelser

Arealplankart

Bestemmelser

Planområde for planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

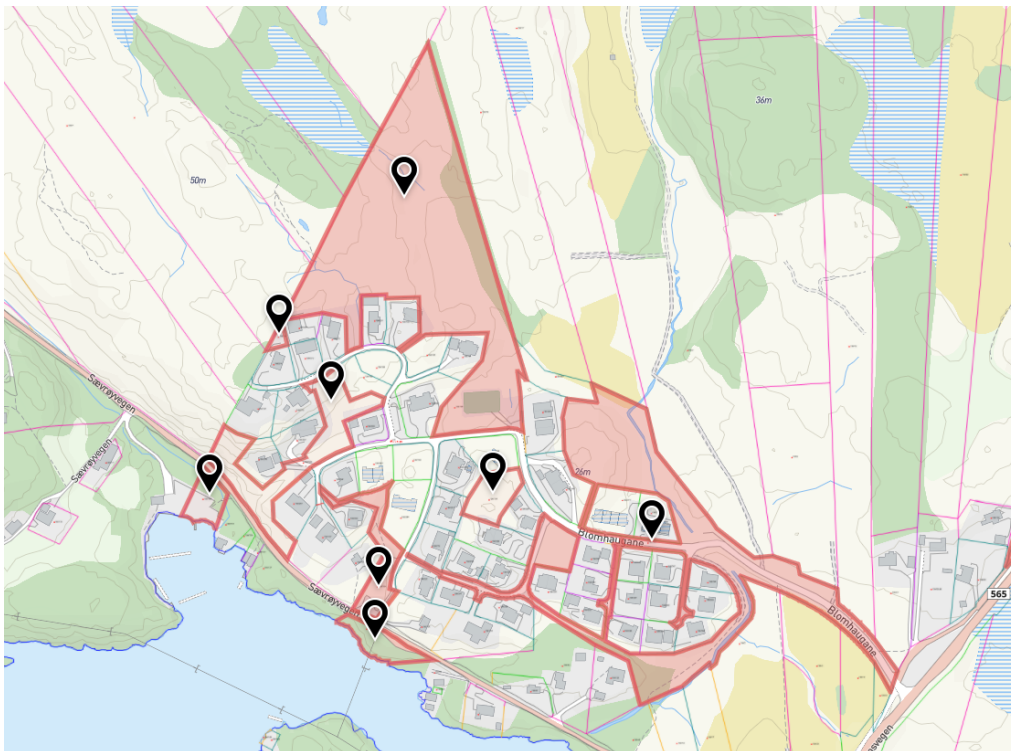
Austrheim kommune vedtek i samsvar med reglane i PBL § 12-8 igangsetting av **Planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen båthamn med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001**. Planområdet er vist i saksutgreiinga. Formålet med planendringa er å leggja til rette for ei god utvikling av bustadområdet Heiane med utviding med bustadområde B09 og vidareutvikling av småbåthamna i Finnsvågen.

Planarbeidet kjøper Austrheim kommune av kvalifiserte planleggingsfirma etter gjeldane reglar for kjøp av slike tenester. Kostnadar totalt med ei ramme på inntil kr. 500.000 vert finansiert frå investeringsbudsjettet 2019.

Saksopplysningar:

Austrheim kommunestyre vedtok i sak 128/16 den 15.12.2016 **Planstrategi for Austrheim kommune 2016-2020**. I denne står det at reguleringsplanar skal på plass i område der Austrheim kommune har eigarskap og interesse for at positiv utvikling og tiltak skjer. På side 22 i planstrategien står det at planarbeidet med **Planendring for Heiane bustadfelt med utviding med område B09** skal skje i 2018 og 2019. **Reguleringsplan for Finnsvågen båthamn**, planid. 1996002 grensar til dette området, landarealet her er på om lag 8 dekar, det regulerte sjøarealet på om lag 5 dekar. Austrheim

kommune eig mellom anna arealet her der det er badeplass og båtopptrekk. Det kan vera attraktivt for området og Heiane at det vert regulert fleire båtplassar i sjøområdet her, også bygdefolk og ålmenta sine interesser kan styrkast i ei planendring i dette området.



Austrheim kommune eig alle merka areal, men i tillegg også vegane/gangvegane i feltet

Austrheim kommune ynskjer no å koma i gang med planendringa for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09. Bustadområde B09 nord for Heiane bustadfelt er med i kommuneplanen sin arealdel som er på tredje gongs offentleg ettersyn, det er vist på plankartet her som gult bustadområde. Kommuneplanen sin arealdel vert truleg godkjent på nyåret 2019 med bustadfelt B09 på kommuneplankartet, det er difor naturleg å byrja planprosessen her no. De same gjeld utvidinga av småbåthamna i Finnsvågen der det no er sett av areal til småbåthamn i kommuneplanen sin arealdel. Ingen offentleg instans har protestert mot denne utvidinga av bustadfeltet på Heiane og småbåthamna i Finnsvågen. Planområdet for planendringa med utvidinga er vist på vedlagt kart. Planområdet er på om lag 175 dekar.

Formålet med planendringa er å leggja til rette for ei naturleg utvikling og fortetting av eksisterande bustadområdet Heiane, men og med ei utviding med bustadområde B09 slik at kommunen kan få på plass ein del attraktive bustadtomtar. Det er Austrheim kommune som eig dette arealet. Her kan kommunen få inntekter av sal av regulerte attraktive bustadtomtar. Det vil og kunna føra til fleire innbyggjarar i Austrheim kommune, det gir og auka inntekter og vekst i kommunen gjennom folketalsauke. Tomtar som er lagt ut for sal i Heiane er lett å selja om prisen er rett. Det er og viktig i denne reguleringsplanen å regulera fylkesvegen mot Fedje som er i dette planområdet. På denne måten kan Austrheim kommune få regulert på plass areal til eit framtidig veganlegg her og i samsvar med dagens krav. Det er og formålstenleg for mange brukarar å regulera fleire båtplassar i Finnsvågen, men og sikra badeplassen her og ålmenta sin bruk betre i strandsona. I dag er det om lag 45 båtar her i sommarhalvåret som held til i småbåthamna, fleire båtplassar er viktig for mange folk

som bur i Austrheim. Bustadområde B09 er elles på om lag 23 dekar. Området er sørvendt og har god utsikt og soltilhøve. Avhengig av kva slags hustypar ein regulerer til her kan det verta om lag 15-25 bustadeiningar her. Det er vanleg i slike bustadfelt i dag å regulera til både einebustadar, tomannsbustadar og firmannsbustadar. Dette for å få ein variert bustadstruktur for folk i alle aldersgrupper, men og i ulike prisklassar. I **Kommuneplanen sin samfunnsdel** som vart godkjent i 2015 står det at det er viktig å få til eit butilbod for alle, og med varierende storleik på bustadane. Fortetting i eksisterande bustadfelt er og eit uttalt mål her. I **Bustadosial handlingsplan 2013-2020** vedteke den 18.12.2013 er dette og eit viktig tema. Her står det at det og er ei målsetting å legge til rette for at dei som ynskjer det skal få høve til å eige sin eigen bustad. I praksis betyr det at ein her må kunne regulera inn både for mindre og større bustadeiningar. Det er kommunalt vatn og avløp i området, men det trengst trykkforsterking for å få vassforsyning på plass her. Utbygging av betre vassforsyning til høgdebassenget på Årås er uansett eit arbeid som må gjerast framover.



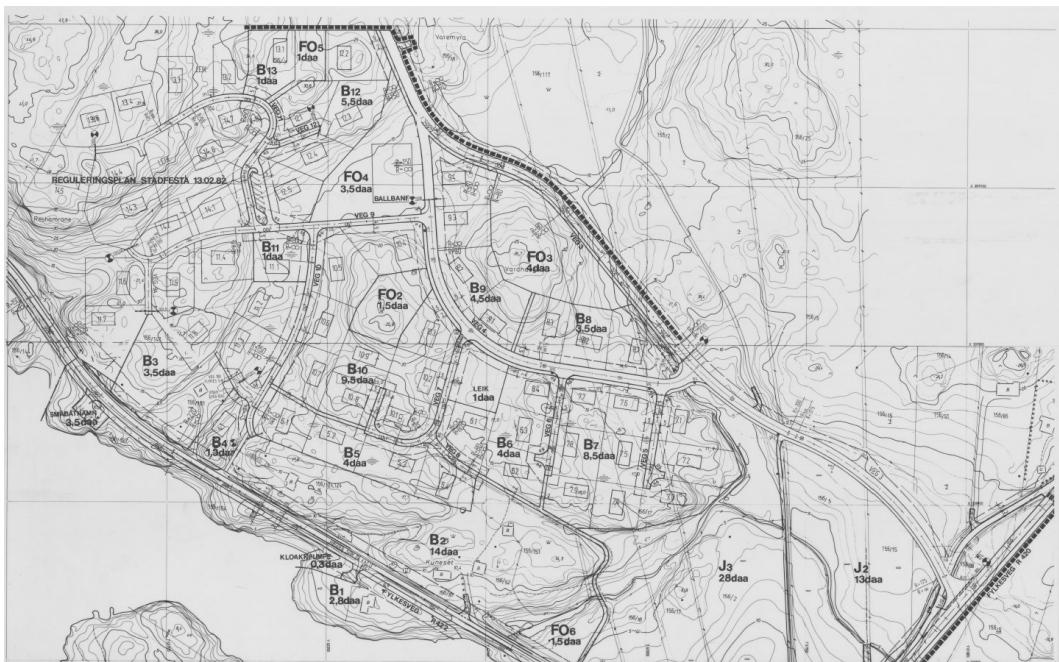
Bustadområde B09 er nord for det regulerte Heiane bustadfelt



Eigedom der bustadområde B09 er ser slik ut på kart og fotokart, om lag 23 dekar



Heiane bustadområde - Gjeldane reguleringsplan her er ramma inn med blåe prikkar

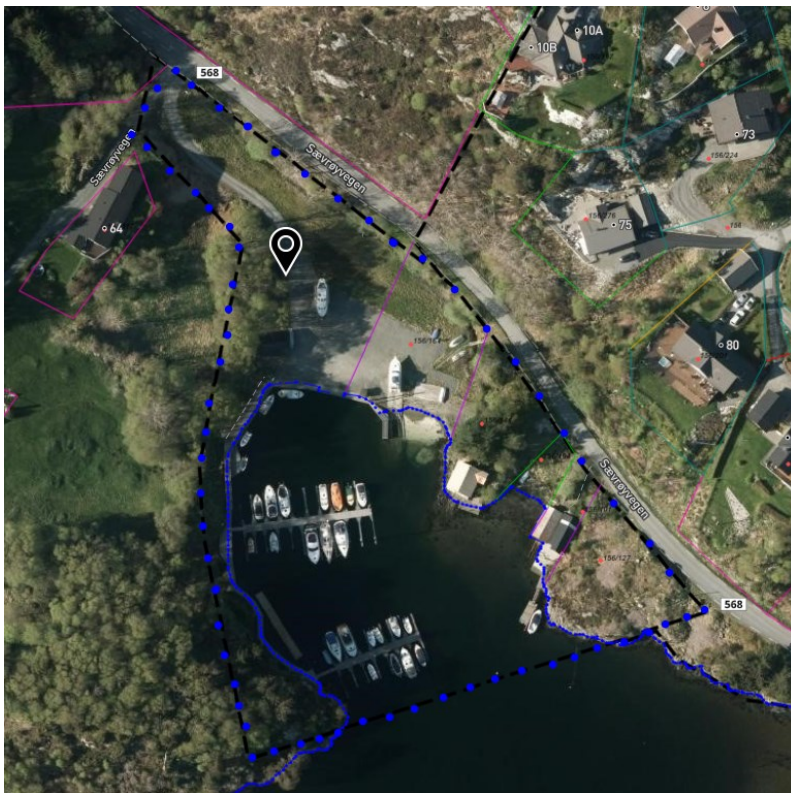


Plankartet for Heiane bustadområde, laga i svartkvitt av firmaet Asplan Bergen AS i 1982

Også ein kortare vegstrekninga langs planområdet, vegen mot Fedje og strandlinja her er ein del av denne reguleringsplanen. Ved denne er det regulert ei småbåthamn, det er **Reguleringsplan for Finnsvågen båthamn** som vart godkjent den 26.06.1996. Plankartet her ser ein på neste side, det er og vedlagt i saka.

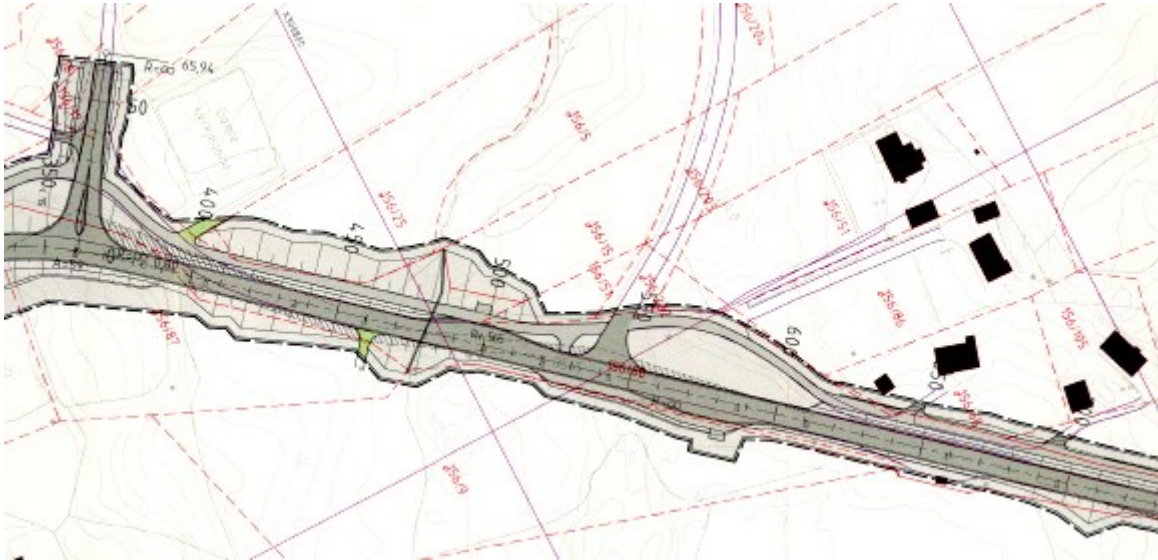


Reguleringsplan for Finnsvågen båthamn vart godkjent den 26.06.1996, den går til vegkrysset



Planområdet for reguleringsplan for Finnsvågen båthamn er markert med blå prikker

Veganlegget langs Fv. 565 der det er bygd rundkøring og gang- og sykkelveg er regulert og bygd ut, reguleringsplanen her vart godkjent den 29.05.2005. Dette området er difor ikkje ein del av dette planområdet. Denne planen heiter **Reguleringsplan for gang og sykkelveg på strekninga Austrheim-Årås**. På kartet under kan ein sjå korleis dette området er regulert mot Heiane bustadfelt.



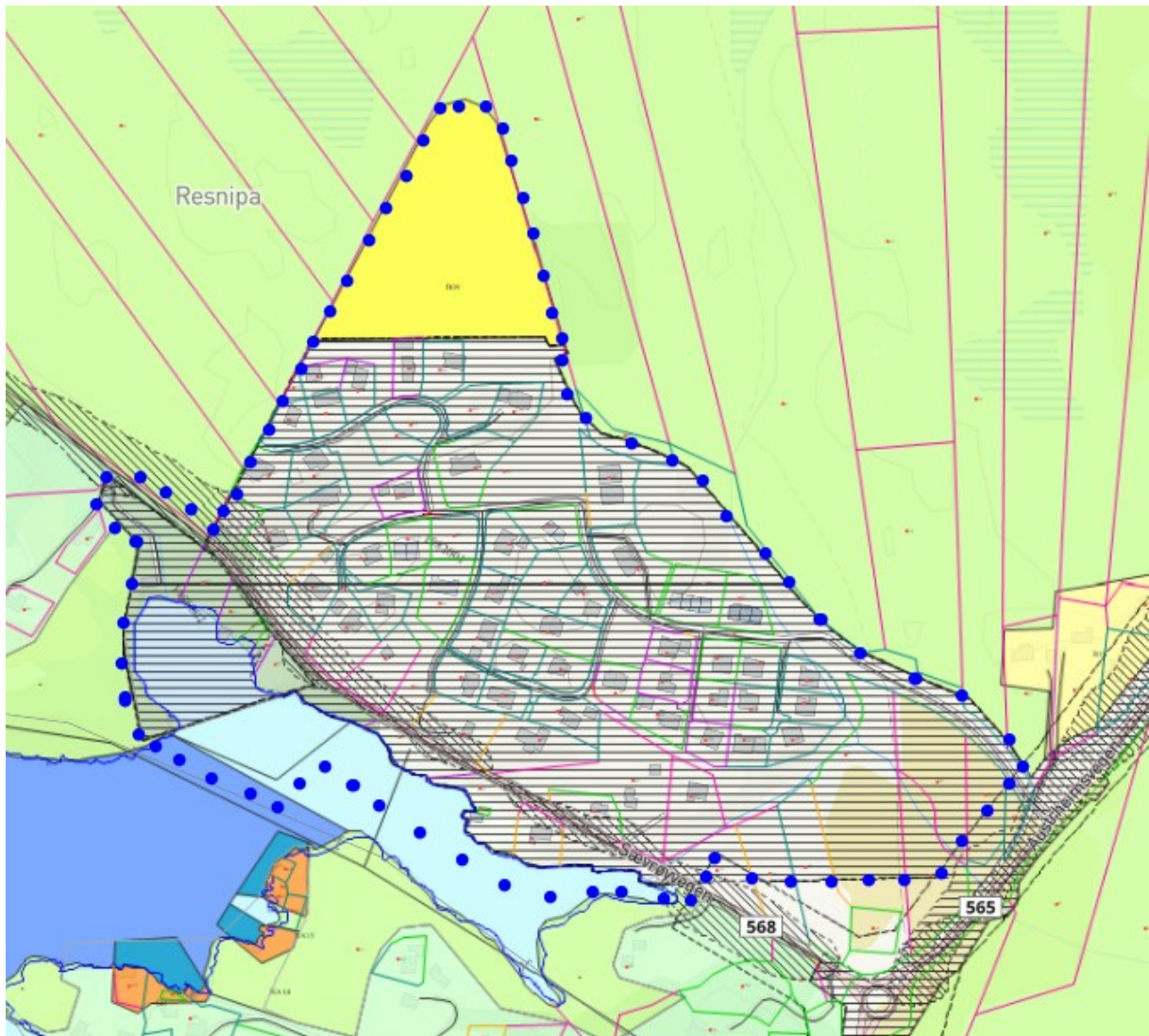
Reguleringsplan for Fv. 565 godkjent i 2005, med avkøyringa til Heiane og gang- og sykkelveg

Planområdet til denne planendringa på Fv. 568 byrjar nord for rundkøyringa til Fedje ved fv. 565 og til og med avkøyringa til Finnsvågen.

Landbruksområda som er regulert til det arealføremålet i reguleringsplan for Heiane bustadfelt vert vidareført som det i denne planendringa. Den freda kolerakyrkjegarden er utanfor denne planendringa og vert ikkje regulert her.



Landbruksarala er regulert til jordbruk (J) i reguleringsplan for Heiane bustadområde



Planområdet for planendringa Heiane og Finnsvågen båthamn med utviding av bustadområde B09

Vurdering:

Rådmannen vil peika på at det står i kommuneplanen som no er på tredje gongs offentleg ettersyn at det skal vera ferdig regulert i B09 før ny utbygging kan skje her. Heile dette området som Austrheim kommune eig i B0 er såleis uregulert i dag, og om det skal byggjast bustadhus her og anna infrastruktur til må det regulerast på vanleg måte. Rådmannen vil peika på at finansieringa av dette planarbeidet vert sikra i budsjettet for 2019, dette planarbeidet er også prioritert i planstrategien til Austrheim kommune 2016-2020 som kommunestyret vedtok den 15.12.2016. Rådmannen vil peika på at ei planending av Heiane og Finnsvågen båthamn med utviding av område B09 kan vera ferdig godkjent innan våren 2020. Rådmannen synes det er naturleg at dette planarbeidet skal ut på anbod til 4-5 større firma på vanleg måte. Kommuneplanen sin arealdel som er på tredje gongs offentleg ettersyn hausten 2018 er lagt til grunn for dette planarbeidet.

Rådmannen meiner at detaljreguleringa må regulera om det som er naudsynt på Heiane og Finnsvågen, dette er eldre reguleringplanar som treng fornying og vidareutvikling. Uteområde, parkeringsplassar, snuplassar, fortau, gangveggar, køyreveggar, leikeområde, båtplassar, naturområde,

frimråde og naudsynt plass til nye bustadhus må regulerast inn på plankartet. Fellesfunksjonar må og avklarast i reguleringsfasen. I samband med dette planarbeidet synes rådmannen det er naturleg å regulera naudsynt areal til gang- og sykkelveg (om lag 650 meter) på Fv. 568 mellom rundkøyringa til Fedje og mot krysset i Finnsvågen. Dette må skje i god dialog med Statenes vegvesen.



Regulering av fylkesveg 568 frå rundkøyringa ved Fv. 565 og til vegkrysset i Finnsvågen

Rådmannen vil peika på at det viktigaste av alt med å regulera eit større planområde er å sjå dette området i ein større samanheng. Rådmannen meiner difor at det er fornuftig å gå i gang med ein planendring på Heiane og Finnsvågen båthamn samstundes med regulering av bustadområde B09. Rådmannen meiner at B09 området er godt eigna til bustadføremål. Rådmannen meiner det er mogeleg å få på plass universiel utforma gang- og sykkelvegane både gjennom området, og ut mot nærområda omkring. Rådmannen meiner at her er det mogeleg å leggja til rette for ei god vidareutvikling av bustadar her, men og fleire båtplassar i dette planområdet. Midlar til sal av bustadtomtar kan brukast til opparbeiding av gangvegane, fortau og leikeplassar med meir i planområdet.

Rådmannen synes det er positivt at kommunen eig B09 arealet. Det gir oss gunstige økonomiske tilhøve i samband med ei vidare utbygging her. Rådmannen meiner at det kan verta ein positiv miljøfaktor for Heiane å få fleire nye innbyggjarar i området. Det gjeld særleg barnefamiljar. Nye hus som er bygd her dei siste åra vert seld med ein gong, men no manglar det bustadtomtar her. Rådmannen meiner at sal av tomtar her vil føra til økonomisk gevinst for kommunen i åra framover. Det er veg fram til området og tilrettelagt for vassforsyning og avløp. Rådmannen synes elles at planområdet som vist i saksutgreiinga er eit fornuftig val av både praktiske og planmessige årsaker. På bakgrunn stort press på intern planleggingskapasitet vil rådmannen rå til at dette planarbeidet vert sett ut til ekstern plankonsulentverksemd. Det er naturleg at det er avdelinga for plan, byggesak, oppmåling og miljø som styrer dette planarbeidet, og som vanleg gjer alt av sakshandsaming, organisering og gjennomføring av folkemøte med meir. Det gjeld og naudsynt dialog med andre offentlege instansar, oppmålingsarbeid, og naudsynt oppdatering av kart i planområdet.

Det står i plan- og bygningslova at: *-For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlege virkningar for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.* Rådmannen ser ikkje at det er aktuelt å utarbeida konsekvensutgreiing eller planprogram for denne planendringa. Det er

vurdert av planavdelinga i forhold til plan- og bygningslova sitt lovverk og *Forskrift om konsekvensutredninger*. Det er heller ingen vesentleg interesser eller miljøomsyn som vert råka av dette planarbeidet. I tillegg er det stort sett berre positive konsekvensar med å planleggja som tenkt her. Kostnaden med eit slikt prosjekt til saman er også langt unna kravene for å krevja konsekvensutgreiing som er på tiltak over 500 mill kr. Temaet om det er naudsynt med konsekvensutgreiing er vurdert etter §§ 1,2,3 og 4 i denne føreskrifta.

Rådmannen ser det som naturleg at planarbeidet med planendringa kjøper Austrheim kommune av eit kvalifiserte planleggingsfirma etter gjeldane reglar for kjøp av slike tenester. Rådmannen rår til at kostnadar totalt med ei ramme på inntil kr. 500.000 vert finansiert frå investeringsbudsjett i 2019 sidan kommunen eig areala som skal byggjast ut med nye bustadhus på her. Det er naturleg å senda ut tilbodet til 4-5 ulike planverksemdar for å få best mogeleg pris og kvalitet på dette planarbeidet. Dette vert styrt av lovverket om kjøp av tenester. Planarbeidet kjem i gang omgåande etter at planfirma er bestemt. Det er særleg viktig i planarbeidet å kunne løysa dei trafikkale utfordringane i området. Det å få på plass eit ferdig regulert område innan rimeleg tid vil og kunne føra til auka inntekter for kommunen i åra framover, det er positivt synes rådmannen i dagens økonomiske situasjon. Det viktigaste er uansett å leggja til rette for ein positiv folketalsutvikling i kommunen, det fører og til større inntekter for kommunen og ei positiv utvikling totalt sett.

Rådmannen rår til igangsetting av **Planendring for Heiane bustadfelt og reguleringsplan Finnsvågen båthamn med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001**. Planområdet er vist i saksutgreiinga over, men endringar kan skje her etter innspel i høyringsperioden. Rådmannen rår til at Austrheim kommunestyre løyver midlar til planlegging av området. Kostnaden opptil kr. 500.000 vert dekkja frå investeringsbudsjettet i 2019.

Konklusjon:

Rådmannen rår til igangsetting av **Planendring for Heiane bustadfelt og reguleringsplan Finnsvågen båthamn med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001**.

Sakspartar