



## SAKSFRAMLEGG

Slutthandsaming av områdeplan for Hosteland Vest

**Utvallssak**    **Utval**

**Møtedato**

---

Områdeplan for Hosteland Vest vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent på følgjande vilkår:

- at plandokumenta vert retta opp i samsvar med vurderingane gjort i saksframlegget nedunder (vist i kulepunkt).
- at massehandteringsplan må reviderast, jf. brev frå Statsforvaltaren i Vestland.

## Bakgrunn og fakta:

Områdeplan for Hosteland Vest legg opp til etablering av einebustader og nokre felt for konsentrert småhus, inkludert tilhøyrande infrastruktur og leike- og uteopphaldsareal. Planen legg òg opp til etablering av eitt samla småbåtanlegg mot aust tilhøyrande bustader i feltet. Det er regulert fleire større, grønne felt med føremål grønstruktur, friområde og LNF for å sikre grønne felt mellom bustader og mot sjø.

Det er regulert inn fleire felt for frittliggande småhusbustader. Det er teikna inn 12 ulike felt, som igjen er delt inn i 40 einskilde tomter. Det er til saman regulert for 41 tomter til einebustader. Utnyttingsgraden er sett til 35% BYA og maks bygghøgde er sett til 7,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Det er lagt inn byggjegrænse mot omkringliggande føremål. Tilkomst til bustadtomtene er illustrert med avkøyrsløp. Markerte avkøyrsløp er retningsgivande for plassering av avkøyrsløp. Det skal sikrast minst 200m<sup>2</sup> MUA pr. bueining

Det er regulert fire felt for konsentrert småhusbustader for rekkehus eller fleirmannsbustader. Utnyttingsgrad er sett til 45% BYA og bygghøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er sett til 7,5 meter. Det er lagt inn byggjegrænse mot omkringliggande føremål. Tilkomst til bustadtomtene er illustrert med avkøyrsløp. Markerte avkøyrsløp er retningsgivande for plassering av avkøyrsløp. Det skal sikrast minst 7 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 200m<sup>2</sup> MUA pr. bueining.

Det er sett av to leikeplassar i planområdet, ein ved bustadene på austsida av planområdet og ein ved bustadene i vestsida. Leikeplassane er 0,6daa og 0,4 daa store, og skal vere felles for bustadene innanfor planområdet. Leikeplassane skal vere ferdig opparbeidd før bustadene i område BK1 og BK3 får bruksløyve. I tillegg er det sett av areal til kommunaltekniske anlegg, renovasjon og småbåtanlegg i sjø med tiltak på land søraust i planområdet. På land opnar føresegnene her for to mindre felles bygg for lagring og drift av småbåtanlegget.

Kulturminna i planområdet vert ikkje råka av planframlegget.

Det vert elles vist til planomtalen for ytterlegare skildring av tiltaka.

## Rekkjefølgjekrav knytt til gangsamband til Hosteland sentrum:

I føresegnene er det knytt rekkjefølgjekrav til gangsamband mot Hosteland sentrum. Det er krav om at det skal koma turveg ned til Treet frå bustadfeltet, og det vert gjeve igangsetjingsløyve for bustad nr. 1 innanfor planområdet skal det vere varsla oppstart av reguleringsplan for fortau langs fylkesvegen mellom Træet og Hosteland sentrum. Eit anna krav er at før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bustad nr. 7 innanfor planområdet skal reguleringsplan for fortau langs fylkesvegen mellom Træet og Hosteland sentrum vere vedtatt.

Det er og krav om at før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bustad nr. 15 innanfor planområdet, skal fortau langs fylkesvegen mellom kryss Træet og Hosteland vere ferdig opparbeidd.

Det er og knytt andre rekkjefølgjekrav internt i feltet, og at det fram til fylkesvegen skal etablerast fortau, og at det ved fylkesvegen skal etablerast kollektivhaldeplass.

I eit eige merknadsskjema som ligg ved saka, er dei ulike merknadane kort referert, og deretter er kvar av dei vurdert i eiga kolonne heilt til høgre i skjemaet.

Sidan Statsforvaltaren i Vestland kom med motsegn til planen, er denne kommentert meir nedunder, og ein vel å leggja ved alle merknadane frå denne instansen og korleis desse er møtt tidlegare i haust. Statsforvaltaren trekkjer motsegna først i brev av 06.12.2023. I dette brevet kjem det mellom anna opp framlegg til rettingar og presiseringar av mellom anna føresegnene, noko administrasjonen tilrår vert gjort. Nedunder er desse føreslåtte endringane vist i eigne kulepunkt:

- Retting av føresegn § 4.1.3.1, slik at det stemmer med plankartet.
- I føresegn § 1.4.2 skal følgjande presisering inn: Fjerning av kantvegetasjon krev dispensasjon frå vassressurslova § 11.
- Det skal lagast ein revidert massehandteringsplanen som skal påførast kotenivå, og planen skal drøfta betre mogelegheita for kunna utnytta massane til meir nyttige/ berekraftige føremål, jf. ressurspyramiden. Om mogeleg skal deponiområdet ned mot vassdraget takast ut.

## Vurdering

Administrasjonen vil vise til at krav til MUA er følgt opp pr. tomt, slik at alle bueiningar har minst 200m<sup>2</sup> MUA. KPA sitt krav om 2 parkeringsplassar pr. bueining er òg stetta i planen, med unntak for konsentrerte småhus. Det er for bustader mindre enn 60m<sup>2</sup> sett krav om 1 parkeringsplass pr. bueining, og for konsentrerte småhus over 60m<sup>2</sup> stilt krav om 1,5 parkeringsplass pr. bustadeining. Planlagde båtplassane skal høyre til einestadtomtene. Det er derfor ikkje sett krav til parkeringsplass for småbåtanlegget.

Ein vil og peike på at tomtene i stor grad vender sørover mot fjorden, og at dei difor i stor grad vil få gode sol- og utsiktstilhøve. Det igjen er viktig av omsyn til å avgrensa behovet for oppvarming i kalde periodar med sol.

Vidare meiner administrasjonen at planframlegget tek vare på mykje av grønstrukturen på ein god måte, både i strandsona og langs vassdraget. Ved at småbåtområdet er samla heilt søraust i planområdet gjer at meir strandsone vert teke vare på.

Drøftingane som har vore med fleire regionale instansar har påverka reguleringsplanen. Administrasjonen ser at spesielt rekkjefølgjekravet om gangveg fram til Hosteland sentrum frå Treet, kan verta krevjande for utbyggjar åleine å finansiere. Ei finansiering av dette bør etter rådmannen si vurdering skje i eit spleiselag med fleire aktørar inne så snart krysset er regulert. Samstundes vil administrasjonen peike på at utbyggjar kan byggja ut 14 bueiningar før dette kravet om gangveg slår inn, noko som er viktig for at utbyggjar skal kunna koma i gang med deler av bustadfeltet.

Vidare vil rådmannen vise til at det er naturleg å forhandle fram ein utbyggingsavtale med utbyggjar så snart reguleringsplanen er godkjent, slik at ein kan få på plass viktige drøftingar knytt til både finansiering og eventuell kommunal deltaking/overtaking av aktuell infrastruktur knytt til bustadfeltet.

Vidare rår rådmannen til at ein justerer/endrar planen noko, slik det er formulert i kulepunkta ovanfor. Sidan motsegna er trekt kan reguleringsplanen no eigengodkjennast av kommunestyret i medhald av plan- og bygningslova.

**Konklusjon:**

Områdeplan for Hosteland Vest vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent på følgjande vilkår:

- At plandokumenta vert retta opp i samsvar med vurderingane gjort i saksframlegget (vist i kulepunkt ovanfor).
- At massehandteringsplanen må lagast ferdig i samsvar med føringar gjeve i brevet frå Statsforvaltaren.