



SAKSFRAMLEGG

Framlegg til reguleringsplan for Botneset gnr.31 bnr. 1 m.fl.

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Formannskapet	

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Botneset gnr. 31 bnr.1 m.fl. vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Det vert lagt opp til eit folkemøte i høyringsperioden.

Bakgrunn og fakta:

Planområdet ligg ved Sandnes, som er kommunesenteret i Masfjorden, med tilkomst frå Fv 570 Austfjordvegen. Plangrensen inkluderer sjølve Botneset, samt Austfjordvegen frå fortau ved Sandnes skule og sørover mot Bjørkeneset. Fylkesvegen er inkludert for å regulere inn fortau på ei lengre strekning.

Planområdet består i dag av noko dyrka mark, eit friluftsområde med svaberg og skog, ein prestebustad med tilhøyrande hageareal og vegareal. Tilstøytande areal til planområdet består av bustadhus, skogsvegetasjon og skuleområde (Sandnes skule). Planområdet vender seg mot vest og mot Sandnesosen

Formannskapet vedtok i møte den 18.10.2021, sak 21/670, oppstart av reguleringsplanarbeidet (områdeplan) for Botneset gnr. 31 bnr. 1 med fl. Det vart samstundes, og i samsvar med plan – og bygningslova sin § 4-1, også utarbeidd eit framlegg til planprogram for områdeplan for Botneset. Dette vart vedteke lagt ut til offentleg ettersyn/ høyring. Revidert planprogram, datert 11.08.2022 vart vedteke i formannskapet den 29.08.2022. Varsel om oppstart vart gjort samstundes med at planprogrammet vart lagt ut på høyring/offentleg ettersyn.

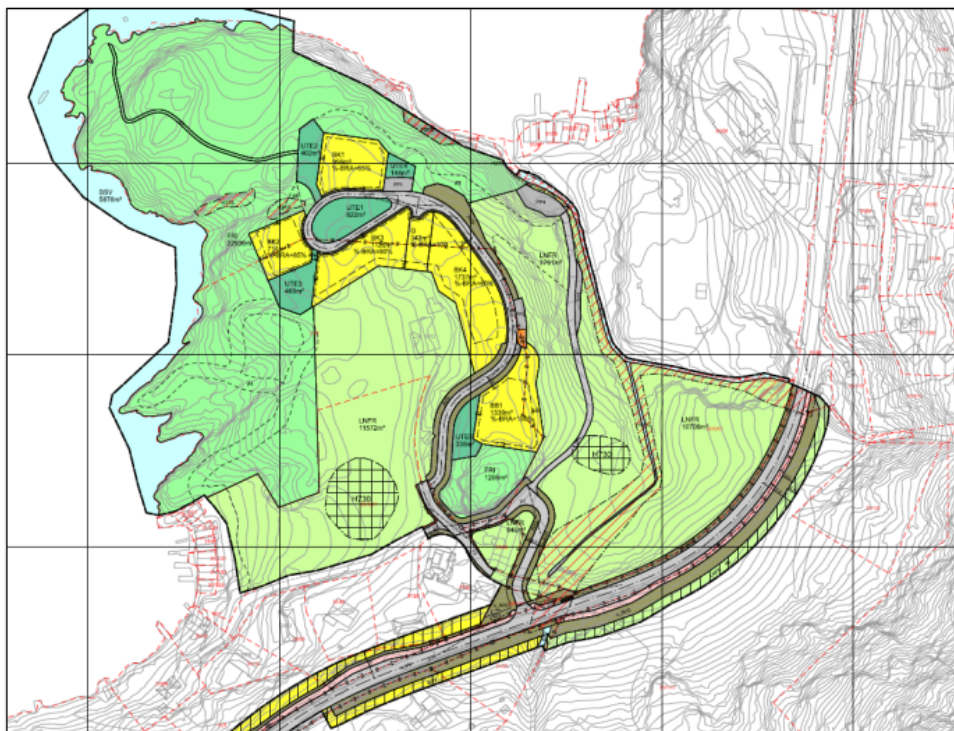
Den 6 september 2023 vart det organisert folkemøte om planarbeidet på kommunehuset. Her vart planarbeidet og illustrasjonar presentert, og dei mange som møtte opp fekk koma med innlegg/ synspunkt på reguleringsplanen og stilla spørsmål.

Planframlegget oversendt kommunen 28.02.2024 legg opp til etablering av einebustader og nokre felt for konsentrerte småhus, inkludert tilhøyrande infrastruktur og leike- og uteopphaldsareal.

Planen består at planomtalen, plankart, føresegner, ROS- analyse og fire KU dokument. I tillegg er det lagt ved teikningar, mogelegheitsstudie, ras- og lausmasserapport og diverse andre plandokument inkludert merknadsskjema der alle innspela er referert og kommentert.

Det er lagt opp til om lag 16 bueingar i form av konsentrerte småhus/ rekkehus og 6-8 einingar i blokk. Om lag 11 dekar er regulert til byggeområde.

Nedunder er framlegg til plankart vist:



Figur 8: Utsnitt av arealplankart

Det er vidare regulert fleire større grøne område med føremål grønstruktur, friområde og LNF-område for å sikre viktige område for både friluftsliv, kulturmiljø, naturmangfald og landbruksinteresser. Til saman 55 dekar er regulert til grøne område, inkludert kantareal langs veg.

Område BK er område for konsentrerte småhus. Det kan innanfor føremålet først opp rekkehus, bod og tilhøyrande anlegg. Det er ikkje tillate med parkering innanfor BK 1-3. Innanfor BK4 kan det etablerast rekkehus, carport, bod og tilhøyrande anlegg. I alle desse felta er maksimum gesimshøgde sett til 7,5 meter og maksimum mønehøgde er 9 meter. Ved pulttak kan taket si høgste side definerast som møne.

I område BB kan det først opp ei lågblock i 3 etasjar med parkeringsanlegg i kjellar under. Maksimum gesimshøgde er sett til 9 meter.

Tomtene vender seg i stor grad vestover mot fjorden og vil ha gode sol- og utsiktstilhøve. Planen sikrar større areal med felles uteopphaldsareal og leik og inst i feltet er det regulert for eit bilfritt tun. Det er sikra gode snarveggar mot skule og mot friområde.

Vidare er det regulert inn 5 område (UTE), som er definert som felles uteopphaldsareal. Desse områda skal kunne tilretteleggjast for leik/opphald ute med til dømes leikeapparat, benkar,

plantning, felles drivhus med vidare. Areala skal vere utforma etter prinsipp om universell utforming. Det største området (UTE1) danner sentrum i det inste tunområdet, og vil kunna bli ein viktig møttestad når feltet er bygd ut. Nedunder er det vist ein illustrasjon sett frå nordaust.



Figur 22. 3D-illustrasjon av ny bebyggelse sett frå nordaust.

Det er to automatisk freda kulturminne innanfor plangrensa, og desse er sikra med omssynsone H730, slik at areala no vert bandlagt etter kulturminnelova. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra dei automatisk freda kulturminna, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor slike soner vert forvalta av regional kulturminnemynde etter kulturminnelova.

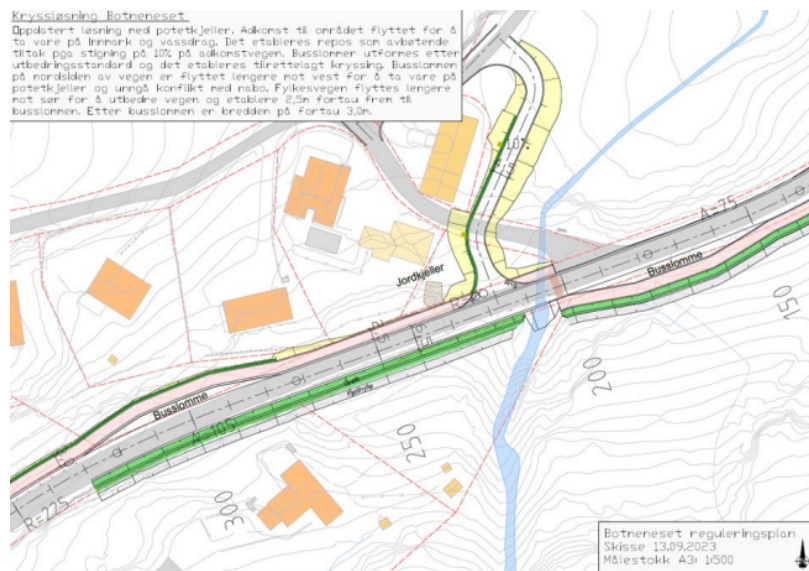
Innanfor planområdet ligg prestebustaden i Masfjorden med tilhøyrande hageanlegg. Bygget er ein einestad frå 1884. Hageområdet og bustaden er eigd av Opplysningsvesenets Fond (OVF) og er leigd ut til privatpersonar. Bygget er i relativt god stand. Det vert vist til vedlagde konsekvensutgreiing (KU) for kulturmiljøet, der det er ligg teikningar og ytterlegare skildringar av bygning og tilhøyrande hageanlegg.

Fylkesvegen er regulert som køyreveg. Kjørevegen er regulert med samme breidde som eksisterende veg på rettstrekk. I kurver og på smale strekninger er vegen breiddeutvida tilnærma Hø2 utbetningsstandard. Køyreveg er regulert med ei breidde som eksisterande veg, med noko tilpassing nokre stader. Køyreveg er regulert som offentleg.

Fortauet langs fylkesvegen heilt til Bjørkeneset er i hovudsak regulert med ei breidde på 3,0 meter med unntak ved eksisterande jordkjellar, der fortauet er 2,5m breidde, for ikkje å koma i konflikt med jordkjellaren, samt ei breidde på 2,5 meter mot busslommene.

Ved fylkesvegen er det regulert nye busslommer etter utbetningsstandard med tilhøyrande oppstillingsareal for reisande. Krysset frå fylkesvegen er regulert utbetra for å få betre sikt, og betre kurvatur og stigning på areal mot fylkesvegen. Dette inneber ei mindre forskyving mot sørvest og

heving av kryssområdet. Denne omlegginga gjer at tilkomstvegen, som i dag går gjennom eit gardstun, er flytta utanom og til austsida av eksisterande løe. Løysinga er vist i figur under.



Ved å leggja tilkomstvegen på vestsida sparar ein akebakken på austsida, samt landbruksareal med meir.

Før det inste tunet er det regulert inn snuhammar dimensjonert for renovasjonsbil og andre større køyretøy. Planen regulerer for 1,5 parkeringsplass pr. bueining. I tillegg er det regulert for 8 gjesteparkingsplassar, dette er det plass til innafør PP1 og PP2. Parkering er løyst ulikt for dei ulike byggeområda. I området for blokk skal parkering skje i parkeringsgarasje under bygget. For BK4 skal parkering skje i carport ved bustad. For BK1-3 skal parkering skje på felles parkeringsplass innafør G (garasjeanlegg).

Området skal koplast til kommunalt drikkevatt og det skal etablerast slamavskiljar med spelvassleidning ut i sjø i Søre Botnevika. Det ligg føre eigen VA- rammeplan for området.

Vidare er det i § 5 i føresegnene til planen stilt ein del rekkjefølgjekrav til utbygginga av området.

Det er mellom anna krav om utbetring av fylkesvegkrysset og nye busslommer langs fylkesvegen før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Vidare at før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustad/bueining nr. 15 innanfor planområdet, skal fortau frå kryss mot Botnaneset og fram til eksisterande fortau ved Sandnes skule vere ferdig opparbeidd.

Det vert elles vist til vedlagde planomtale med tilhøyrande rapportar, som er lagt ved saka.

Planløysinga som ligg føre byggjer i stor grad på kunnskap om planområdet, som er henta inn ved fleire konsekvensutgreiingar, samt utgreiingar knytt til områdestabilitet og rasfare. Konklusjonen i ROS-analysen er at planframlegget tek vare på tryggleiken på ein god måte, ved at byggeområda er lagt utanfor fareområda. Det er laga ein konsekvensutgreiing for tema naturressursar.

Planframlegget er utforma slik at ein i størst mogleg grad unngår bygging i dyrka mark. Det er òg gjeve føringar/krav om flytting og gjenbruk av matjord, mellom anna eit rekkjefølgjekrav i § 5.1.4.

Vurdering:

Rådmannen vil visa til det i samband med arbeidet med kommuneplanen sin arealdel for 2018 - 2030 vart avgjort av kommunestyret at det skulle koma eit byggjeområde for bustader på Botneset. Ved utarbeiding av gjeldande kommuneplan vart området på Botneset lagt fram som framtidig bustadområde med følgande vurdering i planskildringa:

«Arealet har gunstig lokalisering nær fylkesveg, bygdesenter (Sandnes) og skule. Området eignar seg godt til bygging av relativt konsentrerte bustader med fokus på barnefamiljar. Ein føreset at det vert stilt plankrav til området, då ein må sjå på heilskapen med avkøyrsløp og tilkomst, bustader og grønne strukturar. Det vert anbefalt å behalde friområdet i nord med same avgrensing som i dag, og dermed leggja det nye bustadområde både aust og vest for prestebustaden, jf. illustrasjon under. Ny plan må og omfatte eksisterande tilkomst frå fylkesvegen, og mogleg gangsamband mot Sandnes skule. Naust vert ikkje vurdert som aktuelt i området, med bakgrunn i strandsoneverdiar, bratt terreng og store terrenginngrep. I tillegg ligg føreslått område for naust innanfor registrert friluftsområde.» (He

Framlegget som no ligg føre, er etter rådmannen si vurdering ein framtidsretta reguleringsplan, som på ein god måte balanserer dei ulike verdiane området har. Mesteparten av området vert liggjande urørt, slik at både landbruket, kulturminneverdiane, kulturmiljøet med prestegardstunet og friluftinteressene i strandsona, og born sine interesser vert ivareteke. Samstundes vil byggjeområda opna for rundt 22 bueiningar, både rekkjehus og leilegheitlar, slik at området vil kunna tilby bustader for personar i ulike livsfasar.

Den korte avstanden til skule og barnehagen, kombinert med god sjøutsikt og nærleik til flotte uteområde, gjer at feltet kan bli attraktivt å etablere seg i.

Samstundes er det ein del rekkjefølgjekrav som må på plass før den første bustaden kan få bruksløyve, og dette vil medføre ein del tunge investeringar. Spesielt bygging av tilkomstvegen og utbetring av krysset mot fylkesvegen med tilhøyrande busslommer vil medføre store kostnader. Parkeringsløyving inne i garasje og i kjellar under lågblokka er og noko som vil vera kostnadsdrivande. Samstundes er desse løyvingane med på å auka attraktiviteten til området. Det må i tillegg gjerast avtale med Opplysningsvesenets Fond, som er grunneigar, før ein eventuelt kan starte ei utbygging.

Med bakgrunn i dette rår ein til at formannskapet gjer vedtak om å leggja reguleringsplanen ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10. Det vert og tilrådd at ein legg opp til eit folkemøte om reguleringsplanen, der naboar og andre kan koma med synspunkt til planframlegget og stilla spørsmål. Sidan dette er ein sentrumsnær plan, rår ein til at høyringsfristen vert sett til 8 veker, som er to veker lengre enn lova sitt minstekrav.