

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L12, Gbnr-14/106	21/796

Saknr	Utval	Type	Dato
007/2023	Formannskapet	PS	02.02.2023

Framlegg til reguleringsplan for Hosteland Vest - offentlig ettersyn

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Hosteland vest - Plankart	26.01.2023
Føresegner 03.01.2023	26.01.2023
Planomtale Hosteland vest 03.01.2023	26.01.2023
Oppsummering merknader-oppstart	17.01.2023
Hosteland vest-konsekvensutgreiing	17.01.2023
Oppsummering merknader-oppstart	17.01.2023
ROS analyse 03.01.2023	17.01.2023
10248285-RIGberg-NOT-001	17.01.2023

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Hosteland Vest vert sendt ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta

Føretaket ABO Plan & Arkitektur AS har på vegne av oppdragsgjevar Masfjorden kommune sendt inn framlegg til reguleringsplan for Hosteland Vest. Planen har fått plan – ID 463420210003. Arealet er i hovudsak avsett til bustad i kommuneplanen sin arealdel (2018-2030), og noko av arealet er avsett til LNF. Arealet avsett til bustad utgjer ein stor del av bustadreserven i Masfjorden sin kommuneplan. Tilkomst til feltet vil vere via Fv570 Fensfjordvegen. Vestland fylkeskommune har delteke på synfaring og gjeve tilbakemelding på kva løysing på tilkomst til området som kan akseptast.

Formålet med reguleringsforslaget er å leggja til rette for bygging av om lag 50 bustader i form av einebustader og fleirmannsbustader, samt friluftsområde mot sjø og bryggjer. Planområdet består i dag av skogsområde og bart fjell. Planområdet er på ca. 212 dekar, og inkluderer deler av riksvegen i nord. Det er eit vassdrag i nord som går gjennom planområdet, og deler dette opp i ein austleg del og ein vestleg del

Frå bustadområdet er det planlagd snarveg for mjuke trafikantar i retning sentrumsområdet på

Hosteland via kommunal veg til Træet. Planforslaget opnar kort oppsummert for følgjande tiltak:

- Bustader, ca. 50 nye
- Småbåtanlegg, 2 nye med til saman ca. 50 plassar.
- Tursti/-veg mot kommunal veg Træet
- Tilførselsvegar med og utan fortau
- Busslommer langs Fv570
- Friområde/uteopphaldsareal ved sjø
- Leike- og uteopphaldsareal
- Kommunalteknisk infrastruktur

Framlegg til reguleringsplan inneheldt i tillegg til planskildding, plankart og føresegner, også illustrasjonsplan, konsekvensutgreiing, ROS-analyse, skredfarekartlegging og oppsummering av merknader. I tillegg er det utarbeidd ein VA rammeplan, samt eige teikningshefte for vegar, som og inkluderer teikning av gangsti til Treet og ned til sjøen.

Tomteutnyttinga er sett til 35 % BYA for frittliggjande småhus, og 45 % for konsentrerte småhus, og byggjehøgda er sett til maksimum 7,5 meter over planert areal. Til planområdet er det definert mange rekkjefølgjekrav i § 5 i føresegnene, som skal ivareta viktige kvalitetar og tryggleik m.v.

Konsekvensutgreiinga drøftar utbygginga på areal som ikkje er avklart eller er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel eller som ikkje er konsekvensutgreia i anna overordna plan. Tema knytt til landskapsbilete, friluftsliv, naturmangfald og kulturverdiar vert utgreidd. Konklusjonen i KU dokumentet er at konsekvensane for friluftsliv og miljø/naturressursar er avgrensa, og at landskapsbiletet berre vil bli noko påverka i negativ retning.

ROS- analysen baserer seg på at det er registrert 3 potensielle uønska hendingar. Desse er:

Nr.	Uønska hending	Tiltak	Oppfølging
Naturhendingar			
8	Steinsprang	Regulere omsynssone Skredfare H310 i samsvar med faresonekartet som Multiconsult har utarbeida, med tilhøyrande føresegner som sikrar krav til sikkerheit iht.TEK17. Forslag til føresegn skildra i kap. 5.1.1	Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegnene
12	Skogbrann. Brann i bygg.	Masfjorden kommune fortel at det i dag ikkje er tilstrekkeleg trykk/kapasitet i dagens leidningsnett for å forsyne bustadfeltet med slukkvassmengde på 20 l/s. Planforslaget må inkludera rekkjefølgjekrav knytt til etablering av tilfredsstillande slokkevatn for område med bustadbygging.	Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegnene
26	Ulykke med syklande/gåande	Det bør etablerast tilfredsstillande løysing for gåande mellom planområdet og Hosteland Sentrum.	-

For å avklara skredfaren vart selskapet Multiconsult engasjert og det ligg føre notat av 22.12.2022 som skildrar dette temaet grundig. Samla vurdering er at kravet til tryggleik mot skred vert ivareteke dersom det vert utført spettrensk og installering av stålboltar i aktuelle bergskrentar der det er faresoner i bustadområda. Geolog må prosjektere sikringstiltaka før dei vert gjennomført. Desse tiltaka er teke med som krav i føresegnene før nye byggverk kan førast opp.

Med omsyn på skogbrann, slår ROS -analysen fast at det først og fremst handlar om å sikra materielle verdiar, sidan bebuarar kan evakuere området i fleire retningar. For å redusere risikoen for store bygningsmessige skadar er det teke inn i planføresegnene rekkjefølgjekrav om å etablere tilfredsstillande slukkevatn til bustadområdet.

Planforslaget legger opp til å etablere sti som knyter nytt planlagt bustadområde opp mot kommunal

veg Træet (KV1018). Frå kommunal veg Træet, langs FV.570, fram til Hosteland sentrum er det i dag ikkje eit tilstrekkeleg tilbod til mjuke trafikantar. Strekninga er heller ikkje lyssett. FV.570 har fartsgrense 50 km/t og 800 ÅDT. Ved realisering av planforslaget med om lag 50 bustadeiningar vil gangtrafikken mellom planområdet og Hosteland sentrum, langs FV.570, auke.

Avbøtande tiltak, utanom at stien ned til Treet i seg sjølv er eit avbøtande tiltak, er ikkje føreslått med rekkjefølgjekrav i planforslaget.

Vurdering

Rådmanen har vurdert planframlegget og meiner det har mange gode kvalitetar. Særleg vil ein leggje vekt på at det er lagt ut verdifullt strandareal til friområde og grønstruktur, og at desse områda er gjennomgåande i heile planområdet (frå vest til aust). Det sentrale området langs elva er vidare lagt ut til landbruksområde, og det vil sikra at dette utmarksområdet ikkje vert nedbygd. Dette plangrepet medfører også at bustadfeltet både fysisk og visuelt vert oppdelt, noko som vil dempa landskapspåverkinga frå bustadfeltet ut i Hostelandsosen.

Samstundes vil rådmannen vise til at det i den interkommunale planen for sjø i Nordhordland og Gulen pågår eit arbeid med å få avklart arealbruken i sjø også for den delen som høyrer Masfjorden kommune til. Sidan denne interkommunale planen ikkje er ferdigstilt, og det pågår avklaringar med regionale mynde om bruken av sjøområda framleis, vil småbåtanlegga i sjø kunna bli ein diskusjon når planen vert lagt ut til offentleg ettersyn. Rådmannen meiner at løysingen med to mindre område, (4,9 og 5,7 dekar), og som er knytt opp mot kvar delområde med bustader, er ei god og tilpassa løysing, og godt tilpassa kystlandskapet på staden.

Konklusjon

Rådmannen rår til at reguleringsplan for Hosteland Vest vert sendt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Formannskapet - 007/2023

FS - behandling:

Erlend Kvamsdal (H) sa han var ugild sidan han er grunneigar i området.
Formannskapet samla seg om at Kvamsdal var ugild og han forlot møtet.
Saka vart drøfta.
Framlegg til vedtak vart samrøystes (4 røyster) vedteke.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for Hosteland Vest vert sendt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.