

# Sakspapir

<b>Sakshandsamar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Sveinung Toft	FA-L12	21/670

<b>Saknr</b>	<b>Utval</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
084/2022	Formannskapet	PS	29.08.2022

## Slutthandsaming av planprogram for områdeplan for Botnneset

### Vedlegg:

#### Journalposttittel

Planprogram for Botnneset av 11.08.2022

#### Dato

22.08.2022

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Revidert planprogram av 11.08.2022 for områdeplan for Botnneset vert i medhald av plan – og bygningslova sin § 4-1 godkjent.

Planområdet vert utvida langs fylkesvegen sørover mot Kvamme til forbi avkøyring Bjørkeneset, for å regulere areal til fortau/ gangveg.

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn og fakta:

Formannskapet vedtok i møte den 18.10.2021, sak 21/670 om oppstart av reguleringsplanarbeid (områdeplan) for Botnneset gnr. 31 bnr. 1 med fl. Vedtaket vart gjort med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-9 og § 12-8.

Det vart samstundes og i samsvar med plan – og bygningslova sin § 4-1 også utarbeidd eit framlegg til planprogram for områdeplan for Botnneset som vart vedteke lagt ut til offentleg ettersyn/ høyring. Planprogrammet informerer nærmare om bakgrunnen for planarbeidet, medverknad, organisering og prosess. Viktige problemstillingar for planarbeidet vart her drøfta, samt framlegg til konsekvensutgreiing. Planavgrensinga vart vist på figur 1 på side 4 i planprogrammet.

Det vart slått fast at målet med planarbeidet mellom anna er å få sikra areal til bustader med naudsynt infrastruktur og grøntområde.

Det er no kome inn følgjande innspel til oppstarten av reguleringsarbeidet og til innhaldet i planprogrammet. Desse er nedunder kort referert, og deretter i kursivtekst vurdert av rådmannen.

Alle merknadane vert lagt ved saka slik dei ligg føre:

**1. Brev frå Opplysningsvesenets Fond** dagsett 19.11.2021, som skriv at dei er positive til at kommunen gjennomfører regulering av det avsette bustadområdet , og at det verkar fornuftig at det vert teke med eit større areal enn det som berre er avsett til bustadområde. Vidare ber dei om å verta involvert i planarbeidet.

*Rådmannen tek innspelet til orientering.*

**2. Brev frå Statens Vegvesen** dagsett 10.12.2021, som skriv at det i samband med ein reguleringsplan må det regulerast god tilkomst frå fylkesvegen og ein funksjonell snarveg til Sandnes skule. Det er og føremålstenleg å sikre areal til fortau langs fylkesvegen i planarbeidet. Dei skriv at det i samband med planlegginga av snarvegen, er det viktig å utforme denne med omsyn til at den bør vere funksjonell heile året. Den må difor planleggast med omsyn til lyssetting og vinterdrift. Vidare meiner dei at planområdet bør utvidast mot vest langs fylkesvegen, slik at ein kan regulera nok areal til fortau, og at universell utforming må vera eit tema i planarbeidet.

Planforslaget må etter Statens Vegvesen sit syn og utgreie konsekvensar for:

Planforslaget må også utgreie konsekvensar for:

- Vegnettet
- Framkome og trafiksikkerheit for alle trafikkant grupper
- Drift og vedlikehald
- Renovasjon og andre offentlege tenester
- Byggegrenser mot veg
- Rekkefølgekav
- Eventuell støy
- Korleis punkta ovanfor vert tatt i vare ved realisering av detaljreguleringsplanen

*Rådmannen har vurdert innspela frå Statens Vegvesen, og meiner at dei kjem med gode argument for at kommunen bør gjera justeringar i planprogrammet, og at planen bør utvidast lenger vest (til Kvamme ved Bjørkeneset) langs fylkesvegen. Endringane vert vist i nytt revidert planprogram vedlagt saka.*

**3. Brev frå Fiskeridirektoratet** dagsett 10.12.2021, som ber om at eit gytefelt for torsk og lyr som ligg utanfor planområdet må takast omsyn til, og at dette bør utgreiast nærmare i samband med planarbeidet, mellom anna korleis spreining av partiklar, støy m.m. kan påverka gytefeltet.

*Rådmannen rår til at planprogrammet fangar opp dette innspelet ved at eventuelle konsekvensar for gytefeltet vert utgreidd, og difor teke med i planprogrammet som eit eiga tema.*

**4. Brev frå Statsforvaltaren i Vestland** dagsett 17.11.2021, som skriv om føremålet med planarbeidet og tidlegare drøftingar som har vore om bruken av dette området i samband med arbeidet med ny kommuneplan sin arealdel. Vidare skriv dei at dei legg til grunn at reguleringsplanen i all hovudsak vil vere i samsvar med kommuneplanen, sjølv om planområdet omfattar meir enn areal sett av til bustad.

Vidare skriv dei at planprogrammet legg etter det dei kan sjå vekt på dei viktigaste temaa som Statsforvaltaren er oppteken av, og konsekvensutgreiinga skal omfatte naturmangfald, overordna

geoteknisk vurdering, landbruk, massedeponering, landskap, skjøtselsplan for friluftsområdet og grønstrukturen, vegtilkomst, drikkevatt, sløkkevatt, avlaup og anna infrastruktur, kulturminne og kulturmiljø, friluftsliv og området sin verdi for barn og unge. Dei legg til grunn at det også vert gjort ei samla vurdering av strandsoneverdiar og verknad av utbygginga, slik at ein kan sikre strandsone med stor verdi for framtida.

*Rådmannen forstår det slik at Statsforvaltaren langt på veg er nøgd med innhaldet i planprogrammet, og at ein på bakgrunn av dette innspelet ikkje treng gjera endringar i planprogrammet, utover at ein tek med at det må gjerast ei samla vurdering av strandsoneverdiar og verknad av utbygginga.*

**5. Brev frå Kurt Gjerde, Kjellaug Merkesdal, Odd Magne Gjerde, Mary Hope og Per Magne Hope,** dagsett 04.01.2022, som skriv om planføremålet, og meiner at ei utbygging av den sørlege delen av området vil øydeleggja den flotte naturen i strandsona, i tillegg til at sjøutsikta frå eksisterande hus i byggjefeltet vil bli øydelagt. Vidare skriv dei utbygging i den nordlege delen og ligg i strandsona, g at dette er eit fint område, som og vert mykje nytta av skule, barnehage og til friluftsliv. Dei meiner at om det kjem byggjefelt midt i dette området, vil det meste av turløypa ut til Botneset verta øydelagt og lite tenleg som natursti. Dei skriv og at det er nok trafikk som går mellom bustadhuset og løa like ved fylkesvegen, og at det vil vera uforsvarleg å få meir trafikk via denne ned-køyrsele. Dei gjer til slutt merksam på at det er andre meir eigna område til bustadfelt i nærområdet.

*Rådmannen har forståing for at det er ulike meiningar om bruken av dette området, og at eit bustadfelt på denne staden kan koma i konflikt med andre interesser som leik, friluftsliv, landskapsvern, trafikk, nabointeresser og naturkvalitetar med vidare. På den andre sida vil ein vise til at kommunestyret ved å godkjenna kommuneplanen sin arealdel i 2019, har opna for at deler av dette området skal bli regulert til bustadfelt, og at det er noko grunneigaren Opplysningsvesenets Fond også ønskjer, jf. innspel nummer 1 ovanfor. Det vert og vist til at dette vart drøfta i samband med sak om planstrategi for perioden 2019 – 2023, og at eit samla kommunestyret då godkjente at dette planarbeidet skulle prioriterast. Vidare vil ein vise til at det er først når det ligg føre eit konkret framlegg til reguleringsplan med planskildring at ein ser tydeleg konsekvensane av eit planframlegg. På bakgrunn av dette rår rådmannen til at planprogrammet ikkje vert endra på bakgrunn av dette innspelet.*

**6. Brev frå Gunvald Varleite,** dagsett 06.01.2022, som skriv at hans eigedom gnr. 31 bnr. 2 har felles hamnegang med gnr. 31 bnr. 1, der størstedelen seinare vart utskilt til gnr. 31 bnr. 48, og at han ikkje kan sjå at denne retten er ført over, og ber om at det vert gjort. I tillegg vert det stilt spørsmål, om plankostnader med vidare.

*Rådmannen meiner at dette innspelet handlar om privatrettslege tilhøve gnr. 31 bnr. 2 har knytt til beiterettar på eigedomen gnr. 31 bnr. 48, og at dette er slikt som må avklarast andre stadar enn i ein offentleg reguleringsplanprosess, til dømes via jordskiftesak eller anna. På bakgrunn av dette rår rådmannen til at planprogrammet ikkje vert endra på bakgrunn av dette innspelet.*

**7. Brev frå Vebjørn Haugsdal** og Kristin Andvik Haugsdal dagsett 16.01.2022, som skriv at dei ser positivt på at det skal regulerast fleire bustadar i området rundt Sandnes skule, og synest det er bra at kommunen tar initiativ til at det blir lettare for tilflyttarar å få tilgang på bustadtomter raskt. Vidare ser dei at det i planprogrammet for områdeplanen vert vektlagt at: - Regulere gangveg langs fylkesveg 570, og utbetre vegkrysset ved fylkesvegen til området. På bakgrunn av dette ønskjer dei at kommunen får regulert gangvegen vidare til det nyetablerte feltet på Varleite, noko dei meiner kan gje trygg skuleveg for allereie etablerte einbustadar sør for planområdet, samt at framtidige bustader på Varleite vil få tilgang på trygg skuleveg. Dei viser til at det nyleg har vore høyring på

kommunen sin trafikkisikringsplan, der gangveg i dette området var eit av tiltaka. Til slutt skriv dei at ved å få inn gangvegen i denne reguleringsplanen, vil det gjera det lettare å få realisert ein trygg skuleveg for fleire born som ikkje har rett på skuleskys.

*Rådmannen har vurdert dette innspelet, og meiner at dei kjem med gode argument for å gjera justeringar i planavgrensinga, slik at ein får regulert inn areal til fortau/ gangveg planen vestover langs fylkesvegen forbi det nyetablerte bustadfeltet på Varleitet, og heilt til avkøyringa ved Bjørkeneset. Den reviderte planavgrensinga vert vist i nytt revidert planprogram vedlagt saka. Ei slik utviding av plangrensa må og kunngjerast og naboar med fleire må tilskrivast.*

**8. Brev frå Sandnes Vel** dagsett 18.01.2022, som innleiingsvis skriv om føremålet med reguleringsplanen, og som meiner det er positivt med at det vert arbeidd for fleire bustader i nær tilknytning til skulen, samstundes som at kvalitetane i friluftsområdet vert ivaretatt. Dei ønskjer difor ikkje at nye bustader skal redusera kvaliteten på det etablerte friluftsområdet. Vidare skriv dei at dei ønskjer at det vert regulert gangveg fram til det nye bustadfeltet på Varleitet.

*Rådmannen har vurdert dette innspelet, og meiner at dei kjem med gode argument om å utvida planområdet med omsyn på areal til samanhengande gangveg, og med tilvising til innspelet ovanfor, er dette noko administrasjonen vil tilrå vert gjort. Dei andre synspunkta for å ivareta friluftsverdiane med meir, må ein ta med seg inn i drøftingane i det vidare planarbeidet.*

**9. Brev frå Vestland fylkeskommune** dagsett 21.01.2022, som skriv at dei er positive til at det skal utarbeidast konsekvensutgreiing og ROS-analyse i samband med planlegginga. Formålet med konsekvensutgreiinga er å klargjere verknadene av planar og tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Det er viktig at alle aktuelle tilhøve vert vurdert opp mot dette. Fylkeskommunen finn at forslag til tema som vil handsamast i konsekvensutgreiinga dekker i hovudsak dei tema som er naturleg å gjere greie for.

Vidare rår dei til at universell utforming vert eige tema i konsekvensutgreiinga, og skriv at det må takast omsyn til landskap, terreng, friluftsliv, strandsona og ålmenta sine interesser. Trygg tilkomst til eksisterande naust, båthamner og friluftsområde bør vere del av planen, og det må sikrast løysingar som tryggjer at eksisterande bygg og nye tiltak vert utforma heilskapleg med gode arkitektoniske og estetiske løysingar. Dei legg og vekt på at det vert lagt til rette for at området vert utforma slik at ålmenta kjenner seg velkomen til opphald i strandsona, og legg vekt på at tilkomsten til sjøen ikkje må verte stengt av med fysiske eller med privatiserande element. Dei kjem og med faglege råd knytt til ulike tema, mellom anna kulturminne, born og unge sine interesser, landskap, arkitektur, universell utforming med vidare.

De ber om at ein i planarbeidet tek omsyn til miljøet ved prestegarden, og finn det naudsynt med ei arkeologisk registrering, for å avklare om tiltak i planen vil råke automatisk freda kulturminne, jf. § 9 i lov om kulturminne. Nærare opplysningar om registreringa vert sendt i eige brev.

Vestland fylkeskommune vurderer at dagens tilkomst til FV 570 må byggjast om med tanke på auka bruk på staden. Dei ser at tilkomsten i dag er noko utflytande og må rettast opp.

Dei oppmodar kommunen om å leggja tilkomstvegen til bustadområdet med ny trase på austsida av driftsbygningen på gnr. 25 bnr. 96. Dette vil hindre at ein får trafikk til bustadområdet gjennom eksisterande tun på staden. Dette med tanke på dei som skal bu langs ein tilkomstveg og faren for uheldige trafikale hendingar i tunet med auka trafikk. Ei slik omlegging legg også til grunn ein tilkomst til bustadområdet ved bruk av eksisterande veg til Amundsbotnen.

Vidare meiner det er naturleg at ein etablerer gang og sykkelveg frå skulen og fram til krysset til Botnaneset, og at denne gang og sykkelvegen må etablerast på austsida av FV 570.

*Rådmannen meiner at fylkeskommunen kjem med mange gode faglege råd til det vidare planarbeidet, og at ein på bakgrunn av dette innspelet ikkje treng gjera vesentlege endringar i planprogrammet, utover at ein tek med at det må gjerast ei samla vurdering av strandsoneverdiar og verknad av utbygginga i høve til friluftsliv og tilgang til strandområda m.v.*

#### **Vurdering:**

Rådmannen meiner at det reviderte planframlegget dagsett 11.08.2022 som no vert lagt fram til formannskapet for godkjenning, vil sikra eit godt kunnskapsgrunnlag før reguleringsplanen seinare kjem til offentleg ettersyn. Dei mange innspela tek opp ulike tema, og viser at Botnaneset er eit verdifullt område med mange kvalitetar som det er viktig å ta omsyn til i det vidare planarbeidet med å få etablert eit bustadfelt. Dei mange ønskja og faglege råda om å utvide planområdet vestover for å kunna regulera inn gangveg/ fortau fram til Bjørkeneset, er noko administrasjonen tilrår vert teke med i planarbeidet. Dette er og eit prioritert langsiktig tiltak, som ligg inne i kommunedelplanen for trafikkisikring sin handlingsdel, som vart godkjent i kommunestyret den 24.02.22 sak 010/22. Det er i tillegg gjort mindre justeringar i planprogrammet knytt til framdriftsplan, og teke inn fleire medlemmer i referansegruppa.

#### **Konklusjon:**

Rådmannen rår til at revidert planprogram for områdeplan for Botnaneset vert godkjent i medhald av plan – og bygningslova sin § 4-1, og at planområdet vert utvida langs fylkesvegen sørover til avkøyringa ved Bjørkeneset, for å regulere inn fortau/ gangveg.

### **Formannskapet - 084/2022**

#### **FS - behandling:**

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

#### **FS - vedtak:**

Revidert planprogram av 11.08.2022 for områdeplan for Botnaneset vert i medhald av plan – og bygningslova sin § 4-1 godkjent.

Planområdet vert utvida langs fylkesvegen sørover mot Kvamme til forbi avkøyring Bjørkeneset, for å regulere areal til fortau/ gangveg.