

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 125620170002, Plannavn - Områderegulering Dalstø-Mjåtveitstø, Komnr - 1256, Gbnr - 19/67	17/1318

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
100/2017	Formannskapet	PS	20.09.2017

## Samarbeidsavtale om utarbeiding av områdeplan for Dalstø/Mjåtveitstø

### Vedlegg:

Orientering om planarbeidet Dalstø Mjåtveitstø 11.07.17

Arbeidsplan Dalstø Mjåtveitstø 11.07.17

Samarbeidsavtale

Merknad til sak

Følgeskriv

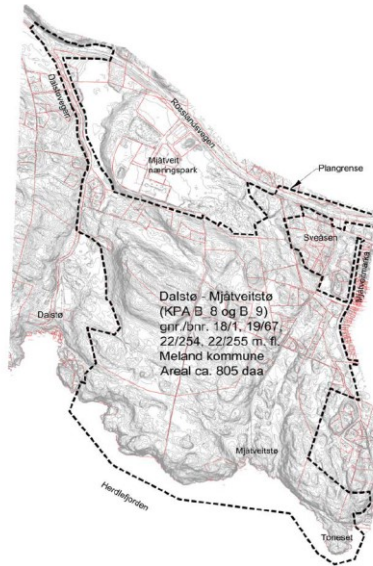
### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Furefjellet AS har tatt initiativ til å inngå eit privat-offentlig samarbeid om områderegulering for eit større areal på Mjåtveit. Planområdet vert på om lag 800 daa og omfatter felt B\_9 og delar av B\_8 i kommuneplanen sin arealdel. Området er avsett til framtidig busetnad med krav om reguleringsplan og høg utnytting. Mot sjø er arealet sett av til grønstruktur/LNF med omsynssoner for kulturmiljø/kulturminne og friluftsliv. Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for ein variert busetnad med tilhøyrande infrastruktur, samt å etablere barnehage og vurdere skuleformål innafor planområdet. Det vert lagt opp til tilkomst både frå Dalstø og Mjåtveit.



Oversiktskart, raud ring syner planområdet



Forslag til planavgrensing

## Vurdering

Det er ikkje stilt krav om områderegulering i kommuneplanens arealdel, men rådmannen er positiv til å planleggje dei framtidige bustadfelta under eitt i ein områdeplan. Sjølv om plan- og bygningslova påpeiker at områdeplanen er ein kommunal plan, opnar lova for at kommunen kan inngå avtale med private aktørar om sjølv utarbeidinga av planen

Det er særleg størrelsen på området som talar for at det eignar seg for ei områderegulering. Å planleggje i stor skala opnar for å sjå område som ein heilskap og finne gode løysingar for infrastruktur, fellesareal, offentlege tenester og grønstruktur.

Ved å flateregulere området som er foreslått kan ein skape tydelege grenser mellom bygd areal og naturområder og samstundes klare å integrere verdiane som ligg i området i dag som turstiar, steingardar og landskapselement som sjølv Furefjellet. Vidare kan planen legge til rette for å betre tilgangen til sjø ved å mellom anna regulere parkeringsareal, vidareføre kysttjen og sikre opningar til utmarka frå byggeområda. Naustmiljøet på Mjåtveitstø vil kunne vernas/bevarast i planen.

I områdeplanen legg ein opp til at deler av området kan detaljplanleggjast, som fyrste byggetrinn, slik at ein kan gå rett på byggesak etter vedtak. Denne løysinga vil vere tids- og ressursbesparande for både tiltakshavar og kommunen sjølv om det krev meir frå begge partane i planprosessen.

Planprosessen, som varsel om oppstart og politisk behandling, er lik som for ei privat detaljregulering.

## Plantema

Som ved privat detaljregulering må det i planarbeidet gjerast vurderingar/kartlegging i høve kultur, friluftsliv, infrastruktur, tilgrensande reguleringsplaner ol. Fordelen med ei områderegulering er at ein no får gjennomført utgreiingane for heile B\_8/9 i same plan. Dermed kan ein sjå området i samanheng og gjere viktige avklaringar før ein går i gong med detaljregulering.

Lista er ikkje uttømmende, men under er eksempler på utgreiingar som er aktuelle for dette planarbeidet for å nå målsettinga om ein heilskapeleg plan.

- Barnetråkk

Dette eit av områda som ikkje vart kartlagt i barnetråkkundersøkinga gjort i samband med utarbeiding av kommuneplanen. Registrering av barns ferdsel og oppleving av området vil sikre barn og unges interesse og medverknad i planprosessen.

- Friluftsliv

Det må lagast ei heilskapeleg vurdering av innverknad av planen på friluftslivet, og korleis planen kan få til eit godt samspel mellom desse interessa. «Kysstien» mellom Dalstø og Frekhaug inngår i planområdet. Denne må takast omsyn til i planarbeidet og rekkjefølgjekrav vil vere aktuelt for å få til større tiltak her.

- Kultur

Det må gjerast registreringar for å sjå etter grunnar og bygningsrestar i utmarka og nyare tids kulturminne må vurderast og verte nytta som ein kvalitet i planen.

Mjåtveitstø er eit intakt kystnært kulturlandskap som er halde i hevd og har fått omsynssone H570\_i kommunplanen. Toneset er viktig kulturminne og ein tilrår ei bevaringssone. I planarbeidet må ein kartleggje områda og vise korleis ein har tenkt å ta omsyn til desse.

- Offentleg tjenesteyting

I samband med rullering av kommuneplanen arealdel på deltema vart i Formannskapet vedtatt at ein skal sjå på aktuell plassering av ny barneskule i området Frekhaug-Dalstø. Dette vert lagt til grunn for å vurdere lokalisering innafor plangrensa til områdeplan.

- Infrastruktur/trafikk

Plan for veg- og infrastruktur må gjerast på bakgrunn av utgreiingane nemnt over.

### Rollefordeling

Det er kommunen som har det formelle ansvaret for planprosessen og dens innhald. Til forskjell frå ein privat reguleringsplan der tiltakhaver har rett til å få fremja planforslaget til 1. gongs handsaming, er det her administrasjonen som avgjer når planen er moden for politisk behandling.

Sjølv om det er inngått avtale om at private utabeidar områdeplanen, har administrasjonen ei aktiv rolle der ein er med på å bestemme og forme planen. Det må derfor leggjast opp til eit tett samarbeid med tiltakhaver med faste møter og eigen framdriftsplan.

Når det gjeld organisering, vert formannskapet politisk styringsgruppe på vegne av kommunestyre

om det skulle oppstå usemje eller konflikhtar som prosjektstyret ikkje klarer å løyse.

Folkehelse: Ikkje relevant på dette nivået

Miljø: Ikkje relevant på dette nivået

Økonomi: Krev kapasitet i administrasjonen.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at det vert etablert eit privat-offentleg samarbeid om områderegulering for Dalstø/Mjåtveitstø. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadene med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging. For delområder i planen som vert detaljert slik at ein kan gå rett på rammesøknad, dekker tiltakshaver kostnadene knytt til behandling av desse.

### **Framlegg til vedtak:**

«I medhald av §§ 12-2 og 12-8 i Plan- og bygningslova vedtek formannskapet at det vert etablert eit privat-offentleg samarbeid om områderegulering for Dalstø/Mjåtveitstø.

Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadene med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging. For delområder i planen som vert detaljert slik at ein kan gå rett på rammesøknad, dekker tiltakshaver kostnadene knytt til behandling av desse.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet.

### **Formannskapet - 100/2017**

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

#### **Sølvi Knudsen bad om at formannskapet vurderte om ho var inhabil i saka.**

Sølvi Knudsen er i slektskap med styremedlem og aksjonær i selskapet.

#### **Anne Grete Eide bad om at formannskapet vurderte om ho var inhabil i saka.**

Anne Grete Eide har felles eigarskap med eigar av 1/6 av selskapet. Selskapet som Anne Grete Eide er deleigar i er ikkje involvert i planen.

Sølvi Knudsen og Anne Grete Eide gjekk frå ved vurdering av deira habilitet.

Rune Skår og Tormod Skurtveit tok sete.

#### **Avrøysting:**

**Med tilvisning til forvaltningsloven § 6 b) vart Sølvi Knudsen samrøystes erklært inhabil.**

**Med tilvisning til forvaltningsloven § 6 e)2 vart Anne Grete Eide samrøystes erklært habil.**

Deretter tok Anne Grete Eide sete.

**Framlegg til tilleggstekst i møte:**

Forholdet til andre grunneigarar innafor planområdet må avklarast i eigne avtalar. Plangrensa til områdeplanen vert trekt tilbake i samsvar med merknad frå eigar av gards- og bruksnummer 22/4. Planarbeidet for denne eigedomen må likevel samordnast med områdeplanen m.o.t. gjensidig påverknad.

**FS - samrøystes vedtak:**

I medhald av §§ 12-2 og 12-8 i Plan- og bygningslova vedtek formannskapet at det vert etablert eit privat-offentleg samarbeid om områderegulering for Dalstø/Mjåtveitstø.

Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadene med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging. Forholdet til andre grunneigarar innafor planområdet må avklarast i eigne avtalar. For delområder i planen som vert detaljert slik at ein kan gå rett på rammesøknad, dekker tiltakshaver kostnadene knytt til behandling av desse.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet.

Plangrensa til områdeplanen vert trekt tilbake i samsvar med merknad frå eigar av gards- og bruksnummer 22/4. Planarbeidet for denne eigedomen må likevel samordnast med områdeplanen m.o.t. gjensidig påverknad.