



Godkjenning av del av ny KDPA for Bjørnafjorden vest etter mekling - bustad og næring

Saksbehandlar:
Asle J. Andås

Arkivkode:
141

Arkivsaksnr.:
19/10091

JournalpostID:
22/85636

Saksnr: 31/2023	Utval: Bjørnafjorden kommunestyre	Dato: 16.02.2023
---------------------------	---	----------------------------

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Bjørnafjorden kommunestyret vedtar del av ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest som omfattar bustad-, nærings- og senterområda, revidert i samsvar med resultatet frå meklingsmøte 29.11.2022

Plankart og føresegner skal rettast i samsvar med meklingsresultatet.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 11-15.

Kommunestyret ber om at det vert lagt fram eiga sak om arealbruk i strandsona.

Bjørnafjorden, den 02.02.2023

Christian Fredrik Fotland
Kommunedirektør

**Behandling og vedtak/uttale i følgjande utval:
BJØRNAFJORDEN KOMMUNESTYRE 16.02.2023**

Tilleggsforslag:

31/2023 Godkjenning av del av ny KDPA for Bjørnafjorden vest etter mekling - bustad og næring, foreslått av Gustav Bahus, Fremskrittspartiet

Bjørnafjorden kommunestyre avsluttar arbeidet med Kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest, og startar opp arbeid med ny arealplan for heile Bjørnafjorden kommune. For mange utbyggingsareal er tatt ut gjennom prosessen med Kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest i denne valperioden, og inntil vidare er Bjørnafjorden kommune betre tent med at Arealplanen for Os kommune vedtatt i 2012 er gjeldande.

Behandling:

Saka blei behandla etter sak 26/2023

Representanten Espen Aspenes, FrP ba Bjørnafjorden kommunestyre vurdera hans habilitet i saka. Espen Aspenes, FrP har økonomiske interesser i «butikk tomten» på Halhjem. Representanten forlot sete. Vara i saka er Thomas Ryland Olsen, FrP

Råd frå KS:

Representanten er ikkje inhabil. Det er ei overordna plan.

Representanten Tor Inge Døsen, FrP ba Bjørnafjorden kommunestyre vurdera hans habilitet i saka. Tor Inge Døsen, FrP har familie som er grunneigarar i planområde. Representanten forlot sete. Det var ikkje mogleg å skaffa vara i saka.

Råd frå KS:

Representanten er ikkje inhabil. Det er ei overordna plan.

Representanten Roald Stigen, FrP ba Bjørnafjorden kommunestyre vurdera hans habilitet i saka. Roald Stigen, FrP har familie som er grunneigarar i planområde. Representanten forlot sete. Det var ikkje mogleg å skaffa vara i saka.

Råd frå KS:

Representanten er ikkje inhabil. Det er ei overordna plan.

Det er 33 røysteføre i salen

Krassimira Dineva - Wessel forlot salen kl 20:26

Det er 32 røysteføre i salen.

Krassimira Dineva-Wessel ankom møte kl 20:29

Det er 33 røysteføre i salen.

Votering habilitet:

Espen Aspenes, FrP blei erklært habil i saka.

Tor Inge Døsen, FrP blei erklært habil i saka.

Roald Stigen, FrP blei erklært habil i saka.

Thomas Ryland Olsen, FrP forlot møtet og Espen Aspenes, FrP, Tor Inge Døsen, FrP og Roald Stigen, FrP kom tilbake i møtet
Det er 35 røysteføre i salen.

Varaordfører Harald Lekven, Uavh leia ordskifte medan ordfører Trine Lindborg, Ap hadde ordet.

Møtet blei midlertidig heva for gruppemøte kl 21:16
Møtet blei satt kl 21:18

Votering:

Forslag til vedtak fremma av Gustav Bahus, m FrP fekk 11 stemmer (10 FrP, 1 uavh - Magne Djuvik) og fall.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak fekk 24 stemmer (8Ap, 5H, 4Sp, 3MDG, 1KrF, 1SV, 1FrP - Tor Inge Døsen, 1Uavh - Harald Lekven) og blei vedtatt.

Vedtak:

Bjørnafjorden kommunestyret vedtar del av ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest som omfattar bustad-, nærings- og senterområda, revidert i samsvar med resultatet frå meklingsmøte 29.11.2022

Plankart og føresegner skal rettast i samsvar med meklingsresultatet.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 11-15.

Kommunestyret ber om at det vert lagt fram eiga sak om arealbruk i strandsona.

Samandrag:

Viser til tidlegare K-sak 03/2022, møtedato 20.01.2022, der kommunestyret vedtok framlegg til kommunedelplan for Bjørnafjorden vest, med plankart, føresegner og planomtale datert 11.11.2021, med ein del mindre endringar i føresegnene. Kommunestyret fann ikkje å kunne ta omsyn til alle motsegna og bad om mekling for dei motsegna som måtte stå att. Saka vart så justert i samsvar med vedtaket og sendt over til Statsforvaltar. Første meklingsmøte vart gjennomført 24. mai, men det vart ikkje oppnådd enighet med Statsforvaltar på møte.

Saka vart på nytt lagt fram for kommunestyret på møte 22.09.2022 som vedtok å be om nytt meklingsmøte. Ordfører fekk fullmakt til å forhandla på vegen av kommunen med mål om å løysa motsegn frå Statsforvaltar. Nytt meklingsmøte vart gjennomført 29.11.2022 og etter at meklinga var gjennomført kunne Statsforvaltar trekke motsegn når det gjeld bustad- og nærings-områda. Det vart ikkje tid til å gå igjennom alle motsegn til områda i strandsona. Så det var eit eige administrativt avklaringsmøte 12.12.2022, mellom kommunen og Statsforvaltar for områda for naust- og fritidsbustader og enkelte område til småbåtanlegg.

Denne saka gjeld kun å vedta resultatet frå meklingsmøte 29.11.2022 og godkjenne arealbruk for bustad-, nærings- og senterområda. Arealbruk for strandsona må behandlast i eiga sak i neste omgang.

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Konsekvensar av saka/vedtaket:

Økonomi: Vedtaket vil gi eit oppdatert plangrunnlag som tar opp i seg ny kunnskap og nye føringar. Dette vil bidra til større grad av forutseielege prosessar og grunnlag for positiv utvikling av kommunen og ny verdiskaping. Gjennom å bruke ressursane på ein berekraftig måte vil me gjere kommunen meir inkluderande, trygg og robust.

Klima: Vedtaket bidrar til å oppfylle dei tre berekraftsmåla frå FN som kommunen har valgt: Berekraftige byer og lokalsamfunn (mål 11), Industri, innovasjon og infrastruktur (mål 9) og Stoppe klimaendringane (mål 13).

Folkehelse: Ny og oppdatert arealplan for Bjørnafjorden vest vil sikre areal til gode offentlege og ålmennyttige føremål og dermed bidra til betre folkehelse.

Saksframlegg:

1. BAKGRUNN

Utkast til ny arealplan for Os delen av Bjørnafjorden kommune låg ute til offentlig ettersyn i 2019. Det kom inn ei mengde private innspel, offentlege fråsegn og motsegn til planen. Revidert plan, eller KDPA for Bjørnafjorden vest, vart sendt ut på begrensa høyring i juni 2021, spesifikt til dei instansane som hadde kome med motsegn til planen. Dei som hadde motsegn til planen var Statsforvaltar, Vestland Fylkeskommune, Forsvarsbygg, NVE og Statens vegvesen. Til slutt var alle motsegnene stort sett løyst, bortsett frå motsegnene frå Statsforvaltar. Statsforvaltar hadde motsegn som gjekk på manglande arealstyring, for store senterområder, uklar rekkefølge for utvikling og uklar bruk av kunnskapsgrunnlaget for til dømes strandsona. Motsegnene frå Statsforvaltar bygde i første rekkje på statlege føringar og retningslinjer. Mens kommunen hevda at statlege føringar må tilpassast dei lokale utfordringane ein kommune stå ovanfor.

Saka vart så lagt fram for kommunestyret på møte 20.01.2022, der kommunestyret vedtok siste framlegg til kommunedelplan for Bjørnafjorden vest, med ein del mindre endringar i føresegnene. Men Kommunestyret fann ikkje å kunne ta omsyn til alle motsegna og bad om mekling for dei motsegna som måtte stå att. Saka vart så justert i samsvar med vedtaket og sendt over til Statsforvaltar. Første meklingsmøte vart gjennomført 24. mai, men det vart ikkje oppnådd enighet med Statsforvaltar på møte.

Saka vart på nytt lagt fram for kommunestyret på møte 22.09.2022 som vedtok å be om nytt meklingsmøte. Ordførar fekk fullmakt til å forhandla på veggen av kommunen med mål om å løysa motsegn frå Statsforvaltar. Dei justeringa som var gjort for å løyse motsegn frå dei andre instansane vart samstundes vedtatt av kommunestyret. Nytt meklingsmøte vart gjennomført 29.11.2022 og etter at meklinga var gjennomført kunne Statsforvaltar trekke motsegn når det gjeld bustad- og næringsområda. Det vart ikkje tid til å gå igjennom alle motsegn til områda i strandsona. Det var eit eige administrativt avklaringsmøte 12.12.2022, mellom kommunen og Statsforvaltar for områda for naust- og fritidsbustader og enkelte område til småbåtanlegg.

2. MEKLING - BUSTAD OG NÆRING

29.11.2022 var det ny mekling mellom Statsforvaltar og Bjørnafjorden kommune. Nytilsett statsforvaltar i Vestland, Liv Signe Navarsete, leia møtet. Ordførar Trine Lindborg førte ordet

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

frå Bjørnafjorden kommune og la fram kommunen sitt nye forslag til mindre justering i KDPA for å kome Statsforvaltar i møte.

Hovudgrepet var å ta ut ytre og indre fortettingssone for senterområda og lage kun ei fortettingssone. Alle senterområda består då av eit indre senterformåls-område (brun farge) med ei tilhøyrande fortettingssone. For enkelte senter er òg senterformåls-område redusert, som Søfteland, Søre Neset og Søre Øyane. I tillegg gjentok kommunen at ein skal byggja "innanfrå og ut" og at ny bustadbygging skal først og fremst skje gjennom fortetting og transformasjon, før ein tar i bruk nye områder. Statsforvaltar synast dette var gode grep og at kommunen har kome dei i møte når det gjeld deira overordna motsegn til arealbruk. Med dei endringane som partane vart eining om på møte kunne Statsforvaltar trekke motsegn når det gjeld bustad- og næringsområda. Det som stod att då var strandsona med område for naust og fritidsbustader. Det vart avtalt at det skulle kallast inn til eit eige administrativt avklaringsmøte for strandsona.

Osøyro:

Fortettingssona følger i store trekk tidlegare indre fortettingssone med følgjande endringar: I sør er sona utvida til å omfatte Brothaugen og nedre del av Kuvågvegen. I nord er Kolskogen tatt ut, men del av Gudridhaugen og Banktjørhaugen er tatt inn og Nedre Varåsen er tatt inn. I aust var det foreslått ei eiga fortettingssone rundt den nye skulen på Hjelle, men Statsforvaltar meinte det var unødvendig med eige sone rundt skulen. Skulen er eit naturleg målpunkt og arealbruken blir beholdt. Statsforvaltar er framleis kritisk til utbyggingsområde på Bjånes, men området blir òg liggande i planen grunna tidspunkt for vedtatt kommunedelplan for området.

Søre Neset:

Senterformåls-området er redusert til kun å omfatte området ved kafèen, den nye butikk-tomta og del av 44/4 (Marivegen 21 og 15). Fortettingssona følger i store trekk tidlegare indre fortettingssone med følgjande endringer: I nord er sona utvida til å følgje tidlegare ytre fortettingssone. I søraust er sona redusert ved at LNF-område og område til tidlegare Halhjem gartneri er tatt ut av fortettingssona. Statsforvaltar hadde motsegn til to enkeltområder grunna omsynet til naturmangfald. Resultatet frå mekling vart at område YFSn10 vart tatt, men område IFSn3 vart beholdt.

Nore Neset:

Fortettingssona følger i store trekk tidlegare indre fortettingssone med følgjande endringer: I nordvest er sona utvida til å ta med området som er under regulering for bl.a. omlegging av Dahlsvegen. I nordaust er sona utvida til å ta med nytt utbyggingsområde på Irgens-garden, tett mot framtidig område for offentlig føremål. I sør er det gjort nokre mindre justeringar for å ta med tre små område for fortetting. Statsforvaltar aksepterte denne sona, men presiserte at omsynet til myr må vurderast nærare i etterfølgjande reguleringsarbeid. Den store diskusjonen på Nore Neset var næringsområda i Ådnadalen og omsynet til elvemuslingen i Døsjaelva. Statsforvaltar aksepterte at kommunen kunne behalda desse områda i kommuneplanen, men tok atterhald om rett til motsegn i reguleringsplan dersom ikkje omsynet til elvemuslingen var godt nok ivaretatt.

Lysefjorden:

Lysefjorden var kanskje det området der det i utgangspunktet var størst avstand mellom kommunen og Statsforvaltar når det gjaldt bustadbygging. Men gjennom å ta ut område YFL11, areal avsatt til innandørs skianlegg og området for grav- og urnelund, vart partane òg einig for Lysefjorden. Statsforvaltaren valte å ha tillit til at kommunen vil følgje opp prinsippet i arealdelen om å bygge innanfrå og utover. Ny fortettingssone følgjer tidlegare indre fortettingssone i vest, men er utvida i aust til å ta med eksisterande utbyggingsområde Storhaugen og Sjøbbøhaugane. Området for grav- og urnelund vert endra til grøntområde for å sikre naturmangfald (dyp myr). Området for innandørs skianlegg (I8) vart tatt ut og går

tilbake til LNF-område. Motsegn i Områderegulering Lyseparken, område B2, vart dermed også løyst og områdeplanen har ikkje lenger avgrensa rettsverkand for dette området.

Søre Øyane:

Senterformåls-området er redusert til kun å omfatte Vedholmen og tilstøydande del av Bruarøy. Senterformål på Sundøy går attende til same status som i gjeldande kommuneplan, med unntak av at området rundt pøyla som går over til grønstruktur og ev. eit nytt naustområde ved Sundøysundet (blir avklara i dialog om strandsona). Fortettingssona omfattar kun Sundøya og Bruarøy.

Søfteland:

Senterformåls-området er redusert til å omfatte området bak butikken og området langs nedre del av Langedalsvegen. Området mellom Vindalsvegen og Byvegen går attende til LNF-område. Resten av tidlegare senterformål bli omgjort til bustadformål. Den nye fortettingssona omfattar bustadområde nærast senterformåls-område i vest og nord og følger elles tidlegare indre fortettingssone med nokre mindre endringar. Dei mindre endringane er at eit fortettingsområdet ved Trosavikja er tatt inn og at tre mindre LNF-områda er tatt ut.

3. STRANDSONA - NAUST OG HYTTER

12.12.2022 var det eit administrativt møte mellom kommunen og Statsforvaltar for å sjå på strandsona og områda for naust- og fritidsbustader og enkelte område til småbåtanlegg. Aministrasjonen meiner at kommunen oppnådde å få gehør for mange av våre synspunkt når me gjekk i detalj på dei enkelte områda og at me fekk beholde fleire naust- og hytteområder som i utgangspunktet ikkje var tilrådd i KU'n. Referatet frå det administrative møte er oversendt kommunen, men er ikkje endeleg og omforent. Det kjem eiga sak når det gjeld godkjenning av arealbruken i strandsona og områda til småbåtanlegg.

4. KONKLUSJON

Arbeidet med rullering av KDPA for Bjørnafjorden vest har pågått i lang tid og det er mange som ventar på ei avklaring som ligg i det å få vedtatt ein ny plan, særleg når det gjeld å utvikle senterområda og dei nærliggande bustadområda. Dersom kommunestyret stiller seg bak resultatet frå meklingsmøte 29.11.2022, kan del av KDPA for Bjørnafjorden vest som omfattar bustad- og næringsområda godkjennast. Dette omfattar også dei justerte senterområda.

- Indre og Ytre Fortettingssone går ut for alle senterområda.
- Ny Fortettingssone for Osøyro, Søre Neset, Nore Neset, Lysefjorden, Søre Øyane og Søfteland,
- Redusert senterformåls-område for Søfteland, Søre Neset og Søre Øyane.
- Område YFSn10 på Søre Neset blir tatt ut.
- Område YFL11, område for grav- og urnelund og område for innandørs skianlegg i Lysefjorden blir tatt ut.
- Øvrige nye bustad- og næringsområde blir beholdt.
- Omsynssone for naturmangfald vert lagt til på areala IFSN3 og på næringsområdet Ådnadalen

Bjørnafjorden, den 02.02.2023
Asle J. Andås
Kommuneplanleggjar