



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
040/19	Plan- og samfunnsutvalet	PS	10.12.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Anders Espeset	ARP-20170001, K2-L12, PlanId-20170001, PlanNavn-Kommunedelplan Florelandet - Brandsøy, PlanType-21	18/1045

Kommunedelplan Florelandet Brandsøy - 1.gangs handsaming

Framlegg til vedtak:

Plan- og samfunnsutvalet vedtar å legge Kommunedelplan Florelandet Brandsøy ut på høyring, med heimel i plan- og bygningslova §11-14.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.
Plan- og samfunnsutvalet - 040/19*

PSUV - handsaming:

Tilrådinga vart samrøystes vedteken.

PSUV - vedtak:

Plan- og samfunnsutvalet vedtar å legge Kommunedelplan Florelandet Brandsøy ut på høyring, med heimel i plan- og bygningslova §11-14.



Saksopplysingar:

Kva saka gjeld:

Gjeldande kommunedelplan for Florelandet Brandsøy er frå 2007. Den har fungert godt, men på nokre områder er det sterkt behov for fornying. Difor er planen revidert med fokus på nokre hovedområder. Ny plan er og oppdatert etter ny Pbl frå 2009 og nye statlege planretningslinjer. Planframlegget blir no lagt fram for 1. gangs handsaming med påfølgande 6 vekers høyringsperiode.

Vurdering:

Ny kommunedelplan for Florelandet Brandsøy bygger på førre kommunedelplan vedtatt i 2007. Den blei til etter ein grundig prosess der alle areal og tema var godt utgreidd, og har fungert svært godt for ei langsiktig utvikling. For denne revideringa har ein difor konsentrert seg om nokre hovedtema, og desse er nærare omtalt under.

1. Bustadutvikling og utarbeiding av ein fortettingstrategi

Eksisterande kommunedelplan har fungert dårleg dei siste åra med tanke på å kunne løyse enkle mindre tiltak i ikkje-regulerte bustadområder, som påbygg og garasjer. I mange tilfelle har desse krevd dispensasjon frå plan. I tillegg ser ein fornuften i kunne bygge enkelthus enkelte stader utan å krevje reguleringsplan. I denne planposessen er alle eksisterande bustadfelt gjennomgått med tanke på mogleg fortetting. Eit viktig tema som er vurdert er korleis bustadfelt ligg i forhold til begrepet "knutepunkt". I følgje regionale og nasjonale retningslinjer skal ein fortette kring knutepunkt. Vi definerer knutepunkt som innanfor gongavstand på 15 minutt har ei befolkning på mellom 3000-5000, og som har ei blanding av publikumsretta funksjonar som forretning og offentlege tenestetilbod. I Florøy er sentrum det mest naturlege knutepunktet og deretter Krokane med Botnaholten/Torvmyrane. Havreneset vil kunne bli eit knutepunkt dersom reguleringsplanen på Knapstadmarka med skule og BH ein gong i framtida blir realisert. Brandsøy er for lite til å bli definert som eit knutepunkt, med skulen her er nyleg utvida og dette er området er det difor naturleg å utvikle i tråd med knutepunktprinsippa. Andre sentrale forhold for bustadfelt som er vurdert er teknisk infrastruktur (veg, VA, el), forhold for mjuke trafikantar, nærhet til støyande aktivitet (veg og industri) og tilgang til grønne strukturar. Alle forhold er grundig vurdert i konsekvensutgreiinga (KU) som er eit eige dokument.

Endring frå bustad til LNF

Det er og særleg viktig å nemne at ein stor reguleringsplan for utbygging for opp mot 250 bueiningar ved Mjølkeneset mellom Danielsvika og Havikbotn (vedtatt 2008) er foreslått oppheva. Dette pga nærleik til det nyleg utvida næringsarealet på Fjord Base vest. Eit så stort bustadfelt nær støyande industri vil vere svært uheldig både for bustadane og for handlingsrommet til næringsaktiviten på basen. Viser her til dei negative utslaga ein har hatt dei seinare åra med høgt konfliktnivå mellom etablert bustadfelt i Danielsvika og Westcon/Fjord Base vest.

To større framtidige bustadområder i Brandsøyåsen er og tatt ut av planen; eit aust for Torvmyrane og eit ovanfor Brandsøy skule. Begge desse har mange uheldige sider ved seg, dei viktigaste er lange avstandar til sentrale funksjonar, stor høgdeskilnad og dyrt å bygge ut infrastruktur.

2. Næringsareal

Den store næringsarealstrukturen i planområdet er i utgangspunktet satt og den fungerer i all hovudsak godt. Unntaket er Gunhildvågen. Her er areal avsett til industri i førre KDP ikkje vorte realisert sjølv om det har hatt slikt arealformål sidan 2007 og delar av det har vore regulert sidan 2003. Grunneigar har hatt eit ynskje om reduksjon av næringsarealet, og saman med vurderingar kring støy og lukt som råkar busetnad, samt potensiell auke av trafikk gjennom byen, har dette vorte imøtekome. Ein god del av potensielt nytt industriareal vert likevel vidareført, slik at her skal vere gode utviklingsmuligheter for næringsverksemd, og spesielt for Ewos og dei andre store bedriftene her som i hovudsak har ei sjøretta verksemd.



3. Ei mogleg ny vegsamanbinding mellomfv. 545 – fv. 548

I planprogrammet står det at det skal gjerast ei vurdering av om ei mogeleg ny vegsambinding mellom fv. 545 og fv. 548. frå Firdavegen v/Havhesten via Båtevika og forbi gravplassen til Kinnvegen for å kunne redusere trafikken gjennom sentrum og knyte bydelane saman på ein ny måte. I planframlegget blir det lagt opp til ein gang/sykkelveg frå Havhesten til Båtevika og ein kombinert veg/gang/sykkelveg eller kun gang/sykkelveg frå Båtevika til møte mellom Vangsvegen og E.M. Holevegen. Siste delen mot Kinnvegen; Vangsvegen er nyleg oppgradert med nytt gang/sykkelfelt. Det blir lagt opp til utviding av eksisterande gravplass og utbetring av tilkomst til Flora VGS og Idrettssenter. Alt dette må sjåast og regulerast i samanheng, men kan realiserast på ulike tidspunkt.

4. Utviding av gravplassen

I løpet av planprosessen kom det fram at det er naudsynt å sette av meir areal til framtidig behov for gravplass. Det er gjort eit utgreiingsarbeid som syner utfordringar ved Florø gravplass, korleis arealet ved dagens gravplass er disponert, og kor mykje areal det er naudsynt å sette av for å svare på framtidens behov (vedlagt plandokument). Området avsett til grav- og urnelund er foreslått utvida austover heile vegen fram til Båtevika for å sikre tilstrekkeleg areal til føremålet samstundes som ein tek omsyn til nytt vegsamband mellom Båtevika og Vangsvegen. Det er venta at gravplassen må utvidast innan dei neste fire til fem åra. Eit reguleringsarbeid må settast i gong snarast, og dette må sjåast i samanheng med veg/gangveg og tilkomst til Flora VGS (sjå over).

5. Flytting av hestesportsenteret frå Brandsøya

Det vert avsett areal til etablering av nytt hestesportsenter i Gunhildvågen på deler av areal som i førre plan var avsett til næring. Området kor hestesportsenteret held til i dag, har i områdeplan Florelandet Nord vorte regulert til næringsføremål. Det må difor i denne planen avsettast ein anna eigna plass for hestesportsenteret. Melvær gard har vore tenkt som ein mogeleg plass for etablering av eit nytt senter. Grunneigar er negativ til dette.

Området i Gunhildvågen har ei rekkje fortrinn med tanke på plassering av hestesportsenteret. Det ligg nær busstopp og gang- og sykkelveg langs heile Havrenesvegen og Kinnvegen. Stall og utandørs ridebane vil ligge med adkomst frå Vågavegen, og det lett kunne tilretteleggast for trygg tilkomst for mjuke trafikantar. Ridehall vil ligge med tilkomst frå Gunhildvågen. Her er kan det etablerast eigen parkeringsplass, eller ein kan nytte parkering i tilknytning industriområdet i samband med stevner og større arrangement. Stall og ridebane plasserast skjerma frå industristøy ved hjelp av topografi og vegetasjon, medan ridehallen vil plasserast innanfor eit støyekspontert område. Hallen må difor byggast på ein slik måte at ein ikkje blir påverka av dette innandørs. Det ligg både naturområde og LNF nær hestesportsenteret, og ein kan også tenkje seg eit samband med Storeåsen. Området ligg og tett på Ullaland gard, og her kan ein tenke seg sambruk med enkel tilrettelegging. Dette grepet med å tilrettelegge eit nytt areal for hestesportsenter vil dermed lettare gjere ei industriutbygging på dagens areal for hestesportsenter på Botnastranda aust.

6. Ei mogleg utviding av Florø Lufthamn

I planprogrammet står det at det må takast høgde for ei utviding av flyplassen. Aktuelt areal må vurderast opp mot relevante tema. Vedlagt ligg ei utgreiing av relevante tema, og ein status slik saka står i dag.

Det har gjennom heile planprosessen vore dialog med Avinor kring kva rolle Florø Lufthamn har, og Avinor har vore tydeleg på at dei per dags dato ikkje har nokre planar for utviding av rullebana ved Florø Lufthamn. Avinor har tidlegare hatt diskusjonar omkring utviding av rullebana ved Florø Lufthamn. Det vart ikkje gjort noko større arbeid i samband med dette, då ideen vart tidleg avvist. Det einaste materialet vi har frå dette er ei skisse kor ei 2000 meter lang rullebane er teikna inn. Av den kan ein lese at det er mogeleg å etablere ei slik rullebane vestover med utfylling i sjø. Det er ikkje mogleg å utvide austover då dette vil kome i konflikt med innflyginga.



FLORA KOMMUNE

At Avinor ikkje ynskjer å utvide flyplassen vanskeleggjer arbeidet med ei utgreiing av ei utviding på kommunedelplan-nivå, då vi ikkje har tilgang til naudsynte ressursar og kompetanse frå deira side. Realismen kring ei utviding utan Avinor er også redusert, og ein må finne andre løysingar. Det krevjast ytterlegare politisk arbeid enten opp i mot Nasjonal Transportplan, eller ein må søkje å finne anna finansiering. Det er politisk vilje til å fortsette arbeidet for å få til ei utviding. Dette blei vedteke i bystyret 18.06.2019. Det var også her lansert fleire alternativ for utviding kor Florø Lufthamn kan bli ei eksportlufthamn knytt opp i mot ei utbygging og satsing på fiskeindustri i nærleiken.

I Kommunedelplan Florelandet – Brandsøy sikrast moglegheita for utviding ved at ein stoppar ytterlegare bustadbygging innanfor gul støysone medan arbeidet med ei utviding utgreiast til ein har grunnlag for å utarbeide ein reguleringsplan. Bustadbygging i gul støysone er problematisk allereie i dag, men tilhøva kan bli forverra dersom det er snakk om enda større fly. Det vil difor bli byggestopp for nye bustader i inntil fire år, medan vi ventar på ei avklaring av kva type flyplass det er snakk om, og då kva flytypar som er aktuelle.

I denne planen vil Avinors innspel til kva endringar dei ynskjer for å kunne utvikle flyplassen framover bli imøtekome. Det har vore eit mål å legge til rette for at Florø Lufthamn skal kunne få fortsette å utvikle seg til det beste for byen og innbyggerane. Dette har blitt gjort gjennom dialog med Avinor, gjennom å søkje kunnskap om kva behov næringslivet i byen har, og kva som er viktig for offshore-industrien. Når det i prosessen har kome fram at ei utviding ikkje lar seg gjere utan at det gjerast eit større politisk arbeid, har saka vore til behandling i Bystyret, og det er vedteke at dette skal gjerast av det nye kommunestyret i Kinn. Kommunedelplanen sikrar at det vil vere mogeleg å bruke fire år på dette arbeidet samstundes som at den noverande planlagde utviklinga av flyplassen ikkje vert stogga.

Oppheving av reguleringsplanar

Parallelt med vedtak av denne planen er det lagt opp til å oppheve fleire reguleringsplanar. Dette grepet er vesentleg for å sikre enkle og forståelege planar og avgjerder heilt ned på utføringsnivå for både sakshandsamarar og publikum. Sidan førre plan vart vedteken i 2007 har vi fått eit nytt lovverk å forhalde oss til. Alle planar frå før 2008 blir difor i oppheva dersom det ikkje er særskilte grunnar for å vidareføre dei. Eldre reguleringsplanar er gått gjennom for å sikre at eventuelle viktige kvalitetar (som til dømes friområde) vert ivareteke i vidare planlegging, og difor tatt opp som eige arealformål i kommunedelplanen.

Innspel

Alle innkomne innspel (både til planprogrammet og i planprosessen) er lista i eigen tabell (vedlegg). Her ligg og rådmannen sine vurderingar og tilrådingar.

Oppsummert

Noverande planframlegg bygger på gjennomtenkte eldre planar og god langsiktig planlegging gjennom mange år. Over tid ser ein at dette har fungert rimeleg godt. Der planlegging tidlegare var meir statisk tilpassa i ei tid der endringar skjedde seint, er det i dag ein meir dynamisk prosess der utvikling og endring skjer mykje fortare og lite fleksible planar fort blir utdaterte. I dagens planlegging er det umogleg å treffe med alt og vite korleis framtida blir. Og særleg utfordrande er dette for denne kommunedelplanen, då den har heilt klare grenser på alle kantar; sjøen. Dette gir oss mindre arealmessig handlingsrom, men det gjer og at ein blir tvinga til å planlegge kompakt og tenke smartare. Dei tydelagste planfaglege "feila" som er gjort når ein ser ganske langt tilbake er plassering av industriområdet i Gunhildvågen og flyplassen der den ligg. Men dette er likevel lett å seie, det kan godt tenkast at alternativa ikkje hadde vore betre. Og uansett kva ein landar på vil det alltid vere ei avveging mellom fordelar og ulemper. Slik dette reviderte planframlegget framstår meiner rådmannen det er ein god plan å bygge vidare framtidas Florø på.

Økonomiske konsekvensar:



Miljømessige konsekvensar:

Dei miljømessige konsekvensane er utgreidd i planomtalen.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar mm:

Plan- og bygningslova med forskrifter

Vedlegg:

Planbestemmelse - Kommunedelplan for Kommunedelplan Florelandet - Brandsøy

Planomtale - Kommunedelplan for Kommunedelplan Florelandet - Brandsøy

ROS-analyse-KDP Florelandet-Brandsøy 25.11.19

Plankart KDP Florelandet Brandsoy

Illustrasjon_plankart u omsynssoner

Illustrasjonar omsynssoner

Innkomne merknader til planprosessen - KDP Florelandet Brandsøy - 25.11.19

KU - KDP Florelandet Brandsøy 25.11.19

Utgreiing kring utviding av flyplassen 2019

Vurdering av veikategori og trasè mellom Kleivakrysset og Firdavegen via Båtevika, bacheloroppgave, datert 20.05.19

Utgreiing Florø gravplass 2019

Rettleiar for byform og arkitektur, datert 12.09.18

Planprogram KDP Florelandet Brandsøy datert 06.11.18

Analyse aldersfordeling Florelandet-Brandsøy - 31.05.19

Gammal plan - KDP Florelandet Brandsøy - 29.06.07