

# SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
036/15	Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne	24.11.2015	HHB
040/15	Ungdomsrådet	24.11.2015	HHB
063/15	Utval for plan og miljø	26.11.2015	HHB

**Sakshandsamar:** Helle Holte Bruland

**Arkivsaknr** 13/1249

## **GBNR 36/4 og 34/3 OPSALMARKA BUSTADOMRÅDE- REGULERINGSENDRING OPSALMARKA - KONTOR-, INDUSTRI- OG LAGEROMRÅDE**

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Fusa kommune godkjenner å leggja reguleringsendringa for deler av eksisterande reguleringsplan Opsalmarka bustadfelt gbnr. 36/4 og 34/3, Fusa, ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Vedtaket kan heimlast i kommuneplanens arealdel vedteke 15.10.2015 og i Plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

### **24.11.2015 RÅD FOR SENIORAR OG MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE**

#### **Handsaming:**

Roald Samnøy fremja følgjande felles forslag til uttale som vart samrøystes vedteke: Det må takast inn i planen gangfelt mellom busslomme og innkjøring til Industribygget over Venjanesvegen til gangveg på andre sida.

#### **RAAD-036/15 VEDTAK:**

Samrøystes uttale:

Det må takast inn i planen gangfelt mellom busslomme og innkjøring til Industribygget over Venjanesvegen til gangveg på andre sida.

.....

## **26.11.2015 UTVAL FOR PLAN OG MILJØ**

### **Handsaming:**

Uttaler frå senior- og funksjonsrådet og ungdomsrådet vart kunngjort i møtet. Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **UPM-063/15 VEDTAK:**

Fusa kommune godkjenner å leggja reguleringsendring for deler av eksisterande reguleringsplan Opsalmarka bustadfelt gbnr. 36/4 og 34/3, Fusa, ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Vedtaket kan heimlast i kommuneplanens arealdel vedteke 15.10.2015 og i Plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

## **24.11.2015 UNGDOMSRÅDET**

### **Handsaming:**

Fusa ungdomsråd tok saka samrøystes til orientering.

### **UNG-040/15 VEDTAK:**

Fusa ungdomsråd tek saka til orientering.

.....

### **Saksframstilling:**

Vedtaksmynde:

Utval for plan og miljø

Saksdokument:

Vedlegg:

Vedlegg: Dok.dato	Tittel	Dok.ID
11.11.2015	Planomtale Opsalmarka	102338
11.11.2015	Reguleringsplan	102339

11.11.2015	Føresegner Opsalmarka	102341
11.11.2015	Illustrasjonsplan	102342
11.11.2015	Illustrasjoner	102343
11.11.2015	Innspeil frå Fusa Bondelag	102347
11.11.2015	Fråsegn til oppstart - Hordaland Fylkeskommune	102348
11.11.2015	Statens vegvesen - oppstart av reg.plan	102349
11.11.2015	Uttale frå landbruk	102350
11.11.2015	Oversiktskart 22.10.2014	102351
11.11.2015	Planområdet 22.10.2014	102352

Ikkje vedlegg:

Generell korrespondanse  
Avisannonse  
Høyringsinstansar og naboliste  
Varsel om oppstart

### **Faktiske opplysninger:**

På vegne av tiltakshavar, Magne Skåtun Eigedom AS, søker plankonsulent ABO Plan og Arkitektur AS om reguleringsendring av gbnr.36/4 og 34/3 Opsalmarka, Fusa kommune.

Planens føremål er etablering av nærings-/lagerbygg med tilhøyrande infrastruktur. Tiltaket gjeld utviding av vedteke reguleringsplan for Opsalmarka bustadområde. Dagens føremål i reguleringsplanen er industri/lager. Planområdet var i kommuneplanens arealdel 2006 – 2016 sett av til LNF-område unnateke rettsverknad, der eksisterande reguleringsplan skal gjelde. I den nye arealdelen 2015 – 2027 (vedteken 15.10.2015) er området sett av til sentrumsføremål. I føresegna til kommuneplanen står det at alle vedtekne reguleringsplanar vert vidareført.

Opsalmarka bustadområde vart første gang vedteken i 1999. Endring av denne vart vedteken i 2001, og planområdet vart då noko utvida for å gje plass til eit større industri- og lagerområde. Området er i dag grovt planert med steinmassar.

Det nye planforslaget datert 13.3.2015 overlappar del av eksisterande reguleringsplan for Opsalmarka bustadfelt, plannr.19982506 og reguleringsplan for Opsalmarka bustadfelt plannr. 24.7822. Planforslaget medfører at om lag 1 750 m<sup>2</sup> vert omdisponert frå landbruksareal til industri, kontor og lager. Tomten har ei utnyttingsgrad på 50%.

Oppstartmøte er gjennomført med kommunen 25.2.2014. Oppstart vart varsla 30.11.2014 etter fastsette reglar, jfr pbl § 12-8. Det er ikkje registrert merknader frå naboar og eigarar i planområdet etter oppstart. Det er registrert uttalar frå Hordaland Fylkeskommune, Statens vegvesen, frå Fusa bondelag og Bjørnefjorden landbrukskontor. Desse er kommentert og tatt til følgje eller orientering i planskildringa.

Reguleringsendringa er i tråd med kommuneplanens arealdel 2015 – 27 der området er sett av til sentrumsføremål. Det føreligg ikkje varsel om motsegn.

### **Vurdering:**

I og med at gjeldande kommuneplan opnar for utvikling av sentrum på dette arealet, kan ikkje rådmannen sjå at det er noko i vegen for å godkjenna å leggja denne reguleringsendringa ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Saka verkar å være svært godt opplyst. Både vurdering av landbruksinteresser, kulturminne og naturmangfald etter § 8 er ivareteke i planlegginga på ein god måte. Det er svært positivt at elva («Steinbruelva») som går igjennom området er regulert med grøntområde og at denne i stor grad skal liggja som ope vassdrag. ROS- analysen peiker på at det må takast omsyn til flaum. Det er elles ikkje avdekt negative konsekvensar ved tiltaket. Tiltaket vil medføre auke i arbeidsplassar i kommunen.

I ny kommuneplan er parkeringskravet for kontor 1 plass per 25 m<sup>2</sup>, for industri 1 plass per 100 m<sup>2</sup> og for lager 1 plass per 300 m<sup>2</sup>. I reguleringsplanen er det for kontor, lager og industri satt av 1 plass per 100 m<sup>2</sup>. Ein liten del av området vil vera til kontor, og parkeringsdekninga vurderast derfor som god.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vert, etter ei samla vurdering, å godkjenna å leggja reguleringsendringa for deler av eksisterande reguleringsplan Opsalmarka bustadfelt gbnr. 36/4 og 34/3, Fusa, ut på høyring og til offentleg ettersyn.