

# Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Selmer Skuggevik	FA - L12	17/263

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
061/2017	Formannskapet	PS	21.11.2017
059/2017	Kommunestyret	PS	14.12.2017
017/2018	Kommunestyret	PS	26.04.2018

## Regulering av nytt bustadområde

### Forslag til vedtak:

1. Modalen kommunestyre ønskjer å sette i gang regulering på Kleivane, på område allereie avsatt til boligområde.
2. Modalen kommunestyre vil ta vare på landbruksjord på Otterstad. Kommunestyret ynskjer å få ein sak tilbake der ein planlegg å tilbakeføre landbruksområde på Otterstad til LNF.

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Arealplan og kommuneplanen 2015 – 2026 for Modalen kommune vart vedteken av kommunestyre i sak 033/2015, men med ein føresetnad av at det skulle utarbeidast ein områdeplan for Trohaug - Otterstad området.

Notat om vidare oppfølging av dette vart lagt fram for kommunestyret i møte den 10.03.2016 sak 009/2016. Grunna prioritert arbeid med kommunereforma vart vidare prosess utsett til andre halvår 2016.

Kommunestyret vedtok 22.09.2016 , sak 051/2016 å utarbeide ein mulighetstudie for « området mellom Trohaug og Nybrua", som ein første fase i planlegginga av ein områdeplan for Otterstad – Trohaug.

Mulighetstudie blei presentert i kommunestyret 20.04.2017. Kommunestyret tok orienteringa til vitande. Kommunestyret vedtok i sak 018/2017 at formannskapet drøftar ei vidare oppfølging av saka og legg fram si tilråding for kommunestyret.

Vidare i formannskapet 03.05.2017 :

Oppfølging av mulighetstudie Trohaug området: Ordføreren tok oppatt tråden frå Kommunestyret den 20.april 2017. Formannskapet slutta seg til at det ikkje er tida for å gå vidare med dette prosjektet no, og at ein fyrst bør ta i bruk dei tomtene som lett kan gjerast om til bustadtomter utan omfattande infrastruktur-tilrettelegging.

I formannskapet 01.06.2017, sak 035/2017 under orienteringssaker:

Vidare oppfølging blei drøfta: Administrasjonen i samråd med ordførar førebur og inviterer kommunen til eit møte med planavdelinga hos Hordaland fylkeskommune snarast råd etter ferien. Administrasjonen i lag med ordførar hadde møte med Hordaland fylkeskommune 25.09. 2017. Bakgrunnen for møte er at politikarane ikkje ynskjer å gå vidare med utbygging av Trohaug.

## **Vurdering**

Administrasjonen har fått i oppgåve å undersøkje utvikling av nytt bustadområde i Sæten.

Alternativt er det også mogeleg å utvida bustadfeltet på Kleivane. Område på Kleivane er satt av som bustadområde i kommuneplanen.

Behov – Antall bustader i løpet av ein 10 års periode er ca. 15.

Utfordringar: – Sæten – rasfare – Kleivane –grunnforhold

Formannskapet ynskter å få fylkeskommunen sitt syn i saka.

Rådet frå fylkeskommunen er at bustadområdet burde ligga så nært sentrum som mogeleg, og at det var gode solforhold der ein la bustadområde. Det vart og peika på området som ligg på Otterstad som er teke med i kommuneplanen. Dette området har dei kvalitetane som gjer at folk vil busetja seg.

Næringsfondet har bevilga tilskot til ein privat aktør som ynskjer å starte næring i Sæten.

Situasjonen har då endra seg. Diskusjonen om kvar ein då skal legga bustadområde må drøftast vidare i formannskapet.

Formannskapet må ta stilling til kva for eit område som skal regulerast til nytt bustadområde.

## **Konklusjon**

Det vert tilrådd at formannskapet tek stilling til kva for eit område som skal regulerast til nytt bustadområde på Mo, og legg fram si tilråding for kommunestyret.

Administrasjonen kan då gå vidare med reguleringsarbeidet.

Saka vert lagt fram for formannskapet til drøfting utan framlegg til vedtak.

## **Formannskapet - 061/2017**

### **FOR - behandling:**

Kjetil Eikefet og Linda Neset erklærte seg ugild i saka, i samsvar med tidlegare handsaming av same sak. Frank Stian Steinsland kom inn som vara for Linda Neset. Det var ikkje kalla inn vara for Kjetil Eikefet.

Teknisk sjef Tone Selmer Skuggevik orienterte kort om bakgrunn og tidlegare arbeid med same sak. Administrasjonen ynskjer politisk prioritering av kva område ein skal arbeide vidare med å utvikle til bustadføre mål, både på kort og lang sikt.

Under diskusjonen vart det vurdert fordelar og ulemper med dei ulike aktuelle områda. Det kom i tillegg fram at det pr dags dato er 13 tomtar tilgjengeleg og regulert for bustadbygging totalt i kommunen. Av desse eig kommunen 4 tomtar.

Framlegg til vedtak vart utarbeidd av ordførar. Dette framlegget vart samrøystes vedteke.

### **FOR - vedtak:**

Modalen kommune ser at verdian av dyrka mark er høg. Den dyrka marka vi har er av høg kvalitet. Modalen kommune ønsker ikkje å nytte dyrka mark til bustadbygging.

Modalen kommune ønsker å jobbe vidare med avsatt tomteland på Kleivane.

Mulighetsstudiet for Trohaug skal innarbeides i områdeplanen for Otterstad og Trohaug.

Sæten blir liggande som industriområde.

Administrasjonen jobber vidare med tydeliggjering av planprosess.

## **Kommunestyret - 059/2017**

### **KS - behandling:**

Linda Neset, Kjetil Eikefet og Håvard Engeseth erklærte seg ugild i saka, i samsvar med tidlegare handsaming av same sak. Sigrun Almelid Birkeland kom inn som vara.

Teknisk sjef Tone Selmer Skuggevik orienterte kort om bakgrunn og tidlegare arbeid med same sak. Administrasjonen ynskjer politisk prioritering av kva område ein skal arbeide vidare med å utvikle til bustadføre mål, både på kort og lang sikt. Ho introduserte plankonsulent Øystein Skofteland frå Norconsult, som var invitert til å vere for å kunne svare på spørsmål om planprosessar og konsekvensar av ulike val og prioriteringar undervegs. Skofteland var med på utarbeide kommuneplanen for 2015 - 2026, som vart vedteken i 2015, og kjenner såleis godt til dei fire alternative områda som er under vurdering. Han gjorde og rede for innhaldet i ein del plantekniske omgrep som vert nytta i slike saker.

Under diskusjonen vart det vurdert og diskutert fordelar og ulemper med dei ulike aktuelle områda. Anne Britt Almelid stilte spørsmål ved om ein mister Sæten som alternativt bustadområde på grunn av planane om campingplass der. Plankonsulenten svara at kommunen kan regulere området til boligføre mål dersom ynskjeleg, og at det kan være rom for både campingplass og boligar i området.

Kristin Nåmdal trakk fram at kommuneplanen for 2015 - 2026 er vedteken med eit forbehold om at det skraverte området i arealplanen skal regulerast med ein områdeplan eller reguleringsplan, og at det ikkje er teke stilling til kva føremål arealet skal nyttast til endå.

Ann-Jorunn Farestveit tok til orde for at det skraverte området i planen, merka til kombinert føremål, bør tilbakeførast til LNF område.

Sigmund Vikane fremma forslag om å utsetje saka, og formulerte framlegg til vedtak som vart teke til votering. Framlegget vart samrøystes vedteke.

Det vart lagt opp til synfaring på alle fire områda når saka skal handsamast på nytt, og administrasjonen inviterer plankonsulent Øystein Skofteland til å vere med på møtet.

### **KS - vedtak:**

Saka vart utsett.

Kommuneplan for 2015 - 2026 vart sett opp som tema på eit kommunestyremøte tidleg våren 2018.

Det vart vurdert om det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for Otterstad - Trohaug, evt ein reguleringsplan for Kleivane.

### **Kommunestyret - 017/2018**

#### **KS - behandling:**

Saka vart opna med at plankonsulent Øystein Skofteland frå Norconsult hadde ein kort gjennomgang av kommuneplanens arealdel. Kommunestyret og administrasjonen gjekk så på synfaring på alle dei fire aktuelle områda: Otterstad - Kleivane - Trohaug og Sæten.

Etter synfaringa vart det debatt om dei ulike områda.

Anne Britt Almelid opna med at Sæten etter hennar meining er det beste området å gå vidare med.

Dette området er sentrumsnært, lett tilgjengelegt og lett å opparbeide.

Liv Anne Aanensen meinte at ein kunne sjå nærare på om det er mogleg å byggje fleire bustader på den eksisterande bustadrekka på Otterstad. Det vart kommentert at dette er privateigde tomtar, og at eit initiativ her burde i så fall komme frå grunneigarane sjølve.

Håvard Engeseth meinte at grøntområda på Otterstad bør tilbakeførast til LNF område. Han tok og til orde for at Trohaug kanskje var det beste alternativet på lang sikt, men at både Kleivane og Sæten er gode alternativ.

Kristin Nåmdal kommenterte at infrastrukturen, med til dømes veg, vatn og avlaup, er særskild kostbar i Trohaugen. Denne infrastrukturen må på plass uansett om ein legg opp til fleire utbyggingstrinn i dette området. Nåmdal vil og behalde grøntområda på Otterstad som LNF område, men ser og at det er mogleg å byggje fleire bustader på eksisterande bustadrekke og evt på området ved garasjen på Urdal.

Håvard Engeseth stilte spørsmål om kapasiteten for nye v/a påkoplingar på Kleivane. Teknisk sjef Tone Selmer Skuggevik svara at dette må ein kome tilbake til i ei evt utgreing av området.

Ann Jorunn Farestveit tok til orde for å tilbakeføre Otterstad som LNF område. Håvard Engeseth støtte dette, og la til at det er viktig å ta vare på matjorda der for framtida.

Kristin Nåmdal meinte at det er lettast og mest attraktivt på Kleivane av dei områda som er mest realistisk å byrje med. Sæten bør foreløpig ventast med til det er avklart meir kva som skjer med etableringa av campingplass på området.

Ordfører foreslo pause med gruppemøte for å lage framlegg til vedtak som ein kunne einast om i saka. Ordføreren sitt framlegg til vedtak vart lagt fram til votering og vart samrøystes vedteke.

**KS - vedtak:**

1. Modalen kommunestyre ønsker å sette i gang regulering på Kleivane, på område allereie avsatt til boligområde.
2. Modalen kommunestyre vil ta vare på landbruksjord på Otterstad. Kommunestyret ynskjer å få ein sak tilbake der ein planlegg å tilbakeføre landbruksområde på Otterstad til LNF.