



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Lønningdal, Ragnhild	Arkivkode: FE - 142
Arkivsaksnr: 13/77	Løpenr: 17/8084
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	12.09.2017	023/2017

Handsaming av merknadar etter offentleg ettersyn - Kommuneplanens arealdel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Følgjande endringar vert innarbeidde i planmaterialet og lagt ut til nytt offentleg ettersyn snarast:

1. Namnet på SB02 Myra vert endra til SB02 Solbjørg 2.
2. Eit tilleggsareal på 4,2 daa nordaust for SB19 Kvernes vert teke med i plankartet.
3. Bustadområde B11 vert justert søraustover på eigedomen, vekk frå den dyrka marka, i tråd med kart i saksutgreiing.
4. Bustadområde B19 Bolstadhaugen vert teke ut av planmaterialet.
5. Fritidsbustadområde F08 Høyseter 2 vert utvida med 13,2 daa mot sør og aust, som synt på kartutsnitt i saksutgreiing.
6. Fritidsbustadområde F12 Kleivane vert redusert med areal under kraftlina, og skogareal vest og nord for bebygd område, i tråd med kart i saksutgreiinga.
7. Område for offentleg og privat tenesteyting OPT05 Lauvskarmyra vert teken ut av planen. Gs- vegen frå Bjelkarvikvegen til Haukanesvegen vert liggjande som i høyringsutkastet.

Dokument som er vedlagt:

SB02 Myra - Norunn A Rykken

SB14 Nymark - Gro H Røsseland og Hildegunn Hadeland

SB14 Nymark - Gro H Røsseland og Hildegunn Hadeland Kartvedlegg

SB19 Kvernes - Mette Haugen

SB19 Kvernes - Mette Haugen Kartvedlegg

B01 Rolvsvåg - Bjarne Øvredal

B01 Rolvsvåg - Bjarne Øvredal Kartvedlegg

LNF sør for B01 Rolvsvåg - Bjarne Øvredal

LNF sør for B01 Rolvsvåg - Bjarne Øvredal Vedlegg 1

LNF sør for B01 Rolvsvåg - Bjarne Øvredal Vedlegg 2

LNF nord for B08 Brendahaugen - Anne Mette Aadland og Stein Odvar Kleppe

B11 Rødne - Alf Storlid

B11 Rødne - Alf Storlid Kartvedlegg
B11 Rødne og B12 Høgeskolten - Øyvind Røen
B11 Rødne og B12 Høgeskolten - Knut Inge Røen
B13 Lauvskar - Arild Røen
B15 Helgatona 2 - Johnny Gjerde
B19 Bolstadhaugen - Norvald Gjerde m fl
LNF vest for B19 Bolstadhaugen - Åse Tveiterås m fl
B19 Bolstadhaugen - Rune Espelid
B19 Bolstadhaugen - Rune Espelid Kartvedlegg
LNF sørvest for B19 Bolstadhaugen - Magne Gjerde
B25 Barmen - Ketil Tharaldsen og Siv Marit Nilsen
LNF aust for B22 Indre Tysse - Johannes Tysse
F08 F09 og F11 Høysæter - Rolf og Nina Høysæter
F08 F09 og F11 Høysæter - Rolf og Nina Høysæter Kartvedlegg
F08 Høysæter 2 - Ragna og Rolf Rykkje
F08 Høysæter 2 - Ragna og Rolf Rykkje Kartvedlegg
F09 Sjurane - Svein Høysæter
LNF vest for F11 Kuhaugen - Nils Høysæter
LNF vest for F11 Kuhaugen - Nils Høysæter Kartvedlegg
F12 Kleivane - Kai Morten Kleivane m fl
F12 Kleivane - Kai Morten Kleivane m fl Vedlegg 1
F12 Kleivane - Kai Morten Kleivane m fl Vedlegg 2
F12 Kleivane - Kai Morten Kleivane m fl Vedlegg 3
F12 Kleivane F14 Kvitingen vest og F15 Kvitingen nord - Torill Midtun og Frode Martinussen
Merknad F12 Kleivane, F14 og F15
Artsliste for fugler, Kleivane
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Leon Espelid
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Leon Espelid Vedlegg 1
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Leon Espelid Vedlegg 2
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Leon Espelid Vedlegg 3
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Leon Espelid Vedlegg 4
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Leon Espelid Vedlegg 5
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Leon Espelid Vedlegg 6
LNF søraust for F15 Kvitingen nord - Rannveig Gjerde
F23 Eikedalen 6 - Ole Totland
F23 Eikedalen 6 - Ole Totland Kartvedlegg
FT04 Sandvika - Tor Helland
LNF på Solbjørg - Ellen Bru Solberg
LNF på Solbjørg - Ellen Bru Solberg Kartvedlegg
LNF i Eikedalselva - Hans R Gaarder
OPT05 Lauvskar - John Haukenes
OPT05 Lauvskar - John Haukenes Vedlegg
Næringsareal generelt - Samnanger næringsforum
N07 Børdalen - Anna og Bengt Drageset
Akvakultur på Sagen - Lerøy Sjøtroll
Omsynssone Botnahytta - Finn Øvredal og Bjarne Øvredal
Forlikksklage1116

12.09.2017 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Planleggar Roald Aandal og Ragnhild Lønningdal orienterte frå meklingsmøte med Fylkesmannen. Det var særskilt Børdalen og i hovudtrekk vassdraget som må belyses med analyse. Dette er pr idag munnlege opplysningar refert i frå møtet. SK har ikkje har fått

merknadane/uttalen skiftleg endå.

Naturutvalet fekk munleg orientering om innspel vedk. utviding av Kvitingen vest. Utvalet tok det til etterretning men ønskja ikkje å ta det med vidare inn i planen.

Framlegget frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

NAT- 023/2017 Vedtak:

Følgjande endringar vert innarbeidde i planmaterialet og lagt ut til nytt offentleg ettersyn snarast:

1. Namnet på SB02 Myra vert endra til SB02 Solbjørg 2.
2. Eit tilleggsareal på 4,2 daa nordaust for SB19 Kvernes vert teke med i plankartet.
3. Bustadområde B11 vert justert søraustover på eigedomen, vekk frå den dyrka marka, i tråd med kart i saksutgreiing.
4. Bustadområde B19 Bolstadhaugen vert teke ut av planmaterialet.
5. Fritidsbustadområde F08 Høyseter 2 vert utvida med 13,2 daa mot sør og aust, som synt på kartutsnitt i saksutgreiing.
6. Fritidsbustadområde F12 Kleivane vert redusert med areal under kraftlina, og skogareal vest og nord for bebyggd område, i tråd med kart i saksutgreiinga.
7. Område for offentleg og privat tenesteyting OPT05 Lauvskarmyra vert teken ut av planen. Gs- vegen frå Bjelkarvikvegen til Haukanesvegen vert liggjande som i høyringsutkastet.

Kva saka gjeld:

Kommuneplanens arealdel låg ute til offentleg ettersyn i perioden 5. mai 2017 – 30. juni 2017. Det kom inn totalt 34 merknadar frå private og næringsdrivande til planframlegget, desse vert handsama i dette sakspapiret.

Vurderingar og konsekvensar:

Merknadane er her oppsummerte og kommenterte av administrasjonen. Dei er markerte med områdekodane frå planframlegget, og kan lesast i sin heilskap i vedlegga.

Dersom merknaden fører til framlegg til endring i planmaterialet er det ført på «Administrasjonen si innstilling».

Område for LNF-spreidd bustadbygging

SB02 Myra – Grunneigar Norunn Aspenes Rykken

Status: Delvis innfridd.

Innsendaren har merknad om at namnet Myra ikkje høyrer heime på denne staden, og at namnet i staden burde vera Solbjørg 2. Vidare ynskjer innsendaren at kvoten for utbygging må setjast opp frå to nye einingar til fem nye einingar i planperioden, fordi det allereie er fråskilt fem tomter i dette området.

Administrasjonen sin kommentar:

Namnet bør endrast til Solbjørg 2 for å samsvara betre med staden det ligg på, og ikkje forvekslast med annan stad i kommunen som heiter Myra.

Utbyggingskvoten bør bli halden på 2 nye einingar i planperioden, fordi det er usannsynleg at det vil bli etablert så mange som fem nye bustader i dette området i løpet av fire år. I tillegg ville ein auke ha teke uforholdsmessig mykje av den samla, avgrensa kvoten til spreidd bustadbygging i heile kommunen.

Administrasjonen si innstilling:

Namnet på SB02 Myra vert endra til SB02 Solbjørg 2.

SB14 Nymark – Grunneigarane Gro H. Røsseland og Hildegunn Hadeland

Status: Ikkje innfridd.

Innsendarane ynskjer ei utviding av SB14 mot vest, slik at heile tomta gbnr. 44/29, 37 vert innlemma i området. Dei meiner det ikkje let seg gjera å byggja på tomta når berre delar av den er innanfor området.

Administrasjonen sin kommentar:

1,2 daa av tomta er innanfor område SB14, medan totalarealet på tomta er over 4 daa. Me meiner dette er nok areal til å få bygd eit bustadhus på tomta, og rår ikkje til å utvida SB14.

SB19 Kvernes – Grunneigar Mette Haugen

Status: Innfridd.

Innsendaren ynskjer eit tilleggsareal på om lag 3,7 daa til område for spreidd bustadbygging SB19. I gjeldande kommuneplan ligg området som areal for framtidig bustadbygging, medan det i planframlegget som har vore ute til offentleg ettersyn var framlagt som LNF-område.

Administrasjonen sin kommentar:

Ein annan del av SB19 måtte etter dialogmøte med fylkesmannen takast ut på grunn av lokaliseringa, det føreslåtte arealet her kan tena som erstatning for det arealet. Arealet er ikkje dyrka mark og då det i eksisterande plan er avsett til bustadbygging krev denne endringa ikkje konsekvensutgreiing og ny høyring.

Administrasjonen si innstilling:

Tilleggsareal på 4,2 daa nordaust for SB19 Kvernes vert teke med i plankartet.

Bustadområde

B01 Rolvsvåg – Nabo Bjarne Øvredal

Status: Teke til orientering.

Innsendaren har forstått plankartet slik at plarkeringsplassen i Rolvsvågen skal utvidast, og har ei rekkje betrakningar rundt dette området.

Administrasjonen sin kommentar:

Planframlegget syner parkeringsarealet akkurat slik reguleringsplanen for Rolvsvåg bustadområde syner parkeringsareal, men det er berre ein del av parkeringsplassen som er etablert. Det er ingen konkrete planar for ei utviding no.

LNF-område sør for B01 Rolvsvåg – Grunneigar Bjarne Øvredal

Status: Ikkje innfridd.

Ynskjer å få inn att i planen bustadområda Renen og Øvenane, som i planframlegget er føreslått tilbakeført til LNF-område. Areala er godt eigna til bustadbygging.

Administrasjonen sin kommentar:

Dei to områda Renen og Øvenane er del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområda, for å få ned overkapasiteten i planen. Kommunen ser det som lite sannsynleg at eit større bustadområde i denne delen av kommunen ville ha fått nok etableringar til å dekke kostnadane ved planlegging og etablering av infrastruktur. Det er framleis mange ledige tomter i det kommunale bustadfeltet i Rolvsvåg.

LNF-område nord for B08 Brendahaugen – Grunneigarane Anne Mette Aadland og Stein Odvar Kleppe

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren har ei bustadtomt nord for B08, og ynskjer at dette området skal utvidast til å femna om bustadtomta.

Administrasjonen sin kommentar:

For allereie etablerte bustadhus er det ikkje naudsynt at ein ligg i bustadområde for å kunna utvikla bustadtomta vidare med t.d. garasjar og uthus. Dette er løyst på ein annan måte, gjennom føresegn om at tomter bebygde med bustadhus vert definert som LNF-spreidd bustadområde, og der det er tillate med ei rekkje tiltak som også er tillate i bustadområde.

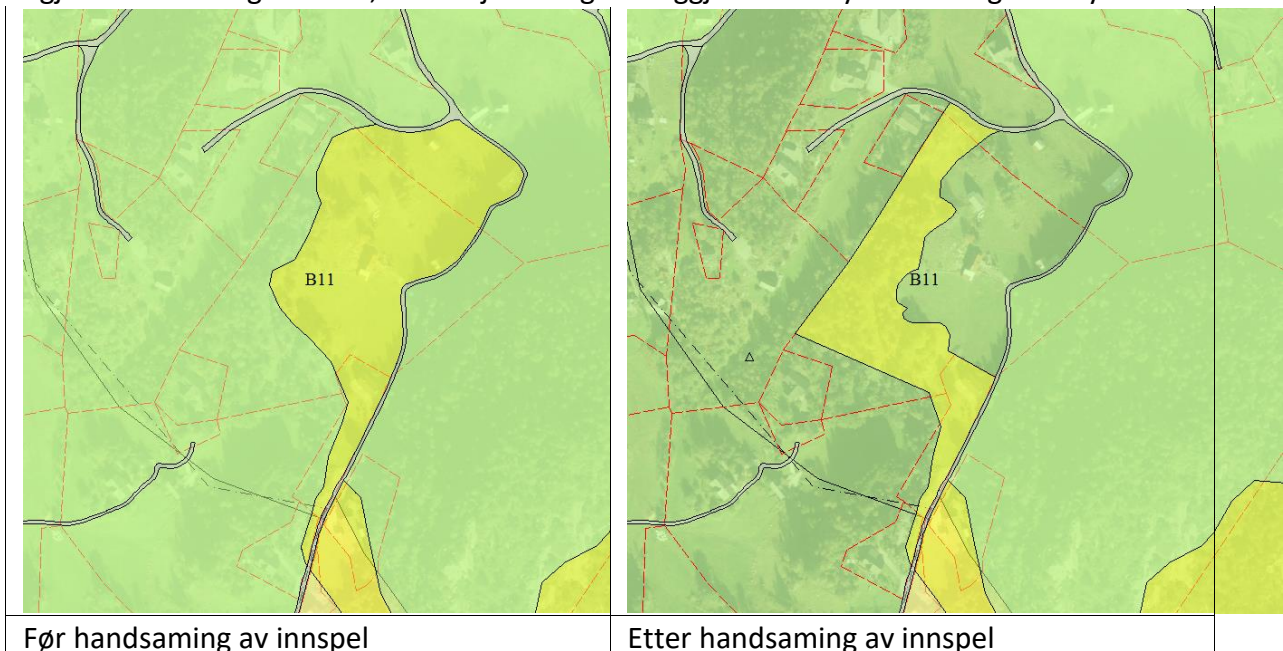
B11 Rødne – Grunneigar Alf Storlid

Status: Innfridd.

Innsendaren føreslår at kommunen justerer utbyggingsarealet B11 vekk frå dyrka mark. På eigedomen er det godt potensiale for utbygging sørvest for det arealet som kommunen har føreslått.

Administrasjonen sin kommentar:

Både landbrukskontoret og fylkesmannen har uttalt at kommunen bør skåna all den dyrka marka ein har, og arealet ligg til rette for å justera seg vekk frå denne. Konsekvensutgreiing er gjort for heile eigedomen, men ei justering må leggjast ut til nytt offentleg ettersyn.



Administrasjonen si innstilling:

Bustadområde B11 vert justert søraustover på eigedomen, vekk frå den dyrka marka.

B11 og B12 – Øyvind Røen

Status: Tatt til etterretning

Grunneigar er bekymra for om tilkomst til B11 og B12 skal løysast frå Rødsvegen. Dette vil gje store ulemper for grunneigar.

Røen meiner og det er uheldig å nytta dyrkamark til utbygging på B11.

Grunneigar er også skeptisk til at veg opp til Høgeskolten er vurdert på sørsida, og meiner det ville vært betre å leggje byggjeområde lenger aust. Dette ville i følgje Røen gitt byggjeland med enklare tilkomst, som ville fremme gang og sykkeltrafikk.

Administrasjonen sin kommentar:

Rødsvegen har ikkje vore vurdert som eit alternativ for vegtilkomst. Kommuneplanen gir ingen eksakt løysing på kor tilkomst til bustadene skal løysast. Det er lagt opp til moglegheit for å kunne leggje vegen til Høgeskolten frå Rødne, men dette er høve som må løysast i reguleringsplan. Administrasjonen vil ikkje tilrå løysingar som gir unødig store terrenginngrep.

Når det gjeld utbygging på dyrkamarka til Rødne, er administrasjonen einig i at ein ikkje skal byggje ned dyrkamarka, og legg ut ei ny avgrensing av dette området (Sjå innspel frå Alf Storlid)

Administrasjonen tilrår ikkje å flytte B12 lenger bort frå Bjørkheim.

B11 Rødne og B12 Høgeskolten – Knut Inge Røen

Status: Delvis innfridd. Innstilling gjort i samband med tilsvarande innspel.

Røen er generelt skeptisk til å taka i bruk dyrka- og dyrkbar mark til utbyggingsføremål. Han hevder at vegtilkomst til begge områda vanskeleg let seg gjennomføre på grunn av stigningstilhøva. Han peikar på at Rødsvegen ikkje er egna som tilkomst, og at en veg på framsida av Høgeskolten vil vere særskjemmande i landskapet. Røen syner til andre områder han meiner er betre egna for utbygging, som til dømes lia oppom bussgarasjane. Han er og skeptisk til at deler av hans eigeidom er lagt til byggjeområde, primært med føremål ny vegtilkomst. Røen rår kommunen til å vurdere tilkomst til Høgeskolten frå baksiden.

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen er samd i at ein ikkje skal byggje ned dyrkamark om det fins andre alternativ. På bakgrunn av dette og fleire andre innspel både frå offentlege styresmakter og private aktørar tilrår administrasjonen og ta område B19 ut av planmaterialet, og foreslår en justering av B11. Når det kjem til tilkomst er det i planen sett krav til at vegtilkomst må sikrast i reguleringsplanarbeidet. Enkelte stader er bratte og kompliserte, men ikkje så gale at det ikkje kan løysast i reguleringsplan. Kor endeleg vegtilkomst til området kjem, må løysast ved framtidig regulering. Når det kjem til alternative lokaliteter for plassering av nye byggjeområde, er det ikkje tema i høyringsfasen, og vil såleis ikkje vere handsama.

B13 Lauvskar – Grunneigar/Nabo Arild Røen

Status: Teke til orientering.

Innsendaren ynskjer eit avmerkt areal på kart sett av til bustader.

Administrasjonen sin kommentar:

Heile arealet er allereie ein del av område for eksisterande bustader B13 Lauvskar.

B15 Helgatona2 – Johnny Gjerde

Status: Ikkje innfridd

Gjerde meiner tilkomst frå Haukanesvegen vil gjere feltet mindre interressant for eventuelle

kjøpare, og meiner einaste akseptable løysing er gjennom Lønnebakken og Helgetona med direkte tilkomst frå RV7.

Administrasjonen sin kommentar:

Dagens kryss mot FV7 er ikkje tilstrekkelig utforma til å kunne tilrå utvida bruk. Reguleringsplanen må syte for ein god sikker vegtilkomst. Då er alternativa å gå til gamlevegen, eller utvide vegsystemet og krysset mot Lønnebakken.

B19 Bolstadhaugen – Grunneigarane Norvald Gjerde, Olav Bolstad, Inger Karin Foss og Harry Foss 24/1, 3, 10 og 25/7, 8, 9.

Status: Innfridd.

Grunneigarane innanfor ein stor del av området B19 Bolstadhaugen driv med aktiv sauedrift, og ynskjer ikkje at arealet skal bli lagt ut til bustadføre mål. Dei nemner også fleire kulturminne i området, og at arealet er i bruk av skule og barnehage.

Administrasjonen sin kommentar:

Området består av ein del dyrka mark, og då både fylkesmannen, landbrukskontoret og grunneigarane er negative til utbygging føreslår me å ta dette bustadområdet ut av planen.

Administrasjonen si innstilling:

Bustadområde B19 Bolstadhaugen vert teke ut av planmaterialet.

LNF-område vest for B19 Bolstadhaugen – Grunneigarane Åse Tveiterås, Anne Lise Hystad og Irene T. Øverstad

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigarane meiner at arealet av eigedomen 24/1 på austsida av Gjerdsvegen tidlegare var lagt ut til bustader medan det i planframlegget er lagt ut til LNF. Dei meiner arealet ikkje eignar seg for landbruksdrift, men at det ligg godt til rette for bustadutbygging. I tillegg er det eit areal på vestsida av Gjerdsvegen som er oppdyrka, men som av same grunn som over må setjast av til bustader.

Administrasjonen sin kommentar:

I eksisterande kommuneplan ligg om lag halve eigedomen gbnr. 24/1 som framtidig bustadområde, medan resten er LNF. Det om lag 2 daa store overflatedyrka arealet på vestsida av gjerdsvegen er i planframlegget tilbakeført til LNF som del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområde. I tillegg til å vera dyrka mark er arealet er med på å opna opp ein grønstruktur som går nedover langs vestsida av Gjerdsvegen, og på dette punktet kryssar strukturen over til austsida. Storparten av denne eigedomen er i planframlegget LNF-område. Øvste del av eigedomen går inn i B19 Bolstadhaugen, men dette bustadområdet ser ut til å bli teke ut av planframlegget. Det er ikkje rom for å ta inn att vesentlege delar av dei kutta kommunen har gjort i bustadområda, for å få ned overkapasiteten i planen.

B19 Bolstadhaugen – Rune Espelid

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren har framlegg om å trekkja grensene for B19 Bolstadhaugen lenger mot vest og sør.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er i planframlegget lagt inn eit belte med LNF-område ovanfor eksisterande busetnad langs Gjerdsvegen, som tidlegare var bustadområde. Dette innspelet dekkar LNF-området. Då det er innstilling på å ta ut B19 frå planen, kan ein ikkje tilrå å leggja nedre delar tilbake til

bustadområde. Dette er del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområde, for å få ned overkapasiteten i planen. Det er ikkje rom for å ta inn att vesentlege delar av dei kutta områda.

LNF-område sørvest for B19 Bolstadhaugen – Grunneigar Magne Gjerde

Status: Ikkje innfridd, men delar av området er alt sett av til fortetting.

Delar av eigedomen er i planforslaget lagt ut som nytt LNF-område, medan det i gjeldande plan er byggjeområde for bustader. Arealet består av flotte tomter i godt byggjeland.

Administrasjonen sin kommentar:

Dei nedste 2 daa av eigedomen er sett av til eksisterande bustadområde med opning for fortetting. Vidare oppover er det sett av eit grøntdrag med LNF-område, som tidlegare var sett av som bustadområde med krav om reguleringsplan. Dette er del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområde, for å få ned overkapasiteten i planen. Det er ikkje rom for å ta inn att vesentlege delar av dei kutta områda. Administrasjonen rår til at LNF-beltet ovanfor eksisterande busetnad langs Gjerdsvegen vert liggjande.

B25 Barmen – Grunneigarane Ketil Tharaldsen og Siv Marit Nilsen

Status: Ikkje innfridd.

I samband med ein tidlegare dispensasjonssøknad for naust/rorbuer på eigedomen gbnr. 43/87, fekk grunneigarane avslag og beskjed om å senda innspel til kystsoneplanen. I Barmen vart det gjennom kystsoneplanen sett av eit stort område til kombinert bygg- og anleggsføremål, og grunneigarane ynskjer at dette skal oppretthaldast i kommuneplanens arealdel. Vidare ynskjer dei at det skal opnast for at eigedomen deira kan regulerast separat, og at dei skal sleppa å samordna seg med andre interessentar i Barmen.

Administrasjonen sin kommentar:

I kystsoneplanen er eigedomen sett av til bygg- og anleggsområde, med spesifikasjon av føremålet til «Bustad, fritidsbustad og rorbuanlegg til utleigeføremål med tilhøyrande kaianlegg/båtplass-/feste.» Det er krav om felles reguleringsplan på heile området og det er teikna inn byggjegrensa mot sjø, denne varierer frå om lag 10 – 40 meter frå sjø i heile området. Denne byggjegrensa kan berre justerast ved utarbeiding av reguleringsplan. I rulleringa av kommuneplanens arealdel vart det sett opp retningsliner for arbeidet, der det gjekk fram at ein skulle unngå å blanda bustader og fritidsbustader. Det vart difor teke eit val om å skilja desse føremåla også i Barmen, slik at det ligg att bustadområde, og arealføremålet naust er brukt på eksisterande naust med moglegheit for fortetting. Kravet om felles planlegging er oppretthaldt, noko som er viktig i eit område med mange ulike interesser. Å tillata små reguleringsplanar innimellom vil kunna skapa konflikstar. Byggjegrensa mot sjø er den same som i kystsoneplanen, og går heilt oppe ved bustadhuset på den aktuelle eigedomen. Naustføremålet har eigne føresegner som seier at byggjegrensa går i føremålgrensa mot sjø. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome nye opplysningar som tilseier at det kan tillatast mindre reguleringsplanområde, eller at det kombinerte føremålet kan takast inn igjen.

LNF-område aust for B22 Indre Tysse – Grunneigar Johannes M. Tysse

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigaren ynskjer at eit tidlegare regulert område ovanfor Indre Tysse vert lagt inn igjen i arealplanen som byggjeområde for bustader, slik han spelte inn ved oppstart av

arealplanprosessen. Han kjem også med nokre betraktningar rundt kommunen si konsekvensutgreiing av området.

Administrasjonen sin kommentar:

Kommunen har konsekvensutgreidd området, og konklusjonane i denne vert ikkje endra på bakgrunn av dei opplysningane som kjem fram i merknaden.

Fritidsbustadområde

Høysæter

På Høysæter har det i lengre tid lagt inne store konsentrasjonar av områder for fritidsbustader. Planreserven har vore langt høgare enn marknaden for utbygging. Det har lege fleire store felt med krav om reguleringsplan. I Høyringsutkastet til ny kommuneplan vart områda redusert kraftig og det var opna for fortetting utan krav om reguleringsplan i enkelte av områda. Det er fortsatt for stor planreserve på Høysæter. Likevel har administrasjonen gjennom møter og innspel til høyringa vert gjort merksam på områder kor det kanskje har vert skjært litt hardt. Administrasjonen ønskjer difor å tilbakeføre nokre deler av hytteområde som vart teken ut i høyringsutkastet.

F08, F09 og F11, Høysæter – Nina og Rolf Høysæter

Status: Delvis innfridd

Grunneigar ønskjer å trekke ut deler av hytteområde F09 til fordel for F08 og F11.

Administrasjonen sin kommentar:

Områda som er foreslått tatt ut frå F09 vil dele området i to, og ligg i grensa til anna grunneigar som munnleg har uttalt at det er ønskje om framtidig regulering av området. Reduksjonen vil såleis kunne vere til hinder for heilskapleg framtidig regulering av området. Foreslått utviding av F08 og F11 ligg i området som i gjeldande kommuneplan er hytteområde. Administrasjonen har ikkje avdekt uønskt risiko ved å utvide arealet F08, og ser at området kan vere egna for framtidig regulering av hytteområdet. Utvidinga av F11 vil vere meir konfliktfull. Det er ikkje satt krav om reguleringsplan for området, men er opna for ein viss grad av fortetting. I tillegg ligg foreslegen utviding i aktsemdsområde for jord/flaumskred.

F08- Ragna og Rolf Rykkje

Status: Innfridd

Grunneigar ønskjer at deler av området som er foreslått teken ut i høyringsutkastet, vert tilbakeført til hytteområde.

Administrasjonen sin kommentar:

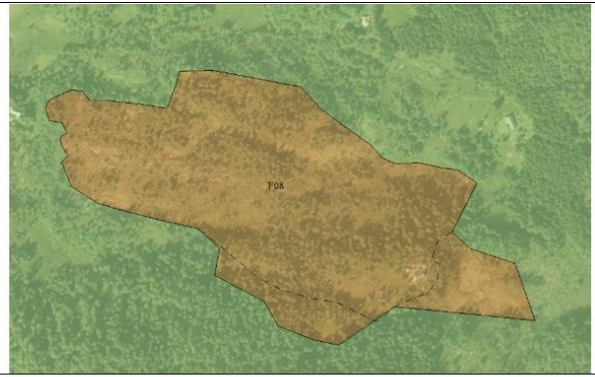
Administrasjonen har ikkje avdekt uønskt risiko ved å utvide arealet, og ser at området kan vere egna for framtidig regulering av hytteområdet.

Administrasjonen si innstilling:

F08 Høysæter 2 vert utvida som synt på kartutsnitt.



Før handsaming av innspel:
71,1daa



Etter handsaming av innspel:
84,3daa

I gjeldande kommuneplan: 118,5daa

F09 Sjurane – Svein Høysæter

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigar ønskjer tilbakeført hytteområde til slik det ligg i gjeldande kommuneplan, eventuelt lagt ut som Inf-spreidd område kor hyttebygging er tillate.

Administrasjonen sin kommentar:

Store deler av det arealet som er teke ut ligg i område potensielt utsett for steinsprang. Dette gjeld ikkje dei omtalte tomtene, men ei utviding nord for bøen vil redusere samanhengen mellom innmark og utmark. Området er for lite til at det kan tilrådest å krevje reguleringsplan, men ligg for langt frå utbygde hyttar til å kunne kallas fortetting. Administrasjonen tilrår ikkje utviding.

LNF-område vest for F11 Kuhaugen – Grunneigar Nils Høysæter

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigaren fekk i 2007 dispensasjon til frådelling av tre hyttetomter gbnr. 33/142, 143, 144, og ynskjer at kommunen skal leggja dette arealet inn som byggjeområde for fritidsbustader.

Administrasjonen sin kommentar:

Ved dispensasjon til frådelling får grunneigar rett til å byggja på tomtene innan tre år, etter dette fell dispensasjonen bort, og ein må søkja om ny dispensasjon dersom ein ynskjer å byggja, eventuelt få arealet sett av til byggjeområde i ein arealplan. Dei aktuelle tomtene ligg for seg sjølve i eit skogholt, inntil fulldyrka mark. Næraste utbyggingsområde ligg 100 meter unna. I gjeldande kommuneplan ligg det svært store unytta utbyggingsområde på Høysæter, og det har i planframlegget blitt redusert monaleg i desse områda, for å få ein meir realistisk plan. Det kan ikkje tilrådest å ta inn nye småareal med byggjeområde innimellom dei store. Utviklinga på Høysæter må vidare skje gjennom reguleringsplanar for dei større områda som er sett av til utbygging.

F12 Kleivane – Grunneigarane Kai Morten Kleivane, Kårstein Kleivane og Mons Ove Kleivane

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigarane sendte ved planoppstart inn innspel om eit stort område for fritidsbustader i Kleivane, og meiner no at kommunen sitt framlegg til areal for F12 er for lite. Det er lagt ved ei rekkje tilleggsopplysningar, som argumenterer for ei utviding som inkluderer fem frådelt tomter vest for F12. Tomtene er frådelt ved dispensasjon, og dei meiner det er svært lite praktisk for eigarane å ha hytter i LNF-område.

Administrasjonen sin kommentar:

Innspelet vart konsekvensutgreidd, og kommunen sine konklusjonar står ved lag etter å ha vurdert tilleggsopplysningane. Ved dispensasjon til frådelling får grunneigar rett til å byggja på tomtene innan tre år, etter dette fell dispensasjonen bort, og alle nye tiltak krev ny dispensasjon. Slik er det for alle dispenserte fritidsbustadtomter i kommunen, og det er ikkje planfagleg rett å leggja alle ut til byggeområde.

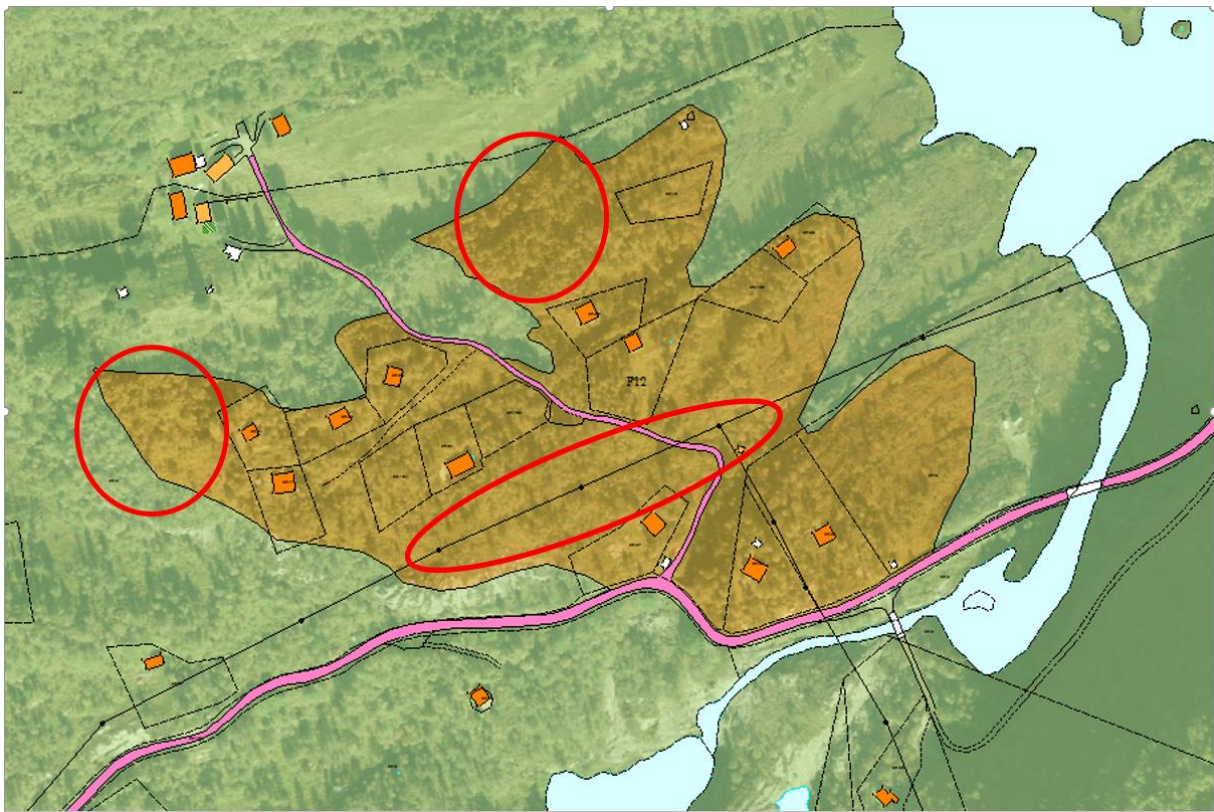
F12 Kleivane, F14 Kvitingen vest og F15 Kvitingen nord – Grunneigarar og naboar Frode Martinussen og Torill Midtun

Status: Delvis innfridd.

Innspelet kjem frå ornitolog som har hytte i Kleivane, og som har sett seg svært grundig inn i fuglelivet i området Kleivane – Kvitingen. Det er vedlagt ei svært lang artsliste over raudlista fuglar og meir vanlege fuglar, som er teke ut frå Artsobservasjoner.no. Dette er ei nettbasert teneste der registrerte brukarar, både ornitologar og vanlege folk kan leggja inn observasjonar av artar i norsk natur. Kleivane og tilgrensande nærområde er gode hekkebiotopar for eit uvanleg høgt tal på sjeldne fugleartar som krev særlege omsyn. I dei seinare år har det blitt gjennomført mykje trefelling i Kleivane og landskapet er blitt påført store endringar. Skogryddinga har i stor grad skjedd på våren midt i hekketida, og har difor verka svært negativt for hekkefuglane. Eventuelt løyve til hyttebygging i området vil medføre enda meir innsnevring og forringing av biotopane for mange av dei sårbare artane. Det føreslåtte området ligg hovudsakleg i sørvendt terreng og representerer viktige område for næringsøk.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er i konsekventutgreiinga for område F12 Kleivane gjeve høgaste karakter – «Stor verdi» på naturmangfaldet i området, og lista ei rekkje artar som var tilgjengelege i artskart på det tidspunktet konsekvensutgreiinga vart gjort i 2014/15. Det har vore lagt inn svært mange artsobservasjonar i Kleivane dei seinare år, og det vil naturleg nok vera noko avvik i høve til observasjonane innsendar no legg ved. I konsekvensutgreiinga er det skildra at konsekvensane av utbygging vil vera negative dersom ein strekk seg ovanfor det allereie etablerte hytteområdet. Difor har me i planframlegget laga eit fortettingsområde rundt den eksisterande bebyggelsen, som består av 11 hytter og ytterlegare 4 frådeltte hyttetomter. Innanfor fortettingsområda er det tillete å byggja inntil tre einingar i planperioden utan reguleringsplan. Med tilleggsopplysningane frå desse lokalkjende finn me grunn til å innsnevra fortettingsområdet slik at den vestlegaste utstikkaren frå etablert hytteområde vert teken vekk, og i tillegg området som strekk seg nordover, som synt i kart under. Då vil det i hovudsak bli allereie frådeltte tomter som får utbygging, og skogareala vert skåna. Området under kraftlina bør også takast ut.



For område F14 Kvitingen vest kommenterer innsendarane at kommunen si konsekvensutgreiing er mangelfull når det gjeld opplisting av raudlisteartar i området, medan dei finn fleire raudlisteartar i nærleiken.

Administrasjonen sin kommentar:

Me noterer oss at dei ekstra raudlisteartane er registrerte inn i etterkant av kommunen si utarbeiding av konsekvensutgreiing.

For område F15 Kvitingen nord vert det nemnt hekkeplass i nærleiken av området for ein raudlisteart som er sterkt trua, og at den er svært sårbar for forstyrringar i hekketida.

Administrasjonen sin kommentar:

Av ulike grunnar, mellom anna motsegner, vert dette området teke ut av planen.

Administrasjonen si innstilling:

Område F12 vert redusert med areal under kraftlina, og skogareal vest og nord for bebyggd område, i tråd med kart i saksutgreiinga.

LNF-område søraust for F15 Kvitingen nord – Grunneigar Leon Espelid

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren ynskjer at arealet (Sota) på austsida av Kvittingsvatnet som han kom med som innspel til kommuneplanen vert lagt ut til hyttebygging. Det er lagt ved utfyllande dokumentasjon som argumenterer for kvifor dette området eignar seg godt til hyttebygging, sjå vedlegg.

Administrasjonen sin kommentar:

Arealet ligg slik til i Kvitingen at det punkterer nytt LNF-område, langt vekk i frå eksisterande bebyggelse. Området er tidlegare i planprosessen konsekvensutgreidd, og konklusjonen var at dei negative konsekvensane med utbygging er større enn dei positive. Administrasjonen kan ikkje sjå at tilleggsdokumentasjonen endrar konklusjonen om å ikkje opna opp eit nytt stort areal på austsida av Kvittingsvatnet.

LNF-område søraust for F15 Kvitingen nord – Grunneigar Rannveig Gjerde

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigaren sendte ved planoppstart inn innspel om hyttebygging på eigedomen 32/124 ved Kvitingen kraftstasjon, på austbreidda av Dukaelva. Innspelet er ikkje med i planutkastet, og innsendaren ber om at det vert vurdert på nytt.

Administrasjonen sin kommentar:

Arealet ligg slik til i Kvitingen at det punkterer nytt LNF-område, i tillegg til at mesteparten av det ligg innanfor byggjegransa mot vassdrag. Området er tidlegare i planprosessen konsekvensutgreidd, og konklusjonen var at dei negative konsekvensane med utbygging er større enn dei positive.

F23 Eikedalen 6 – Nabo Ole Totland

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren ynskjer at kommunen innskrenkar området F23, slik at arealet nordvest for eigedomen hans vert tilbakeført til LNF-område. Grunngevinga er at hytter i dette området vil generera trafikk over landbruks-/bustadeigedomen hans, og at landskapsinngrepa i samband med hytte- og vegbygging vil bli svært store. Eigedomen har beiterett i området som er sett av til hyttebygging, men denne er ikkje i bruk.

Administrasjonen sin kommentar:

Dette området har lege inne i arealplanen sidan 2004, og ein reguleringsplan har vore under utarbeiding sidan 2011. Eit utkast til plan er sendt inn til kommunen, og vil bli lagt ut på offentleg ettersyn i løpet av hausten eller vinteren. Det vil vera svært uheldig å ta ut delar av området gjennom kommuneplanen no. Eventuelle beiterettar er privatrettsleg, og må ordnast grunneigarane imellom.

Fritids- og turistføremål

FT04 Sandvika – Grunneigar Tor Helland

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren ynskjer at dette arealet for fritids- og turistføremål vert trekt mot vest slik at det vert i tråd med det arealet som var konsekvensutgreidd i kommunedelplan for kystsona, og i samsvar med dagens bruk.

Administrasjonen sin merknad:

Kommunen mottok motsegn frå fylkesmannen på dette området då kystsonenplanen låg ute til høyring. Etter mekling vart området redusert både i sør og i vest. I planframlegget som har vore på høyring har kommunen utvida arealet mot sør igjen, slik at ein har tilgang til sjø. Etter vårt syn er det vesentleg å ha tilgang til sjø for eit område for fritids- og turistføremål langs kysten. Me kan ikkje sjå at det er naudsynt å utvida området vestover i denne omgang.

LNF-område

LNF-område på Solbjørg – Grunneigar Ellen Bru Solberg

Status: Teke til orientering.

Har sendt inn eit kart med to justerte grenseliner og to små bygningar, som ikkje syner i kartet.

Administrasjonen sin kommentar:

Bakgrunnskartet er ikkje ein del av kommuneplanen, og det kan ikkje gjerast endringar i

dette i samband med rulleringa.

LNF-område i Eikedalselva – Grunneigar Hans R. Gaarder

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren ynskjer at deira fritidseigedom som ligg på ein holme i Eikedalselva, rett nedanfor Eikedalsvatnet, skal bli avsett til område for fritidsbustader. Dette ynskjer dei for å vera sikra at eigedomen kan vidareutviklast og oppgraderast til dagens standard og plassbehov.

Administrasjonen sin kommentar:

Eikedalsvassdraget er varig verna, og kommunen er forplikta til å ha byggjegransar mot vassdraget, for å ivareta ei rekkje omsyn. Det let seg difor ikkje gjera å leggja inn byggjeområde for fritidsbustader nært opptil og ute i elva.

Offentleg og privat tenesteyting:

OPT05 Lauskarmyra – John Haukanes

Status: Delvis innfridd.

Haukanes er svært skeptisk til at Lauskarsmyra skal nyttast til offentleg føremål og lokalitet for mogleg framtidig fleirbrukshall. Området er i dag et landbruksareal i drift, og han ønskjer det fortsatt skal vere det. I tillegg er han skeptisk til at det er teikna inn ein framtidig trase for gong og sykkelveg i grensa av bøen. Denne vil krysse landbruksområdet i nord, og vil etter grunneigar sitt skjønn vere til hinder for vidare drift av garden.

Administrasjonen sin kommentar:

Bjørkheimsområdet er i vekst, og det vil vere trong for å finne gode areal for fritidsaktiviteter spesielt retta mot born og unge. Det har vore diskutert lokaliteter for etablering av fleirbrukshall i Samnanger. Nærleiken til bustadkonsentrasjonar i vekst, var mellom anna grunngeving for at administrasjonen meiner området er godt eigna. Områderegeringsplan for Bjørkheimsområdet gjeld framfor kommuneplanen i det omtalte området. I områdeplanen er området regulert til LNF- område. Dette tydar at føremålet fortsatt ville vore LNF, sjølv om kommuneplanen vart vedteken. Om området skulle nyttast, ville det vert trong for å utføre ein reguleringsendring i områdeplanen. Dette ville vore langt lettare og få til om føremålet i kommuneplanen låg som offentleg, eller privat tenesteyting. Når det gjeld gs- vegen vurderer administrasjonen at samfunnsinteressene med økt tryggleik på skuleveg er mykje større, enn dei negative konsekvensane eit slikt tiltak vil ha for landbruket.

Administrasjonen si innstilling:

OPT05 vert teken ut av planen. Gs- vegen vert liggjande som i høyringsutkastet.

Næringsareal

Næringsareal generelt – Samnanger Næringsforum

Status: Delvis innfridd.

Styret i forumet stiller spørsmål om grunnen til at områda som er avsett til næring i kommuneplanen (kap 19 s. 17) i Appendiks 1 er redusert til to område –Raunekleiva og Børdalen. Dei vil rå til at arealplanen legg til rette for utvikling av næringsområde som ligg tett inn til hovudvegane fv 7 og fv 48. Styret vil difor på ny peika på at området i Hisdal (mellom Instetjørna og Midttjørna) og på Gaupholm (N09) bør inkluderast i planen. Vidare meiner ein at reguleringsplan for utviding av Rolvsvåg industriområde bør starta så snart som mogleg, sjølv om ein har tomter i eksisterande regulerte område. Dette fordi

regulering tek lang tid, og Bergensområdet har mangel på næringsareal. Næringsforumet peikar på at dersom kommunen får tilgang på overskotsmassar frå vegarbeid og liknande, bør ein vurderer å fylla ut delar av «Pøyla» ved Nordbygda grendehus. I arealplanen bør ein difor setja av plass til parkering i dette området. Avslutningsvis ber Næringsforumet om ei avklaring om tilhøvet mellom arealplanen og kystzoneplanen – Når skal ein forhalda seg til arealplanen og når skal ein forhalda seg til kystzoneplanen?

Administrasjonen sin kommentar:

Det ser ut som om Næringsforumet har misforstått litt, for næringsareala i kommuneplanen er ikkje reduserte til berre Børdalen og Raunekleiva. Det er desse to som er nye, difor er dei omtala i Appendix 1 Konsekvensutgreiing. Område N09 Gaupholm ligg inne i planen frå før, medan Hisdal av ulike grunnar ikkje har blitt vurdert i denne rulleringa.

Kommunen har ingen umiddelbare planar om å starta regulering av meir næringsareal i Rolvsvåg, då det er svært mykje ledig areal i eksisterande reguleringsplan.

Det er i arealplanen allereie sett av område for parkering rundt heile Reistadpøyla, men i områdereguleringsplan for Bjørkheim er det regulert til friluftsføremål. Dersom ei utfylling skulle bli aktuelt kan ein gjera ei omregulering av Bjørkheimsplanen.

Kystzoneplanen er i denne rulleringa blitt bakt inn i kommuneplanens arealdel, og blir fullt ut erstatta av denne. Når arealplanen er vedteken skal ein slutta å bruka kystzoneplanen.

N07 Børdalen – Anna og Bengt Drageset

Status: Tatt med i vidare vurderingar for Børdalen

Grunneigar ønskjer at det ikkje vert lagt byggjeområde nord for Børdalselva, og at det vert satt byggjegrense mot elva på minst 30 meter. Grunneigar er svært opptatt av at dei estetiske omsyn både med omsyn til fjernverknad, landskap og natur vert tilstrekkelig ivaretatt.

Administrasjonen sin kommentar:

Temaa som belyst, er viktige omsyn som i høyringsutkastet var meint at skulle vurderast i reguleringsplan. Fylkesmannen har munnleg varsla at det vil vere naudsynt med meir detaljerte vurderingar om det omtalte området skal takast i bruk til næringsområde.

Innspelet er difor teken til opplysning, og vil bli tatt med i det vidare arbeid med vurdering av konsekvens.

Akvakultur

Akvakulturområde og sjøareala rundt Sagen – Lerøy Sjøtroll

Status: Ikkje innfridd.

Innsendarane ynskjer å utvida akvakulturområdet ved Sagen, både for framtidig utviding, og for at alle fortøyningar skal koma innanfor akvakulturføremålet.

Administrasjonen sin kommentar:

Sjøområda har ikkje vore oppe til rullering i dette arealplanarbeidet. Kystzoneplanen har blitt bakt inn i kommuneplanens arealdel i hovudsak slik den låg. Temaet akvakultur var med då kystzoneplanen vart utarbeidd og vedteken i 2012, og det vart lagt inn nye område som ikkje er tekne i bruk enda.

Omsynssoner

Omsynssone for kulturminne – Botnahytta – Finn og Bjarne Øvredal (Bygslar av Botnahytta)

Status: Ikkje innfridd.

Innsendarane ynskjer at det vert oppretta omsynssone for bevaring av kulturminne rundt Botnahytta, der det er rettsleg strid om eigartilhøva. Hytta, som er eit krigsminnesmerke, vart omtala i kommunedelplan for kulturminne 2012-2022, der det vart rådd til at kommunen vurderte dei verkemiddel som var tilgjengelege gjennom aktuelle lovverk for å bevare hytta, herunder omsynssone i kommuneplanen.

Administrasjonen sin kommentar:

Kulturminne har ikkje vore eitt av temaa i denne rulleringa av kommuneplanen, ein har difor ikkje teke opp kulturminneplanen til vurdering. Likevel har ein etter konsekvensutgreiing av nye utbyggingsareal og innspel frå fylkeskommunen valt å ta med to omsynssoner for kulturminne som ligg tett opptil nye utbyggingsareal. Botnahytta ligg langt i frå utbyggingsareal, og er ikkje eit av dei kulturminna som får omsynssone i denne omgang.