



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Aandahl, Roald	Arkivkode: FE - 142
Arkivsaksnr: 13/77	Løpenr: 17/10740
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	06.12.2017	036/2017
Kommunestyret	13.12.2017	050/2017

Kommuneplanen sin arealdel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

- Med heimel i plan- og bygningsloven §11-7 til §11-11 vert følgjande endringar vedteke:
 - Rekkjefølgjekrav:
«F05 skal vere detaljplanlagt og minst 80% av tomtene skal vere bygd ut før ein kan starte utbygging av F04.»
 - Føresegn:
«Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate i sentrumsområde. Det kan likevel tillatast regulert ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. Det kan også tillatast regulert ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Om nytt bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² skal det utarbeidast handelsanalyse. Om samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² skal det vurderast handelsanalyse.
 - Omsynsone:
Omsynssone leggjast 5 meter rundt Frøland og Grønsdal kraftverk.
 - Føresegn:
«Det skal gjerast greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplanar.»
 - Føresegn:
«Ved regulering av nye bustad og fritidsbustadområde skal det utarbeidast renovasjonsteknisk plan.»
 - Namn på SB02 endrast frå Myra til Solbjørg 2
 - Område B11 vert utvida med 2,1daa i nordaustlege hjørne.
 - F14 vert justert bort frå skrenten og opp til eksisterande hytte.
- Med heimel i plan- og bygningsloven §§11-15 og 16 sender naturutvalet kommuneplanen

sin arealdel, med unntak av N07-Børdalen som ligg med motsegn frå fylkesmann til slutthandsaming i kommunestyret.

3. Administrasjonen arbeider vidare med å få trekt motsegn til N07-Børdalen, med sikte på slutthandsaming i kommunestyret på første kommunestyremøte i 2018.

Dokument som er vedlagt:

Føresegner

Planskildring

Uttale til Samnanger sin arealdel av kommuneplanen 2017 - 2027 etter 2. offentlege ettersyn

Fråsegn til 2.gang offentlig ettersyn av kommuneplanens sin arealdel - Samnanger

Uttale BIR

Høyringsuttale arealplan- område B11 Rødne

Merknad til arealdelsplan for område H05 i Kvitingen

Innsigelse på Samnanger kommunes 2. utkast til ny arealplan 2017-2020

Innspill om arealområde som ikke burde være med i kommuneplanens arealdel 2017-2027

Innspel til kommuneplan

13.12.2017 Kommunestyret:

Handsaming i møtet:

Planleggjar Roald Aandahl og leiar i naturutvalet Karl B. Kollbotn (FrP) orienterte om saka og om arbeidet naturutvalet har gjort.

Roald Aandahl svara på spørsmåla som kommunestyrerepresentantane hadde.

Monica Tjønnå (Sp) sette fram følgjande framlegg til vedtak, som eit tillegg til framlegget frå naturutvalet:

Området B12 vert teke ut av kommunens arealplan. Utmarkasområde mellom Rødne og Haukanes vert teke opp att ved neste rullering av planen.

Det vart røysta over endringsframlegget frå Monica Tjønnå (Sp).

Resultatet av røystinga vart som følgjer:

For framlegg frå Monica Tjønnå (Sp)	Imot framlegg frå Monica Tjønnå (Sp)
Øyvind Røen (Sp)	Knut Harald Frøland (Bl)
Monica Tjønnå (Sp)	Martin Haugen (Bl)
	Anja Elisabeth Gjerde Markhus (Bl)
	Lena Tveit (Bl)
	Solveig Vassenden (Bl)
	Gunnar Bruvik (Frp)
	Odd Arne Haga (Frp)
	Karl Bård Kollbotn (Frp)
	Inge Aasgaard (Krf)
	Gunn Totland Moss (Krf)
	Sture Tveit (H)
	Arild Røen (H)
	Nils Aadland (A)

	Harald Boge (A)
	Gunn Østvik Petersen (A)
	Brigt Olav Gåsdal (A)
	Olaug Karin Øystese (A)
	Øyvind Strømmen (MDG)
	Jon Magne Bøgevik (politisk uavhengig)
Totalt: 2 røyster	Totalt: 19 røyster

Deretter vart det røysta over framlegget frå naturutvalet.
 Dette framlegget vart samrøystes vedteke.

KS- 050/2017 Vedtak:

Kommuneplanen sin arealdel for Samnanger 2017-2027 med planskildring og føresegner sist revidert 27.11.2017, plankart revidert 27.11.2017, vert vedteke med heimel i plan- og bygningsloven § 11-15.

Med heimel i plan- og bygningsloven §11-16 vedtek kommunestyret at kommuneplanen skal ha rettsverknad for alle områder, med unntak av N07 – Børdalen. Kommuneplanen er rettskraftig frå 01.01.2018.

Dokument som ikkje er vedlagt:

Plankart på kommunekart.com

Kva saka gjeld:

Naturutvalet og administrasjonen har arbeida med arealdelen til kommuneplanen i lengre tid og planen har vore til to offentlege ettersyn. Det ligg fortsatt motsegn frå fylkesmannen på område N07-Børdalen (datalagringscenter), men dialogen med fylkesmann er god, og naturutval og administrasjon arbeider vidare med naudsynte utredningar for å få trekt motsegna.

Situasjonen i Børdalen vert informert om, og diskutert i møte 06.12.2017. Administrasjonen legg fram status, og vegen vidare vert diskutert.

Kommuneplanens arealdel låg ute til 2.gongs offentlig ettersyn i perioden 11. oktober 2017 til 22.november 2017. Det kom totalt inn 8 merknadar frå private og næringsdrivande til planframlegget. Det kom inn merknadar frå 3 offentlege høyringspartar:

- Fylkesmannen i Hordaland
- Hordaland fylkeskommune
- BIR

Alle merknadane er oppsummerte og kommenterte i under vurderingar og konsekvensar.

Vurderingar og konsekvensar:

Fylkesmannen sin merknad om Totræna

F04 og F05

I vår uttale frå 13.09.17 konkluderte vi med følgjande:

«Fylkesmannen finn å kunne akseptere at desse felta vert lagt inn i planen, men med visse vil-kår. Det må stillast krav om rekkefølge i føresegnene, slik at Totræna 1 vert detaljplanlagt og bygd ut først. Inntil det er sikra i føresegnene, er det knytt motsegn til dette punktet.»

Kommunen har ved dette offentlege ettersynet ikkje innarbeidd ei slik føresegn.

Fylkesmannen held difor fast på si motsegn til Totræna 1 og 2.

Administrasjonen sin kommentar:

Her har skjedd ein glipp frå administrasjonen sin side. Fylkesmannen har fremja motsegn mot utbygginga om me ikkje innarbeider rekkjefølgjekrav på utbygginga. Det innarbeidast rekkjefølgjekrav om at F05 skal byggjast ut før F04. Det står at Totræna 1 skal vere detaljplanlagt og bygd ut først. Dette er feil, det er meint at det eksisterande området F05-Totræna 2 skal byggjast ut først. Dette er munnleg bekrefta av fylkesmannen. Med denne endringa vil motsegn bli trekt.

Endring i planen:

Satt inn nytt rekkjefølgjekrav i 37.1- Gjennomføringssoner

«Rekkjefølgjekrav: F05 skal vere detaljplanlagt og minst 80% av tomtene skal vere bygd ut før ein kan starte utbygging av F04.»

Fylkesmannen sin merknad om Datalagringscenter:

N07

Fylkesmannen fremja motsegn til denne arealdisponeringa med grunnlag i mangelfulle utgreiingar, og då særleg i forhold til naturfare, landskap, vassdrag, natur og landbruk. Datalagringscenteret er framleis inne i planforslaget, sjølv om Fylkesmannen har ei ståande motsegn til arealdisponeringa. Kommunen og Fylkesmannen er i løypande dialog på denne, og kommunen arbeider med å ugreie konsekvensane av ei slik lokalisering. Status pr. nå er at Fylkesmannen held på si motsegn til føreslått datalagringscenter på N07.

Administrasjonen sin kommentar:

Situasjonen for Børdalen er i skrivende stund fortsatt uavklart. Administrasjonen legg fram status i forhandlingar i møte 06.12.2017. Administrasjonen arbeider vidare med utvida risiko- og konsekvensutgreiing, og samhandlar med fylkesmann for å få trekt motsegna. Om det vert semje før endelig vedtak i kommunestyret 13.12.2017 vert arealbruken handsama i desembermøtet. Om det ikkje vert semje vil resten av kommuneplanen handsamast, og Børdalen vert vurdert i eit seinare kommunestyremøte.

Hordaland fylkeskommune sin merknad om senterområde på Haga

Hordaland fylkeskommune står fast ved si vurdering av at kommunen bør vurdere plankrav også for Haga, for å sikre bred medverknad i sentrumsplanlegginga i tråd med retningsline 2.2 i senterplanen.

Hordaland fylkeskommune er positive til at planforslaget har innarbeida ei skildring av korleis sentrumsutstrekning er blitt avgrensa i plankartet.

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen ser nytten av å sikre bred medverknad i sentrumsplanlegginga for Haga. Likevel er det slik at næringslivet på slike små lokalsentre ikkje vil tåle den økonomiske lasten eit eventuelt plankrav vil føre til. Administrasjonen vurderer i dette høvet risiko for nedlegging av små lokalbedrifter som større ulempe enn fare for avgrensa medverknad i samfunnsplanlegginga. Kommunen held fast på at kommuneplanen har gode nok føresegner til å sikre planstyrt utvikling av Haga.

Hordaland fylkeskommune sin merknad om handel

I vårt førre fråsegn påpeikte vi at handel ikkje inngikk som tema i framlegget til KPA, og måtte innarbeidast i tråd med retningsline 4.3 i senterplanen: «Behov for handel skal vere tema i kommuneplanens arealdel». I innspelhandsaminga (appendiks 3) har Samnanger kommune kommentert at det er utarbeidd føresegn og skildring av samtykkehandsaming og handelsanalyse i tråd med føringane i regional plan for attraktive senter. Da vi ikkje kan sjå at verken skildring eller føresegn er innarbeid i planen, ber vi difor kommunen innarbeider desse i planen.

Administrasjonen sin kommentar:

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld føresegna i «Regional plan for attraktive senter» føre kommuneplanen i ti år, eller fram til dei vert erstatta med føresegner i kommuneplanen sin arealdel. Administrasjonen ønskjer ikkje å sette så store restriksjonar på nyetableringar som retningslinene i den regionale planen legg opp til. Om kommuneplanen ikkje har føresegn om dette vil regional plan for attraktive senter gjelde fullt ut. Administrasjonen rår difor til å leggje inn følgjande føresegn

Endring i planen:

Legg til føresegn:

«Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate i sentrumsområde. Det kan likevel tillatast regulert ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m2 samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. Det kan også tillatast regulert ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Om nytt bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m2 skal det utarbeidast handelsanalyse.

Om samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m2 skal det vurderast handelsanalyse Heimel §11-9, nr. 5 og 8»

Hordaland fylkeskommune sin merknad om omsynssoner

I planområdet som er lagt ut til andre gangs offentlig ettersyn er det lagt inn følgjande to omsynssoner for kulturminne: H570_1 Notaholmen og H570_2 Treskoverkstad, begge kulturminne av høg regional og nasjonal verdi. I tidlegare fråsegn bad vi om at også Frøland og Grønsdal kraftverk vart sikra med kvar sin omsynssone. Dette er industrielle kulturminne av høg arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Vi kan ikkje sjå at det er lagt inn omsynssoner her, og minner om at dette vert gjort. Hordaland fylkeskommune kan gje råd om utforming og avgrensing av omsynssoner.

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen har ingen innvendingar til å gje desse to enkeltobjekta ein ekstra sikring i kommuneplanen.

Endringar i planen:

Me legg til omsynssoner 5 meter rundt Frøland og Grønsdal kraftverk.

Hordaland fylkeskommune sin merknad om kulturminne

Vi ser at det er tatt med i føresegnene at tiltak i LNF - Spreidd område skal sendast til Hordaland fylkeskommune. Det vart òg bedt om at det i føresegnene skulle leggjast inn eit punkt om undersøkingsplikter, jamfør §9 i kulturminnelova.

Vi ber igjen om at følgjande vert teke med i dei gererelle føresegnene: «Fylkeskommunen må ta atterhald om nye byggeområde i arealdelen i kommuneplanen, inntil § 9 i kulturminnelova er oppfylt for dei einskilde byggeareal, og tilhøvet til automatisk freda kulturminne er avklart»

Administrasjonen sin kommentar:

Dette er godt nok sikra i kulturminnelova. Administrasjonen ønskjer ikkje å legge inn dette på grunn av kommuneplanen «drukna» i føresegner som allereie er lovpålagt.

Hordaland fylkeskommune sin merknad om akvakultur

I våre førre fråsegn tilråda vi at dei regionale interessene for akvakultur vert nærare utgreidd og vektlagt. Hordaland fylkeskommunen held på denne tilrådinga.

Administrasjonen sin kommentar:

Me svarte på det førre fråsegn at sjøområda har ikkje vore oppe til rullering i dette arealplanarbeidet, og at me etter plan- og bygningslova difor ikkje kan utgreie temaet. Administrasjonen held på denne forklaringa. Likevel tilrår administrasjonen at sjøområda, inkludert akvakultur vert rullert så snart som råd. Det er eit nasjonalt mål at akvakulturnæringa skal ha stor vekst og Samnanger bør vurdere korleis me kan bidra til å nå dei nasjonale måla. Vidare diskusjon om temaet vert teken opp i samband med arbeid om planstrategi.

BIR sin merknad om renovasjon

BIR er opptatt av at avfallsløysingar ved utbygging og fortetting av bustader og hytter vert handsarna som teknisk infrastruktur på lik linje med veg, vatn og avlaup. Og det er viktig å sikre nok og eigna areal både til sjølve avfallsløysinga og for tilkomst, oppstilling og manøvrering (snuhammar) ved henting av avfallet.

BIR ønskjer difor at det vert innarbeida føresegner som sikrar:

- Det skal gjerast greie for avfallshandtering i byggesøknadar og reguleringsplanar.
- Krav om utarbeiding av renovasjonsteknisk plan (RTP), basert på gjeldande rettleiar, for bustader og fritidsbustader.
- Krav om sikring av tilstrekkeleg og eigna areal for avfallsløysing, inkl. tilkomst, oppstilling og manøvrering ved henting av avfallet.

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen ønskjer å imøtekomme innspel frå BIR

Endring i planen:

Det vert lagt til følgjande fellesføresegn i kommuneplanen:

4.5 Det skal gjerast greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplaner.

1. *Ved regulering av nye bustad og fritidsbustadområde skal det utarbeidast renovasjonsteknisk plan.*

Norunn Aspenes Rykken sin merknad om namn

Merknaden går på ar ikkje det heiter Myra på SB02, og at garden høyrer til Solbjørg. Grunneigar ønskjer namnet vert endra til Solbjørg 2

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen ønsker å imøtekomme innspel

Endring i planen:

Endrer namn på SB02 frå Myra til Solbjørg 2

Norunn Aspenes Rykken sin merknad om byggjekvote

Grunneigar ønskjer å få utvida byggjekvota i SB02 frå 2 til 5, mellom anna på grunn av at det er utskilt fem byggetomter i området.

Administrasjonen sin kommentar:

Fem bustadtomter er for mykje for eit så avgrensa område og det bør utarbeidast reguleringsplan om ein ønskjer å byggje i eit slikt omfang. Det er mange stader som ikkje har fått kvote til å maksimalt kunne utnytte området. Administrasjonen tilrår ikkje å aule kvoten.

Alf Storlid sin merknad til B11

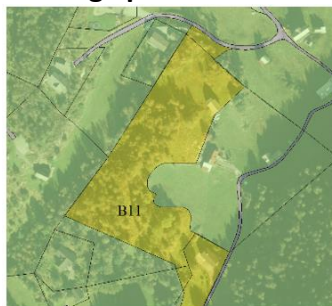
Grunneigar ønskjer å få utvida B11 som synt i figur 1.



Figur 1- Innspel

Administrasjonen sin kommentar:

Store deler av utvidinga mot sør ligg i omsynssone for høgspent. Området låg heller ikkje inne i utkastet til 1.g. ettersyn. Administrasjonen tilrår ikkje utvidinga mot sør. Den nordlegaste utvidinga låg i planen til første gongs handsaming, men blei tatt ut for å skåne dyrkamarka. Ein eventuell utviding vil føre til at om lag 1,8 daa med innmarksbeite vil gå tapt. Likevel vil administrasjonen tilrå deler av utvidinga. Dette på grunn av at det ved regulering kan gi ein betre utnytting av området, samtidig som fulldyrka og overflatedyrka jord vert spart. Total utviding er på 2,1 daa.

Endring i planen:

Figur 2- Forslag endring

Område B11 vert utvida med 2,1daa i nordaustlege hjørne.

Ingvild og Helge Thorsen sin merknad til F14

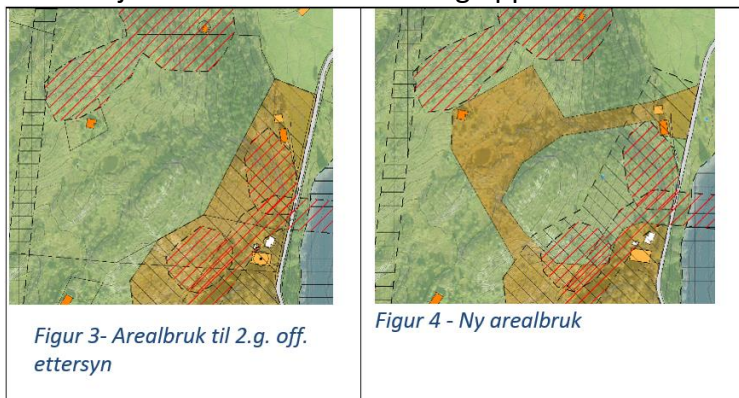
Grunneiger peiker på at størstedelen av arealet som ligg på hans eigedom er bratt, potensielt utsett for skred og lite egna for hyttebygging. Grunneigar ønskjer å få flytta utbyggingsområdet opp til eksisterande hyttebygging.

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen er einig i at avgrensinga kunne vore betre, og har lagt prinsippet om fortetting langs vegen til grunn for avgrensinga. Administrasjonen ser at flaten ved den eksisterande hytten er betre. Det var til 2. gongs ettersyn ikkje rom for å få vurdert arealbruk på nytt som allereie hadde vore vurdert til 1.g. handsaming. Likevel rår administrasjonen til å ta dette innspelet til følgje på grunn av at me får ein betre situasjon, reduserer potensiell risiko og gjer det mogleg og byggje ut deler av tomten. Området er konsekvensutgreidd. Samla vil endringa resultere i ein reduksjon av hytteområde på 80 m²

Endring i planen:

F14 vert justert bort frå skrenten og opp til eksisterande hytte.



John Haukenes sin merknad om GS- veg over Lauvskarmyra

Grunneiger ønskjer gs- veg over Lauvskarsmyra fjerna frå planutkastet. Han omtalar at den er til hinder for landbruket, ikkje vil betre trafikktryggleik og er særskild kostbar for liten nytte.

Administrasjonen sin kommentar:

Størstedelen av traseen ligg i områderegeringsplan for Bjørkheimsområdet, som gjeld føre kommuneplanen. Skal denne byggjast, vil den såleis ikkje vere i tråd med plan. Likevel vil traseen vere eit viktig signal om at kommunen set trafikktryggleik i høgsetet, og at skulevegproblematikk ved til dømes ein framtidig utvikling av Bjelkaneset må løysast. Arealbruken i kommuneplanen vil såleis sende eit viktig signal til ein eventuell framtidig omregulering av områderegeringsplan for Bjørkheimsområdet. Administrasjonen rår til at arealbruken vert liggjande som i utkastet.

Høysæter grunneigarlag sin merknad til F09

Høysæter grunneigarlag ønskjer at kommunen tilbakefører nordlegaste del av F09 til LNF- område. Dei peikar på at den øvste delen er eit speulasjonsobjekt. Vidare synar dei til merknad frå fylkesmannen til eit tidlegare framlegg til reguleringsplan, kor fylkesmannen ikkje kan sjå at kommunen har gjort nokon vurdering av tiltaket sin effekt på landskap, estetikk og friluftsiinteresser.

Administrasjonen sin kommentar:

Kommunen tek ikkje stilling til kven som eig utbyggingsområder i kommuneplanen sin arealdel. Det ville vore klanderverdig og uheldig. Når det gjeld merknaden frå fylkesmannen

så vil alle dei problemstillingar som grunneigarlaget legg til grunn vete vurdert i eit eventuelt framtidig reguleringsplanarbeidd. Administrasjonen vurderer området tilstrekkeleg utgreidd, og rår til ingen endring.

Bengt og Anna Drageset sin merknad om Børdalen

Drageset sitt innspel handlar om tilhøva for landbruk, landskap, estetikk og risiko ved eventuell utbygging i Børdalen.

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen arbeider med desse problemstillingane for å løyse motsegn på området frå fylkesmannen. Merknaden vart ikkje sendt inn innan fristen 22. november, og vil normalt såleis ikkje bli handsama. Likevel er det såpass mange relevante problemstillingar som vert drøfta, så administrasjonen rår til at kommunen tek innspelet