



Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Kommunestyret (KS)	23.10.2019	070/19

Arkiv: GBNR-37/85 m.fl., FA-L12, HistSak-15/12,
KOM-1259, PLANID-20150001
Sakshandsamar: Øyvind Lunde

Arkivsaknr: 16/419 - 47

Områdereguleringsplan for Kleppedalen. PlanID 2015 0001. Endeleg behandling.

Utgreiing:

Etter avtale med Øygarden kommune fekk Wahl Eiendom Boligutvikling AS godkjenning til å vera forslagsstillar til områdereguleringsplanen for Kleppedalen på Toftøy. Dei har nytta firmaet Plottaplan AS som sin konsulent i planarbeidet.

Avtalen opna for at Wahl kunne detaljregulera eit delområde av områdeplanen for bustadbygging (gnr/bnr 37/85), slik at det her vart opna for utbygging direkte.

Forslag til områdereguleringsplan for Kleppedale vart behandla av Utval for drift og samfunnsutvikling i møte 02.06.16, sak 53/16.

Hovudføremålet med planen er å legge til rette for utbygging av bustader, idrettsanlegg og samferdsleanlegg, samt sikre naturverdiar i området. Planforslaget regulerer bl.a. viktige trafikksikringstiltak som forbetra kryssløysning med avkøyringsfelt i kryss mellom fylkesveg 561 og kommunal veg i Husdalen. Samt plan for einssidig buss sløyfe i same området.

UDS vedtok å leggje planforslaget ut til høyring og offentleg ettersyn med høyringsfrist 15.09.16.

Det vart retta motsegn mot planforslaget både frå Fylkesmannen og Statens vegvesen. Det har medført ein langvarig prosess med fleire møte og drøftingar med nemnde instansar.

Som følge av Statens vegvesen sitt motsegn har det bl.a. også vore gjort endringar i plankart. Planområdet vart utvida til å omfatte endra avkøyrsløse til Torsteinsvik 1 bustadfelt frå fylkesvegen.

Endra plankart vart sendt på avgrensa uttale.

Begge motsegna er no avklart. Seinast trakk Fylkesmannen sitt motsegn i brev datert 24.09.19.

Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
21.10.2019	Kleppedalen Torsvik områdeplan v191021-A0	115131
21.10.2019	Føresegner_Kleppedalen_Torsvik_20191021	115132
21.10.2019	ACAD_Kleppedalen_Torsvik_Illustrasjonsplan_20191021-A2-L (2)	115130
21.10.2019	Planskildring_Kleppedalen_Torsvik_20191020	115206
22.10.2019	Gnr/bnr 37/85 m.fl. Kleppedalen - regulering - trekking av motsegn	70793
24.09.2019	Trekkjer motsegn - Øygarden - DEI av Gnr 35 og 37 mfl - Kleppedalen - Torsvik - områdeplan	112909
23.02.2018	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - regulering - fråsegn til avgrensa varsling for områdeplan	62237
22.10.2019	Avgrensa høyring_20180115	60756
08.12.2016	Overs. dok.	27497
22.10.2019	Føresegner_Kleppedalen_Torsvik_20180115	60757
22.10.2019	Kleppedalen_Torsvik_områdeplan_v180115-A0	60758
08.02.2018	Gnr/bnr 37/85 m. fl. - uttale til områdeplan for Kleppedalen	60697
22.10.2019	Kleppedalen_Torsvik_områdeplan_v180115-A3-L nyadkomst_2	60759
22.10.2019	Kleppedalen_Torsvik_områdeplan_v180115-A3-L Nyadkomst_3	60760
08.12.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Samordna uttale med motsegn	27498
08.12.2016	Kopi av brev frå SVV	27499
30.05.2016	Gnr/bnr 37/85 Kleppedalen - møte vedkjem regulering	12378
07.11.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Fråsegn	24987
26.09.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Oversending av arkeologisk registreringsrapport	21856
26.09.2016	Rapport 16 2016 Kleppedalen, Øygarden	21857
23.09.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Tilhøve til automatisk kulturminne	21659
20.09.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Merknader	21286
20.09.2016	Overs. dok.	21285
12.09.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Uttale med motsegn	20646
12.09.2016	Overs. dok.	20645
08.09.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Merknad	20481
09.08.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Fråsegn til regulering	18534
27.07.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Merknader	17869
17.10.2016	Kleppedalen områdereguleringsplan	12253
12.05.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Merknader til oppstart	11225
12.05.2016	Merknad SVV	11226
12.05.2016	Fråsegn HFK	11227
12.05.2016	Merknad HFK-kultur og idrettsavdelinga	11228
12.05.2016	Merknad HFK-Kultur og idrettsavdelinga. Budsjett for arkeologisk registrering	11229
12.05.2016	Merknad BKK	11230
12.05.2016	Merknad BKK-kart	11231

12.05.2016	Merknad Rune Monsen Gnr-bnr 36-99	11232
12.05.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Planskildring	11220
12.05.2016	Gnr/bnr 37/85 m. fl. Kleppedalen - Regulering - Juridiske dokument	11218
12.05.2016	Områdeplan	11219
12.05.2016	Illustrasjonsplan BBB1 2	11253
26.05.2016	Toftøy idrettsanlegg- landskapsplan	12258

Planområdet – flyfoto 2018




Planforslaget ved offentlig ettersyn i 2016

Byggeplanane


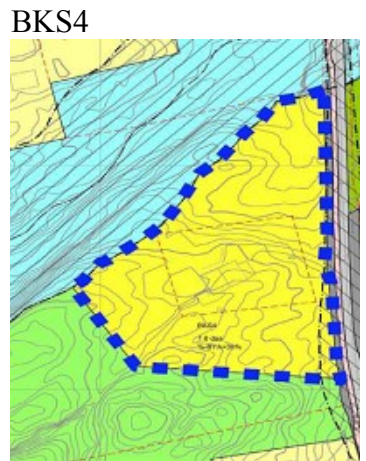
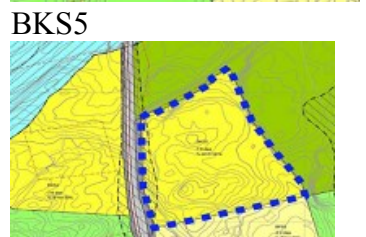
Detaljar ved planforslaget vart omtalt på følgjande måte i UDS sak 53/16, når utvalet vedtok i møte 02.06.16 å leggje forslaget ut på høyring:

Storleik på planområdet er 284 dekar og omfattar per i dag eit større ubebygd areal (utmark), 14 eksisterande einestader/fritidsbustader, idrettsbane og samferdsleanlegg. Planområdet omfattar eit areal aust for Fv 561 – Toftøyvegen, som er teke med for å leggje til rette for venstresvingfelt ved fylkesveg 561/ Husdalen.

Felt for bustader skal utviklast vidare innanfor gjevne rammer nemnt i tabell under:

Feltnamn	Kategori	Areal	Utnyttingsgrad	Maks antal einingar	Maksimal byggehøgde
BBB1-BBB2 	Bustadblokker	36,859 daa	40% -BYA	76 einingar	13,5m over gj.snitt planert terreng

<p>BFS1</p> 	<p>Frittliggande småhus</p>	<p>12,497 daa</p>	<p>30% -BYA</p>	<p>-</p>	<p>9,5 m over g.p. terreng</p>
<p>BFS2</p> 	<p>Frittliggande småhus</p>	<p>2,727 daa</p>	<p>30% -BYA</p>	<p>-</p>	<p>9,5 m over g.p. terreng</p>
<p>BFS3</p> 	<p>Frittliggande småhus</p>	<p>5,185 daa</p>	<p>30% -BYA</p>	<p>-</p>	<p>9,5 m over g.p. terreng</p>
<p>BKS1</p> 	<p>Konsentrert småhus</p>	<p>17,823 daa</p>	<p>30% -BYA</p>	<p>12 einingar</p>	<p>9,5 m over g.p. terreng</p>
<p>BKS2</p> 	<p>Konsentrert småhus</p>	<p>22,533 daa</p>	<p>30% -BYA</p>	<p>15 einingar</p>	<p>9,5 m over g.p. terreng</p>
<p>BKS3</p>	<p>Konsentrert småhus</p>	<p>20,361 daa</p>	<p>30% -BYA</p>	<p>35 einingar</p>	<p>9,5 m over g.p. terreng</p>

	Konsentrert småhus	7.626 daa	30% -BYA	6 einingar	9,5 m over g.p. terreng
	Konsentrert småhus	7.787 daa	30% -BYA	6 einingar	9,5 m over g.p. terreng
	Konsentrert småhus	7.787 daa	30% -BYA	6 einingar	9,5 m over g.p. terreng

Feltet o_BIA (vist under) er idrettsanlegg og skal byggast ut med bygningar og anlegg skildra i retningsgjevande forprosjekt utarbeida av AsplanViak.

Kommentar 18.10.19: Idrettsanlegg med 9er fotballbane, 300 m løpebane og klubbhus vart opna som ferdige den 21.08.2018.



Leikeplassar

Leikeplass er vist i illustrasjonsplanen til området BBB1-2. Områdereguleringsplanen har føresegnar som stiller krav til utforming og sikrar at felles leikeplass skal vera ferdigstilt i takt med utbygging før det kan gjevast bruksløyve for tilstøytande bustader.

Kommentar 18.10.19:

Dette er seinare endra etter motsegn frå Fylkesmannen.

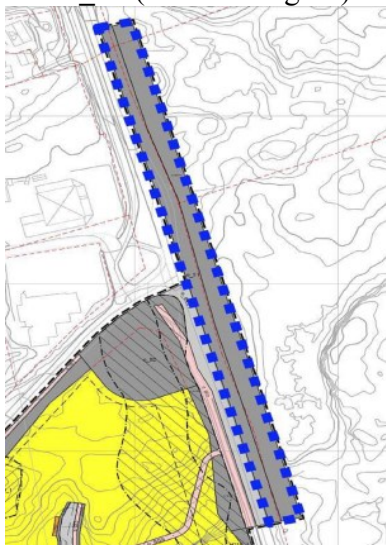
Infrastruktur

Felt o_S1 (venstresvingfelt frå Fv 561), **Felt o_S2** (bussløyfe) og **Felt o_SKV2** (tilrådd nytt vegnamn er Kleppedalen) er planlagt som offentleg veg (felta er vist under). Interne vegar til bustader i prosjekt for BBB1-2 (regulert som private) skal kople seg på o_SKV2 (Kleppedalen). Vegfelta skal vere ferdig opparbeida før igangsettingsløyve for BBB1-2.

Planforslaget legg til rette for nytt fortau (2 m. breidde) langs vegen Husdalen (frå Fv 225 til bussløyfe), og langs o_SKV2 (Kleppedalen). Ny gang- og sykkelveg (3 m. breidde) er planlagt frå o_SKV2 (Kleppedalen) til eksisterande gang- og sykkelveg langs Fv 561.

Kommentar 18.10.19: Fylkesutvalet vedtok 19.09.19 å omklassifisere fylkesveg 225 til kommunal veg.

Felt o_S1 (venstresvingfelt)



Felt o_S2 (bussløyfe)



Felt o_SKV2 (tilrådd vegnamn: **Kleppedalen**, med ny sykkelveg frå o_SKV2 til Fv 561)



Felt O_SFT1 (nytt fortau langs Husdalen)



Grønstruktur

Planforslaget legg opp til å bevare grøne verdiar i større grad. Det er sett byggegrenser opp mot kollar som det er ønskje om vert bevart i terrenget.

Felt LNA1-3 er eksisterande utmarksområder som skal vidareførast som situasjonen i dag.

Felt GN er naturområde- grønstruktur, der det bør opparbeidast turstier/enkle fasilitetar som legg til rette for ein berekraftig bruk.

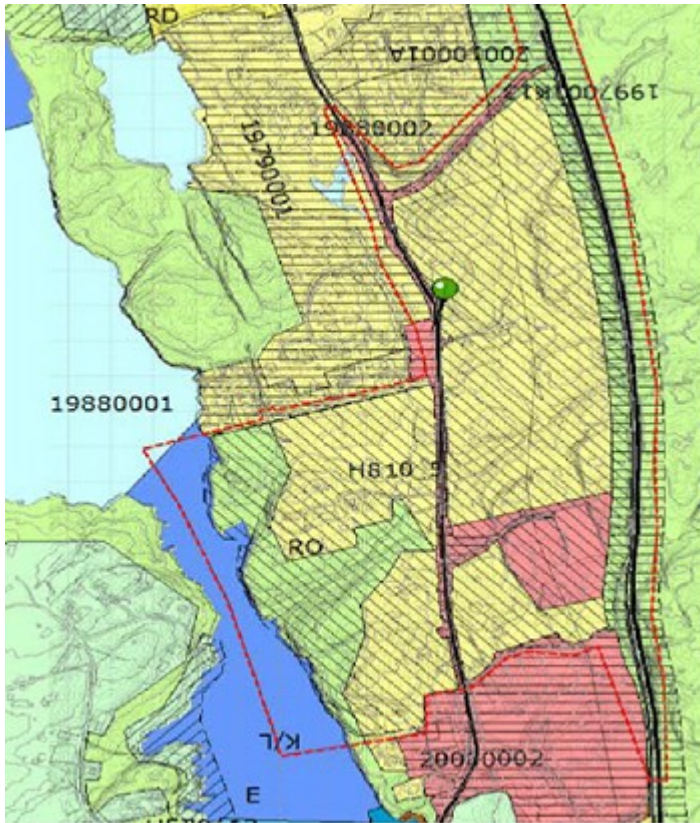
Felt GT er tursti ned mot naturområdet i sjø som skal sikre tilgjenge for ålmenta.

Felt VNS1-2 er areal langs Kvernebekken, med føresegner om å sikre naturverdier knytt til vassdraget (registrert som oppvekstområde for ål).

Forhold til overordna planar

Planforslaget er i tråd med arealdelen i kommuneplanen og er utarbeidd i samsvar med krav om felles planlegging i gjeldande kommuneplanføresegner. Mesteparten av området er uregulert, der areala er sett av til bustad, tenesteyting og LNF-område.

Utsnitt av kommuneplankartet under:



Førstegongs-behandling

Planforslaget vart førstegongs-behandla av Utval for drift og samfunnsutvikling (UDS) 02.06.16, sak 53/16. Utvalet vedtok å fremje planforslaget, sende det på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Den 22.06.16 vart det halde folkemøte om planforslaget.

Forslaget vart lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i perioden 29.06 til 15.09.16.

Endringar etter førstegongsbehandling

Dei viktigaste endringane etter førstegongsbehandling:

- Kulturminnefunn som vart registrert i feltundersøkingar er innarbeida og sikra i både plankart og føresegner.
- Nytt kollektivknutepunkt har fått anna utforming i tråd med vegvesenet sine tilbakemeldingar.
- Bustadområde BBB 1 og 2 er i endra forslag inndelt i fleire delområde (BBB1-5). Leikeområde og uteopphaldsareal er no vist i reguleringsforslaget. Føresegnene er gjort klarare med tanke på krav til opparbeiding av leikeområde og uteopphaldsareal.
- Fv 561 har fått felt for avkøyring ved krysset i Husdalen.
- Tilkomst til bustader gnr/bnr 35/67, 35/109, 35/41, 35/69, 35/56 er, i revidert framlegg til plan, sanert og ny tilkomst skal etablerast frå o_SKV4. Ny tilkomst skal først takast i bruk ved ferdigstilling av o_SKV4.
- Tilkomst til eigedomane gnr/bnr 35/177, 35/180, 35/181, 35/182, 35/183, 35/184, 35/185, 35/186, 35/187, 35/188, 35/189, 35/180, 35/190, 35/194, 35/199, 35/200, 35/201, er endra og utstrekninga av leikeareal er utvida. Som ledd i kvalitetssikringa av planforslaget, og for å rette seg etter høyringsfråsegner, er det gjort mindre endringar.

Vesentleg endringar i forslag datert 04.09.19 i forhold til forslag ved høyring i 2016:

A: regulert i detalj kryssløysning og buss snusløyfe i tråd med vegvesenet sine krav i motsegn.

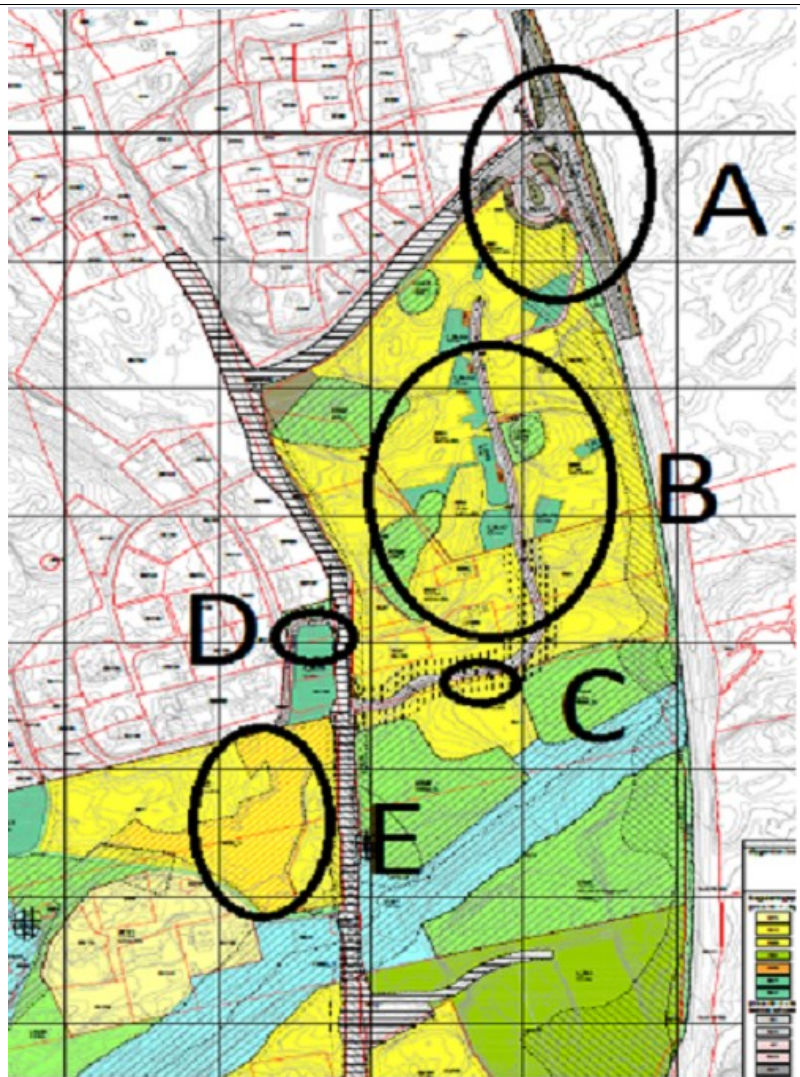
B: regulert inn leikeområde og uteopphaldsareal i bustadområde BBB. Området er inndelt i delområde BBB1-5 mot tidlegare 2 delområde. Endra som følge av Fylkesmannen sitt motsegn. Regulert inn naturforemål med omsynssone landskap.

C: regulert inn avkøyrsløypil til området nord og sør for veg til BBB området. Jfr. uttale frå Statens vegvesen. Område under sjølve bokstav C endra til grønstruktur.

D: regulert inn endra kryss mot bustadområde Torsteinsvik 1. Jfr Statens vegvesen sin uttale

E: regulert inn område med omsynssone for flaumfare. Jfr NVE uttale. Samt regulert inn automatisk freda kulturminne (under bokstav E)

Elles lagt inn markering på at gjeldande reguleringsplan skal gjelde for fylkesvegen og veg i Husdalen.



Høyringsfråsegner

Planforslaget vart lagt ut til offentleg ettersyn i perioden frå 29.06. til 15.09.16 I same periode vart framlegget sendt til mellom anna til regionale styresmakter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen for at dei kunne koma med fråsegn planen. Fråsegnene følgjer som vedlegg til saka. Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor.

Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune:

I brev datert 01.07.16 vart det i medhald av kulturminnelova framsett krav om utsett uttalefrist til 01.10 for å kunne gjennomføre kulturminneregistrering. For å kunne gjennomføre dette arbeidet vart det bedt om tilbakemelding og godkjenning av deira kostnadsoverslag seinast innan 15.08.16.

Hordaland fylkeskommune sendte også saka på uttale til Bergens Sjøfartsmuseum. Wahl Eiendom boligutvikling as aksepterte straks etter budsjettforslaget.

I nytt brev datert 15.09.16 vart det meldt om funn av 2 automatisk freda kulturminne som vist

på kartutsnittet under. I tillegg vart det registrert eit kulturminne nordvest i planområdet utan formell vernestatus.



Hordaland fylkeskommune vurderte arealføremålet i planforslaget til å vera i direkte konflikt med kulturminnet med id 222067. Søknad om dispensasjon måtte med det sendast til Riksantikvaren. Uttalefristen måtte av den grunn utsetjast til 15.11.16.

Kommunen gav tilbakemelding med ynskjer om å bevare kulturminnet gjennom planen ved å endre arealføremål og leggje til omsynssonar.

I ny uttale frå Hordaland fylkeskommune 06.11.16 framgår bl.a. følgjande:

...»Vi har vært i dialog med Riksantikvaren i saka og sett på kommunens ønske om å tilpasse plankart med arealføremål og føresegn i forhold til dei automatisk freda kulturminna innafør planen. Under føresetnad om at våre krav om endring av arealføremål, samt at vårt forslag til omsynssone og føresegn knytt opp mot kulturminne og omkringliggjande område blir tatt med i plan vil vi likevel rå til at de automatisk freda kulturminna bør bli bevart i planen»....

Brevet vidare klargjer eksakt korleis plankart og føresegner skal framstillast med omsyn på regulering av automatisk freda kulturminne.

Både Fylkesmannen og Statens vegvesen retta som nemnd motsegn mot planforslag utlagt til offentleg ettersyn. Med omsyn på å imøtekome motsegna samt Hordaland fylkeskommunen sin uttale vart det utarbeidd eit justert planforslag som vart sendt på avgrensa høyring 15.01.2018.

Vesentlege endringar i planframlegget:

-Kulturminnefunn som vart registrert i feltundersøkingar er innarbeida og sikra i både plankart og føresegner.

-Nytt kollektivknutepunkt har fått anna utforming i tråd med vegvesenet sine tilbakemeldingar.

-Fv 561 har fått felt for avkøyring ved krysset i Husdalen.

-Leike- og uteopphaldsareal innanfor BBI-2 er innarbeida som eigne felt i plankartet.

-Tilkomst til bustader gnr/bnr 35/67, 35/109, 35/41, 35/69, 35/56 er, i revidert framlegg til plan, sanert og ny tilkomst skal etablerast frå o_SKV4. Ny tilkomst skal først takast i bruk ved ferdigstilling av o_SKV4.

-Tilkomst til eigedomane gnr/bnr 35/177, 35/180, 35/181, 35/182, 35/183, 35/184, 35/185, 35/186,

35/187, 35/188, 35/189, 35/180, 35/190, 35/194, 35/199, 35/200, 35/201, er endra og utstrekinga av leikeareal er utvida.

Hordaland fylkeskommunen uttalte seg til det endra planforslaget i brev datert 23.02.2018.

Uttalebrevet sluttar med følgjande konklusjon:

«Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld samordna areal- og transport, samt kulturminne og kulturmiljø. Etter vår vurdering kunne utnyttingsgraden med fordel ha vore redusert ytterlegare BBB1 og BBB2. Det er kravd større omsynssone H570 for bevaring over dei automatisk freda kulturminna. Fylkeskonservatoren ber om snarast å få tilsend revidert plankart der dei nemnde endringane er gjennomført.»

Kommentar frå forslagsstillaren: jfr. planskildringa

Kommentar frå rådmannen: Som det framgår har det vore gjort ei avklaring i forhold til automatisk freda kulturminne i planområdet. Kulturminna med id 222067 og 222069 er no regulert i tråd med Hordaland fylkeskommune sine krav. Det har vore kontakt med fylkeskommunen om dette seinast i oktober 2019.

Hordaland fylkeskommune hadde mindre merknadar til revidert plankart/føresegner datert 04.09.19.

I siste reviderte forslag datert 21.10.19 er det gjort endringar i tråd med fylkeskommunen sine merknadar. .

Rådmannen meiner utnyttingsgraden er bra vurdert i planarbeidet. Det vert planlagt for ulike bustadtypar og lagt til rette for gode og differensierte løysningar for bustadbygging.

Fråsegn med motsegn frå Statens vegvesen - oppfølging av dette.

Statens vegvesen gav uttale med motsegn mot planforslaget i brev datert 09.09.16.

Samanfatta vert det sagt følgjande om grunnlaget for motsegn:

«Statens vegvesen reiser motsegn til planframlegget fordi det ikkje inneheld tilfredsstillande detaljeringsgrad for dei trafikale løysingane, noko vi meiner fører til:

- Vegstandard og dimensjonering er ikkje vesentleg drøfta og teke omsyn til.

- Det kan ikkje dokumenterast at det skisserte veganlegget er i samsvar med våre handbøker.

- Uvisst om det er nok areal til at utbygginga kan gjennomførast.

Vi reiser òg motsegn når det gjeld rekkefølgekrav knytt til infrastruktur i føresegnene.

Våre krav til detaljeringsgrad, med dei følgjane det får om det ikkje ver t teken omsyn til, samt krav om rekkefølge ved utbygging, vert stilt mellom anna for å ivareta trafikktryggleiken langs vegnettet. Motsegna er reist med bakgrunn i vår rolle som fagmyndighet med sektoransvar for trafikktryggleik.»

I uttalen vidare vert det konkretisert kva merknadar Statens vegvesen har til planforslaget.

Uttale med motsegn var adressert til Fylkesmannen på grunn av denne instansen sin rolle i prosjekt om samordning av statlege motsegn.

Fylkesmannen inviterte til dialogmøte om planen. Det vart gjennomført på Statens hus i Bergen den 17.11.16. Referat følgjer vedlagt.

Desse deltok på dialogmøtet:

Frå Øygarden kommune

Ottar Vik, leiar – utval for drift og samfunnsutvikling

Øyvind Lunde, einingsleiar

Råmund Skjold, kommunalsjef

Statens vegvesen:

*Sindre Lillebø, seksjonssjef
Anne Marta Espelund, overingeniør
Mats Korneliussen, avdelingsingeniør*

*Fylkesmannen:
Lars Sponheim, fylkesmann
Rune Fjeld, assisterande fylkesmann
Egil Hauge, fagdirektør
Arve Meidell, seksjonssjef plan og beredskap
Laila Pedersen Kaland, seniorrådgjevar*

I møtet vart det drøfta dialogpunkt i følgje motsegn. Fylkesmannen gjorde deretter sin vurdering, og samanfatta dette i ein konklusjon.

Dette framgår skriftleg i brev med samordna uttale og motsegn til Øygarden kommune datert 05.12.16.

Avslutningsvis i brevet framgår følgjande konklusjon:

«Fylkesmannen legg til grunn at dialogen om statlege motsegnspunkt på dei fleste punkta har ført fram. Når det gjeld Statens vegvesen sine motsegnspunkt, legg vi vidare til grunn at det var semje i dialogmøtet om at Øygarden kommune, i samarbeid med SVV no vil arbeide vidare med og rette opp planen på dei punkta som SVV har peika på i sin uttale. Når kommunen ønskjer å utvide fasen for samarbeidsplikt, jf. pbl. §1.4, ser Fylkesmannen det ikkje som naudsynt å vurdere eventuell avskjering av denne motsegna no. Skulle det likevel vise seg at semje ikkje vert oppnådd, må Fylkesmannen få høve til å vurdere eventuelle attståande motsegnspunkt på nytt, før kommunen tek planen opp til slutthandsaming. Det same gjeld Fylkesmannen sitt innspel knytt til byggegrenser mot vassdrag og sjø. Når det gjeld omsynet til born og unge, finn Fylkesmannen det derimot førebels rett å fremje motsegn. Denne motsegna vil vi kunne vurdere på nytt dersom tilstrekkelege, eigna leikeareal vert skildra og sett av i plankartet og opparbeidinga av desse vert sikra med krav om rekkefølge. Elles viser vi til uttalen ovanfor og ber om at merknadane våre knytte til TEK10 og omsynsoner vert vurderte i det vidare arbeidet med planen. Fylkesmannen, og Statens vegvesen vil stå til rådvelde for ein vidare dialog om planen under vegs, dersom kommunen ønskjer det. Vi ser elles i møte eit revidert planframlegg. Vi rår på generelt grunnlag til at Øygarden kommune held andre partar med interesse i planarbeidet orienterte om utviklinga i saka. Vi minner òg om at kommunen alltid må vurdere om endringar som vert føretekne i planar etter offentleg ettersyn vil krevje ny utlegging, ev. ny melding om oppstart.»

I etterkant har det vore gjennomført mange samtalar og møte der plankonsulent, Statens vegvesen og Øygarden kommune ved utvalsleiar Ottar Vik og tilsette i administrasjonen har vore involvert. Det har vore presentert ulike forslag til løysningar undervegs med tanke på å avklare motsegn frå både Fylkesmannen og Statens vegvesen.

I brev frå Statens vegvesen datert 30.05.18 ber dei Fylkesmannen om å trekke deira motsegn mot reguleringsforslaget.

Det vert informert om at reviderte planframlegget imøtekjem motsegnene Statens vegvesen fremja til planen for Kleppedalen.

Det vert her vist til

- Føresegner sist revidert 23.05.2018

- Plankart sist revidert 11.05.2018

Det vart avklart pr. telefon med Fylkesmannen i Vestland ved rådgjevar Frida Halland den 14.10.19 at dei vurderer motsegna som avklart. Dei ser ikkje behov for å følgje dette opp med eige brev. Føresetnaden er at det ikkje er gjort endringar i planforslaget i etterkant av dette som vedrører vegvesenet sin aksepterte løysning.

Fråsegn med motsegn frå Fylkesmannen, og oppfølging av dette:

I notat frå Fylkesmannen ved Kommunal og samfunnsplanavdelinga (KSA) datert 26.08.2016 vert det konkludert med at kommunen vert invitert til eit dialogmøte for nærare drøfting av planforslaget.

Kortfatta om den vurdering KSA har gjort av planforslaget i notatet:

-Bustadbygging:

Det vert vurdert som positivt at ein opnar for differensiert utbygging i dette området som i hovudsak er lagt ut til bustadføremål i kommuneplanen.

-Barn og unge:

Planføresegnene eller plankartet bør gje klarare opplysningar om storleiken på leikearealet enn det som er gjort i forslaget til reguleringsføresegner.

Manglande plassering av leikeareal på plankartet gjer det utfordrande å vurdere om arealet vert stort nok og kan inneha dei kvalitetane som føresegnene set krav til. I alle høve er det viktig at dette vert avklart i det bustadområdet som ikkje har krav til detaljregulering.

Rekkefølgjekravet i føresegnene til opparbeiding av leikeområde og fellesområde er ikkje presise nok formulert til å sikre at områda vert opparbeidd før bustadane vert tekne i bruk.

KSA sin vurdering er at interessene til barn og unge ikkje er tilstrekkeleg sikra i planforslaget. KSA ønskjer dialogmøte med kommunen om plassering og storleik på leikeområdet, samt på rekkefølgjekrav om opparbeiding.

-Teknisk forskrift:

Føresegnene må endrast slik at dei er i tråd med teknisk forskrift sine reglar for utnyttingsgrad.

-Byggegrense mot sjø og vassdrag:

Byggegrense mot sjø og vassdrag bør innarbeidast i plankartet.

-Omsynssone H550 – landskap:

Omsynssoner landskap bør ha føremål grøstruktur for å sikre desse høgdedraga betre mot utbygging.

-Naturmangfald:

Det er gjort eit godt arbeid i planskildringa med omtale av raudlisteartar innanfor planområdet. Omsynet til vassdraget og den registrerte raudlistearten ål er godt nok ivareteke dersom det også vert sett byggegrense mot vassdraget (VNS).

Kommunen aksepterte Fylkesmannen sin invitasjon til dialogmøte om planforslaget.

Som det framgår ovanfor vedrørande Statens vegvesen si fråsegn vart dialogmøte halde i Statens hus i Bergen 17.11.16.

Her framgår det også kven som deltok og kva som vart konklusjonen frå møtet.

Gjentaking av konklusjonen med utheving av det som omhandlar Fylkesmannen sin uttale:

«Fylkesmannen legg til grunn at dialogen om statlege motsegnspunkt på dei fleste punkta har ført fram. Når det gjeld Statens vegvesen sine motsegnspunkt, legg vi vidare til grunn at det

var semje i dialogmøtet om at Øygarden kommune, i samarbeid med SVV no vil arbeide vidare med og rette opp planen på dei punkta som SVV har peika på i sin uttale.

Når kommunen ønskjer å utvide fasen for samarbeidsplikt, jf. pbl. §1.4, ser Fylkesmannen det ikkje som naudsynt å vurdere eventuell avskjering av denne motsegna no. Skulle det likevel vise seg at semje ikkje vert oppnådd, må Fylkesmannen få høve til å vurdere eventuelle attståande motsegnspunkt på nytt, før kommunen tek planen opp til slutthandsaming. Det same gjeld Fylkesmannen sitt innspel knytt til byggegrenser mot vassdrag og sjø.

Når det gjeld omsynet til born og unge, finn Fylkesmannen det derimot førebels rett å fremje motsegn. Denne motsegna vil vi kunne vurdere på nytt dersom tilstrekkelege, eigna leikeareal vert skildra og sett av i plankartet og opparbeidinga av desse vert sikra med krav om rekkefølge. Elles viser vi til uttalen ovanfor og ber om at merknadane våre knytte til TEK10 og omsynsoner vert vurderte i det vidare arbeidet med planen.

Fylkesmannen, og Statens vegvesen vil stå til rådvelde for ein vidare dialog om planen under vegg, dersom kommunen ønskjer det. Vi ser elles i møte eit revidert planframlegg. Vi rår på generelt grunnlag til at Øygarden kommune held andre partar med interesse i planarbeidet orienterte om utviklinga i saka. Vi minner òg om at kommunen alltid må vurdere om endringar som vert føretekte i planar etter offentleg ettersyn vil krevje ny utlegging, ev. ny melding om oppstart.»

Som det framgår vart det retta motsegn gjeldande omsynet til barn og unge.

I etterkant har det vore gjennomført mange samtalar og møte der plankonsulent, Fylkesmannen og Øygarden kommune ved utvalsleiar Ottar Vik og tilsette i administrasjonen har vore involvert. Det har vore presentert ulike forslag til løysningar undervegs med tanke på å avklare motsegn frå både Fylkesmannen og Statens vegvesen.

I brev frå Fylkesmannen i Vestland datert 24.09.19 trekkjer Fylkesmannen motsegna mot reguleringsforslaget.

Brevet som er underteikna av seksjonsleiar Egil Hauge og rådgjevar Frida Halland har følgjande innhald:

« Trekkjer motsegn til områdereguleringsplan for Kleppedalen – Torsvik, gnr. 35 og 37 mfl. i Øygarden kommune

Vi syner til møte mellom Øygarden kommune og Fylkesmannen den 6.9.2019, vårt brev av 7.2.2018 og førespurnad om vi kan trekkje motsegn til områdereguleringsplan for Kleppedalen – Torsvik mottaken den 20.9.2019.

Vi meiner punkt 3.8 i føresegnene i betre grad sikrar opparbeiding av leikeplassar enn det tidlegare framlegg til områdeplan heimla. Planen er no delt inn i fleire byggeområde med rekkefylgjekrav til opparbeiding av leikeareal. Vi legg elles til grunn at planframlegget er forankra hjå kommunen og at relevante høyringsinstansar har fått høve til å uttale seg om utvidinga av planområdet.

Fylkesmannen trekkjer motsegna til planen.»

Fråsegn frå NVE, datert 29.06.16:

Det vart gjeve følgjande fråsegna:

«Fråsegn til offentleg ettersyn av områdereguleringsplan for Kleppedalen-Torsvik - Øygarden kommune

Vi syner til brev datert 29.06.2016. Saka gjeld offentleg ettersyn av områdereguleringsplan for Kleppedalen – Torsvik. Føremålet med planframlegget er å legge til rette for bustadbygging, idrettsanlegg, samferdselsanlegg, og å sikre naturverdiane i området.

NVE er nøgde med at planen tek omsyn til Kvernebekken og naturverdiar knytt til den. Område BS3 er for ein stor del myrlendt, og i myra ligg eit lite tjern. Arealet må oppfyllast/hevast førutbygging, ev. må terskelen for myrområdet senkast. Slik myra ligg i dag er den utsett for overvatn/flaum, og bør difor markerast med omsynssone Flaumfare H320. I føresegnene bør det settast konkrete krav til tiltak for å sikre flaumsikker utbygging, ev. må det settast krav til at dette skal avklarast i samband med utarbeiding av detaljreguleringsplan.»

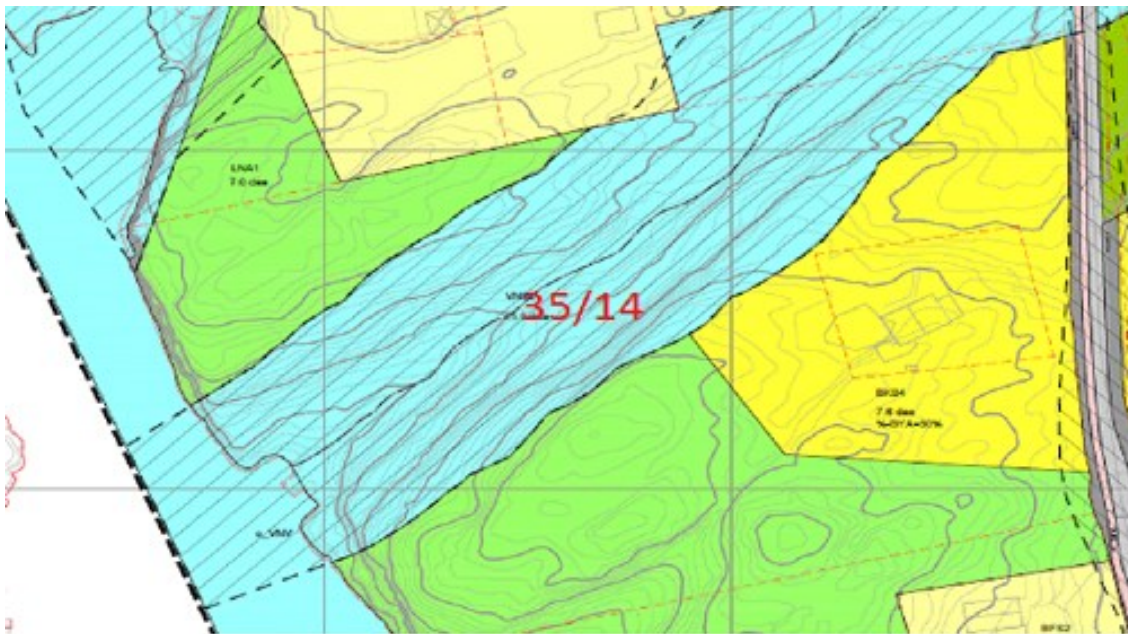
Kommentar frå forslagsstillaren: jfr. planskildringa

Kommentar frå rådmannen: I planforslag datert 04.09.19 er det innarbeidd omsynssone H320 for flaumfare.

Pkt 10.3.1 i føresegnene set krav til at flaumfare skal vurderast ved detaljregulering av området.

Fråsegn frå Inge Bjørn Toftevåg motteke 26.07.2016

Bjørn Inge Toftevåg eig gnr/bnr 35/14. Del av denne eigedomen ligg innanfor reguleringsområdet på vestsida av fylkesveg 225.





Flyfoto over området med markering på 35/14

Toftevåg har innvendingar mot at det ikkje er opna for meir utbygging til bustadføremål her enn det som planforslaget viser.

Han meiner at dette er i strid med tidlegare avtale han har hatt med kommunen om bygging i dette området.

Han viser i den samanheng også til at kommunen tidlegare har teke over hans eigedom aust for fylkesvegen til idrettsføremål.

Toftevåg krev følgjande avslutningsvis i uttalen:

-At kommunen held seg til den underteikna kjøpekontrakten av 24.02.12, og opparbeidar avkøyrsløp til 35/14 i medhald av kontrakt.

-At bustadområde må gå heilt til grense av 35/14 i sør, slik det opphavleg var, og som samsvarar med kjøpekontrakt for vegareal.

-At strandsonebeltet må vera likt for samtlege grunneigarar i området og bli trekt lengre vestover for bnr. 14 sin del. Dette for å få plass til 6 bueiningar på bnr 14.

Kommentar frå forslagsstillaren: jfr. planskildring

Kommentar frå rådmannen: Det er ikkje gjort endringar av planføremål i forslag til endra plankart datert 04.09.19.

Av topografiske og landskapsmessige årsaker er det ikkje ønskjeleg å opne for bustadbygging på gnr/bnr 35/14 på vestsida av fylkesvegen. Det er vidare naturverdiar knytt til dette området. Det er registrert ål, som er ein kritisk trua art, i vassdraget Kvernebekken.

Kommuneplanen synes å opne for bygging nærare sjø enn det reguleringsplanen opnar for. Det er likevel sagt i den planen at i nye byggeområde skal byggegrensa mot sjø fastsettast ved detalj- eller områderegulering.

Det er ikkje framlagt noko konkret i forhold til nemnde avtalemessige forhold. Vurdering av avtalemessige forhold er likevel ikkje noko ein skal ta stilling til i eit reguleringsarbeid. Avtalar vil ikkje binde opp kommunestyret i sin rolle som planleggingsmynde.

Fråsegn frå Harald Inderøy og Egil Inderøy, datert 06.09.16:

Harald Inderøy og Egil Inderøy er eigarar av gnr/bnr 35/13.

Dei reagerer på at det er regulert ei brei sone med naturområde i vassdrag langs med bekkefarete over deira eigedom. Område der det er registrert ål.



Utsnitt av reguleringskartet med markering av gnr/bnr 35/13

Dei meiner at det beste vill ha vore å støype lokk over heile bekkefarete, slik at området kan nyttast til bustadføremål. Særleg nordsida meiner dei er særleg eigna til terrasseleilegheiter. Utbygging vil innbringe vass- og avlaupsgebyr til kommunen, og bidra til å finansiere infrastrukturen som kommunen har etablert i området.

Kommentar frå forslagsstillaren: jfr. planskildringa

Kommentar frå rådmannen: Som det framgår av planskildringa er det registrert sterke natur og landskapsinteresser i dette området. Desse bør bevarast utan inngrep.

Det er ikkje nokon god løysning å bygge over vassdraget. Det er viktig å ivareta dei blågrøne kvalitetane som finns i området på ein god måte. Dette er viktig både med tanke på avrenning, naturmangfald og forhold som gjeld helse og trivsel.

Den generelle byggegrensa mot vassdrag er 30 meter i følge kommuneplanen.

Fråsegn frå Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange AS, datert 15.09.2016

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange AS ved advokat Halfdan Melbye representerer Ingrid Toft med fleire grunneigarar til gnr/bnr 35/11.

Det er registrert 4 eigarar med like andelar til denne eigedomen.

Grunneigarane er usamd i at det vert regulert landbruks-, natur- og friluftsområde på deira

*eigedom der kommuneplanen viser bustadområde.
Dette gjeld områda LNA 2 og LNA 3 i reguleringsforslaget.*

LNA3 bør endrast i heilskap til bustadområde. Medan det bør regulerast for oppføring av 4 bustadtomt i den del av område LNA2 som ligg lengst frå sjøen.

Dette vil vera i tråd med målsetjingane for reguleringsplanen, som er å leggje til rette for vidare bustadbygging på Toftøy.

Området er veileigna til bustadføremål med plassering nær både idrettsanlegg og barnehage/skule.

Det er også gode grøntareal i nærområdet.

Det kan byggast bustadar i område LNA3 sjølv om det er vist gul støysone i planen. Aktuelt tiltak er støyskjerming.

Gnr/bnr 35/11 har allereie avgitt store delar av eigedomen til skule og barnehage m.m. Med tanke på fordeling av areal til ulik bruk er det rimeleg at det no vert plassert bustadareal på 35/11.



Utsnitt av reguleringskartet med markering av gnr/bnr 35/11 med svarte sirklar.



Flyfoto over området nærast sjøen

Kommentar frå forslagsstillaren: jfr. planskildringa

Kommentar frå rådmannen: Det er ikkje gjort endringar av planføremål i forslag til endra plankart datert 04.09.19.

Av topografiske og landskapsmessige årsaker er det ikkje ønskeleg å opne for bustadbygging på gnr/bnr 35/11 på vestsida av fylkesvegen. Den næraste bustadtomma i området ligg om lag 110 meter frå sjø. Ytterlegare utbygging her vil med det medføre at ein kjem innanfor 100 metersbeltet langs sjø. Plan- og bygningslova § 1-8 har eit generelt forbod mot tiltak innanfor 100 metersbeltet langs sjø grunna omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. Ein ser ikkje at det er grunnlag for å utfordre strandsone forbodet i dette høvet.

Kommuneplanen synes å opne for bygging nærare sjø enn det reguleringsplanen opnar for. Det er likevel sagt i den planen at i nye byggeområde skal byggegrensa mot sjø fastsettast ved detalj- eller områderegulering.

Rådmannen forstår ønske om bustadbygging på denne eigedom nær skule, barnehage, idrettsområde og attraktive friluftsområde mm. Det aktuelle området på austsida av fylkesvegen ligg likevel så tett opp til både idrettsområdet og barnehagen at det kan medføre uheldige interessekonfliktar. Idrettsanlegg vert gjerne brukt dei fleste dagar både tidleg og seint store delar av året. Dette kan medføre uheldig støypåverknad på nye bustadar i det aktuelle området.

I tillegg er det uheldig at området ligg innanfor gul støysone sjølv om det kan gjerast avbøtande tiltak i forhold til dette.

Motsegner

Det vart retta motsegn mot planforslaget både frå Fylkesmannen og Statens vegvesen. Etter ein lengre prosess ligg det no føre endringsforslag som begge instansane har akseptert. Motsegna er trekt tilbake.

Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen slik den no ligg føre.

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir saka lagd fram for kommunestyret til endeleg vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor.

Samla vurdering:

Planforslaget er godt gjennomarbeidd og tek i vare viktige omsyn.

Samanfatta er det gjort følgjande endringar etter høyring:

- Kulturminnefunn innarbeidd i planen.
- Nytt kollektivknutepunkt med kryssløysning fv561 x Husdalen.
- Bustadområde BBB vist med leikeområde og uteopphaldsareal i plankartet..
- Tilkomst frå fv 225 til eksisterande bustader er sanert. Får tilkomst til ny veg til BBB område.
- Ny tilkomst til Torsteinsvik II bustadfelt.

Dette har bidrege til at planen framstår med enno betre løysningar.

Planen har totalt sett gode løysningar for differensiert bustadbygging. Den balanserer godt mellom område for utbygging og grønstruktur. Blågrøne verdiar, naturmangfald og landskapsverdiar vert godt teke omsyn til.

Den har vidare gode løysningar for infrastruktur og trafikktryggleik.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen at planforslaget blir vedteke med følgjande innstilling:

Innstilling til vedtak:

1. Øygarden kommunestyre vedtek med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova å godkjenne områdereguleringsplan for Kleppedalen med tilhøyrande reguleringsføresegner. Planid 2015 0001.

Godkjenning gjeld:
Plankart datert 21.10.19
Føresegner sist revidert 21.10.19
Planskildring

2. Reguleringsplanen opphevar delar av følgjande vedtekne reguleringsplanar:

Plan for Toftøy trafikksikring, skule mm vedteken 01.11.2000. Planid 2000 0002
Plan for Torsteinsvik 1 bustadfelt vedteken 29.05.1979. Plan id 1979 0001
Del av denne planen vert overstyrt:
Plan for 300 kV kabel vedteken 27.10.1994. Planid 1997 0001

Behandling i Kommunestyret (KS) 23.10.2019:

Desse tok ordet i saka:

Ottar Vik (TVØ)

Jamfør forvaltningslova § 6 erklærte Ingrid Marie Toft (H) seg ugild og tredde i frå under handsaming denne saka, då ho er eigar av eigedom 35/8 som er omtalt i planen. Føresurnaden vart innvilga. Det var 21 røysteføre att i møtet.

Jamfør forvaltningslova § 6 erklærte Harry Torsvik (TVØ) seg ugild og tredde i frå under handsaming denne saka, då han er eigar av eigedom 36/8 som er omtalt i planen. Føresurnaden vart innvilga. Det var 20 røysteføre att i møtet.

Vedtak i Kommunestyret (KS) - 070/19

1. Øygarden kommunestyre vedtek med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova å godkjenne områdereguleringsplan for Kleppedalen med tilhøyrande reguleringsføresegner. Planid 2015 0001.

Godkjenning gjeld:
Plankart datert 21.10.19
Føresegner sist revidert 21.10.19
Planskildring

2. Reguleringsplanen opphevar delar av følgjande vedtekne reguleringsplanar:

Plan for Toftøy trafikksikring, skule mm vedteken 01.11.2000. Planid 2000 0002
Plan for Torsteinsvik 1 bustadfelt vedteken 29.05.1979. Plan id 1979 0001

Del av denne planen vert overstyrt:
Plan for 300 kV kabel vedteken 27.10.1994. Planid 1997 0001

Siri Fahlvik Pettersen
Rådmann

Øyvind Lunde
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.