



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
80/17	Komité for plan og utvikling	29.08.2017
101/17	Komité for plan og utvikling	03.10.2017
33/18	Kommunestyret	21.06.2018

Detaljreguleringsplan for Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset. Slutthandsaming. Tiltakshavar: Nitor Bygg og Anleggstjenester AS

Samandrag av saka:

Stracon AS har på vegner av Nitor Bygg og Anleggstjenester AS utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset (planID: 20130006).

Planområdet er 27 daa, og ligg på Tveita, sør for Ulveset. Området er sett av til LNF- og LNF område med spreidd busetnad i arealdelen til kommuneplanen 2015 – 2026 (KPA). Planen legg til rette for oppføring av 20 bustadeiningar i eine- og tomannsbustader. Det vert lagt til rette for 2 leikeplassar, grøntareal, interne gangveger og gang- og sykkelveg langs fv 205.

Planen vart 1. gangs handsama av komité for plan og utvikling (KPU) 30.08.2016, i sak KPU 110/16. Planen låg ute til offentleg ettersyn i tida 07.10 -18.11.2016. Det kom 10 merknader til planen og Fylkesmannen i Hordaland har fremja motsegn til planframlegget. Motsegnene går i hovudsak ut på forholdet til KPA og samordna bustad- areal og transportplanlegging.

Rådmannen tilrår at motsegnet vert tatt til følgje, og at planen ikkje vert godkjent.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling tilrår:

Detaljreguleringsplan for Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset vert ikkje godkjent.

Straume, den 14.08.2017

Steinar Nesse
Rådmann

Berit Karin Rystad
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 29.08.2017:

Planen vart presentert av arealplanleggjar Lene Takvam.

Framlegg frå Henning Ekerhovd, AP:

Saka vert utsett til etter at komité for plan og utvikling har hatt arbeidsmøte der motsegnssakene er gjennomgått.

Framlegget frå Henning Ekerhovd vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Komité for plan og utvikling - 29.08.2017:

Komité for plan og utvikling vedtek:

Saka vert utsett til etter at komité for plan og utvikling har hatt arbeidsmøte der motsegnssakene er gjennomgått.

Handsama i Komité for plan og utvikling - 03.10.2017:

Felles framlegg v/Daniel-Victor Sandvik, FrP:

Motsegnet frå Fylkesmanen vert ikkje teken til følge.

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 godkjenner kommunestyret detaljregulering for Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset, planID: 20130006 med plankart datert 21.06.16, føresegner datert 05.07.16 og planskildring datert 05.07.16.

Før planen vert lagt fram for kommunestyret til godkjenning skal følgjande endringar innarbeidast i plankart og føresegner.

1. Tiltrådde endringar frå Statens vegvesen.
2. Omgjering av delar av f_G1 til LNF-område

Fellesframlegget frå Daniel-Victor Sandvik vart samrøystes vedteke.

Tilråding/vedtak i Komité for plan og utvikling - 03.10.2017:

Komité for plan og utvikling tilrår:

Motsegnet frå Fylkesmanen vert ikkje teken til følge.

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 godkjenner kommunestyret detaljregulering for Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset, planID: 20130006 med plankart datert 21.06.16, føresegner datert 05.07.16 og planskildring datert 05.07.16.

Komité for plan og utvikling vedtek:

Før planen vert lagt fram for kommunestyret til godkjenning skal følgjande endringar innarbeidast i plankart og føresegner.

1. Tiltrådde endringar frå Statens vegvesen.
2. Omgjering av delar av f_G1 til LNF-område

Handsama i Kommunestyret - 21.06.2018:

Framlegg frå AP v/Henning Ekerhovd:

Motsegna frå Fylkesmanen vert ikkje teken til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 godkjenner kommunestyret detaljregulering for Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset, planID: 20130006 med plankart datert 05.01.2018, føresegner datert 13.04.2017 og planskildring datert 05.01.2018.

Møtet vart heva for eit kort gruppemøte.

Etter gruppemøte ba Monica Alvheim vurdere om ho er inhabil etter å ha sendt inn ein merknad på vegner av partiet Miljøpartiet de Grønne.

Kommunestyret drøfta spørsmålet og det vart røysta over det:
Monica Alvheim vart kjend ugild i å vere med på å røysta i denne saka og gjekk frå møtet.

Med bakgrunn i usemje om kor vidt ein representant vert ugild dersom han, på vegner av partiet, sender høyringsuttale til reguleringsplanar ber kommunestyret om ei juridisk vurdering på problemstillinga.

Tiltrådinga vart **vedteke med 32** mot **2 røyster**: (mindretal 1 V og 1 SV)

Desse hadde ordet i saka: Henning Ekerhovd, Daniel Victor Sandvik, Monica Alvheim, Odd Bjarne Skogestad og Tom Georg Indrevik.

Vedtak i Kommunestyret - 21.06.2018:

Motsegna frå Fylkesmanen vert ikkje teken til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 godkjenner kommunestyret detaljregulering for Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset, planID: 20130006 med plankart datert 05.01.2018, føresegner datert 13.04.2017 og planskildring datert 05.01.2018.

Dokument vedlagt saka:

A. Plankart, datert 21.06.16

- B. Føresegner, datert 05.07.16
- C. Planskildring, datert 05.07.16
- D. Illustrasjonsplan, datert 21.06.16
- E. Snitt, datert 21.06.16
- F. 3D modell, datert 21.06.16
- G. Merknader til plan
- H. Tiltakshavar sine kommentarar

Saksopplysningar:

Stracon AS har på vegne av Nitor Bygg og Anleggstjenester AS utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for bustadfelt med 20 nye einingar på Tveita gnr. 7/21 m.fl. Ulveset (planID: 20130006).

Bakgrunn for saka og planstatus

Førespurnad om regulering av bustadfelt på Tveita vart første gang fremma i 2011. Førespurnaden vart godkjent av KPU og gjaldt då 8 daa regulert til åtte bustadar i LNF-spreidd område. I 2013 sendte tiltakshavar ein ny førespurnad om å få utvide planområdet til 41,5 dekar og regulere til 40 bustadeiningar. KPU av slo førespurnaden.

I samband med ny kommuneplan, der KPU var styringsgruppe, vart det sendt innspel om å gjere om arealformålet til bustad. Innspelet vart delvis teke til følgje då området i nord vart omgjort frå LNF til framtidig LNF- med spreidd bustadbygging. Det vart utarbeidd konsekvensutgreiing for innspel til kommuneplanen i 2014. Området inngår i si heilskap i denne utgreiinga og det vart ikkje avdekka vesentleg negative konsekvensar i høve til miljø- og samfunn.

20.01.2015 godkjenner KPU ny førespurnad om å regulere 20 dekar til maks 20 bueiningar i LNF/LNF-spreidd område på Tveita.

Ny kommuneplan vart vedteke 18.06.15 og område ligg som LNF, LNF- med spreidd bustadbygging og framtidig LNF-spreidd.

Det vart varsla oppstart av planarbeidet i Vestnytt den 06.03.15. Framlegget vart 1. gangs handsama av komité for plan og utvikling (KPU) i møte den 30.08.2016, i sak KPU 110/16. Planen låg ute til offentleg ettersyn i tida 07.10 -18.11.2016. Det kom 10 merknader til planen og Fylkesmannen i Hordaland har fremja motsegn til planframlegget.

Eksisterande situasjon

Planområdet er 27 daa, og ligg på Tveita. Det er opparbeida gang- og sykkelveg fram til skule og barnehage på Ulveset. Nærmaste busshaldeplass ligg ca. 50m i sør frå planområdet og det er ført fram kommunalt vatn, avlaup og elektrisk kraft til området. Det er spreidd busetnad i området, og innanfor planområdet ligg 2 eksisterande einebustader, som elles er eit utmarksområde som er noko kupert med lokale variasjonar og søkk. Det er eit karakteristisk høgdedrag som går gjennom området frå nord til sør. Terrenget er stigane frå Ulvesetvatnet og inn i planområdet. Planområdet består av myr, lynghei og område med tynt vegetasjonsdekke.

Planframlegg

Busetnad

Det er planlagt småhusbusetnad i området. Totalt 20 nye einingar er fordelt på 12 einebustader og 4 tomannsbustader. BYA er sett til 25% med eit minste uteoppholdsareal (MUA) på 250m² pr. eining. Det er krav til 2 p-plassar pr. eining inne på tomte. Planområdet skal byggjast ut i to etappar. I første etappe inngår bustadfelt BFS2, tomt 8 og 9 i BFS 3 samt BFS4-BFS6. I andre etappe inngår bustadfelt BFS1 og tomtene 12 og 14 i BFS3.

Leike- og uteopphaldsareal

Det skal opparbeidast 2 leikeplassar i planområdet. Den store leikeplassen, f_BLK2, er felles for alle bustadene i planen og er om lag 440m². Leikeplassen ligg i nær tilknytning til naturområde og er omgitt av grøntstruktur f_G1. Leikeplassen f_BLK2 skal opparbeidast med sitjegrupper og fleire leikeapparat, der 50 % av arealet for leik skal vere utforma universelt. Minst av 10% av leikeplassen skal såast til. Områda rundt leikeareala skal om mogleg oppretthalde sin naturlege vegetasjon. Opparbeiding av leikeplassen skal gjerast med minst mogleg terrenginngrep. Nærleikeplass, f_BLK1, er 184 m² og plassert slik at dei nærliggande bustadar vil ha god tilgjengelegheit til leikeareala. f_BLK1 skal minimum romme ei fuglerede huske og ein benk.

Veg

f_SV1 er tilkomstvegen inn i feltet planlagt som privat kjørevei. Vegen er planlagt etter A1-standard, etablert med 3,0 meters breidde med 0,25 meter skulder på kvar side og maksimal stigning 1:10. Det skal opparbeidast fortau med 2 m breidde frå kryssområdet og til leikeplass f_BLK2 i vest. Det vert også opparbeidd gangveggar som gjev effektiv kommunikasjon til utmark og fv 201. Det vert lagt til rette for felles gjesteparkering på f_SPP1-2. Kryss mot fv201 vert utbetra i samsvar med handbok N100 (V121), der gang- og sykkelveg skal trekkast 5 meter inn i kryssområdet.

Vatn, avlaup og overvatn

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert artar eller naturtypar i naturbasen eller artskart.no i planområdet. Det er heller ikkje registrert trekkveggar for vilt i området. Eit stykke vest og sør for planområdet er det registrert spellass for orrfugl.

Offentleg ettersyn:

Planen låg ute til offentlig ettersyn i tida 07.10 -18.11.2016 og det er kome 10 merknader til planen. Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune (HFK) bad om og fekk innvilga utsett frist for uttale 15.11.16. Fylkesmannen i Hordaland (FMH) varsla mogleg motsegn 18.11.16. Det vart halde dialogmøte mellom kommunen og fylkesmannen 15.12.2016, der det vart avtalt at fylkesmannen skulle kome med uttale evt. motsegn innan 15.01.17. Motsegn vart motteke 12.01.17.

Under følgjer rådmannen si vurdering planframlegget og innkomne merknader. Merknadene er oppsummert, og ligg i sin heilskap som vedlegg til saka.

Hordaland fylkeskommune, motteke 24.11.16

Hordaland fylkeskommune rår i frå forslag til reguleringsplan ut i frå omsynet til overordna plan og samordna areal og transport. Dei ber om at kommunen reduserer talet bustadeiningar i tråd med kommunens føresegner for LNF-Spreidd.

Vurdering:

Sjå vurdering av merknad til Ulveseth-tunet aktivitetsgard og Fylkesmannen.

Fylkesmannen i Hordaland - Samordna uttale med motsegn, motteke 12.01.17

«..I uttalen til oppstart av planarbeidet varsla vi mellom anna at Fylkesmannen vi ville vere kritisk til ei utbygging som ikkje var i samsvar med overordna plan.

Forholdet til KPA: Ved siste rulleringa av arealdelen vart det foreslått at det aktuelle arealet skulle nyttast til bustadformål. Det vart ikkje vedtatt, då ein i konsekvensutgreiinga

konkluderte med at det ikkje var nødvendig med nye bustadområde på Ulveset i planperioden, samt at omsyn til samordna areal og transport tilsa at ein ikkje bygde ut her. Ved å opna for utbygging i dette området går kommunen vekk frå eit av hovudgrepa i KPA, som er tett utbygging langs kollektivaksane og i lokalsentra. Fylkesmannen er såleis negativ til planforslaget då ein legg til rette for utbygging i strid med overordna plan, på trass av negativ KU-vurdering. Området har mellom anna stor, dokumentert kulturlandskapsverdi. **Samordna bustad- areal og transportplanlegging:** Fylkesmannen er også negativ til utbygging i dette området, vurdert ut frå statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal- og transportplanlegging. Det kan vurderast som eit positivt element at planområdet ligg nært barneskule og barnehage. Det er likevel stor avstand til Straume og Ågotnes, der dei fleste andre offentlege tilbod, privat tenesteyting og arbeidsplassar er lokalisert. Det går buss morgon og ettermiddag til Straume, etter det som er opplyst i planskildringa. Kollektivtilbodet er såleis ikkje det beste. Utbygginga vil dermed i all hovudsak vera bilbasert. Fylkesmannen kan elles ikkje sjå at planforslaget fremmar gange, sykkel og kollektivbruk som transportform...»

I tråd med rutinane hadde Fjell kommune om FM dialogmøte om aktuelle motsegnspunkt. «Kommunen er samd i at planen ikkje er fremja i samsvar med kommuneplanen, men registrerer eit lokalt ønske om å få til mindre bustadfelt utanom dei større, planlagde senterområda i kommunen. I dette området har det over tid vore fleire innspel om denne type utbygging.

Fylkesmannen sine merknader, jf. vurderinga ovanfor, vart gjennomgått. Fjell kommune har eit høgt tal på bustader liggjande inne i område for spreidd bustadbygging i kommuneplanen. For Fylkesmannen er det viktig at kommunen ikkje opnar opp for større bustadkonsentrasjonar/bustadfelt i desse områda. Det er særleg viktig i område med særskilte natur- og landskapsverdiar eller som av andre årsaker kan ha negative verknader når det gjeld utbyggingsmønsteret, slik det er fastsett i KPA. Fylkesmannen meiner at det i dette området ikkje bør opnast opp for meir enn eit fåtal (2-3) bustader, integrert på ein god måte i eksisterande busetnad og plassert inntil eksisterande infrastruktur og slik at dei ikkje forringar landskapsrommet (kjerneområde landbruk) som er vist i kommuneplanen. Fjell kommunen tok Fylkesmannen sine vurderingar til orientering og vil ta dei med i det vidare arbeidet med planen.

Konklusjon – motsegn:

Fylkesmannen og Fjell kommune kom ikkje fram til semje i saka. Fylkesmannen vurderer det som naudsynt å fremje motsegn mot reguleringsplanen for Tveita-Ulveset, slik han ligg føre. Når det gjeld den nærare grunngevinga og forankringa av motsegna, viser vi til vurderinga ovanfor. Motsegna medfører at planen ikkje kan vedtakast av kommunen. Vi ber difor om å verte orientert om kommunen si vidare handsaming av planen. Vi kan, dersom kommunen ønskjer det, gje råd om ei redusert løysing, i tråd med føresetnadene i kommuneplanen. Dersom kommunen finn å ikkje kunne ta motsegna til følgje, vil alternativet vere at Fjell kommune ber meklings, jf. plan- og bygningslova § 5.6.»

Vurdering:

Motsegna er grunngeven i arealbruken og føringane i KPA og rådmannen finn det difor vanskeleg å kome med argumenter som kan tale for å gå imot motsegnet, og dei omsyn til samordna areal og transport, samt landskapsrommet (kjerneområde landbruk) som det vert peika på.

Med omsyn til kollektivdekning så er det ca 1 km til busstoppet på Ulveset skule, der det er høgare kollektivdekning. Nærmaste daglegvareforretning ligg ca 2 km unna (Kiwi Møvik). Det er ca 3 km til Fjell gard, der det er m.a. daglegvareforretning, kyrke, kafé, frisør og bensinstasjon.

2-3 bustader er i tråd med KPA og kan behandlast som ordinære byggesakar, utan krav til plan. Grunnlaget for å gå vidare med planen vil då falle vekk, og rådmannen tilrår difor at planen ikkje vert godkjent.

Statens vegvesen, motteke 22.11.16

«..Når det gjeld sjølve plankartet/føresegner er det behov for nokon mindre justeringar:

- Bak o_SGS3 og o_SGS4 kan ikkje alt arealet vere felles grøntareal. Langs gang- og sykkelvegen må offentleg vegareal (o_AVG) visast i plankartet i ei bredde på 1 meter.
- o_SVT1 og o_SVT2 må istaden visast som offentleg vegareal o_AVG.
- Det er ikkje naudsynt å vise frisiktzone i plankart over offentleg vegareal, til dømes o_AVG. Eventuelt resterande areal som inngår i frisiktssona skal i plankartet visast som omsynssone H140.
- Svingradius ($r=9$ meter) skal påførast plankartet.
- Ordlyden (pkt. 5.7.1) må takast ut og erstattast med følgjande tekst: 5.7 Anna veggrunn – grøntareal (o_AVG) 5.7.1 Sideområde til offentleg veggrunn her ved fv. 205 og sideområde til offentleg gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Dette er område som Statens vegvesen har eigne krav til. Føresegna skal gjelde alle o_AVG områda. Det er såleis ikkje naudsynt å nummerere dei ulike o_AVG områda i plankartet..»

Vurdering:

Dersom ein skal gå vidare med planen tilrår rådmannen at merknadene vert innarbeidd i planframlegget før evt. endeleg godkjenning av plan.

Gerd Tveit gnr. 7/1 og 21, motteke 17.11.16

«Jeg har en merknad til nevnte reguleringsplan. Reguleringsplanen mangler inntegnet vei vestover i terrenget. Veien er tenkt i grøntområde sør for lekeplass.»

Vurdering:

Rådmannen finn det vanskeleg å plassere ein veg i planen utan at vegen er meir detaljert plassert i terrenget, slik at ein kan vurdere terrenginngrep. Rådmannen tilrår at ein delar opp f_G1 og at særleg del vert regulert til LNF-område. Planen vil då ikkje være til hinder for at det kan opnast for ein eventuell landbruksveg, gjennom ein ordinær søknadsprosess. Dette må innarbeidast i planframlegget før evt. endeleg godkjenning av plan.

Ulveseth-tunet aktivitetsgard v/ Elin J. Ulveseth Minde og Sturle Minde, motteke 17.11.16 LNF-området:

«...På Tveita er der allereie oppført eit hus i planområdet, og klargjort for eit til. Vi kan ikkje sjå at ei godkjenning av eit byggjefelt tett opp mot LNF- og aktivt landbruksområde, vil harmonere med tankane bak LNF-område. Eit bustadfelt på 20 dekar, er slik vi ser det, i strid med både arealformåla og føresegnene for LNF og LNF spreidd».

Sitat frå Landbruksplan for 2009-2013 «...Hensikta med å merke av desse areala er å prioritere dei i et langsiktig perspektiv og unngå nedbygging og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskapet.»

Arealdelen til kommueplanen for Fjell kommune: «Områda skal ikkje utviklast som byggefelt» og «...Samanhengande landbruksjord og utmarksområde er viktig for at denne næringa skal kunne utviklast»

Byggjekvoter: Det er søkt om 20 hus, med en total kvote på 30 hus for Midtre Fjell, dvs. området frå Fjell gard til Skoge. Feltet vil ta 20 av 30 hus. Sitat: «Dette vil t.d. gjere det vanskeleg for neste generasjon å få byggje hus/kårhus på gardane, noko som igjen gjere det

mindre aktuelt å overta og drifte desse. Der ligg òg allereie utskilde tomter på mange av bruka i området».

Veg og trafikk: Vegen til planområdet går via Fv 205, som går gjennom Ulveseth-tunet. Vegen er smal og går tett inntil eksisterande bygningar, dei er derfor bekymra for trafikktryggleiken og støy frå auka trafikk med ei storstilt utbygging. Kollektivtilbodet i området har òg vorte dårlegare dei siste åra og planområdet ligg ikkje langs ein hovudveg.

Landbruk: På Ulveset er alle gardane i drift, med dyr på utmarksbeite og er ei av dei siste landbruksbygdane i Fjell kommune. Dei opplever eit stort utbyggingspress frå mange kantar og at landbruket blir pressa inn på mindre areal og kjem i konflikt med andre føremål. Dei har kvart år ulike episodar med folk som tek seg til rette på eigedomane, i strid med lovverket. «...*Det vert klaga på lukt i samband med utkøyring av gjødsel. Når dyr kjem seg utanfor gjerde, eller når dei flyttar dei mellom jordene, vert det skit, og kø i vegen. Dette er situasjonar som gjer gjev negative reaksjonar og farlege trafikksituasjonar. Med meir utbygging vert det meir trafikk og ferdsel, og med det fleire og større utfordringar i høve til drift av gardane...».*

Leikeområde/friluft: «...*Vi gjer vidare merksame på at i same punkt. 7.10, samt i pkt 9.6, skriv Stracon at «Planområdet har mange naturlege leikeplassar, som turterreng, nærleik til innsjø, landbruk, skog, badeplassar og andre kvalitetar som legg til rette for uformell leik». Vi vil gjere merksam på at badeplassane ved Ulveseth-vatnet, samt mulegheiter for fising frå land på strekninga Ulveseth-Tveita, ligg på innmark og beitområder som er i drift. Fiskerettane er det grunneigarane som har. Vi vil òg understeke at landbruksområdet ikkje er eigna område for uformell leik, men kan derimot vere svært farlege område å ferdast på for born. Dette gjeld både i høve til på dyr på beite, og ved bruk av traktor og maskiner...».*

Vurdering:

Rådmannen er samd i det planlagde bustadfeltet tek ein uforholdsmessig stor del av kvota, og delar bekymringa for at det kan bli avgrense høve for etablering av spreidd busetnad i bygdene. Konfliktar mellom landbruksdrift og naboar er ein kjent problemstilling og rådmannen meiner i utgangspunktet at ein bør unngå utbygging som auke konfliktnivået. Sjølv bustadfeltet ligg i på ein terrengformasjon som gjer ein naturleg avgrensing mot innmark i nord, og utmark i vest. Dette kan dempe konfliktnivået noko.

Vegen i området er som nemnd smal, rådmannen er samd i at vegar som går gjennom gardstun og landbruksdrift ikkje er ein ideell situasjon for auka utbygging. Samtidig er trafikkbelastning på hovudvegen låg, og rådmannen kan ikkje sjå at ein relativt liten auke i ÅDT vil gje vesentleg større ulempe enn dagens situasjon.

Miljøpartiet De Grønne – Fjell (MDG), motteke 18.11.16

Viser til at bærekraftig samfunnsutvikling i Fjell er ein overordna arealstrategi i Fjell Kommune sin kommuneplan 2015-2026. Landbruksjord er ein avgrensa ressurs, og eit levande kulturlandskap har stor verdi for rekreasjon og trivsel. Derfor er viktige landbruks-, natur- og friluftsområder definerte i kommuneplanen.

Viser også til at bustadbehovet er dekkja i KPA, og er kritisk til planar i strid med LNF-områda i KPA (t.d. Tveita og Gamlevegen).

Er også kritisk til at planen tek ein stor del av byggekvote, og er bekymra for at det kan bli vanskeleg med etablering av spreidd busetnad i bygdene.

Vurdering:

Sjå vurdering av merknad til Ulveseth-tunet aktivitetsgard.

Tommy Hansen Hufthammer, motteke 18.11.16

«Vedrørende utbygging i LNF område. Jeg stiller meg undrende til at utbyggingssaker i LNF områder behandles i strid med vedtatte planer i Fjell Kommune. Bebyggelse i LNF bør unngås i størst mulig grad. I tillegg, så vil utbygging i dette tilfelle kunne gå ut over etablering av spredt bosetning i bygdene. Ber om at kommuneplan for utbygging følges.»

Vurdering:

Sjå vurdering av merknad til Ulveseth-tunet aktivitetsgard og Fylkesmannen.

Kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne, motteke 21.10.16

1. Kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne vil rå til at alle bustader innanfor reguleringsområdet til Tveita gnr 7/21 m.fl., vert bygde med universell utforming.
2. Så langt råd er, må alle gang-/sykkelvegar eller fortau og vegar etablerast med ei breidde som gjev høve til eit optimalt vintervedlikehald, dvs. minst 2,5 meter.

Vurdering:

Rådmannen meiner det er positivt at rådet engasjerer seg i plansaker, og håpar at dei også vil gjere dette i andre sakar. Det kan være spesielt nyttig med *spesifikke* innspel til utforminga av dei einskilde reguleringsplanane. Rådmannen er samd i at universell utforming er viktig. Men ser samtid at det diverre er utfordrande å få dette til i områder med høgdeforskjellar, der det vil gje store skjemmande terrenginngrep.

Nye gang -og sykkelvegar skal i utgangspunktet opparbeidast i samsvar med vegnormalane, som er utarbeida for å få gode løysingar både med omsyn til vedlikehald og bruk.

Forhåpentlegvis vil dette bli eit mindre problem i framtida, etter som infrastruktur i kommunen vert utbetra.

Landbruksnemnda, motteke 14.11.16

«...Området ligg i omsynssone for landbruk som er vedteken i kommuneplanen. Om ein godtek slike felt å koma inn i sonen, opnar ein for at det kan skje i andre delar av omsynssonen. Og her meiner landbruksnemnda ein ikkje i det heile skal tillata slike felt. Eit slikt felt med 20 einingar i eit LNF område er heller ikkje på sin plass, heller ikkje i LNF spreidd bebyggelse, då dette er eit byggefelt. Kva tyder egentlig LNF? Landbruk, natur og friluft, der landbruk er den bokstaven som stadig vekk vert radert vekk i slike samanhengar. Eit felt i omsynssonen her vil og tyda at dei landbrukseigedomane som ligg i området, vert omkransa av byggefelt. På nordsida av vegen på Ulveseth/Kleivane er det fleire felt som grensar opp til landbrukseigedomane. Om dette skulle koma i tillegg, vert det vanskeleg å unngå konflikstar med naboar. Fleire av eigedomane vil og få større gjennomstauming av trafikk, då vegen mot Nese/Nordvik går gjennom gardstuna...»

Nemnda er også kritisk til at planen tar ein stor del av byggekvota.

Vurdering:

Sjå vurdering av merknad til Ulveseth-tunet aktivitetsgard.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), motteke 19.10.16

NVE har ingen merknader til planarbeidet.

Naturmangfald

Det går fram av naturmangfaldlova (nml) §7 at prinsippa i §§ 8 til 12 skal leggest til grunn ved utøving av offentlig mynde. Temaet vart derimot utfyllande omtalt ved 1. gangs handsaming av planen, og rådmannen kan ikkje sjå at det ved offentleg ettersyn er kome nye opplysningar som krev ny vurdering.

Oppsummering:

Motsegna er godt fundamentert i KPA og rådmannen finn det difor vanskeleg å kome med argumenter som kan tale for å gå imot motsegnet. Spesielt med omsyn til samordna areal og transport, og forholdet til gjeldande KPA, landskapsrommet (kjerneområde landbruk) og utbyggingsmønsteret i kommunen.

Rådmannen tilrår at motsegnet vert teken til følgje, og at planen ikkje vert godkjent.

Dersom komité for plan og utvikling vel å tilrå at planen vert godkjent, vil ein be fylkesmannen om ei formell mekling før kommunestyret gjer endeleg vedtak. Komitéen må i så fall også ta stilling til om det skal innarbeidast endingar i planen som følgje av merknader til planen. Som eit minimum bør tilrårde endringar frå vegvesenet, samt omgjøring av delar av f_G1 til LNF-område (jf. merknad frå Gerd Tveit), innarbeidast før mekling og evt. godkjenning i kommunestyret. Dersom mekling ikkje fører fram og kommunestyret godkjenner planen, vil saka verte sendt via fylkesmannen til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endeleg avgjerd.