

Granvin herad Sakspapir

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Formannskapet	08.09.2015	053/15	EDM
Heradsstyre	16.09.2015		EDM

Sakshandsamar: Ebbe Dam Meinild	Arkivkode: K1-142	Arkivsaknr: 12/49 - 49
---	-----------------------------	----------------------------------

Endeleg vedtak - revidering av kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2024

Vedtaksmynde: FS/HS

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
53	I	18.02.2015	Hordaland fylkeskommune	Referat frå regionalt planforum 17.02.2015 - kommuneplan arealdelen - Granvin herad

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.: Plan og bygningslova

Vedlegg: Føresegner og planomtale – Vert lagt fram i møtet (FS 08.09.15)

Plankart: Sjå fonnakart på heimesida – vel kartlag: kommuneplan framlegg 2015-2025

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL TILRÅDING/VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 11-6, vedtek Granvin heradsstyre framlegg til Kommuneplan for Granvin herad - arealdelen 2015-2025 med følgjande tilleggspunkt:

- Ein held fast på B11, men styrkjar rekkjefølgjekrava slik at det netto vert like mykje dyrka mark
- Tek ut B12 og legg heile flaten som LNF og som omsynssone landbruk. Landbruk vert då prioritert over natur og fritidsaktivitet på dette område.
- Endrar B13 til LNF-spreidd bustad med maks 3 bueiningar. Arealet vert avgrensa oppover til gangstien gjennom området.
- Planen vert vedteken utan byggjegrænse mot sjø. Gjeldande, rettleiande, definisjon av funksjonell strandsone vert vidareført. Byggjegrænse mot vassdrag vert innarbeida etter NVE si anbefaling. I arbeidet med neste planstrategi skal det vurderast om byggjegrænse mot sjø skal vera tema for ei sjølvstendig revidering.
- Tek ikkje inn Hausneslia som nytt bustadområde, men vedtek å sette i gang ei revidering av arealdelen. Tema for revideringa skal vere næringsareal og bustadareal i LNF-område med andre kvalitetar enn nærleik til sentrum.

- Granvin herad startar opp arbeid med revidering av kommuneplanen. Omfang av revideringa vert avklara i ny planstrategi for 2015-2019.

08.09.2015 Formannskapet

Plansjef Ebbe Dam Meinild møtte og orienterte.

FS-053/15 VEDTAK:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd.

16.09.2015 Heradsstyre

Solbjørg Kjerland (V) stilte spørsmål om gildskapen sin. Ho og mannen har levert ein merknad til planen. Resten av heradsstyret fann ho ugild, og ho gjekk frå møtet under handsaminga av saka. Astrid Dale Vindal møtte som vara for ho.

Einingsleiar for teknisk Asbjørn Helleve møtte og orienterte.

Formannskapet si tilråding vart samrøystes vedteken.

HS-042/15 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 11-6, vedtek Granvin heradsstyre framlegg til Kommuneplan for Granvin herad - arealdelen 2015-2025 med følgjande tilleggspunkt:

- Ein held fast på B11, men styrkjar rekkjefølgjekrava slik at det netto vert like mykje dyrka mark
- Tek ut B12 og legg heile flaten som LNF og som omsynssone landbruk. Landbruk vert då prioritert over natur og fritidsaktivitet på dette område.
- Endrar B13 til LNF-spreidd bustad med maks 3 bueiningar. Arealet vert avgrensa oppover til gangstien gjennom området.
- Planen vert vedteken utan byggjegrænse mot sjø. Gjeldande, rettleiande, definisjon av funksjonell strandsone vert vidareført. Byggjegrænse mot vassdrag vert innarbeida etter NVE si anbefaling. I arbeidet med neste planstrategi skal det vurderast om byggjegrænse mot sjø skal vera tema for ei sjølvstendig revidering.
- Tek ikkje inn Hausneslia som nytt bustadområde, men vedtek å sette i gang ei revidering av arealdelen. Tema for revideringa skal vere næringsareal og bustadareal i LNF-område med andre kvalitetar enn nærleik til sentrum.
- Granvin herad startar opp arbeid med revidering av kommuneplanen. Omfang av revideringa vert avklara i ny planstrategi for 2015-2019.

Samandrag

Revidering av kommuneplan for Granvin herad – arealdelen vart starta opp i 2012. Revideringa var avgrensa til større bustadområde, på min 8 bueiningar. Etter dette var det pause i arbeidet. Framlegg til kommuneplan vart lagt ut på offentleg ettersyn hausten 2014. Framlegget inkluderte ein klar orientering mot utbygging nær sentrum. Eit av desse, Skielva Øvre, er alt realisert.

I høyringsfasen var det ein tydeleg forskjell mellom private og offentlege merknader. Dei offentlege instansar var overordna sett positive til utbygging nær sentrum. Fleire private var negative. Eit framlegg til bustadområde på Hausnes vart sendt inn. Eit framlegg etter høyringsinnspela, der mellom anna Hausnes vart teke inn, presenterte administrasjonen på planforum. Tilbakemeldinga var å vedta eit framlegg utan Hausnes.

Ulike alternativ har vore diskutert med formannskapet undervegs. Administrasjonen har fått signal om at ein ønskjer å vedta eit framlegg med nokre bustadareal, men ikkje alt. Målet er å få ein oppdatert plan. Formannskapet ga samtidig signal om at ein då ville ta planen opp til ny revidering. Administrasjonen ser på arbeidet med ny planstrategi som eit eigna høve til å avgrensa ei ny revidering.

FAKTA:

Forslagstillers framlegg - oppsummering

Den første kommuneplanen for Granvin herad vart vedtatt i 1987. I 2003 starta arbeidet med å lage ein ny kommuneplan, og Granvin heradsstyre vedtok kommuneplanen sin samfunnsdel i 2005. Den eksisterande arealdel vart vedteken i 2009

Revideringa av kommuneplanen vart starta opp i 2012 med følgjande vedtak:

Som anvist i planstrategien for Granvin herad meldes det med dette oppstart av planarbeid for kommuneplanens arealdel, jf Pbl § 10-1. Oppstartsmelding og planprogram slik det ligg føre vert sendt på høyring og lagt til offentleg ettersyn jf Pbl §§ 4-1,11-1,11-13.

Føremålet med revideringa er å leggje til rette for mellomstore eller store bustadfelt, dvs. på min 8 bueiningar. Sjå elles planprogram for fleire detaljar.

Framlegget er eit resultat av offentleg ettersyn og etterfølgjande drøfting med politikarane. Innhaldet er i hovudsak ei revidering av bustadføremål, med nokon tillegg.

Sjå vedlagte planomtale nærmare informasjon.

Saksgang i revideringa

31.01.12: Vedtak Granvin formannskap om oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel i samband med framlegg til planstrategi 2012-2015. Etterfølgjande utsending av varsel om oppstart og høyring av planprogram

19.09.12: Vedtak av planstrategi 2012-15 der revideringa ikkje er prioritert. Arbeidet vert sett på vent.

06.11.13: Vedtak i sak om prioritering av bustadfelt: Området sør for Skielva vert prioritert

framfor arealet i Kjerlandshagane. Arealet ved Skielva ligg ikkje i kommuneplanen.

10.02.14: Oppstart av reguleringsplanarbeid for Skielva bustadfelt som endring av kommuneplan.

18.03.14: Sak om fastsetjing av planprogram i Granvin formannskap for revidering av kommuneplan. Dette er vert gjort parallelt med arbeidet med bustadfelt i Skielva, som då vert i samsvar med revidert kommuneplan. Det trengst då ein oppdatering av planstrategien.

Vår/sommar: Innsamling av informasjon og oppdatering av planframlegg

09.09.14: Handsaming i formannskapet om utlegging til offentleg ettersyn

23.09.14: Informasjonsmøte

27.01.15: Drøfting i Granvin formannskap

17.02.15: Planforum med framlegg vedtak

20.03.15: Drøfting i Granvin formannskap om tilbakemelding frå planforum

08.09.15: Handsaming av endeleg vedtak i Granvin formannskap

16.09.15: Handsaming av endeleg vedtak i Granvin heradsstyre

Innkomne merknader ved sidste høyring

Framlegg var ute til offentleg ettersyn i perioden 17.09.14 – 29.10.14. Det har kome inn 15 merknader. Kvar merknad er kommentert av administrasjonen. Til slutt er det ein generell kommentar og drøfting. Etter dette følgjer framlegg endringar basert på vurdering av dei innkomne merknader.

Direktoratet for mineralforvaltning, 15.10.14:

Det er ikkje registrert mineralske ressursar av nasjonal eller regional verdi. Lokale ressursar kan verte påverka. Minner om at heradet må skaffe seg oversikt over mineralske ressursar og ta omsyn til desse i kommande planarbeid.

Administrasjonen si kommentar:

Me tek dette til etterretning og vil skaffe oversikt over mineralske ressursar i området.

Statens vegvesen, 27.10.14:

Minner om at tiltak som ligg i kommuneplanen ikkje automatisk har løyve til riks- og fylkesveg og nærleiken til veg heller ikkje er godkjent gjennom kommuneplanen.

Saknar betre heilskap mellom målsettinga og det som kjem fram i plandokumenta. Meiner det er alt for mykje tekst og illustrasjonar ut ifrå målsettinga. Alternativ må målsettinga utdjupast.

Saknar at statlege planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging av 26.09.14 er nemnt.

Ber om at heradet tek med ein representant frå SVV når det tiltak som har samanheng med riks- og fylkesveg skal vurderast i KU/ROS.

Meiner Granvin herad si kommunedelplan for trafikkisikring 2002-2015 er utdatert og bør reviderast.

For område B9 og B13 er det vanskeleg tilkomst til Fv7. Meiner B13 bør takast ut då det er usikkert om ein kan løyse tilkomst til fv7 og av di området er utsett for støy.

Ber om at byggjegranser på 50 m frå riks- og fylkesveg vert teke inn i føresegnene pkt 1.1.1.

Administrasjonen si kommentar:

Me tek ønskje om retninglinjer samt byggje grenser til etterretning og vil innarbeide dette i planen. Bruk av SVV sin fagkunnskap er elles noko me nyttar og vil nytte oss av vidare i arbeidet, også i samband med KU/ROS-utgreiing. På bakgrunn av SVV si merknad vil me sjå nærmare på behovet for oppdatering/revisjon av KDP for trafikksikring i neste planstrategi.

Område B9 er eksisterande bustad og skal ikkje byggjast ut. I KU'en for B13 er tilkomst til fv7 allereie trekt fram som ei sentral problemstilling. Me har også tidligare drøfta dette med SVV. Når det gjeld merknad om støy ligg dette også i KU'en. Det er også lagt inn støysone frå Fv7 i plankartet. Området ligg då i al hovudsak i gul sone, dvs. det kan gjennomførast dempende tiltak. Om SVV meiner det er støy frå andre støykjelder bør dette konkretiserast.

Når gjeld utforming og omfang av plandokument, har me vanskar for å sjå at dette skal vera SVV sitt fagområde.

NVE, 10.11.14:

Rår i utgangspunktet til å styre ny utbygging vekk til trygge område med tanke på naturfare. Legg likevel til grunn at skred- og flaumfare vert vurdert i samband med reguleringsplanarbeid.

Er nøgd med at Granvin herad nyttar omsynssoner til å stille krav om dokumentasjon i tråd med TEK10. Ein bør her syne til heimelen i PBL § 11-8 a.

Dersom ein vel ei løysinga med omsynssoner på eigne plankart bør det gå tydeleg fram at plankartet består av fleire kart. Dette meiner dei ikkje er tilfelle no. Heradet bør også sjå bruk av færre kart. NVE vil ta initiativ til pilotprosjekt om kartframstilling og bruk av data.

Ser positivt på generell byggjegrænse mot vassdrag. Ein avstand på 20 m vil i dei fleste tilfelle vera nok til å unngå skade frå elvelaupet.

Meiner vassdrag med årssikker vassføring er for dårleg merka i plankartet. Viser til innspel ved planoppstart.

Viser til ulike formuleringar om byggjegrænser mot vassdrag, som er 30 og 50 m. Meiner 30 m kan vera for knapt i høve til vassdragsnatur og ålmenne interesser. Ser gjerne ein større avstand. Byggjegrænse kan differansierast, td. i eksisterande byggjeområde. Rår til å syne til heimel i PBL for dette, § 11-9 nr. 5.

Er nøgde med at sentral- og regionalnettanlegg og reguleringsmagasin Krokavatn er innarbeidd, men kan ikkje sjå korleis kraftverk er innarbeid i plankart og føresegner.

Administrasjonen si kommentar:

Me tek innspela om endringar til etterretning og innarbeider desse i planen. Me vil nærmare vurdere byggjegrænse mot vassdrag. Me har alt vore til oppstartsmøte om pilotprosjektet. Målet må vera å ha ei faresone for alle hendingar knytt til skred/ras. Er litt meir usikker på flaumsonekartet. Me er driv også med oppgradering av karttenestar på nett. Håpet er at desse gjev ein betre framstilling.

Fylkesmannen i Hordaland, 14.11.14:

Legg vekt på erfaringar frå førre kommuneplan, då dette er ein revisjon og ikkje ein fullverdig rullering. Revisjonen burde ha vore drøfta i regionalt planforum for utlegging til offentleg ettersyn. Har likevel vore god dialog med heradet og FMHO har bidrage med faglege råd og Statens kartverk med bistand til kommuneplankartet.

Meiner planomtalen er kortfatta og i liten grad svarar på korleis nasjonale må og retningsliner er ivaretekne. Nasjonale og regionale føringar har endra seg vesentleg sidan føre KPA dette for følgjar for dei fleste tema i planen.

Er i utgangspunktet positiv til kommuneplanen si bustadstrategi. Er likevel ikkje trygge på at behovet for alle bustadane er reelt og saknar ein behovsanalyse. Det har heller ikkje vore starta opp planarbeid på dei områder som ligg i gjeldande KPA til no.

Tilrå at det vert knytt krav til reguleringsplanføresegner for framtidige bustadområde med tanke på kvalitet. Har følgjande konkrete krav til nye bustadområder i framlegget:

- Det må stillast rekkjefølgjekrav til B10 og B11 og tiltak mot flaumfare og bruk av omsynssone for flaumfare på reguleringsplankartet.
- Omdisponering av dyrka jord på B11 må sikrast i føresegnene i reguleringsplanen.
- Tilrå å ta B12 ut av omsyn til landbruks og mangel på reelt behov i planperioden.
- Må stillast rekkjefølgjekrav for B13 om tiltak mot ras. Omsyn til kulturlandskap og fjernverknad til dokumenterast i reguleringsplan.

Når det gjeld landbruk slutter seg til vurderingane av landbruksareala som er føreslege omdisponerte.

Når det gjeld strandsone peikar FM på at heradet har høve til å fastsetje ein annan moglegheit enn 100 m frå sjøen vurdert opp mot PBL § 1-8 og statlege planretningslinjer. Heradet har i planen gjeve funksjonell strandsone status som byggjegrænse utan å vise kva vurderingar som ligg til grunn og utan omtale i kap 4 i planomtalen. FM ønskjer ein slik vurdering i høve til viktige interesser. Grensa som ligg i framlegget er plassert ut ifrå kva som alt er utbygd og privatisert.

På grunn av manglar i plankartet var det ikkje mogleg å verifisera byggjegrænsa i ein tidleg fase. På denne bakgrunn har FM følgjande merknader:

- Plankartet har manglar som gjer at det ikkje oppfyller forskriftsfesta krav. Heradet er i gang med å endra dette og korleis ein viser byggjegrænse mot sjø må vera ein del av dette arbeid.
- Dersom viste byggjegrænse skal ha verknad som funksjonell strandsone krev dette KU etter PBL kap 4. Eit minimum her er ei særskilt vurdering av verdiane i strandsona i dei aktuelle områder; statlege og regionale føringar må då leggjast til grunn.

Av di FM og heradet har hatt god dialog og heradet har uttrykt forståing for krava over ser ikkje FM det som naudsynt å fremje motsegn, men kjem attende til spørsmål når eit nytt framlegg ligg føre.

Når det gjeld vassdrag er Granvinvassdraget verna og Granvin herad må syte for at verneverdiane ikkje vert øydelagde. Dette er sikra med omsynssone og i føresegnene pkt 9.1.3. Minner om at søknad om tiltak i verna vassdrag skal handsamast i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Kommuneplanen opnar for småkraftutbygging, ma. Skorvo og Espelandsdalen. NVE har tidligare avslege søknader om desse og fylkesmannen rår difor til å ta dei ut av planen.

Med ein ny kommuneplan forventar fylkesmannen færre dispensasjonar. Granvin herad bør difor vera tydelege på at utbygging med skje i samsvar med vedtekne planar. FM føresett at plankartet er teknisk komplett før endeleg vedtak av planen.

Administrasjonen si kommentar:

Me tek dei konkrete innspel til etterretning og kjem til å etterkomme tilrådingane så godt det let seg gjera. Når det bustadareal vil me sjå dette i samanheng med andre innkomne merknader, men me er nøgde med at FM slutter seg til disponeringa som følgjer av framlegget.

Når det gjeld strandsona vert det vidare eit spørsmål ikkje dette tema er såpass omfattande at det anten kan vera tema i ein eigen revisjon eller KDP. Me fullt ut klar over at det plantekniske ikkje var godt nok i høyringsframlegget. Dette skal på plass

før vidare handsaming. Sjå elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Hordaland fylkeskommune, 27.11.14:

Utbyggingsmønster og arealstrategi av bustader i sentrumsnært område og avgrensing mot landbruk er eit godt grep i tråd med regionalpolitiske styrking av sentra og attraktive bustadområde.

Når det gjeld kulturminne er det fleire kjente kulturminne innafor SB9. Ein ber difor om følgjande tillegg til føresegnene:

- «Ved utbygging i LNF med spreidd busetnad skal det takst omsyn til bevaring av eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap, jf PBL § 11-9 nr 7.»
- «For område SB8 og SB9, LNF-område der spreidd utbygging av bustader er tillete, skal alle saker sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering.»

Ser også at B11, B12 og B13 kan ha eit visst potensial for funn av automatisk freda kulturminne. Dette må avklarast på reguleringsplannivå.

Når det gjeld samferdsel. Det er vanskeleg tilkomst til Fv7 frå B9 og B13 og støyutfordringar for B13. I tråd med merknad frå Statens vegvesen må byggjegrænse langs riks- og fylkesveger takast med i føresegnene.

Fylkeskommunen frårår B13 grunna vanskeleg tilkomst, støy, potensial for automatisk freda kulturminne, landskap og friluftsliv.

Administrasjonen si kommentar:

Me er nøgde med at HFK tilslutter seg våre vurderingar i arealstrategien. Granvin herad har også interesse i bevaring av eksisterande kulturmiljø innafor området og kan leggje ein formuleringar som er føreslege. Me er litt stuss om innspela om samferdsel, her er kommentaren for same som under SVV si merknad. Sjå elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Kystverket, 28.10.14.

Sjøtrafikk er sikra med farlei og ankringsone. Ber om at ein i føresegnene tek med ein tekst som forklarar funksjonen til desse, fortrinnsvis under kapittel om Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, jf § 11-7 nr 6, for å forklare interessa knytt til farleia:

- «Farleier er tatt inn i plankartet som linjesymbol – Farled (SOSI kode 1161) i samsvar med Kystverkets registreringar og farledsforskriften. Streken må ikkje tolkast som ein definert avgrensing av farleienes omfang. Sjøtrafikkens arealbehov varierer ut frå trafikkbilete, farvatnets utforming, vermessige tilhøve, natt- og dagseilas samt navigasjonsinstallasjonar knytt til farleia. Annan arealbruk i sjø må ha sikker avstand til sjøtrafikken.»

Farleia bør stå med eigen forklaring i teiknforklaringa i tråd med nasjonal produktspesifikasjon SOSI kode 1161.

Administrasjonen si kommentar:

Me tek presiseringane til etterretning og innarbeider dei i planen.

BKK, 22.09.14:

Ny 132 kV leidning Granvin-Voss har fått konsesjon og er under bygging. Denne skal erstatte eksisterande 66 kV. Ber GH vurdere å leggja omsynssone for den nye leidning i tillegg. Ber også om at omsynssona omfattar minimum transformatorstasjonen sine eigedomsgrænser. Kommenterer at ordet høgspenkabel bør erstattast med høgspent kraftleidning, da det er luftleidningar som skal ligge i planen.

Administrasjonen si kommentar:

Me tek presiseringane til etterretning og innarbeider dei i planen.

Berghild Emerslund/Øyvind Emerslund og Eirik Eide:

1. Meiner B13 vil leggje press på tilgrensande landbruksareal som er naudsynte for gardsbruka i sentrum. Er difor kritiske til B13.
2. Tilkomst til B13 er ikkje opplyst. Innsenderane vil motsette seg bruk av sin eigedom til dette.
3. Gardsbruka 122/1 og 123/2 og nabobruk har vegrett gjennom B13. Fortsatt buføring gjennom området må vera mogleg.
4. Går mot bruken av namnet Kongstun på området. B13 har tradisjonelt vore kalla Bakkane.
5. Per i dag går det ein traktorveg på tvers av B11. Dette er ein vegrett som må takast vare på.

Administrasjonen si kommentar:

Me vil vurdera namn på området i det vidare arbeid. Elles er det ikkje nokon av dei avgrensingar og retter som er nemnt som vert endra av framlegget. Sjå elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Granvin arbeidarparti, 26.10.14:

Ser positivt på framlegget. Meiner ein ved planlegging av B10, 11 og 13 må ta omsyn til trygg skuleveg. Ønskjer å ta B12 ut av planen av omsyn til dagens bruk som landsbruksareal.

Administrasjonen si kommentar:

Gang- og sykkelveggar har fått ein del merksemd i planarbeid og trygg skuleveg er ein viktig del av dette. Sjå elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Nils Eide, 27.10.14:

Gjer merksam på at gardsbruket er under overføring til ny generasjon. Innhaldet i merknaden er difor i samråd med dei nye eigarane. Ein ser verdien av arbeidet med å leggja til rette for fleire bustader og garden har bidrege med eit stort areal til B10. Meiner dette bør møte behovet langt fram i tid.

Argumenta bak utbygging av Tråe i planen går på at areal er for små til effektivt jordbruk. Om ein fjerner alle slike areal fjernar ein einkvar moglegheit for å drive noko form for småbruk. Tomteland bør difor leggjast der det ikkje er i konflikt med jordvern. Ønskjer difor sterk usemje med planane for B11 og B12 i denne planperioden og ber om at det vert trekt ut av planen.

Er open for at planar for B11 kan takast opp i neste planperiode, med atterhald om at det er etterspurnad. Utbygging her bør sjåast i samheng med planar for utnytting av jordbruksområdet Hagane.

Administrasjonen si kommentar:

Merknaden tek sentral tema opp i høve til arealstrategien som ligg til grunn for val av utbyggingsområder, både når det gjeld jordvern, vilkår for landbruk og behov for nytt bustadareal. Når det gjeld B11 er det ein føresetnad at samla landbruksareal ikkje skal gå ned som følge av utnytting til bustad. Sjå elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Solbjørg og Knut Kjerland, 27.10.14:

Viser til at bustadområde for Kjerlandshagane som ligg i gjeldande KPA ikkje er vidareført i framlegg til revidert KPA. Ber om ein fullstending og skriftleg redegjørelse for kva føresetnader som har endra seg sidan vedtaket i 2009. Ønskjer denne før handsaming i heradsstyret.

Understreker at dei ved fleire anledningar har vart kalla inn til møte med handsamar Ebbe Dam Meinild vedkomande innspel til Kjerlandshagane og at han viste stor interesse for dette prosjektet.

Stiller seg undrande til det å ta ut Kjerlandshagane kan samsvare med eit mål om å gjera Granvin attraktiv, td. å motivera ungdom til å bli verande og å skape eit konkurransedyktig bustadtilbod.

Spør om det er nokon nye og saklige grunner som ikkje låg føre i 2009 til å ta ut Kjerlandshagane. Ser ikkje at det eksisterer nokon grunn for å fjerne Kjerlandshagen frå arealdelen.

Administrasjonen si kommentar:

Samanhengen mellom arbeidet med prioritering av bustadareal i Granvin hadde først og fremst som mål å prioritera eitt areal til byggjefelt. Her vart Skielva Øvre valt. Det er difor ikkje nokon direkte samheng mellom prioritering av andre areal enn Skielva Øvre og framlegg til KPA. I arbeidet med framlegget har det vore viktig med ein tydeleg argumentasjon knytt til ein arealstrategi. Og som det av dette arbeid vart Kjerlandshagane teke ut. Når det gjeld ein utgreiing om val (og fråval) av areal skal plandokumenta og saksutgreiinga vera dekkande. Me ser at planomtalen kanskje ikkje går så detaljert inn i bakgrunnen for fråval av Kjerlandshagane som de ønskjer. Merksemda ligg på dei areal som er valt og altså med i framlegget. Det meiner me er naturleg, men me vil sjå på om omtala av areal som er tekne ut.

Per Tveito, 29.10.14:

Gjer merksam på at tomtene gnr 118 bnr 12,19 og 30 ikkje er nemnd. Dei ligg som del av LNF 29. Viser til dokumentasjon på at dei vart delte ifrå som bustadtomter i åra 1928, 1942 og 1963 frå 118/2. Det er bygd bustad på to av tomtane, men ikkje på 118/30.

Vedlagt ulik dokumentasjon på historikk.

Ønskjer desse føremålet for tomtene forandra til arealføremål konsentrert bustadbygging (SOSI 1110).

Administrasjonen si kommentar:

Me er ikkje usamde i historikken til området, men per i dag er det lite aktuelt å nytta 118/30 til bustadføremål. BKK si linjeføring for ny kraftleidning Granvin-Voss ligg såpass eignedomen at me vurderer det som trygt å etablera busetnad her.

Hans Velken, 29.10.14:

Er samd i målsettinga, men har merknad til val av areal, særleg med fokus på nedbygging av matjord – B11 og 12. Meiner matjord skal vernast og er det siste som ein skal byggja ned.

Ein bør vurderer areal som ligg utanfor sentrum, da Granvin er nøydd å trekkja busetnad i fleire områdar av bygda. Meiner ikkje dette er gjort grundig nok til no.

Granvin treng ikkje berre sentrumsnært areal til bustad, men også andre funksjonar som td. næring, offentlege institusjonar, turisme mm. Om ein tar areal i sentrum til bustad kan ein hindre utviklinga i framtida.

Ønskje om rask arealutbygging vert oppfylt av B10 og Stasjonsområdet for dei neste 10 år. Vidare påbygging til eksisterande infrastruktur er ikkje godt nok argument for nedbygging.

Har som mål å ha ei framtidig landbruksnæring i området. Det er difor svært viktig å oppretthalde landbruksareal som areal i Hagane og rundt «slottet». Dette er ikkje fulldyrka jord, men lett dyrkbart.

Administrasjonen si kommentar:

Merknaden tek sentral tema opp i høve til arealstrategien som ligg til grunn for val av utbyggingsområder, både når det gjeld jordvern, vilkår for landbruk og behov for nytt bustadareal, arealstrategi, bruk av sentrum mv. Plassering av bustader nær sentrumsfunksjonar er ikkje noko administrasjonen i Granvin herad har funne opp. Det er eit av dei sentrale grep i mange kommuner, sjå også HFK si merknad til dette. Likevel er det ikkje ein sannhetsformel som passer inn alle plasser. Det me søkt å gjera i arealstrategien er gjera argumentasjonen tydeleg. Ein høyring og drøfting er del av dette arbeid og me meiner difor ikkje framlegget i seg sjølv ikkje er grundig nok. Drøfting av arealstrategien er ein helt sentral del av planarbeidet. Sjø elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Grunneigarar i Hausneslia, 03.11.14:

Er samde om at eit byggjefelt i Hausneslia er eit område som har potensial for ei langsiktig utbygging med moglegheiter for å ekspandera i fleire retningar.

I tillegg vil dette bidra til ein betre avkøyring til bustadhusa på Hausnes, da ein vil kunne knyte dei til nye avkjørsle.

Har hatt kontakt med grunneigarar i området og dei stiller seg positive.

Administrasjonen si kommentar:

Me tek framlegget til etterretning, men saknar ein konkretisering av arealet som er tenkt på. Det vil me prøve å få fram i dialog med innsendarane. Elles ser me ein

interessant samanheng med dei andre private merknader til planen som tek til orde for eit slik utbyggingsområde som Hausneslia. Sjå elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Torstein Kjerland, Ivar Kjerland og Eirik Eide, 04.11.14:

Har merknader til bruken av dyrka og lett dyrkbar jord, jf B 11 og B12, samt KU'en i høve til landbruk og elles til arealbruken generelt.

Meiner ei gjennomføring av planen på sikt kan føra til omdisponering av ¼ av den fulldyrka jorda samt bortfall av lett dyrkbart areal.

Meiner det er lite framtidsretta å plassera til tiltak som ikkje er avgjerande å plassera sentrumsnært, i motsetnad til funksjonar som av ulike årsakar må vera nær sentrum eller nær fjorden, som td. sagbruk, skule, helse, samferdsel mm.

Ser på illustrasjonen under pkt 4.2.1, linja med oppdeling av bustad/sentrum og næring/landbruk som å ha liten verdi for å ta vare på landbruksareal. Oppfattar det slik at det vert lagt opp til å nytta det resterande jordbruksareal vest på linja på sikt. Linja vil difor kunne vera eit sterkt politisk signal kan disponerast til andre føremål enn landbruk. Dette vil leggje press på areala og skape usikkerheit.

Meiner KU'en er mangelfull da den ikkje drøftar konsekvensen av omdisponering av dyrka jord for lanbruksdrifta. Meiner tal for dyrka areal i B11 – Skielva nedre - er for lite. For B12 gjeld det at teigane er lett drivne og av dei mest fruktbare i området.

Fremhevar dyrka jord som ein unik ressurs som samfunnet er heilt avhengig av å ta vare på. Om sentrumsnære bustadtomter vert overordna omsyn til dyrka jord bryt dette med tidligare lokale politiske vedtak, slik dei ser det. Ettersom B10 samt andre prosjekt i sentrum gjev ca. 60 bueningar er bør ein ta seg meir tid til å finne eigna bustadareal.

Administrasjonen si kommentar:

Merknaden tek sentral tema opp i høve til arealstrategien som ligg til grunn for val av utbyggingsområder, både når det gjeld jordvern, vilkår for landbruk og behov for nytt bustadareal, arealstrategi, bruk av sentrum mv. Når det gjeld grunnlaget for KU'en er det klart at definisjon av kva type mark ein legg til grunn til ein vis grad kan avvike. Likevel bør det vera eit godt fagleg grunnlag for ein KU og me vil sjå nærare på dette. Som i andre merknader vert det sett spørsmålsteikn ved arealstrategien og funksjonen av denne, særleg med tanke på jordvern. Omsynet til landbruket er ein viktig del av framlegget og arealstrategien, men då overordna sett som forvalt av arealressursar i heile heradet og ikkje berre sentrum. Men det er interessant korleis ein teig kan verte oppfatta nokså ulik. Det som i framlegg td. vert framstilt som små og marginale teigar, vert i merkningen framstilt som fruktbar og lettstelt jord. Me tek dette på alvor i det vidare arbeide. Sjå elles samanlikning og drøfting av merknader i neste avsnitt.

Planforum 17.02.15

Regionalt planforum er positive til forslaget til arealdel av kommuneplanen som vart sendt på høyring. Det vart ikkje fremja motsegner til planen. Det vert tilrådd at kommunen vedtek planen i hovudsak slik den vart sendt på høyring. Det er viktig for kommunen å ha ein oppdatert og vedteken plan!

Det er negativ halding til forslaget om å etablere bustader og næring i Hausneslia. Kommunen vert råda til å leggja vekk dette forslaget ved denne rulleringa av arealdelen. Området kan omtalast i planomtalen, og det kan leggjast opp til at området vert utgreidd og vurdert ved neste rullering.

Administrasjonen si kommentar:

Referat frå planforum vart lagt fram for Granvin formannskap 20.03.15. Heradet si vidare strategi for handsaming av KPA vart drøfta her. Sjå nærmare i vurderinga.

VURDERING:

Administrasjon si vurdering

Teknisk etat:

Samanlikning av merknader

Det kome inn 6 merknader frå offentlege instansar og 9 frå private, av dette dei fleste frå grunneigarar i sentrumsområdet. Under er laga ein samanlikning på tema og synspunkt.

Kommuneplanen si arealdel - innspel frå 1. gongs høyring			Synspunkt					
Nr	Tema	Bodskap/framlegg/krav	Innsender	B10	B11	B12	B13	andre
1	Mineralske ressursar	Treng oversikt	Dirmin					
2	Byggjegrænse veg, planomtale, KU/ROS, TS-plan, Støy,	For stor planomtale, mangler byggjegrænse i føresegner, forbehold om tilkomst.	SVV				-	B9
3	Naturfare, plankart, byggjegrænser vassdrag, vasskraftverk, verna vassdrag	Framlegg om faresoner i plankart, større avstand til vassdrag, merking av kraftverk, merking av årssikre vassdrag	NVE					
4	Plankart, planomtale, behovsanalyse, strandsone, byggjegrænse sjø og vassdrag, småkraft, verna vassdrag	Teknisk komplett plankart, nytt framlegg til byggjegrænse sjø evt KU/ROS, rekkjefølgjekrav, meir omfattande planomtale, dokumenter behov for bustadfelt, ta ut småkraftverk med avslag NVE	FMHO	+	+	-	+	
5	Styrking av sentra, kulturminne, LNF-spreidd	Tillegg til føresegner for SB8-9 og LNF spreidd bustad, byggjegrænse til veg	HFK	+	+	+	-	SB8, SB9
6	Sjøtrafikk, plankart	Tillegg til føresegnene for farlei og ankringszone, farlei i teiknforklaring plankart.	Kystverket					
7	Kraftleidning	bør vise ny leidning granvin-voss	BKK					
8	Landbruk	Nytt område vil leggje press på naboareal, har vegrett, vil ha buføring	Emerslund/Eide				-	
9	Skuleveg, landbruk	Opptekne av trygg skuleveg, vil ta vare på landbruksareal	Granvin AP	+	+	-	+	
10	Landbruk, jordvern	Generasjonsskifte på garden hans, bevare moglegheit for småbruk, vil ikkje ha konflikt med jordvern	Eide	+	-	-		
11	Utgreiing, endring frå 2009	Ønskjer grunngeving for å ta ut Kjerlandshagane	Kjerland					Kjerlandshagane
12	Nytt bustadareal	Har ein frådelt tomt han ønskjer som bustadføre mål	Tveito					118/30
13	Landbruk, jordvern, sentrumsfunksjonar	Bustad treng ikkje vera sentrumsnær, andre funksjonar treng sentrumsnærleik meir, matjord og lett byrkbar jord skal vernast, ikkje behov for alle felt i framlegg	Velken	+	-	-		
14	Nytt bustadfelt	Framlegg om bustadareal i Hausneslia	Grunneigarar i hausneslia					Hausneslia
15	Landbruk, jordvern, sentrumsfunksjonar, arealressursar, KU/ROS	Bustad treng ikkje vera sentrumsnær, andre funksjonar treng sentrumsnærleik meir, matjord og lett byrkbar jord skal vernast, feil grunnlag i KU, mangelfullt omfang av KU, oppdeling vil legitimera nedbygging	Kjerland/Eide	+	-	-		

Det viser seg at det er nokre tema som går att. Det er også tydelig variasjon mellom private og offentlege merknader. Under er det sentrale og gjennomgåande tema trekt fram; referert og drøfta.

Nytt bustadareal er kjernen i revisjonen. Når det gjeld reaksjon på det som er nytt innhald i framlegget er det bustadareala som dreg til stort merksemd, naturleg nok. Sjølv om det ikkje

er dekkande for innhaldet er det likevel interessant å sjå på kor mange som omtaler dei einskilte områder i planen:

- B12 og B13 merkar seg ut med negativ omtale av litt ulike årsakar.
- For B11 er det likt positivt og negativt – her er det tydeleg delt opp mellom offentlege og private. Offentlege er positive, private er negative.
- For B10 er det tydeleg at det ikkje er nokon negative omtalar.
- Når det gjeld det som er teke ut av planen frå 2009 er det Kjerlandshagane bustadfelt som er omtala i ein merknad, der ein ønskjer det område inn i planen.
- Områda SB8 (Øvsthus utviding) og SB9 (Kjerland) er omtala med nokre krav, men ikkje korkje positiv eller negativt.
- Det er framlegg om eit nytt område: Hausneslia. Dette var også tema i prosessen fram mot førre plan, men vart då silt ifrå til fordel for Øvsthus.

Av tema knytt til arealstrategi og val av område er jordvern/landbruk, veg og sentrumsnærleik sentralt i fleire merknader. Det er også her ein klar tendens til ulike tema i offentlege og private merknader.

Jordvern og landbruk er sentralt i fleire merknader innsendt eigarar av grunn i sentrum. Dei er usamde i framlegget sitt grunnlag og argumentasjon. Det som i KU'en er karakterisert som mindre teigar og vanskeleg å utnytte rasjonelt, ser dei på som fruktbart og lettstelt – grovt sagt. Dette gjeld særleg B11 og B12.

Dei tek opp den prinsipielle tankegangen bak arealstrategien. Slik dei ser det kan deling av sentrumsareal føre til legitimering av nedbygging i heile sentrum innafor Hagasund. Tanken med ein slik delelinja er jo eigentleg motsett, nemleg å verne noko ved å ta noko anna i bruk. Igjen er dette B11 og B12 det gjeld. Dei er opptekne av arealgrunnlaget for gardar som driv i sentrum og etterlyser eit slikt perspektiv.

Eit anna argument i same lei argument går på press på naboareal, særleg B13. Dette argument er jo del av arealstrategien i framlegget og ein del av grunnen til å ta ut Kjerlandshagane, så det er naturleg å sjå på alle areal i eit slikt perspektiv.

Det er også framheva at bustadar ikkje treng sentrumsnærleik, eller at andre funksjonar/tiltak kan trenge det endå meir iallfall. Dei meiner ein kan sperre for framtidige moglegheiter. I dette perspektivet er bustader det minst nyttige byggjeføremål nær sentrum.

Det offentlege, ved fylkesmannen, er også opptekne av jordvern, men på ein meir overordna måte. Når det gjeld B11 er ein positivt innstilt til bustadføremål så lenge omdisponering av landbruksareal vert sikra. FM ser også dei areal som er tekne ut av planen og inneheld landbruksareal (Kjerlandshagane og Øvsthus) i samanheng med det som er teke inn. Arealstrategien for tilslutning i offentlege merknader og framhevar behovet for sentrumsnære bustad areal.

Ein konsekvens av arealstrategien var også at nokre areal vert tekne ut, Kjerlandshagane og Furunes. I ein merknad vert det etterlyst grunngeving for dette. Å lage bustadfelt i Kjerlandshagane vil ha mange av dei same eigenskapane som B11, B12 og B13. Det er særleg sett på at Kjerlandshagane ligg som ei øy midt i eit aktivt landbruksområde.

Det har kome innspel om nytt bustadareal utanfor sentrum, Hausneslia. Spørsmålet er om dette er noko ein bør sjå nærare på som del av ein samla arealstrategi. Sjå drøfting under.

Behovet for nye bueiningar i planen er teke opp av fleire. Fylkesmannen ønskjer kartlegging av behov. Fleire private meiner B10 og Stasjonsområdet er nok no og vil ikkje binde meir areal.

Veg og samferdsel er noko som vert trekt fram som avgrensing moglegheiter av di at tilkomst somme plassar er vanskeleg, gjeld B13. Dette gjeld også støy. Motsett er framlegget si tilrettelegging for gang og sykkel noko som er positivt omtala.

Strandsone og byggjegrense mot sjø/vassdrag er noko som fylkesmannen omtalar inngåande. Granvin herad står att med moglegheita for å utbyggje framlegget med ein KU for byggjegrense mot sjø. Dette er i seg sjølv er eit stort fagområde. Alternativt kan ein oppretthalde det som ligg i gjeldande KPA, men det vil då ha ein rettleiande funksjon og ikkje vurderer aktuelle interesser på kvar einskild område.

NVE diskuterer bruk av byggjegrense mot vassdrag.

Når det gjeld dei meir **formelle tema** er det plankartet som er kommentert av flest. Det var formelle feil ved plankartet og heradet måtte ettersende eit revidert kart. Det er også ein del faglege innspel på bruk av ulike symbol, føremål og heimlar. Dette er ein naturleg del av ein høyringsrunde.

Fylkesmannen og Statens vegvesen peikar i motsett retning når det gjeld planomtale. Statens vegvesen meiner den er for omfattande, mens fylkesmannen etterlyser meir tekst om regional og nasjonale krav og føringar.

Drøfting av merknader

Nytt bustadareal. På bakgrunn av innkomne merknader vert eit naturleg spørsmål om noko av ovanstående endrar på arealstrategien og med dette val av areal? Om ein ser på tema som vert tekne opp heng dette truleg saman korleis **jordvern og landbruk**, særleg i sentrum, vert oppfatta. Det er klart at landbruk/småbruk er ein tydeleg del av Granvin sentrum og ein kvalitet ein bør ta vare på. Arealstrategien la til grunn at ein god måte å gjere det var klar oppdeling av arealbruken, samt rekkjefølgje krav om utbygging, for å sikra best moglege driftsvilkår. I fleire merknader sår ein tvil om det vert resultatet. Og med dette om arealstrategien kjem til å virke mot si hensikt. Jordvern er ein viktig del av arealstrategien. Ein del av argumentasjonen bak å ta ut dei 3 bustadareal som låg i planen frå 2009 er nettopp jordvern. På bakgrunn av innspela er det difor lite aktuelt å vurderer desse om att. Det er difor ikkje slik at framlegget ikkje tek omsyn til landbruket, men kanskje rett og slett usemje om kva som fremjar dette omsynet best.

Fleire innspel peikar på problem ved nokre areal, særleg B12 og B13. Når det gjeld B13 er også **veg og samferdsel** eit viktig tema. Men dette er ikkje noko nytt som ikkje er vurdert. I KU/ROS går det klart fram at dette er ein utfordring. Derimot er det nytt at arealet skal ha ein spesiell utfordring når det gjeld støy. Både SVV og HFK trekk dette fram som eit argument og det er nærliggjande å tru dette er ein kryssreferanse. Ingen av dei nemner kva støykjelde dei tenker på. Tilbake står at B13 har store utfordringar med avkjørsle. Knytt opp til diskusjonen om jordvern er slike meir marginale areal (B13) derimot naturlege å sjå på.

Det er interessant å sjå på framlegg om nytt areal – Hausneslia – i denne diskusjon. I so fall, vil dette styrkje jordvern som kriterium for val av areal, men økonomi og nærleik til sentrum vert mindre viktige. Arealet ligg ikkje sentrumsnært, men heller ikkje langt unna. Uansett vil bilbruk vera aktuelt for dei fleste. Hausneslia vil vera ein kostbar utbygging; all infrastruktur må etablerast på ny. Her vil også avkjørsle vera eit tema. Det talar for eit relativt stort tal bueiningar med tanke på økonomisk berekraft. Det er ikkje fulldyrka mark, det er nokså tungdrevet og jordlaget er grunt. Det er betre soltilhøve enn i sentrum og utsikt over Granvinsvatnet.

Framlegget har ikkje areal utanfor sentrum. Øvsthus er ikkje lenger inne som byggjefelt. Dette har bakgrunn i arealstrategien og byggjeområde utanfor sentrum ligg som LNF-spreidd bustad. Høyringa bringer likevel nye argument fram. Det som er sett på som (for) små teigar i sentrum vert framheva som sentralt for landbruket framtid i sentrum. Omvendt er nærleik til sentrum ofte nemnt som attraktivt, slik fylkeskommunen skriv.

Området vil difor erstatta bustadområde Øvsthus og vera Granvin sitt satsingsområde for bustad utanfor sentrum. På dette viset passar framlegget med Hausneslia godt med dei merknader vil ta vekk B11 og B12 av omsyn til landbruket i sentrum. I ein distriktskommune som Granvin går det an å argumentera med at det må vera ein viss balanse utbygginga. Mange potensielle tilflyttarar ser nok på det *ikkje* å bu i sentrum som ein kvalitet.

Som del drøftinga, bør også sjåast til **overordna føringar** som td. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SP-BAT) og regional plan for attraktive senter - senterstruktur, tenester og handel (RP-STH). Det ingen tvil om at det overordna er fokus på sentralisering og samlokalisering, særleg i by- og tettstadsområder. Tryggleik, miljø/klima og offentleg transport er stikkord som går mykje att.

Mykje at det som går fram over – gjennomgang av merknader og drøfting – kan relaterast til desse dokument. Arealstrategien sitt fokus på nærleik til sentrum er på mange måtar i tråd med måla i dokumenta, noko som også vert peika på av ma. HFK i merknaden. Ein utvikling er ønskjeleg også frå Granvin herad sitt perspektiv og ein bør halde fast ved utvikling av sentrum som ei viktig målsetting.

Diskusjonen om jordvern og sentrumsfunksjonar syner at det går an å tolke dette ulikt. I SP-BAT er ein ikkje heilt eintydig på dette: «Det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov».

Samstundes er det kanskje greitt å ha klart føre seg kva type område Granvin herad dekker. Sjølv i det me kallar sentrum, kjem ein truleg under det som i SP-BAT vert omtala som «områder med lite utbyggingspress», og der lokale myndigheter må vera aktive for å auke «attraktiviteten for bosetting». Ifølgje SP-BAT kan ein då planleggje «for et mer differensiert bosettingsmønster».

Eit sentralt spørsmål i høve til innspel av nytt areal, samt motstand mot nokre av areala som ligg i framlegget er difor om det går an å justera arealstrategien til ein meir differensiert versjon. Om Granvin skal utnytte potensialet sitt som buområde er nokre av kvalitetane som er nemnt tidligare ved eit område som Hausnes nok noko som er etterspurt av ein vis del av potensielle tilflyttarar. Ser nærmare på Hausnes er det eit areal som merkar seg ut ved ikkje å liggje innafor faresone og ved å ha ein relativt nær plassering til sentrum. I ei justering av KPA si arealstrategi kan det difor spille ei rolle som motvekt til einsidig satsing i eit sentrumsområde.

Strandsone og byggjegrense mot sjø/vassdrag er noko fylkesmannen vektleggjar og også NVE tek opp. Det er ingen tvil om at kunnskapsgrunnlaget for byggjegrense mot sjø bør vera betre enn det er i framlegget. Gjeldande KPA har ein funksjonell strandsone med rettleiande funksjon. Om me skal ha ein byggjegrense med juridisk verknad krev dette altså konkrete vurderingar, noko som i seg sjølv er omfattande og, som FM skriv, kunne vore tema for revisjon i seg sjølv. Me står då att med iallfall 4 ulike alternativ for framdrift:

1. Heradet vedtek heile planen unntake byggjegrense mot sjø. Byggjegrense mot sjø vert teke ut.
2. Heradet vedtek heile planen unntake byggjegrense mot sjø. Byggjegrensen vert eit tema ved neste revisjon.
3. Heradet vedtek heile planen unntake byggjegrense mot sjø. Byggjegrense mot sjø vert i ettertid handsama som en planendring.
4. Heradet utsett vedtak av plan fram til det føreligg ein konsekvensutgreining av byggjegrense mot sjø.

I denne er alternativ 1-3 like i første omgang, mens alt 4 vil kreve ein KU innan endeleg vedtak av planen. Som både FM og SVV peikar på er temaet for revisjonen jo bustadareal og det kan vera greitt å halde på denne innsnevring. Omvendt er jo også føremålet med ein

revisjon å få ein plan som gjeve færre dispensasjonssakar. Og dispensasjon frå det generelle byggjeforbodet i strandsona er ein gjengangar – om enn kanskje mindre i Granvin enn andre kystkommunar.

Knytt til alternativ 1-3 går det an å innarbeide heimel til enkle installasjonar i sjø, som td ein mindre flytebrygge, i føremål på land, ned til sjøen, der det er naturleg. Eit døme kan vera Folkedal og Nedre Røystrand som har naustføremål ned til sjø.

Drøfting i formannskapet og innspel frå planforum

Framlegget har vore presentert og drøfta i Granvin formannskap 27.01.15 og 20.03.15

I drøfting 27.01.15 vart følgjande tekst lagt til grunn for presentasjon på planforum 17.02.15

Delvis endring av arealstrategi. Framleis prioritert utvikling i sentrum, men differensiert utbyggingsmønster, jf Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Framlegget tek sikte på å halde på ei overordna målsetting om sentrumsutvikling, men det vert balansert med areal som utnytter andre kvaliteter ved bustadareal i Granvin; utsikt og soltilhøve.

Framlegget imøtekjem til dels merknader som går mot å utnytte dyrka mark nær sentrum og gjev ein moglegheit for å «lette presset» på desse areal, utan å ta anna dyrka mark.

Samstundes gjev Hausneslia moglegheit for å utnytte nærleik til Rv13 til næringsføremål.

Noko det ikkje er moglegheit for mange andre plassar utan å ta i bruk dyrka mark.

I grove trekk skal eit slikt vedtak at me:

- *Held fast på B11, men styrkjar rekkjefølgjekrava slik at det netto vert like mykje dyrka mark*
- *Tek ut B12 og legg heile flaten som LNF og evt. som omsynssone landbruk*
- *Tek ut B13 eller endrar B13 til LNF-spreidd bustad med maks 3 bueiningar*
- *Tek inn Hausneslia som nytt bustadområde B14.*
- *Vedtek planen utan byggjegrænse mot sjø. Gjeldande, rettleiande, definisjon av funksjonell strandsone vert vidareført. I arbeidet med neste planstrategi skal det vurderast om byggjegrænse mot sjø skal vera tema for ei sjølvstendig revidering.*

I tillegg kjem ein del mindre justeringar iht moment som kome fram i høyringa til no.

Med eit slikt vedtak må eit nytt framlegg leggjast ut til offentleg ettersyn.

Tilbakemeldinga på planforum fokuserte primært på Hausneslia, noko ein såg fleire moglege problem ved (sjå referat av planforum tidligare i utgreiinga). Planforum si anbefaling var å vedta planen utan Hausneslia for å få ein oppdatert plan på plass.

I drøfting i FS 20.03.15 vart dette teke opp. FS ga signal om at ein kunne følgje planforum si tilråding og då ta sikte på å vedta plan som skissert på drøftinga 27.01.15, men utan Hausneslia. Argumentasjonen følgjer då planforum: Granvin herad får ein oppdatert plan. Samstundes kan ein revidere planen for å få nye område, men dette kan då gå som ein eigen prosess i etterkant. Administrasjonen vurderer at eit slikt framlegg ikkje treng ut til offentleg ettersyn på nytt, då det i hovudsak tek ut areal og element, og gjer plantekniske og juridiske justeringar.

Nye opplysningar etter offentleg ettersyn

Etter drøftinga 20.03.15 har arbeidet med bustadfeltet i Skielva Øvre for alvor kome i gang og bustadtomter ligg no ute for sal. Prosjektering av bustadareal på Stasjonsområdet er også i gang og areal vert truleg lagt ut for sal hausten 2015.

På denne bakgrunn meiner administrasjonen at ein kan vurdere om behov for sentrumsnært areal til byggjeføremål er oppfylt.

Samstundes vert ikkje spørsmålet om utbygging utanfor sentrum avklara med dette vedtak. Administrasjonen meiner at areal til næringsføremål også kan sjåast i samanheng med dette. For å ta opp slike spørsmål meiner me Granvin herad heller bør ta planen opp til ny revidering av kommunplanen i etterkant. Det er naturleg å nytte arbeid med ny planstrategi for neste valperiode til å avklara omfang av ei slik revidering.

Konklusjon og tilråding

Rådmannen si tilråding er å vedta framlegget som vart lagt ut til offentleg ettersyn, med nokre tilpassingar til innkomne merknader. Dette inneber nokre endringar frå framlegget som vart drøfta i formannskapet 27.01.15, der dei største er at ein ikkje tek inn Hausneslia som nytt bustadområde og at byggjegrense mot sjø vert teken ut inntil vidare. Dei overordna justeringar i høve til høyringsframlegget er då:

- Ein held fast på B11, men styrkjar rekkjefølgjekrava slik at det netto vert like mykje dyrka mark
- Tek ut B12 og legg heile flaten som LNF og som omsynssone landbruk. Landbruk vert då prioritert over natur og fritidsaktivitet på dette område.
- Endrar B13 til LNF-spreidd bustad med maks 3 bueiningar. Arealet vert avgrensa oppover til gangstien gjennom området.
- Tek ikkje inn Hausneslia som nytt bustadområde, men vedtek å sette i gang ei revidering av arealdelen. Tema for revideringa skal vere næringsareal og bustadareal i LNF-område med andre kvalitetar enn nærleik til sentrum. Dette er ført opp som eit tilleggspunkt i vedtaket.
- Planen vert vedteken utan byggjegrense mot sjø. Gjeldande, rettleiande, definisjon av funksjonell strandsone vert vidareført. Byggjegrense mot vassdrag vert innarbeida etter NVE si anbefaling. I arbeidet med neste planstrategi skal det vurderast om byggjegrense mot sjø skal vera tema for ei sjølvstendig revidering.
- Granvin herad startar opp arbeid med revidering av kommuneplanen. Omfang av revideringa vert avklara i ny planstrategi for 2015-2019.

Rådmannen tilrår å vedta planen slik den no ligg føre.