

Omega Areal AS

Deres ref.	Arkivsakid-doknr:	2015000874 - 24	Saksbeh:	Kristian Bondhus- Jensen	Arkivkode:	Dato:
	Journalpostid:	2017000216	Telefon:	53 65 46 79	Plan - 2015001	12.01.2017

Kunngjøring av vedteken reguleringsplan

Vedlagt følger vedtak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.

Vennlig hilsen
For Samfunnsutvikling



Kristian Bondhus-Jensen
Virksomhetsleder

Andre mottakere:
Berge Sag
hytteeigere Q2 Nils Petter
Norheim
Fylkesmannen i Hordaland
Espen Hovland & Birgitte
Lura Hovland
Torhild Heiberg-Andersen
og Eirik Engevik
Mikal Møller og Astrid
Hovda
Statens vegvesen
Odda energi

Andre mottakere:
NVE
Astrid Oma Seljestad



Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Utviklingskomite	07.12.2016	066/16
Odda kommunestyre	21.12.2016	106/16

2. gongs handsaming av reguleringsplan for Lontjørnshaugane

Dokumentnr	Tittel
314746	2015001 Planskildring 18102016
314747	2015001 Vedlegg 1 - Plankart - 18102016
314748	2015001 Vedlegg 2 - Føresegner - 21112016
314749	2015001 Vedlegg 3 - Merknader til offentlig ettersyn
314750	2015001 Vedlegg 4 - foto tomt M6.5
314751	2015001 Vedlegg 5 - ROS-analyse
314752	2015001 Vedlegg 6 - Vurdering naturmangfald

Rådmannens forslag til

innstilling:

I henhold til Plan- og bygningslova §12-12 vedtek Odda kommunestyre reguleringsplan for Lontjørnshaugane, planid: 2015001, med følgjande dokument;

- Plankart datert 18.10.16
- Føresegner datert 21.11.16

Rådmannen i Odda, 21.11.16

07.12.2016 Utviklingskomite

Behandling:

UTK-066/16 Vedtak:

Innstillinga vart samr. vedteken.

21.12.2016 Odda kommunestyre

Behandling:

Leiar i Utviklingskomiteen repr. Tokheim (V) orienterte innleiingsvis om bakgrunn og innhald i denne saka.

Vikne (A) ; Det burde vore gitt relevante opplysingar i saka under overskrifta : **Økonomiske konsekvensar**. Tap av tomter / tilknytingsinntekter går ut over både både kommunen og innbyggjarane.

OK-106/16 Vedtak:

UTK sitt forslag til innstilling vart samr. vedteken

Vedtaket er :

I henhold til Plan- og bygningslova §12-12 vedtek Odda kommunestyre reguleringsplan for Løntjørnshaugane, planid: 2015001, med følgjande dokument;

- Plankart datert 18.10.16
- Føresegner datert 21.11.16

Saka gjeld:

Odda kommune har motteke nytt planforslag for Løntjørnshaugane 18.10.16. Planforslaget er ei endring av gjeldande bebybyggelsesplan for Solfonn-Langedalen (2006). Det siste året har kommunen motteke fleire såkalla «mindre endringar» av overnemnte plan. «Mindre endring» er ein snøggveg med klåre avgrensingar i kva forslagstillar kan endre/justere. Reguleringsplan for Løntjørnshaugane er ein full reguleringsendring. Det vil seie at prosesskrava er dei same som for ein ny reguleringsplan. Forslagsstillar kan såleis fremje endringar som er av meir omfattande karakter.

Utviklingskomiteen skal no handsame planforslaget for andre gong og vurdere om planen skal eigengodkjennast. Det føreligg ikkje motsegn til planforslaget.

Om gjeldande reguleringsplan/bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan for Solfonn-Langedalen er ein omfattande plan. Den legg opp til ein streng, men gjennomtenkt, bygningstypologi som skal reflektere dei ulike områda i planen. For nedre

deler (som no vert omregulert) er det lagt opp til at store deler av bygningsmassen skal vere utleigeføremål.

Endringane som vert fremja

Under følgjer dei viktigaste endringane som vert fremja gjennom planforslaget:

- Endre føremål frå næring til fritidsbustader, då næringshytter ikkje har synt seg å vere eit funksjonelt arealføremål i planen.
- Auke mønehøgder med 30-80 cm, for tilpassing til dagens krav til dimensjonering etc. av bygg for varig opphald.
- Det er føreslått 4 nye hyttetomter i M- feltet (delfelt M6), som erstatning for dei 9 hyttene/ 18 einingane som vart erstatta av 4 større hytter gjennom ei mindre endring i M1 og M3 feltet.
- Det er føreslått totalt 2 nye hyttetomter innafor R- og L4- feltet, som enno ikkje er utbygd i dag.
- Føresegner er gjennomgåande forenkla.

Tidlegare politisk handsaming:

20.04.16 hadde Utviklingskomiteen synfaring i området. Same dag var det òg politisk 1. gongs handsaming av saka. UTK-vedtak 019/16 vart:

Utviklingskomiteen i Odda kommune legg reguleringsplan for Lontjørnshaugane ut på offentleg ettersyn i minimum 6 veker på vilkår av at følgjande endringar vert gjort i planmaterialet:

- *Tomt R1.5 vert teken ut av planframlegget med omsyn til at tomta er eksponert og bratt.*
- *Følgjande føresegn vert teken inn under §2.9 Fellesføresegner:*

§ Oppfyljing og planering av byggetomt over eksisterande, gjennomsnittleg terrengnivå skal normalt ikkje tillatast. Terrengsnitt skal vedleggast og vurderast særskilt ved byggesøknad.

- *Føresegner knytt til høgder på uthus i § 3.1 vert endra til:*

§ Uthus kan berre førast opp i ein etasje.

- *Parkeringsplass f_P8 vert justert inn på 31/355 (Astrid Seljestad Oma).*
- *Veg f_V6 vert justert slik at heile ligg på 31/355 (Astrid Seljestad Oma).*
- *Tomt M6.1 vert teken ut etter tiltakshavar sitt ynskje.*
- *Føresegene vert justert slik: Hyttetype 3 gjeld for M16. Hyttetype 2 gjeld for M1.4, M1.5, M3.6 og M 3.7.*

Rådmannen sin vurdering av konsekvensar

Hovudendringar

Rådmannen meiner det er positivt at ein regulerer næringshytter om til fritidsbustadar. Næringshytter var viktig i si tid for å prøve å skape samanhengande aktivitet over tid. I røynda har dette ikkje fungert. Området sin karakter gjer at det er lite attraktivt å drive utleige av hytter i rein næringsform. Dette har nok samanheng med manglande aktivitetar og sentrumsfunksjonar i Solfonn/Langedalen. Samstundes er det viktig at området vert bygd ut, både for å hindre press på meir «jomfrulege» fjellområder, samt forsvare dei store investeringane i infrastruktur.

Rådmannen vurderer det som lite problematisk å auke gesimshøgder generelt med 30 cm og mønehøgder 30-80 cm. Etter ein kort gjennomgang av allereie bygde hytter i området er det lite sannsynleg at desse vil bli vesentleg berørt av at det no kan kome noko høgare hytter.

Dei nye fire nye hyttene i M6 feltet framstår òg som uproblematisk. Dei vil kunne benytte seg av eksisterande infrastruktur utan å leggje band på viktige friluftsområde eller kome i konflikt med løypenettet. Hyttene vil liggje relativt nedsenka i terrenget samanlikna med omliggande bebyggelse.

I R-feltet er det regulert inn ei ny hyttetomt i planframlegget etter at ei eksponert tomt er teken ut i førre politiske handsaming.

I felt L er det lagt inn ei ny tomt (L.4.6). Denne framstår ikkje som problematisk og er eigna til føremålet.

Generelt er plassering innanfor pèlpunkt fjerna og erstatta med regulerte tomtegrenser og byggegrenser mot veg. Rådmannen meiner dette kan fungere, men det set krav til bevisst planlegging frå utbyggar si side for å sikre naudsynt avstand (8 m) mellom hyttene. Strukturen på hytteområdet vil vere om lag som før, men ein går noko vekk frå tunstrukturen som var planlagt.

Forenkling av føresegner

Det er gjennomgåande teke eit godt grep med å forenkle føresegner og hyttetypar i området.

Rådmannen har i forkant av slutthandsaming justert enkelte av føresegnene. Administrativt har ein sett behov for å konkretisere føresegner knytt til gjerder, samt videreføre gjeldande maksimale storleikar på terrassar.

Det er retta opp ein inkurie angående byggehøgder, samt nokre mindre justeringar som følgje av innspel i høyringsfasen / offentleg ettersyn.

Konsekvensar som alltid skal vurderast

Økonomiske konsekvensar

Området er privat og utviklinga vil såleis ikkje påføre kommunen kostnader direkte. VA-avdelinga til kommunen har lagt ned betydelege investeringar i grunnen. Inntjening av denne investeringa er knytt til påkoplingsgebyr. Det er såleis gunstig at planen vert endra til betre å passe til marknaden.

Risikovurdering

Det er utført ein detaljert ROS-analyse som ligg vedlagt i saka. Det er ikkje funne uakseptabel risiko innanfor planen sine føremål. Skredfare for deler av området (L-feltet) må dokumenterast nærmare ved byggesøknad.

Saka sitt tilhøve til kommunale planar

Planframlegget er i all hovudsak i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Solfonn-Langedalen.

Folkehelse, livskvalitet og oppvekstmiljø

Området er gjennomgåande regulert til fritidsbustadar. Sosial infrastruktur som leikeplassar er såleis ikkje vurdert. Der det er lagt opp til høg tettleik av hytter er det sett av areal særskilt til grøntstruktur. Området har god tilkomst til friluftsområda rundt. Ein vurderer dei foreslåtte endringane til ikkje å endre dette. Grøne korridorar er vidareført.

Klima, miljø og energi

Planframlegget fører i svært liten grad til endring av status for området i høve til klima, miljø og energi.

Verdiskaping og næring

Planframlegget aukar sannsynet for at området vert bygd ut. Næringsareal vert teke ut av planen som ein følgje av at områda ikkje er blitt realisert.

Merknader motteke ved offentleg ettersyn

I samband med offentleg ettersyn er det kome inn totalt 8 merknader, 4 frå offentlege instansar og 4 frå nabo/ grunneigar. Det er gjort mindre justeringar i planen etter innspel frå merknadsgjevarane. Desse er skildra under. Endringane er ikkje av ein slik karakter at ein krev nytt offentleg ettersyn av planen.

Merknadane i sin heilskap ligg ved saka.

Rådmannen finn ikkje grunn til å omtale dei offentlege merknadane nærmare i saksframlegget. Desse inneheld ikkje negative innvendingar. Ein merkar seg forøvrig at fylkesmannen skriv; «Fylkesmannen meiner det er eit godt gjennomarbeidd planframlegg som er lagt ut på offentleg ettersyn..»

Merknad frå Espen Hovland og Birgitte Lura Hovland, datert 11.08.16.

Meiner at endringane som nå er foreteke går på tvers av prinsippa nedfelt i Miljø og skjøtselhåndbok for Seljestad, Odda kommune og hovedintensjonane i eksisterande bebyggelsesplan der det står at hovudformålet er å oppretthalde eit friluft- og naturområde der bebyggelsen i liten grad dominerer heilheitsbilete. Meiner prinsippa som tidlegare var satt med tunutbygging bør oppretthaldast og at grønne områder ikkje bør byggjast på. Meiner ein ikkje bør endre på tidlegare politikk, men oppretthalde kontinuet og forutsigbarheit i planverket.

Rådmannen sin vurdering

Hovudprinsippa med klynger og friluftsområda er vidareført i denne planen. Det er større korridorar med grøntområder innanfor planområdet. Det var lagt vekt på å bevare mykje grønne områder i den forrige planen, men heile grunnlaget for den planen var også å få til utbygging av fritidsbustader.

Det bør ikkje vere snuplass i enden av felt Q2. Ber om at snuplass på KV11 som går inn på deira tomt Q2.9 vert teken ut av planen.

Rådmannen sin vurdering

Når det gjeld snuplassen i enden av felt Q2, vert denne teke ut av planen i tråd med grunneigar sitt ynskje. Tomtene må då nytte deler av eigen grunn til å snu på.

Det bør ikkje tillastast 4 tomter i eksisterande grøntkorridor/friområde(M6.2-5). Dette då er eit naturområde som bør bevarast, og utbygging her strider mot tidlegare plan.

Rådmannen sin vurdering

Planen regulerer fire nye tomter; M6.2-M6.5. Rådmannen har forståing for at merknadsgjevar ynskjer at arealet skal vidareførast som grøntområde. Samstundes er det slik at merknadsgjevar og nabane i Q2-feltet ligg høgare enn dei nye tomtene. Ein kan såleis ikkje sjå at dei nye hyttene blir ein visuell barriere. Arealet for dei nye hyttene ligg lågt, langs veg og kommunen har ved befaring ikkje registrert særskilte natur- eller friluftsverdiar knytt til arealet. Det er ikkje gjennomgåande skiløype eller tursti langs eksisterande veg. Rådmannen er positiv til ei fortetting slik foreslått, då ein kan utnytte eit areal med opplevd låg kvalitet utan å måtte anrette ny infrastruktur i form av nye køyreveggar.

Ber kommunen om å vidareføre rekkefølgekrav til opparbeiding av stier/løyper som var satt i tidlegare plan slik at det som ikkje er opparbeidd må opparbeidast ved vidare utbygging.

Rådmannen sin vurdering

Når det gjeld opparbeiding av stiar/skiløype, meiner Odda kommune at §8.2 tek i vare

omsynet.

Merknad frå Torhild Heiberg-Andersen og Eirik Engevik, datert 11.08.16.

Meiner intensjonane i eksisterande reguleringsplan ikkje er godt nok vidareført. Meiner det burde vore ny konsekvensutgreiing, då det er gjort fleire endringer og tildels store endringer for friluftsområdet. Spesielt meiner dei at nye tomter i friluftsområdet burde vore konsekvensutgreidd.

Rådmannen sin vurdering

Det er ikkje krav til utarbeiding av ny KU etter KU forskrifta for området på grunnlag av endringane som nå vert gjort, då det ikkje er snakk om større ny utbygging. Konsekvensane av endringane er likevel vurdert som del av planarbeidet, og det er skrevet om dette i planskildringa.

Meiner at byggehøgde er redusert med ein etasje for fleire av tomtene som allereie er solgt, og der kjøper er informerte om byggehøgder i henhold til eksisterande plan. Dette gjeld for M-feltet(M3.1-M3.5). Føreslår at dette vert endra i samsvar med gjeldande plan.

Rådmannen sin vurdering

Når det gjeld byggehøgde for hyttene i M3.1-M3.5, så er det riktig at høgdene er endra i planen som var på offentleg ettersyn. Dette var diverre ein inkurie, som og omfatta nokre andre hytter som i førre plan vart omtala som C2 – Skogshytte. Dette er no jusstert slik at M3.1-M3.5 vert vidareført i med dagens krav til storleik. Dette vil seie max. BYA=100 m² + uthus. Byggehøgde vert max. gesims- og mønehøgde over grunnmur 6,3/8,6 meter.

Synes generelt det skulle stått kva paragrafer i eksisterande føresegner som vert endra. Meiner ein del av eksisterande føresegner skulle vore vidareført til ny plan.

Rådmannen sin vurdering

Rådmannen meiner at dei gamle føresegnene har vist seg vanskelege å forvalte og bygge etter, og det er tidlegare gitt fleire dispensasjonar frå planen. Det er difor gjort forenklingar, men endringane byggjer på tidlegare føresegner og godkjente mindre endringer. Det vil bli rotete om det skal visast til gamle føresegner som ikkje lenger skal gjelde etter at dei nye blir vedtekne.

Uthus bør ikkje tillatast større enn 15 m², jf vedtak om mindre endringer. Meiner det oppnar for mykje skjønn i høve til terrengtilpassing.

Rådmannen sin vurdering

Rådmannen meiner det er gunstig å generelt ha like opningar for uthus i området. For at ein ikkje skal få uheldige landskapsinngrep er det sett krav om at dette berre kan gjerast der terrenget tillet det. Rådmannen er samd med merknadsgjevar at det vert vanskeleg å handtere terrengtilpassing dersom det er opp til kvar enkelt grunneigar å vurdere kva som er god terrengtilpassing. Ein vil såleis leggje til ei føring som seier at alle uthus vil vere søknadspliktige i tråd med plan- og bygningslova §20-1. Sjå justert føresegn §3.1.5.

Justering av tomtegrenser bør kunne foretas utan avtale med grunneiger, då dette er ei sak mellom dei ein grenser til.

Rådmannen sin vurdering

Justering av tomtegrenser må gjerast i samråd med aktuelle grunneigere. Det må òg dei andre opplista tiltaka, samstundes som fleire av tiltaka må søkjast om hjå kommunen.

Tilsåing bør berre utførast med stadlege masser slik kravet var før.

Rådmannen sin vurdering

I enkelte område er det lite tilgjengelege stadlege massar. I slike tilfelle bør det vere opning for at areal kan jordslåast med tilkjørde masser.

Det bør vere krav til at felles parkeringsplass/gjesteparkering må opparbeidast, og det bør stå noko om krav til parkeringsplasser.

Rådmannen sin vurdering

Det framgår av føresegnene at parkering skal synleggjerast ved rammesøknad. Det vert nå regulert vegar til fleire av tomtene, og behovet for felles parkeringer er då mindre. Det er òg tatt ut fleire utleigeeininger som skulle ha parkering på felles parkeringsplass, så parkeringsdekninga skal no vere tilstrekkeleg.

Dei nye tilkomstvegane til einskilde tomter må kunne brøytast vinterstid utan at vassledningar fryser, dette som konsekvens av at parkeringer i nærleiken av hytter er teken ut av planen.

Rådmannen sin vurdering

Rådmannen er samd i merknadsgjevar sitt innspel her. Det er nokre vegar som vil vere vanskelege å brøyte vinterstid, då anlegg i grunnen ikkje er dimensjonert for dette. Det er såleis teke inn eit punkt med vegane dette gjeld (KV7, KV9 og KV10). Sjå ny føresegn §4.2.2.

Forslag til endra plan mangler skildring av kva servicebygget skal nyttast til. Det bør ikkje vere trong for servicebygg no når det ikkje lenger er opna for utleiehytter.

Rådmannen sin vurdering

Servicebygget er allereie bygd, og det vert nytta mellom anna som lagringsplass for utstyr i samband med drift og brøyting.

Eksisterande rekkfølgekrav til stiar bør vidareførast til ny plan, og inngrep i grøntstruktur, LNF-områder bør vere minimale og det bør ikkje tillatast bygningar i desse områda.

Rådmannen sin vurdering

Rådmannen meiner at §8.2 tek i vare omsynet.

Sakner skildring av vegane i føresegnene slik det er i eksisterande plan.

Rådmannen sin vurdering

Nærare skildring for vegane er vurdert som ikkje naudsynt, då dei nå er lagt inn i plankartet. Det er gjort ein mindre justering av KV7 slik at den endar i grensa mellom M3.1 og M3.2.

Meiner turvegtraseen ikkje bør utvidast, då ein bredde på 4 m vil medføre eit for stort inngrep i området. Om området må vere så bredt, så bør det spesifiserast nærare kva inngrep som er tillete og ikkje.

Rådmannen sin vurdering

Turvegen/skiløypa gjennom området er nå regulert breiare pga. nyare løypemaskin som er breiare enn tidlegare, og det er ønskeleg med skiløyper gjennom området. Heile bredden skal likevel ikkje grusast/lagast turveg på, men terrenget må kunne ryddast for mellom anna trær for å komme fram med tråkkemaskinen på vinterstid.

Merknad frå Mikal Møller og Astrid Hovda, datert 12.08.16.

Synest at planforslaget er betre enn eksisterande plan, særleg med tanke på at det nå er råd å byggja uthus.

Ønskjer at veg som går litt inn på Q 6.1 ikkje bør leggjast slik den er innteikna, då det må sprengjast eit fint berg som dei meiner bør vere intakt også i famtida. Om vegen vert flytta noko mot nord og vest, vil vegen liggje finare i terrenget, og utan sprenging.

Ei anna løysing er å dele tomtene Q6.5 og Q6.6 på ein slik måte at begge grenser til vegen KV4. Då vil det etter deira vurdering bli betre utnytta og det kan lagast betre felles snuplass/parkeringsplass for alle tomtene i området. Trur det vil vere behov for meir parkeringsplasser når alle tomtene er utbygde.

Rådmannen sin vurdering

Vegen som er regulert er den allereie opparbeidde vegen, og den er ikkje i konflikt med berget. Planteikninga er justert noko i tråd med merknad.

Merknad frå fem hytteeigarar i Q2 v/Nils Petter Norheim, datert 15.08.16.

Skriv at regulering av 4 nye tomter i LNF- område i kommuneplanen og kommunedelplanen ikkje kan tillatast då det er i strid med PBL § 11-11 nr. 2.

Rådmannen sin vurdering

Det er ikkje ulovleg å gjennom ein planprosess endre arealføremål i forhold til kva som er avsett i gjeldande overordna planer, om kommunestyret gjennom prosessen ser at det kan vere føremålstenleg med andre føremål.

Meiner at dei nye hyttene vil vere til stor sjenanse for hyttene i Q2 feltet, då desse hyttene er bygd med tanke på at dette område skulle vere grøntområde. Nye hytter vil kome svært tett på eksisterande hytter, og mykje av arealet som dei i dag nyttar til uteopphald vil forsvinne.

Rådmannen sin vurdering

Rådmannen kan ikkje sjå at dei nye hyttene som er innlagt i planen er til stor sjenanse for dei eksisterande hyttene i Q2 feltet. Dei nye hyttetomtene vil ligge ein god del lågare i terrenget enn eksisterande hytter, det vert synt til foto som syner dette. Det er samstundes lagt inn ei byggjegrænse på på tomt M6.4 og M6.5 mot høgdedraget, slik at ein gjennom planen sikrar at dei nye hyttene må byggjast lågt i terrenget.

Meiner at grøntkorridoren bør vidareførast til ny plan.

Rådmannen sin vurdering

Det vil fortsatt vere store grønne arealer i planen, og det er også LF-område mellom dei nye tomtene og eksisterande Q2 felt. Dei nye tomtene ligg òg høveleg til i forhold til at det ikkje treng etablerast nye vegar, men at dei kan ha innkjøring frå allereie opparbeidde vegar.

Samandrag/ konklusjon:

Planframlegget er hovudsakleg godt gjennomarbeidd. Hovudendingane i planen er i stor grad ei tilpassing til dagens hyttemarknad, men i ein klar samanheng med innhaldet i gjeldande bebyggelsesplan.

Rådmannen sin innstilling:

I henhold til Plan- og bygningslova §12-12 vedtek Odda kommunestyre reguleringsplan for Lontjørnshaugane, planid: 2015001, med følgjande dokument;

- Plankart datert 18.10.16
- Føresegner datert 21.11.16

Saka skal ekpederast av:
Særutskrift skal sendast til:

Sakshandsamar
Planframstillar
Merknadsgjevarar til off.ettersyn
Arkiv