

Ihht. liste

Deres ref.	Arkivsakid-doknr:	2016000353 - 65	Saksbeh:	Kristian Bondhus- Jensen	Arkivkode:	Dato:
	Journalpostid:	2017019687	Telefon:	53 65 46 79	Plan-2016002	04.12.2017

## Slutthandsaming og vedtak av reguleringsplan Reguleringsplan for Langedalshaugen

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  
områdeleiar Samfunnsutvikling



Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Utviklingskomite	08.11.2017	060/17
Odda kommunestyre	22.11.2017	082/17

## 2.gongs handsaming av reguleringsplan for Langedalshaugen

Dokumentnr	Tittel
342857	2016002_1_Plankart 190917
342858	2016002_2_Føresegner 231017
342859	2016002_3_Planomtale 241017
342860	2016002_4_Illustrasjonsplan 190917
342861	2016002_5_Terrengprofiler
342862	2016002_6_Biologiskmangfald_Langedalshaugen
342863	2016002_6_VA-plan 251017
342864	2016002_7_Konsekvensutgreiing
342865	2016002_8_Merknader til offentleg ettersyn

### Rådmannens forslag til innstilling:

Odda kommunestyre vedtar reguleringsplan for Langedalshaugane, planid: 2016002, med plankart datert 19.09.17 og føresegner datert 23.10.17.

**Rådmannen i Odda, 27.10.17**

## 08.11.2017 Utviklingskomite

### Behandling:

Komiteleiar Tokheim (V) orienterte kort til saksgangen innleiingsvis m.a. delvis motsegn frå fylkesmannen i Hordaland og drøftingsmøte om denne planen

Vangen (A) føreslo:

**"Av hensyn til verdifull natur, friområde, friluftsliv, horisontlinjene i terrenget, hyttenaboene, de andre grunneiernen og respekten for tidligere planer, må det ikke bygges hytter i dette aktuelle området ( Langedalshaugen) på det nåværende tidspunkt før andre områder i i planen er bygget ut"**

Dette er ikkje fortetting, men bygging i nytt område. Kommunen skal og vera forutsigbar for dei som har kjøpt tomt og bygt hytte og ikkje berre for næringsaktørane

Rådmannen ved plansjef Bondhus Jensen orienterte til planen og bakgrunnen for at den vart fremma.

Vikne (A) : Det 180 tomter i området som ikkje er selt. Kvifor skal vi no bygga ut eit etablert friområde i eksisterande planområde ?

Koss er det med lånet til VAR og kven skal betala. Tomter vert og kjøpt på spekulasjon - utan bygging, og kommunen får då ikkje inntekter

Rådmannen svarte til VAR. Denne økonomien er ikkje tidsbegrensa, og denne saka tyder lite for totaliteten til VAR- økonomien.

Tokheim (V): 27 nye tomter ligg i planen. VAR er lagt av kommunen i alle hovudvegar. Alle sidegreiner inn i hyttefeltet er det utbyggarane som tek kostnaden med. Nye hytter er nettoinntekt for Odda kommune i form av tilknytingsavgifter.

Rasmussen (A); Noverande plan bygger på gjennomtenkte premisser og forutsetningar. Naturverdivurderingar er spesifisert nøye i hovedplanen. Dei vert i denne planen brotne og sett bort frå. Det skjer idag alt omfattande utbyggingar i området uavhengig av denne planen. Vi kan sjå på kva som skjer innan rammene av etablert planverk først - jamf Vangen sitt forslag.

Nævdal Bolstad (H): Den gamle planen bomma først og fremst på kva marknaden ville ha. Det var tilpassingar, oppmjuking og avvik frå vedtekne planar som sette fart i utbygginga i området.

Sjurstræ (SP): Dette er ei fortetting i eit etablert hytteområde. Plansjefen orienterte til det prosessuelle ved ei evt. utsetting av saka.

Tokeheim (V) gjekk gjennom saka frå eit friluftsområde og tilrådde eit ja til planen basert på ei samla vurdering

### UTK-060/17 Vedtak:

Vangen sitt forslag fekk 8 stemmer ( 7 A og 1 R) og vedteken då 6 røysta for innstillinga .

## **Innstillinga er :**

Av hensyn til verdifull natur, friområde, friluftsliv, horisontlinjene i terrenget, hyttenaboene, de andre grunneierne og respekten for tidligere planer, må det ikke bygges hytter i dette aktuelle området ( Langedalshaugen) på det nåværende tidspunkt før andre områder i i planen er bygget ut.

## **22.11.2017 Odda kommunestyre**

### **Behandling:**

Utsendt info etter sakskartet vart sendt ut formannskakset

Rasmussen (A) tok opp repr. Kristoffersen (A) som styreleiar i Langedalsvegen as og ba om habilitetsvurdering.

**Kristoffersen gjorde greie for selskapet sine eigner og oppgåver.** Han var ikkje varsla om habilitetsvurdering. Forvaltingslova § 6 1 ledd omfattar definering av part. Selskapet er ikkje part i denne plansaka. Konkluderte med av forvaltingslova § 6 1 ledd ikkje gjeld. Ing Forv. lova § 6 2. ledd - særegne forhold er heller ikkje tilstrekkeleg. Representanten gav uttrykk for at han ikkje oppfatta seg som ugild.

Rådmannen ba om å få spørsmål/ ønske om avklaringar etter Forvaltingslova § 6 1. og 2. ledd varsla på førehand. Det er ikkje lagt fram korleis "særege forhold" gjeld representanten sin habilitet.

Rasmussen (A) La til grunn at selskapet Langedalen as hadde økonomisk interesse av saka og føreslo repr Kristoffesen inhabil etter Fv. lova § 6 - 2 ledd.

*Habilitetsdebatt avbroten kl 11: 45 ; Lunsj og framvising av biletspelet : " Industripionerane "*

### Saksopptak att kl 12.50

*Kristoffersentek ikkje sete. Kommunestyret er 26 medlemer.*

*Rådmannen hadde ikkje nytt å melde ut over at organet måtte ta standpunkt om det føreligg særeinge forhold og om dei og er " egnet til å svekke tilliten til hans\* upartiskehet "(\*representanten Kristoffersen), og sa at det er eit forhold som må underleggast ei skjønsmessig vurdering og voterast over basert på dei opplysingane som føreligg*

**Kristoffersen vart kjent gild med 21 mot 5 røyster** ( Olsen og Våde (R), Solheim (MOD) og Vangen og Rasmussen (A))

*Kristoffersen tek sete. Kommunestyret er 27 repr.*

Vangen (A) innleidde som saksordførar for UTK si innstilling.

Tokheim (V) talte for mindretalet i UTK og reiste rådmannen si innstilling til votering på vegne av seg og Nævdal Bolstad (H)

## **OK-082/17 Vedtak:**

Tokheim (V) /Nævdal Bostad (H) sitt forslag vart vedteke med 21 og 6 røyster gitt for innstillinga

### **Vedtaket er ;**

Odda kommunestyre vedtar reguleringsplan for Langedalshaugane, planid: 2016002, med plankart datert 19.09.17 og føresegner datert 23.10.17.

## **Bakgrunn for saka**

Tungesvik AS, saman med grunneigar Margot Seljestad, har dei siste par åra utvikla og solgt ei betydeleg mengd fritidsbustadar i Langedalen.

I samband med utbygging av O-feltet har ein opplevd dårleg respons i høve til marknaden for næring/utleiehytter med høg utnyttingsgrad (fleire einingar per hytte).

Samstundes ser utbyggar at etterspurnaden for meir vanlege enkelhytter er stor. I samband med utbygging av O-feltet er det difor søkt om mindre reguleringsendring for enkle fritidsbustadar i dette området (UTK-saker 021/16 og 007/15) . Dette har mellom anna ført til ei redusering av talet på hytteeiningar totalt i området.

I opprinneleg bebyggelsesplan var det opna for 474 einingar. Per dags dato opnar planane i området for ca. 441 einingar. Potensialet er nok reelt sett enda noko lågare då ein del tomter i M-feltet er bygd som enkle hytter, sjølv om planen opnar for doble hytter. Det er lite sannsynleg at desse i framtida vil bli gjort om til doble hytter.

For å kompensere for reduksjon av antall einingar i området ynskjer utbyggar å utvide O-feltet nordover. Dette medfører at det i O-felta vert fleire einingar enn i det vart opna for i Bebyggelsesplan for Solfonn-Langedalen. Det vert samtidig vesentleg fleire bygningar i O-feltet. Dette har samanheng med at utbyggar ynskjer å bygge frittliggande fritidsbustadar i konsentrerte felt.

Planen vil føre til omdisponering av eit betydeleg natur-/friluftsområde, noko fleire naboar er sterkt kritiske til.

## **Kommunestyret si oppgåve i denne handsaminga**

Justert planforslag har no vore på offentleg ettersyn. Det har kome inn merknader til saka og planen er justert etter motsegn frå fylkesmannen. Kommunestyret si oppgåve er no å vekte dei positive konsekvensane mot dei negative konsekvensane av planen og samla sett vurdere om planen skal godkjennast. Dersom den ikkje skal godkjennast kan kommunestyret vedta at den skal avslåast eller eventuelt sendast i retur for endringar.

## **Planprosess og tilhøve til gjeldande planar**

Utvidinga er ikkje i tråd med gjeldande arealførmål i bebyggelsesplan for Solfonn-Langedalen eller kommunedelplanen for området. Plan- og bygningslova krev såleis at ei reguleringsplanendring skal utarbeidast med konsekvensutgreiing.

I følgje lovverket skal det alltid lagast ei planprogram før ein går i gong med sjølve utgreiingsarbeidet. Planprogrammet skal ta stilling til kva som skal utgreiast, samt metodikk og medverknad.

Planprogrammet vart vedteke av Utviklingskomiteen 09.11.16 med 9 mot 5 stemmer.

Det har tidlegare i prosessen blitt avhaldt undervegs møte med administrasjonen for å diskutere innhaldet i planen. Merknadane administrasjonen har gjeve er i stor grad tekne til følge i planframlegget som no ligg føre for politisk handsaming.

Saka vart sist handsama 05.04.17 i Utviklingskomiteen – UTK-sak 023/17. Planen vart då lagt ut på offentleg ettersyn.

## **Planframlegget i korte trekk**

### Føremål med planen

Føremålet med reguleringsplanen er å endre næringsføremål til fritidsbustadar, regulere inn fleire hyttetomter og oppdatere planen i høve til fleire godkjende mindre reguleringsendringar.

### Nye einingar

Det er foreslått å regulere inn 25 nye tomter nord for Langedalshaugen. Sju av desse ligg nord for Langedalsvegen, medan 18 tomter ligg mellom Langedalsvegen og Langedalshaugen. Desse 25 tomtene er markert i plankartet som O6.1 – O6.34. I tillegg har planfremjar lagt inn to nye tomter i forlenginga av det allereie utbygde O4-feltet. Desse to tomtene er i plankartet markert som O4.35 og O4.36.

I sum omfattar altså planframlegget 36 nye tomter. Dei nye einingane ligg i område som i gjeldande planar er regulert til friluftsområde/friområde/naturvernområde.

### Hyttetype

Typen hytter er ei vidareføring av Bebyggelsesplan Solfonn-Langedalen (2006). Felta skal byggast ut med hyttetype B2. Hyttene kan vere maks 100m<sup>2</sup> BYA og ha maksimal gesimshøgde over topp grunnmur 3,8m, og maksimal mønehøgde over grunnmur 6,0 m. Rådmannen har lagt inn forslag om ei ny føresegn for å sikre at det skal kunne byggast kvistar/takoppløft på hyttene (§3.1.1., siste strekpunkt i føresegner).

### Skiløyper/turvegar

Planframlegget er meir ambisiøst enn gjeldande plan når det kjem til opparbeiding av turvegar/skiløyper. I gjeldande plan er det lagt opp til ein mindre sti/skiløype over Langedalshaugen. Det er stilt relativt strenge krav til inngrep og opparbeiding av denne traseen. I planframlegget er den mindre stien/skiløypa vidareført, men med mindre skjerpa krav til terrenginngrep. Det er òg regulert ei større, gjennomgåande skiløype nord-sør. Denne skiløypa skal opparbeidast for den stor løypemaskina i området (6 meter breidde). I tillegg er det regulert ei barneskiløype sør i området. Denne skal òg kunne kjørast med full breidde. Som sommarsti kan desse traseane opparbeidast med ei grusa breidde på inntil 1,5 meter. Øvrig arrondert areal for traseane skal tilsåast med stadleg vegetasjon. Etter at saka vart utsatt har utbyggjar tilbydt å etablere lysløype i ny skiløype og barneskiløype.

### Konsekvensutgreiing

Planframlegget er utarbeidd med konsekvensutgreiing (vedlegg 7). Denne konkluderer med at planframlegget har mindre negative konsekvenser for følgjande tema:

- Endra arealbruk frå friområde/naturvern til område for fritidsbustadar.
  - Nærmiljø friluftsliv og grønne interesser. (Her er òg 0-alternativet vurdert til å ha mindre negative konsekvensar)

- Naturmangfald

### Risiko- og sårbarheitsanalyse

ROS-analysen (del av planomtale, vedlegg 3) syner ingen tilhøve med uakseptabel risiko (raud klassifisering). Enkelte tilhøve er vurdert til gul klassifisering, dvs. at avbøtande tiltak må vurderast. Dette omhandlar kanskje spesielt ulykker langs veg. Planfremjar har vurdert det til at avbøtande tiltak ikkje er naudsynt.

### **Tilhøvet til gjeldande planar**

#### Kommunedelplan

Planområdet inngår i Kommunedelplanen for Solfonn- Langedalen (2000).

Området er avsett til følgjande føremål i kommunedelplanen:

- Framtidig næringsverksemd
- Framtidig kombinert næring- og fritidsbusetnad
- Framtidig fritidsbusetnad
- Framtidig friområde

Då planframlegget er i vesentleg strid med kommunedelplanen er det krav om at det vert utarbeidd planprogram og konsekvensutgreiing.

#### Reguleringsplan/bebyggelsesplan

Planområdet er i Bebyggelsesplan Solfonn-Langedalen avsett til følgjande føremål:

- Utleiehytter
- Område for fritidsbusetnad
- Naturvernområde (på land)
- Friluftsområde (på land)

#### Mindre reguleringsendringar

Etter at gjeldande bebyggelsesplan vart vedteken, er det søkt og vedteke mindre endringar av planen. Endringane gjeld i hovudsak plassering av tomter og tal einingar/bygningar i O-feltet, samt tilpassingar av vegar i O-feltet.

### **Rådmannen sin vurdering av merknader til offentleg ettersyn**

Det kom inn 9 merknadar i perioden når planen var på offentleg ettersyn.

Oversikt merknader:

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar	
1.	Hordaland Fylkeskommune	06.06.17
2.	NVE	23.05.17
3.	Statens vegvesen	24.05.17
4.	Fylkesmannen i Hordaland	01.06.17, 04.09.17
5.	Lontjørnshaugane hytteeigarlag	13.05.17
6.	Solfonn-Langedal hytteforeining	-

7.	Thorstein Lauritsen	25.04.17
8.	Åse Espeland og Petter Tronstad	31.05.17
9.	Geir Hoff	05.06.17

Av omsyn til lengda på saksframlegget er merknadane ikkje heilskapeleg attgjeve her. Alle merknader er vedlagt i sin heilskap. Rådmannen si vurdering av merknadane følgjer under.

### **Nr 1. Hordaland Fylkeskommune**

Hordaland Fylkeskommune ser seg nøgd med at ein har klart å imøtekome dei krava som vart sett i samband med utarbeiding av reguleringsplanen. Dei mest verdifulle friluftområda er ivareteke og dei ser det som positivt at ein vil opparbeide skiløyper i område. Samla sett har Fylkeskommunen ingen vesentlege merknadar til planforslaget.

### **Nr 2. NVE**

NVE gjer merksam på at det vart nytta feil omsynssone for å markere høgspintlina i reguleringsplanen.

Dette er no retta opp på plankartet.

### **Nr 3. Statens vegvesen**

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.

### **Nr. 4 Fylkesmannen i Hordaland**

Fylkesmannen bad i brev om utsett frist. Fylkesmannen ynskja dialogmøte om fleire saker i fjellheimen med Odda kommune. Fylkesmannen sin formelle uttale, samt referat frå møte kom i epost 04.09.17.

#### Dialogmøte med fylkesmannen om planen - referat

Møtet vart halde den 15.8.2017 i Statens hus.

Til stades:

Fra Odda kommune

- Eivind Tokheim, leiar Utviklingskomiteen.
- Ole Jorgen Johndal, rådmann.
- Anton Langeland, teknisk sjef.
- Kristian Bondhus Jensen, leiar samfunnsutvikling

Fra Fylkesmannen

- Lars Sponheim, fylkesmann.
- Rune Fjeld, assisterande fylkesmann.
- Egil Hauge, fagdirektør.

#### Tema som vart drøfta – referat

Fylkesmannen ønska velkommen. Odda kommune orienterte deretter om planframlegget. Kommunen har lagt vekt på at marknaden no etterspør ei ny type utbygging enn det den gjeldande planen for området legg opp til.

Dei ulike dialogpunkta vart gjennomgått. Drøftinga synte at Fylkesmannen og Odda kommune har eit felles ønske om å ivareta viktig naturmangfald og grøne strukturar med stor verdi for landskapet og friluftslivet, når ein no gjennom planlegging av fleire delområde legg opp til ei endring i vedtekne planar for dette og tilgrensande planområde. Ideelt sett hadde Fylkesmannen ønska at desse planane vart vurderte og planlagte i samanheng, men kan



like-vel akseptere at det i dette konkrete planområdet vert gjort nokre justeringar når det gjeld tidlegare planvedtak, dersom dei mest verdifulle delane av grønstrukturen samstundes vert sikra.

#### Konklusjon frå fylkesmannen si side

Fylkesmannen kan akseptere hovudtrekka i planen, men finn det naudsynt å fremje motsegn mot deler av dei avsette hytteområda, av omsyn til natur- og friluftsverdiane i området O6. Motsegna kan trekkjast dersom tomtane O6.20 t.o.m. 28, med tilhøyrande internvegssystem vert tekne ut av planen og i staden vist som LNF-område/ friluftsføremål.

Vidare må kommunen vurdere meir detaljert om tomtane 35 og 36 innan området O4 og må takast ut, av omsyn til langskapsverknaden og nærleik til planlagt turløype.

#### Rådmannen si oppfølging av motsegna

Rådmannen meiner at motsegna mot dei høgastliggande tomtene i planen er forståeleg.

I planen har ein no teke ut 9 stk. av tomtane i O6 feltet med tilhøyrande internvegssystem, slik Fylkesmannen ynskja.

Tomtane O6.29 og O6.30 har ein i tillegg flytta litt nordover på plankartet for å imøtekoma Fylkesmannen sitt ynskje om auka friområde i sørenden.

Internvegen som endar ved tomt O6.19 er berre lagt opp til hytter på nordsida av vegen, og ein har difor her no valt å redusera og tilpassa vegen betre til terreng enn det som var tenkt i forgje plan. Dette for å spare terrenginngrep og skape eit mjukare landskapsuttrykk til friluftsområde kring.

I tilknytning til parkeringsplass PO6.3 nord i feltet, har ein elles lagt inn ny ekstra tilkomst til skiløypa for å auka tilgjenge til friluftsområda.

Når det gjeld tomtane 35 og 36 i O4, så kan rådmannen ikkje sjå at desse hyttene vil verte eit problem i høve til landskapsverknad eller turløype. Hyttene vil verte liggjande lågare i terreng enn eksisterande hytter kring, og turløypa kan om ynskjeleg leggjast med lengre avstand frå hyttene utan at dette vert problem i høve til eksisterande landskap. Turløypa er noko justert i nytt planutkast.

### **Nr 5. Lontjørnhaugane hytteeigarlag**

Lontjørnhaugane hytteeigarlag har vanskeleg med å forstå kvifor ein skal regulere delar av natur(vern)område om til hytter og etablere ny skiløype gjennom området. Dei meiner også at ny lysløype ikkje heng saman med andre skispor i området og vil medføre lysforureining. Vidare meiner dei at fortettingar må skje gjennom kommuneplandel evt. områdedel.

I samband med reguleringsplanen for Solfonn-Langedalen 2006, vart det utført ei konsekvensutgreiing for naturen i område. Ettersom Solfonn-Langedalen utgjorde eit stort, samanhengande og inngrepsfritt område med gamal furuskog fekk område status som naturvernområde, og særskilt verdifulle var områda nord for planområdet. Som del av dette store naturvernområde inngjekk dagens O-felt. I dag, etter utbygging av Solfonn-Langedalen, er område prega av store landskapsinngrep og mykje av naturarealet i område har gått tapt og/eller mista delar av sin opphavlege verdi. Naturområde som står att nord for O-feltet er i dag eit inneklemt naturområde som er påverka av inngrep (fysiske barrierer), og forureining (støy, luftforureining m.m.) kring. Dette er forstyrrande element som er med på å påverke biologisk mangfald i dette området negativt, og såleis er altså naturområde svekka i høve til opphavslege verdi.

Som kjent ser ein i dag behov for ei reguleringsendring i O- og T-feltet, og tal einingar som allereie er vesentleg redusert i frå reguleringsplan Solfonn-Langedalen 2006. Område Solfonn-Langedalen er ei viktig satsing innan hytteturisme for Odda kommune, og med dei planane og investeringane som føreligg, ser ein det som positivt at område vert vidareutvikla i tråd med det tal einingar som opphavleg var tenkt. Ein ynskjer å kompensere nokon av dei tapte einingane ved å regulere inn fleire einingar i O-feltet, då ein meiner at dette er eit godt alternativ. Ein ser det som naturleg at utbygging i område Solfonn-Langedalen vert i form av fortetting, framføre å byggja ut i nye inngrepssone (upåverka) områder med samanhengande natur, noko som ville ha utvida inngrepssone ytterlegare og såleis påverka meir natur negativt - natur som i eit overordna perspektiv har større biologisk verdi enn det O-feltet har.

Rådmannen vurderer det slik at ein under planlegginga har lagt vekt på å bevare samanhengande grøntdrag mellom nye og eksisterande hytter, samt grønne lunger for å sikre nærleik til natur og grøntareal til ski, leik og andre fritidsaktivitetar. Dei nye hyttene vil vere synlege i terrenget, men denne er mindre enn til dømes allereie bygde hytter i M-feltet i Langedalen.

Planlagt skiløype er meint til å gje eit godt tilbod til alle hytteeigarar og besøkande i område. Rådmannen ser det som positivt at ein ynskjer å utvida eksisterande skiløyper og skape ein betre og meir samanhengande løypestruktur enn det som er i dag. Skiløypa vert knyta saman med eksisterande skiløype i sør og ny skiløype skal etablerast nord for området, jf bebyggelsesplan for Solfonn-Langedalen. I tillegg skal det etablerast tilkomst til dei einskilde delfelta.

Rådmannen ser det òg som positivt at ein vil lyssette løypa. Lyktestolpane vil verta utforma med LED-lys og skal lyse i lengderetning med løypa. Lyset må kunne tidsinnstillast slik at det ikkje lyser på natta og vert forstyrrende for mennesker og dyr. Såleis vil ein unngå at lysløypa vert ein vesentleg forstyrrende faktor for hytter og dyreliv kring.

#### **Nr 6. Solfonn-Langedal hytteforeining**

Merknaden er i skriv opplyst å være inngitt av Solfonn-Langedal hytteforeining, og er framstilt som ei motsegn.

Merknaden er ikkje underteikna, og det er ikkje opplyst kven som uttaler seg på vegne av hytteforeininga. Rådmannen har såleis ingen moglegheit til å vite om dette er representativt, og om vedkommande som har sendt inn uttalen har anledning til dette.

Rådmannen er av den oppfatning at Lontjørnshaugane Hytteeigarlag ikkje har tilstrekkeleg rettsleg interesse i å reise motsegn mot planforslaget, og meiner dette eventuelt måtte blitt gjort av individuelle hytteeigarar/heimelshavarar.

Rådmannen er dermed av den oppfatning at merknaden ikkje kan vurderast.

#### **Nr 7. Thorstein Lauritsen**

Naboen har omfattande merknader til planforslaget og sakshandsamingsprosessen, og stiller seg negativ til planforslaget.

Rådmannen vil kommentere nokre av punkta i merknaden, men viser elles til vurderingane som vart gjort i samband med utarbeiding av konsekvensutgreiing og planomtalen.

Lauritsen har sjølv tomt nord-vest for O-feltet, og med planen vil tilgrensande areal verta regulert frå byggeområde til friområde. Samstundes med dette har ein lagt inn breie grøntbelter mellom eksisterande og planlagde hytter. Dette er gjort for å imøtekoma

hytteeigarane sin interesser og gjere nytt felt minst mogleg synleg for eksisterande hytter. Hytta hans ligg med ca. 90m avstand til næraste hytte i den nye reguleringsplanen, og denne vil verta liggjande på om lag same kotehøgde som hytta til Lauritzen, med ein bergtopp på ca. 4 høgdemeter i mellom. Såleis vil Lauritzen i svært liten grad verta påverka av planlagt utbygging frå eiga tomt.

Med ei utbygging vil det alltid verta inngrep og følgjande verta negative konsekvensar for naturen. Rådmannen har gått gjennom og vurdert behovet og marknad for etablering av fleire einingar i område, og kome fram til at O-feltet er eit eigna område. Område vart i samband med KU til reguleringsplan Solfonn-Langedalen merka som naturvern område, men har sidan den gang blitt sterkt prega av utbygging kring. Ein ser seg samd i at natur har ein eigenverdi, og at mest mogleg av naturen bør ivaretakast, også i tettbygde områder, men samstundes ser ein det som betre å redusere noko av naturområde her som allereie er inngrepppåverka, føre å byggja ut nye områder kring dei eksisterande hyttefelt, kor verneverdien er større.

Rådmannen vurderer at utbygging, slik planen og utbygger legg opp til, vil føre til at svært lite av naturområdet på dei regulerte tomtene vert liggjande att ved fullført utbygging. Utbygginga vil likevel vere arealeffektiv. Med det meiner ein at ein får relativt mange einingar inn på lite beslaglagt areal. Rådmannen har gjennom vinteren 2016-2017 vore på fleire synfaringar i området utan å finne nemneverdige spor etter friluftaktivitet i det foreslåtte utbyggingsområde. Når det samstundes er eit marginalisert naturområde finn rådmannen at fortetting vil kunne vere ei god løysing. Sjølve Langedalshaugen har openbare friluftskvalitetar, spesielt for barn og unge. Det er såleis viktig at denne ikkje vert påført vesentlege inngrep utover ein mindre skiløypetrase.

## **Nr 8. Åse Espeland og Petter Tronstad**

Merknaden frå Åsa Espeland og Petter Tronstad er omfattande, samt til dels spekulativ og konspiratorisk i høve til arbeidet som sakshandsamar, administrasjonen og folkevalgte politikarar har lagt ned i saka. Den inneheld fleire fakta og sitatfeil. Ut frå eit ressursomsyn er berre dei deler av merknaden som rådmannen finn relevante for saka kommentert under. Merknaden i sin heilskap følgjer som vedlegg til saka.

### Initiativet til reguleringsplanen

Merknadsgjevar sår tvil rundt rådmannen sin objektivitet i sakshandsaminga av reguleringsplanen. Det vert mellom anna vist til oppstartsmøte 01.04.15, der det blir påstått at plansjef skal ha lova ny arealplan for heile Langedalen same år, samt oppfordra planfremjar til å setje i gong ein privat planprosess. Gjennom merknaden vert det insinuert at prosessen er i kommunal regi og at administrasjonen er i «ledtog» med utbygger.

Utarbeiding av ein samla plan for Langedalen har aldri vore aktuelt i kommunal regi, jf. kommunen sin planstrategi. Dette har samanheng med prioritering av andre planarbeid. I 2015 var det innspelsrunde til kommuneplanens arealdel, men det har aldri vore signalisert at denne ville vere ferdig i 2015. Merknadsgjevar sin påstand framstår såleis som fullstendig uriktig på dette punktet.

Journalpostid. 16/4840 (14.03.17) syner til Gøtz AS / Tungesvik Bygg AS si tinging av oppstartsmøte, inkl. skisser. Dette syner initiativet og eigarskåpet til planprosessen.

### Habilitet

Merknadsgjevar er kritisk til både utvalsleiar Tokheim, samt vararepresentant Backer-Owe, sin habilitet i saka. Rådmannen kommenterer ikkje dette vidare då habilitetsspørsmål er handsama av komiteen sjølve.

### Mindre reguleringsendringar

Merknadsgjevar meiner strukturen er endra i området som følgje av mindre endringar av planen. Rådmannen kan seie seg samd i dette, utan at ein deler merknadsgjevar si vurdering av at dette er udeelt negativt.

Merknadsgjevar skriv vidare at dei mindre endringane er gjort utan politisk handsaming. Dette er naturlegvis feil. Endringane er vedtekne gjennom UTK-sak 021/16 og 007/15.

Det vert i same avsnitt synt til ein søknad om byggeløyve for eit takoppløft.

#### Rådmannen si innstilling

Merknadsgjevar opplever rådmannen si innstilling som lite nøytral og at hovudvekta av argumenta favoriserer utbygging.

Rådmannen meiner saksframstillinga til 1. gongs handsaming var balansert, jf. første del av konklusjonen i saka:

*Rådmannen ynskjer ikkje på dette tidspunkt i planprosessen å realitetshandsame planen. Ein registrerer at det er klare argument både for og i mot planframlegget.*

*Eit argument mot planforslaget er at det vil føre til omdisponering av eit grøntareal med verdiar knytt til friluftsliv og natur. Nokre av naboane til planframlegget er òg sterkt kritiske til denne omdisponeringa. Desse naboane har uttalt seg til oppstart av planprosessen, men i liten grad til det konkrete planframlegget som føreligg. Rådmannen ynskjer difor at planen vert lagt ut på offentleg ettersyn for å få nye innspel.*

#### Einingar og utbygging

Espeland og Tronstad ser seg ueinig i planen om å leggja til rette for utbygging av fleire einingar i O -og T-feltet, og dersom ein skal regulere bør planen vera del av ein større heilskapleg reguleringsplan som omfattar heile område.

Vår kommentar til dette er at planen byggjer på reguleringsplan Solfonn Langedalen frå 2006 som omfattar alle delfelt i område. Denne reguleringsplanen legg opp til vesentleg fleire einingar enn det som er foreslått i ny reguleringsplan. Område Solfonn-Langedalen er ei viktig satsing innan hytteturisme for Odda kommune, og med dei planane og investeringane som føreligg, ser ein det som positivt at område vert vidareutvikla i tråd med det tal einingar som opphavleg var tenkt. Ein ser det som naturleg at utbygging i område vert i form av fortetting, framføre å byggja ut i nye inngrepssone (upåverka) område med samanhengande natur. Dette vil utvide inngrepssona ytterlegare og såleis påverke meir natur som samla sett har større biologisk verdi enn det O-feltet har. Naturområde som står att nord for O-feltet vart i samband med reguleringsplanen frå 2006 gitt status som naturvernområde. Status som naturvernområde vart gitt før utbygging av Solfonn-Langedalen tok til, den gang dette området var del av eit større, samanhengande og inngrepssone (upåverka) naturområde. Ser ein på naturområde som står att nord for O-feltet i dag, er dette eit naturområde som er oppstykket og stort påverka av inngrep rundt, og område har såleis ein redusert verdi samanlikna med tida før utbygging. Samstundes med dette er det eit urørt naturområde som har vist seg å vere av viktig betydning for eksisterande hytter i område med tanke på tilkomst, nærkontakt til naturen og kjensle av privatliv. Rådmannen meiner at utbyggar har forsøkt å imøtekoma hytteeigarar i område gjennom å sikre naturområdet mellom eksisterande og nye bygg i planen.

Espeland og Tronstad skriv at dei ikkje er nøgd med korleis utbygging av feltet har vore så langt i høve til gjeldande plan. Dei skriv at tun, naturlege lungar og vegetasjon er borte og at kun hytter, vegar og parkeringsplassar til kvar hytte pregar område.

Rådmannen meiner at området er eigna for eit konsentrert felt, på lik linje med O-feltet

forøvrig. Dette gjev eit differensiert utbyggingsmønster i Langedalen. Dersom mykje av det opprinnelege naturterrenget skal ligge att krev det store tomter og store utbygde områder. Feltutbygging fører til mindre natur att på tomtene, men er meir arealeffektivt og sparar samanhengande naturområde for inngrep. Næringstuna som bebyggelsesplanen frå 2006 la opp til i deler av Langedalen har vist seg å ikkje la seg realisere i markedet.

### Trafikk

Ved å opne for køyring til kvar enkelt hytte auke antall meter veg som vert nytta og sånn sett faren for trafikkulykker. Samstundes vil ein halda seg under den trafikkmengda som var berekna for Langedalen ihht. gjeldande plan. Ved å erstatte konsentrert utbygging sør i O- og T-feltet med enkle hytter og ny tilkomstveg nord-aust i O-feltet, vil det verta færre einingar og ein vil få mindre trafikk vidare innover Langedalen. Såleis kan ein sjå trafikksituasjonen som positivt ihht føreliggjande planforslag.

### Landskap

Rådmannen syner til merknadsgjevar si vurdering av landskap i vedlagt konsekvensutgreiing. Rådmannen held fast på at planen vil føre til negative konsekvensar for landskapsbilete. Etter metodikken vurderer ein desse i kategorien «mindre negative konsekvenser», all den tid området allereie er dominert av utbygging, mellom anna merknadsgjevar si hytte.

### Økonomi

Merknadsgjevar er kritisk til at kostnaden av allereie utbygd infrastruktur vert nemnt i eit møtereferat. Rådmannen meiner det er samfunnsøkonomisk viktig at eksisterande infrastruktur vert nytta inn til kapasiteten. Alternativet er gjerne å bygge ut eit nytt område der ein må inn med ny infrastruktur. Reine økonomiske tap/vinning i høve til kommunen sitt sjølvkostområde VAR er ikkje vektlagt i saka. Merknadsgjevar anklagar kommunen si VAR-avdeling for å presse gjennom reguleringsplanen. Rådmannen vil vere tydeleg på at dette er konspirasjonsteoriar som ikkje har hald i sanning.

### Akebakke og skiløype

I merknaden står det skrive at planen vil gå ut over ein naturleg akebakke for born som ligg sør i planområdet. Dette er eigentleg delar av ei ferdigplanert skiløype, og denne løypa skal bevarast slik den er i dag. Skiløypa vart etablert av utbyggjar i samband med den føregåande planen, og det er ikkje riktig at hytte 36 vert liggjande midt i naturleg ski-/akebakke. Denne vil gå nedanfor, medan ny løype skal etablerast aust for ny hytte. Det vil altså framleis vere mogleg å nytte dette området til ski- og akebakke.

Dei skriv også at dei ikkje ser behov for å etablere ny skiløype gjennom feltet og lyssette denne. Planen bak dette er først og fremst å styrke bruken av område. Alle løyper er planlagt i tilknytning til eksisterande og framtidige løyper som er regulert inn i område frå før.

### Verdivurdering og ulempe for naboar

Espeland og Tronstad skriv at dei og andre i område har betalt ekstra for å få tomtene som grensar inn imot friområde, og at dei føler seg lurt dersom dette området vert omregulert til hyttefelt. Det er riktig at deira tomt og fleire andre tomter grensar til friområde. I følgje utbyggjar har ein ikkje brukt dette som eit argument for å selje tomta. Tomta til Espeland og Tronstad har heller ikkje hatt ein høgare tomtepris eller verdi enn andre tomter i området, og ein utbyggjar meiner såleis at denne påstanden er feil.

For rådmannen er pris på denne tomta ift. pris på nabotomter ei privatrettsleg sak.

## **Nr 9. Lene og Geir Hoff**

Skriv at dei har lest reguleringsplanen for Langedalen og stiller seg positiv til O6-feltet slik

reguleringsplanen føreligg.

### **Rådmannen si oppsummerande vurdering av verknader for naboar og merknader som er komme inn**

Det er openbart at fleire av dei eksisterande hytteeigarane føler seg negativt berørt av planframlegget.

Dette er i all hovudsak knytt til tap av grøntareal nær hyttene, samt generelle ulemper knytt til å få fleire hytter i området som støy og trafikk.

I reguleringsplanprosessen skal kommunen vurderer vesentlege naboulemper. Jf. rådmannens vurdering av friluftsområdet/grøntareal, synfaringar, samt snitt som skildrer sikt mot eksisterande naboar, kan ein ikkje komme til at ulempene ved utbygging er vesentlege for naboane. Ein må i eit større hytteområde kunne rekne med at reguleringsplanar vert endra og at fortetting kan skje.

Bebyggelsesplanen frå 2006 la opp til eit høgt antall hytteeiningar i området, eit høgare tal enn det dagens reguleringsplanar realistisk sett opnar for. Rådmannen meiner ein må ha dette med som utgangspunkt når ein no vurderer planframlegget. Hytteeigarar i Solfohn-Langedalen kan ha rett i at dei ikkje forventa at dette området skulle byggast ut, men at den samla mengda hytteeiningar i området vert betydeleg høgare enn i dag bør ikkje vere ei stor overrasking.

I høve til vurdering av verdien på det konkrete grøntområdet som no er førslått omdisponert, registerer rådmannen at ein av merknadsgjevarane meiner at området har ein stor bruk som friluftsområde. Synfaringar utført av Odda kommune stettar ikkje dette synet. Rådmannen meiner såleis at det kvalitativt attraktive friluftssarealet vert verna om i reguleringsplanen. Det mindre attraktive vert nytta til nye tomter. Dette er ei god arealutvikling.

### **Rådmannen sin vurdering av planframlegget**

#### **Generelt om fortetting i Langedalen**

Det er generelt høg aktivitet med hyttebygging i fjellområda i kommunen. Takten har auka dei siste åra. Dette gjev press på dei «jomfruelege» friluftsområda i kommunen. Frå å vere i ein situasjon der kommunen måtte stimulere til hyttebygging er ein no i ein situasjon der styring vert viktigare og viktigare.

For å halde dei større, samanhengande friluftsområda ålment tilgjengelege vil det vere behov for fortetting av eksisterande hytteområde. I Langedalen er det fortsatt ein heil del ubygde tomter tilgjengeleg. Sjå tilleggsinformasjon til saka. Desse er i betydeleg grad eigd av ein grunneigar som ikkje har hatt utvikling av noko slag på sine tomter. Dei øvrige grunneigarane har bygd ut med varierende takt. Slik situasjonen er no vil ein ikkje oppnå antallet einingar i Solfohn-Langedalen som i utgangspunktet var tenkt. Dette er ei problemstilling i høve til å få fullfinansiert investeringane gjort i høve til teknisk infrastruktur (kommunen sine VAR-lån).

Rådmannen er prinsipielt positiv til fortetting i Langedalen, all den tid det ikkje går vesentleg på bekostning av dei nære og kvalitativt gode friluftssareala. Det er ikkje godt nok å ha større tilgjengeleg, friluftsområde – ein må òg ha nærområder som kvalitativt gode og har gode tilkoplingar til løypenettet. Langedalshaugen er eit slikt område. Planfremjar har redusert ambisjonsnivået sitt knytt til bygging opp den sentrale Langedalshaugen, noko som er positivt.

Samstundes kan det argumenterast for at ein bør vere forsiktig med fortetting, all den tid Langedalen ikkje er fullstendig utbygd. Rådmannen er av den oppfatning at ein bør vere open for gjennomtenkt fortetting.

Gjennomgang av einingar i området syner at ein med gjeldande planverk ikkje vil komme opp i det antall einingar som bebyggelsesplanen frå 2006 la opp til og som infrastrukturen er dimensjonert for. Dette har i all hovudsak samanheng med at bebyggelsesplanen opna for at det kunne byggast både enkle og doble hytter i store deler av Langedalen. Markedet har ført til at det i all hovudsak berre er bygd enkle hytter.

#### Plassering av tomter /storleik

Gjennom dialog mot utbyggjar har rådmannen tilrådd at eventuelle nye tomter bør plasserast så lågt i terrenget som mogleg og med god avstand til eksisterande fritidsbustadar. Frå dei første skissene er planframlegget vesentleg forbetra i så måte. Dei nye tomtene underordnar seg no Langedalshaugen. Høgdemessig ligg feltet om lag som dei eksisterande, omliggande felta. Sjølve Langedalshaugen vert sikra som friluftsområde, med gode aksar mot løypenett og øvrig friområde. Arealet på friluftsområde vert redusert, noko som vil vere negativt for bruken av området.

Tomtene er realtivt små. Det betyr at feltet vert tett, om lag som utbygginga av dei øvrige O-felta. Dersom området vert utbygd i tråd med planframlegget vil felta framstå meir som tradisjonelle, tette byggjefelt enn spreidte tunskipnader.

Storleiken på hyttene i framlegget er som i området elles, noko som er positivt. Dersom det skal opnast for fleire einingar i dette området meiner rådmannen tomtene i planframlegget er fornuftig plassert.

Gjennom Bebyggelsesplan for Solfonn-Langedalen er utbygningstypologi nært knytt til tunstrukturar. Dette har samanheng både med næringsføremålet som tidlegare var dominerande, samt at slik utbygging er konsentrert og generelt gjev eit relativt lite fotavtrykk på utbygginga. Det har samstundes vore relativt lite attraktivt i markedet å bygge slik. Utbygginga som Tungesvik AS har stått for i O-felta har vore meir typisk feltutbygging. Det vil seie einingar fordelt på fleire bygg og eit større byggeområde samla sett. Rådmannen ser kvalitetane med utbygging av tunskipnader, men er open for at deler av Langedalen kan byggast ut som tradisjonelle felt. Dette gjev ein diversitet i høve til kva hyttetomter som er tilgjengelege.

#### Friluftsområde/verneområde

Planframlegget legg opp til omdisponering av grøntareal, noko som alltid vil vere negativt. Det er ikkje påvist sjeldne eller truga (raudelista) enkeltartar i området. Naturtypen «gamal fjellfuruskog» vert derimot rekna som ein sjeldan førekomst i regionen. Den gamle furuskogen vart først kartlagt av NNI i samband med utbyggingsplanar i området i år 2000. Sidan den gang har skogen som brer seg over eit større område i Langedalen hatt status som naturvernområde. Dette er òg bakgrunnen for at området vart regulert til naturvernområde i bebyggelsesplanen for Solfonn-Langedalen. Arealet er ein mindre del av eit større område mellom Solfonn og Lontjørn med denne betegnelsen. Rådmannen vurderer arealet til å ha verdi knytt til biologisk mangfald. Verdien er likevel vesentleg redusert sidan NNI gjorde si kartlegging for 17 år sidan. Arealet er ikkje lengre ein samanhengande del av ein større sjeldan naturtype. Langedalshaugen har dei siste åra blitt bygd inn med strukturar frå alle kantar. Det store, samanhengande området med gamal fjellfuruskog finn ein no frå Langedalsvegen og mot Lontjørn.

Sjølv om rådmannen i dag vurderer naturverdien av arealet lågare enn tidlegare er verdien som friluftsområde forsterka. Dette har samanheng med aktiviteten i området og den store

bruken av friluftsareala. Sjølve Langedalshaugen er ein nær og solrik stad for ei rekke eksisterande hytter. Topografien tilseier at arealet kan brukast av menneske i ulik alder, noko som er positivt. Utbygging i tråd med planen vil føre til at storleiken på friluftsområdet vert redusert. Dette er negativt. Samstundes er det positivt at planfremjar har redusert bebyggelsen som var skissert opp mot sjølve Langedalshaugen. Tomtene som ligg at i planframlegget ligg no i nordhellinga mellom Langedalshaugen og Langedalsvegen. Det beste friluftsområdet vert såleis sikra. Ein kan argumentere for at dette burde vore større, kanskje spesielt med omsyn til moghegheitane for fri leik /akebakke osb.

### Stiar/løyper

Tida har vist at det er forventning om fleire, betre og breiare skiløyper i området Lontjørn-Seljestad. Løypenettet er noko av det som gjer det særleg attraktivt å besøke området, samanlikna med andre vinterdestinasjonar. Med tanke på den store og aukande bruken av skiløyper i området meiner rådmannen det er positivt dersom planen kan sikre opparbeiding av eit meir teneleg løypenett i og rundt Langedalshaugen. Dette føreset at opparbeiding av skiløypene vert heimla som eit rekkefølgekrav i planen. Rådmannen har difor innstilt på eit slikt vilkår.

### Konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga er i all hovudsak i tråd med vedteke planprogram. Den konkluderer med at planframlegget vil gje (mindre) negative konsekvensar for arealbruk, friluftsliv og naturmangfald. Rådmannen vurderer dette som riktig.

Konsekvensutgreiinga konkluderer med at planframlegget ikkje vil gje negative konsekvenser for landskapsbiletet. Rådmannen er ikkje samd i dette. Området er småkuppert og nye tomter er ikkje førslått i dei høgaste områdene. Ei utbygging vil likevel ha ei vesentleg fjernverknad, noko illustrasjonane i konsekvensutgreiinga òg antyder. Den tette utbygginga som er planlagt vil nødvendigvis gjere at det er vanskeleg å bevare naturleg vegetasjon og terreng i utbyggingsområdet. Samtidig ser ein argumentet med at området er sterkt berørt av liknande utbygging allereie. Rådmannen vurderer at planen vil føre til mindre negative konsekvenser for landskapsbiletet.

### Risiko- og sårbarheitsanalyse

Rådmannen er samd med planfremjar i at ingen tilhøve i planframlegget vil gje uakseptabel risiko. Trafikkulykker langs veg er vurdert som ein risiko, men planfremjar har vurdert det til at avbøtande tiltak ikkje er naudsynt. Dette er rådmannen ikkje samd i. Kryssinga mellom skiløypa GT2 og køyrevegen H1 kan vere farleg. Planleggjar har rettnok gjort gode grep i form av kryssingspunkt, stigning på skiløypa og kurve for å begrense farten på dei skigåande på veg nedover. Det er i utgangspunktet brukbar sikt på kryssingspunktet, men høge brøytekantar vil avgrense denne sikten vesentleg. Rådmannen meiner difor at det bør regulerast frisiktzone i kryssinga. Det vil seie at det ikkje kan vere element over 0,5 meter som hindrar sikt i kryssinga. Frisiktsona må òg handhevast av brøytemannskapet på staden. Dette er lagt inn i planframlegget som har vore på offentleg ettersyn.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen får ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men planen vil sannsynlegvis bidra til fleire tilknytingsavgifter på kort sikt. Desse inntektene vil gå til å betene låneopptak knytt til kommunen sine VA-anlegg. Dette er eit sjølvkostområde, dvs. at det ikkje direkte influerer på kommunen sitt driftsbudsjett.

Saka er vurdert etter plan- og bygningslova. Såleis er økonomisk konsekvens for kommunen i liten grad vektlagt av rådmannen. Ut i frå eit miljøomsyn kan ein likevel vektlegge at utbygginga nyttar seg av allereie utbygd infrastruktur.

### Oppfølging av politiske vedtak



Då planprogrammet for reguleringsplan vart vedtatt gjorde Utviklingskomiteen følgjande vedtak:

1. *I tråd med plan- og bygningslova § 4-1 vedtek Utviklingskomiteen planprogram for reguleringsplan for Langedalshaugen, datert 05.10.2016.*
2. *Utvilingskomiteen tilrår søkjar om å kome merknadane mest mogleg i møte når planforslaget skal utformast.*

Dei kritiske merknadane til planprogrammet gjekk i stor grad på at ein ikkje ynskjer utbygging i området i heile tatt. Planframstillar har redusert omfanget av den ynskja utbygginga, ved å ta ut tomter mot eksisterande hytter (T-feltet). Ny bebyggelse er òg flytta noko ned i terrenget. Planframstillar har såleis openbart ikkje komme merknadane fullt ut i møte, men rådmannen vurderer at gode grep er tekne. Sidan førre handsaming av planen er ni tomter tekne ut, for å komme merknad/motsegn i møte.

### **Konklusjon**

Rådmannen tek inn over seg det aukande presset på hyttetomter i fjellområda i kommunen. Ein har satsa på å utvikle Solfonn-Langedalen som eit stort hytteområde. Ein ser samstundes at ein ikkje får nytta allreie utbygd infrastruktur godt nok med det planverket som ligg til grunn i dag.

Med eit slikt perspektiv meiner rådmannen at det vil vere god arealutnytting å fortette slik planframlegget foreslår.

Samtidig er rådmannen samd med fleire av merknadsgjeverane i at det skal vere føreseielegheit i planlegginga. Det skal ikkje vere rett fram å fråvike overordna planar. Det krev i alle tilfelle ein ryddig og grundig prosess.

Med dokumentasjonen som ligg ved, merknader, samt gjennomførte synfaringar, meiner rådmannen at beslutningsgrunnlaget bør vere godt i denne saka. Vurderinga er likevel ikkje enkel. Ein må vekte eit grøntområde, samt fleire naboar sine negative vurderingar, opp mot verdien av å utnytte hytteområdet Langedalen betre enn i dag. Rådmannen sine vurderingar av dette framgår over.

Samla sett fell rådmannen ned på å anbefale godkjenning av planen.

Saka skal ekspederast av:	Sakshandsamar
Særutskrift skal sendast til:	Alle relevante partar
	Arkiv