

Norconsult AS
Postboks 626

1303 SANDVIKA

Deres ref.	Arkivsakid-doknr:	2018001269 - 10	Saksbeh:	Sigrid Halldorsson	Arkivkode:	Dato:
	Journalpostid:	2019007444	Telefon:	53654666	Plan-2018005	15.05.2019

**UTK- sak 031/19 Vedtaksbrev - 1. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for Håra
gnr. 30 bnr. 3**

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

Sigrid Halldorsson



Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Utviklingskomite	08.05.2019	031/19

1. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for Håra gnr. 30 bnr. 3

Dokumentnr	Tittel
386504	Føresegner_Håra
386505	Innspel etter varsel om oppstart_Håra
386506	Plankart_Håra
386507	Planskildring_Håra
386508	ROS-analyse_Håra
386509	Skredfarevurdering_Håra

Rådmannen sitt forslag til

vedtak:

I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg Utviklingskomiteen detaljreguleringsplan for Håra gnr. 30 bnr. 3 ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.

Rådmannen i Odda, 26.04.19

08.05.2019 Utviklingskomite

Behandling:

Komiteen var på synfaring i saka før saksopptak.

Komiteleiar Tokheim (V) sa seg ugild etter forvaltinglova § 6 og veik sete. UTK er 13 medlemmer.

Nestleiar John Helge Rasmussen(A) tek over møteleiinga

Repr. Fresvik (A) tok opp habiliten sin og ba om å verta inhabil etter *særegne forhold* jamf.

forv.lova § 6 pkt særegne forhold og gjorde greie for kva desse forholda galt og veik sete. Rådmannen orienterte.

Komiteen fann repr. Fresvik samrøystes ugild. Komiteen er 12 medlemmer ved start av debatt.

Plansjef Bondhus Jensen orienterte til opplysningane om skredfare/ at det bør koma med i det seinare arbeidet.

Helle (R); Skred og kommunalt ansvar? Bondhus Jensen : Området er dokumentert som trygt nok for skred. Det utelukkar eit kommunalt erstatningsansvar.

Nevdal Bolstad (H) : Føreslo :

Nytt pkt 2. : Rådmannen skal sjekke ut eventuelle opplysningar som kom fram under synfaring idag med tanke på skred .

UTK-031/19 Vedtak:

Samrøystes vedtak:

1. I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg Utviklingskomiteen detaljreguleringsplan for Håra gnr. 30 bnr. 3 ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.

2. Rådmannen skal sjekke ut eventuelle opplysningar som kom fram under synfaring idag 08.05.19 med tanke på skred

Tokheim og Fresvik tek sete. UTK er 14 medlemmer og fullsett

Saka gjeld:

Bakgrunn

Håradalen Hytteutleige AS har engasjert Norconsult AS som plankonsulent for å utarbeide forslag til detaljreguleringsplan for Håra gnr. 30 bnr. 3. Det vil verte gjort ein avtale mellom Håradalen Hytteutleige AS og heimelshavar vedrørande leige/ bruk av arealet på eigedomen.

Føremålet med planen er å omregulere eigedomen gnr. 30 bnr. 3 på Håra frå landbruks-, natur- og friluftsområde til næringsområde. Det kan og verte aktuelt å nytte noko av eigedomen til fritidsbustad. Eigedomen er ein gamal landbrukseigedom, men har ikkje vorte nytta til gardsdrift på lengre tid.

Planprosess og tilhøvet til gjeldande planar

Det vart meldt oppstart av detaljreguleringsplanen den 12.11.18. No skal Utviklingskomiteen ta stilling til om planen skal leggast ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.

Eigedomen er regulert til jord- og skogbruk i gjeldande reguleringsplan Horda planid: 1985005.

Merknadar til oppstart

Det er komme inn 7 merknadar til planen etter varsel om oppstart. Merknadane er relativt generelle, men NVE krev ei skredfarevurdering. Skredfarevurderinga er utført, og konkluderer med at planområdet er utanfor faresone skred med sannsyn større enn 1/5000, og at det difor ikkje er naudsynt med skredførebyggjande tiltak. Skredfarevurderinga ligg som vedlegg.

Merknadane og planfremjar sine vurderingar av desse, er på side 32 i planomtalen.

Rådmannen har ingen kommentarar til planfremjar sine vurderingar av merknadane.

Planframlegget i korte trekk

Sidan planen har eit lite omfang, og planområdet er på om lag 6 daa, er det ikkje krav til konsekvensutgreiing.

Planen opnar for å etablere utleigehytter på eigedomen. I tillegg vert det opna for at deler av arealet kan nyttast til fritidsbustadar. Eigedomen kan og delast i inntil fem sjølvstendige grunneigedomar.

Utleigehyttene/ fritidsbustadane kan ha ei grunnflate på inntil 200 m², og vera i inntil 3 etasjar. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter over gjennomsnittleg opphoveleg terreng.

Omdisponering av landbruk til næring er spesielt vurdert i planen.

Rådmannen sin vurdering av planframlegget

Rådmannen meiner det er gjort ein god jobb med planforslaget.

Planen er vurdert i høve forskrift om konsekvensutgreiing, og planen er i utgangspunktet underlagt krav om konsekvensutgreiing. Grunnen til dette er at området vert omregulert frå landbruk til kombinert utleige/ bustad og utleige/ fritidsbustad. Det har vore god dialog mellom Odda kommune og Fylkesmannen i Hordaland om kravet om konsekvensutgreiing. Konklusjonen er at det ikkje vil vera naudsynt med konsekvensutgreiing for planlagde tiltak innanfor planområdet, grunna at omfanget er svært lite.

Omdisponering frå landbruk til næring er spesielt vurdert. Planfremjar skriv at planområdet tidlegare har vore nytta som landbruksareal, men at det ikkje har vore drift på fleire år. Området er eit langstrakt smalt areal som ligg med vegareal på tre av fire sider, og framstår ikkje som eit landbruksareal. Dette er rådmannen samd i. Kommunen har gjennomført ei kartlegging av viktige landbruksareal i kommunen, og der er ikkje dette arealet med. Ut i frå storleik og arrondering på areala vurderer rådmannen ikkje at landbruksinteresser i praksis gjer seg gjeldande i saka. Rådmannen meiner det er svært lite sannsynleg at dette området kan nyttast som landbruksareal i framtida, og meiner det er god utnytting å omregulere til næring/ fritidsbustad.

Planfremjar skriv og at etablering av utleigehytter vil leggje til rette for ekstraintekter for eigar og komande generasjonar, noko som kan auka interessa for vidare busetting. Rådmannen ser på dette som positivt.

Planfremjar skriv at området rundt Håradalen og Røldal er lagt til rette for utvikling, og det vert satsa på turisme. Det er bygd mange fritidsbustadar og leilegheiter dei siste åra. Rett ved eigedomen som skal omregulerast ligg Hordatun panorama og Hordatun hotell, med både private leilegheiter og leilegheiter for utleige. Rådmannen meiner at det difor er naturleg at den aktuelle eigedomen kan nyttast til næring, og at det ikkje vil vera store konsekvensar av dette, sidan området allereie er i nærleiken av eit etablert næringsområde.

Planen opnar og for å kunne byggje ein eller fleire fritidsbustadar på eigedomen. I nærområdet rundt Håra er det både bustadar, fritidsbustadar og utleigeleilegheiter. Rådmannen meiner at det difor ikkje vil ha spesielle konsekvensar av å opne for fleire fritidsbustadar i området. Planen opnar ikkje for fleire bustadar enn det som er på eigedomen i dag, men eksisterande bustadhus vert regulert frå LNF til kombinert næring/ bustad.

Eigedomen kan og delast i inntil fem grunneigedomar. Rådmannen ser på dette som

uproblematisk, då planen opnar for fritidsbustadar.

Det er laga ein risiko- og sårbarheitsanalyse i samband med planarbeidet. Farane skredfare, flaum i vassdrag, og transport av farleg gods er vorte utgreia. Rådmannen meiner det er gjort ein god jobb med ROS-analysen.

Økonomiske konsekvensar

Planen får ingen direkte og kjende økonomiske konsekvensar for kommunen.

Uttale frå kommunale råd (Eldreråd, Råd for funksjonshemma, Ungdomsråd)

Ikkje vurdert som relevant å innhente før offentleg ettersyn.

Risikovurdering

Vedlagt ROS-analyse syner akseptabel risiko.

Saka sitt forhold til

Overordna planar og lovverk:

- a. kommuneplan – samfunnsdel: Kommuneplanen 2007-2019 Arealdelen
- b. aktuelle lover: Plan- og bygningslova

Folkehelse, livskvalitet og oppvekstmiljø

- a. klima, miljø og energi
- b. verdiskaping og næring

Ikkje relevant

Konklusjon

Rådmannen er positiv til framlagt planforslag, og tilrår at planen vert lagt ut på offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

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