

# SAMLA SAKSFRAMSTILLING

## Tysnes kommune

---

Arkivsak : 16/47 -  
Arkivkode: 504

---

Sakshandsamar: Morten Anthonessen

### Handsamingar:

Utvalsaknr.	Utval	Møtedato
PS 1/18	LANDBRUK/TEKNISK	30.01.2018
PS 7/18	KOMMUNESTYRET	13.02.2018

### DETALJREGULERING FOR UGGDAL BUSTADOMRÅDE - DEL AV GNR. 66, BNR. 4, 6, 101 M.FL.

**Vedlegg:** Plankart  
Føresegn  
Planskildring  
Ros-analyse  
Naturmangfallslova  
Samordna uttale – Fylkesmannen i Hordaland  
Fråsegn – Hordaland fylkeskommune  
Motsegn NVE  
Skriv til Fylkesmannen

### SAKSUTGREIING:

Føremålet med planen er å leggja til rette for bustadføremål med tilhøyrande funksjonar, veg-tilkomst, leikeplassar, grøntområde og turveg. Planarbeidet grip inn i 3 eksisterande reguleringsplanar og endrar desse der det er trong for justeringar. Planområdet er på totalt 232 daa. der litt over 90 daa. ikkje har vore regulert tidligare.

Planlagt arealbruk er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Planen er utarbeida som ein detaljregulering av Omega Areal AS på vegne av Tysnes kommune.

Det er lagt til rette for ulike typar bygg, eine -og fleirmannsbustader, rekkehus og konsentrert leilighetsbygg (blokk) med tilhøyrande infrastruktur, leikeplassar, friområde, turvegar mv.

Saka har vore til offentleg ettersyn, innkomne merknader er kommentert i planskildringa. Kommenterar frå avgrensa høyring er kommentert i saksframlegget.

I samband med funn av automatisk freda kulturminne, motsegn frå NVE - og etter innspel frå grunneigarar vart planen revidert og sendt til ny avgrensa høyring. I det reviderte framlegget er det mellom anna justert noko i tomteplanen for å sikra fleire tomter i areal med god utsikt. Vegen inn til område er også justert noko med omsyn til ei mogleg utviding av industriområde på Heningen. I revidert planframlegg er kulturminne sikra med tilstrekkelege omsynssoner, flaum og skred er omtala i planskildringa, føresegner og ROS – analyse samt aktsemdssoner for flaum og skred er vist i plankart. Planen legg no også til rette for ei mogleg omlegging av vegen, dette må i så tilfelle finansierast av tiltakshavar.

Høyringa var avgrensa til Hordaland fylkeskommune, fylkesmannen i Hordaland og NVE, frist for merknad vart sett til 03.01.18.

Fylkesmannen har i brev 13.12.17 gjeve ein samordna uttale utan motsegn til det reviderte planframlegget, i tillegg har fylkeskonservator i fråsegn dagsett 21.12.17 trekt sine merknader til planen.

Det som er litt problematisk er at NVE i brev dagsett 9 januar varslar at dei ikkje fråfell sitt motsegn, dette skjer då etter fristen som er sett i høyringa og motsegna er ikkje samordna av Fylkesmannen slik den etter regelverket skal vera. Me har teke denne problemstillinga opp med Fylkesmannen og bede om at motsegna vert sett vekk frå. Alternativt har me lagt til grunn at kommunen godkjenner planen sålangt den ikkje er omfatta av motsegna og at det vert gjennomført mekling med NVE på den delen av planen som er omfatta av motsegna. Slik me les motsegnet gjeld dette områda som er markert med aksemdssone i BKB1, BKB3 og BFS22, Me har bede Fylkesmannen å avklara dette innan kommunestyre si handsaming 13.februar.

#### Samordna uttale frå Fylkesmannen

Fylkesmannen sin uttale inneheld fleire punkt der han peikar på mogleg konsekvens i høve til landskap, terrenginngrep, siluettverknad, strandsona og friluftsområde og meina difor at tal på bueiningar må reduserast monaleg utan at det direkte fremmast motsegn til planframlegget.

Tysnes kommune merkjer seg at arealet er klarert i eigen kommuneplan, arealet er avsett til bustad og vert utvikla i samsvar med kommunens ønska strategi. Uggdal sin nærleik til ny trase for E-39 og det faktum at det er lite tilgjengeleg byggjeland i kringliggande bygder gjer at kommunen meiner at det nye bustadområdet er av rett storleik for å kunne tilby attraktive tomter i ljøs av den veksten me ser frametter.

Strandlinja i planområde er utbygd, både med industri, bustad og fritidsbygg, planen legg ikkje opp til ny eller anna bruk. Me kan ikkje sjå at Fylkesmannen sin merknad om strandsonevern har særleg relevans for planen.

Fylkesmannen ønske ein landskapsanalyse som synleggjer verknaden av utbygginga. Planen løyser ikkje ut krav om konsekvensutgreiing då detaljreguleringa er i samsvar med overordna plan.

Omega Areal AS har visualisert konsekvens av utbygging i 3D-modell og ulike vegmodellar i prosessen. Konsekvensar av planen er vurdert i planskildring og ROS-analyse. Alle nye eigedomar er sett i tabell med maksimal tillate byggehøgde. Fylkesmannen syner til at Myklestadskogen med Kyrkjevatnet og nordvestlege delar av planområdet er vurdert som svært viktig friluftslivsområde. Fylkesmannen viser her til temakartlegging og ikkje noko bindande

plan, Tysnes kommune legg elles til grunn at planen balanserer godt i høve til dei nemnde friluftsområda og meiner at det er teke god høgde for å ivareta kvalitetane i desse områda også frametter. Går me i detalj inn på kva friluftsiinteresse som ligg i området står det i kartlegginga mellom anna følgjande:

*«Skogområde hovudsakeleg beståande av furu.  
 Fleire turløyper, og ein rundløypetur på om lag 3,5km med særleg høg bruk.  
 Kjevikjo friluftsområde med gode parkeringsmoglegheiter.  
 På parkeringsplassen ved Heningen i Uggdal er det satt opp informasjonstavle.  
 Tilrettelagd badeplass med sandvolleyballbane, fin bade fjøre, stupebrett og rednings-  
 bøye.  
 HC-toalett og baderampe for rørslehemma.  
 Fortøyingsboltar langs svaberga.  
 Kjevikjo er òg eit bra utgangspunkt for padleturar i Bårdssundet.  
 Bautastein, gravrøyser og fleire minnesmerke frå eldre jarnalder og folkevandrings-  
 tida.  
 Kyrkjevatnet vert nytta til skøyting når det er kaldt nok.  
 Fiskevatn med stor bestand av gjedde.»*

Turvegane vert vidareført gjennom heile planområdet, og dei andre tilboda vert ikkje råka negativt av at området vert bygd ut ut. Me er såleis usamd med Fylkesmannen sitt utsegn om at konsekvensane berre er overflatisk kommentert i planframlegget. Friluftsiinteressane er ivareteke ved at planen legg opp til samanhengande grønstruktur og nye turvegar, strandlinja er tilgjengeleg for ålmenta med unnatak av det eksisterande industriområdet og framfor eit par bustader som har privat strandlinje i dag. Det vert etablert gjestebrygge i båthamna. Samla sett er ei god ivaretaking av friluftsiinteresser og ålmenta sine behov noko av det som vil gjera bustader i området attraktive.

Planområdet kan ikkje byggast ut utan terrenginngrep, dette gjer likevel ikkje utbygging av området til et dårleg prosjekt. Korkje gjeldande kommuneplan eller utarbeida detaljreguleringsplanar legg opp til ein konservering av dagens situasjon eller landskapsbilete. Det å byggja ut eit område vil visast igjen ved at det blir tettare mellom bygg og større avstand mellom trær. Arealføremåla i planframlegget sikrar at det framleis skal stå att teigar med skogsprege og grønstruktur i planområdet. Planen legg opp til ein god balanse mellom bruk og vern. Framføring av naudsynt infrastruktur og tilrettelegging av høveleg byggjeland vil krevja både terrenginngrep og terrengtilpassing. Tilpassing av bygg på dei mest krevjande tomtane vil vera ein utfordring for dei arkitektane som skal utvikla område, me ser likevel ikkje dette som noko trugsmål mot dei samla kvalitetane i område.

Tysnes kommune registrerar med ein viss undring Fylkesmannen sin uro for omfang av den planlagde utbygginga, dersom det skulle vera lagt opp til veldig spreidd utnytting ville neppe prosjektet vore kostnadssvarande.

Tysnes har generelt ein utfordrande topografi for veg og bustadbygging.

Dersom me tek vekk strandsona, freda kulturminne, eksisterande veg og bustadområder, landbruksareal, skog, vassdrag og høg fjell er det ikkje så store areal igjen som er klart for utbygging, difor må det vera klokt å leggja til rette for høg utnyttinggrad i nye bustadområder.

I tillegg til tradisjonelle ein- og tomannsbustader opnar planen opp for 2 felt med konsentrert småhus (BKS 1 og 2) der det kan planleggast rekkje- eller fleirmannsbustader.

8 bustadseigedomar i opphavlege reguleringsplanar er teke ut og ertstatta med friområde med utvida omsynssone for kulturminne i revidert planframlegg.

Området der det er planlagd bustadblokker er allereie regulert til føremålet, kommunen kan såleis ikkje sjå behov for å drøfta det vidare med fylkesmannen i denne runden.

Mjuke trafikantar, barn og unge sin interesse er ivareteke med fortau og gangvegar gjennom området og små og store leikeplassar ved dei ulike utbyggingsområda.

Det ligg rekkefølgekrav til opparbeiding av dette før bustadane kan takast i bruk i dei ulike områda.

Kommunen merkar seg elles at Fylkesmannen i sin vurdering og uttale framleis har det gamle plankartet og ikkje har lagt ved det reviderte plankart dei mottok 15.11.17 der fleire av dei eksisterande bustadeigedomane er teke ut til fordel for friområde og omssynssone for kulturminne. Det å endre tal på eigedomar, litt opp eller ned, vil likevel ikkje endre hovudintrykket ein sitt igjen med etter ein stor utbygging som dette. Delar av utbygginga vert berre synleg frå Kyrkjevatnet mens andre delar vert synleg frå Søreidsvågen eller mot Eie som i dag. Det har heile tida vore eit ynskje om fortetting av området.

Fylkesmannen kommentarar og ein eksisterande bustadeigedom ( BFS22) i strandlinja, dette er ein etablert regulert bustadeigedom som er vidareført i ny plan. Fylkesmannen er redd for at det kan skapast forventningar om framtidig dispensasjon frå byggjegrensa da eigedomen har bustadføremål ned til sjølinja. Tysnes kommune stusser over at Fylkesmann faktisk meiner at regulert bustadeigedom i 100 metersbeltet mot sjø ikkje kan ha juridisk binande byggjegrense men at grensa for mogleg bygging må avgrensast gjennom innføring av anna arealføremål innanfor eigedomsgrensa.

Omlegging og etablering av ny tilkomstveg til Heningen ( o-SV1) er ikkje eit krav, men ein moglegheit som ligg i planen. Dette er ikkje ein veg kommunen vil finansiera eller gjennomføra, område BK1 må etablere sin eigen tilkomst på lik linje med dei andre utbyggingsområda, men tiltaket kan utførast i samsvar med plangrunnlaget av utbyggjar om planlagt utviding av industriområdet og sanering av eksisterande vegtrase skal realiserast utan trong for tid- og kostnadskrevjande reguleringsendring

I takt med samfunnsutviklinga vil Tysnes kommune gjennom detaljregulering av Uggdal bustadområde vera førebudd på og ta imot nye generasjonar fastbuande og tilflyttarar gjennom å tilby eit moderne sentrumsnært bustadsområde som gjenspeglar dei kvalitetane Tysnes har, gjennom å leggja til rette for gode bærekraftige bumiljø i nærleik til sjøliv, turområder og servicefunksjonar.

#### Uttale frå Hordaland fylkeskommune

Hordaland Fylkeskommune har ingen merknader til det reviderte framlegget til plan.

#### Motsegn frå NVE

I innleiinga vart det nemnt at NVE har kome med ei motsegn til planen, motsegna er ikkje sett fram til rett tid og er heller ikkje samordna av Fylkesmannen. Tysnes kommune har såleis bede om at motsegna vert trekt med vising til plan og bygningslova § 5-4.

For ordens skuld er det verd å merkja seg at større deler av den opphavlege motsegna til NVE er fråfalt, dette gjeld følgjande punkt:

- Snøskredfare frå søraust
- Fare for steinsprang og snøskred i BFS13

Det som då står att er flaum og erosjonsfare i aktsemdssonene, det synes å vera særskilt problematisk opp mot alternativ bruk av brannstasjonen i BKB1.

NVE peikar elles på at det står eksisterande hus og hytter i aktsemdssona, planen vil ikkje stenga for ei vidare utbygging av desse slik NVE ser det.

Etter ei samla vurdering har me bede om at motsegna vert trekt, dersom fylkesmannen ikkje avskjer motsegna meiner me at me kan eigengodkjenna dei deler av planen som ikkje er omfemja av motsegna.

#### **INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:**

Med heimel i § 12-12 i plan-og bygningslova, vert detaljregulering for Uggdal bustadområde – del av gnr.66, bnr 4,6,101 mfl. med tilhørande plankart, føresegn og planskildring godkjent.

#### **HANDSAMING I LANDBRUK/TEKNISK 30.01.2018:**

Øystein Dalland la fram følgjande forslag:

«Punkt 9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta.

##### **Vert erstatta med:**

9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, *gangveg*, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta.»

Ved røysing vart framlegget til Øystein Dalland samrøystes vedteke.

Etter røysting ligg det føre følgjande

#### **FRAMLEGG TIL VEDTAK FRÅ LANDBRUK/TEKNISK 30.01.2018:**

Med heimel i § 12-12 i plan-og bygningslova, vert detaljregulering for Uggdal bustadområde – del av gnr.66, bnr 4,6,101 mfl. med tilhørande plankart, føresegn og planskildring godkjent, med følgjande endring:

Punkt 9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta.

##### **Vert erstatta med:**

9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, *gangveg*, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta

#### **HANDSAMING I KOMMUNESTYRET 13.02.2018:**

Rådmannen orienterte kommunestyret om status opp mot motsegn og kva følgjer dette får for vidare sakshandsaming.

Etter dialog med Fylkesmannen er det semje om at kommunen kan vedta den delen av planen som ikkje er omfatta av motsegn. Med bakgrunn i dette vil rådmannen innstille til slikt framlegg:

«Med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova, vert detaljregulert for Uggdal bustadområde del av gnr. 66, bnr 4,6,101 m.fl. med tilhøyrande plankart, føresegn og planskildring godkjent med unntak av område omfemja av motsegn frå NVE, nærare bestemt: BKB1, BKB3,BFS18 og BFS22.

Det vert elles gjort slik endring:

Punkt 9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta.

**Vert erstatta med:**

9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, *gangveg*, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta»

I kommunestyret vart det avklara at rekkjefølgjekrav etter punkt 9.2 gjeld infrastruktur innanfor utbyggingsområde for nye bustader, rekkjefølgjekravet er ikkje knytt til eksisterande vegar i område. Det vart ikkje gjort framlegg om utviding av dette kravet.

Ved avrøysting vart det gjort slikt samrøystes vedtak:

**VEDTAK I KOMMUNESTYRET 13.02.2018:**

Med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova, vert detaljregulert for Uggdal bustadområde del av gnr. 66, bnr 4,6,101 m.fl. med tilhøyrande plankart, føresegn og planskildring godkjent med unntak av område omfemja av motsegn frå NVE, nærare bestemt: BKB1, BKB3,BFS18 og BFS22.

Det vert elles gjort slik endring:

Punkt 9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta.

**Vert erstatta med:**

9.2 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustadar innanfor felt BFS1-BFS13, skal teknisk infrastruktur (veg, *gangveg*, vatn, avlaup, straum) vere ferdig opparbeidd fram til tomta.