

ETNE KOMMUNE

SAKSUTGREIING

Utval	Møtedato	Saknr	Saksh.
Komite Forvaltning	21.03.2013	040/13	FRH
Kommunestyre	30.04.2013	030/13	FRH

Sakshandsamar: Frida Halland	Arkiv: N-504, GBN- 131/169	Arkivsaknr: 2013000475
--	--------------------------------------	----------------------------------

2. GONGS HANDSAMING AV DETALJREGULERING FOR PRESTALIO GNR. 131 BNR. 169 MFL.

Vedlegg i saka:

Plankart revidert 22.2.2013
Føresegner revidert 22.2.2013

Utrykte saksdokument:

Planomtale revidert 22.2.2013
Innkomne merknader i samband med høyring og offentleg ettersyn

Saksgang:

Komité forvaltning for 2. gongs handsaming (handsaming av merknader)
Kommunestyret for endeleg godkjenning

Utskrift til:

Utvikling for utsending og kunngjering

SAKSUTGREIING:

1. Kva saka gjeld:

2. gongs handsaming av detaljregulering for Prestalio i Skånevik, gnr 131, bnr 169 med fleire.

2. Bakgrunn for saka:

Saka vart 1. gongs handsama den 6.12.2012, då som gnr. 131 bnr. 1 mfl. Detaljreguleringa har vore send på høyring og lege ute til offentleg ettersyn i perioden frå 13.12.2012 til 4.2.2013.

I ettertid har tiltakshavar fått skøyte på gnr. 131 bnr. 169, store delar av tidlegare gnr. 131, bnr. 1. Det er difor naturleg at ein frå no av nyttar bnr. 169 i omtale av store delar av detaljreguleringsområdet.

3. Problemstilling:

Skal ein gjere endeleg vedtak av detaljregulering for Prestalio? Eit vedtak føreset at Formannskapet ikkje vurderer eller vedtek kjøp av areal frå gnr. 131, bnr. 169.

4. Vurdering:

Det vart lagt ut eit framlegg til reguleringsplan for området, og det er motteke 13 merknader. Merknadene kjem både frå offentlege etatar, private interesser og interesseorganisasjonar.

Offentlege etatar:

1. FYLKESMANNEN I HORDALAND, DAGSETT 18.12.2012:

Merknad:

1. «Fylkesmannen føreset at planen er i tråd med overordna plan og har ikkje merknader til planen utover det».

Sakshandsamar si vurdering:

1. Inga vurdering.

2. MATTILSYNET, DAGSETT 20.12.2012:

Merknad:

1. I punkt 8.2 i dei framlagde føresegnene vert det nemnt at teknisk/kommunalteknisk infrastruktur må vera etablert og ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for bueiningar». Mattilsynet ber tiltakshavarane og Etne kommune om å visa omsyn til krav om tilfredsstillande drikkevatt for bygningar til opphald for menneske som er planlagt oppført. Vidare ber Mattilsynet at krav til tilfredsstillande drikkevatt vert tydeleggjort i føresegnene.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Tiltakshavar er gjort kjend med merknaaden. At ein ikkje nemner krav eksplisitt i merknaadane frigjev ikkje frå norsk lovverk elles. Tiltakshavar har avtala med Skånevik vassverk at nye bustader skal kunne kople seg på deira vassverk. Dette er eit vassverk med godkjenning, sjå elles føresegn 2.4.

3. NOREGS VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT, DAGSETT 21.1.2013:

Merknad:

1. Det er lagt opp til at internveg/tilkomstveg skal krysse eit bekkelaup. Det er planar om å leia masse/vatt frå byggeområdet og til bekkelaupet. «Bekkelauet vil fungere som skredbane ved ei 1000 års hending». Ein utset med dette vegfarande for fare, i tillegg vil eit innsnevra skredlaup kunne gjere til at ein utset bustadhus for fare. Om ein ikkje kan skaffe tilkomst frå nord til nordre delar av planområdet held NVE fram fylgjande endringar som bør innarbeidast i planen:

- *Vegkryss vert plassert til sides for skredlaupet og ikkje midt over bekken.*
- *Kryssinga vert gjort med ei smal bru ikkje kulvert.*
- *Brua må ha tilstrekkeleg lysopning til å sleppe gjennom eit 1000 års flaumskred.*
- *Skredlaupet under brua får ei god hydraulisk utforming slik at vatt og skredmassar ikkje vert stuva opp.*

2. «Etne kommune bør før planen vert vedteken vurdere om sikringstiltaka, dvs å samle vatt og eventuelle skredmassar inn mot bekkelaupet, kan auke faren for busetnaden ned for planområdet».

3. NVE rår Etne kommunen til «å ta grep som sikrar at skogen vert skjøtta slik at snøskredfare ikkje utgjer ein fare i framtida. Dette bør helst skje gjennom å utvide planområdet til å omfatte dei aktuelle skogareala, og legge inn restriksjonar på hogst i reguleringsplanen».
4. NVE ber om at kommunen vurderer avstanden mellom bekkelaup og byggegrensa i område B3.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Det er NGI som har gjort vurderingar i høve til kvar ei plasserer tiltak i høve til sikringa av flaumfare knytt til bekkelaupet. NGI har synfare området og er ekspertar på emnet. Etne kommune har ikkje noko grunn til å misstru deira kompetanse på fagfeltet.
2. Det er ei vurdering som er gjort av NGI, sjå elles vurdering 1.
3. Føresegn 8.5 opnar opp for at sikringstiltak som sikrar mot ras og skred òg utanfor området skal vere etablert før ein kan byrje utbygging av bustader. Tiltaka skal dokumenterast av fagleg kvalifisert personell. Etne kommune vil ikkje krevje at tiltakshavar utvidar planområdet i denne samanheng. Det vil vere naturleg at kommunen tek opp problemstillinga, som truleg gjeld for meir enn berre dette området, i samband med kommuneplan. Det er elles ein føresetnad at felling av skog fylgjer dei råd og krav som er lagt til grunn i NGI rapport. NGI fremjar at ein ikkje bør drive hogst i lengde med hellingsretning lenger enn 30 m der skogen har eit potensielt vern for busetnaden. Ein bør ha ei stabiliserande fordeling av hogsten. Felling av tre i nærleiken av renner og bekkar bør skje ved at ein set at høge stubbar og ein byter ut gamal or andre og friskare treslag.
4. Sjå svar 1.

4. FYLKESKOMMUNEN I HORDALAND, DAGSETT 30.1.2013:

Merknad:

1. «Utbygging av vegar i bratt terreng kan skape skjemmaende skjeringar som kan vere synlege på lang avstand. Det er difor viktig at kommunen tek omsyn til landskapsverdiar og innsyn frå sjøen i vurderinga av vegtiltak i området. Dette kan med fordel takast inn i føresegnene».
2. Det vart gjort arkeologiske registreringar i perioden 18-19 april 2012, då vart det ikkje påvist funn automatisk freda kulturminne i, eller andre verneverdige kulturminne i planområdet.
3. Fylkeskommunen gjer merksam på meldeplikta ved funn av automatisk freda kulturminne.
4. Fylkeskommunen har ingen avgjerande merknader til planframlegget.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Skjeringar/fyllingar er uråd å koma vekk frå når det kjem til bygging av veg i bratt terreng, dette har med tryggleik og løysingar å gjera. Det kjem fram at føresegnene at det er lagt vekk på estetisk utføring av skjeringar og fyllingar. Estetisk utforming er lagt vekt på i føresegnene, jamfør 4.1.1 tredje ledd andre punktum «Veganlegga må gjevast ei tiltalende utforming». Det er slik sakshandsamar vurderer det ikkje naudsynleg å spesifisere vidare krav til utforminga av skjeringar og fyllingar. Estetikk lyt elles ikkje kome i konflikt med sikkerheit.
2. Inga vurdering.
3. Tiltakshavar er gjort merksam på punktet og det vert presisert i føresegnene punkt 2.1.

4. Inga vurdering.

5. STATENS VEGVESEN, DAGSETT 8.1.2013:

Merknad:

1. Det er viktig at krysset og siktsona [utanfor planområdet] er dimensjonert for den auka trafikk som nye bustader medfører.
2. Tilhøva til mjuke trafikkantar langs fv. 48 er ikkje tilfredsstillande i dag. Statens vegvesen føreset at mjuke trafikkantar kan nytte vegen sør for kyrkja som skuleveg og gangveg mot sentrum, til ein får eit tilbod langs fylkesvegen.
3. Statens vegvesen tilrår at nye bustader vert sikra god og trafikksikker tilkomst, eksisterande kommunal tilkomstveg og planlagde tilkomstvegar er regulert etter A1 standard med breidde på 5 m, med asfaltert breidde 4 m. «Veg 4 er oppgjeve å ha ein maks stiging på 14,7 % og veg 1 vil få ein stigning på 12,5%. Dette er svært bratt». I HB017 er det ikkje tilrådd at vegar, som er tilkomstveg til bustadfelt, ikkje har ei stiging på meir enn 8 %, stinginga slik den er no er ikkje i samsvar med krav til universell utforming.
4. Vegvesenet er ikkje samd i ROS analysen der det vert hevda at risiko for trafikkulukke mellom køyrety på ny veg og mjuke trafikantar ikkje er vurdert som graverande stor fordi planen sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav. Statens vegvesen er ikkje samde i denne tolkinga då stinginga på vegen er større enn handbok 017 tilrår.
5. Statens vegvesen føreset at krav til etablering av naudsynte vegar og anna turvande tekniske/kommuneteknisk infrastruktur i føresegnene gjennom eit rekkefølgekrav og gjeld for fortau.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Dette er utanfor planområdet og vil handsamast i samanheng med planlegging for miljøgate i sentrum eller kommuneplan.
2. Mjuke trafikantar bør nytte vegen sør for kyrkja, sjå elles punkt 1 angående miljøgate for FV48 gjennom sentrum.
3. Veg med stiging på 14,7 % er ikkje del av den nye reguleringa i planframlegget. At stiging vert over 8% var ikkje råd til å kome frå, om ein skulle regulere til meir enn berre veg. Vegen si utforming har fått ei stiging på 12.5 %, dette er bratt, men det er gjort ei vurdering av at ein kan tole ei slik stiging i eit so bratt terreng. Hadde tilkomstevegn til planområdet hatt ei slakare utforming ville denne problemstillinga vore annleis.
4. Ros-analysen er endra.
5. Sjå føresegn 8.2

Interesseorganisasjonar:

6. ETNE ELDRERÅD, DAGSETT 5.2.2013:

Merknad:

1. Eldrerådet gjer merksam på sin uttale frå møte den 29.2.2012 i sak 11/12, der dei fremjar at ein lyt visa omsyn til friområdet på Oppheim.
2. Eldrerådet held fram at ein i det vidare planarbeidet lyt visa omsyn til vidare utbygging av omsorgsbustader.
3. I møte 31.1.2013, sak 5/13 kom eldrerådet fram til fylgjande uttale:

«Eldrerådet meiner bestemt at 4 tomter blir gjort om til offentleg areal i tilknytning til omsorgssenteret i Skånevik».

4. «Området utlagt til landbruk bør omregulerast til offentleg areal»

Sakshandsamar si vurdering:

1. Slik planframlegget no er ligg det til rette for at det skal vere lettare å koma seg til Oppheim.
2. Etter sakshandsaming si vurdering er det ikkje tiltakshavar sitt ansvar å leggja meir til rette for omsorgsbustader eller friluftsområder enn det er eit politisk ansvar. Spørsmål om kjøp av areal i Prestalio vert fremja i Formannskapet.
3. Det er ingen av tomtene i planframlegget som grensar direkte til omsorgssenteret i Skånevik, området i detaljreguleringa har ein bratt tilkomstveg og er ikkje vurdert til å vera meir eigna for bygginga av eldebustader en andre stader i Skånevik, sjå elles punkt 2.
4. Sjø vurdering 2, syner elles til at det er offentleg areal i området som tiltakshavar har lova å utbetre, dette ligg om lag 50 meter lenger vest for bustadfeltet og vil difor vere lettare tilgjengeleg for fleire.

7. ABO PLAN OG ARKITEKTUR, DAGSETT 12.1.2013:

Merknad:

1. ABO ber om at vidare korrespondanse med OVF vert sendt til Advokatfirmaet Harris og at endeleg vedtak i tillegg vert sendt til Opplysningsvesenets Fond.

Sakshandsamar si vurdering:

1. OK.

Private interesser/Næringsinteresser

8. GERD MARIT YTRELAND, DAGSETT 2.1.2013:

Merknad:

1. Har brønn i området, som vert omfatta av reguleringsplanen. Brønnen er nemnd i konsesjonssøknaden til tiltakshavar. Brønnen er ikkje teikna inn i planen, men er truleg å finne i tomt nr 20. Ytreland ber om at brønnen og tilgangen til denne, frå eiga tomt, vert liggjande i eit friområde.
2. Det står i konsesjonssøknaden at tiltakshavar har planar om å tilbakeføra eigedomen til slik den var for 50-100 år sidan. Ytreland meiner at det berre er området der apalen står som har potensiale til dette og ventar at kommunen tek tak i dette for å sikre at «allmennhetens behov for rekreasjonsområder» vert ivareteke.
3. Ytreland ventar at kommunen ser til at det vert samsvar mellom dei planar som vart lagt i konsesjonstildelinga og den utbygging som no kan tillatast gjennom regulering. Ytreland legg vekt på allmennheita sitt behov for rekreasjonsområder vert ivareteke sjølv om det er ein privat utbyggjar som no forvaltar området.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Vassforsyning lyt sikrast, tiltakshavar er ansvarleg for å sikra denne. Det vert ikkje tilrådd at tomter vert teke ut av planen på grunn av vassforsyning om denne kan erstattast.
2. I konsesjonssøknaden står det at delar av garden skal tilbakeførast til slik området var for 50-100 år sidan. At det berre er eplehagen som kan attendeførast er, slik

sakshandsamar vurderer det, ikkje ei vid tolking av kva ein meiner med attendeføring. Sakshandsamar gjer merksam på at landbrukseigedomar kan vere meir enn eplehagar. Elles står det i konsesjonssøknaden at tiltakshavar skal leggje ut bustadfelt i område, slik det er regulert til i tidlegare planar.

3. Tilkomst til Oppheim vert utbetra, tiltakshavar vil ruste opp eit parkareal vest for detaljreguleringsområdet, ålmenta får slik sakshandsamar vurderer det framleis god tilgang til rekreasjonsområder. Noko vil vonleg verte endra om ein vedtek ein detaljreguleringsplan, planar om å byggje ut Prestalio er fleire tiår gamle. Det er både i samsvar med tidlegare reguleringsplan for Skånevik 3, Vedladalen – Oppheim og konsesjonssøknaden til utbyggjar.

9. OLE A. NESS, DAGSETT 14.1.2013

Merknad:

1. Utsendt plankart var tufta på oppmålingsforretningar som i ettertid har vorte justert. Del av tomt 11, er eigedomen til Ness.
2. Ness har markert vegrett på del av plan for Prestalio.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Dette vert retta opp i.
2. Vegretten er ved lag. Det vert ikkje lagt opp til endringar i gjeldande område i denne reguleringsplanen. Dette er utanfor tiltakshavar sin eigedom og vil i denne samanhengen ikkje endrast.

10. ADVOKATFIRMAET SYDNES OG NESET FOR KJELLAUG OG GUNNAR LANGHELLE, DAGSETT 28.1.2013

Merknad:

1. «Referat frå oppstartsmøte avholdt 31.01.12 viser at formålet med ny reguleringsplan opprinneleg var å legge til rette for bygging av ca 20-25 boligtomter». Planen slik den no ligg føre legg opp til 52 nye bueiningar, Sydnes og Neset tolkar dette til å vere eit «markant avvik frå kva beboerne i området tidligere har blitt forespeilet».
2. Planen vil få vidtrekkande konsekvensar for tilgang til friområde, støy, innsyn osv. «Dette gjør det naturleg å ha et kritisk blikk på det pågående planarbeidet».
3. «Ved en gjennomgang av nevnte planforslag fremtrer det som åpenbart for mine klienter at planen ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjør hvilke konsekvenser forslaget vil få for eksisterende boligeiere».
4. Det er opna for ein ny veg gjennom planområdet, denne går tett på Langhelle sin eigedom. Dei ber difor tiltakshavar vurdere om denne vegen ikkje kan trekkast lenger ned, slik at Langhelle i minst mogleg grad vert råka i høve til støy, innsyn, tap av utsikt med meir.
5. Om vegen løfta 6 meter i høve til dagsens terrengtilhøve vert kommunen bedt om å pålegga tiltakshavar å utgreia konsekvensane av eit slikt tiltak og vidare vurdere alternativ vegtrasse.
6. I dokumentasjonen som ligg ute til høyring kjem det ikkje fram korleis den planlagde «bebyggelse» vil verka inn på eksisterande busetnad. Det burde vore utarbeidd dokument som viser lengde og tverrsnitt, slik at det vert mogeleg for at bebuarar på ein enkel måte skal kunne vurdere korleis eventuelle nybygg vil verke inn på utsikt. Det er heller ikkje noko detaljert planskisse eller kartmateriale som viser korleis feltet mest truleg vil sjå ut.

7. Dei oppmodar kommunen om å pålegge tiltakshavar å utarbeide eit tilstrekkeleg tal tversnitt og lengdesnitt slik at det vert mogeleg å kome med uttale til reguleringsplanen.
8. Det vert bede om fortløpande orientering i sak.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Ein lyt ikkje blande bustadtomter med bustadeiningar, ein kan ha fleire bustader på ei tomt, eller eige fleire tomter, men berre bygge eitt hus.
2. Det er rett at ein får konsekvensar ved ei utbygging. Det er òg meininga at situasjonen skal endre seg når kommunen legg opp til at det skal kunne byggjast bustader i eit område. Det er viktig at naboar har eit kritisk blick til detaljreguleringar, men dette gjev ein ikkje rett til å bestemme korleis naboen skal bruke sin eigedom.
3. Kva konsekvensar som kjem av planframlegget vil vere avhengig av kva ein legg vekt på, då ein ikkje veit kva eller kven som skal byggje på tomtene enno vil ytterlegare visualisering i høve til utbygging på tomtene kunne verke like forvirrande som avklarande. Ein detaljreguleringsplan gjev dei ytre rāmene for kva som kan byggjast og kvar dette kan byggjast, men det er fyrst etter byggesøknad og ei eventuell utbygging at ein kan sjå korleis situasjonen vert.
4. Plassering av vegen er lagt 4-5 m frå Langhelle sin eigedom, det er ikkje råd til å plassere vegen ein annan stad. Ein viss grad av innsyn er ikkje til å kome frå i eit sentrumsnært byggefelt.
5. Ein har arbeida mykje med plassering av veg, det er ikkje noko godt alternativ, kommunen vil difor ikkje be tiltakshavar om å vurdere å flytte vegen. Frå kommunen si side er det vurdert at det er viktig å sikre tilkomst til bustadfeltet. Det vert ikkje vurdert som problematisk at ein opnar opp for at det kjem nye bustader i eit område regulert for bustader. Kommunen krev ikkje at tiltakshavar skal utgreie konsekvensane ved ein ny veg ytterlegare. Det å ikkje byggja den nye vegen vil får større negativ konsekvensar for kommunen, mellom anna ved at ein ikkje har bustadtomter til folk som ynskjer å bu i Skånevik.
6. Detaljreguleringsplanar, slik som denne for Prestalio, har som oppgåve å gje ytre rāmer for utbyggjingar, det er difor ikkje nokon enkel måte å framstille korleis utbygginga vert, då dette ikkje vert avklara fyrst på eit seinare tidspunkt, ved til dømes byggsak. Kommunen har ikkje noko interesse av å avgrense nye bebuarar av bustadfeltet i ein slik utstrekning at dei ikkje får noko valfridom i høve til egne bustader.
7. Sakshandsamar er ikkje samd i behovet for vidare utforming av lengde- og tverrsnitt og krev fylgjeleg ikkje tiltakshavar om dette.
8. Orientering i høve sakhandsaming vert gjeve etter politisk handsaming, dette er vanleg prosedyre.

11. BENTE GUNHILD BOSTRØM, DAGSETT 3.2.2013:

Merknad:

1. Protesterer mot at vegen ligg for tett inntil huset deira.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Denne vegen er med fordi den ligg i eksisterande plan, det er ikkje gjort endringar der i samband med denne detaljreguleringa.

12. KÅRE BYGNES, DAGSETT 3.2.2013:

1. Eksisterande veg er i dag tilkomstveg for 13 bueiningar. Den nye reguleringsplanen legg til rette for 52 nye bueiningar. To bilar kan i dag ikkje passere kvarandre, og vegen er i dag smal og bratt. Det er vanskeleg å sjå at kan verte ein tilfredsstillande tilkomstveg for so mange bustader særleg i området mellom hans hus og bustadane på hi sida av vegen.
2. Situasjonen for hans utkøyrsløse er i dag uoversiktleg. Med mogleg framtidige passeringar på fleire hundre vert situasjonen forverra.

Sakshandsamar si vurdering:

1. då dette er eit bustadfelt er det naudsynt at ein tek omsyn til dei gåande, det vil difor ikkje vere prioritert at ein kan passere andre bilar heile vegen. Det vil verte lagt opp til at ein lyt nytte møteplassar. Ein årsak til dette er arealet som ein bilveg med passasje for to bilar krev, men den viktigaste årsaka er at bilar lyt halda eit lågare tempo og tryggeleiken for dei gåande vert difor større.
2. Når det kjem til utbetaling av vegen vil dette òg kome andre som allereie brukar vegen til gode. Tiltaket er ikkje det som gjer utkøyrsløse uoversiktleg, sakshandsamar finn det vanskelag å skulle krevje av tiltakshavar at han skal kunne gjere noko med dette.

13. JOSE ÅSHEIM OJEDA, KATHARINA WOLFF, MARTIN ÅSHEIM OJEDA OG ROBERTO ÅSHEIM OJEDA, DAGSETT 4.2.2013:

Merknad:

1. Ny veg gjennom bruk 152 vil vere katastrofalt for tomta og for framtidige planar for tomta. Ein veg der vil redusere biologisk mangfald. Dei ynskjer vegen fjerna.
2. «Vi føler oss omringa av bilvegar tett innpå husa i den nye planane. Bruka 119, 122 og 167 vil bli ei øy omringa av bilveg. Ikkje mindre enn tre paralelle vegar skal det nå vere innanfor mindre enn 50 m».
3. Plankartet er svært missvisande då denne vegen og ferdavegen til Åsheim ikkje kjem tydeleg fram.
4. Akebakken er flytt ut frå området til Eikebakken.
5. Det vert hevda at det finnast mange alternative trasé val gjennom akebakken, det vert fremja eitt forslag om å leggje vegen langs randa av Prestabakken.
6. Rapporten til NGI vert kritisert for ikkje å vera kvalitetssikra, då den berre er eit utkast. Både rapporten frå COWI og rapporten frå NGI bør fylgje sakshandsaminga.
7. Planen støttar ikkje TEK 10 pga. rekkjehus og 4-mannsbusutad i rasfarleg område.
8. Det er fare for kvikkleire i området. Dette bør utgreiast.
9. Ingen i Skånevik ynskjer eit sentrumsnært hyttefelt.
10. Konsekjonssøknaden gav andre signal enn det ein finn i planframlegget.
11. Ein bør behalde mest mogleg av den fulldyrka marka.
12. Skånevik er ingen sentrumsnært pressområde og det bør vere ei gradvis utbygging.
13. «Vi håper kommunen prioriterer estetikk og finner de viktig at nye bebyggelse glir i hop med gamal». «10m og 13m møne som her er lagt opp til vil dominere landskapet».
14. Kommunen arbeida tidlegare for å skaffe areal til eit rehabiliteringssenter. Kommunen har gjennkjøpsrett på delar av eigedommen, ingenting av dette vert nemnt i saksutgreiinga.

15. Eldrerådet sin merknad i høve til melding om oppstart er ikkje kome med i det heile tatt, og det er særst underleg at kommunen ikkje held av areal nær dagens omsorgssenter til omsorgsbustader.

Sakshandsamar si vurdering:

1. Sakshandsamar ser ikkje kvifor ein skal regulere vekk ein veg som er einast tilkomst til eit over 3500m² stort område regulert for bustadføremål, utan at de òg ynskjer å endre på føremålet til dette arealet, dette er ikkje fremja. Sakshandsamar tilrår difor tiltakshavar til ikkje å endre ny veg gjennom bruk 152.
2. Av dei tre føremåla som vert regulert til veg i planframlegget er det berre ein som er ny. Denne vegen er den einaste vegen som kan nyttast til tilkomstveg for det nye feltet, feltet er elles i samsvar med kommuneplanen og har vore planar for lenge. Sakshandsamar ser ikkje noko grunn til å ta veg gjennom 152 ut or planen, då det er regulert til bustadføremål i området. Det er ikkje tiltakshavar sitt ansvar å regulere om på bruk 152 om eigarane der ynskjer ein ny regulering. Det er elles knytt vegrettar gjennom tomta.
3. Stiar eller andre vegar som ikkje er på annan måte regulert vil ikkje kome fram av eit reguleringskart.
4. Ein skal ifylgje planomtalen framleis kunne ake i Prestabakken. At det vert opna opp for at ein kan ake ein annan stad i tillegg er ikkje einstydande med at ein tek vekk den fyrste akebakken. Akebakken i Prestabakken vert endra, dette er naturleg når ein byggjer ein veg og fleire bustader i området, men å seia at ein fjernar heile akebakken vert feil. Elles vert det ikkje vurdert som kritisk at ein som ynskjer ake om vinteren ikkje kan nytte eksakt same løype som året før, aking pla vere ein mobil aktivitet som er lite avhengig av anna enn snø og ein viss form for helling i terrenget.
5. Dei som utarbeida vegtraseen fann fram til denne og berre denne vegen, ein lyt ved val av vegtrase ta omsyn til meir enn synlegheit i landskap, akemoglegheiter og utsikt.
6. Denne rapporten er no kvalitetssikra og vert å rekne som endeleg, det vil seie ein annen fagkunnig har gått gjennom rapporten. Konklusjonen er framleis den same: «Området kan bebygges utanom faresone» og faresone kan reduserast ved tiltak. COWI sin rapport lyt lesast som det den er ein forløpar til NGI rapporten. I COWI sin rapport kan ein lese om potensielle fara, dette er avgrensa til jordskred og flaumskred. I NGI sin rapport går ein nærmare inn på tiltak mot desse farane.
7. Det er ikkje lenger rom for rekkjehus eller 4-mannsbustad i område som er merka av med ras og skredfare.
8. I COWI sin rapport vert det nemnt at det er nokre tynne «meir finkorna sediment i form av tynne strand- og havavsetninger», dette gjeld for den dyrka marka i sørvest. Det er synt til eit kart som viser strand- og havasetninger i store deler av Skånevik som alt er utbygd. COWI som gjorde ei skredfarevurdering av Prestalio nemnde ikkje at det var fare for kvikkleire, dvs utvaska leire som *kan* rase ut. Ein finn heller ikkje teikn til at ein fryktar kvikkleire på Skrednett.no, som syner aktsemdområder for kvikkleire. At leire er avsett i vatn, eller at det er leire i eit område, er ikkje einstydande med fare for kvikkleireskred.
9. Detaljregulering for Prestalio regulerer ikkje til fritidsbusetnad, men til busetnad. I kva grad kjøparar av tomter vel å bu eller ikkje bu fast i Skånevik er dette eit val kjøpar/eigar lyt avgjerda sjølve. Etne kommune har ikkje krav til buplikt.
10. Konesjonssøknad gav signal om at eigar ynskjer byggje ut feltet og drive med landbruk, dette vert ivareteke i planframlegget.

11. Fulldyrkamark er betre ivareteke som landbruksareal enn som friluftsområde, friområdet lyt rett nok reduserast. Reduksjonen kjem fyrst og fremst av at ein lyt plassere vegen der ein gjer. Å nytta området aust for vegen til bustad er i samsvar med auka utnyttingsgrad. Det er positivt at ein har ei høg utnyttingsgrad av sentrumsnære område.
12. Er usikker på om merknaden meiner at det ikkje er press på bustadmarknaden i Skånevik, at Skånevik ikkje er eit senter eller at det ikkje er press på bustadmarknaden fordi Skånevik ligg langt vekk frå andre senter? Kommunen har ikkje eit inntrykk av at det er for mange bustadtomter for sal i Skånevik. I kva tempo utbygginga skjer vil mellom anna avhenge av etterspurnad, oppfylgging av rekkefølgekrav og utbyggjarar. Minst to av faktorane rår ikkje kommunen over.
13. Estetik er viktig, men det er òg subjektivt. Kommunen finn det ikkje rett at ein skal leggje for sterke føringar på byggjefeltet. Å byggja nye bustader for like, sett mot den eksisterande busetnad i planområdet – som ikkje er like i farge eller utforming, kan gjere til at middel kjem i vegen for målet, sjå elles punkt 3.1.1, som krev ei harmonisk utforming.
14. Gjennkjøpsrett vert handsama av Formannskapet, ikkje at Komité Forvaltning. Sak i Formannskapet i høve til gjennkjøp vert handsama før 2. gongs handsaming av planframlegget, og eventuelt kommunestyrevedtak.
15. Det er ikkje rett at innkomne merknader ikkje vert handsama, sjå elles punkt 15. Gjer elles merksam på at Prestalio er brattlent og at kommunen truleg bør vurdere flatare områder for omsorgsbustader. Tenkjer då særleg på at eit bratt område kan vere problematisk vinterstid når det er snø og glatt.

Oppsummering

Det er registeret mykje missnøye i høve til kvar vegar er regulert gjennom detaljreguleringa. Det lyt vere regulert veg i eit bustad område, når ein ikkje kan bruke eksisterande lyt ein regulere inn ny. Ein kan ikkje regulere bustader utan tilkomstveg. Det er elles gjort ei endring ved å regulere V5 1m smalare.

NVE fryktar at Etne kommune ikkje har teke nok omsyn til flaumfare i området. Då NGI har utført undersøkingar og kome med tilråding er det ingen grunn til å misstru dette. COWI gjorde fyrst undersøkingar i høve til rasfare, og NGI har kome med tiltak som kan sikre utbyggingsområde frå potensiell fare.

Det er viktig at ein tek omsyn til busetnaden som allereie er i området, samstundes skal ein hugse på at området har vore sett av til bustad i mange år i kommunedelplan og reguleringsplan for Skånevik, det kan difor ikkje vere overraskande for naboar at det vert ei endring i korleis området ser ut i dag. At det skjer ei utbygging vil verke inn på heilskapen i området, dette er ikkje til å koma frå. Det er difor viktig at ein tek omsyn til korleis området vert sjåande ut, samstundes som ein lyt ha veg, og korleis ein byggjer vegen er avhengig av dei tekniske løysingar som kan brukast og er brukt.

Eit viktig argument for at ein opnar opp for at det kan verte endringar i terreng med vegar og nye hus er at ein ynskjer utvikling for Skåneviksamfunnet. Det er jamvel rett at ein skal kunne få seie si meining når ein meiner at utbygginga påverkar i negativ retning. Sakshandsamar er ikkje samd i at situasjonen for bebuarar av Prestalio vil få ein situasjon dei ikkje kan tole. Sist gong i 2003 vart gjeldande plan for Prestalio stadfesta gjennom kommuneplan. Det kan difor

ikkje vere overraskande at det kjem ei utbygging i området. Det er lagt inn nokre endringar i den nye planen, dette er fordi ein lyt oppdatere planen til dagsens situasjon og krav.

Det er her vurdert til at nokre tomter lyt få strengare føresegner når det kjem til utbygging, det vil ikkje vere råd til å byggje hus som har ei sjenerande høgd i høve til naboen. Det at ein får høve til å planere ut tomta si vert ikkje vurdert som negativt for eigedomane i eitt brattlendt område.

Sjå elles planomtale for vurdering av verknader på naturmangfaldet. Framlegget til detaljregulering er ikkje vurdert til å vera i strid med naturmangfaldslova §§ 8-12.

Ingen av merknadane har ført til vesentlege endringar i kart eller føresegner.

TILRÅDING FRÅ RÅDMANNEN:

Med heimel i plan og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Prestalio, gnr. 131, bnr 169 mfl. endeleg vedteken slik den no ligg føre med plankart og føresegner dagsett 22.2.2013

21.03.2013 KOMITE FORVALTNING

FV-040/13 TILRÅDING FRÅ KOMITE FORVALTNING TIL KOMMUNESTYRET: samrøystes

Med heimel i plan og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Prestalio, gnr. 131, bnr 169 mfl. endeleg vedteken slik den no ligg føre med plankart og føresegner dagsett 22.2.2013

30.04.2013 KOMMUNESTYRE

Rådmannen fremja fylgjande tillegg:

«Komite Forvatning får delegert fullmakt til å gjera vedtak av endring i detaljregulering for Prestalio, slik at detaljreguleringa samsvarer med Forskrift om tekniske krav til byggverk (Tek 10)»

RØYSRING:

Tilrådinga frå konite Forvaltning samrøystes vedteke.
Tilleggforslaget frå rådmannen samrøystes vedteke.

Etter dette ligg det føre slikt

K-030/13 VEDTAK: (samrøystes)

Med heimel i plan og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Prestalio, gnr. 131, bnr 169 mfl. endeleg vedteken slik den no ligg føre med plankart og føresegner dagsett 22.2.2013

Komite Forvatning får delegert fullmakt til å gjera vedtak av endring i detaljregulering for Prestalio, slik at detalreguleringa samsvarer med Forskrift om tekniske krav til byggverk (Tek 10).