

Saksframlegg

Saksnr	Utval	Møtedato
	Formannskapet	
Kommunestyret		

REVIDERING AV KOMMUNEPLAN FOR LEIRVIK

Framlegg til innstilling:

Kommunestyret vedtek i medhald av Plan – bygningslova §20 – 5 framlegg til revidert kommunedelplan for Leirvik med føresegner og retningslinjer.

Kommunestyret vil elles be om at det vert fremja reguleringsplanar for:

1. Ei terminalløysing for kollektivtrafikk/buss der terminalen vert regulert som føreslått i Sæ opp mot E39 med innpassing av nødvendige busslommer og oppstillingsplass for drosjar i Sentrum.
2. Bustadfeltet for Lønning som og omfattar området fram mot Hadlabrekko/Studalen der det og vert vurdert innpassing av fleire bustader.
3. Utviding av Sponavik camping der ei vidareføring av strandpromenaden vert innpassa nærast mogeleg sjøen, der og reguleringsområdet vert utvida til å omfatta framføring av ny veg til parkeringsplassen i Sponavik slik at ei tomt kan frigjevast.

Følgjande endringar i kommunedelplanen kom fram:

4. Alle punkt som omhandlar plassering av høghus innafor kvartal 2 (meieritomta), skal takast ut av planen m/føresegner og retningslinjer.
Om høghus skal vera med i planen, kan det (t.d.) plasserast i øvre Sæ, nær innkøyringa frå E 39.
5. Det skal takast omsyn til registrerte barnetråkk i vidare reguleringsarbeid.

Saksprotokoll i Formannskapet - 20.09.2007

Handsaming:

- Pkt. 1 Vedteke med 5 mot 3 røyster (Kåre Løkhammer,V, Odd Martin Myhre, FRP og Fredrik U. Litleskare, FRP) Mindretalet røysta for framlegg frå Fredrik Litleskare, DEM
- Pkt 2, 3, og 5: Samrøystes (8 røyster)
- Pkt 4 Vedteke med 4 mot 4 røyster – delt innstilling
Desse var mot (Magne Rommetveit, AP, Aud Berit A. Haynes, AP, Jan Leivestad, AP og Henny F. Berger, AP)

Rådmannen la fram revidert saksutgreiing, der seint innkomne høyringsmerknadar var tatt med. Dette saksframlegget går vidare til kommunestyret.

Magnhild Eide Furdal, KRF kom med framlegg om kulepunkt 4, slik det ligg føre i innstillinga.

Aud Berit A. Haynes, AP kom med framlegg om kulepunkt 5, slik det ligg føre i innstillinga.

Fredrik U. Litleskare, DEM kom med følgjande framlegg til kulepunkt 1:
"Ei kommunal løysing for kollektiv trafikk/buss vert regulert i område på Vabakkjen, opp mot E39, med innpassering av nødvendige busslommer og oppstillingsplass for drosjar i sentrum."

Framlegget fekk 3 røyster (Kåre Løkhammer, V, Odd Martin Myhre, FRP og Fredrik U. Litleskare, DEM)

Fredrik U. Litleskare, DEM kom med følgjande framlegg:
"Tanken om å etablering av miljøgate frå vegkryss Skrivarvegen til Backertunet taes ut av planen. Det kan vurderes nedsatt fartsgrense 40 km/t på nevnte vegstrekning."

Framlegget fekk 2 røyster (Kåre Løkhammer, V og Fredrik U. Litleskare, DEM)

Kåre Løkhammer, V kom med følgjande 2 framlegg:
"Området på vestsida av Sævegen mot E39 vert regulert til både næring og bustad. Vist som nr 2 på Kommuneplan Leirvik rev. 21.08.07.
Dette er i samsvar med grunneigar sitt ønskje."

Framlegget fekk 2 røyster (Kåre Løkhammer, V og Fredrik U. Litleskare, DEM)

"Området Djupavikjo som i dag er regulert til offentlege bygg, vert omregulert til næring og bustader. Dette vert å sjå i samanheng med å fullføring av gang og sykkelveg frå moloen og til Sponavik."

Framlegget fekk 3 røyster (Kåre Løkhammer, V, Odd Martin Myhre, FRP og Fredrik U. Litleskare, DEM)

Saksprotokoll i Kommunestyret - 19.010.2007

Handsaming

Habilitet:

Jakob Bjelland, SP reiste spørsmål om habilitet og trådde til sides, vara tok plass.
Kommunestyret vedtok samrøystes at Jakob Bjelland var ugild.

Astrid Larsen, V reiste spørsmål om habilitet og trådde til sides.
Kommunestyret var samrøystes i at Astrid Larsen ikkje var ugild i saka og ho tiltredde.

Utsetjing:

Thor Gunnar Bjelland, FRP bad om utsetjing av saka.

Vedtak:

Utsetjingsframlegget vedteke med 20 mot 13 røyster

Rådmannen, 09.11.2007

Revidert politisk framdrift

I formannskapet vart det vedteke ei justert innstilling som vart lagt fram for kommunestyret til handsaming i møte 18.10.07. Kommunestyret vedtok å utsetja saka.

Seinare har formannskapet i 2 møter (26.10. og 31.10.) drøfta vidare oppfølging av Sentrumsplanen og gått inn for at planen skal handsamast i formannskapet 28. nov. og i kommunestyret 6. des.

Rådmannen, 18.09.2007

Dokumentoversyn

Trykte vedlegg: Kommunedelplan – (hefte 1)

Gjennomgang av høyringsfråsegner frå 17.09.07

Høyringsmerknadar – eige hefte – lagt i hyllene tidlegare (blått)

Høyringsmerknad frå Statens vegvesen

Høyringsmerknad frå Stord næringsråd

Høyringsmerknad frå LO i Sunnhordland

Saksprotokoll frå forvaltningsstyret 23.08.07

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn / faktisk opplysningar

I revidert kommuneplan er det føresett at kommunedelplanen for Leirvik frå 1995 skal reviderast. Dette planarbeidet vart starta opp i april 2006 med utarbeiding av planprogram som formannskapet i juni 2006 vedtok å senda på høyring. Etter høyringsrunden vedtok formannskapet i møte 20. sept. 2006 eit justert program for planarbeidet og konsekvensutgreiinga som i neste omgang vart lagt til grunn for planarbeidet. Framlegg til kommunedelplan vedtok formannskapet å senda på høyring i møte 23. 05. 2007. Det vart sett høyringsfrist til 10. aug. 2007 med tanke på handsaming i formannskapet 29. aug. og kommunestyret 6. sept. 2007.

Plandokumentet har vore kunngjort i Sunnhordland, Haugesunds Avis og Bergens Tidende, samstundes som plandokumenta har vore tilgjengelege på Internett. Plandokumenta har og vore sende til stats- og fylkeskommunale etatar, kommunale organ og einingar, lag og organisasjonar, større verksemder og berørte grunneigarar, til saman i underkant av 100 utsendingar.

Det har vore halde møte med grunneigarar og utbyggjarar. Høyringa vart avslutta med ope høyringsmøte i kommunestyresalen 07. august. Det er utarbeidd eige stikkordsnotat frå høyringsmøtet som ligg ved.

Høyringsmerknaene er trykte opp i eige hefte, hefte 3. Merknadene er vurderte og kommenterte med forslag til endringar i ein særskild kommentardel, hefte 2, som følgjer saka.

Revidert politisk framdrift

Då formannskapet hadde saka til handsaming i møte 29. august, vedtok formannskapet å utsetja saka til nytt formannskapsmøte 20. 09. 07 med endeleg handsaming i kommunestyret 18. 10. 07.

Då det etter at saka vart utarbeidd til formannskapsmøtet 29. august har kome merknader som rådmannen la fram i eige tillegg til saka på møtet, samstundes som det og er kome inn i etterkant uttale frå Stord Næringsråd og kommunelegen, har rådmannen sett det hensiktsmessig å laga eit nytt, samla saksførelegg til formannskapshandsaminga 20. 09. 2007.

Generelt

Reint generelt har regionale etatar gjeve uttrykk for at det er utført lite konsekvensutgreiing. Til det er å sei at rådmannen på dette plannivået av tids- og ressursomsyn har lagt utgreiinga på eit minimum. Det er føresett at vidare konsekvensvurdering skjer på reguleringsnivå.

Etter dei rettingar som er gjort, fell og truslane om motsegner bort og kommunestyret kan eigengodkjenna planen.

Nærare om planrapporten

Det er mange komplekse og utfordrande problemstillingar knytta til denne kommunedelplanen der Sentrum står heilt sentralt, spesielt gjeld dette kollektivtrafikksystemet, arealutnytting og byggehøgder.

Hovudmålsettinga med revideringa av kommunedelplanen tek utgangspunkt i kommuneplanen si hovudmålsetjing om at Stord skal vera ein attraktiv kystby og det naturlege senteret i regionen, og vert då formulert slik:

- Stord skal vera ein attraktiv kystby og det naturlege senteret i regionen. Leirvik skal vitaliserast som sentrum i byen.

Andre målsetjingar med revisjonen er å:

- Laga eit godt styringsverktøy
- Gjennomgang av arealbruk og arealdisponering
- Implementera universell utforming i arealplanlegginga
- Vurdera rammene for eksisterande reguleringsplanar innan planområdet og oppheva uaktuelle planar

Planområdet inneheld i dag ei rekkje regulerings- og utbyggingsplanar av både gammal og ny dato. For å få eit effektivt styringsverktøy har ein i løpet av planprosessen teke stilling til kva regulerings- og utbyggingsplanar som er aktuelle å oppheva. Oversikt over desse er vist i vedlegg .

Universell utforming handlar om at utstyr og materiell, byggverk og uteområde som er i allmenn bruk, skal utformast på ein slik måte at alle menneskje skal kunna bruka dei på ein likestilt måte så langt det er mogeleg, og utan spesielle tilpassingar og hjelpemiddel.

Stord er ein av 16 kommunar i landet som er peika ut til å vera pilotkommune for regjeringa si satsing på universell utforming. Det er i denne samanheng laga ein tiltaksplan for aktuelle prosjekt. Utarbeiding av kommunedelplan Leirvik er eit av desse tiltaka. Eit anna tiltak er utbygging/rehabilitering av Øvre Borggata. Dette prosjektet skal etter planen vera ferdig i løpet av 2008.

Sjølve planområdet er utvida noko i høve til gjeldande plan til å omfatta sjøareal og området ved Kyrkja. Området er elles avgrensa av Frugardselva, E39 og Verftsvegen.

Innafor planområdet er det definert eit sentrumsområde som ein sentral del av tettstaden Leirvik. Dette behovet oppstår i første rekkje i samanheng med byutvikling og urbanisering av byen Stord.

Sentrum er definert som området frå moloen, langs Hamnegata, bak Amfi- senteret og Kulturhuset, vidare bak Backertunet og Rehabiliteringssenteret og oppover til og med parkeringsplassen i Sæ, langs Skrivarvegen og ut til Nesjaberget og vidare i sjøen over til moloen.

Innafor sentrum er det og aktuelt å definera eit kjerneområde der det vert sett krav til næringsareal i første og andre etasje.

Sentrumskjernen er definert som området frå Evjo og opp bak Kulturhuset, langs Sævegen, bak posthuset og Fengelet, langs Jens Hystadveg og ned til sjøen. Etter høyringa er sentrumskjernen også føreslått utvida til å omfatta kvartala på andre sida av rv 544 frå Bachertunet opp mot Sæ, kvartal 4 og 8. Rådmannen meiner at desse kvartala må sjåast som ein del av sentrumskjernen m.a. når det gjeld krav til næringsareal.

Andre viktige tema er:

- Byform og byggehøyder
Det vert opna for ein viss auke av maksimal byggehøgde i sentrum samstundes som det og kan vurderast høghus(signalbygg) i kvartalet Meieritomta, Diversen og Bytunet. Elles er det sett krav til maksimale byggehøgder, jamfør føresegnene. T.d. er det i kvartala 2, v3 og 5 gjeve høve til byggehøgde 22,5m over gatenivå (5 etasjar + inntrekk etasje). Det er og gjeve høve til auke på 2

etasjar for inntil 40% av bygningsmassen etter nærare konsekvensutgreiing. Dette gjeld ikkje sjøfronten, dvs kvartal 9, der det vert teke utgangspunkt i Notahaugsbryggo si høgd på 12,5m vert gjort gjeldande via Evjo til Thiisafabrikken. Det er og gjort justering for næringsareala i Sæ og Vabakken der høgda er sett til 15,5m (4 etasjer) med høve til å byggja 40% av bygningsmassen høgre etter nærare konsekvensutgreiing. I retningslinene framgår det kva gate som vert referanse for høgden i det einskilde kvartalet.

Vidare føreslår rådmannen at det og vert opna for bustad som kombinert føremål på eigedom gnr.39 bnr. 103 og 193 i Hamnegata.

Rådmannen meiner dette samsvarar med krava frå regionale styresmakter om arealintensiv utnytting samtidig som det gjev eit konsentrert sentrum med rom for investering og nødvendig modernisering av bygningsmassen.

- Krav til uteareal og parkeringsareal
Krav til uteareal og parkeringsareal vert redusert, jamfør føresegnene.
- Utforming av uterom
- Fortetting
- Næringsutvikling i Sentrum
- Handleaksen
- Samspel med private utbyggerar
- Funksjonsfordeling bustad/næring
Det vert føresett at nye bygg i sentrumskjernen skal innehalda næring i 1. og 2. etasje.
- Nye område – bustad/næring/kyrkjegard
Eit større LNF-område i nord-vestleg del av planområdet som grensar til E39, er avsett til bustadområde, eventuelt med barnehage. Kommunen sin eigedom på Kattatveit er føreslått avsett til framtidig gravplass. Det er og avsett meir næringsareal langs Sævegen opp mot E39. Når det gjeld bustadområdet, meiner rådmannen at reguleringsområdet må ta med seg området fram til Hadlabrekko/Studalen, jamfør kommentardelen.
- Gang- og sykkelvegnett/Strandpromenaden
Det er lagt opp til eit betre samanhengande gang/sykkelvegnett og utarbeidd særskilt plan for Strandpromenaden. Det er viktig å føra denne fram til Sponavik. Her lyt trase avklarast i ein reguleringsprosess. Det same gjeld gangveg langs Frugardselva. Ein del trasear er difor vist informativt og ikkje juridisk bindande. Elles er ein tidlegare turtrase i frå Sponavik endra ved at den er ført inn på bustadveg i Gullskar. Eit gjennomgåande fokus i planarbeidet har vore universell utforming og tilgjenge for alle.

Trafikkavvikling og kollektivløysingar.

Trafikkavvikling og kollektivløysingar, herunder alternative lokaliseringar av bussterminal har vore omfattande vurdert av ei eiga arbeidsgruppe samansett av representantar frå kommune, fylkeskommunen ved Samferdselsavdelinga og Statens vegvesen.

Frå buss-selskapet si side er det ønskeleg å leggja bussterminalen på kaiområdet av omsyn til korrespondansen med snøggbåt. Rådmannen har sett det slik at dette fører til unødvendig trafikkbelastning i nedre del av Sentrumsområdet og beslaglegg store areal som kan nyttast alternativt. Terminalen bør difor lokaliserast meir sentralt i høve til hovudtrafikksystemet. Ein kan då enten velja ei løysing med terminal i Bandadalskvartalet – Teknisk bygg eller sentralt i høve til stamvegen med ei sentral busslomme i Sentrum(miniterminal) slik at dei fleste bussane kan stoppa i Sentrum for av og påstigning, medan korrespondanse og ruteregulering skjer ved terminalen ved E39. Denne løysinga vil skapa mindre barriere i Sentrum og krevja mindre omlegging av vegsystemet. Samstundes føreset rådmannen at oppstillingsplass for drosjane vert innpassa i høve til den sentrale buss-stoppen i Sentrum.

Rådmannen meiner at bussterminalen i ei slik løysing totalt sett lettast kan realisera ved å plassera denne ved Sævegen opp mot E39. Dette vil og vera i tråd med å "flagga" Sentrum opp langs Sævegen mot E39. Denne løysinga gjev og rom for å kunna byggja ut Ritlandseigedomen og opprettehalda det vesentlegaste av parken i Bandadalskvartalet.

Ei løysing må følgjast opp med detaljplanlegging og nødvendig regulering.

Dei økonomiske sidene med terminalløysinga må klarleggjast. Finansiering kan skje i eit samarbeid mellom fylkeskommune, vegvesen, private utbyggingsinteresser og kommune.

Truleg lyt ein i ein mellombels fase inntil ny terminal er etablert, gjera visse tilpassingar på dagens terminal.

Kvartalet Amfi-Kulturhuset har vore vurdert med omsyn til å få betre avkjøringstilhøve. Eit alternativ er å etablere ein 5. arm på eksisterande rundkjøring på riksvegen. Trafikalt vært dette ei vanskeleg løysing som beslaglegg mykje areal som følgje av krav til svingradius. Dette vert og ein barriere for fotgjengarar. Vegvesenet anbefaler difor ikkje denne løysinga. Eit alternativ vil difor vera å foreslå at ei avkjøring frå rundkjøringa ved Evjo basert på tunnell blir nærare vurdert reint reguleringsmessig. Rådmannen meiner at endelig løysing her må få si avklaring gjennom ei regulerings sak, jamfør det planarbeidet som er på gang om utvikling av kvartalet Amfi senter/Kulturhuset.

Skrivarvegen framstår i dag som ein barriere mot parken. Ved å leggja vegen på ein begrensa strekning i tunnel langs same trase som i dag, unngår ein innløyning av naboeigedom til planlagt rundkjøring, som no vert plassert i eksisterande kryss med Sævegen.

Bygging på Torget

Det er i planen lagt inn eit forretningsbygg nord på Torget. Rådmannen er i tvil om dette er rett når det vert opna for omfattande utbygging elles i Sentrum. I eit langsiktig perspektiv kan det truleg vera eit aktivum å halda eit større ope torg i Sentrum. Rådmannen har likevel halde opning for eit slikt bygg, men føreset at dette blir særskilt teke stilling til i seinare regulerings sak.

Ymse

Spørsmålet om offentleg toalett har i den seinare tid kome i fokus. Sentrumsutvalet har saka til vurdering. Det er naturleg å ta opp ei særskilt om dette når denne vurderinga ligg føre.

Anlegg for tøming av toalettankar i fritidsbåtar har og vore etterlyst i Leirvik. Rådmannen ser det som naturleg at hamnestellet byggjer dette ut som ein lekk i å utvikla servicetilbodet i hamna.

Økonomi.

I vedlegg til planen er det utført innleiande kostnadsoverslag for ulike terminalløysingar og vegomleggingar.

Planen si målsetting er å leggja rammene for eit triveleg og funksjonelt sentrum der private utbyggjarar i nødvendig grad kan modernisera og byggja ut eigedomane med tilhøyrande anlegg. Det vil vera eit grensesnitt mot offentleg infrastruktur som, gater, vegar, offentlege plassar og parkar, terminalløysingar, leidningsanlegg m. m. Her kjem ulike andre offentlege mynde inn i tillegg til kommunen; for riksvegar (rv 544-Statens vegvesen), Skrivarvegen (fylkesveg - fylkeskommunen).

Det kan og verta aktuelt å få til finansieringsløysingar i samarbeid med private utbyggjarar; til dømes når det gjeld terminalløysing, parkeringsanlegg og utvikling av kvartalet Amfisenteret/Kulturhuset.

Dette lyt rådmannen koma nærare attende til når det vert utarbeidd detaljplanar med kostnadsoverslag og finansieringsplanar. Kommunen si finansielle deltaking lyt i neste omgang innpassast i økonomiplanen.

Vidare oppfølging av planen

Kommunedelplanen vil leggja dei overordna rammene som lyt følgjast gjennom utarbeiding av konkrete reguleringsplanar/utbyggingsplanar med nødvendige temaplanar t.d. for parkering, samanhengande grøntstrukturar/turstiar m. m. Rådmannen skal for ordens skuld lista opp dei viktigaste oppgåvene som krev størst kommunalt engasjement i det etterfølgjande:

- Detaljplanlegging av terminalløysing for busstrafikk og innpassing av busslommer og oppstillingsplass for drosjar i Sentrum.
- Reguleringsplan for næringsområdet i Sæ med oppgradering av Rv 544 med gang/sykkelvegar, avkjørsel frå næringsområda, tekniske anlegg m.m.
- Trafikkløysing for kvartalet Amfi/Kulturhuset og utviklingsplan for kvartalet.
- Reguleringsplan for ny tilkomst til Sponavik, utviding av campingplassen med innpassing av strandpromenaden frå Moloen til Sponavik.
- Regulering av tursti/elvepromenade langs Frugardselva.
- Detaljplan for Srandpromenaden

- Plan for samanhengande gang/sykkelvegar og grøntkorridorar.
- Parkeringsplan for Sentrum
- Plan for miljøprioritert oppgradering av rv 544 gjennom Sentrum med turvande konsekvensutgreiing.
- Tiltak for synleggjering av handleaksen/kulturaksen
- Offentleg toalett
- Rettleiar for utforming av byrom/uterom, krav til og bruk av urbane leikeplassar.
- Vidareutvikling av Leirvik hamn for båtturisme med auka kapasitet og servicetiltak.

Gjennom føring av utgreiingar og tiltak lyt prioriterast i høve til budsjettrammene.

Konklusjon

Rådmannen viser elles til plandokumentet og konkluderer med at med den revidering av plandokumentet som vert føreslått, gjev ein meir tilpassa og fleksibel plan som vil vera eit godt grunnlag for vidare utvikling av Sentrum.

Rådmannen vil be om at det vert fremja reguleringsplanar for:

- Ei terminalløysing der terminalen vert regulert som føreslått i Sæ opp mot E39 med innpassing av nødvendige busslommer i Sentrum.
- Bustadfeltet for Lønning som og omfattar området fram mot Hadlabrekko/Studalen der det og vert vurdert innpassing av fleire bustader.
- Utviding av Sponavik camping der ei vidareføring av strandpromenaden vert innpassa nærast mogeleg sjøen, der og reguleringsområdet vert utvida til å omfatta framføring av ny veg til parkeringsplassen i Sponavik slik at ei tomt kan frigjevast.

Framlegg til innstilling:

Kommunestyret vedtek i medhald av Plan – bygningslova §20 – 5 framlegg til revidert kommunedelplan for Leirvik med føresegner og retningsliner.

Kommunestyret vil elles be om at det vert fremja reguleringsplanar for:

1. mot E39 med innpassing av nødvendige busslommer og oppstillingsplass for drosjar i Sentrum.
2. Bustadfeltet for Lønning som og omfattar området fram mot Hadlabrekko/Studalen der det og vert vurdert innpassing av fleire bustader.
3. Ei terminalløysing for kollektivtrafikk/buss der terminalen vert regulert som føreslått i Sæ opp
Utviding av Sponavik camping der ei vidareføring av strandpromenaden vert innpassa nærast mogeleg sjøen, der og reguleringsområdet vert utvida til å omfatta framføring av ny veg til parkeringsplassen i Sponavik slik at ei tomt kan frigjevast.

Revidering
av
kommunedelplan for Leirvik

Hefte II

Gjennomgang av høyringsmerknader

17. september 2007

Innleiing

Stord formannskap vedtok 23. 05. 2007 å leggja framlegg til revidert kommunedelplan for Leirvik ut på høyring. Planprogrammet byggjer på planprogrammet som vart godkjent av formannskapet 20. september 2006. Plandokumentet har vore kunngjort i Sunnhordland, Haugesunds Avis og Bergens Tidende, samstundes som plandokumenta har vore tilgjengelege på Internett. Plandokumenta har og vore sende til stats- og fylkeskommunale etatar, kommunale organ og einingar, lag og organisasjonar, større verksemdar og berørte grunneigarar, til saman i underkant av 100 utsendingar.

Det har vore halde møte med grunneigarar og utbyggjarar som vart avslutta med ope høyringsmøte i kommunestyresalen 07. august. Det er utarbeidd eige stikkordsnotat frå høyringsmøtet som ligg ved.

I det etterfølgjande vil merknadene bli stutt gjennomgått og vurdert med nødvendige forslag til planendingar.

Statlege og fylkeskommunale organ.

- Fylkesmannen, Miljøvernavdelinga har ved brev av 13. juli 2007 gjeve uttale og peikar på at kommunedelplanen er eit godt og grundig gjennomarbeida dokument. Derimot vert konsekvensutgreiinga sett på som noko knapp. Nye næringsområde i Sæ bør nyttast til arealintensive næringer. Miljøvernavdelinga rår til at vert utarbeidd føresegner for nytt bustadområde ved Lønningsåsen som ma er tydelege på landskap, estetikk og at det vert sett krav til høg utnytting. Det vert og bede om at kartet vert retta opp med omsyn til LNF-område for Høyland. Elles meiner Fylkesmannen at planen stort sett er i samsvar med nasjonal politikk.

Kommentarar

Når gjeld konsekvensutgreiinga har rådmannen av ressursomsyn måtta halda dette på eit minimum. Grundigare utgreiingar vil koma i samband med regulering og konkret gjennomføring. Fylkesmannen sine merknader til utbyggingsområda i Sæ og Lønningsåsen vil bli søkt innarbeidd i kommunedelplanen og følgt opp i påfølgjande reguleringsarbeid. Kartet for Høylandsområdet vil bli retta, jamfør kommentarar til uttale frå Landbruksdirektøren.

- Fylkesmannen, Landbruksdirektøren har ved brev av 17.07. 2007 gjeve uttale med atterhald om handsaming i Fylkeslandbruksstyret. Fylkeslandbruksdirektøren finn konsekvensutgreiinga for dei foreslåtte nye utbyggingsområda noko mangelfull og ber for framtida om betre utgreiingar. Trass i dette godkjenner landbruksdirektøren ombygginga. Men foreslår at næringsområda vert nytta til meir arealintensive næringer og at det vert stilt krav om minst 4 bustader pr mål i det nye bustadfeltet i Lønningsåsen. Det vert vidare fremja forslag om motsegn for to viste bustadfelt i Høylandsområdet.

Kommentarar

Når gjeld konsekvensutgreiinga har rådmannen av ressursomsyn måtta halda dette på eit minimum. Grundigare utgreiingar vil koma i samband med regulering og konkret gjennomføring. Landbruksdirektøren sine merknader til utbyggingsområda i Sæ og Lønningsåsen vil bli søkt innarbeidd i kommunedelplanen og følgt opp i påfølgjande reguleringsarbeid. For framtidige planar meiner rådmannen det vil det vera naturleg at det lokale landbrukskontoret skildrar nærare landbruksareala og set opp turvande landbruksmessige konsekvensar.

Når det gjeld dei to viste bustadfelta i Høylandsområdet, viser rådmannen til brev av 23.07.2007 som er sendt landbruksmynde der det heiter:

Det vert vist til brev av 17.07.2007 vedlagt saksutgreiing til Fylkeslandbruksstyret der Landbruksdirektøren innstiller på motsegn knytt til to bustadområde på Høyland.

Stord kommune vil for ordens skuld gjera merksam på at kommunedelplanforslaget for Leirvik ska lvera i samsvar med kommuneplanen vedteken 12. 01. 2006 for så vidt gjeld arealformål for Høylandsområdet.

Ved nærare etterrøkjing viser det seg at dei to tunområda på Høyland ved ein inkurie har blitt tolka som eksisterande bustadområde og vist som dette på det utsende plankartet.

Kartet vil på dette punktet bli retta opp slik at kommunedelplankartet vert i samsvar med kommuneplankartet og viser LNF-område for Høyland.

- Hordaland fylkeskommune har sendt over Fylkesrådmannen sitt forslag til fråsegn som skal handsamast av Fylkesutvalet. Fylkeskommunen peikar innleiingsvis på at "planen har god breidd og eit gjennomarbeidd innhald. Våre innspel i planforum, møte og til oppstartmeldinga er i stor grad teke med vidare." Fylkeskommunen ser og positivt på planen sine satsingar på universell utforming, grøntstruktur/grøntareal, sentrumsutvikling, kollektivtrafikk m.m. Etter ein grundig vurdering kjem Fylkeskommunen med slik oppsummering:
 - a. Av omsyn til planen sitt fokus på estetikk, bør det stillast krav til reguleringsplanar om korrekt terrenghandsaming, landskapsanalysar og vegetasjonsbevaring.
 - b. Kommunen si positive satsing på helse og friluftsliv, med kartlegging av grøntareal og friluftsområde, bør følgjast opp i føresegnene slik at gjennomgåande grøntstruktur vert sikra i detaljplanlegginga. Dette gjeld særleg innan sentrumskjerna og overgangane ut mot kringliggande friområde og friluftsområde.
 - c. I sentrumskjerna bør dei reine næringsareala visast som kombinerte føremål bustad/forretning/kontor, i tråd med kommunen sitt ønske om bustadfortetting i sentrum.
 - d. Ikkje vedtekte vegtrasear- og anlegg (mogleg ferjekai) må visast som illustrasjonar i plankartet og ikkje som juridisk bindande, slik som no. Det er knytt motsegn til dette punktet.
 - e. Krav om konsekvensutgreiing og fagmessig vurdering av tilpassing for høghus i kvartal 2, må vere juridisk bindande og leggjast inn i føresegnene.
 - f. For at næringsarealet langs Sævegen skal stette opp om ei positiv sentrumsutvikling og ikkje opnast opp for same type arealkrevjande næringsverksemd som på Heiane, må føresegnene skildre kva type verksemd som ikkje skal tillatast innanfor føremålet. Konsekvensvurdering av arealbruken er naudsynt.
 - g. Det må gå klart fram av planen og teiknforklaringa til plankartet kva føremålet med dei bandlagte områda er.
 - h. Kommunen må utarbeide eit eige punkt om kulturminne i planen som vurderer korleis den eldre bygningsmassen i sentrum (til regulering spesialområde bevaring), vert påverka av nye byggetiltak.
 - i. Det er ønskeleg at det vert lagt inn eit eige punkt om at kontakten mellom sjøen og den historiske tettstaden må verte betre ivareteken enn det den er i dag.
 - j. Alle freda kulturminne må visast som bandlagt areal på plankartet. Det er knytt motsegn til dette punktet.
 - k. Konsekvensutgreiinga for kulturminneinteresser er ikkje oppfylt.
 - l. Hordaland fylkeskommune tek atterhald om utbyggingsområda i planen inntil undersøkingsplikta etter § 9 i Kulturminneloven er oppfylt.

Kommentarar

Pkt. a vil bli følgd opp i det vidare reguleringsarbeidet og pkt b vil bli søkt innarbeidd i vedtektene til kommunedelplanen.

Pkt c vil bli retta opp på kartet slik at næringsområda i sentrum vert vist med kombinerte føremål.

Pkt d som gjeld vegtrase til ferjealternativet innanfor planområdet i Djupavik, er vist til orientering på plankartet og er ikkje juridisk bindande. Dette vil bli tydeleggjort med teiknsymbol på plankartet. Motsegnpunktet fell såleis bort.

Det er som kjent på gang eigen kommunedelprosess for lokalisering av framtidig ferjeleie.

Pkt e, f og g - Planvedtektene vert her tilpassa.

Pkt h blir følgd opp i Bygningsvernplanen og konsekvensutgreidd i samband med fremjing av nye reguleringsplanar for utbygging i Sentrum.

Pkt i vert tilpassa i planen.

Pkt j inneheld motsegn. Freda kulturminne vil bli vist som bandlagde. Grunneigarane er tilskrivne om dette. Utstrekning av bandlagt areal vert å ta stilling til ved seinare regulering. Etter dette fell motsegna bort.

Pkt k og l vert tekne til orientering.

- Forsvarsbygg skriv i uttale i brev av 20. 07 .2007 at institusjonen ikkje har merknader til planen.
- Kystverket tilrår i brev av 07. 08. 2007 at farleia og ankringsområdet vert skravert inn på kartet med teiknforklaring under "Viktig ledd i kommunikasjonssystemet.

- Haugaland og Sunnhordland politidistrikt gjev uttale i brev av 17.06.2007 som er kome til kommunen 09. 08. 2007 der det vert peika på følgjande moment:
 - a. Ved plassering av framtidige bustader i sentrum er det ikkje teke omsyn til støy frå utestader. Kommunen må ha eit bevisst forhold til ulike brukargrupper i Sentrum
 - b. Det må vurderast alternativ lokalisering av drosjane. Samlokalisering av sjenkestader, matservering og drosjar er årsak til vald og uro.
 - c. Politiet har inntrykk av at drosjetilbodet er for lite, særleg nattestid i helgane.
 - d. Mangel på offentleg toalett.
 - e. Viktig med skikkeleg orden, reinhald og belysning i Sentrum.
 - f. Viktig at personar som fell i sjøen kan ta seg opp, til dømes ved hjelp av trapper og at det er god belysning langs kaikanten. Det vert peika på at drukning er ein stor risiko sidan det er så mange sjenkestader nær kaien.
 - g. Utfordringar opp mot fotgjengarfelt ved Vabakken/Vikastemmo når mange skuleungdom kryssar.
 - h. Det bør vurderast slusing inn mot fotgjengarfelt for å hindra kryssing på andre område.
 - i. ROS-analyse lite omtalt i planen. Det må sterkare fokus på risiko for vald og drukning.
 - j. Viktig med tverrfaglegheit i planen. Ting heng saman – fysisk utforming, opningstider, sjenkeløyve, næringspolitikk. Det bør lagast klare retningslinjer for korleis ein vil ha det i Leirvik.

Kommentarar

Pkt a Det er ei målsetting at Sentrum skal vera for ulike brukargrupper og at det og skal vera bustader. Ein må her vurderer planløyseringar for det einskilde bygg/kvartal som tek omsyn til støydemping.

Pkt b. vil bli vurdert i neste omgang når løysing for bussterminalen er valt.

Pkt c. Det er søkt om nye drosjeløyve.

Pkt d. Det er naturleg at Sentrumsutvalet slutfører si vurdering av denne saka, og at dette eventuelt vert fremja som særskild sak.

Pkt e. Rådmannen er samd i dette. Dette gjeld også eigarar av næringseigedomar og det offentlege som eigar av plassar, gater og bygg.

Pkt f. Dette er tidlegare teke opp med Hamnestellet som har sett opp forskriftsmessige leidarar i hamneområdet. Men dette kan nok sikrast betre, t.d. som føreslått med trappeløysing.

Pkt g. er tidlegare teke opp med Statens vegvesen og Fylkeskommunen.

Pkt h. Dette vil bli vurdert i samband med trafikkloysingar i Sentrum.

Pkt i. Rådmannen er samd i at det bør vera sterk fokus på vald og drukning. Men ROS-analysen vert utarbeidd i nært samarbeid med Fylkesmannen.

Pkt j. Det er lagt opp til ein tverrfagleg planprosess, noko som går fram både av breidda i tema og av samansetjinga av prosjektorganisasjonen. Men planprosessen er styrt etter Plan- og byningslova der det er plankartet med vedtekter som vert juridisk bindande. Det fysiske miljø, bygg og vegar m.m. lyt difor stå sentralt. Men løysingane er undervegs drøfta med ulike fagsektorar.

- Fylkesmannen, Beredskapseininga viser i brev av 09. 08. 2007 til statlege forventningar om at det skal gjennomførast ROS-analyser og er kritisk til at nærare ROS-analyser vert gjennomført på reguleringsnivå og ikkje i kommunedelplanen. Det vert peika på konsekvensar av auka havnivå og ekstremver,

Kommentarar

Aukande havnivå er teke omsyn til ved at lågast golvnivå for nye bygg på kaiplan er sett til kt + 2,5m. Konsekvensar av ekstremver meiner rådmannen elles i stor grad må vurderast meir detaljert på reguleringsnivå. Rådmannen tek elles synspunkta til Beredskapseininga til vitande.

- Statens vegvesen gjev uttale i brev av 20. 08. 2007. Vegkontoret gjev innleiingsvis ros for eit til dels grundig utgreiingsarbeid, spesielt med omsyn til kollektivtrafikk. Kontoret har elles følgjande hovudmerknader:

- a. Utbyggingsområdet som ligg opptil E-39 må basera seg på eksisterande kryssløysingar, og det må utarbeidast samla plan for kryssløysingar til dei ulike utbyggingsområda som ligg opp til fylkesvegar og særleg rv 544.
- b. Det må takast inn i føresegnene at det skal liggja føre støyvurderingar ved planlegging og utbygging inn mot riks- og fylkesvegar både for innan- og utandørs støy.
- c. Det bør leggjast til rette for ein større kollektivterminal nær opp mot E-39. Det må i tilknytning til dette leggjast til rette for "park and ride" samt gode kommunikasjonar mot sentrum. Kollektivterminalen Bandalen bør reduserast til fordel for kaialternativet.
- d. Det må takast inn i vedtektene at før større utbyggingar skal det vurderast om trafikkkløysingane i eksisterande plan er tilfredsstillande i høve den samla utbygginga som revidert kommunedelplan opnar for.
- e. Det bør utgreiast eigen plan for parkering med vekt på å finna trafikkreduserande løysingar for sentrum.

Kommentarar

Når det gjeld pkt a er dette i samsvar med dei føresetnader som er lagt til grunn for planen , og som skal følgjast opp i vidare reguleringsarbeid.

Rådmannen meiner at presiseringa i pkt b kan takast inn som tillegg i føresegn I om trafikkstøy i kap.1.2.6 om miljø og tryggleik i føresegnene.

Pkt c støttar planen sin konklusjon om bussterminalen lokalisert nært opp til E-39. Spørsmålet om dimensjonering av busslommene i Sentrum i høve til einannan, vil bli vurdert nærare i det vidare utgreiingsarbeidet i samråd med fylkeskommune/vegvesen og busselskap.

Pkt d vil verta innarbeidd i føresegnene som nytt pkt i kapittel 1.3.4 om trafikk.

Dette vil vera ei naturleg oppfølging av det analysearbeidet som kommunen og vegvesenet skal utføra for hovudvegnettet og det sekundære hovudvegnettet.

Pkt e vil bli følgd opp i det vidare arbeid med utarbeiding av eigen parkeringsplan for Sentrum.

Etter dette vert føresegn kap. 1.2.6 sålydande:

- I Miljøverndepartementet sin retningsline T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" skal gjelda for handsaming av støy i område som omfattast av utbyggingsplanar.
- II Ved planlegging og bygging inn mot E-39, riks- og fylkesvegar skal det liggja føre støyvurderingar i høve gjeldande krav for både innan- og utandørs støy.

Det vert ny sålydande føresegn IV i kap. trafikkområde:

- IV Før større utbyggingar finn stad, skal det vurderast om trafikkkløysingane er tilfredsstillande i høve til den samla utbygginga som kommunedelplanen opnar for.

Kommunale einingar og organ

- Den norske kyrkja, Stord kyrkjelege fellesråd peikar på behov for kyrkjelydshus og at Stord kyrkje er eit naturleg utgangspunkt for ein offentleg park med store opne areal langs Frugardselva, frå sjøen til Ådlandsvatnet, der eventuell utviding av kyrkjegarden går inn.

Kommentarar

Lokalisering av nytt kyrkjelydshus lyt takast opp som eiga plansak dersom det er aktuelt å nytta andre areal enn dei som er avsett til offentleg formål i planen. Elles vert bruken av området i Frugarden til mogleg kyrkjegard og park vurdert i eiga sak. Dette prosjektet ligg og utanfor området som vert omfatta av kommunedelplanen.

- Stord Fitjar Landbruks- og Miljøkontor gjev uttale i brev av 09.08. 2007 og oppsummerar slik:
 - a. Punktering av grøntområde er generelt uheldig, jf. Frugardsskogen, Lønning og Kattatveit
 - b. Det er viktig at landbruksområdet Høylandet ikkje vert omdisponert til bustadsfremål.

- Gardstuna på Høyland må ikkje omregulerast til bustadområde.
- c. SFLMK kan rå til å omdisponera delar av Lønning, men ønskjer at det vert attståande ei grønsone mot Ev39 som støy og visuell skjerming. Bustadområda ved Drageset kan utvidast vestover mot Ev39, men med ei grønsone mot Ev39.
 - d. Gullberg er eit LNF-område der friluftsliv er eit delføremål for området, men det er viktig at det framstår som eit LNF-område.
 - e. SFLMK er positiv til at omsynet til arealsparing i stor grad ivareteke gjennom fortetting (i høgde og bredde), ombruk, felles bruk av areal og større konsentrasjon av bustader
 - f. Positivt at samanhengande grønekorridorar vert bevart og etablert i nye bustadområde. I arbeidet med den planlagde Strandpromenaden må det takast omsyn til eventuelle problem knytt til forureining
 - g. Det kan også verta trong for tiltak for å redusera støy langs Sævegen, Kattatveit (inkl. gravplass skjerming) og Lønning om dei vert omdisponert
 - h. Det kan verta trong for vidare utgreiing av støysonekart, då ikkje alle trafikkerte vegar er teke med
 - i. SFLMK er positiv til at alternative energikjelder skal vurderast ved etablering av nye bygg. Føresegnene bør syna til Kommuneplan målet om "Krav om bruk av fjernvarme-/sentralvarme på større utbyggingsprosjekt".
 - j. Det er trong for tømme- og miljøstasjon i hamna på Leirvik for fritidsbåtar SFLMK vil poengtere at
 - k. Det bør etablerast ei eiga sak med konsekvensutgreiing, før endeleg vedtak om kvar busstasjonen skal liggja.

Kommentarar

Pkt a gjeld sentrumsnære område som ikkje er store, samanhengande grøntområde som det er naturleg å omdisponera når Sentrum skal utvikla seg, jamfør uttale frå Landbruksdirektøren.

Pkt b vert retta opp då dette er feil på plankartet i høve til kommuneplanen frå 2006.

Pkt. c Når det gjeld Lønning, er det i den overordna kommunedelplanen merka av det totale bustadområdet fram til E39. I etterfølgjande reguleringsarbeid vil nødvendige støysonar, grøntkorridorar, friareal m. m. bli lagt inn. I reguleringsarbeidet vil rådmannen og vurderer området fram til krysset med E39 i Studalen både med omsyn til vegtilkomst og mogeleg fortetting.

Pkt d. Det er her ingen endring. Arealbruken er som i vedteken kommuneplan frå 2006.

Pkt e og f vert tekne til orientering.

Pkt g og h vert følgde opp i vidare reguleringsarbeid.

Pkt i Her står målet i kommuneplanen fast. Rådmannen meiner at føresegna i pkt 1.2.6. gjev grunnlag for å følgja dette tilstrekkeleg opp ved seinare regulering. Elles vil dette i nødvendig grad verta følgd opp ved rullering av klima og energiplanen.

Pkt j meiner rådmannen er eit godt forslag som Hamnefeltet må følgja opp.

Pkt k Vidare konsekvensutgreiing må følgjast opp i reguleringsarbeidet.

- Barnepresentanten kjem i skriv av 10. 08. med ulike merknader.
 - a. Idrett må nemnast under regiosenterfunksjonar på side 7.
 - b. Det vert gjort merksam på at det må skaffast fullverdige erstatningsareal ved omdisponering av leikeareal.
 - c. Samhald/korrespondanse buss/båt/drosje- spesielt for born og eldre.
 - d. Tilrettelegging for mjuke trafikkantar med høg kvalitet på anlegga.
 - e. Større parkområde i Sentrum

Kommentarar

Pkt a Dette er ikkje uttømande opplisting. Idrett går her under kulturbegrepet.

Pkt b er viktig å ha med seg når det vert fremja endringsplanar, som t.d. for Åsområdet.

Pkt c Har vore i fokus, men må dels løysast gjennom lokalisering/fysisk utforming og dels ved ruteopplegg.

Pkt d har vore eit viktig tema i planprosessen og pkt e er vurdert i grøntstrukturplanen.

Lag og organisasjonar

- Stord Næringsråd har ved brev av 07. 09. 2007 kome med kommentarar til høyringsforslaget. Næringsrådet er i utgangspunktet svært nøgde med at mange av dei sakene dei har påpeikt er komne med og nemner i den samanheng:
 - Nytt næringsområde i øvre Sæ.
 - Reduserte krav til parkeringsareal og uteareal i sentrum og med mulighet for frikjøp.
 - Flytting av busstasjon frå kaiområdet
 - Utbygging av parkeringsplassar under Torget
 - Innramming av Torget
 - Handelsaksen Amfi – Borggata
 - Styrring av handel i Borggata / Torget-området

Næringsrådet kjem elles med følgjande merknader:

- a. Næringsrådet saknar ein visjon for Leirvik og nærare analyser.
- b. Næringsrådet meiner at byggehøgder må vurderast objektivt og ikkje i for stor grad ta utgangspunkt i ønskje. Rådet er også usamd i at eit høghus vil vera eit signalbygg i positiv forstand. Ei plassering på Meieritomta vil verka for dominerande, bør plasserast ved innkjøring frå nord. Rådet meiner og det er uklart kva nivå byggehøgdena tek utgangspunkt i.
- c. Rådet meiner det er viktigare å byggja på bakken og fortetta framfor å byggja i høgda.
- d. Rådet kjem med diverse merknader til pkt. 2.2.1 til 2.2.4 om byform og gater, møte med sjøen, retningar og aksar, grøne lungar og hamnefronten og understrekar at det er særskilt viktig å sikra 1. og 2. etasje til næringsareal for alle bygg i Sentrum.
- e. Næringsrådet føreslår at framtidig busstasjon vert lagt til Vabakken som alternativ 1 med Sæ som alternativ 2.
- f. Næringsrådet stiller seg kritisk redusert fart på rv 534 gjennom Sentrum og gjennomføring av miljøgate før konsekvensane er nærare vurdert, spesielt når det gjeld Sentrum som handelssenter. Dette må og sjåast i samanheng med innkjøring til parkering under Torget.
- g. Det vert føreslått at innkjøring til parkeringsanlegg under Torget skjer mellom Rådhuset og Grand frå dagens busshaldeplass.
- h. Kulturaksen bør og inkludera kulturnæringar som er aktuelle å etablera frå Evjo mot Thiisafabrikken (Sunnhordland kulturhage) og det må vera ei målsetting å utvikla Leirvik som regionsenter for kulturnæringane.
- i. Når det gjeld Leirvik hamn, meiner næringsrådet at utbyggjarar i hamneområdet må gjerast klårt merksam på at ei levande hamn alltid vil medføra noko støy. Planen bør og seia noko om korleis båtturen/gjestehamna kan utviklast med omsyn til kapasitet og kvalitet.
- j. Næringsrådet viser til studentoppgåva og den dialogen studentane hadde med publikum, interessantar og næringsdrivande m. m. og spør om studentane har fått høve til å uttala seg til planen.

Kommentarar

Nærings sine merknader spenner over eit område reint tematisk og er på enkelte område i strid med synspunkt og ønskje som t. d. er komne med næringsdrivande og eigedomsutviklarar som vil vera viktige medspelarar for å få til ei modernisering og utvikling i Sentrum .I det etterfølgjande skal rådmannen kommentera dei einskilde punkta nærare:

Pkt a. Kommunedelplanen for Leirvik tek utgangspunkt i den vedtekne kommuneplanen sin visjon og målsetjingane i satsingsområdet for byutvikling der m.a. heiter:

Stord skal vera ein attraktiv kystby og det naturlege senteret i regionen.

Vidare står det i kommunedelplanen for Leirvik at hovudmålsetjinga med kommunedelplanen er Vitalisera Leirvik som sentrum i byen.

Det framgår dinest av planen korleis dette skal oppnåast. Rådmannen meiner at dei to nemnde målsetjingane i kommuneplanen og kommunedelplanen er dekkande, men kan byggjast saman til ein visjon/hovudmålsetjing som vert sålydande:

Stord skal vera ein attraktiv kystby og det naturlege senteret i regionen.
Leirvik skal vitaliserast som sentrum i byen.

I staden for å nytta ei planform med ein innleiande analyse, har ein her i større grad nytta seg av dialog og prosess med brukarar, næringsdrivande, innbyggjarar med fleire som har munna ut i eit planprogram som ligg i botn for planprosessen.

Pkt b og c. Rådmannen gjer merksam på at ein ved revidering av kommunedelplanen har teke ein konkret gjennomgang av byggehøgden for kvart einaste kvartal i Sentrum. I dei reviderte vedtektene er og høgden kopla til dei ulike gatene dersom det kan vera tvil.

Rådmannen trur at det kan vera uheldig at Sentrum blir spreitt utover for store areal.

For å unngå at sentrum vert for stort må det vurderast både fortetting og høgare bygningar.

Pkt d. Dei nemnde momenta har vore inne i drøftingane og dels vore premissar. Men sjølv planomtalen er søkt begrensa og er difor ikkje uttømande med omsyn til drøftingane om desse momenta.

Pkt e. Ut frå trafikk – og arealsituasjonen vil rådmannen prioritera busstasjon i Sæ opp mot Stamvegen.

Pkt f. Rådmannen finn det naturleg som ein del av den vidare oppfølging av miljøgateprosjektet for rv 544 at spesielt dei trafikkale konsekvensane vert vurdert. Men målsettinga med tiltaket er å hindra at rv 544 vert ein barriere gjennom Sentrum med for høg gjennomgangstrafikk.

Pkt g. Innkjøring til parkeringsanlegget under Torget frå busshaldeplassen mellom Grand og Rådhuset er eit aktuelt alternativ som vil bli nærare vurdert ved utarbeiding av detaljplanar.

Pkt h. Det kan vera vanskeleg til ei kvar tid å få alle tiltaka lokalisert innanfor den geografiske definerte aksene for det aktuelle tema som handleakse, kulturakse mm. Rådmannen vil synleggjera i planomtalen noko sterkare at Leirvik og skal vera eit regionalt senter også for kultur - /kreative næringar.

Pkt h. Rådmannen vil kommentera dette i planomtalen og leggja inn at målsetting om at hamna skal kunna ta aukande båtutrusting og gje eit godt servicetilbod i framtida.

Pkt i. Når det gjeld studentoppgåva, vart arbeidet studentane utførte etter avtale med kommunen passa inn i høyringsrunden for planprogrammet slik at studentane hadde stand på Torget og vart "kommunen sin forlengte arm" i dialogen med innbyggjarane. Resultatet er seinare overlevert prosjektgruppa for kommuneplanarbeidet og studentane deltok og presenterte oppgåva på høyringsmøtet om planprogrammet. Det vart vurdert å nytta studentane konsultativt i den vidare planprosessen. Men kommunen har valt å gå vidare med lokale konsulentfirma som Akvator, Link Signatur og Plan Vest.

Studentane si rolle vart sett på som tidsavgrensa og planframlegget er difor ikkje sendt studentane til uttale.

- Lo Sunnhordland rår i brev av 12. 09. 2007 til at busstasjonen vert verande på den gamle ferjekaien. LO meiner ei slik plassering er ei god løysing for både passasjerar og sjåførar med lett tilkomst til offentlege kontor og butikkar, hurtigbåt og alternative utkjøringsruter som gjev god flyt i trafikken.

Kommentararar

Behovet for oppstillingsplass for bussar og den trafikkale situasjon talar mot ein framtidig busstasjon på kaien. Men det er lagt opp til busstopp på kaiområdet slik at bussruter kan korrespondere med snøggbåtar.

Grunneigarar

- Astrid og Kjell Håvard Sævareid har uttalt seg ved brev av 09.08.2007 der dei oppsummerar slik:
 - a. Me opprettheld forslag til både næring og bustad på vestsida av Sævegen
 - b. Me opprettheld forslag om næringsområde på austsida av Sævegen
 - c. Vedtatt reguleringsplan for Åsbanen må innarbeidast i planen
 - d. Me ønskjer å kunne bygge ein kopi av gamle Tiendebua på Frugardsberget
 - e. Me ber om at feil i kart for Frugardsberget gnr 27 bnr 1, blir retta – dette er del av landbruksområde og ikkje offentlig bygg
 - f. Me krev at trasé for ein muleg framtidig gangvei langs Frugardselva skal fylgja elva og ikkje leggjast opp i skogen

Kommentarar

Pkt a. Rådmannen ser det naturleg at heile området vert avsett til næring.

Pkt b. Dette er stort sett i samsvar med planforslaget.

Pkt c. Reguleringsplanen vil bli innarbeidd.

Pkt.d. Dette må fremjast som særskilt byggesak, eventuelt vurderast i regulerings sak for kyrkjeområdet.

Pkt e. Kommunedelplanen for Leirvik viser same arealformål som vedteken kommuneplan 21. 01. 2006. Rådmannen ser ikkje grunn til å føreslå endring då det er naturleg å sjå desse områda i samanheng med kyrkja. Det bør følgjast opp med reguleringsplan for det området som bør sjåast i samanheng med kyrkja.

Pkt f. Rådmannen er samd i at gangvegtraseen så langt som praktisk mogeleg må følgja elva.

Astrid og Kjell Håvard Sævareid har i nytt brev av 28. 08. 2007, etter at rådmannen si innstilling til formannskapsmøtet 29. august låg føre, gjort merksam på at det er feil når området rundt kyrkja, som dei eig, er vist som offentlig område. Til det er å sei at føremålsgrenser ikkje nødvendigvis er identiske med eigedomsgrenser. I dette tilfellet har kommuneplanen som overordna styringsdokument lagt føringar ut frå at det er naturleg å sjå heile området på nedsida av vegen i samanheng med kyrkja. Dei gjev og uttrykk for at når rådmannen skriv at han finn det naturleg etter ei totalvurdering å setja av alt areal som dei eig langs vestsida av Sævegen til næring, og ikkje leggja inn i stripe med bustader i overkant i samsvar med deira ønskjer, så er dette grunngeve for dårlig. Når rådmannen har vurdert dette så er det lagt vekt på moment som breidda på arealet, plasseringa av bustader mellom framtidig kyrkjegard og æringsareal, topografi m.m.

Per Ivar Ingebrigtsen tek i brev av 20. 07. 2007 opp spørsmål tilknytta turvegen langs Ådlandsvatnet. Han rår sterkt frå at det vert bygt ein brei gangveg på 2-2,5m asfaltert bredde i samsvar med krav til universell utforming. Dette vil bli eit stort inngrep i eit sårbart naturområde. Vegen vil og invitera til sykkel og mopedbruk.

Kommentarar

Rådmannen meiner at alle detaljar ved turvegen langs Frugardselva på noverande tidspunkt ikkje er tilstrekkeleg vurdert til at traseen kan fastleggjast. Det er viktige moment Per Ivar Ingebrigtsen tek opp. Desse momenta må vurderast i ein reguleringsprosess før turvegtraseen kan fastleggjast. Alternative turvegtrasear vert derfor i denne omgang vist som informasjon og ikkje juridisk bindande på denne strekninga. Det same gjeld for så vidt traseen ut mot Sponavik.

- Sigvald Andre Hansen, Prestlio 14, skriv i brev av 10. 08. 2007 at han vil seia sin motstand mot strandpromenaden som vil dela eigedomen og som han då meiner vil forringa eigedomen, og koma i konflikt med naustplanane.

Kommentarar

Etter dei planvurderingar som hittil er gjort synest det naturleg i føra strandpromenaden over denne eigedomen. Men endeleg trase vert fastsett gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Dette lyt skje i nært samarbeid med grunneigaren.

- Eli Gundersen, skriv at det er feil i kartet som viser Møllebua merka med raudt, dvs. område for offentlig bygg. Ho gjer merksam på at Møllebua er i privat eige på same måte som heile Kyrkjeberget.

Kommentarar

Kommunedelplanen for Leirvik viser same arealformål som vedteken kommuneplan 21. 01. 2006. Rådmannen ser ikkje grunn til å føreslå endring då det er naturleg å sjå desse områda i samanheng med kyrkja. Det bør følgjast opp med reguleringsplan for det området som bør sjåast i samanheng med kyrkja, jamfør kommentar til Astrid og Kjell Håvard Sævareid.

Eli Gundersen har i nytt brev av 28. 08. 2007 etter at rådmannen si innstilling låg føre, på same måte som Astrid og Kjell Håvard Sævareid på nypeika på feil i kartet for hennar eigedom ved Kyrkja. Det vert her vist til kommentaren til brev frå Astrid og Kjell Håvard Sævareid.

- Øyvind Nitter, Borgata 83, går i brev av 07. 08. 2007 mot at det vert lagt ny trase for strandpromenaden over eigedomen hans langs sjølina 15-20m frå dagens promenade langs hovudvegen. I eige brev datert same dag kjem han og med innspel om at Skrivarvegen/Borggata Nord vert miljøgate.

Kommentarar

Rådmannen er samd med grunneigaren i at det ikkje er grunn til å prioritera ein ny trase på denne strekinga i tillegg til dagens trase. På noverande tidspunkt er det nødvendig å prioritera opparbeiding på andre stader. Spørsmålet om ei miljøgate til for Skrivarvegen/Borggata nord meiner rådmannen er eit interessant forslag som bør vurderast nærare.

- Tørres Bjelland, Bjellandsvegen 106, har i brev av 08. 08. 2007 følgjande merknader:
 - a. Grøntstrukturkartet viser "feil regulering som ikkje er korrekt"
 - b. Omgrepet friområde/friluftsområde er brukt feil og skaper uklarhet om Gullberg.
 - c. Grunneigar ønskjer tomt ved nedkjøring til Sponavik frigjeven
 - d. Spørsmål om beltet langs strandsona i Gullberg.

Kommentarar

Rådmannen vil innleiingsvis slå fast at for Gullberg og Sponavik er det ingen endring i kommunedelplanen i høve til vedteken kommuneplan av 12. 01. 2007 for så vidt gjeld arealføremålet. Rådmannen har likevel forståing for at grunneigaren er var for formuleringar som han kan oppfatta som endringar i høve til vedteken kommuneplan. Rådmannen vil difor kommentera nærare det grunneigaren peikar på.

Pkt a. Grøntstrukturkartet er eit temakart som meir viser samanhengen, bruken og funksjonen for dei ulike grøntområda. Dette er ikkje eit juridisk bindande plankart etter Plan- og bygningslova. Temakartet vil difor illustrera ein del nyansar som ikkje er i det formelle plankartet.

Pkt b. Grunneigar syner til formuleringar som er nytta i plandokumentet som han meiner er uklare og direkte feil når det til dømes på side 30 heiter: "Sponavik og Gullbergområdet bør gjerast lettare tilgjengelege som rekreasjonsområde og friområde". Til det er å sei at Sponavik er avsett som friområde i gjeldande kommuneplan og begge områda vert nytta til rekreasjon, sjølv om Gullbergområdet formelt er LNF-område med hovudvekt på friluftsmål. Grunneigaren skriv sjølv i brevet sitt at "I høve bruken av Gullberg som rekreasjonsområde for ålmenta og det aktive skogbruket som føregår er det inga konflikt. Snarare er det tvert om."

Rådmannen meiner grunneigaren her gjev uttrykk for ei positiv haldning sambruk mellom skogbruk og ålmenta sin bruk til rekreasjon. Rådmannen for sin del ser difor ikkje grunn til å føreslå noko føremålsendring i framlegget til kommunedelplan.

Når grunneigaren viser til føremål omtala i §25 i Plan- og bygningslova som gjeld føremål i reguleringsplanar, vil rådmannen for ordens skuld gjera merksam på at det er §20-4 som gjeld arealføremål i kommune/kommunedelplanar.

Pkt c. er naturleg å ta inn som ein del av reguleringsarbeidet for utviding av campingplassen

Rådmannen ser det slik at spørsmålet om ny og betre veg til Sponavik og frigjeving av tomte er ei meir detaljert sak som må få si løysing på reguleringsnivå.

Pkt d. Planområdet omfattar og eit belte av sjø langs strandsona til Gullberg med same føremål som i vedteken i kommuneplan, dvs. natur og friluftsområde. Det medfører at det ikkje kan byggjast eller drivast havbruk i strandsona/sjøbeltet.

- Per Ivar Ingebrigtsen tek i brev av 26. 07. 2007 opp spørsmål i samband med sikring av areal til campingplass og konflikt ved framføring av strandpromenaden, og i særskilt brev av 02. 08. 2007 vurderar han nærare alternative traseforslag for strandpromenaden ut til Sponavik.
- **Kommentarar**
Det er eit overordna mål å sikra areal og rammevilkår for campingplassen. Men når arealet skal fastleggjast, krev dette nærare vurderingar og avveging av brukarinteresser som må skje gjennom ein reguleringsprosess. Det vert difor i denne omgang ikkje lagt opp til endring i kommunedelplanen som er i samsvar med vedteken kommuneplan. I denne reguleringsprosessen lyt ein og avklara trase for strandpromenaden som skal førast fram til Sponavik langs sjøen. Rådmannen tek difor ikkje nærare stilling til traseval no. Denne reguleringsplanen bør og ta med seg ny tilkomstveg til Sponavik m.m., jamfør kommentarane til brev frå Tørres Bjelland.
- Tøri Olsen ber i brev av 08. 08. 2007 om at tilkomst til Borggt. 68 vert klargjort i kommunedelplanen.

Kommentarar

Etter å ha vurdert saka, er rådmannen kome til at dette vert ei konkret og detaljert vurdering som lyt løysast gjennom ein reguleringsprosess.

- J Tufteland tek på vegne av grunneigar Kjell Lønning, gnr. 37. bnr 3, opp spørsmål tilknytta vegtilkomst for nytt bustadfelt og bruk av grøntbelte frå Studalen langs E39. Han ber om at bustadområdet vert utvida mot Studalen slik at tilkomsten kjem frå Hadlabrekko i dette området og at det samstundes blir lagt til rette for noko meir bustad.

Kommentarar

Rådmannen ser det naturleg i utvida planområdet når bustadfeltet skal regulerast slik grunneigaren føreslår. Men spørsmålet om omfanget av nye bustader sørover, nærare Studalen, lyt fastleggjast i reguleringsprosessen.

Utbyggjarar

- Sunnhordland Eiendomsinvest AS gjev uttale datert 08. 08. 2007 der firmaet ønskjer auka byggehøgde i kvartal 7 der Postbygget er retningsgjevande og der det er sett maks gesimshøgde på 15,5m tilsvarande 4 etasjar.

Kommentarar

Rådmannen held fast på prinsippet for kvartalet når det gjeld byggehøgde, men har opna for at det kan gjerast unntak ved å føra inn eit nytt punkt 10 i føresegnene der det heiter:

"Det kan vurderast ytterlegare to etasjar tilsvarande 7 m for 40 % av bygningsmassen i dei ulike kvartala, med unntak av kvartal 9. Slike prosjekt skal konsekvensutgreiast med omsyn til både bygningskroppen og eit relevant influensområde. Det skal dokumenterast at bygget si høgde bidreg til høg kvalitet med omsyn til fjernverknad, bustadmiljø, lokalklima og trafikktilhøve".

Deler av kvartalet vil såleis etter ei nærare konkret vurdering kunna byggjast opptil 6 etasjar.

- Borggata Futurum AS skriv i brev av 27. 07.
Borggata Futurum A/S arbeider seriøst med sitt nærings- og bustadprospekt i Borggata for nettopp "å vitalisera Leirvik som sentrum i byen" - og som regionsentrum.

Som merknad til kommunedelplanen vil me presisera at det for å få økonomi i ei slik stor utbygging, vil vera heilt avgjerande med høve/løyve til å byggja fire etasjar over eksisterande bygningar. Som prospektet viser er det likevel ikkje snakk om å byggja ein stor klosse over heile bygningsmassen, men å ymsa høgdeno noko for å gje bygget spenstig og spennande utsjånad..

Me ber difor om at ein tek hensyn til dette i det vidare arbeidet fram mot endeleg vedtak av kommunedelplan for Leirvik.

og i brev av 08. 08. 2007:

Ein viktig del av Borggata Futurum er området i vest med Stautlandbygget Helge Lindeflaten sitt bygg og Narvesenbygget.

Desse bygga er i vårt prospekt teke med og vil vera avgjerande for å få til ei spenstig totalløysing i området.

Restriksjonar i form av verving vil vera øydeleggande for vårt prosjekt ,og me ber difor på det sterkaste om at slike restriksjonar vert teke ut av planen.

Kommentarar

Dette gjeld kvartal 5 der det kan byggjast inntil 22,5 m i gesimshøgde (5 etasjar + 1 inntrekk toppetasje). Samstundes er det gjeve rom for etter nærare vurdering å auka deler (40%) av bygningsmassen med 2 etasjar, jamfør nytt pkt 10 i føresegnene. Rådmannen meiner dette vil gje handlingsrom i det byggherren ikkje ønskjer å byggja "ein stor klosse over heile bygningsmassen".

Når det gjeld Narvesenbygget og Stautlandbygget er det føresett at ein i "deler av kvartalet" skal taka omsyn til verneinteressene. Dette vil vera ei utfordring for byggherren sin arkitekt å få til ei integrering der "gamal og ny tid" møtest, og der den konkrete løysinga vil avgjera kva omsyn som må takast.

- Holmedal & Husum AS gjev ved brev av 01. 08. 2007 innspel til planen. Det vert peika på at det bør nyttast total bygghøgde i meter som føreslått i planen. Det er viktig å vidareføra strandpromenaden til Sponavik, og denne bør leggjast nærast mogeleg sjøen. I planen er den vist for langt inne på land. Firma går mot utfylling i indre hamnebasseng ved Evjo. Det vert føreslått lagt steintrapper mot sjøen på innsida av Storoddøra.

Firmaet er samd i at kvartal 2 som dei eig deler av, er best eigna for høgghus, men meiner at det ikkje berre bør vera eitt, men to høgghus. Firmaet ber og om at området frå Evjo til Notahaugsbryggo får same totalhøgde på 12,5m som resten av området.

Kommentarar

Rådmannen er samd i at strandpromenaden må vidareførast mot Sponavik nærast mogeleg sjøen. Trasevalet og utforminga må finna si løysing i samband med reguleringsplanen for campingplassen. Det er ikkje lagt opp til utfylling i indre del av hamnebassenget sjølv om dette har vore vurdert i planarbeidet. Men det kan vera aktuelt å utbetra enkelte kaifrontar i området og i det høve mindre justeringar av kailina.

Når det gjeld byggehøgde i Evjo er denne sett til 9,5m medan den på begge sider er 12,5m. Rådmannen er prinsipielt samd i at det bør vera same byggehøgde på heile strekninga og føreslår at den for Evjo vert auka til 12,5m. Dette lyt følgjast opp med nødvendig reguleringsendring.

- J Tufteland AS tek i brev av 07. 08. 2007 på vegne av Engevik Invest AS opp spørsmålet om endra byggehøgde for nytt byggeprosjekt i Skotlio.

Kommentarar

Auka byggehøgde her vil endra bustadstrøkets karakter . Rådmannen vil difor ikkje føreslå å endra maks byggehøgde frå 5m gesimshøgde pluss kjellar/loft.

- J Tufteland AS ber på vegne av Jan Erik og Bjørn Malvin Stenberg i brev av 06. 08. 2007 om endring av reguleringsføremålet for gnr. 39. bnr. 103 og 193 i Hamnegata som er regulert til Hotell/Forr./kontor/ off./almennyttig føremål.

Kommentarar

Rådmannen ser positivt på ei endring av reguleringsføremålet slik at næring kan kombinerast med bustader.

- Jens Hystadvegen 7 AS ber i brev av 06. 08. 2007 om auke i byggehøgde frå 3 etasjar til 4 etasjar.

Kommentarar

Rådmannen vil av omsyn til strøket sin karakter halda fast på kravet om maks tre etasjar på oppsida av Jens Hystadveg.

- Rolf Grimstvedt skriv i brev av 24. 07. 2007 at busshaldeplassen bør vera der han er og at det framleis bør vera mogeleg å ha bustad/forretningsbygg på Ritlandstomta. Det er og viktig å behalda eit parkliknande, tiltalende grøntområde på tomta.

Kommentarar

Rådmannen ser det lite aktuelt å leggja ein bussterminal i dette området ,og føreslår denne plassert øvst i Sæ. Men det er behov for å ha ein busstopp i området. Løysinga her lyt vurderast meir detaljert i ein reguleringsplan. Rådmannen er samd i at ein då må kunna innarbeida forretningsbygg bygg med bustader og park/grøntområde.

- Nils og Frode Ritland kjem med merknader i brev av 25. 07. 2007 og viser og til brev frå Rolf Grimstvedt som dei samarbeidar med. Dei går mot bussterminal i Bandadalskvartalet og bussstopp ved Ritlandseigedomen.

Kommentarar

Rådmannen viser til kommentarane til brev frå Rolf Grimstvedt.

- Amfi Eigedom ASA ber i brev av 10. 08. 2007 om å få auka byggehøgde frå 15,5m til 22,5m. Det vert og signalisert at tilkomst via tunnelloysing vil bli "meget kostbar".

Kommentarar

For å ivareta behov for auka byggehøgde til 22,5m er det føreslått eit nytt pkt 10 i føresegnene under kap. 1.2.3. der ein etter nærare konsekvensutgreiing kan auka høgda med 7m (2 etasjar) for 40% av arealet. For tida er det under utgreiing vidare utvikling av kvartalet Amfi/Kulturhuset som skal munna ut i endra reguleringsplan. Det er naturleg å ta endelig stilling til vegløysing i reguleringssaka.

- J Tufteland AS på vegne av Ås Eiendomsinvest AS ber i brev av 09. 08. 2007 om auka byggehøgde til 27 m (8 etasjar).

Kommentarar

I føresegnene er den generelle byggehøgda auka frå 3 til 4 etasjar dvs 15, 5 m dvs det same som for området ved Vabakkjen. Samstundes er det opna for at inntil 40% av bygningsmassen kan byggjast høgare, om nødvendig utover 8 etasjar, etter nærare konsekvensutgreiing.

Notat frå ope møte om høyringsutkastet tysdag 7. aug. 2007-08-17

Momenta er drøfta og gjennomgått i samband med plangjennomgangen etter høyringa. Konkrete tilhøve vedr. enkelte eigedomar er og følgd opp skriftleg og kommentert i det føreståande.

Rådmannen vil difor bere kommentera eit par tilhøve.

Spørsmålet om habilitet.

Dette er teke opp av grunneigar Tørres Bjelland som hevdar at eigedomen til avdøde Gunda Bjelland har fått godkjent frådelt bustadtomt, medan han ikkje har fått for sin eigedom. Rådmannen gjer merksam på at spørsmålet om habilitet er retta mot utviklingssjef Tore Bjelland som er ein av fleire arvingar i buet etter Gunda Bjelland.

Rådmannen vil her gjera merksam på at når det gjeld endring i planstatus for Gunda Bjelland sin eigedom, så er dette spørsmålet om endringar ikkje drøfta nærare i denne planprosessen.

Kommunedelplanframlegget har difor vidareført arealføremålet i sist vedteken kommuneplan frå 2006.

Denne planen har igjen vidareført status frå kommuneplanen frå 1998 for dette området. Denne planen vart vedteken før det var klårt at Tore Bjelland ville koma i arveposisjon. Saka har og vore drøfta med juridisk konsulent hos fylkesmannen som på dette grunnlaget ikkje kan sjå at utviklingssjefen er inhabil ved denne planhandsaminga.

Vidare saksgang

Det kom opp spørsmål på møtet om å utsetja planhandsaminga og om utsending av informasjon.

Rådmannen vil her peika på at Formannskapet har gått inn for ei handsaming i kommunestyret sitt møte 6. sept. 2007 noko som krev ein stram framdriftsplan.

Rådmannen sitt planforslag vil vera offentleg nå dette føreligg og vil såleis vera offentleg tilgjengeleg før møtet. Dokumenta vil og verta lagt ut på Internett.

Etter vedtak ligg føre, vil alle som har sendt inn merknader verta særskilt tilskrivne med oversending av plandokument og vedtak, samstundes som det endelege plandokumentet vert lagt ut på Internett.