

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Helle Holte Bruland		Arkivkode: L1222/111
Arkivsaksnr.: 20/1115		JournalpostID: 20/490
Saksnr:	Utval:	Dato:
12/2020	Bjørnafjorden eldreråd	10.02.2020
03/2020	Ungdomsrådet	27.01.2020
10/2020	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	27.01.2020
22/2020	Plan- og bygningsutvalet	30.01.2020
29/2020	Plan- og bygningsutvalet	06.02.2020
06/2020	Bjørnafjorden kommunestyre	18.02.2020

GBNR 122/111 m.fl. - Eikelandsosen - Godkjenning av Områdeplan for Eikelandsosen**Administrasjonen sitt framlegg til vedtak:**

Bjørnafjorden kommune godkjenner Områdeplan for Eikelandsosen. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§12-12, jf. §§ 1-5, 12-1 og 12-2. Kommunestyret ber administrasjonen om å utgreie flaumafare på byggeområde BFS56, og gjere naudsynte oppdateringar i planen.

Os, den 08.01.2020

Christian Fredrik Fotland
Kommunedirektør

Behandling:**Habilitetsvurderingar**

Varaordfører Mikal Leigland har bede om ei habilitetsvurdering seg sjølv. Leigland Bygg eig 3 tomter på Neset, Leigland AS eig 50 prosent av Fusa vidaregåande skule og Mikal Leigland eig 50 prosent av Bjørnefjorden tre AS som eig eit industriområde på Heiane.

Leigland trekte seg frå behandlinga medan habiliteten hans vart vurdert.

Juridisk rådgjevar si vurdering er at Leiglands rolle i selskapa fører til direkte inhabilitet etter § 6. 1. ledd e).

Dette slutta kommunestyret seg samrøystes til. Vararepresentant Helge Andersen tok plass i møtet.

Representanten Aud May Boge, H, bad og om ei habilitetsvurdering av seg sjølv. Ho eig indirekte eit selskap på Heiane, og det er ingen endringar eller innspel til den delen av planen.

Boge trekte seg frå behandlinga medan habiliteten hans vart vurdert.

Kommunestyret kom samrøystes til at også Boge er ugild.

Vararepresentant Kristin Søfteland-Larsson tok plass i møtet.

Behandling

Representanten Nils-Anders Nøttseter, MDG, fremja eit alternativt framlegg til vedtak på vegner av MDG, SV og representanten Roger Hoel, H.

Votering

Endringsframlegg frå MDG m.l. fekk 6 stemmer, MDG, SV, Krf og Roger Hoel, H og fall.

Innstillinga frå PBU fekk 29 røyster og vart vedteke mot stemmene til MDG, SV, Krf og Roger Hoel, H.

BJØRNAFJORDEN KOMMUNESTYRE 18.02.2020, Sak 06/2020 -Vedtak:

Bjørnafjorden kommune godkjenner Områdeplan for Eikelandsosen. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§12-12, jf. §§ 1-5, 12-1 og 12-2.

Kommunestyret ber administrasjonen om å utgreie flaumfare på byggeområde BFS56, og gjere naudsynte oppdateringar i planen.

Behandling og vedtak, 10.02.2020**Behandling:**

Rådgjevar Terje Raunsgard orienterer i saka.

Framlegg til vedtak frå Bjørn Sivertsen, vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Bjørnafjorden eldreråd ber om at omgrepet "Et aldersvennlig samfunn" vert innarbeidd i føresegnene for Områdeplan for Eikelandsosen, med dei føringar og tiltak det medfører.

Naudsynte tiltak for å stetta krava til "Et aldersvennlig samfunn" bør skrivast inn i overordna retningsliner for både §2.1 Bygningar og anlegg, §2.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur, §2.3 Blågrønnstruktur og §2.4 Landbruks-, natur- og

friluftsmål.

Behandling og vedtak, 06.02.2020

Behandling:

Sak 29/2020 vart behandla før sak 26/2020.

Møtet vart sett etter synfaring i sak 29/2020 kl: 11:41.

Terje Raunsgard orienterer i saka og svarer på spørsmål etter synfaring.

Nils-Anders Nøttseter, (MDG) ber om gruppemøte etter debatten.

Møtet vert heva for gruppemøte kl: 12:11.

Møtet sett etter gruppemøte kl: 12:29.

Habilitetsspørsmål vdr. svogerskap, Marie Hauge (MDG), er i svogerskap i høve dei som har utarbeida plan/konsulent over Tollaneset. Spørsmål vdr. habilitet etter fvl. §6.2.ledd.

Marie Hauge, (MDG) trer frå under behandling av hennar habilitet.

Jurist Gunn Sissel Teigen informerer i høve lova og kva som ligg til grunn for vurdering av habilitetsspørsmålet.

Behandling av habilitetsspørsmål:

I medhald av §6.2.ledd i Forvaltningslova fann plan- og bygningsutvalet Marie Hauge, (MDG) gild i saka.

Møtet heva for gruppemøte kl 13:42, møtet sett etter gruppemøte kl: 13:57.

Votering:

Framlegg til vedtak frå Nils-Anders Nøttseter, (MDG) fekk: 3 stemmer (2MDG, 1SV) for og 6 stemmer (1Sp, 1Ap, 3FrP, 1H) mot og falt.

Framlegg til vedtak frå Asle Olsen, (SV) fekk: 4 stemmer (2 MDG, 1Sp, 1Sv) for og 5 stemmer (1Ap, 1 H, 3 FrP) mot og falt.

Administasjonen sitt framlegg til vedtak fekk: 1 stemme (SV) mot og 8 stemmer (2MDG, 1Ap, 1Sp, 3 FrP og 1 H) for og vart vedteke.

Vedtak:

Bjørnafjorden kommune godkjenner Områdeplan for Eikelandsosen.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§12-12, jf. §§ 1-5, 12-1 og 12-2.

Kommunestyret ber administrasjonen om å utgreie flaumafare på byggeområde BFS56, og gjere naudsynte oppdateringar i planen.

Behandling og vedtak, 30.01.2020

Behandling:

Sak 22/2020 vert behandla før sak 03/2020.

Aud May Boge, H ber plan og bygningsutvalet om vurdering av sin habilitet, grunna moegelege særinteresser i arealet, jmf. Fvl. §6.2.ledd..

Aud May Boge, H trer frå under behandling av henna habilitet.

Juridisk rådgjvar Terje Lågeide, informerer om habilitetsreglane samt gjer ei vurdering av hennar habilitet.

Votering: Plan og bygningsutvalet finn Aud May Boge, H, habil.

Gustav Bahus, FrP ber plan og bygningsutvalet om vurdering av sin habilitet, grunna moegeleg særinteresser vdr tomtekjøpt, jmf. fvl. §6.2.ledd. Gustav Bahus trer frå under behandling av hans habilitet.

Vurdering frå juridisk rådgjvar Terje Lågeide er at Gustav Bahus er gild i saka.

Votering: Plan og bygningsutvalet finn Gustav Bahus gild i saka.

Rådgjvar Terje Raunsgard, orienterer i saka.

Møtet heva for gruppemøte, kl: 10:40.

Møtet sett etter gruppemøte, kl 10:55.

Terje Sperrevik, Sp fremjar utsettingsforslag. Forslag om utsetting og synfaring vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring. Behandling av saka vert utsett til 06.02.2020.

Behandling og vedtak, 27.01.2020

Behandling:

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Saka har vore behandla i utval i Fusa kommune, råda har der komme med uttale til rapporten.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tar områdeplanen til orientering.

Vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek saka til orientering.

Behandling og vedtak, 27.01.2020

Behandling:

Ungdomsrådet tok saka samrøystes til etterretning

Vedtak:

Ungdomsrådet tok saka til etterretning.

Vedlegg:

- Planomtale - Områdeplan for Eikelandsosen - 20.12.2018 - revidert 07.11.2019
- Plankart - Områdeplan for Eikelandsosen - 07.11.19
- Føresegner Eikelandsosen - revidert 07.11.2019
- Kart - Omsynssoner - Områdeplan for Eikelandsosen
- Konsekvensutgreiing(KU) - Områdeplan for Eikelandsosen 20.12.2018 - Revidert 28.08.2019
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) - Områdeplan for Eikelandsosen 07.11.2019
- Flaumsonekartlegging Lundarvikselva og Koldalselva 07.11.2019
- Trafikkvurdering - Stallabrotet 30.11.2018
- Skredfarevurdering
- Kommentar frå kommunegeologen - mogleg marin leire
- Endringslogg etter høyring - 28.08.2019
- Tillegg til endringslogg etter høyring 06.09.201
- Illustrasjonsplan - heile planområdet - områdeplan Eikelandsosen
- Skisseplan 2 - Områdeplan for Eikelandsosen
- Skisseplan 1 - Områdeplan for Eikelandsosen
- Planprogram - Områdeplan for Eikelandsosen 2019 - 40 (351447)
- Merknadskjema - Høyringsinstansar - etter høyring
- Merknadskjema - Private innspel - etter høyring
- Fylkesmannen i Vestland - Fråsegn/Uttale etter dialogmøte
- NVE - Trekking av motsegn
- Kartutsnitt - BFS56

Saksopplysningar:

Det er utarbeid eit framlegg til områderegulering for Eikelandsosen sentrum. Planen tek utgangspunkt i planprogram for områdeplan for Eikelandsosen som vart vedteke 12.04.2018. Planområdet er 2,7 km² stort, og har som hovudmål å leggja til rette for at det skal veksa fram eit trygt, levande og attraktivt kommunedelsenter med eit breidt utval av tenester og tilbod der alle grupper har høve til å delta.

Mindre endring etter vedtak – flaumfarevurdering BFS56

Det vart påpeika frå NVE og Fylkesmannen i deira avsluttande merknader, at det ikkje var utarbeida eigen flaumfarevurdering for byggeområdet BFS56 og at dette var uheldig. For å unngå ytterlegare utsetjing av saka leggjast utarbeiding av flaumfarevurdering og oppdateringar i plankart og føresegn inn som eit tillegg til godkjenninga. Det vil sei at administrasjonen vert beden om å gjennomføre flaumfarevurdering for bustadområdet og endre dette punktet i planen i etterkant. Administrasjonen er innstilt på at dette er ei lita endring som kan takast igjennom forenkla prosess. Slik det står no ligg fire av seks tomter i dette nye feltet innafor ei potensiell flaumsone (basert på akstsemdskart frå NVE) - men terrenget tilseier at sona kan verta justert ned og at tomtene på BFS56 hamnar utanfor flaumsone etter at flaumfarevurderinga er gjennomført (sjå vedlegg for aktuelt område og eksisterande situasjon med flaumsone(H320_2): Kartutsnitt - BFS56).

Medverknad

Planen har vore på høyring sommaren 2019, og det har vore gjennomført folkemøte og fleire grunneigarmøte undervegs. Det har vore godt engasjement frå partar og myndigheiter i saka.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift

Noregs vassdrags- og energidirektorat(NVE) fremja motsegn kring fleire punkt, og alle desse er teke til etterretning i den føreliggjande saka. Det er mellom anna lagt inn faresone for skred i fleire område, og gjennomført geologiske undersøkingar kring kvikkleire og andre typar skred. Det er konkludert med at det ikkje er skredfare for eksisterande og planlagde bustadområde i planen (sjå rapport frå kommunegeologen, og frå Multiconsult). NVE har trekt motsegnene knytt til dette(sjå motsegn i merknadsskjema og trekking av motsegn i vedlegg).

Flaumfare (H320)

Etter motsegn frå NVE i høyringa vart det gjennomført ytterlegare undersøking kring flaumfare i planen, og faresonene er justert inn i det føreliggjande framlegget. I føresegnene er område med flaumfare no sikra slik:

§ 3.1.4 Flaumfare (H320) § 3.1.4.1 Innanfor faresona H320_1 (basert på faresonekart) skal det ikkje setjast opp nye bygningar, før området/bygg er dokumentert sikra i samsvar med byggteknisk forskrift.

§ 3.1.4.2 Innanfor faresona H320_2 (basert på aktsemdskart) skal det gjennomførast ytterlegare flaumsonkartlegging for å bekrefte/avkrefte flaumfaren. Nye bygg skal plasserast og sikrast med bakgrunn i gjennomført flaumsonkartlegging.

Tillegg i bandleggingsoner

Det vert òg påpeika at H740 (sona under kraftlina som kryssar igjennom planområdet) må sikrast i føresegnene. Det er difor gjort følgjande tillegg i føresegn 3.3.2:

«§ 3.3.2 Omsynssone bandlegging etter andre lover (H740)

§ 3.3.2.1 Område er bandlagt etter energilova. Det er ikkje løyve til å setja i gang tiltak innanfor sona utan at dette er avklara med anleggseigar.»

Dialog undervegs

Statens vegvesen(SVV) hadde merknadar knytt til tiltak nær fylkesveg, og dette er teke til etterretning i dialog med SVV. Fylkeskonservatoren stilte krav til arkeologiske undersøkingar av fleire område på land, i sjø og i Skjelbreidvatnet. Det vart ikkje funne noko i ferskvatn. Det vart gjort funn av ei «svigrop» på landbruksareal på Koldal – men seinare konkludert med at denne var frå nyare tid. Det vart òg meldt inn tre «tollahol» (gamle fortøyingshol) på Tollaneset, og nokre holer eiker elles i planområdet – og desse er målt inn og synt med omsynssoner i plankartet. Prosessen med detaljregulering for Tollaneset bustadområde er implementert i arbeidet områdeplanen. Dette kjem ein attende til seinare i saka.

I høyringsperioden har det vore gjennomført to dialogmøte med fylkesmannen i Vestland. I desse møta vart det primært drøfta løysingar kring Tollaneset og fylling i sjø. Fylkesmannen hadde i utgangspunktet motsegn til planen. Alle desse utfordringane er no løyst. Fylkesmannen sin konklusjon i godkjeningsbrevet er som følgjer:

«Fusa kommune har no følgd opp og løyst alle tidlegare føreliggjande motsegnspunkt. Fylkesmannen legg til grunn at kommunen følgjer opp resterande merknader, nemnt over. Når det er gjort, kan områdereguleringsplanen for Eikelandsosen eigengodkjennast»

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift

Mellom anna med grunnlag i innspel i høyringsperioden er det tilført endringar i plankart, føresegn og ROS-analyse. Desse står på lista under. Alle merknadane er kommentert i eige merknadsskjema(sjå vedlegg). Alle merknadane har vore drøfta i intern ressursgruppe i kommunen, og ein opplev at planen er godt forankra i organisasjonen.

Andre endringar

- Det er gjort justeringar i byggegrenser mot fylkesveg, gangveggar og kommunale veggar
- Naustføremål kring eksisterande naust ved utløpet til Koldalselva er halvert og arealet er regulert til grønstruktur (G)
- Mindre justeringar i fleire føremål (mindre tekniske justeringar/rettingar)
- Bekkar på nordsida av Skjelbreidvatnet er teke inn i plankartet
- Nytt bustadområde nord for Koldal (BB1) er redusert frå 88 daa til 43 daa(attverande i aust, byggjer vidare på eksisterande bustadfelt)
- Nye bustadområde på Koldal (BFS49 og BFS50), samt veg fram, er teke ut av planen
- Ei bustadtomt i eksisterande bustadfelt på Stallabrotet er teke ut av planen og regulert til grønstruktur då den nyttast til leik og tur
- Ein har teke ut to av tre alternativ til turveg på Koldal rundt Skjelbreidvatnet, og sit att med den som er vurdert å vera best eigna
- Gang- og sykkelveg frå Brunaset til sentrum er justert med redusert trafikkstilje frå 3 til 0,75 m slik at ein mellom anna sikrar driftstilhøve på landbruksjord.
- Redusert faresone for høgspent etter dialog med Statens strålevern
- Mindre justeringar på turveg langs Koldalselva
- Justering av plassering og utforming av kollektivterminal (etter dialog med HFK)
- Lagt inn omsynssoner for flaum 5,6 m over elv + 2 m havstigning
- Siktsoner er lagt inn langs fylkesvegen (etter dialog med SVV)
- Mindre justering på næringsareal på Eikelandsheiane, i tråd med KPA
- regulert eksisterande åtkomst inn mot Koldalsfossen (over BAA1 og BAA2)
- Det er lagt inn hamneområde i sjø (VHS1) ved kaien i Eikelandsosen, samt regulert eksisterande naust (BUT8)
- Utvida anna vegggrunn ved Kraftlaget/ Stallabrotet slik at vegen kan leggjast noko ut dersom det er aktuelt
- Illustrasjonar er justert i samsvar med endringar, t.d. på Tollaneset
- Fellesnaust/nothengja på Tollaneset er teke ut av planen
- Nummerering for naust er oppdatert
- Leikeplass utvida i front på Tollaneset
- Justert byggegrenser i BAA1
- Teke inn føresegner for badeområde GB1
- Teke inn tekst og illustrasjon knytt til sårbare bygg
- Teke inn tekst om ny plassering av brannstasjon og uttrykingsveg m.m.

Turveg frå Koldal til Skjelbreid

Planen legg opp til ein turveg som bidreg til å knyta saman Skjelbreid og Eikelandsosen, samt opna opp eit tur- og rekreasjonsområde ved Skjelbreidvatnet. Det er òg lagt inn ein «turparkering» på Koldal. Turvegen er forankra i samfunnsdelen til Fusa frå 2011, og i planprogrammet for planarbeidet. Ein har utgreidd tre ulike alternativ for å føra turvegen i terrenget og turvegen er eit viktig bidrag i samfunnsutviklinga av kommunedelsenteret. Det har òg vore gjennomført grunneigarmøte kring turvegen. Grunneigar har ikkje inngått grunnavtale for gjennomføring av tiltaket. Arealet er regulert til «offentleg føremål».

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift

Ein har òg regulert eksisterande sti frå Eikelandsosen og opp langs sørsida av Koldalselva. Delar av strekninga er allereie i bruk som tursti. Den vert no vidareført til Brunaset og heng dermed saman med ny turveg til Skjelbreid. Det er ikkje gjort store endringar her etter høyring.

Reguleringsplanar i planområdet

I planprogrammet satt ein seg mål for korleis ein ville handtera ulik planstatus i planområde. Måla i planprogrammet var å oppdatere/endra eldre reguleringsplanar, implementera planar under arbeid, oppnå god kopling mot tilgrensande planar, stilla krav til detaljregulering på enkelte område, og detaljregulera enkelte område. Rådmannen meiner ein har god måloppnåing kring desse punkta, då ein har gått igjennom eksisterande planar og oppdatert det som var naudsynt. Ein har òg stilt krav til detaljregulering på utvida industriområde på Eikelandsheiane, og på eit større bustadområde på Koldal, medan ein har valt å detaljregulera andre mindre område direkte i planen. Den påbegynte reguleringsplanen for Tollaneset vart avslutta som eigen plan, og implementert i prosessen med områdeplanen.

Tre vedtekne reguleringsplanar skal framleis gjelde, desse er synt i plankartet under detaljeringssoner, og sikra i føresegnene slik:

§ 3.4 Detaljeringssone (§ 12-6)

§ 3.4.1 Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde (H910)

§ 3.4.1.1 Detaljeringssone H910_201202 heimlar vedtatt plan for: «Detaljregulering for Eikelandsosen næringspark del av gnr. 22 bnr. 1, 3, 79, 92 og 131» som framleis skal gjelda.

§ 3.4.1.2 Detaljeringssone H910_201204 heimlar vedtatt plan for : «Stallabrotet øvre» som framleis skal gjelda.

§ 3.4.1.3 Detaljeringssone H910_201301 heimlar vedtatt plan for: «Stallabrotet II nedre» som framleis skal gjelda.

Andre reguleringsplanar innafor planområdet vert ikkje lenger gjeldande som eigne planar. Desse areala er implementert i den nye planen. Dette gjeld:

- Detaljregulering for Eikelandsosen sentrum (1987)
- Detaljregulering for Eikelandsosen bensin (1989)
- Detaljregulering for Eikelandsosen Barnehage (1993)
- Detaljregulering for Tollaneset – Hellekråa, båthamna(1995)
- Detaljregulering for Eikelandsosen sentrum, Neset, Leiro (2004)
- Detaljregulering for BIR Gjenbruksstasjon (2014)

Særskilt om Tollaneset

Detaljregulering for bustadområde på Tollaneset og fylling i sjø starta som privat initiert plan i 2018. Fusa kommune tilrådde oppstart politisk då ein vurderte tiltaka slik at dei støtter opp om – og styrker Eikelandsosen som tettstad. Då planen vart lagt på høyring fremja Fylkesmannen i Vestland (tidlegare Hordaland) motsegn knytt til detaljreguleringa på Tollaneset av fleire årsaker – mellom anna ålmenne strandsoneomsyn, naturmangfald og uklår hensikt med utfylling i sjø – samt at dei støtta NVE og SVV i sine merknadar.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift

Rådmannen oppfattar at fylkesmannen i denne prosessen har vore tydeleg på at dei ålmenne interessene og naturverdiane må prioriterast framføre utbyggings- og næringsinteresser i dette området – men at ein kan vera positive til utbygging dersom det vert gjort på ein god måte. Kommunen valte på bakgrunn av dette å avslutta prosessen med Tollaneset som eigen detaljregulering, og implementera planarbeidet i den føreliggjande planen. Dette har ein gjort fordi kommunen ser verdien i å ha styring med deler av området, ikkje berre i planfasen men òg i etterkant i form av eigarskap på det som er planlagt fylt i sjø. Det har vore god dialog med noverande grunneigar kring dette, og ein arbeider med ein utbyggingsavtale.

Tollaneset er sentral i Eikelandsosen sentrum, og realiseringa av dette prosjektet vil vera eit vesentleg bidrag til utviklinga av bygda i dei neste 20 åra – og vidare. Ein får med denne delen av planen lagt til rette for eit tydeleg og styrka sentrum, tydelegare innfartsport frå nord, betre gong- og sykkelforbindingar, fleire bustadar i sentrum og betre tilgang til strandsona enn det er i dag. Dette bidreg til å løyse ei rekke lokale utfordringar og styrker fleire av måla ein har satt seg i planprogrammet. Planen legg no opp til ei mindre utfylling langs fylkesvegen enn tidlegare. Det er lagt inn meir grøntareal her, som vert ein del av parkdraget i sentrum og tilgjengeleggjering av strandsona. Kommunen er tydeleg på kva aktivitet ein vil tillata på dette arealet, og har regulert med 50 % utnyttingsgrad. Føresegna er formulert slik:

§ 2.1.23.2 Område BAA3 kan nyttast til kombinert formål med bygg og anlegg for formåla næring, tenesteyting, kontor, turistformål og bevertning med tilhøyrande anlegg, parkering, leike og uteopphaldsareal.

Ein legg med dette opp til servering, park og turområde med gode kvalitetar for ålmenta heilt sentralt i Eikelandsosen. Det er sikra i føresegnene at strandsona i sentrum og på Tollaneset (inkludert utfyllinga) skal vera tilgjengeleg for alle. På noverande fyllingar vil ein leggja til rette for å koma ned til sjø med td. avtrappa terreng ned til vatnet fleire stader, fiskeplassar, bord/benkar og turveg langs sjø og gang- og sykkelveg(GS-veg) med god standard.

Ein har òg redusert tal på planlagde bueiningar på Tollaneset og trekt byggegrensa lenger vekk frå strandsona, samt at ein har sikra ytterlegare areal til leikeplass og badeområde, og utvida areal til offentleg turveg i framkant. Ein har òg teke ut båthamna og moglegheit for bunkring grunna potensiell konflikt med badeområde. Elles er det lagt inn to busstopp langs fylkesvegen i planen. Det er ikkje motsegn knytt til Tollaneset eller utfylling i sjø slik planen no ligg føre.

Naturkommunen

I planprogrammet sett ein seg mål om rekreasjonsområde, naturmangfald og offentlege møteplassar, samt kyststi, gang- og sykkelveg og landbruk i sentrum. Fusa kommune tok inn ei rekke innspel frå innbyggjarane på desse punkta, mellom anna for vurdering av gang- og sykkelveg, turstiar, kulturminner og rekreasjon.

Rådmannen meiner ein har hatt god måloppnåing kring desse punkta, og syner til at planen legg til rette for kyststi, tursti langs elva og til Skjelbreid. Det er lagt inn badeplass ved Fusa vidaregåande skule og ved Tollaneset, sett av areal til volleyballbane ved skulen, og rekreasjonsområde kring Koldalselva. Ein har lagt fortau frå Brunaset mot sentrum og frå sentrum mot skuleområdet og fleirbrukshall. Ein har òg planlagt for utbetra kryss og kollektivløyisingar basert på trafikkanalyse og innspel frå overordna mynde. Vidare har ein

[Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift](#)

lagt inn småbåthamn i sentrum.

Bukommunen

I planprogrammet satt ein seg mål om å kunne møte ein folketalsauke på 300 personar dei neste 20 åra, fortetting i eksisterande bustadområde, og vurdere innspel til nye bustadområde. Ein ville òg vurdere å utvide areal ved eksisterande kommunale bustader, barnehage og vidaregåande. Ein ville leggja til rette for å skapa fleire aktivitetar i bygda, og gjera tiltak for trafikksikring. Heilt konkret skulle ein detaljregulera trafikkale tilhøve kring ungdomsskulen og vurdere om delar av sentrum skulle lukkast for gjennomgangstrafikk.

Ein har mellom anna lagt til rette for at det kan utviklast 100-150 sentrumsnære bustader, som gjev eit potensial til å møte ei folketalsauke på 250-350 personar (2,4 pers. per husstand/SSB). Desse bustadane er det lagt til rette for at kan koma innfor nye og eksisterande bustadområde og i leilegheiter ved sjø. Ein har valt å ikkje lukka deler av sentrum for gjennomgangstrafikk – men ein har endra reguleringsføre mål til «bustad» på areal tidlegare nytta til kollektivterminal i utkant av sjølve sentrumsflata, og ein har lagt opp til å endra trafikkmønsteret noko ved å relokalisera kollektivterminalen ved skuleområdet på Leiro.

Arbeidskommunen

I planprogrammet sett ein seg mål om å gjera sentrum tydelegare, gjera det meir attraktivt å stoppa her med bil og båt, knyte saman kyststi med båthamn og turområde, plassera plasskrevjande tenester utanom sentrum, sette av areal til naudetatane på Eikelandsheiane, og vurdere vegløyningar for å utløyse nytt næringsareal på Eikelandsheiane.

Rådmannen meiner ein har hatt god måloppnåing kring desse måla. Ein har mellom anna lagt til rette for utvikling av nytt sentralt næringsareal i sentrum, nytt gateløp mellom skule/kollektivterminal og handlesenteret, samt at ein har lagt til rette for utvikling av nytt industriareal og sikra vegframføring til nytt industriareal på Eikelandsheiane. Det er og lagt til rette for fleire kryssingspunkt for mjuke trafikantar, haldeplassar og mogelegheit for veglys langs fylkesvegen vest i planområdet.

Ålegras

Det er funne ein lokalitet med 0,3 daa vanleg ålegras (*Zostera marina*) ved fyllinga til fylkesvegen/brua. Dette vart rapportert av rådgjevande biologer i 2018, i samband med detaljreguleringa for Tollaneset. Ålegras har særleg verdi som gyte/yngleplass for kysttorsk. Det er fleire lokalitetar med arten i Eikelandsfjorden. Ein av desse ligg ca 1 km frå planområdet, i Lundervika, og er svært stor(11 daa). Det er òg ei mindre lokalitet i framkant av fyllinga på Leiro. Fusa kommune har eit ansvar for å ta vare på naturmangfaldet og leggja opp til ei berekraftig utvikling. I lys av at lokaliteten som går tapt er ein liten lokalitet og at det er fleire og meir robuste lokalitetar i nærleiken på areal utan utbyggingspress - meiner rådmannen at arealbruken ein legg opp til er forsvarleg (sjå rapport frå rådgjevande biologer). Det har vore god dialog med fylkesmannen kring dette.

Vurdering:

Rådmannen syner til at det har vore ein open og grundig planprosess. I planprogrammet vart fleire av innspela frå innbyggjarane implementert under mål for planarbeidet, og det har vore godt engasjement på folkemøter og elles. Det er likevel slik at ikkje alle vil oppleve at dei vart møtt på sine ønskje. Planen er utforma på bakgrunn av faglege vurderingar, innspel frå både innbyggjarar og overordna mynde – og ytterlegare undersøkingar/rapportar. Rådmannen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift

meiner med dette at ein har balansert dei ulike behova i samfunnet på ein god måte, og at ein har ivareteke - og styrka utviklinga av dei ålmenne interessene i og kring sentrum Eikelandsosen.

Os, den 08.01.2020
Helle Holte Bruland
arealplanleggjar