

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	PLANID-2021001816, PLANNAVN-Planinitiativ - Djupvika, PLANTYPE-34, K2-L12, GBNR-87/3, GBNR- 87/14
Arkivsaksnr:	21/1816 22/26853		

Gnr. 87 Bnr. 3 og gnr. 87 bnr. 14 m.fl. - Reguleringsplan for Syvergarden -
PLan id: 2021001816

1. gongs behandling - offentlig høyring og ettersyn i 6 veker

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	25.04.2023	022/23

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-11 vedtek «Det faste utvalget for plansaker» å legge forslag til reguleringsplan for Syvergarden med plan.id: 2021001816 ut til offentlig høyring og ettersyn i 6 veker.

Plankart er datert: 26.01.23, føresegner og planbeskrivelse er datert: 15.03.23.

Tittel	Dok.ID
Reg_plan_26012023	633944
Reguleringsføresegner Syvergarden (004) rev. 15.03.23	638685
2021001816_Planomtale Syvergarden_150323	638671
2021001816_ROS_ Syvergarden	614247
2021001816_støyvurdering	614251
Oppsummering innspill 26.01.23 Fiskarstrand	633622
Statsforvalteren - Sula - detaljregulering - bustadområde på Syvergarden i Djupvika, Fiskerstrand	614255
Møre og Romsdal fylke - Sula kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Djupvika Fiskarstrand - fråsegn til oppstart	614257
Møre og Romsdal fylke - Gnr 87 bnr 3 m.fl. - Tilbakemelding etter arkeologisk registrering - Djupvika, Fiskarstrand	614254
§9 budsjett.pdf	614258

Tittel	Dok.ID
Rapport, Djupvika 2022	633617
Statens vegvesen - Uttale til varsel om oppstart - detaljregulering Syvergarden i Djupvika - Fiskarstrand - Sula kommune - PlanID: 2021001816	614261
NVE sitt generelle innspel - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Syvergarden i Djupvika - Fiskarstrand - Sula kommune	614259
Kystverket - Uttalelse - oppstart reguleringsplanarbeid - Detaljregulering - Boligområde Syvergarden - Djupvika - Fiskarstrand - Sula kommune - Møre og Romsdal fylke	614262
Mørenett - 3 - Gnr. 87 bnr. 3 og 14 m.fl.	614390
Mattilsynet - Kommentar til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Syvergarden i Djupvika Fiskarstrand	614393
Direktoratet for mineralforvaltning - 7 - Fråsegn utan merknad til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for boligområde Djupvika, Fiskarstrand i Sula kommune	614392
Dybvik Jakob og Johan AS - 12 - svar på oppstartsvarsel	614395
Hallgeir Fiskerstrand bnr 87/3 og 87/14 - Merknad	614256
Lene Kvalsund m.fl.Gnr 87 bnr 3 og 14 - Svar på varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid	614260
Bjørn Noralf Dybvik - 4 - Uttalelse vedr. _Oppstart planarbeid - Detaljregulering for boligområde, Djupvika_.	614391
Jarl Dybvik og Brit Dybvik - kommentar til reguleringsplanarbeid	633629

25.04.2023 Det faste utvalet for plansaker

Jim-Arve Røssevoll (Ap):

Tillegg til kommunedirektøren si innstilling:

Det faste utvalet for plansaker oppmodar utbygger, i samarbeid med utbygger av Øvrebø, å sjå til at fortau langs Skjervanevegen blir bygd før det blir sleppt trafikk inn på Skjervanevegen.

Innstillinga vart samrøystes vedtatt.

- P022/23 **Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-11 vedtek «Det faste utvalget for plansaker» å legge forslag til reguleringsplan for Syvergarden med plan.id: 2021001816 ut til offentlig høyring og ettersyn i 6 veker.

Plankart er datert: 26.01.23, føresegner og planbeskrivelse er datert: 15.03.23.

Det faste utvalet for plansaker oppmodar utbygger, i samarbeid med utbygger av Øvrebø, å sjå til at fortau langs Skjervanevegen blir bygd før det blir sleppt trafikk inn på Skjervanevegen.

Bakgrunn for saka:

Føremålet med planarbeidet er å detaljregulere eit område på Djupvika, Fiskarstrand, på nord og sørsida av fylkesvegen. Det skal leggas til rette for bustadtomter, einebustadar i kombinasjon med tomter med høgare utnyttingsgrad, med tilhøyrande grøntareal i samsvar med kommuneplanen.

Tilkomstvegane vil sanerast og koplas saman med tilliggjande reguleringsplaner. Målsetting for arbeidet med reguleringsplan er å legge til rette for eit godt bu - og oppvekstmiljø.

Saksopplysningar:

I kommuneplanens arealdel, er arealet innafor planområdet hovudsakeleg sett av til bustad noverande og framtidig. Planområdet er eit eldre landbruksareal som i dag nyttas til bustadføremål. Det er ikkje lengre landbruksdrift innafor planområdet. Ei utvikling av området vil bidra til å gjere det meir attraktivt å bu på Fiskarstrand. Då ein også skal sjå på trafikkkløysingane i området vil det syte for betre trafikktryggleik for både dei køyrande og dei mjuke trafikantene.

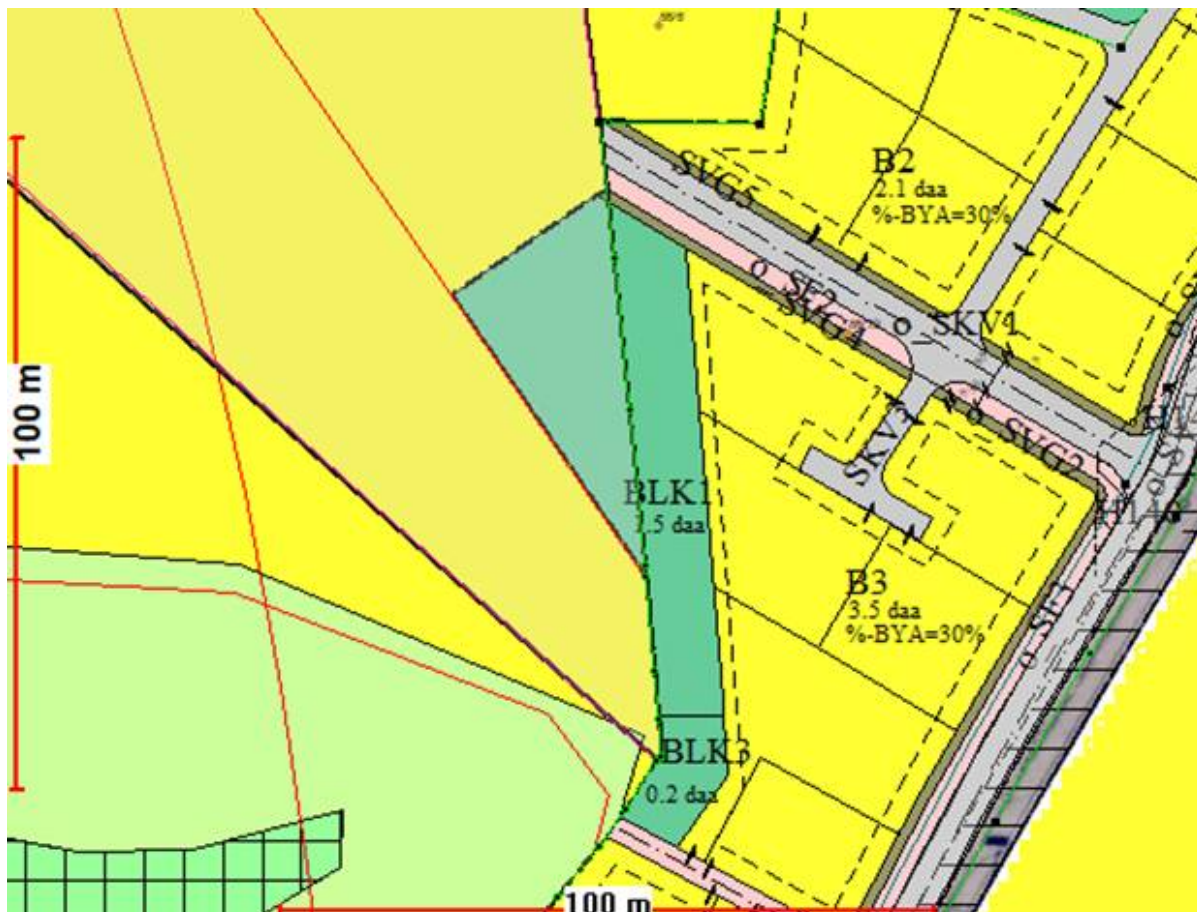
Planområdet vert delt i to av fylkesvegen. Det eine området strekker seg sørover langs Syvervegen, og det andre området strekker seg nordover langs Elias garden. Planområdet vil i hovudsak bestå av eignedomane 87/3 og 87/14, og mindre delar av nærliggande eigedomar. Då planområdet strekker seg over fylkesvegen vil også fylkesvegen være med i planområdet. Tilgrensende areal i nord, øst og vest for planområdet er også nytta til busteder.

Landsdelen har ei fuktig klima med mykje nedbør. Det vil truleg forsterkast som konsekvens av framtidig klimaendring. Det er milde vintrar og dermed liten snømengde. Vindmålingar frå målestasjonen på Vigra viser at kraftige vindar oftast kjem frå sørleg og sørvestleg retning. Planområdet vert ikkje vurdert til å ligge spesielt utsett til med tanke på dominerande vindretning.

Planområdet ligg langs fylkesvegen, og ligg dels innan raud og gul støysone frå vegtrafikk utan støyskjerm. Utan støyskjermar langs veg er planområdet sterkt støyutsett og næraste bustadar ligg i raud støysone. Beregninga av støy frå industri

viser at det mest sannsynleg kan være aktivitet på dag på industriarealet utan overskridingar ved planlagte bustadar. Dersom det er aktivitetar på natt kan det likevel bli overskridingar. Det er låg risiko knytt til no-situasjonen. Området er allereie delvis utbygd med bustadar og arealet har tidlegare vert nytta til landbruk. Den største endringa i risiko knytt til utbygging av området er auka trafikkmengde til fylkesvegen frå bustadområda, samt at ein forventar at fleire mjuke trafikantar vil krysse fylkesvegen som i dag er ulykkesbelasta. I tillegg vil nye byggetiltak i området utløyse krav om støyskjerming mot eksisterande støy. Fylkesveg 657 går gjennom planområdet. Denne skal ikkje gjerast noko med i forbindelse med denne reguleringa, og ein tenker å oppretthalde dagens standard i reguleringsplanen. Vegane i planområdet er hovudsakeleg felles, og ikkje offentleg. Dette er med unnatak av fylkesvegen som går gjennom planområdet, men også ein ny kommunal veg som skal førast gjennom planområdet frå Øvrebø til eit eventuelt nytt planområde i vest. Vegane skal være av ein slik standard og breidde at det er god tilkomst til bustadane. Vegane skal utformast slik at renovasjonsbil har moglegheit til å hente avfall ved sentralt avfallsfelt midt i planområdet, og vegane skal dimensjonerast iht. ÅRIM sine krav til veg og snuplass.

Det er lagt inn 4 nærleikeplassar i plankartet, slik at alle bueiningar har min. 50 m avstand til næraste leikeplass. Krav om kvartallsleikeplass slår ikkje inn pga. at det ikkje er så mange bueiningar. Planområdet og nærmiljøet får eit løft ved at det vert bygd nærleikeplassar. Ein forutsett at det skal være ulike aktivitetar og ulike opparbeiding av områda. Nærleikeplassane skal være lagt til rette for småbarnsleik. Faren ved utbygging av nye bustadområde er ofte at grønne lunger byggas ned, viktige landskapstrekk går tapt og det blir ein sterk auke i trafikkbelastninga. For Syvergarden-området åpner planforslaget for fortetting innan for eit allereie etablert bumiljø. Landskapstrekk blir i hovudsak oppretthalde ved å minimere terrenginngrep, bustadane ligg fint i terrenget, vegane følgjer etablerte traséar/terrenget i området. Innkjøring til planområdet vert kopla på tilliggjande planar, med nødvendige utbetringar av kryss/veg for å tilfredsstille krava. Med innføring av snarvegar og nye leikeplassar, samt utbedring av dei etablerte vegane i planområdet, meiner vi at bu kvaliteten i området framleis vil være stor, sjølv om det blir fortetta i eit etablert område. Det vil være eit intimt bumiljø utan gjennomkøyringstrafikk. Dei fire leikeareala vil få ulike kvalitetar. Planforslaget legg opp til ei utvikling i tråd med bustadutviklinga i nærmiljøet. På nabo området er det bygd nye bustader relativt tett, så området er allereie under transformasjon frå spredde bustader rundt gamle gardstun, til eit tettere bumiljø med både einebustader og konsentrerte småhus.



Reguleringsplan for Øvrebø - Detaljregulering for gnr./bnr. 86/19 mfl. Tanken var at Øvrebø skulle gi åtkomst til Syvergarden og at den nye skulle bidra med litt meir areal til kvartallsleikeplass inntil planen for Øvrebø.

Oppsummering konkrete tiltak:

- Det må etablerast ein støyskjerm mot fylkesvegen.
- Det må stillast Rekkjefølgjekrav knytt til etablering av ny fotgjengarkryssing ved hovudtilkomsten til planområdet før større utbygging kan skje.
- Det må stillast Rekkjefølgjekrav om tilkopling til og utbetring av kryssløysing Hammaren x fylkesveg.
- VAO-vurdering/teknisk plan må utarbeidast for planområdet i sin heilheit før byggesøknad.
- Gode dreneringssystem dimensjonert for nedbørsauke må sikrast. Det må utarbeidast ein plan for overvasshandtering

Rekkjefølgjekrav i kommuneplanen sin arealdel: I område som er sett av til byggjeformål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (Køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi - og vassforsyning) er etablert og samfunnstjenester (barnehage og skule) er dekt og områdeaktuelle saker er avklara.

Renovasjon: 7.8.4 s. 34 i planbeskrivelsen.

Det vil bli ein sentralt plassert fellesløysing for avfall på reguleringsplanen for naboområdet. Dette inneber at kvar enkelt husstand må levere avfall her. Det blir ingen avfallshenting hos kvar enkelt husstand lenger.

Merknader til varsel om oppstart:

Statsforvalteren: Det er varsla mogleg planlegging av høgare utnyttingsgrad.

Fortetting bør skje med grunnlag i ein overordna plan, og i hovudsak konsentrerast til tettbygde strøk nær sentrumsområde. Eventuelt der det er god tilgang på kollektivtransport og det er lagt godt til rette for gang – og sykkelveggar. Vi føreset at planarbeidet greier ut om korleis planarbeidet følgjer opp dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Delar av planområdet ligg innafor raud og gul støysone i følgje Statens vegvesen sine støyvarselkart. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021), med tilhøyrande rettleiar M-2061, skal leggas til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Sula kommune har store utfordringa knytt til avløpssituasjonen. Dagens utslepp av avløpsvatn blir ikkje reinsa i tråd med krava i forurensingsforskrifta. Kommunen kan dermed ikkje auke belastninga på avløpsanlegget før krava til reinsing er overhalde, jamfør forurensingsforskrifta og plan- og bygningslova § 27-2.

Planomtalen bør gjere greie for barn og unges interesser i området, både eksisterande bruk og korleis planarbeidet legg til rette for denne brukergruppa.

PBO vurdering: Det er gjort støyvurderingar av området, og utarbeidd ein støyrapport. Barn og unges interesser og trygg skuleveg er tatt med i planen. Statsforvalteren rettleiar om råd til utforming av leikeplassar er lagt til grunn for planarbeidet.

Møre og Romsdal fylke:

Kulturminne: Vi vurderer det utvida planområdet til å ha potensial for automatisk freda kulturminne skjult under markoverflata, særleg knytt til buplassar frå steinalder og jordbruk og gardsbusetting i bronse- og jernalder. Vi vil på grunnlag av dette stille krav om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i Kulturminnelova (KML).

Samferdsel: Vi ser det som viktig at arealbruk og transportsystem blir sett i samanheng, og at utviklinga skjer i takt med kvarandre. Nødvendige tiltak på vegnettet må bli identifisert og sikra med rekkefølgjekrav, jf. plan- og bygningslova, § 12-7 nr. 10.

Vi gjer merksam på at eigedomane i området er råka av støy frå fv. 657, og støyforhold må bli vurdert. Grenseverdiane for støy og luftkvalitet i rundskriv T-1442 og T-1520 frå Klima- og miljøverndepartementet må tilfredsstillast.

På nordsida av fylkesvegen blir det lagt opp til at framtidig busetnad får tilkomst frå godkjent reguleringsplan like aust for det no varsla planområdet. Sør for fylkesvegen ser vi at både eksisterande busetnad og ny busetnad kan bli knytt til den kommunale vegen Skjervane via regulert løysing i reguleringsplan for gbnr. 86/19. Vi rår på det sterkaste til at tallet på direkteavkøyrslar frå fylkesvegen blir redusert ved å sanere direkteavkøyrslar, og at det varsla planområdet får tilkomst frå vegløyser i tilgrensande reguleringsplaner. Avkjørsel/kryss frå fv. 657 må regulerast og opparbeidast i tråd med krav i Statens vegvesen si handbok N100. Sanering av avkjørsler og opparbeiding av kryss må bli sikra gjennomført som rekkefølgjeføresegn.

Uteareal: Det er viktig med gode uteareal som er lett tilgjengelige frå alle bustadane. Utearealet må tilstrekkeleg storleik, eigna utforming, ha gode solforhold og være skjerma frå trafikk. Arealet må være universelt utforma.

Universell utforming: Prinsippet for universell utforming bør blir lagt til grunn for planarbeidet og prosjekt, på eit tidlegast mogleg stadium i prosessane, slik at prinsippet kan bli ein naturleg og grunnleggende del av plangrep og bygg konsept.

KONKLUSJON:

- Vi stiller krav om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i Kulturminnelova (KML).
- Vi viser til merknader om samferdsel om ber om at dei vert tekne omsyn til i det vidare arbeidet. Planforslag som ikkje i tilstrekkeleg grad sikra trafikktryggleiken, vil kunne gi heimel til motsegn.

Fylkeskommunen v/ Kulturavdelinga avslutta den arkeologiske registreringa av planområdet for detaljregulering Djupvika -Fiskarstrand (gbnr. 87/3 mfl.) den 06.05.2022. Heile planområdet er undersøkt. Det er ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne i planområdet, og vi har derfor ingen ytterlegare merknader til plana jf. lov om kulturminne §3 . Rapport og refusjonskrav for dei arkeologiske registreringane ettersendast.

PBO vurdering: Arkeologisk registrering er gjennomført, ingen funn. Støyvurderingar er gjennomført og tiltak er lagt inn i planen. Eksisterande avkjørsler sanerast, og vegsystemet koplas på naboplanane. Merknadane tas til orientering. Det vil være gangforbindelsar til busshaldeplassane via eksisterande gsv og innteikna fortau. Det er ikkje gjort endringar på busshaldeplassane, då dei ligg utafor planområdet.

Statens vegvesens:

Arealbruk: Så lenge det planlegge i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, har vi ingen merknader til at det startes planarbeid her. Vi ser det som viktig at arealbruk og transportsystem ses i samanheng, og at utviklinga skjer i takt med kvarandre.

Nødvendige tiltak på vegnettet må da avdekkes og sikres med rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10

Kjøreveger: Fv. 657 er innfartsvegen til Langevåg og har relativt høy års døgntrafikk (ÅDT). Vi ser det som naturlig at en utvikling i samsvar med kommuneplanens arealdel (B17) legger opp til atkomst via et lokalvegnett. Kommunen har forutsatt at området i nord får atkomst via forlengelse av internvegnettet som ble regulert i forbindelse med reguleringsplanen for Gjeithammaren, noe vi støtter.

Sør for fylkesvegen ser vi det som naturlig at både ny, samt eksisterende bebyggelse langs Syvervegen, knyttes til den kommunale vegen Skjervane via regulert løsning i reguleringsplan for gnr. 86 bnr. 19 m.fl. – Øverbø.

Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene, og det er viktig å vektlegge at universell utforming ikke bare er til fordel for de som har behov for slik tilrettelegging, det innbyr også alle til å gå og sykle mer.

PBO vurdering: Vegløysingane ved Syvergarden vil knytast til den kommunale vegen Syvervegen i sør. I nord skal den knytast til vegløysingar som er regulert i planen for Gjeithammaren. Ein vil gjennom planlegginga ta særskilt omsyn til trafikktryggleiken i området og endre på kryssområda mot fylkesvegen. Dette er vist i plankartet og omtalt i planomtalen og reguleringsføresegnene. Det vil være fokus på at hovudløysingane vert universelt utforma. Dette er omtalt i planomtalen og reguleringsføresegnene. Det er tosidig busshaldeplass i både øst for og vest for planområdet. Ein vil i planen syte for at det er gangforbindelse til både desse punkta. Ein vil ikkje gjere endringar på sjølve busshaldeplassane, då dei ligg utanfor planområdet.

NVE: Kommunen må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE sin rettleiar 2/2017 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser innan NVE saksområdet i arealplanlegging».

PBO vurdering: Tatt til orientering.

Kystverket kan ikke se at planområdet langt fra sjø har betydning for vårt primære saksområde etter havne og farvannsloven. Vi har ikke innspill/merknader.

JAKOB OG JOHAN DYBVIK AS: Vi mener det er uheldig å bebygge 87/3 nord for fylkesveien. I området er det også påtenkt event. lavblokkbebyggelse/rekkehus. Dette området tilstøter et stort industriområde bestående av eiendommene 87/93, 87/181, 87/180, 87/179, 87/178, 87/15 og 87/217. Fra bedriftene her kan det oppstå støy fra tungtrafikk, båter lossing og lasting, aggregatene til fryse/ kjølekonteinerene og luktproblemer etc. Videre må det planlegges avkjørsel til eksisterende og nye boliger. Nye boliger på 87/12 osv. Dette er viktig å planlegge nå.

PBO vurdering: Det er gjennomført støyvurdering i forbindelse med reguleringsplanen, og naud synte tiltak er tatt inn i planen. Eksisterande avkjørsel til 87/12 bevarast og koplas på vegsystemet.

Sigurd Fiskerstrand og Hallgeir Fiskerstrand, gbnr. 87/8: Vi går sterkt imot samleveg over Gjeithammaren, trangt fra før og vil skape mange potensielle ulykkes punkt. Der er store felt som skal bygges ut pluss dei som kommer, bør søke en Anna løsning og bruke alt opparbeide veier mot Langevåg. Blir derfor ingen samleveg over Gjeithammaren.

PBO vurdering: Arealbruk og lokalisering er i samsvar med måla i dei statlige planretningslinjene for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, og forholda på staden for å sikrer gode og trygge forbindelser til daglige gjere mål. Tilkomst til konsentrert bustad som går parallelt med fylkesvegen vert forlenga på plankartet til plangrensa i aust og vest. Samlevegen er eit ledd i trafikktrygging av området, ved å fjerne flest muleg direkteadkomster til FV 657.

Reguleringsplan for Gjeithammaren Vegen ved Gjeithammaren vil utbetrast før eventuell utbygging. “§ 5.2 Gjeithammaren - Veg, felles (f_SKV): Veg f_SKV2 «Hammaren» skal være felles for alle eigedomane innafor planområdet, og ev. framtidige frådelinger frå desse. Vegen skal ha vegbreidde 5 m. Vegen er utformaslik at den fungerer som ein snuhammar og manøvreringsareal for renovasjonsbil for henting av avfall frå f_BRE. Veg f_SKV3 skal være felles for bustadane i BKS1, med vegbreidde 5 m. Veg f_SKV4 skal være felles for bustadane i BKS2, med vegbreidde 5 m. Veg f_SKV5 skal være felles for bustadane i BFS1 og BFS3, med vegbreidde 3 m. Veg f_SKV6 skal være felles for bustad i BFS4 og BFS5, samt naustareala, med vegbreidde 3. Veg f_SKV7 skal være felles for bustader i BFS5, med vegbreidde 3 m. Veg f_SKV3 og f_SKV4 kan bli nytta til framtidige tilkomst Vegar for areal vest og aust for planområdet etter avtale med vegeigar. Det er tillatt å legge røyr og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med vegeigar og kommunen”.

Lene Kvalsund, Syvervegen 7 , Gnr./Bnr.: 87/44 Kjersti Tengesdal Haug og Frank Olav Haug, Syvervegen 6, G.nr/B.nr: 87/96: I bustadområdet bør det leggas til rette for trygg ferdsel for skuleborn og andre mjuke trafikantar. Gang- og sykkelveg eller tilsvarende bør etablerast langs ruter mellom bustadområdet, skular og fritidssyslar. Familiene i eigedomane 87/44 og 87/96 har gjort ein munnleg avtale med Skjervane som leiar til gangfelt og trygg veg til skule, fritidsaktivitetar, butikk og buss. Dette fordi å krysse Fiskarstrandvegen frå Syvervegen ikkje er tilrådeleg for gåande og syklende.

PBO vurdering: Ein vil stenge dagens avkøyrslar innafor planområdet og kople vegsystemet på vegløyasingane for naboplanane. Kryssing av fylkesvegen skal då ledast inn mot dei eksisterande overgangsfelta.



Gbnr. 87/44 markert med rødt. Men er no utafor planomriset.

Bjørn Noralf Dybvik:

Eg har ikkje planar om utnytting av tomta med gnr. 87 og bnr. 79 no, og har ikkje bedt om at tomta blir med i planen. Men viss tomta likevel blir med, vil eg at den blir innløyst etter takst - taksert av offentleg godkjent takstmann i samråd med grunneigar.

PBO vurdering: Så lenge som Fv. 657 går gjennom området så vil mykje areal gå til byggegrense. Normalt 50m frå senterlinje veg. Byggegrensa er ca. 33m i reguleringsplanen for Gjeithammaren.



Gbnr. 87/79 er markert med rødt.

Jarl Andreas Dybvik: Det reageres på at eiendom gbnr. 87/77 inkludere i planforslaget, då eigar ikkje kjenner til noko avtale om dette.

PBO vurdering: gbnr. 87/77 ligg på begge sider av fv. 657. På nordsida må det planleggast samleveggar fordi ein skal fjerne mest muleg av direkte åtkomstar til fv. Når ein ser på plankartet så burde heile gbnr. 87/77 være med om grunneigar ønsker dette? B17 har krav om regulering (bustadformål). Det er no ei smal stripe som vert liggende med krav om regulering. Uansett korleis ein snur og vender på dette vil mykje av eiendommen gå vekk i i vegareal og byggegrense frå FV 657. Dermed bør heile gbnr. 87/77 verte ferdig regulert i denne runda her.



Gbnr. 87/77 er markert i kartet med rødt.

PBO samla vurdering:

Planfagleg sett meiner vi at ei utbygging som er foreslått i reguleringssaka her vil være ein svært god løysing for både noverande og framtidige bebuarar og for nærmiljøet/omgjevnaden. Kommuneplanen sine føringar blir ivaretakende, og gode bustadområde vert utvikla.

Kommunedirektøren meiner at planforslaget er klart for 1.gongs politisk behandling og vidare til offentleg høyring og ettersyn i 6 veker. Det vil no være lettere å danne seg eit bilde av det som er under planlegging for naboer og berørte parter.