

Justering av reguleringsplan for Eikedalen

Viser til møtereferat datert 08.12.2017.

Punkt 1:

Eigedomsgrenser har fått raud stipla strek
Gnr/Bnr påskrift er justert
Byggegrenser er lagt inn
Nordpil og målestokkslinja er lagt på
Vassmerke for planforslag er lagt inn
Omsynssonar er merka med Hxxx_x
Prefiks er justert
Grad av utnytting er lagt inn i kartet
SKV1 har fått prefiks p

Punkt 2:

Føresegner har fått planid 1242201104
Føresegner er heimla med overskrifter. Vi nyttar regjeringa si mal for føresegner, sjå <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/>

Utgreiing av juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen:

Det er utarbeidd eit eige notat for informasjon om prosessen med å få til ein avtale i forkant av innlevering av plan, sjå eige vedlegg. Etter krav frå Samnanger kommune vart avkøyrse inn til planområdet flytta, som ein konsekvens av dette kom tilkomstvegen inn på eigedomen til gnr. 34 bnr. 172. Det er forsøkt å få til ein avtale om makebytte, utan at dette har ført fram. Ålvik ferieheim er fortsatt villige til å inngå ein avtale om makebytte, jf. vedlegg.

Dersom ein gjennom forhandlingar ikkje klarar å få til ein avtale, så gir plan- og bygningslova opning for å løyse dette gjennom ekspropriasjon. For å kunne nytte dette som eit verktøy, må planen vere vedteken av kommunestyre. Ein konsekvens for kommunen er at dei må laga ei sak på ekspropriasjon. Erstatning av areal som blir ekspropriert er det tiltakshavar som skal bere. Dei økonomiske konsekvensane for kommunen blir den tida som går med til å gjennomføre eit ekspropriasjonsvedtak.

Ekspropriasjonsadgangen i plan- og bygningslova er eit verktøy for å realisere ein vedteken plan.

Punkt 3:

Konsekvens av regulering av landbruks-, natur og friluftsmål til fritidsbustad.

Kommuneplanens grenser for formål er ofte ikkje heilt eksakt og det vil i mange tilfelle vere rom for å justere desse noko eller godta små avvik. I reguleringsplanen er det regulert inn større områder til grønt formål for å ta vare på viktige naturverdiar i planområde.

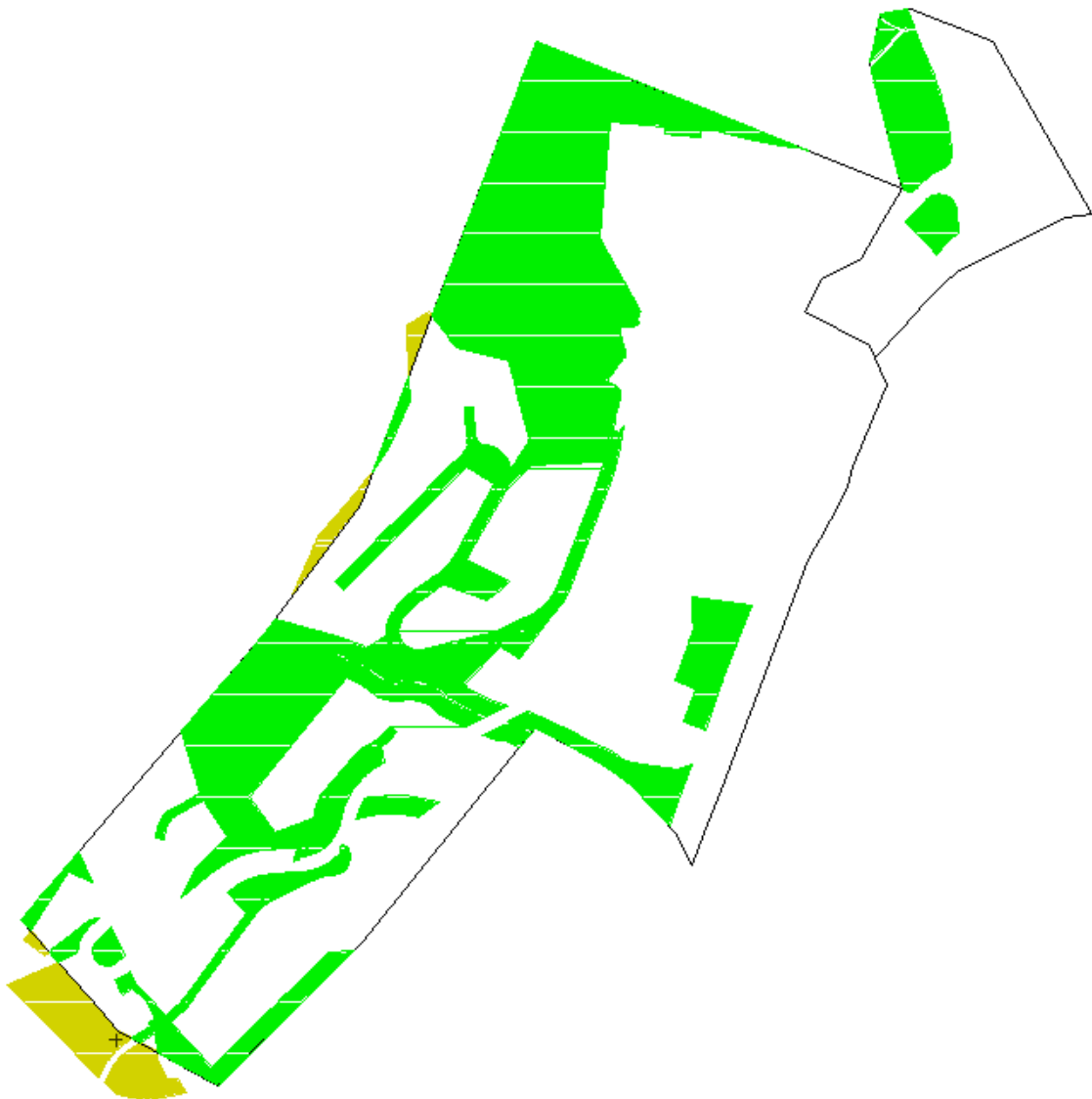
Moment:

- Det ligg ein flott ospeskog i planområdet som er teke vare på og ikkje bygd ned med fritidsbustader. Det same gjeld grøntområde i nord/aust der det også ligg ein tilkomst frå alpinanlegget og ned til hyttefeltet.
- For å få ein veg opp i feltet med ein stigning som er anbefalt etter statens vegvesen sine handbøker, så måtte vegen strekkast så langt som mogleg. Dette medførte at tomter som før låg innafor planformålet no hamna utanfor planformålet.
- Tomtene ligg i bratt terreng og har derfor fått ein lang og smal tomtefasong for å betre å kunne tilpasse hytte til eksisterande terreng.
- Tomtene ligg inne på eigedomen til tiltakshavar, råkar ikkje naboeigedomar.
- Løysinga gjer at planen kan realiserast med ein fornuftig og god infrastruktur.
- Området har ikkje stor verdi for landbruk. Arealet blir ikkje nytte til landbruksproduksjon i dag. Område er vist med ein raud sirkel og den svarte streken viser eigedomsgrensa.



- Området har fått gangsti til frådeltte hyttetomter på naboparsell. Gangstien gir betre turmoglegheiter for eksisterande og framtidige hytteeigarar.
- Det er ikkje påvist spesielle naturverdiar på planlagde tomter, jf. naturbase.no. Det har heller vore eit ønskje å ta vare på verdifull ospeskog som ligg inne i byggeområdet.
- Området blir ikkje nytta til reindrift.

Det er laga ein illustrasjon som viser grøntområde i reguleringsplan og avvik frå kommuneplan:



Det lyse grøne viser grøntområde i planområde, det gule viser byggeareal som er i strid med kommuneplanens arealdel. Det er snakk om små område og område får eit grønt preg sidan byggeområde har så store grøntareal.

Punkt 4:

Det er lagt inn rekkeføljekrav i føresegnene om utbygging av parkeringsplassar til fritidsbustadene.