



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Aandahl, Roald	Arkivkode: FA - L12
Arkivsaksnr: 11/419	Løpenr: 18/3259
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	17.04.2018	002/2018

Reguleringsplan Eikedalen hyttegrend

17.04.2018 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Planleggar Aandal gjekk igjennom føresegnene og orienterte om endringane som må verte innarbeidd før planen kan laggast fram til godkjenning.

Utvalet røysta samrøystes for rådmannen sitt framlegg.

NAT- 002/2018 Vedtak:

Følgjande endringar må innarbeidast før planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn etter plan- og bygningsloven §12-11.

Teiknforklaring:

1. Sett inn nordpil og uttaksdato for basiskart.

Plankart:

2. Ta ut regulert senterlinje.
3. Skift SOSI-kode på vegen til 2010.

Føresegner:

4. Sett inn heimel under alle føresegner. Restriksjonar som ikkje kan heimlast, takast ut av føresegnene.
5. Sett inn vassmerke «planforslag».
6. Føresegn 1.1- Teksten: «Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.» Takast ut av føresegnene.
7. Føresegn 2, Rekkefølgekrav - Sett inn utbyggingsrekkefølge for delområder.
8. Det må liggje føre godkjent renovasjonsteknisk plan for heile planområdet.
9. Det må utarbeidast VA-rammeplan for heile planområdet.
10. Føresegn 2.1 - Gang og sykkelsti. Legg til skal opparbeidast med fast dekke i tråd med

gjeldande vegnormal.

11. Føresegn 3.1 – Takast ut.
12. Føresegn 3.2 - Ta ut alt etter 1. punktum.
13. Føresegn 3.6 – Alt etter 2. punktum er eit rekkjefølgjekrav. Flytt til rekkjefølgjekrav
14. Føresegn 3.7 – Ta ut alt som er heimla i SAK.
15. Føresegn 4.1.1, første ledd - Takast ut, erstattast med: For frittliggjande hytter er det lov å byggje utegolv, terrasse og veranda eller balkong inntil 14m². Det kan i tillegg byggjast utegolv, maks 0,5 meter over bakken, maksimum 3 meter bredt langs hyttevegg.
16. Føresegn 4.1.1, andre ledd, 2. punktum takast ut.
17. Føresegn 4.1.1, tredje ledd. Erstattast med: Taket skal ha ikkje reflekterande taktekking. Det er lov med solcellepanel/ solfangarar på tak eller vegg. Hyttene skal ha ytterkledning av tre og/ eller naturstein og skal tilpassast terrenget.
18. Føresegn 4.1.2, 2. ledd. Takast ut.
19. Føresegn 4.1.2 og 4.1.3 – Parkering. Det må lagast rekkjefølgjekrav knytt til parkeringa.
20. Føresegn 4.1.2, 2. ledd. Takast ut.
21. Føresegn 4.2.1 1. ledd. o_SKV 1 er ikkje kommunal veg, men privat veg. Endr namn til f_SKV1
22. Føresegn 4.2.1 2. ledd – Ta ut :Vegene kan brøytast og skal haldast ved like heile året.
23. Føresegn 4.2.1 – Legg til: Der vegen kryssar bekk, er føremålsgrænse for anna vegareal, byggjegrænse mot vassdrag.
24. Føresegn 4.2.1 4. ledd - Ta ut 4.2.1, fjerde ledd.
25. Føresegn 4.3.1, 3.ledd – Turveg. Må vere spesifikk på kva som skal vere utbygd og når.
26. Føresegn 4.3.1 – Sett inn føresegn om at turvegen ikkje kan nyttast til køyring til eigedomane.
27. Ta ut: Skråningutslag frå vegar kan leggjast inn i områda.
28. Føresegn 4.5.1 - Erstatt med: Føremålet gjeld bekkar i planområdet.
29. Føresegn 4.5.1 – Legg til føresegn. Det er ikkje tillate med tiltak i vasstrengen som endrar bekken sitt naturlege løp.
30. Sett inn rekkjefølgjekrav om el- bil parkering/ ladestasjon.
31. Planskildring - Vurder dei byggjeområda som ikkje ligg i hytteområde i kommuneplanen sin arealdel for konsekvens, eller ta dei ut av planen.
32. Planskildring s.26 – Rett opp med riktig føresegn etter gjeldande kommuneplan.
33. Planskildring s. 30 Vatn og avlaup. Det er etablert offentleg VA løysing fram til planområdet. Oppdater planskildring
34. Planskildring s. 32-34. Under omtale av planforslaget, ligg det inne bustadområde. Det gjør det ikkje i plankartet. Oppdater arealtabell, illustrasjon og tekst.
35. Planskildring s. 34 - Ta ut teksten ei bueing.
36. Planskildring s. 35 – Oppdater skildring av krav til parkering etter gjeldande kommuneplan.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen vurderer at følgjande endringar må innarbeidast før planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn etter plan- og bygningsloven §12-11.

Teiknforklaring:

1. Sett inn nordpil og uttaksdato for basiskart.

Plankart:

2. Ta ut regulert senterlinje.

3. Skift SOSI-kode på vegen til 2010.

Føresegner:

4. Sett inn heimel under alle føresegner. Restriksjonar som ikkje kan heimlast, takast ut av føresegnene.
5. Sett inn vassmerke «planforslag».
6. Føresegn 1.1- Teksten: «*Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.*» Takast ut av føresegnene.
7. Føresegn 2, Rekkjefølgjekrav - Sett inn utbyggingsrekkjefølgje for delområder.
8. Det må liggje føre godkjent renovasjonsteknisk plan for heile planområdet.
9. Det må utarbeidast VA-rammeplan for heile planområdet.
10. Føresegn 2.1 - Gang og sykkelsti. Legg til skal opparbeidast med fast dekke i tråd med gjeldande vegnormal.
11. Føresegn 3.1 – Takast ut.
12. Føresegn 3.2 - Ta ut alt etter 1. punktum.
13. Føresegn 3.6 – Alt etter 2. punktum er eit rekkjefølgjekrav. Flytt til rekkjefølgjekrav
14. Føresegn 3.7 – Ta ut alt som er heimla i SAK.
15. Føresegn 4.1.1, første ledd - Takast ut, erstattast med: For frittliggjande hytter er det lov å byggje utegolv, terrasse og veranda eller balkong inntil 14m². Det kan i tillegg byggjast utegolv, maks 0,5 meter over bakken, maksimum 3 meter bredt langs hyttevegg.
16. Føresegn 4.1.1, andre ledd, 2. punktum takast ut.
17. Føresegn 4.1.1, tredje ledd. Erstattast med: Taket skal ha ikkje reflekterande taktekking. Det er lov med solcellepanel/ solfangarar på tak eller vegg. Hyttene skal ha ytterkledning av tre og/ eller naturstein og skal tilpassast terrenget.
18. Føresegn 4.1.2, 2. ledd. Takast ut.
19. Føresegn 4.1.2 og 4.1.3 – Parkering. Det må lagast rekkjefølgjekrav knytt til parkeringa.
20. Føresegn 4.1.2, 2. ledd. Takast ut.
21. Føresegn 4.2.1 1. ledd. o_SKV 1 er ikkje kommunal veg, men privat veg. Endr namn til f_SKV1
22. Føresegn 4.2.1 2. ledd – Ta ut :Vegene kan brøytast og skal haldast ved like heile året.
23. Føresegn 4.2.1 – Legg til: Der vegen kryssar bekk, er føremålsgrense for anna vegareal, byggjegrænse mot vassdrag.
24. Føresegn 4.2.1 4. ledd - Ta ut 4.2.1, fjerde ledd.
25. Føresegn 4.3.1, 3.ledd – Turveg. Må vere spesifikk på kva som skal vere utbygd og når.
26. Føresegn 4.3.1 – Sett inn føresegn om at turvegen ikkje kan nyttast til køyring til eigedomane.
27. Ta ut: Skråningutslag frå vegar kan leggjast inn i områda.
28. Føresegn 4.5.1 - Erstatt med: Føremålet gjeld bekkar i planområdet.
29. Føresegn 4.5.1 – Legg til føresegn. Det er ikkje tillate med tiltak i vasstrengen som endrar bekken sitt naturlege løp.
30. Sett inn rekkjefølgjekrav om el- bil parkering/ ladestasjon.
31. Planskildring - Vurder dei byggjeområda som ikkje ligg i hytteområde i kommuneplanen sin arealdel for konsekvens, eller ta dei ut av planen.
32. Planskildring s.26 – Rett opp med riktig føresegn etter gjeldande kommuneplan.
33. Planskildring s. 30 Vatn og avlaup. Det er etablert offentleg VA løysing fram til planområdet. Oppdater planskildring
34. Planskildring s. 32-34. Under omtale av planforslaget, ligg det inne bustadområde. Det gjør det ikkje i plankartet. Oppdater arealtabell, illustrasjon og tekst.
35. Planskildring s. 34 - Ta ut teksten ei bueining.
36. Planskildring s. 35 – Oppdater skildring av krav til parkering etter gjeldande kommuneplan.

Dokument som er vedlagt:

201104 Planomtale Eikedalen hyttegrend
Vedlegg3_201104 ROS-analyse Eikedalen hyttegrend
Vedlegg4_201104 COWI Skredfarevurdering Eikedalen hyttegrend sept 2013
Justering av reguleringsplan for Eikedalen 08.01.2018
Vedlegg5_201104 Naturmangfald - Dag Holtan
Vedlegg6_201104 Støyrapport Sweco
201104 Føresegner 08-01-2018
1242201104 Plankart A0 08.01.2018_LPP

Dokument som ikkje er vedlagt:

Høyringsuttalar

Kva saka gjeld:

Ålvik ferieheim ønskjer å regulere eit ca: 155 daa område til hytteområde i Eikedalen i Samnanger kommune. Planen legg opp til 62 nye frittliggjande hyttar, og ca. 30 nye fritidsbustadeiningar i område for konsentrerte fritidsbygg. I tillegg famnar planen om 17 eksisterande hyttar. Planen er i hovudsak i tråd med overorna plan med unntak av om lag 4 daa. Som ligg som Inf- i overordna plan.

Vurderingar og konsekvensar:

Planen har i hovudsak løysingar som er i tråd med Samnanger kommune sine planprinsipp, men må reviderast noko før den har den kvalitet som Samnanger kommune krevjar. Følgjande punkt må utbetrast:

Teiknforklaring:

1. Det manglar nordpil og uttaksdato for basiskart. Sett inn nordpil og uttaksdato for basiskart.

Plankart:

2. Det juridiske plankartet skal berre syne andre juridiske flater, linjer, og punkter som skal gje rettsverknad. Ta ut regulert senterlinje.
3. Samnanger kommune har som standard å nytte samlekategorien for veg (2010) for veger som ikkje har eigen løysing for mjuke trafikantar. Køyreveg 2011 nyttast der det er eigen løysing for mjuke trafikantar (fortau, Gs- veg). Skift SOSI-kode på vegen til 2010.

Føresegner:

4. Sett inn heimel under alle føresegner. Restriksjonar som ikkje kan heimlast, takast ut av føresegnene.
5. Vassmerke «planforslag» skal synast på føresegnene fram til endeleg vedtak.
6. Føresegn 1.1- Det skal berre settast føresegner som kan heimlast etter pbl. §12-7. Teksten: «*Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.*» Takast ut av føresegnene.
7. Føresegn 2, Rekkefølgjekrav – Planområdet er så stort at det må setjast rekkjefølgje på utbygginga. Del opp området i minst tre, og skisser kva for vegar, parkeringsplassar og liknande som må vere på plass før utbygging kan starte. Sett inn utbyggingsrekkjefølgje for delområder.
8. Det skal takast omsyn til avfallshandtering så tidleg som mogleg i planprosessen. Dette er ein føresetnad for gode løysingar. Det må liggje føre godkjent renovasjonsteknisk plan for heile planområdet.
9. Det må ligge føre VA-rammeplan for heile planområdet. Dette er viktig for å sikre heilskaplege løysingar med tilstrekkeleg kapasitet.
10. Føresegn 2.1 - Gang og sykkelsti. Det er viktig at gang- og sykkelstien held ein

tilfredstillande løysing. SVV sine vegnormaler styrer dette på ein god måte. Legg til skal opparbeidast med fast dekke i tråd med gjeldande vegnormal.

11. Føresegn 3.1 – Takast ut: Det skal ikkje takast inn krav som er dekt gjennom anna lovverk. (t.d. krav som dekkast av TEK, skal ikkje takast med). For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld til ein kvar tid gjeldande teknisk forskrift og rettleier for grad av utnytting.
12. Føresegn 3.2 - Ta ut alt etter 1. punktum. Dette er dekt gjennom pbl.
13. Føresegn 3.6 – Alt etter 2. punktum er eit rekkjefølgjekrav. Flytt til rekkjefølgjekrav.
14. Føresegn 3.7 – Ta ut alt som er heimla i byggesakforskrifta. Berre ønska dokumentasjon ut over det som er regulert i SAK (og som kan heimlast etter pbl. § 12-7) skal vere med.
15. Føresegn 4.1.1, første ledd er open for tolking, har ingen grenseverdiar for storleik. Vidare finn administrasjonen at det er betre å nytte etablerte standardar for høgdeavgrensing og endrar difor avgrensinga frå 0,3 til 0,5 meter (i tråd med måleregler). Takast ut, erstattast med: For frittliggjande hytter er det lov å byggje utegolv, terrasse og veranda eller balkong inntil 14m². Det kan i tillegg byggjast utegolv, maks 0,5 meter over bakken, maksimum 3 meter breidt langs hyttevegg.
16. Føresegn 4.1.1, andre ledd, 2. punktum takast ut. Administrasjonen meiner dette vert for stor detaljstyring. Det er tradisjon for flaggstang på hyttar i Samnanger, om folk ønskjer å sette opp ein, skal dei få lov.
17. Føresegn 4.1.1, tredje ledd. Føresegna er for vagt. Ord som ønskeleg og best mogleg gir ikkje eit godt styringsverky. Erstatt med: Taket skal ha ikkje reflekterande taktekking. Det er lov med solcellepanel/ solfangarar på tak eller vegg. Hyttene skal ha ytterkledning av tre og/ eller naturstein, og skal tilpassast terrenget.
18. Føresegn 4.1.2, 2. ledd. Takast ut. Er dekt gjennom fellesføresegner, og generelle føresegner til byggeområde. For stor detaljstyring med NCS-skala.
19. Føresegn 4.1.2 og 4.1.3 – Parkering. Det må lagast rekkjefølgjekrav knytt til parkeringa. T.d. Det skal vere opparbeidd minst 2 parkeringsplassar, enten på eigen tomt, eller på regulert parkering, før det kan gjevast bruksløyve/ ferdigattest.
20. Føresegn 4.1.2, 2. ledd. Takast ut. Er dekt gjennom fellesføresegner, og generelle føresegner til byggeområde. For stor detaljstyring med NCS-skala.
21. Føresegn 4.2.1 1. ledd - o_SKV 1 er ikkje kommunal veg, men privat veg. Endr namn til f_SKV1
22. Føresegn 4.2.1 2. ledd – Ta ut :Vegane kan brøytast og skal haldast ved like heile året. Dette er berre ei opplysning.
23. Føresegn 4.2.1 – Legg til: Der vegen kryssar bekk, er føremålsgranse for anna vegareal, byggjegranse mot vassdrag.
24. Føresegn 4.2.1 4. ledd - «Det er høve til å sette opp bom på private vegar» Dette er i tråd med føremålet, og handsamingsregler er styrt av veglova. Ta ut 4.2.1, fjerde ledd.
25. Føresegn 4.3.1, 3.ledd – Turveg. Ferdig utbygd er ei for open definering. Det må stillast klare rekkjefølgjekrav til kva som skal vere ferdig utbygd, og når. Til dømes før det kan gis ferdigattest.
26. Føresegn 4.3.1 – Sett inn føresegn om at turvegen ikkje kan nyttast til køyring til eigedomane. Skal køyring til eigedomene vere tillate må ein nytte SOSI-kode 2010, eller 2015. (Veg eller gang og sykkelveg med køyring til eigedomene tillate.)
27. Føresegn 4.4.1, 2. ledd. Plassering av overskotmasser frå skjeringar (reknar med at det er det som er meint med skråningsutslag frå vegar) kjem etter kommunen sitt skjønne ikkje inn under pbl. §12-7, 9. ledd skjøtselstiltak. Om det er ønskje om varig deponi for massar, må riggområde avgrensast, og det må setjast klare krav om tilplanting med stadeigen vegetasjon, maksimal fyllingshøgde med vidare. Ta ut: Skråningutslag frå vegar kan leggjast inn i områda.
28. Føresegn 4.5.1 – Denne føresegna gir ingen meining. Erstatt med: Føremålet gjeld bekkar i planområdet.
29. Føresegn 4.5.1 – Legg til føresegn. Det er ikkje tillate med tiltak i vasstrengen som endrar bekkens sitt naturlege løp.
30. Planskildringa på s. 12 seier at føresegna får krav om etablering av ladestasjon for el- bil på

felles parkeringsplass. Sett inn rekkjefølgjekrav om el- bil parkering.

Planskildring

1. Planskildring s. 11 – Mellom anna i vurderinga til uttalen frå Fylkesmannen står det at framlegg til regulering i hovudsak ikkje er i strid med kommuneplanen. Dette medfører ikkje riktighet. Fire heile tomter og fire deler av tomter ligg utanfor det området som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til hytteområde. (til saman om lag 4 daa). Dette er arealbruk som ikkje har vore vurdert for konsekvens i overordna plan. Kommunen vil ikkje krevje ein fullstendig konsekvensutgreiing, men om disse areala skal liggje inne i planen er det naudsynt å vurdere konsekvensane for arealbruken. Enten må areala takast ut av planen, eller det må gjerast ein enkel konsekvensvurdering av areala. Vurder dei byggjeområda som ikkje ligg i hytteområde i kommuneplanen sin arealdel for konsekvens.
2. Planskildring s.26 – Kommuneplan for Samnanger har ikkje byggjegrense 30 meter langs vatn/vassdrag, men 20 meter. (Kommuneplan vedteken av kommunestyret desember 2017) Det er ingen overgangsføresegner knyta til kommuneplanen så det er kommuneplan 2017-2027 som er gjeldande. Rett opp med riktig føresegn.
3. Planskildring s. 30 Vatn og avlaup. Det er etablert offentleg VA løysing fram til planområdet. Oppdater planskildring
4. Planskildring s. 32-34 - Under omtale av planforslaget, ligg det inne bustadområde. Det gjør det ikkje lenger i plankartet. Oppdater arealtabell og tekst
5. Planskildring s. 34 – Det står at Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar og plasserast i tunskipnader, gjeld som ei bueining. Dette kan misoppfattast. Ei bueining er ei bueining, og det er knyta fleire rekkjefølgjekrav til omgrepet bueining. Ta ut teksten: gjeld som ei bueining
6. Planskildring s. 35 – Det står at overordna plan ikkje har krav til tal på parkeringsplassar per eining. For fritidsbustader er det etter kommuneplanen sin arealdel krav til minst 0,8 parkeringsplasser per eining (ved regulering), og maks 2. Reguleringsplanen ligg innanfor dette, men oppdater planskildring.
7. Planskildring s. 45 – pkt. 8.4 og 8.12 – Konsekvensar for naboar og Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen. Det skal i alle planar gjerast greie for om planforslaget kan utløyse offentleg plikt til innløysing, og/ eller om det kan føre til ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomføre planen. Det er i planskildringa ikkje skildra eit ord om at planen legg opp til ekspropriering av privat grunn til vegtilkomst. Om kommunen skal kunne vurdere planen må dette utgreiast betre. Det må synleggjerast at denne løysinga er einaste alternativ. Det er lagt ved dialog mellom partane, og forslag til makebytte. Partane er her langt i frå kvarandre, og erstatningstomten som er tilbode opplevast av hytteeigar som eit langt dårlegare alternativ enn det dei har i dag. Kommunen oppmodar forslagsstiller til å på nytt gå i dialog med hytteeigar for å sikre seg dei nødvendige rettigheitar. Skal ekspropriasjon vurderast må det komme klart fram at motparten har vore tilbode ein minst like god løysing som dei har i dag. Enten ved makebytte, eller økonomisk kompensasjon. Administrasjonen kan ikkje sjå at tilbodet som er gitt er vesentleg betre enn slik dei har det i dag og kan på dette grunnlag ikkje tilrå å legge ut planen til offentleg ettersyn.