



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Roald Aandahl	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 18/1095	Løpenr: 18/6833
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	06.09.2018	009/2018

Reguleringsplan Eikedalen hyttetun - 1.g. handsaming

06.09.2018 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Utvalet deltok på synfaring ved Eikedalen hyttefelt og fekk orientering av planleggar Roald Andahl før handsaming av saka.

Planleggjar informerte om at det var sendt ut feil kartvedlegg i saka. Nytt kart vart lagt fram i møte.

Nytt kart vert sendt som vedlegg til offentleg ettersyn.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 009/2018 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til reguleringsplan for Eikedalen hyttetun lagt ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- Renovasjonsteknisk plan må ligge føre før 2.g. handsaming.
- Det skal utarbeidast VA-rammeplan før 2.g. handsaming.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til reguleringsplan for Eikedalen hyttetun lagt ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- Renovasjonsteknisk plan må ligge føre før 2.g. handsaming.
- Det skal utarbeidast VA-rammeplan før 2.g. handsaming.

Dokument som er vedlagt:

Føresegner 08-01-2018_Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet justert 15.08.18 (191507)

Plankart A0_Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet -justert 07.07.18 (191505)

Planomtale Eikedalen hyttegrend Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet - justert 15.08.18 (191506)

Vedlegg3_201104 ROS-analyse Eikedalen hyttegrend (160648)

Vedlegg4_201104 COWI Skredfarevurdering Eikedalen hyttegrend sept 2013 (160649)

Vedlegg5_201104 Naturmangfald - Dag Holtan (160650)

Vedlegg6_201104 Støyrappport Sweco (160653)

Uttale frå Ålvik ferieheim
Uttale på vegne av 34-172

Dokument som ikkje er vedlagt:

(slett denne teksten dersom du ikkje viser til dokument som ikkje er vedlagt)

Kva saka gjeld:

Geoplan har på vegne av Ålvik ferieheim sendt inn framlegg til reguleringsplan for område F23 i kommuneplanen sin arealdel 2017-2027. Forslagstillar ønskjer å legge til rette for både konsentrert og frittliggjande hytter. Området har 17 eksisterande fritidshytter, det blir skissert 46 nye frittliggjande hytter og rom for ca. 28-30 fritidseiningar i område for konsentrert fritidsbygg. Området ligg fint i høve på sol og utsikt. Området knyt seg på skiløype i kommunedelplanen og ligg ved Eikedalsvatnet, nær Eikedalen skisenter.

Planområdet er på ca. 153 daa. Området ligg som framtidig hytteområde med krav om reguleringsplan i kommuneplanen.

Historikk:

Planprosessen har foregått over fleire år. Oppstartsmøte vart første gong heldt 18.08.2011. På grunn av at prosessen har gått over så mange år blei ny varsling av av oppstart sendt ut til offentlege instansar og partar 24.08.2016. Reguleringsplanen vart handsama i naturutvalet i sak Nat 002/2018. Naturutvalget sitt vedtak var at 36 endringar måtte innarbeidast i planen før den kunne leggjast ut til offentlig ettersyn.



Vurderingar og konsekvensar:

Endringane som vart krevd utført før planen kunne leggjast ut til offentlig ettersyn jamfør naturutvalet sitt vedtak i sak Nat 002/2018 er innarbeidd i planmateriale med følgjande unntak:

- Det ligg ikkje føre godkjent renovasjonsteknisk plan.
- Det ligg ikkje føre VA-rammeplan.

Administrasjonen vurderer at planen kan fremjast til 1.g. handsaming på tross av at dette ikkje er

utført med følgjande grunngjevnad:

Forslag til renovasjonsteknisk plan har vore utarbeidd og sendt til uttale hos BIR. BIR har ikkje handsama planen og ønskjer å gå i dialog med Samnanger og Kvam kommune om framtidig hytterenasjonsløyning for Kvamskogen. Det er avtalt møte den 03. oktober. Administrasjonen ønskjer difor at renovasjonsteknisk plan vert handsama til 2.g. handsaming.

Forslagsstillar opplyser at dei har tinga VA- rammeplan hos Harald Bjørndal AS. Planen er ikkje ferdig. Administrasjonen ønskjer at VA-rammeplan skal vere på plass før planen vert vedteke. Dette for å hindre urimelige rekkjefølgjekrav som påleggjar den første som byggjar ut å utarbeide ein slik plan. Det ligg offentleg vatn og avlaup til plangrensen og VA-rammeplanen vurderast av administrasjonen å ha lav kompleksitet. Administrasjonen vurderar at det har liten konsekvens om VA-rammeplan vert krevd utarbeidd til 2.g. handsaming.

Planen er elles i hovudsak i tråd med Samnanger kommune sine planretningslinar. Vedlagt planmateriale skildrar konsekvensene av planen.

En av konsekvensane som likevel krevjer noko meir utdjuping er konsekvensar for kommunen. Det har ikkje lukkast forslagstiller å komme til semje om rettighet til vegframføring over gnr/bnr. 34/172. Ålvik ferieheim har prøvd å komme med tilbod om kjøp av del av 34/172, både som eingongsum og ved tilbod om erstatningstomt. Eigare av 34/172 finn ikkje å kunne akseptere tilbodet og vurderar tilbodet å vere for lågt og erstatningstomten for dårleg. Eigarar av 34/172 har tilbuddt Ålvik å kjøpe heile hytta med tomt. Denne prisen vil ikkje Ålvik akseptere.

Administrasjonen har ved fleire høve oppfordra partane til å komme til semje utan å ha lukkast. Om reguleringsplanen vert vedteke vil det gje grunnlag for privat ekspropriasjon etter pbl §16. Partene kan etter eit eventuelt ekspropriasjonsvedtak avtale en pris seg i mellom. Eksproprianten er ofte villig till å betale litt ekstra for å spare omkostningene ved ekspropriasjonsskjønn. Men i de fleste ekspropriasjonssakene blir erstatningen fastsatt ved skjønn. Grunnloven sin §105 fastslår at det skal gis full erstatning ved ekspropriasjon. Ekspropriasjonserstatningsloven av 06.04.1984 nr. 17 gir retningslinar om korleis ekspropriasjon av fast eigedom skal fastsettjast.

Administrasjonen ønskjer ikkje å frata eigedom ved tvang mot erstatning. Likevel bør tiltakshaver få moglegheit til å få tilkomst til eigedomene sine når området er sett av til utbygging i kommuneplanen sin arealdel. Både partene har på oppmoding av administrasjonen presentert sin versjon av hendelsesforløpet i vedlagte brev.

Administrasjonen kan tilrå å leggje planen ut til offentleg ettersyn på grunn av at tiltaket vurderast å utvilsomt vere til meir gagn skade. Likevel vil administrasjonen fortsatt oppmode partane å komme til semje før evetuelet planen vert vedteken.