



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 19/865	Løpenr: 20/6942
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	01.09.2020	014/2020
Kommunestyret	16.09.2020	052/2020

Andre gongs handsaming og endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for Tømmerløypet PlanID 1242201901

01.09.2020 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 014/2020 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 første ledd vert detaljreguleringsplan for bustad Tømmerløypet, PlanID 1242201901, vedteken av kommunestyret i Samnanger. Reguleringsplanen består av følgjande plandokument:

Plankart, dagsett 22.08.20, med følgjande utførte endringar etter offentlig ettersyn:

- Planområdet er utvida til å inkludera 35 meter ekstra av eksisterande kommunal veg mot nordaust, for å innlemma siktsona i planområdet.
- Teiknforklaringa er retta opp med følgjande element: Byggjegrænse, regulert senterline og tilkomstpil. Geodetisk høydgrunnlag er endra frå «NN1954» til «NN2000».

Reguleringsføresegner, dagsett 27.03.20

Planskildring, dagsett 27.03.20

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 første ledd vert detaljreguleringsplan for bustad Tømmerløypet, PlanID 1242201901, vedteken av kommunestyret i Samnanger. Reguleringsplanen består av følgjande plandokument:

Plankart, dagsett 22.08.20, med følgjande utførte endringar etter offentlig ettersyn:

- Planområdet er utvida til å inkludera 35 meter ekstra av eksisterande kommunal veg mot nordaust, for å innlemma siktsona i planområdet.

- Teiknforklaringa er retta opp med følgjande element: Byggjegrænse, regulert senterline og tilkomstpil. Geodetisk høydegrunnlag er endra frå «NN1954» til «NN2000».

Reguleringsføresegner, dagsett 27.03.20

Planskildring, dagsett 27.03.20

Dokument som er vedlagt:

Plankart 1000 22082020

Reguleringsføresegner Tømmerløypet 27-03-20

Planskildring Tømmerløypet 27-03-20

ROS analyse Tømmerløypet

Situasjonsplan Tømmerløypet

Uttale til plansak Tømmerløypet med PlanID 1242201901

Fråsegn til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Tømmerløypet, Samnanger kommune

Offentleg ettersyn - Samnanger - Tømmerløypet - bustad - detaljregulering

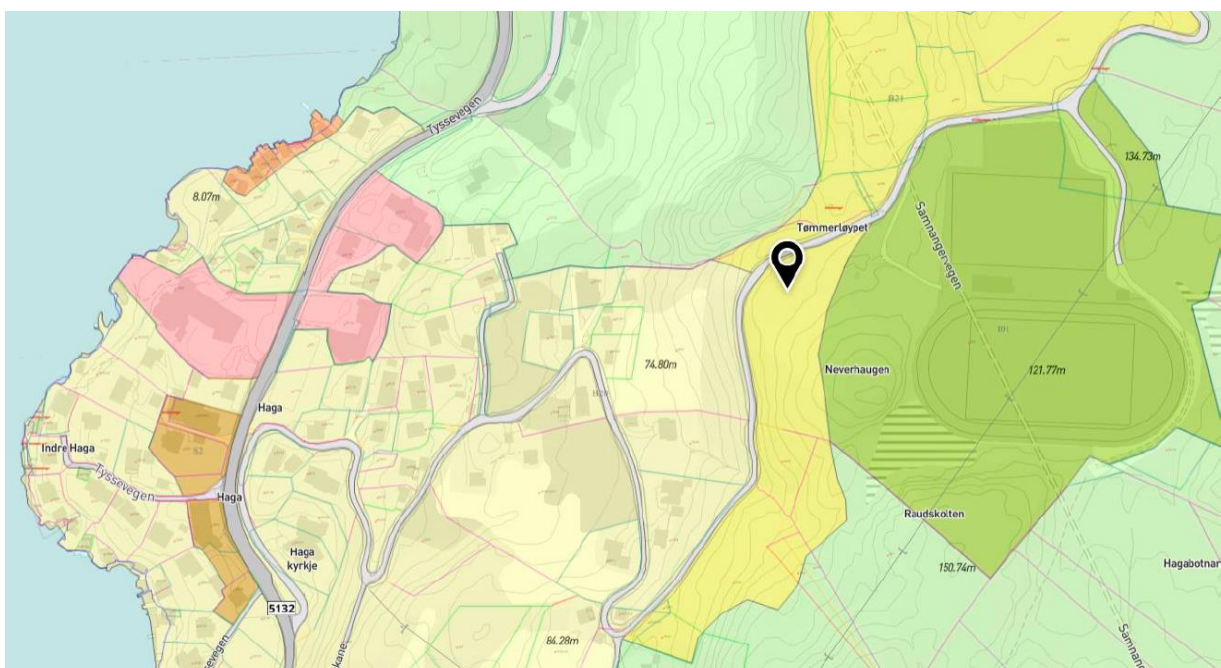
NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan for Tømmerløypet - planID 1242201901 - Samnanger kommune

Kva saka gjeld:

Detaljreguleringsplan for Tømmerløypet har lege ute til offentlig ettersyn og høyring i perioden 6. mai til 19. juni 2020. Planen er no klar for 2. gongs handsaming i naturutvalet og endeleg vedtak i kommunestyret.

For kommunestyret, som ikkje har handsama saka tidlegare i prosessen, vert det gjeve følgjande skildring av planprosessen:

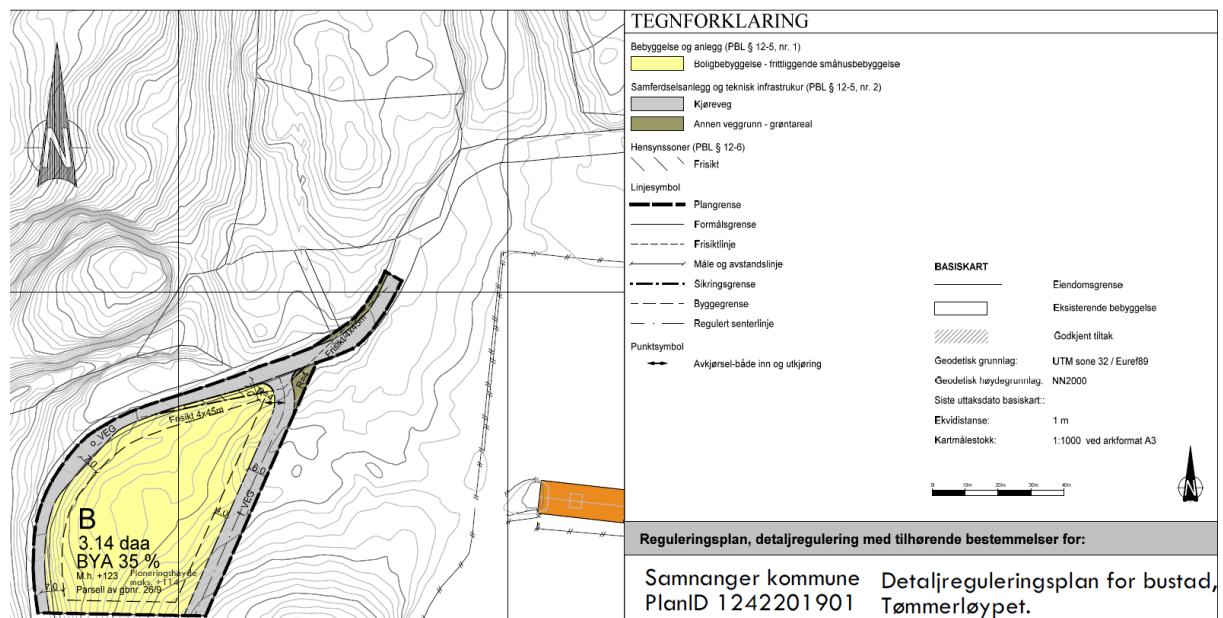
Det vart halde oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for bustad i Tømmerløypet 16. september 2019. Planområdet er lokalisert langs den kommunale vegen Hagabakkane, rett nedanfor Hagabotnane idrettsanlegg. Planområdet er 4,2 daa og ligg innanfor framtidig bustadområde i kommuneplanen, områdekode B21. Føresegnene til kommuneplanen krev utarbeiding av reguleringsplan før utbygging kan skje. Området ligg innanfor gbnr. 26/9, med kommunen som grunneigar. Forslagsstillar er Helge Hope, og det er inngått avtale om kjøp av arealet. Plankonsulent er FanAgro AS, og dei varsla oppstart av planarbeidet 7. oktober 2019.



Figur 1. Planområdet synt med svart markør på kommuneplankart.

Reguleringsplanen vart sendt på høyring og låg ute til offentlig ettersyn i perioden 6. mai til 19. juni 2020. Innkomne uttalar vert handsama under avsnittet «Vurderingar og konsekvensar».

Detaljreguleringsplanen består av plankart, føresegner, planskildring, situasjonsplan og ROS (risiko- og sårbarheitsanalyse). Det er plankartet og føresegnene som skal gjerast juridisk bindande, medan dei andre plandokumenta er bakgrunnsmateriale og rettleiande.



Figur 2. Utsnitt av reguleringsplankartet.

Planen er 4,5 daa og femner om òi enkelt bustadtomt, som kan byggjast ut med einebustad eller tomannsbustad. Vidare femner planen om den kommunale vegen Hagabakkane langs tomte, samt avkøyring frå denne til tomte, og tilkomstveg vidare sørover for eventuell framtidig utbygging. Sjølve tomte er 3140 m².

I føresegnene til kommuneplanen er det rekkefølgekrav om trygg tilkomst til kollektivhaldeplass:

2.2. Byggeområde for bustad med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er regulert fortau, eller gang- og sykkelveg fram til kollektivhaldeplass.

Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4

2.3. Det skal teiknast utbyggingsavtale om istandsetting av infrastruktur før byggeområde for bustad med gjennomføringssone kan byggjast ut.

Heimel: pbl. §11-9 nr. 2.

Ein lyssett tur-/gangveg er i kommunal regi under prosjektering frå Hagabotnane idrettsanlegg til Steinslandsvegen. Denne er det også avsett midlar til bygging av, og dette er planlagt gjennomført i løpet av 2020. Prosjektet er ein føresetnad for at denne reguleringsplanen kan godkjennast, og det er teke eit rekkefølgekrav med i føresegnene som skal sikra dette. Rekkefølgekravet krev at kommunen og tiltakshavar skal teikna utbyggingsavtale om gjennomføring.

I ekstra naturutvalsmøte 23. juni vart ei problemstilling knytt til utbyggingsavtalen i saka handsama, og det vart gjort følgjande vedtak:

NAT- 011/2020 Vedtak:

Gjennom utbyggingsavtalen skal det ikkje krevjast bidrag til gangvegen frå tiltakshavar.

Vedtaket kan følgjast opp av administrasjonen utan endringar i planmaterialet som har lege ute til

offentleg ettersyn.

Tilkomst til tomta skal skje med ny avkøyrsløp frå kommunal veg. Siktlinjer er synt i plankartet, og innanfor desse skal det ikkje vera vegetasjon eller tiltak høgare enn 0,5 meter over vegen. Etter offentlig ettersyn er planområdet mot nordaust utvida med 35 meter eksisterande kommunal veg, for å innlemma siktsona i planområdet. For å leggja til rette for tilkomstveg til resten av B21 ved ei eventuell framtidig regulering av dette, er det regulert inn ein tilkomstveg langs heile austsida av byggetomta. Tiltakshavar har ingen krav om å etablere denne, då det er ei eventuell regulering på sørsida som utløyser behovet for vegen.

Føresegnene til kommuneplanen opnar for at reguleringsplanar kan ha ei utnyttingsgrad på 50 % BYA (bebyggd areal). I denne planen er bebyggd areal sett til BYA 35 %, noko som vil gje ei byggeflate på 1009 m². Dette vil gje tilstrekkeleg storleik til både bustad og parkeringsgarasje. Maks mønehøgde er sett til +123 (m.o.h.), og planeringshøgde er sett til (+114 m.o.h.). Dette legg til rette for eit bygg på tre etasjar, 9 meter høgt. Me meiner at terrenget på staden høver godt for eit så høgt hus, og føresegnene krev at byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet. Det er også teke med eit forbod i føresegnene mot murar høgare enn to meter.

Vurderingar og konsekvensar:

Innkome uttalar til høyring og offentlig ettersyn:

NVE har kome med generell fråsegn, då det ikkje var bede om bistand til nokon spesiell problemstilling. Dei peikar på at det er kommunen sitt ansvar at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Etter administrasjonen sine vurderingar er alle råd og rettleiarar følgde gjennom utarbeidinga av planmaterialet.

Fylkesmannen kom med fråsegn om at deira innspel til oppstartsmeldinga i det alt vesentlege var følgd opp i planmaterialet. Fylkesmannen meiner at skildringa av folkehelse i planen er heller tynn, men kommenterer ikkje vidare på det av di planen er såpass liten. Fylkesmannen konkluderer med at dei ikkje har nokon vesentlege merknader til planframlegget.

Fylkeskommunen uttaler at trygg ferdsle for mjuke trafikantar til næraste kollektivhaldeplass bør vera på plass før ei vidare utbygging av området. Regional plan for folkehelse vektlegg og at universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar tidleg i planlegginga. Det vert oppmoda om at universell utforming vert lagt til grunn i vidare planlegging av utbygginga.

Vidare påpeikar fylkeskommunen at all utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggetiltaka og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadene, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Ein bør særleg taka omsyn til arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare.

Fylkeskommunen konkluderer med at dei har ingen vesentlege merknader til planen, men ber om at ein i det vidare legg særleg vekt på barn og unges interesser og universell utforming, trygg ferdsle samt kulturminne.

Administrasjonen har ingen framlegg til endringar i planmaterialet for å følgja opp fylkeskommunen sin uttale. Alle tema vert ivaretekne gjennom å sikra at byggjesakshandsaminga følg opp føresegnene til planen, samt plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.

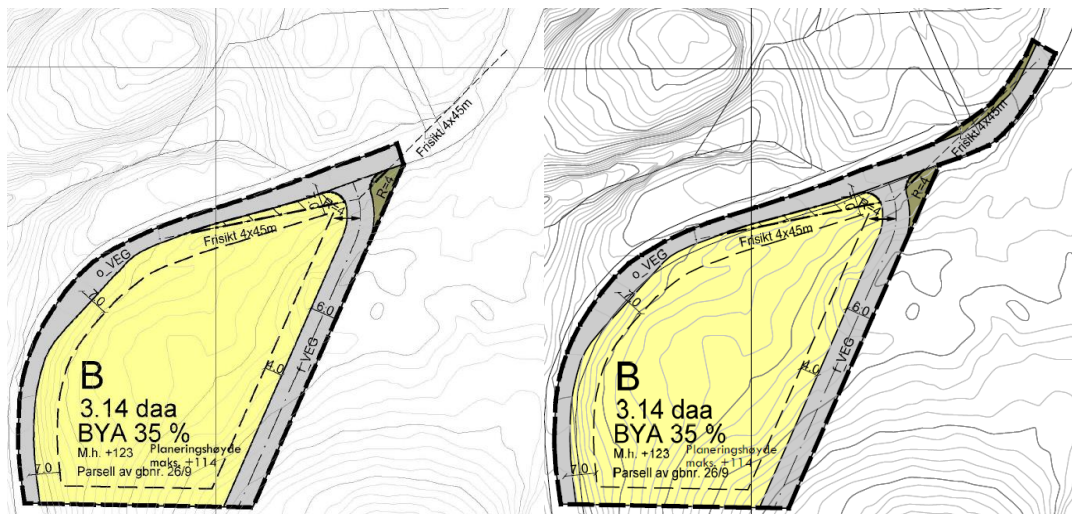
BIR ber om at det i samband med byggjeløyve vert sendt inn ein enkel RTP (renovasjonsteknisk plan) slik at avfallsløysinga kjem på plass i rett tid.

Private merknadar: Det er ikkje kome inn nokon private merknadar til planframlegget, med unntak av tiltakshavar sine innvendingar som vart handsama av naturutvalet 23. juni i sak NAT - 011/2020.

Administrasjonen har etter nærare ettersyn av plankartet funne fire punkt som må endrast i

plankartet, for å vera i tråd med nasjonal produktspesifikasjon for arealplankart (NPAD) og handboka N100 Veg- og gateutforming. Det er gjort følgjande endringar i plankartet etter offentlig ettersyn:

- Planområdet er utvida til å inkludera 35 meter ekstra av eksisterande kommunal veg mot nordaust, for å få siktsona innanfor plangrensa. Sjå figur 3.
- Teiknforklaringa er retta opp med følgjande element: Byggjegrænse, regulert senterline og tilkomstpil. Geodetisk høye grunnlag er endra frå «NN1954» til «NN2000».



Figur 3. Til venstre er plankartet ved offentlig ettersyn, til høgre med utvida planområde for å innlemma frisisiktsone. Arealet er eksisterande kommunal veg og vegkant.

Avsluttande vurdering: Administrasjonen rår til at det vert gjort endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for bustad Tømmerløypet, med utvida planområde for 35 meter eksisterande kommunal veg.