



## **SAKSFRAMLEGG**

|                                           |                          |
|-------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Sakshandsamar:</b> Ragnhild Lønningdal | <b>Arkivkode:</b> FA-L12 |
| <b>Arkivsaksnr:</b> 18/1095               | <b>Løpenr:</b> 20/8121   |
| <b>Sakstype:</b> Politisk sak             |                          |

### **SAKSGANG**

| <b>Styre, utval, komité m.m.</b> | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr</b> |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| Naturutvalet                     | 17.11.2020      | 023/2020      |
| Kommunestyret                    |                 |               |

## **Endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend PlanID 1242201104**

### **17.11.2020 Naturutvalet:**

Handsaming i møtet:

Monica Tjønnå (Sp) bad om å få vera ugild i saka. Ho gjekk ifrå og vart samrøyses funnen ugild.

Maguns Erdal (Sp) møte under handsaminga av saka.

Tilråding frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

### **NAT- 023/2020 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend, planID 1242201104, endeleg vedteken. Planen består av følgjande lovpålagde plandokument:

- «1242201104 **Plankart** A0\_ Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet -Rev 03.06.2020 og 30.09.2020»
- «201104 **Føresegner** 08-01-2018\_Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet justert 15.08.18 og møte med Samnanger kommune\_rev 03.06.2020 - 30.09.2020»
- «**Planomtale** Eikedalen hyttegrend Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet just 20.08.18 og jf brev frå FM i Vestland 28.01.2019\_rev03.06.2020\_30.09.2020»

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend, planID 1242201104, endeleg vedteken. Planen består av følgjande lovpålagde plandokument:

- «1242201104 **Plankart** A0\_ Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet -Rev 03.06.2020 og 30.09.2020»

- «201104 **Føresegner** 08-01-2018\_Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet justert 15.08.18 og møte med Samnanger kommune\_rev 03.06.2020 - 30.09.2020»
- «**Planomtale** Eikedalen hyttegrennd Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet just 20.08.18 og jf brev frå FM i Vestland 28.01.2019\_rev03.06.2020\_30.09.2020»

#### **Dokument som er vedlagt:**

1242201104 Plankart A0\_ Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet -Rev 03.06.2020 og 30.09.2020  
 201104 Føresegner 08-01-2018\_Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet justert 15.08.18 og møte med Samnanger kommune\_rev 03.06.2020 - 30.09.2020  
 Planomtale Eikedalen hyttegrennd Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet just 20.08.18 og jf brev frå FM i Vestland 28.01.2019\_rev03.06.2020\_30.09.2020  
 NOTAT\_Planframleggjar sine kommentarer til merknader ved offentleg ettersyn\_Eikedalen Hyttegrennd  
 Bekreftelse på kjøp av eigendom i Eikedalen, Gnr 34 bnr 172  
 Førebels uttale -Samnanger - gbnr 34 4 19 188 m fl - Eikedalen hyttegrennd - detaljreguleringsplan  
 NVE sitt svar på konkret førespurnad - Reguleringsplan Eikedalen hyttegrennd - Vurdering av skredfarerapport - Samnanger kommune  
 Fråsegn til revidert planmateriale - Samnanger - gbnr 34 / 4 19 188 mfl - Eikedalen hyttetun - detaljreguleringsplan - ref FMHO 11/15511  
 201104 ROS-analyse - Eikedalen hyttegrennd\_rev 03.06.2020  
 Eikedalen\_Hyttegrennd\_skredfarevurdering\_januar2020  
 VA-Plan-Eikedalen-Hyttegrennd-rev180320  
 Tegn-H1-revA  
 Tegn-H2-revA  
 Tegn-H3-revA  
 Tegn-H4-revA  
 Tegn-H5-revA  
 Vedlegg5\_201104 Naturmangfald - Dag Holtan (160650)  
 Vedlegg6\_201104 Støyrapport Sweco (160653)  
 Legndeprofil f\_SGS2  
 Legndeprofil SGS1  
 Lengdeprofil SKV2  
 Lengdeprofil SKV3  
 Lengdeprofil SKV4  
 Tverrprofil f\_SGS2  
 Tverrprofiler SKV2  
 Tverrprofiler SKV3  
 Tverrprofiler SKV4  
 Kommentar til reguleringsplan Eikedalen hyttegrennd  
 Kommentar til reg plan Eikedalen hyttetun  
 Merknad til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd. Gjeld garasje.  
 Kart garasje  
 Kjøpekontrakt  
 Skjøte  
 Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd  
 Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd  
 Eikedalen hyttegrennd PlanID 1242201104 kommentarer

#### **Kva saka gjeld:**

Geoplan har på vegne av Ålvik ferieheim utarbeidd framlegg til reguleringsplan for område F23 i kommuneplanen sin arealdel 2017-2027. Forslagstillar ønskjer å legge til rette for både konsentrerte og frittliggjande hytteområde. Området har 17 eksisterande fritidshytter, det blir

skissert 46 nye frittliggande hytter og rom for ca. 28-30 fritidseiningar i område for konsentrert fritidsbygg. Området ligg fint i høve til sol og utsikt. Området knyt seg til skiløype i kommuneplanen og ligg i lia ovanfor Eikedalsvatnet, nær Eikedalen skisenter. Planområdet er på ca. 153 daa. Mesteparten av området ligg som framtidig hytteområde med plankrav i kommuneplanen, medan 4,4 daa ligg som LNF-område i kommuneplanen. Av dei 4,4 daa er 2,5 daa regulert som delar av fem fritidsbustadtomter, medan resten er friluftsføremål. Dette ekstra arealet i høve til kommuneplanen har vore med som ein del av planområdet sidan planoppstart i 2011. I tillegg er det lagt til 95 daa som er regulert til LNF for å få med omsynssone i høve til snøskredfare. Tilsaman er planområdet på 248 daa.

Naturutvalet gjorde 6. september 2018 (sak 09/2018) vedtak om å leggja denne planen ut på høyring. Vinteren 2018/2019 vart planen sendt på høyring til offentlege instansar, men den vart ikkje sendt på høyring til grunneigarar og naboar, eller lagt ut til offentlig ettersyn på kommunen si nettside.

Fylkeskommunen hadde ingen vesentlege merknadar til planen, og NVE sendte ei heilt generell fråsegn. Fylkesmannen varsla at dei hadde vesentlege merknadar til planutkastet på høyring, og det vart halde eit møte mellom kommunen og fylkeskommunen i januar 2019. I etterkant av dette møtet sendte fylkesmannen over ein «*Førebels uttale*» til planen, denne er vedlagt. NVE vart av kommunen deretter beden om å koma med ein konkret uttale til skredfarerapporten. «*NVE sitt svar på konkret førespurnad*», dagsett 10.05.2019, er vedlagt. Geoplan, Ålvik ferieheim og Samnanger kommune har gjennom 2019 og 2020 jobba vidare med planmaterialet for å svara ut dei merknadane fylkesmannen og NVE hadde. Fylkesmannen har i «*Fråsegn til revidert planmateriale*», dagsett 02.07.2020, gjort det klart at deira og NVE sine merknadar er følgd opp på tilfredsstillande vis, og at dei såleis ikkje har motsegn til planen. Brevet er vedlagt.

Administrasjonen meiner at planen som no ligg føre er godt utgreidd, og at planmaterialet skildrar konsekvensane med planen på ein tilfredsstillande måte. Naturutvalet gjorde 23. juni 2020 vedtak om å senda planen på høyring til grunneigarar og naboar, og å leggja den ut til offentlig ettersyn.

Det har i høyringsperioden kome inn merknadar frå grunneigarane av fem eigedomar i og/eller omkring planområdet. Merknadane har vore oversende tiltakshavar/plankonsulent for tilsvar, og me har motteke kommentarar og framlegg til løysingar i etterkant av samtalar med dei. Planmaterialet er endra i dialog mellom plankonsulent og kommuneadministrasjonen.

Det ligg no føre intensjonsavtale mellom Ålvik ferieheim og grunneigarane av GBNR 34/172 om kjøp av eigedom og hytte, slik at tvisten om areal til tilkomstvegen f\_SKV2 er løyst. Sjå vedlagt e-post «*Bekreftelse på kjøp av eigedom i Eikedalen, Gnr 34 bnr 172*». Det vert såleis ikkje tale om oreigning for å gjennomføra planen.

Planomtalen gjev ei skildring av planområdet og influensområdet, og om konsekvensane av framlegget til detaljreguleringsplan. Plankartet og føresegnene er juridisk bindande dokument, som set føringar for utbygginga.

Føreliggjande saksframlegg handsamar dei innkomne merknadane, og kjem med framlegg til endringar. Dei vedlagde plandokumentane har gul markering på endringar som er føreslegne. Det er no klart for at kommunestyret kan gjera endeleg vedtak av planen.

### **Vurderingar og konsekvensar:**

#### Handsaming av innkomne merknadar:

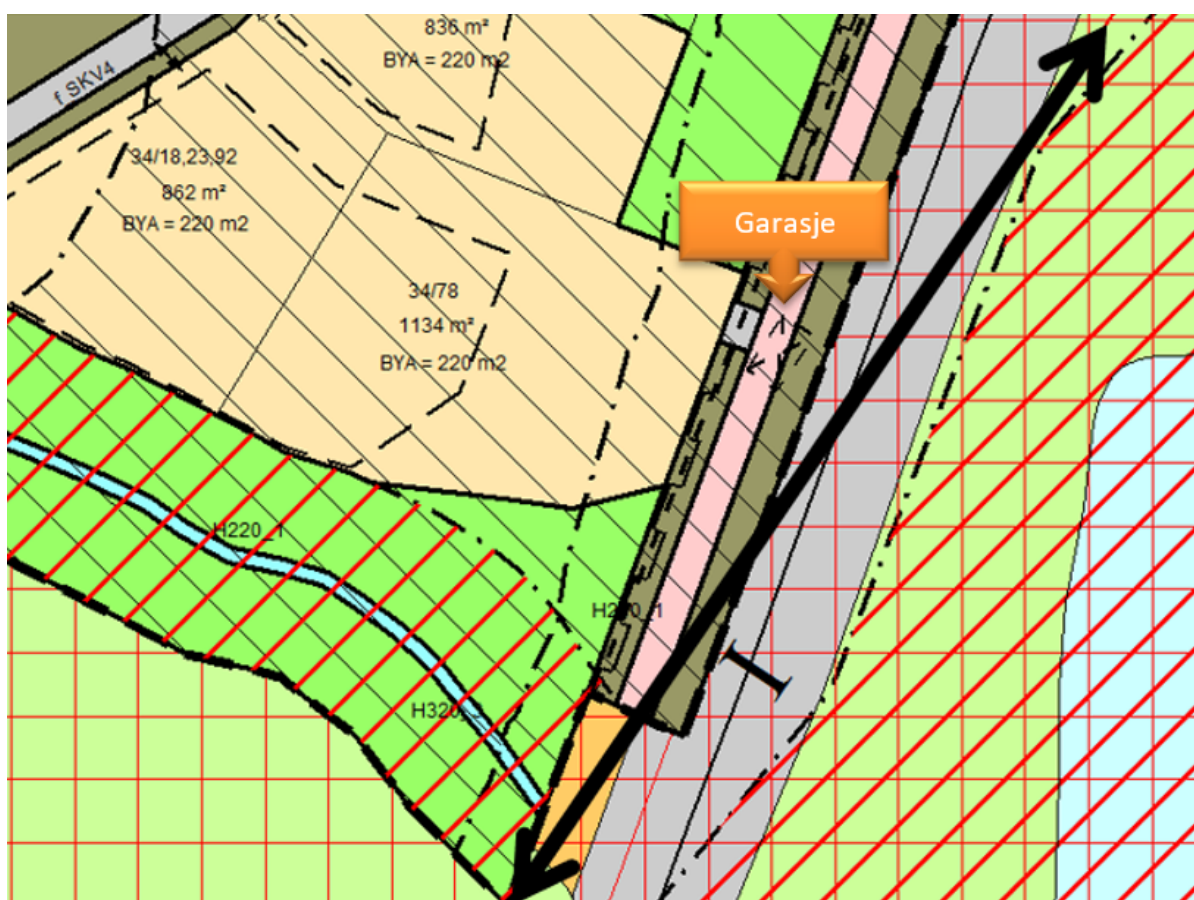
**Roy Ove Eikedal, eigar av GBNR 34/7:** Syner til pkt. 9.7 i planskildringa som skildrar «Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet». På kartet tilhøyrande dette punktet er ein teig av eigedomen hans synt som «grøntområde», og dette ynskjer han ikkje skal vera med i arealrekneskapen for gröntområde for hyttefeltet.

**SVAR:** Kartet i fig 9.7.1 er ein illustrasjon som syner kor stor del av planområdet som er lagt ut til

fritidsbustadtomter, og «restareala» er definert som «grøntområde». Det er ikkje stilt opp nokon arealrekneskap i samband med dette kartet, og det har ingen konsekvens for eit areal, verken positiv eller negativ, å vera med i ein slik illustrasjon. Forslagsstillar har føreslege å ta GBNR 34/7 sitt areal ut av illustrasjonen i planomtalen, og administrasjonen støttar dette. Illustrasjonen under punkt 9.7 i vedlagt planomtale er endra i tråd med innspelet.

**Thorbjørn Tveit Helgesen, eigar av GBNR 34/18, 23 og 92:** Innspelet gjeld ein garasje som står heilt kloss i fylkesvegen. Innsendar ser at garasjen må flyttast grunna gang- og sykkelveg og vass- og kloakkleidningar, og har framlegg om at den vert flytta 30 meter retning Bergen, på motsett side av fylkesvegen.

**SVAR:** Garasjen er i Matrikkelen registrert på GBNR. 34/4 (Ålvik ferieheim), men i følge innsendt skøyte høyrer den til GBNR. 34/18, 23 og 92, som er ein fritidseigedom 50 meter overfor fylkesvegen. I plankartet er bygningen regulert med kryss over, d.v.s. at den er føresett riven ved plangjennomføringa (bygging av gang- og sykkelveg). I figuren under er plankartet for reguleringsplanen synt saman med plankartet for kommunedelplan for rassikring av Tokagjelet, som det er vedteke skal få tunnellinislag i Eikedalen (i Kvam herad). Noko av dagens fylkesveg får ny og utretta trasé, og denne nye traseen er illustrert som ei tjukk svart pil i kartet.



Figur 1. Garasjen knytt til GBNR 34/18, 23, 92 ligg heilt i vegkanten av dagens fv 49, og reguleringsplanen føreset riving for å etablere gang- og sykkelveg. Ny trasé for fv 49 skal regulerast der den svarte dobbelpila er trekt.

Me kan ikkje seia noko om eventuell riving av denne garasjen før det ligg føre reguleringsplan for ny fylkesvegtrasé, fordi det ikkje vil bli bygd gang- og sykkelveg før ein veit utfallet av reguleringsplan for ny tunnel og fylkesvegtrasé.

Kommunen har per i dag ingen eigedomar i Eikedalen, og kan såleis uansett ikkje tilby flytting. Kommunen har ikkje innløyingsplikt for eigedommen fordi den er bebygd, jf. pbl § 15-2 første ledd. Noverande bruk kan då halda fram, og kommunen har ti års frist for å gå i gang med eventuell oreigning eller forhandlingar om kjøp.

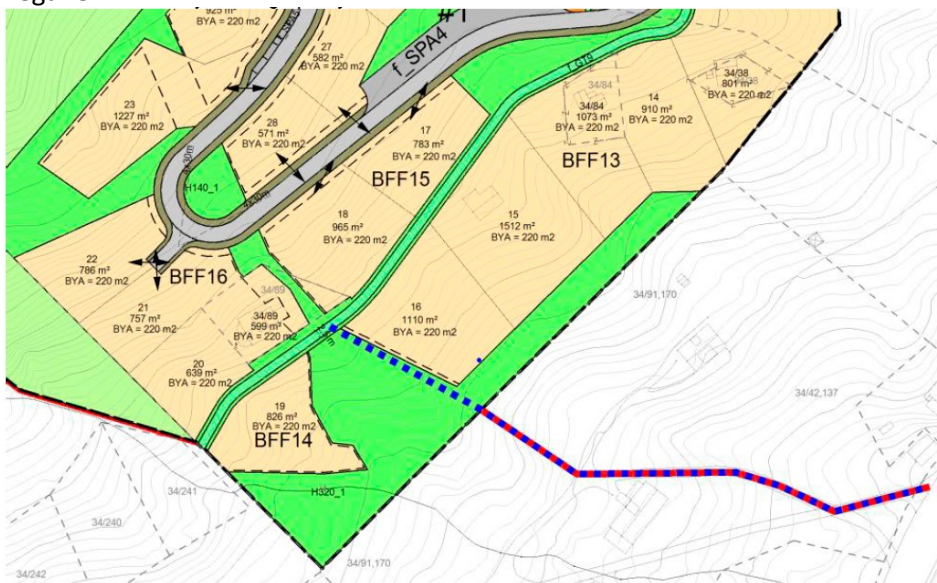
Dersom prosjektet med bygging av offentlig vatn- og avløp, som Samnanger kommune og Kvam herad samarbeidar om, vert gjennomført etter noverande tidsplan, vert garasjen truleg handtert gjennom direkte forhandlingar om VA-traseen. VA-traseen skal følgja gang- og sykkelvegen.

**Ole og Britt Totland, eigarar av GBNR 34/91 og 170:** Innspelet er delt i 4 punkt:

1. Brønnen til bustadhuset på gbnr. 34/170 vert direkte råka av områda BFF 14 og 16, som ligg like ovanfor bustadhuset. Gbnr. 34/170 har tinglyst rett til brønn på gbnr. 34/4, som er «hovudbruket» innanfor reguleringsplanområdet. Gbnr. 34/91 har både driftsbygning og våningshus med brønnar som vil bli råka av reguleringsplanen.
  - a. **SVAR:** Gbnr. 34/91 har i følgje grunnboka vassrett, men 34/170 har ikkje dette. Forslugsstillar er likevel innstilt på å finna ei løysing. Høgst truleg løysar dette seg ved at dei to bustadhusa får krav om å kopla seg på offentlig vatn og avløp når dette vert etablert nedanfor, ved fv 49. Hytteområda BFF 14 og 16 er eit seint utbyggingstrinn i reguleringsplanen, og det kommunale VA-nettet kjem etter gjeldande tidsplan på plass i god tid før desse utbyggingstrinna vert aktuelle. Dersom så ikkje er tilfelle, vil hyttefeltet eventuelt kunna etablere påkopling til offentlig vatn, frå fellesleidning og ned til desse bustadane.
2. Gbnr. 34/91 har beiterett på gbnr. 34/4 i utbyggingsområdet. Tilkomsten til beite ved ei slik utbygging vil bli avskoren.
  - a. **SVAR:** Tiltakshavar har gjeve følgjande utklipp frå tekst i avtale med grunneigar:

*«Den eiendommen som selger beholder skal ha beiterett i utmark og fjellstrekning for de beist eiendommen vinterfôr, unntatt geiter og rett til å ha den nåværende flor stående i utmarken. ... Dessuten skal eiendommen ha rett til å hugge ved til husbruk på bnr. 4 etter utvisning av gårdenseier». «Undertegnede Ole Totland eier av bnr. 91 frafaller herved ovennevnte rettigheter slik at de kan slettes på bnr. 4, bortsett fra at beiteretten som nevnt i ovennevnte kjøpekontrakt beholdes».*

Ut i frå opplysningar om bruket på NIBIO sitt Gardskart.no har tiltakshavar rekna ut at bruket kan gje fôr til ca 12 vinterfôra sau. Me legg til grunn at sommarbeite fortrinnsvis er i alpin sone, ovanfor lia med hyttefelt ned mot fylkesvegen. I framlegget til reguleringsplan kan beitedyr førast frå tilgrensande LNF-område, gjennom hyttefeltet på dei interne vegane og stiane, og tilkomsten opp/ned til bruket kan skje på eksisterande sti. Dette er illustrert med følgjande figur, der ein kan gå langs eksisterande sti for å koma opp til dei interne vegane:



3. «Vegane som er teikna inn ovanfor gbnr. 34/91 og 170 går i ei bratt li på over 30 grader, noko som vil medføre høge skjemmande skjeringar i terrenget. I tillegg vil bekkar bli

avskorne og finna seg nye vegar ned til husa på eigedomen vår. Det vil bli kravt erstatning for skade til utbyggar/tiltakshavar.»

- b. **SVAR:** Reguleringsprosessen har vore grundig, og det har blitt gjort vurderingar av mellom anna naturfarar og landskap. Planen har blitt til gjennom ein lang dialog med fylkesmannen, som mellom anna har hatt eit sterkt fokus på vegar i landskapet. Føreliggjande planframlegg har ikkje fått motsegn frå fylkesmannen. I føresegnene pkt. 2.6 Terrenghandsaming heiter det som følgjer: «*Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Alle skjeringar i høve utbygging av infrastruktur og hytter må reinskast og sikrast. Vurderinga må utførast av sakkunnig og dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest.*» Vidare har føresegn 3.5 følgjande krav til nye inngrep: «*Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. I områder utanom der det er omsøkte tiltak skal kulturlandskap og vegetasjon ivaretakast.*»
  - c. Bekkar er handtert med bufferareal og faresoner. Der vegar skal kryssa bekkar skal det utførast på sikker måte, jf. føresegn 5.3.2: «*(...) Kulvertar og/eller bruer må prosjekterast med tilstrekkeleg kapasitet der vegtrase kryssar bekkeløpa. Slike kryssingar skal ha ei utforming som ikkje er til hinder eller endrar retning på skredmassar. Vurdering og planlegging skal utførast av sakkunnig.*»
4. «*Med så mange hytter like ovanfor vår bustad vil det bli mykje ferdsel over eigedomen vår. Dette er litt merkeleg sidan kommunen tidlegare har sagt at hytter og bustadar ikkje skal blandast. Det vil det i høgste grad gjere her. Eikedalen er ei lita grend og ved å legge til rette for eit hyttefelt av ein slik storleik vil det bli fleire hytter en fastbuande. Hytteeigarar og fastbuande har svært ulike interesser i forhold til bruk og ferdsel, noko som vil skape store interessekonfliktar. Området frå hyttefeltet og ned til vår eigedom er bratt, men vil være et yndet sted for vinteraktiviteter, eller som raskaste veg til vatnet og hovudvegen. Dette vil medføre stor trafikk over vår eigedom og skape store utfordringar. Hyttefeltet vil i tillegg forringe vår eigedom og gjere det vanskelig å selje til nokon som ynskjer å busette seg i Eikedalen. Vi er sterkt i mot at vi får eit stort hyttefelt rett ovanfor vår eigedom. Aust for bnr. 19 og innover til Eikedalen skisenter er det mange hytter, og desse kjem ikkje i konflikt med dei fastbuande i Eikedalen. Vi ber derfor at kommunen sterkt vurderer å godta eit hyttefelt i dette området.*»
- d. **SVAR:** Dette området har lege inne i kommuneplanens arealdel som område for fritidsbustad med reguleringsplankrav frå 2007. Det er såleis avklara på kommuneplannivå at dette er eit område som kommunen meiner høver for hyttebygging. Regulering av området vart starta i 2011, og arealet vart vidareført i kommuneplanens arealdel av 2017. Reguleringsprosessen har vore grundig, og det har blitt gjort nærare utgreiingar av ei rekkje problemstillingar. Hyttefeltet får eigne vegar og turvegar som fører ut i nærliggjande turterreng og mot skisenteret. Strandlina langs Eikedalsvatnet er relativt tett bebygd i dette området, og me kan ikkje sjå at dei store massane av folk frå hyttefeltet skal leggja turen ned til vatnet akkurat her. Om sommaren er det ikkje lov å gå på dyrka mark, og dette er ei godt kjend avgrensing av allemannsretten.
  - e. Forslagsstillar sin plankonsulent kommenterer følgjande: «*Framleggsstillar har justert noko på plankartet, slik at gnr. 34 bnr. 89 som har tilkomstrett, kan gå frå Totland sin eigedom og opp til hytta si som før. Utan om denne stien som endar i f\_GT9, er tilkomst/ vegnett til hyttene totalt separert frå Totland sin eigedom. Det er og lagt inn ei buffersonne mellom dei næraste tomtene og Totland sin eigedom. Når det er tilrettelagd med veg og turveg, vil dei aller fleste nytta desse til framkomst. Vi meiner det ikkje vil vera naturleg å ta snarvegen (stien) over Totland sin eigedom.*»

**Reidun og Vidar Grindheim, eigarar av GBNR. 34/19 og 192:** Grunneigarane kjem med ei rekkje innspel til føresegnene, med framlegg til eigne føresegner som dei ynskjer skal gjelda for GBNR. 34/19 og 192. Det vart halde møte mellom forslagsstillar og grunneigar i etterkant av innspelet, for å avklara ei rekkje problemstillingar frå innspelet. Følgjande utklipp (alle markerte med blå innramming nedanfor) frå forslagsstillar sitt notat forklarar problemstillingar og framlegg til løysingar etter møtet:

### **3. Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegren 9 september 2020 ved Reidun K og Vidar Grindheim, gnr. 34 bnr. 19 og 192**

#### **Grindheim sitt innspel pkt. 3.4;**

.... Overvatn går til terreng og handterast lokalt, og endrenaturleg eksisterande bekkefar eller medføre skade på grunneigedom eller annan eigedom innanfor eller utanfor planområde.

#### **Kommentar framleggsstillar:**

Forstår ikkje kva som er målet med å endre på denne teksten. Vi ønskjer i så stor grad som mogleg å ta i vare naturlege bekkefar. Vi må få dette fram i morgon. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

#### **3.4 ENØK. OG TEKNISK ANLEGG, Pbl. 12-7 nr. 4**

Ved prosjektering av bygg skal ENØK-tiltak vurderast.

Alle fritidsbustadar skal kopløst til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt. **Overvasshandtering skal ikkje endre naturleg eksisterande bekkefar, medføre skade på grunneigedom eller annan eigedom.**

**SVAR:** Administrasjonen er einig, og presiseringa med gult er teke inn i vedlagde føresegner. (Notatet er skrive før møtet, og redigert etterpå, men for akkurat dette punktet har tiltakshavar gløymd å redigera teksten om møtet.)

#### **Grindheim sitt innspel pkt. 3.5**

....Alle inngrep ..... og vegetasjon. Kulturlandskap skal vernast utanom trasear og bygningar. Dette gjeld eksisterande skog og mark, bekkefar og terrengform. Skjeringar i fjell høgare enn 1 m skal stellast til med naturstein og jordfylling. Bygningar ...

#### **Kommentar framleggsstillar:**

Vi kan skyte inn ein setning om urørt areal, det var vanleg i eldre reguleringsplanar. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

#### **3.5 INNGREP, Pbl. 12-7 nr. 4**

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. **I områder utanom der det er omsøkte tiltak skal kulturlandskap og vegetasjon ivaretakast.**

**SVAR:** Administrasjonen meiner dette ikkje medfører nokon ulemper, verken for utbyggjar eller andre, og støttar at det kan takast inn i føresegnene pkt. 3.5.

#### **Grindheim sitt innspel pkt. 3.6**

.... sikre opne vassvegar og skog innafor hytteområda. Skog og kulturlandskap i område ovanfor og nedafor desse som tilhøyrer grunneigar, vert skjøtt av denne-. Velforening/hytteigar har ansvar for tette bekke- eller elveløp nedanfor planområde, dersom dette kan tilskrivast aktivitet i planområdet.

Vi kan ikkje regulerer omsyn utanfor planområdet, jf. reglar for reguleringsplanlegging. Dette kan i tilfelle avtalast ved sal. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

#### **3.6 SKJØDSEL, Pbl. 12-7 nr. 4**

Ved sal av nye fritidseigedomar skal det vere krav til etablering av velforening i planområdet som skal ivareta skjøtsel av vegar, sikre opne vassvegar og skog.

**LNRF området over byggeområda (L1) er ikkje inkludert i området der velforening har ansvar. I friluftsområdet på gnr. 34, bnr 19 og 192 (LF1) skal grunneigar ha ansvar for skjøtsel.**

**SVAR:** Dette er greie presiseringar som administrasjonen støttar. Teksten i føresegnspunkt 3.6 er endra.

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.1.2

..... Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar, med unntak for områda 34/19 og 192.

Møneretning skal. .... Gesimshøgde ....

For 34/19 og 192 gjeld maks mønehøgde 7.5 m, for hytte i terreng brattare enn 1:4 og møneretning på tvers av terreng( gavlf på nedside). Elles gjeld maks mønehøgde 6 meter og gesims 3 meter.

Kjeller

For 34/19 og 192, er det ikkje tillate med kjellar. Dette gjeld og uthus. Alternativt kan uthus nyttast til parkering. Maks areal uthus er 15 kvm.

Kommentar framleggsstillar:

I møtet vart det diskutert konsekvens av føresegn. Det kom fram at det er faren for etablering av fleire hytteeininger på tomte som grunneigaren ønskjer hindre. Vi vart samde om å innføre lågare mønehøgde og gesimshøgde for Grindheim sine tomter. Men alle tomtene er brattare en ¼, så det vil såleis ikkje utgjera noko forskjell. Vi har såleis følgjande framlegg til endring på føresegn:

#### 4.1.2 Fritidsbustadar frittliggande (SOSI-kode 1121), Pbl. § 12-7 nr.5

Innanfor byggeområda kan det først opp frittliggande fritidsbustadar. Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar. **Fritidsbustad er å sjå på som ei eining.**

Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboelgdom.

Der terrenget er brattare enn 1:6, skal løysing med underetasje og terrengmur nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Gavlvegg skal ikkje vere breiare enn 7 meter for bygg plassert brattare enn 1:6.

**På tomtene 4, 10 - 13, 30 - 31, 34 - 35 og 39 - 42 er det ikkje tillate med kjellar.**

**SVAR:** Dette er eigentleg ei overflødig presisering, men den er heller ikkje til skade for nokon interesser. Dersom merknadsgjevar føler seg tryggare på at det ikkje kjem fleire fritidsbustader på same tomt, er dette ei heilt grei presisering. Føresegnspunkt 4.1.2 er endra i vedlagt dokument.

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.3.1

Breidd på maksimum 1 m innanfor 34/19 og 34/192

Kommentar framleggsstillar:

I plankartet har dei forskjellige turvegane forskjellig breidde. Vi stryk difor setninga «Breidd på maksimum 3 meter.» Vi målsett breidda på turveg i reguleringskartet i staden for.

- F\_GT5 er regulert med 3,5 meter breidde (etablert gardsveg, med vegrettar)
- f\_GT8 var regulert med 1,5 meter breidde.
- f\_GT9 er stort sett ikkje inne på Grindheim sin eigedom. Denne turvegen ønsker vi behalde slik den ligg i med maks breidde 2,5 meter. Viser til framlegg til endra reguleringskart under.

#### 4.3.1 Turveg (SOSI-kode 3031), § 12-7 nr. 1

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar/turvegar i planområdet. Turvegen kan opparbeidast som vist i plankart.

**Breidd på maksimum 3 meter.**

Turvegrase kan nyttast som anleggsveg i byggefasen og skal tilbakeføres til turveg når utbygging er avslutta. Etter ferdigattest på hyttene som soknar til vegen kan ikkje turvegen nyttast til køyreveg for bil.

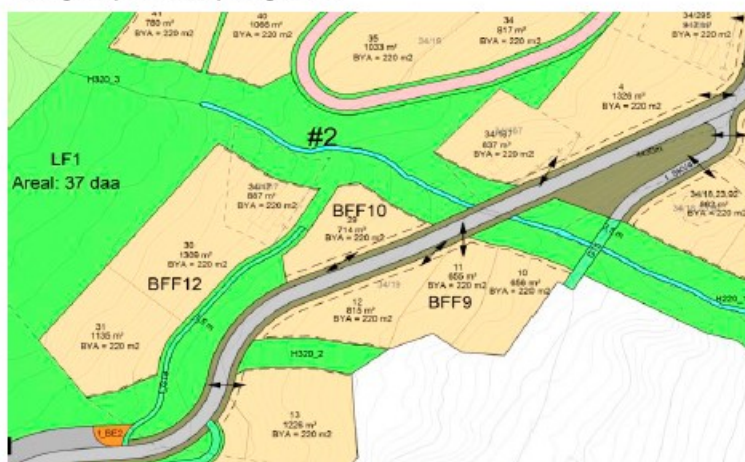


Fig. 3.1: Framlegg til endra plankart f\_GT8 og f\_GT5

**SVAR:** Dette er greie presiseringar som administrasjonen støttar. Plankartet har fått påskrifter med regulert breidde på turvegane.

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.4.1

...innafor arealet. Det er ikkje høve å endre på terreng, bekkedar, plante eller hogge skog, hente eller tilføre massar eller anna materiale, opprette vegar eller stiar eller andre anlegg, større eller mindre, og aktivitetar, utan etter avtale med grunneigar av 34/19 34/192.

Kommentar framleggsstillar:

Ikkje ein gong grunneigar får høve til mykje, utan at det gagnar gardstilknytt næringsverksemd. Denne setninga er unødvendig, men kan stå i privatrettsleg kontrakt med tomtekjøparar. I føresegn står det som følgjer:

##### 4.4.1 LNRF (SOSI-kode 5100), § 12-7 nr. 1

Område skal nyttast til areal for nødvendige tiltak for gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Utmarka skal vere tilgjengeleg for alle. Det er høve til å etablere flaum-, ras- og skredsikringstiltak innafor arealet.

**SVAR:** Administrasjonen er einig med at dette ikkje høyrer heime i føresegnene, men at grunneigar eventuelt får utforma privatrettslege tomtekjøpsavtalar med slikt innhald.

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.1.3

..... Form på bygga skal tilpassast terreng

Kommentar framleggsstillar:

Vi har gjort Grindheim merksam på at dette ikkje gjeld tomter på hans areal. Dette vert ikkje endra frå framleggsstillar si side.

**SVAR:** Administrasjonen meiner at føresegna skal ha si opphavlege form:

**«4.1.3 Fritidsbustad konsentrert (SOSI-kode 1122), Pbl. § 12-7 nr.5**

*Innanfor byggeområda kan det først opp konsentrert fritidsbustadar. Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom.»*

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.4.2

... vatn, kloakk og tekniske installasjonar. Stiar utanom dette vert å opparbeida som plan, maks 1 m breidde.

Kommentar framleggsstillar:

Vi har skrive om føresegna som følgjer:

##### 4.4.2 Friluftsfarmål (SOSI-kode 5130), § 12-7 nr. 1

Område skal nyttast til friluftsfarmål. Området skal vere tilgjengeleg for alle. Området er felles for alle i planområdet og ålmenta.

Det er høve til å etablere flaum-, ras- og skredsikringstiltak innafor arealet.

Infrastruktur for vatn, kloakk og anna kan gå gjennom områda. Det kan opparbeidast stiar med breidd inntil 1,0 m.

I arbeid med skjøtsel av områda skal det leggjast vekt på å ta vare på karakteristiske tre og mangfaldet i vegetasjonen.

**SVAR:** Administrasjonen støttar denne presiseringa. Endring er gjort i vedlagde føresegner pkt. 4.4.2.

#### Grindheim sitt innspel pkt. 5.3.1

... snøskredløp. Skog på alle friområde og område utanfor tomteområde, som friområde og nærområde over og nedanfor hyttefelt, tilhøyrer grunneigar som har einerett til og vert skjøtt av denne.

Kommentar framleggsstillar:

Det er ikkje regulert friområdet men friluftsområde. Ønska kontroll på hogst på Grindheims sine områder, kan takast inn i ein privatrettsleg avtale. Vi endrar ikkje føresegna.

**SVAR:** Dette er eit privatrettsleg spørsmål som grunneigar kan handtera med privatrettslege tomtekjøpsavtalar ved behov.

**Grindheim sitt innspel - Andre merknader:**

Innmålte merkesteinar langs grense til 34/192, skal liggja i ro der dei er. Andre store steinar som inngår i grenseline, skal ikkje flyttast utan i samråd med grunneigar og at ny innmåling er gjort med merke i fjell. Utbyggjar dekkar kostnad.

Gamla gardsveg over 34/19 og 34/192 er ikkje open for anna enn innbyggjarar i Eikedal etter gamal rett. All ferdsel til riksveg frå hyttefelt skal skje på hyttefeltet sine interne vegar eller stiar. Innmark og utmark 34/19 og 34/192 er privat eigedom.

Det er ikkje tillate med jakt-fangst og fiske på gbnr.eigedom 34/19-og 192, for, andre enn grunneigar.

Jakt og fiske i Eikedal område, krev avtale med grunneigarar i Eikedal.

Kommentar framleggsstillar:

Det er fri ferdsel i utmark i Noreg. Ønska kontroll på jakt, fangst og fiske på Grindheimsine områder, kan takast inn i ein privatrettsleg avtale om grunneigar er redd for at dette kan verta behov for, ved sal av hyttetomter. Vi endrar ikkje føresegna.

**SVAR:** Administrasjonen er einig i forslagsstillar sin kommentar. Det er ikkje gjort endringar i vedlagt planmateriale på bakgrunn av desse merknadane.

**Trond Jørgensen, grunneigar av GBNR. 34/89:**

**6. sep. 2020 - Med referanse til Planomtale mottatt for Eikedalen Hyttegrennd (PlanID 1242201104) har jeg følgende kommentarer/anmerkninger:**

1) Ref. Planomtale 5.1: Hvorfor er jeg som eier av 34/89 utelatt fra postlisten for melding om oppstart datert 26.06. 2016? Dette har fratatt oss mulighet til innspill/merknader og kommentarer, noe som ikke kan være korrekt (ref. pbl. §12-8).

Kommentar framleggsstillar:

Er usikker på dette, men dei er i alle fall varsla no.

**SVAR:** Grunneigar fekk følgjande svar frå administrasjonen 08.09.20: «Me syner til e-post med førespurnad om dokument, og med spørsmål om varslingslista til det fornya oppstartsvarselet i 2016. Kvifor dykkar gbnr. ikkje er med på lista til det fornya oppstartsvarselet frå 2016 er vanskeleg for meg å svara på, då det på det tidspunktet var ein annan sakshandsamar som hadde saka. Moglege forklaringar er at det har skjedd ein glipp ved uthenting av gards- og bruksnummer frå kartet, eller at det har skjedd ein glipp ved inntasting av namn i lista som vart sendt til konsulent. Det fornya oppstartsvarselet var ikkje påkravd etter plan- og bygningslova, det var ei ekstra orientering som sakshandsamar bestilte frå tiltakshavar, fordi det var gått lang tid sidan det formelle og påkravde oppstartsvarselet vart sendt. Det fornya oppstartsvarselet hadde ingen plandokument, berre ei kartavgrensing av planområdet, slik også det første oppstartsvarselet hadde. Det er først no ved det offentlege ettersynet at planen har plandokument til høyring. Det er ved offentleg ettersyn at flest partar og interessentar uttaler seg.»

2) Båndlegging av tomt (34/89) som indikert i plankartet kan ikke aksepteres. Tomten har vært i sin nåværende form siden før 1961. Båndlegging har ikke vært tema i hverken søknadsprosess ifm tilbygg, eller ifm overføring til nåværende eier.

3) Omregulering av deler av tomt (34/89) til friluftsareal kan ikke aksepteres. Tomten har vært i sin nåværende form siden før 1961. Omregulering har ikke vært tema i hverken søknadsprosess ifm tilbygg, eller ifm overføring til nåværende eier. Denne må flyttes slik at arealet følger tomtegrensen. Eventuelle kostnader må bæres av utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

Grunnlaget for grøntområdet er at den vesle bekken/vassiget i tidlegare vurderingar vart rekna som flaumfarleg og fekk omsynssone for flaum. Dette vart teke bort etter siste oppdaterte vurderingar. Det grøne området ligg igjen. Vi tilrår likevel å ha byggegrense mot søkket i terreng/vassiget/bekk også inne på denne tomta. Vi rettar dette opp som i skisse under.

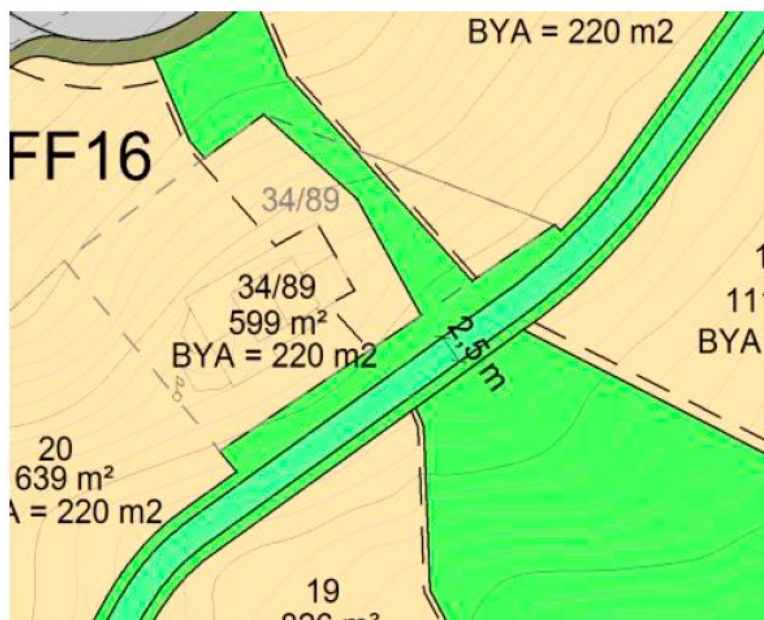


Fig. 2.1: Utsnitt av endra framlegg til regulering

**SVAR:** Det er viktig å ha spesifikke byggjegranser mot bekkar, elvar og vassdrag i reguleringsplanar, elles så gjeld den generelle byggjegransa på 20 meter i kommuneplanens arealdel, eventuelt med 5 meter for område som er etablerte byggeområde. Her er det gjort ei konkret vurdering i temarapport, og det er sett ei trygg grense. Ved første augekast kan det sjå ut som at ein trekant av tomten er overført til tomten mot aust, men dette er ikkje tilfelle. Eigedomsgrensene skal bestå, då det ikkje er brukt følgjande kartelement:

— — — — — Eigedomsgrense som skal opphevast

4) All nødvendig flomsikring/overvannsikring av bekken som krysser 34/89 må bæres av utbygger i forbindelse med veikrysningene ovenfor tomt 34/89. Alle kostnader må bæres av utbygger.

Kommentar framleggsstilar:

VA-rammeplan og føresegnene til reguleringsplanen skal sikre at flaumsikring og overvass-sikring vert bygd ut på ein sikker måte. Under er føresegner som omhandlar dette temaet klypt inn:

#### «2.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. § 12-7, nr. 10.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før dei er knytt til godkjent felles anlegg for teknisk infrastruktur. Jf. Vegplan m/profilar og VA-rammeplan.

#### 2.5 TEKNISK PLAN, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Plan for tiltak i tilknytning til graving, boring, sprenging og betongarbeid for å hindre forureining til vassdraget skal dokumenterast før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak på ny veg og nye fritidsbustader.

Før løyve til tiltak på ny veg og nye fritidsbustader kan godkjennast, skal det føreliggja teknisk plan for heile planområdet. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til ny veg og nye fritidsbustader skal det (dokumenterast som ein del av FDV) leverast trykktesting og rapport frå røyrinspeksjon som dokumenterer at anlegg for spillvass-leidningar er tett.

#### 2.8 BEKKAR § 12-7, nr. 10.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før gamle vassrøyr frå Setratjørna like sør for Huldabottsfjellet, gamle brukonstruksjonar og eksisterande oppsamling av lausmassar i bekkeløp er fjerna/reinska. Viser til VA-rammeplan.

#### 3.4 ENØK. OG TEKNISK ANLEGG, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved prosjektering av bygg skal ENØK-tiltak vurderast.

Alle fritidsbustadar skal koplatt til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringsplan. Det skal prosjekterast kulvertar og/eller bruer med tilstrekkeleg kapasitet der bekkeløpa kryssar vegtrase. Slike kryssingar skal ha ei utforming som ikkje er til hinder eller endrar retning på skredmassar. Plan for tiltak i tilknytning til graving, boring, sprenging og betongarbeid for å hindre forureining til vassdraget skal dokumenterast. Viser til krav og rammer i VA-rammeplan tilknytt reguleringsplan utarbeida av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS, 25.09.2018 revidert 27.11.2019 og 18.03.2020.

Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

#### 3.6 SKJØDSEL, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved sal av nye fritidseigedomar skal det vere krav til etablering av velforeining i planområdet som skal ivareta skjøtsel av vegar, sikre opne vassvegar og skog.

**SVAR:** Administrasjonen meiner tilhøva rundt bekkesikring er tilstrekkeleg belyst gjennom

planarbeidet, slik framleggsstillar har klypt inn over, og at sikringa skal utførast og kostast av utbyggjar.

5) Det har ikke vært tilsendt 20 snittkart som viser veitraseene ovenfor tomten. Dette er heller ikke tilgjengelig via plan-databasen som er tilgjengelig via kommunens nettportal. Det er i reguleringsplanen ikke beskrevet hvordan man skal sikre at snøbrøyting på skjæringen ikke skal rase ned på tomtene nedenfor veiskjæringene. Kostnader for sikringstiltak må bæres av utbygger.

Med referanse til terreng er dette trolig spesielt aktuelt for 34/89 og tomtene 18 og 21

Kommentar framleggsstillar:

Desse skal vera ettersendt av kommunen. Ved detaljplanlegging av veg før utbygging må ein vurdere sikringstiltak. Når ein brøyter er det naudsynt å nytte utstyr som gjer det mogleg å velje kvar ein vil leggje frå seg snøen. Snøen må leggest på trygge stader internt i området.

**SVAR:** Snittkarta vart ettersendt den 08.09.20. Grunneigar sendte deretter inn følgjande ny merknad:

**10. sep. 2020 - Med referanse til pt.5:**

Ut fra det mottatte 2D-snittet får vi en ca. 6 meter høy fylling rett ovenfor tomtegrensen (ref.pt 700) Jeg kan ikke se at det i reguleringsplanen er lagt inn krav til hverken beplantning eller veisikring. Denne fyllingen ligger i en sving og jeg forutsetter at både veisikring/gjerde og beplantning nedenfor fyllingen (ras-sikring/skjerm) pålegges utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

Det vert ikkje fylling men mur under svingen over denne eigedomen. Det er høve å plante noko som veks oppetter muren eller framom muren (tre). Viser til informasjon om føresegn 2.6 TERRENGHANDSAMING og vegprofilar for SKV2 over.

**SVAR:** Sikring av muren kviler fullt og heilt på utbyggjar, og det vil måtta brukast høveleg brøyteutstyr.

6) I reguleringsplanens plankart tar utformingen av tomtene ikke hensyn til vår tinglyste adkomstrett via hovedbruket (34/4). Tilkomst går gjennom tomt 16 og har vært i bruk siden 1979. Tilkomsten ligger etter avtale fra 1979 i utkant av tidligere innmark/slåttemark, og terrengets utforming gjør at det ikke er mulig å flytte denne stien fra tomt 16 til det planlagte friområdet. Tilkomst til 34/89 må opprettholdes av utbygger for utbyggers regning, feks gjennom tinglyst endring til bruksrett (kjøring/parkering) av planområdet veinett.

Kommentar framleggsstillar:

Me har retta dette opp i plankartet. Tomt 16 er redusert. Sjå sti på flyfoto og raud line illustrert i plankart under.



Fig. 2.2: Flyfoto av sti til hytte Kjelde: norgebilder.no

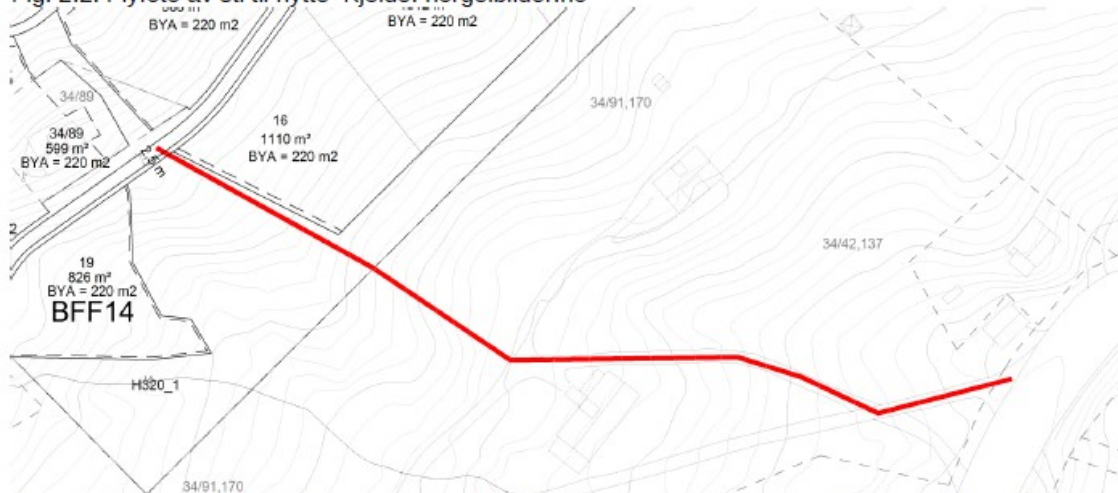


Fig. 2.3: Utsnitt av planframlegg etter framlegg til justering av tomt 16. Raudline viser tilkomststi.

**SVAR:** Administrasjonen er enig i endringane, og dette er innarbeidd i vedlagde plankart.

#### 10. sep. 2020 - Med referanse til pt.6/7:

I og med at reguleringsplanen gir tilgang til å bruke de planlagte turstiene som anleggsvei i byggefasen finner jeg det rart at disse veiene ikke etter ferdigstilling kan brukes som tilkomstvei til tomtene langs dem ("gang/sykelsti-kjøring til eiendommene tillatt"). Spesielt gjelder dette GT9 som vil gi tilgang til ca 10 tomtar. GT9 stopper for øvrig i "ingenting", så vil siste brukere av denne stien være tomt 19 og 20.

Kommentar framleggsstillar:

Fylkesmannen er klart i mot at det skal kome køyreveggar inn i terrenget til alle hyttene. Vi har endra sommarveggar til turveggar og etablert tilstrekkeleg med parkering i tilknytning til desse i reguleringsplanen i løpet av den prosessen som planarbeidet har våre i gjennom. Det vil vere mogleg å kjøpe seg parkering og bruksrett til f\_GT9 ved å inngå privatrettsleg avtale med veg- og parkeringsplass-eigar.

**SVAR:** Administrasjonen er enig med fylkesmannen i at det ikkje skal vera køyreveg fram til alle hytter. Me endrar ikkje plankartet på dette punktet no.

7) Reguleringsplanen tar ikke hensyn til vår tinglyste rett til vann fra hovedbruket (34/4). I og med at det reguleres helårsvei som krysser vannforsyningen to steder må man regne med at vannet i bekken ikke lenger holder samme kvalitet som i dag. Den tinglyste retten til vann fra hovedbruket til 34/89 må derfor opprettholdes av utbygger for utbyggers regning.

Kommentar framleggsstillar:

Vatn og avlaup vil leggjast fram til området innan kort tid. Det kjem krav til tilkopling på dette anlegget.

**SVAR:** Fritidsbustader er unnateke plan- og bygningslova sitt krav om påkopling til offentlig VA-nett (jf. §§ 27-1, 27-2, og 30-6), med mindre noko anna er bestemt i ein plan. I føreliggjande planframlegg går det fram av føresegnspunkt 3.4 at alle fritidsbustader skal koplast til.

8) På et generelt grunnlag kan jeg ikke se at reguleringsplanen tar hensyn til tomter som allerede er bebygget og ligger inne i planområdet. Dette gjelder spesielt tilkomst, veirett og via kommunens tilknytningspunkter for mangler vann/avløp (i planens som det dokumentbase som er gjort tilgjengelig via kommunens nettside mangler VA-kartet som det henvises til i som VA-plan dokumentet).

Kommentar framleggsstillar:

VA-kart skal vera ettersendt av kommunen. Å integrere eksisterande tomter og feste har våre arbeid mykje med i reguleringsarbeidet. Dei fleste tomter/feste har etter planen er vedteken moglegheit for å kjøpe tilleggsareal til tomta. Nokre eksisterande tomter har fått grønt og eller omsynssoner over seg. Dette er grunna naturleg terreng, bekkefar, klimaendringar som gjev risiko for ras og flaum. Form på tomt og terreng er der om vi regulerer eller ikkje.

**SVAR:** Administrasjonen har jobba mykje med å sjekka tilhøva rundt eksisterande tomter, ut i frå dei kart og den informasjon me har tilgjengeleg. Slik planframlegget ligg føre meiner me at det er teke dei omsyn til eksisternade tomter som det er opning for å gjera, etter å ha teke omsyn til naturfarar og føringar frå statlege og regionale styresmakter.

Avsluttande kommentar frå administrasjonen.

Det vedlagte planmaterialet, inkludert alle tilleggsrapportar og kart/teikningar, svarar ut plan- og bygningslova sine krav til innhald og utgreiingar i ein detaljreguleringsplan. Dette gjeld spesielt pbl § 4-2 om innhaldet i planskildringa, § 4-3 om risiko og sårbarheit, § 5-1 om medverknad og § 5-2 om høyring og offentlig ettersyn. Plankart og føresegner er utarbeidd i tråd med krava i pbl §§ 12-5, 12-6 og 12-7, og kart- og planforskrifta.

Administrasjonen rår til å gjera endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend, planID 1242 201104.