



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 21/761	Løpenr: 23/755
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	07.02.2023	003/2023

Offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for bustad - Haugane Plan-ID 4623202201

07.02.2023 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Overvann - endring av regler, foreslått av Karl Bård Kollbotn, Framstegspartiet

I arkivsak 21/761 - Offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for bustad - Haugane med Plan-ID 4623202201, ligger det inne i formuleringen for framlegg til vedtak i 2. kulepunkt et punkt som etter vår mening ikke er formålstjenlig og praktisk mulig. Formuleringen i sakspapirene mener vi gjelder "fortettede og urbane strøk. Dette er svært vanskelig å etterleve i vår kommune, der det stort sett er spredt bebyggelse. I byggefelt og ellers svært fortettede områder kan nok denne utledningen brukes, men ikke for spredt boligbygging. Derfor ønsker NU i Samnanger kommune å lage denne regelen med overvann langt "smidigere" enn i denne konkrete saken. Vi vedtar følgende formulering: Ved håndtering av overvann, skal vannet infiltreres i størst mulig grad på egen eiendom. Men vannet må følge naturlige avrenninger som tidligere på tomtearealet. I størst mulig utstrekning, skal ikke vannet ledes inn mot tilstøtende infrastruktur.

Endring av kulepunkt nr. 2 i sak nr. iarkivsak 21/761, foreslått av Karl Bård Kollbotn, Framstegspartiet
I arkivsak 21/761 - Offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for bustad - Haugane med Plan-ID 4623202201, ligger det inne i formuleringen for framlegg til vedtak i 2. kulepunkt et punkt som etter vår mening ikke er formålstjenlig og praktisk mulig. Formuleringen i sakspapirene mener vi gjelder "fortettede og urbane strøk. Dette er svært vanskelig å etterleve i vår kommune, der det stort sett er spredt bebyggelse. I byggefelt og ellers svært fortettede områder kan nok denne utledningen brukes, men ikke for spredt boligbygging. Derfor ønsker NU i Samnanger kommune å lage denne regelen med overvann langt "smidigere" enn i denne konkrete saken. Vi vedtar følgende formulering: Det skal dokumenterast i byggesaka korleis overvatn skal handterast. Forslag: Overvatn skal i størst mogleg grad infiltrerast og drygast på eigen tomt. Dersom overvatn via røyr skal leiast bort frå tomten, må det liggja føre løyve til dette frå den mottakande eigedom. Vannet bør følge naturlige avrenninger som tidligere på tomtearealet. I størst mulig utstrekning, skal ikke vannet ledes inn mot tilstøtende infrastruktur.

Karl Bård Kollbotn (Frp) sette fram eit forslag til endringar i punkt 2 i rådmannen sitt framlegg til vedtak. Etter drøfting med administrasjonen trekte, Kollbotn framlegget for å så setja fram eit nytt. Medlemmane i utvalet diskuterte saka, og røysta over rådmannen sitt framlegg til vedtak inkludert

justeringane i punkt 2 sett fram av Kollbotn.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

NAT- 003/2023 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert detaljreguleringsplan for bustad - Haugane, planID 4623202201, lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endringar i planmaterialet som vart innsendt til kommunen 20.12.2022:

- I føresegnspunkt 1.3.2 skal ordlyden «Alle bustader skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsleidning ved Hagabotnane idrettsanlegg» erstattast med ein tekst som syner til den kommunale VA-leidninga som går over nabotomta, ikkje Hagabotnane idrettsanlegg.
- I føresegnspunkt 1.3.3 skal ordlyden «Overvatn skal i størst mogleg grad infiltrerast og drygast på eigen tomt. Dersom overvatn via røyr skal leiast vekk frå tomten, må det liggja føre løyve til dette frå den mottakande eigedomen. Vatn bør følgja naturlege avrenningar som tidligare på tomtearealet. I størst mogleg utstrekjing, skal ikkje vatnet leiast inn mot tilstøtande infrastruktur.
- Plankartet må rettast opp med korrekt påskrift av areal på bustadføremålet, frå 3,36 daa til 3,034 daa.
- ROS-analysen må oppdaterast med tilleggsopplysningar om Samnanger kommune sitt pågåande arbeid med utbetring av siktlinjer og møteplassar i øvre del av Hagabakkane.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert detaljreguleringsplan for bustad - Haugane, planID 4623202201, lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endringar i planmaterialet som vart innsendt til kommunen 20.12.2022:

- I føresegnspunkt 1.3.2 skal ordlyden «Alle bustader skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsleidning ved Hagabotnane idrettsanlegg» erstattast med ein tekst som syner til den kommunale VA-leidninga som går over nabotomta, ikkje Hagabotnane idrettsanlegg.
- I føresegnspunkt 1.3.3 skal ordlyden «Overvann skal gå ut til terreng og ledes mot tilstøtende elver/bekker i planområdet» endrast til ei formulering som presiserer at overvatn skal handterast og infiltrerast på eigen tomt, og at overvatn ikkje skal leiast via røyr til tilstøtande areal/tomter/veggrøfter.
- Plankartet må rettast opp med korrekt påskrift av areal på bustadføremålet, frå 3,36 daa til 3,034 daa.
- ROS-analysen må oppdaterast med tilleggsopplysningar om Samnanger kommune sitt pågåande arbeid med utbetring av siktlinjer og møteplassar i øvre del av Hagabakkane.

Dokument som er vedlagt:

Planskildring Haugane Planid 4623202201 pr desember 2022

Plankart planid 4623 202201 Haugane

Reguleringsføresegner Haugane pr desember 22

ROS analyse Haugane i Samnanger

kommentarer etter innspill fra andre parter planid 4623202201

22_95155-3Uttale til oppstart - Reguleringsplan - gnr. 25 bnr. 176 - Samnanger Kommune_

Uttale fra Vestland Fylkeskommune Infrastruktur og veg

Oppsummering:

Handsaming av innsendt planframlegg til detaljreguleringsplan for bustad Haugane, med mål om utlegging til offentleg ettersyn. Rådmannen sitt framlegg til vedtak tilrår utlegging, på vilkår om å endra/supplera nokre punkt i planmaterialet.

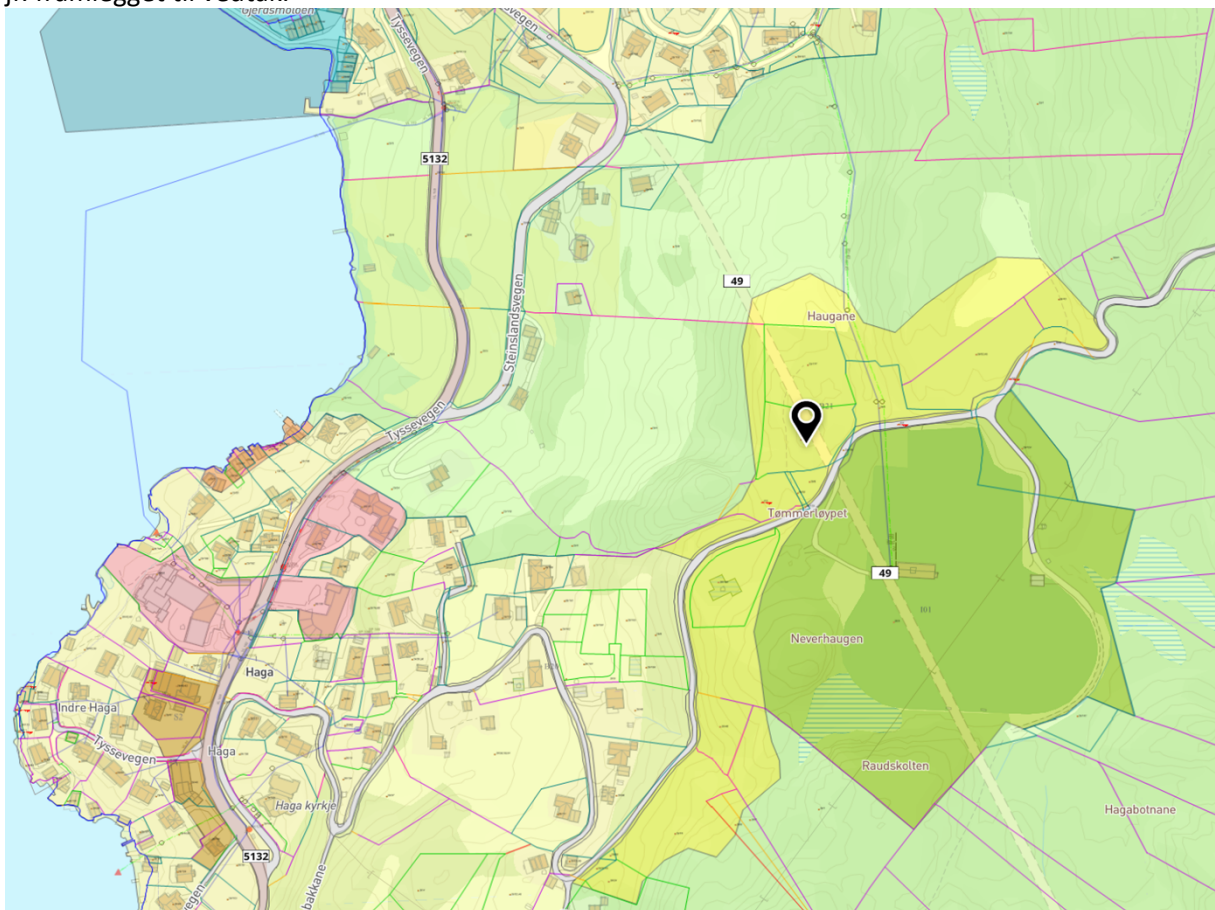
Saksopplysningar:

Naturutvalet gav i vedtak NAT-006/2022 løyve til oppstart av denne reguleringsplanen: «Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 og kommuneplanens arealdel pkt. 37.1 vert det gjeve løyve til å starta privat reguleringsplan for bustad på eigedomen GBNR 25/176, samt naudsynt areal for samleveg frå kommunal veg Hagabakkane. Samnanger kommune tek ansvar for å sikra tilfredsstillande og trygge trafikkløysingar for alle trafikantgrupper til Hagabotnane.»

Det vart halde oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for bustad i Haugane 18. mars 2022. Planområdet er lokalisert langs den kommunale vegen Hagabakkane, tvers over vegen for Hagabotnane idrettsanlegg. Planområdet er 3,36 daa og ligg innanfor framtidig bustadområde i kommuneplanen, områdekode B21. Føresegnene til kommuneplanen krev utarbeiding av reguleringsplan før utbygging kan skje. Planområdet dekkjer gbnr. 25/176, samt kommunal veg på gbnr. 25/176 og på unummerert brukseining. Forslagsstillar er Mathias Alvheim og Karina Tveiterås, og plankonsulent er FanAgro AS. Det vart varsla oppstart av planarbeidet 21. april 2022 i Samningen og til høyringspartane, medan varselet på kommunen si heimeside vart kunngjort 10. juni 2022. Oppsummering av innkomne innspel og konsulenten sine tilbakemeldingar er oppsummerte i dokumentet «Kommentarer etter innspill fra andre parter».

Første utkast til plandokument vart sendt Samnanger kommune 31. oktober 2022. Administrasjonen bad om supplerande opplysningar, og revidert planmaterieill vart sendt inn 20. desember 2022.

Me har no teke saka opp til handsaming i naturutvalet, med framlegg om å leggja denne detaljreguleringsplanen ut til offentleg ettersyn, så snart enkelte punkt i planmateriellet er utbetra, jf. framlegget til vedtak.



Figur 1. Planområdet på gbnr. 25/176 synt med svart markør på kommuneplankart.

Plandokumenta som no ligg føre er plankart, føresegner, planskildding, situasjonsplan, ROS-analyse (risiko- og sårbarheitsanalyse) og merknadsskjema. Det er plankartet og føresegnene som skal gjerast juridisk bindande, medan dei andre plandokumenta er bakgrunnsmateriale og rettleiande. Planområdet er 3,36 daa og femner om ei enkelt bustadtomt, som kan byggjast ut med einebustad eller tomannsbustad. Vidare femner planen om den kommunale vegen Hagabakkane langs tomta,

samt avkøyring frå denne til tomta, og tilkomstveg vidare nordover for eventuell framtidig utbygging av nabotomta. Sjølve byggjetomta er 3 034 m².

Vurderingar og konsekvensar:

Planskildringa gjev ein gjennomgang av alle relevante tema i reguleringsprosessen, og skildrar kva verknader planframlegget vil få på omgjevnadane. Skildringane er noko kortfatta, men tilstrekkelege for ein slik mindre reguleringsplan.

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.

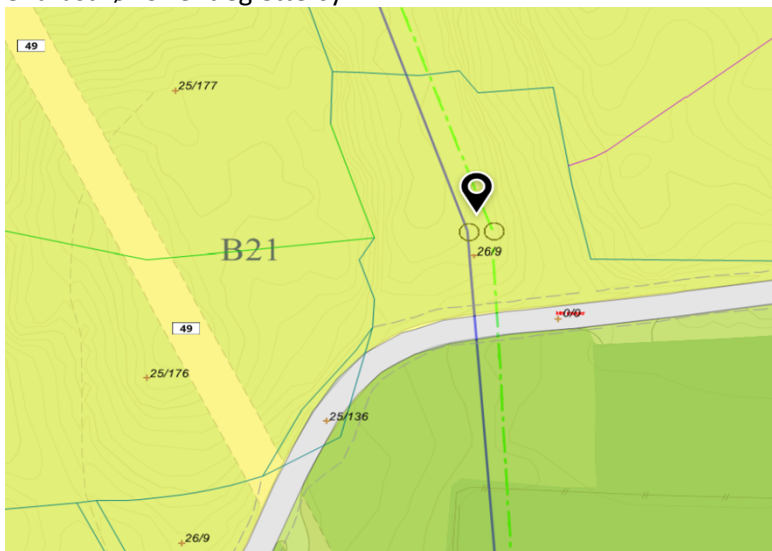
2.3. Det skal teiknast utbyggingsavtale om istandsetting av infrastruktur før byggeområde for bustad med gjennomføringssone kan byggjast ut.

Ein lyssett tur-/gangveg er i kommunal regi under bygging frå Hagabotnane idrettsanlegg til Steinslandsvegen, med planlagt ferdigstilling i løpet av våren 2023. Prosjektet er ein føresetnad for at denne reguleringsplanen kan godkjennast, og det er teke eit rekkefølgekrav med i føresegnene som skal sikra dette. Truleg vil turvegen stå klar i god tid før endeleg vedtak av reguleringsplanen, og ein treng i så tilfelle ikkje å inngå utbyggingsavtale.

Planframlegget fører ikkje til negative konsekvensar for natur- eller kulturmiljø, eller for landskap. Føresegnspunkt 2.5 presiserer at byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet, og murar over 2 meter høgde er ikkje tillete.

Området ligg rett over Hagaåstunnelen, og det er presisert i føresegnene (pkt. 1.3.3) at det ikkje er høve til å bora etter vatn eller grunnvarme i planområdet.

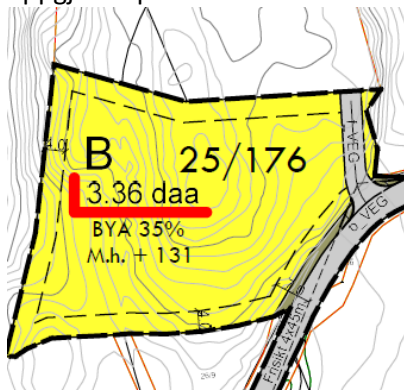
I føresegnene står det i pkt. 1.3.2. at «alle bustader skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsleidning ved Hagabotnane idrettsanlegg». Hagabotnane idrettsanlegg er på motsett side av den kommunale vegen, og korrekt tilkoplingspunkt (som det korrekt går fram av planskildringa) er på kommunen sin naboeigedom til denne tomta, gbnr. 26/9. Sjå kart under. Føresegnsteksten må endrast før offentleg ettersyn.



I føresegnene står det i pkt. 1.3.3 at «Overvann skal gå ut i terreng og ledes mot tilstøtende elver/bekker i planområdet». Det er ingen bekk eller elv innanfor planområdet, og me har erfaring med at det er viktig å presisera at overvatn skal handterast og infiltrerast på eigen tomt. Overvatn skal ikkje leiast via røyr til tilstøtande areal/tomter/veggrøfter. Før offentleg ettersyn må føresegnspunktet presiserast med ei slik formulering.

I planskildringa står det at bustadtomtarealet er 3034 m², og at totalarealet av reguleringsplanen er

3,36 daa. Plankartet må rettast opp med korrekt påskrift av areal på bustadføremålet, frå 3,36 daa til 3,034 daa., slik at det seinare ikkje vert gjort feil utrekningar av bebygd areal (BYA), då dette er oppgjeve i prosent av tomtearealet.



ROS-analysen har avdekt to risikomoment som krev nærare vurdering, og desse er:

1. Forholdet til mjuke trafikantar
2. Forureining ved støv/partiklar

Plankonsulenten har denne omtalen av dei to riskikofaktorane:

Omtale av risiko 1		Forhold til myke trafikkanter	
Vurdering av sannsynlighet :		Mye sannsynlig. En hendelse per 2-20 år.	
Vurdering av konsekvens :		Få og små personskader, korte sjukefråvær	
Berekne risiko for	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier
Sannsyn 1 - 6	5	Ikkje aktuelt	Ikkje aktuelt
Konsekvens 1 – 5	3	Ikkje aktuelt	Ikkje aktuelt
ROS-matrise	5.3		
Vurdering av risikoreduserande tiltak		Den kommunale veien er smal og dårlig tiltrettelagt for myke trafikkanter. Samnanger kommune opplyser for øvrig at det skal bygges en lyssatt tur-/gangvei fra Hagabotnane til Steinsandsvegen og det ses derfor ikke nødvendig for tiltakshaver å gjøre ytterligere tiltak for å sikre myke trafikkanter.	

Samnanger kommune er i gang med utbetringar i øvre del av Hagabakkane. Det vert utbetra siktlinjer, og fleire møteplassar vert etablert. Dette vil gjera vegen tryggare for alle trafikantergrupper, og trafikkflyten/framkomelegheita vert forbetra. Den nemnde tur-/gangvegen vil bli påbegynt snarast, og er truleg ferdigstilt innan denne reguleringsplanen vert endeleg vedteken. ROS-analysen må oppdaterast med desse opplysningane før offentleg ettersyn.

Omtale av risiko 2		Forurensning ved støv/partikler.	
Vurdering av sannsynlighet:		Mye sannsynlig. En hendelse per 2-20 år.	
Vurdering av konsekvens:		Mindre skadar på miljøet som vil vert utbetra etter relativ kort tid.	
Berekne risiko for	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle

			verdiar
Sannsyn 1 - 6	4	5	4
Konsekvens 1 – 5	1	2	1
ROS-matrise	4.1	5.2	4.1
Vurdering av risikoreduserande tiltak	Entreprenøren må ved utbygging av planområdet følge retningslinjene for å unngå forurensing av miljøet. Forurensingen antas ikke å overstige normal verdier ved lignende tiltak og det ses ikke som nødvendig med særskilte risikoreduserende tiltak.		

Konklusjon:

Me rår til å leggja planen ut til offentlig ettersyn med følgjande endringar i planmaterialet:

- I føresegnspunkt 1.3.2 skal ordlyden «Alle bustader skal knytast til offentlig vatn- og avlaupsleidning ved Hagabotnane idrettsanlegg» erstattast med ein tekst som syner til den kommunale VA-leidninga som går over nabotomta, ikkje Hagabotnane idrettsanlegg.
- I føresegnspunkt 1.3.3 skal ordlyden «Overvann skal gå ut til terreng og ledes mot tilstøtende elver/bekker i planområdet» endrast til ei formulering som presiserer at overvatn skal handterast og infiltrerast på eigen tomt, og at overvatn ikkje skal leiast via røyr til tilstøtande areal/tomter/veggrøfter.
- Plankartet må rettast opp med korrekt påskrift av areal på bustadføremålet, frå 3,36 daa til 3,034 daa.
- ROS-analysen må oppdaterast med tilleggsopplysningar om Samnanger kommune sitt pågåande arbeid med utbetring av siktlinjer og møteplassar i øvre del av Hagabakkane.