SAMNANGER KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	**Arkivkode**: FA-L13
Arkivsaksnr: 21/751	**Løpenr**: 21/8673
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	16.11.2021	034/2021

Handsaming av søknad om mindre reguleringsendring - Bruahaugen i Eikedalen.
PlanID 1242201101. Endring av rekkefølge på utbyggingsfelt.

16.11.2021 Naturutvalet:
Handsaming i møtet:
Monica Tjønna (Sp) stilte spørsmål ved sin gildskap, då ho er sambuar med ein av grunneigarane i Bruahaugen. Ho gjekk i frå medan resten av utvalet diskuterte gildskapen hennar. Ho vart samrøystes funnen ugild etter reglane i Forvaltningsloven 6 bokstav C.
Tjønna deltok difor ikkje i handsaminga av saka.
Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 034/2021 Vedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd, vert det gjort vedtak om mindre endring av detaljreguleringsplan for Bruahaugen, planID 1242201101. Endringa gjeld føresegnspunkt 1.3.2 om utbyggingsrekkefølge, og ny tekst for dette punktet vert:

1.3.2 Feltet skal byggjast ut i etappar.
Etappevis utbygging er planlagt slik:
Etappe 1: Utbyggingsområdet ovanfor/vest for Kråvegen
Etappe 2: Utbyggingsområdet nedanfor/aust for Kråvegen
Unnateke frå etappeoppsettet er fråskilte enkelttomtar.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd, vert det gjort vedtak om mindre endring av detaljreguleringsplan for Bruahaugen, planID 1242201101. Endringa gjeld føresegnspunkt 1.3.2 om utbyggingsrekkefølge, og ny tekst for dette punktet vert:

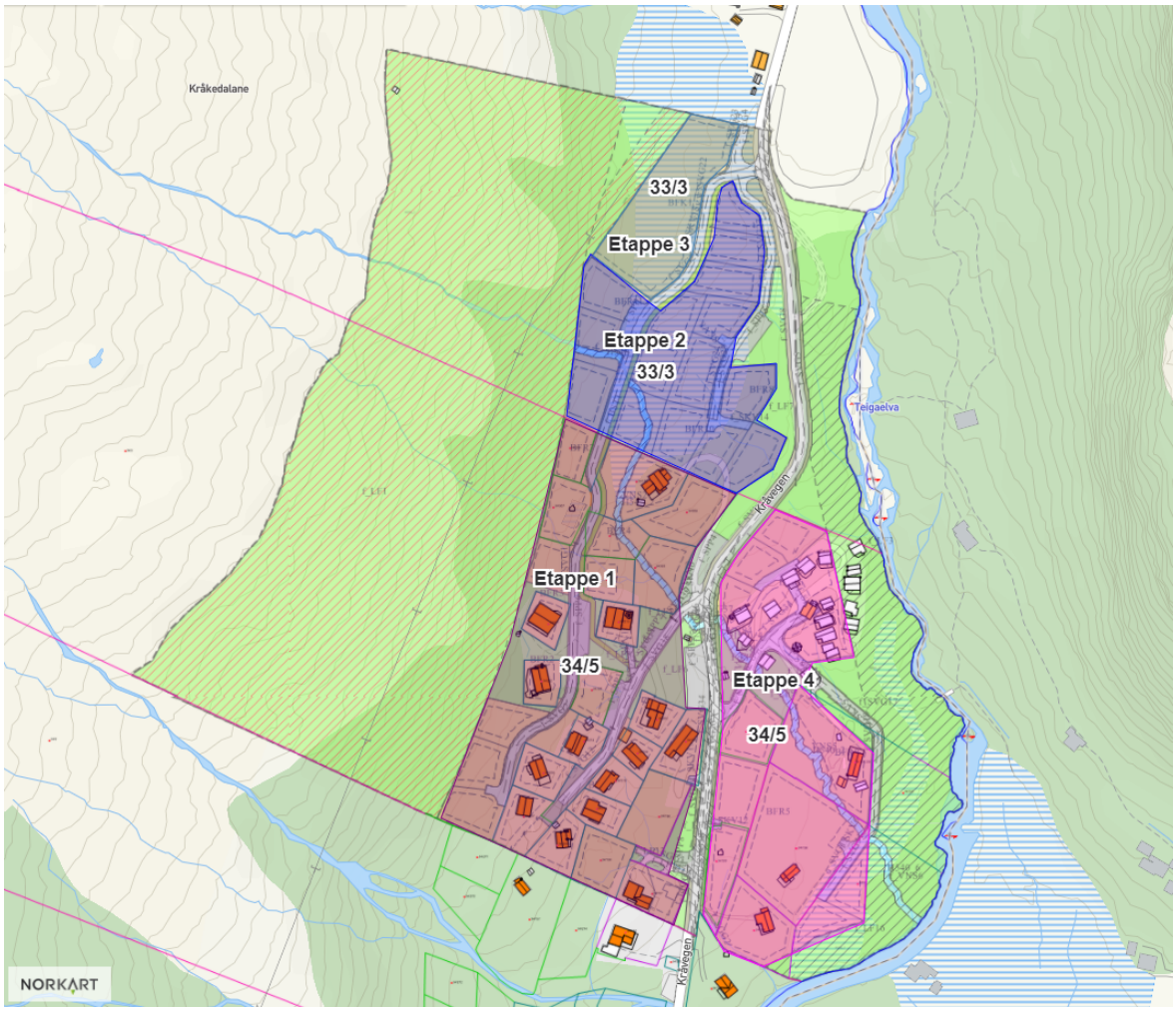
1.3.2 Feltet skal byggjast ut i etappar.
Etappevis utbygging er planlagt slik:
Etappe 1: Utbyggingsområdet ovanfor/vest for Kråvegen
Etappe 2: Utbyggingsområdet nedanfor/aust for Kråvegen

Unnateke frå etappeoppsettet er fråskilte enkelttomtar.

Dokument som er vedlagt:
Framlegg til nye føresegner Bruahaugen 02.11.2021
Plankart reguleringsplan for Bruahaugen rev. 05.09.19
Gjeldande reguleringsføresegner Bruahaugen 11.04.2016
Søknad om mindre reguleringsendring for Bruahaugen.
Søknad om mindre reguleringsendring for Bruahaugen. Planid 1242201101

Kva saka gjeld:
Reguleringsplan for Bruahaugen ligg rett sør for Eikedalen skisenter og planen femner om areal til fritidsbustader på eigedomane 33/3 og 34/5, samt ei rekkje eksisterande hytter og frådelte, ubygde tomter. Det er kome søknad frå grunneigarane av GBNR 33/3 og 34/5 om å endra utbyggingsrekkefølgja for dei ulike delfelta innanfor planområdet, ved å gjera ei mindre reguleringsendring. Gjeldande rekkefølgje er definert i føresegnspunkt. 1.3.2:

1.3.2 Feltet skal byggjast ut i etappar.
Etappevis utbygging er planlagt slik:
Etappe 1: Oversida av hovudvegen hos 34/5.
Etappe 2: Oversida av hovudvegen hos 33/3 unnateke FK1.
Etappe 3: FK1 på 33/3.
Etappe 4: Nedafor hovudvegen hos 34/5.
Unnateke for etappeoppsettet er fråskilte enkelttomtar.



Figur 1. Illustrasjon av etappeoppsettet i gjeldande føresegner for reguleringsplan for Bruahaugen. Fargane på etappeoppsettet er valt vilkårleg for å skilja dei i frå kvarandre. Den originale fargen på tomtene i reguleringsplanen er oransje, og tyder at det er regulert til fritidsbustad. «Kråvegen» er

namnet på den private vegen som går tvers igjennom reguleringsområdet, og den fører fram til Eikedalen skisenter.

I følgje søknaden ynskjer grunneigarane at etappeoppsettet skal endrast til:

Etappe 1: 33/3 og 34/5 oversida av Kråvegen
Etappe 2: 34/5 nedsida av Kråvegen

Søknaden er grunngjeven med følgjande argumentasjon:
«I.o.m. at det er 2 parter i en felles reguleringsplan vil feltene bygges ut uavhengig av hverandre. Slik rekkefølgen er satt opp nå vil dette stopper muligheten for realisering av utbygging for begge parter.Tilkomstveg til deler av 34/5 er felles med 33/3. Dette er bakgrunnen for at vi ber om at punkt 1.3.2 endres. Vi kan ikke se at noen av intensjonene bak rekkefølgekrav blir rammet.»

Det er plan- og bygningslova § 12-14 andre og tredje ledd som gjev reglane for mindre endring av reguleringsplan:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Vurderingar og konsekvensar:

Varsling og uttale

Alle grunneigarane som vert råka av etappeoppsettet har signert på søknaden, og me har vurdert at det ikkje har vore naudsynt å senda grunneigar-/nabovarsel til einskilde hytte-/tomteeigarar i området. Me har også vurdert at ingen andre myndigheiter sitt saksområde vert råka, og saka har ikkje vore sendt på høyring. Det er gjort ei konkret vurdering opp mot saksområda til følgjande myndigheiter:

- Statsforvaltaren
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- NVE
- Kvam herad

Alle grunneigarar innanfor planområdet og relevante myndigheiter vil bli tilskrivne med melding om vedtak, dersom det vert gjort vedtak om denne reguleringsendringa, jf. plan- og bygningslova § 12-12 fjerde ledd.

Føresegner om rekkefølgje

Føresegner om rekkefølgje for utbyggingsfelt skal mellom anna ivareta:

- At all naudsynt infrastruktur kjem på plass til rett tid
- At ikkje heile byggjeområdet/planområdet skal framstå som ein evig anleggsplass
- Dersom det vert stopp i salet av tomter etter ei viss tid, skal dei hyttene som er etablerte vera konsentrert på eit mindre areal, heller enn å vera spreidd litt «over alt».
- Sikra at vegar og annan infrastruktur som vert bygd, fører fram til hyttefelt, ikkje enkelthytter.

Utbyggingsområdet ovanfor Kråvegen på GBNR 34/5 har 15 eksisterande hytter, 8 frådelte tomter og 4 ikkje-frådelte regulerte hyttetomter. I følgje dagens føresegner er dei frådelte tomtene ikkje del av etappeoppsettet, og det er såleis berre 4 tomter på 34/5 ovanfor Kråvegen som er omfatta av

etappeoppsettet. Utbyggingsområdet på 33/3 består av 15 regulerte hyttetomter, samt eit område for konsentrerte fritidsbustader der det kan byggjast inntil 12 einingar. Me kan ikkje sjå at det får negative konsekvensar for nokon interesser, at desse fire hyttetomtene etter ei reguleringsendring vert bygde ut på ulike tidspunkt i høve til feltet på GBNR 33/3. Det er meir uheldig for området som heilskap at tomtene skal liggja der ubygd, og sperra for ei utvikling av feltet på 33/3. Tomtene vil uansett ikkje kunna byggjast ut før dei får vegutløysing over GBNR 33/3, dette følgjer av føresegnspunkt 1.3.5.

Dersom ein ser på den regulerte vegstrukturen med tilkomstveg inn frå nord, kunne det ha vore føremålstenleg å ha eit etappeoppsett som gjer at første del av tilkomstvegen over 33/3 vert bygd først, og at dette delområdet startar å etablera seg først. I området vidare sørover på 34/5 er det allereie spreiddbygd med hytter, og dersom ein forlenger vegtilkomsten over 33/3 vil desse hyttene få tilkomst, samstundes som ein kan fortetta med fleire hytter innimellom dei eksisterande. Til sist vil området nedanfor/aust for Kråvegen kunna byggjast ut når dei andre er ferdigstilte.

At det eksisterande etappeoppsettet skil området for konsentrerte fritidsbustader («leilegheiter») ut som ein eigen, tredje etappe skaper ein situasjon som ikkje samsvarer med etterspørselen i marknaden. Det er etterspørsel etter både frittliggjande og konsentrerte fritidsbustader, og det eksisterande etappeoppsettet gjer at utbyggjarane må selja alle dei frittliggjande ovanfor Kråvegen før ein kan starta på dei konsentrerte. Dette vurderer me som ein uheldig effekt av rekkefølgjekravet, då etterspørselen vil vera ei blanding av frittliggjande og konsentrerte fritidsbustader.

Me meiner at føreliggjande søknad om reguleringsendring bør imøtekomast, for at det skal vera mogleg å byggja ut dette regulerte hytteområdet. Det er svært usannsynleg at dei fire siste hyttetomtene på 34/5 vert bygd ut før vegen over 33/3 er på plass, sidan det er eit krav at vegtilkomsten skal etablerast før ferdigattest kan gjevast. Situasjonen med at utbygging på 33/3 er låst, tener ingen på. Det er ei betre løysing for heile planområdet at 33/3 vert etablert først, og at 34/5 vert fortetta litt etter kvart.

Med bakgrunn i det ovanståande vert det føreslått at den mindre reguleringsendringa vert vedteken, og at ny tekst i føresegnspunkt 1.3.2 vert:

1.3.2 Feltet skal byggjast ut i etappar.
Etappevis utbygging er planlagt slik:
Etappe 1: Utbyggingsområdet ovanfor/vest for Kråvegen
Etappe 2: Utbyggingsområdet nedanfor/aust for Kråvegen
Unnateke frå etappeoppsettet er fråskilte enkelttomtar