

**SAKSFRAMLEGG**

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 21/761	Løpenr: 21/8792
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	16.11.2021	033/2021

**Førespurnad om oppstart av reguleringsplan for bustad - Haugane v/Hagabotnane
GBNR 25/176****16.11.2021 Naturutvalet:**

Handsaming i møtet:

Framlegg., foreslått av Monica Tjønna, Senterpartiet

Saka vert utsett fram til at kommunestyret har fått avklaring angående finansiering til oppgradering av vegen opp til Hagabotnan. Veggen må vera i forsvarleg stand til å takla auka bruk ved fleire bustadseiningar i området. Målet er at dette ks-vedtaket kjem opp i kommunestyrets budsjettmøte i desember, og at denne førespurnaden om reguleringsplan for bustad Haugane v/Hagabotnane kjem tilbake til første naturutvalsmøte i 2022.

Representantane i utvalet diskuterte saka og sakshandsamar Ragnhild Lønningdal svarte på spørsmål. Rådmann Jan Erk Boge orienterte om at det er nok behov for ei sak i kommunestyre om vegen til Hagabotnane skal utbetrast.

Monica Tjønna (Sp) sette fram følgjande framlegg til vedtak:

Saka vert utsett fram til at kommunestyret har fått avklaring angående finansiering til oppgradering av vegen opp til Hagabotnan. Veggen må vera i forsvarleg stand til å takla auka bruk ved fleire bustadseiningar i området. Målet er at dette ks-vedtaket kjem opp i kommunestyrets budsjettmøte i desember, og at denne førespurnaden om reguleringsplan for bustad Haugane v/Hagabotnane kjem tilbake til første naturutvalsmøte i 2022.

Det vart røysta over framlegga frå Tjønna og rådmann. Resultatet vart som følgjande:

For framlegget frå Tjønna:	For framlegget frå rådmannen:
Anja Elisabeth Gjerde Markhus (BI)	Karl Bård Kollbotn (Frp)
Oskar Røen (MDG)	Linda Haug Kollbotn (Frp)
Thorvald Moe (H)	Ove Totland (BI)
Gunn Østvik Petersen (Ap)	
Monica Tjønna (Sp)	
Øyvind Steinsland (BI)	
Totalt: 6 røyster	Totalt: 3 røyster

Monica Tjønna (Sp) sitt framlegg til vedtak vart vedteke med 6 mot 3 røyster.

NAT- 033/2021 Vedtak:

Saka vert utsett fram til at kommunestyret har fått avklaring angående finansiering til oppgradering av vegen opp til Hagabotnan. Vegen må vera i forsvarleg stand til å takla auka bruk ved fleire bustadseiningar i området. Målet er at dette ks-vedtaket kjem opp i kommunestyrets budsjettmøte i desember, og at denne førespurnaden om reguleringsplan for bustad Haugane v/Hagabotnane kjem tilbake til første naturutvalsmøte i 2022.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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 trafikklysingar for alle trafikantgrupper til Hagabotnane.

Dokument som er vedlagt:

utfyllende opplysninger angående oppstartsmøte gnr 25 bnr 176 i 4623 Samnanger kommune
Kart samnanger gnr 25 bnr 176
Oppstart av privat reguleringsplan for 4623-25/176

Kva saka gjeld:

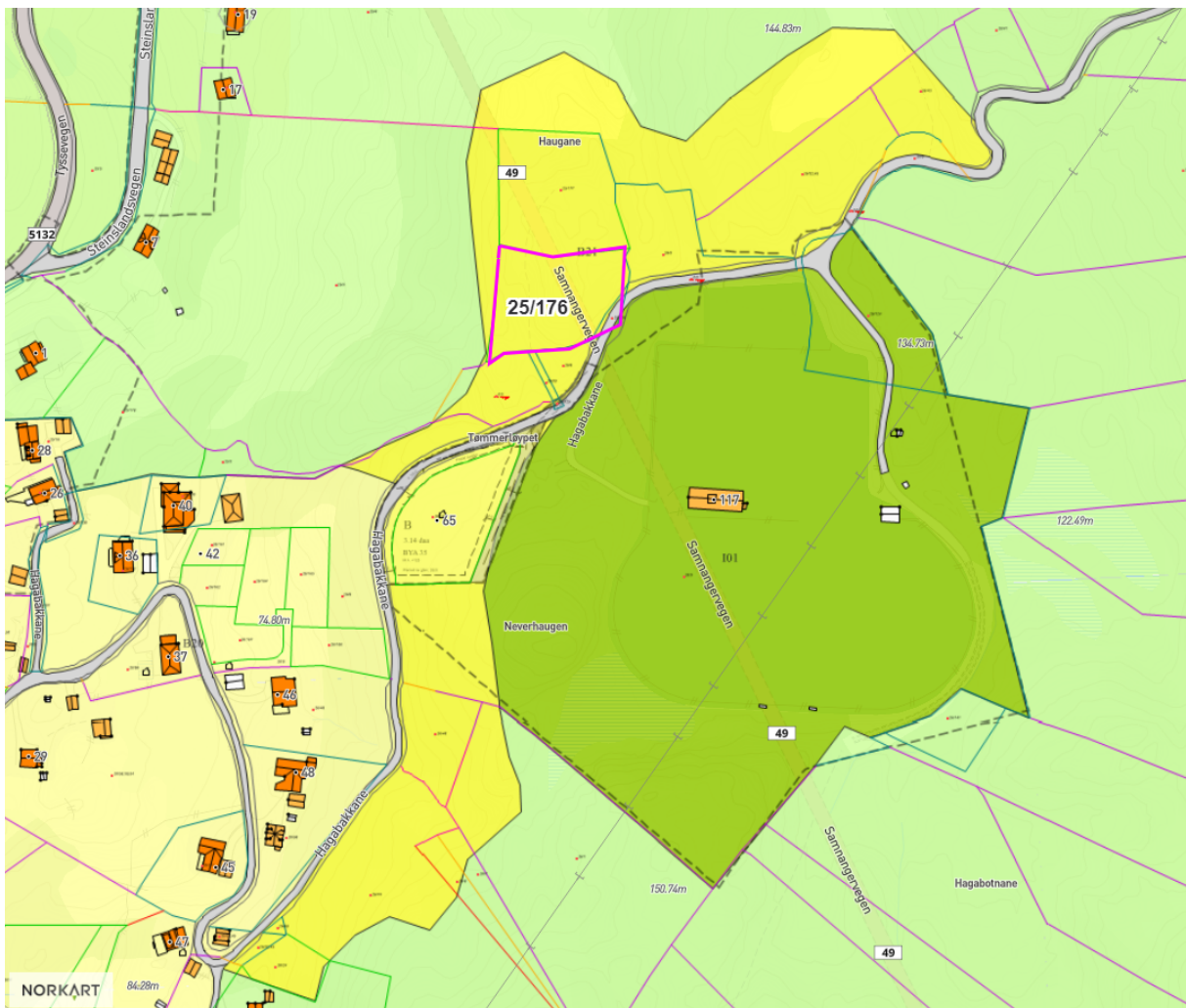
Nye eigarar av eigedomen 25/176 ynskjer å leggja til rette for å byggja seg bustad på denne tomta, og har kome med førespurnad om oppstart av privat detaljreguleringsplan. Eigedomen er 2,75 dekar stor, og utgjer ein liten del av det framtidige bustadområdet B21 i Hagabotnane. Gjennomføringssone med krav om felles reguleringsplan dekkjer heile dette området, og spørsmålet om oppstart av detaljreguleringsplan for eit mindre område må avgjerast av naturutvalet.

Søklar har skildra føremålet med planen slik:

Formålet med planen er å bygge er å få benyttet tomten med gnr 25 bnr 176 i 4623 Samnanger kommune til beboelse. Da den private reguleringsplanen kun gjelder ovennevnte gnr 25 bnr 176, vil den ikke få virkninger utenfor planområdet. Det er planlagt å bygge en enebolig på to etasjer, samt to garasjer. Tomten er på 2.744,9 m2. Kunde mener at det skal være mulig å bygge 600m2 boliger på tomten, med tanke på den utnyttingsgraden kommunen har. Han har et ønske om å bygge en enebolig over to etasjer på 150m2, en kjelleretasje og 1 etasje. Eneboligen er bl.a tenkt å ha stue, kjøkken soverom og bad i 1 etasje. Boligen skal bli skutt ned i tomten slik at kjelleren blir nedgravd. I tillegg ønsker Alvheim å bygge to garasjer, en på 50 m2 og en på 150 m2. Det er planlagt satt opp i trevirke, kjeller i betong. Det er en liten kolle på tomten som det er naturlig å plassere huset på. Denne vil bli skutt ned, slik at byggene ikke vil ligge så veldig mye høyere i terrenget enn nåværende høyder på tomten. Da det bare vil være en etasje som er over grunnen, vil byggene ha en normal byggehøyde lik enetasjes boliger. Det er tenkt at det skal gjøres minst mulig inngrep i tomten.

Eier av en av de nærmeste nabotomtene må ha innkjøring over Alvheim sin tomt, når de evt begynner på utbygging, detaljregulering av sin tomt. Det vil måtte sendes ut nabovarsling til de grunneierne som er tilstøtende, og kommunen.

Under byggeperioden vil vi ha fokus på sikkerheten til miljø og barn og unge. Dette bl.a. ved å sette opp byggegjerder for å hindre tilgang til byggeplassen.



Figur 1. Oversiktskart som viser plasseringa av omsøkt eigedom GBNR 25/176 (markert med rosa omriss). Heile det langstrekte mørkegule området utgjer område B21 Hagabotnane i kommuneplanens arealdel. Detaljreguleringsplan for Tømmerløypet er plassert om lag midt i dette området.

Området B21 Hagabotnane er i kommuneplanen påført gjennomføringssone med krav om samla reguleringsplan gjennom punkt 37.1 i kommuneplanens arealdel, men det kan også vurderast mindre reguleringsområde:

«37. Gjennomføringssoner

37.1. For områda med gjennomføringssone H810_01–H810_36 er det krav om samla reguleringsplan. Mindre reguleringsområde kan vurderast, men rekkjefølgjekrav skal fullt ut oppfyllest.»

Rekkjefølgjekrava er gjevne i kapittel 2 i føresegnene:

«2. Rekkjefølgjekrav

2.1. Byggeområde for bustad med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er regulert samleveg fram til hovudvegnettet.
Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4

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

*byggjeområde for bustad med gjennomføringssone kan byggjast ut.
Heimel: pbl. §11-9 nr. 2.*

*2.4. Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
Heimel: pbl. §11-9 nr. 4.»*

Vurderingar og konsekvensar:

Føresegnspunkt 2.1 om regulert samleveg fram til hovudvegnettet.

Kommunestyret har avgjort at kommunen skal arbeida vidare med ei utbetring av den kommunale vegen Hagabakkane, for å sikra betre trafikkflyt og trafikktryggleik. Ei slik utbetring er ein føresetnad for å kunna tillata meir bustadbygging i området rundt Hagabotnane. For å halda nede talet på avkøyrslar frå den kommunale vegen, er det viktig at avkøyrsla som vert vald til denne eigedomen vil kunna fungera som ein felles samleveg for nabotomtene i området. Dette må synast i reguleringsplankartet, og det må synast kor vegen skal gå vidare til dei andre tomtene. Dette er viktig også for å kunna føra fram annan infrastruktur til heile området.

Føresegnspunkt 2.2 om regulert fortau eller gang- og sykkelveg fram til kollektivhaldeplass.

Det vart i 2020 vedteke ein privat reguleringsplan for [Tømmerløypet](#), som også er eit mindre areal av B21 Hagabotnane. I den planen vart det stilt opp føresegn om rekkefølge for å tilfredsstilla kravet om gangtilkomst til kollektivhaldeplass:

«§3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels bruksløyve til bustad(er) skal det vera sikra gjennomføring av kommunal tur-/gangveg frå Hagabotnane til Steinslandsvegen gjennom teikning av utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar/tiltakshavar.»

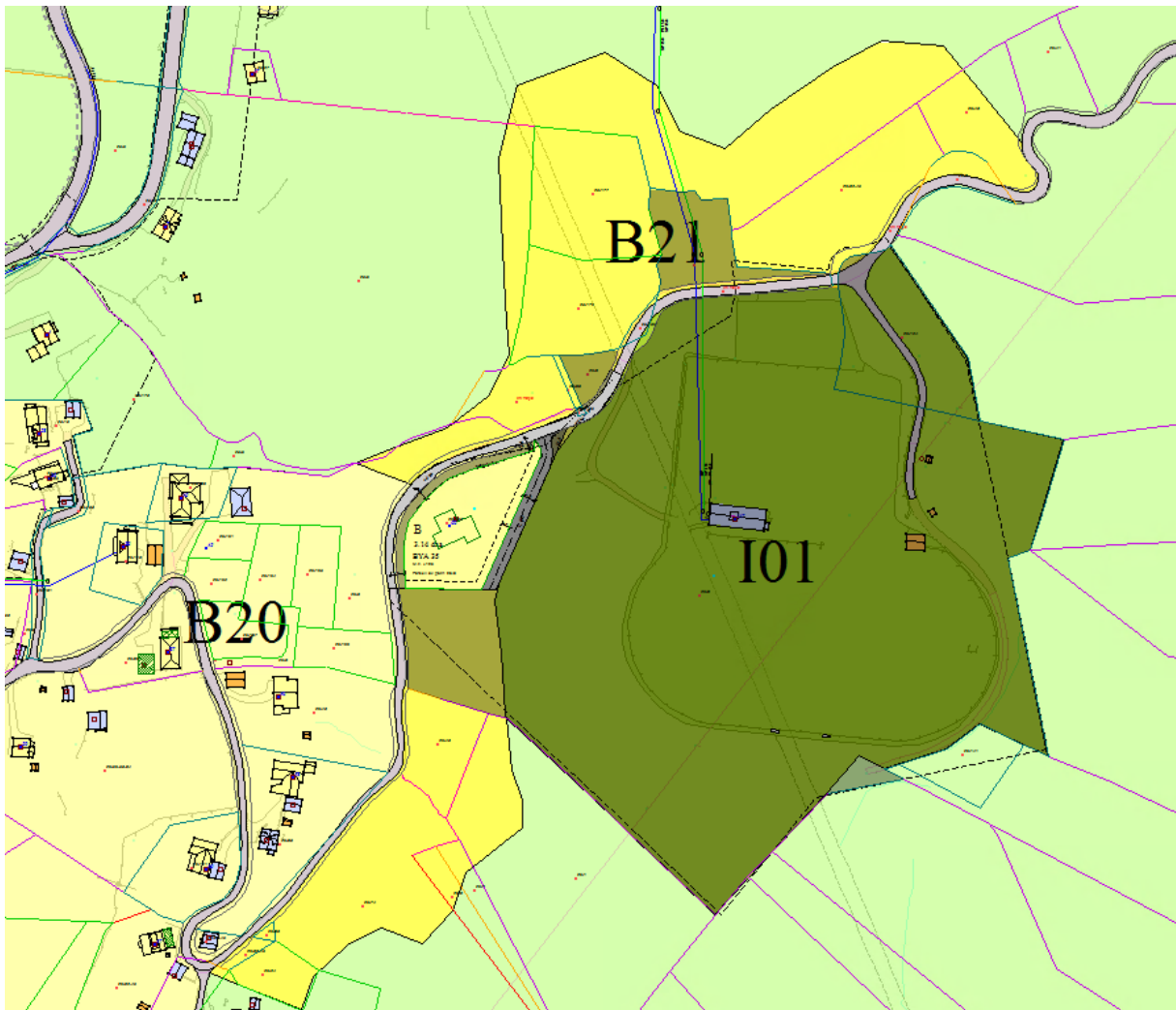
Ein må ved kvar nye planoppstart ta stilling til om denne turvegen frå Hagabotnane til Steinslandsvegen vil utgjera tilfredsstillande gangtilkomst til kollektivhaldeplass, når talet på bustader i Hagabotnane aukar. På det tidspunktet reguleringsplan for Tømmerløypet vart vedteken var det framleis i gang ein prosess med å få på plass ny køyreveg til Hagabotnane, og ein såg for seg at eksisterande veg då kunne nyttast som gangveg. Det er no avgjort at det i staden skal gjerast utbetringar på eksisterande veg. Vedtaket om Tømmerløypet har såleis ikkje direkte presedensverknad for at det skal opnast for vidare utbygging i Hagabotnane, utan at det vert gjort tiltak for mjuke trafikantar.

Turvegen gjev gangtilkomst mot barneskulen, men ikkje mot ungdomsskulen. Turvegen vil bli regulert i kommunal regi, dersom avtale med grunneigar ikkje fører fram, og kommunen vil deretter etablere turvegen. Universell utforming av tenkt turvegtrasé er ikkje råd å oppnå, på grunn av terrenget. Dette gjer at ein slik turveg ikkje vil vera tilfredsstillande som einaste gangveg til eit større bustadområde. Dersom det vert gjeve løyve til oppstart av denne og fleire framtidige reguleringsplanar i området ved Hagabotnane, må Samnanger kommune ta ansvar for å sikra tilfredsstillande og trygge trafikktilhøve for desse innbyggjarane, og for brukarane av idrettsanlegget.

Føresegnspunkt 2.3 om utbyggingsavtale for infrastruktur vert sikra gjennom den ordinære handsaminga av privat reguleringsplan.

Føresegnspunkt 2.4 om fellesareal og leikeplassar

Dersom kommunen skal tillata mange små reguleringsplanar for eine- og tomannsbustader må ein ta stilling til korleis fellesinteressene skal sikrast. Det er fare for at områda blir fragmenterte, utan ein tydeleg plan for korleis heilskapen i området skal gje eit godt bumiljø. Det er også fare for at universell utforming ikkje vert ivareteke, både med tanke på gang- og sykkelveg til skule og kollektivhaldeplass, og med tanke på fellesareal internt i området. Samnanger kommune eig GBNR 26/9 og 26/124 sentralt i dette området, og vass- og avløpsleidningane går over denne eigedomen.



Figur 2. Samnanger kommune eig GBNR 26/9 og 26/124 som er markerte med grå skugge over dette kommuneplankartet. Kommunale vass- og avløpsleidningar er synt med blå og grøn linje som går nordover frå bygningen ved «I01»

Dersom kommunen tek tydeleg styring i dei små plansakene, kan det sikrast at alle fellesinteresser vert tekne omsyn til i planprosessane, og gjennom planvedtaka med påfølgjande utbyggingsavtalar. Alternativt kan kommunen utarbeida ein større reguleringsplan for heile området. Dette kan eventuelt slåast saman med planprosess for turvegen frå Hagabotnane til Steinslandsvegen.

Konklusjon

Samnanger kommune bør ta ansvar for å sikra tilfredsstillande og trygge trafikkkløysingar for alle trafikantgrupper til Hagabotnane. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 og kommuneplanens arealdel pkt. 37.1 kan det då gjevast løyve til å starta privat reguleringsplan for bustad på eigedomen GBNR 25/176, samt naudsynt areal for samleveg frå kommunal veg Hagabakkane.