



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 21/761	Løpenr: 23/4493
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	30.05.2023	014/2023
Kommunestyret		

Andre gongs handsaming og endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for bustad - Haugane v/ Hagabotnane

30.05.2023 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 014/2023 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 første ledd vert detaljreguleringsplan for bustad Haugane, PlanID 4623202201, vedteken av kommunestyret i Samnanger. Reguleringsplanen består av følgjande plandokument:

- Plankart, dagsett 09.03.23
- Reguleringsføresegner, dagsett 09.03.23
- Planskilddring, dagsett 09.03.23

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 første ledd vert detaljreguleringsplan for bustad Haugane, PlanID 4623202201, vedteken av kommunestyret i Samnanger. Reguleringsplanen består av følgjande plandokument:

Plankart, dagsett 09.03.23

Reguleringsføresegner, dagsett 09.03.23

Planskilddring, dagsett 09.03.23

Dokument som er vedlagt:

Plankart Haugane revidert 09.03.23 Planid 4623202201 Til endeleg vedtak

Reguleringsføresegner Haugane Planid 4623202201 Til endeleg vedtak

Planskilddring Haugane Revidert 09.03.23 Planid 4623202201 Til endeleg vedtak

ROS analyse Haugane i Samnanger oppdatert februar 2023

Fråsegn til detaljreguleringsplan - bustadar Haugane ved Hagabotnane - planID 4623202201 - Samnanger kommune

Fråsegn - Samnanger - 25/176 - bustadar - detaljreguleringsplan

NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan for Haugane - Gnr. 25 bnr. 176 - PlanID 4623 20220 - Samnanger kommune

Uttale til reguleringsplan for bustad - Haugane ved Hagabotnane eiendom 4623.25.176 i Samnanger kommune plan-ID 4623202201

Saksopplysningar:

Bakgrunn for saka:

Detaljreguleringsplan for Haugane har lege ute til offentlig ettersyn og høyring i perioden 9. mars til 20. april 2023. 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:

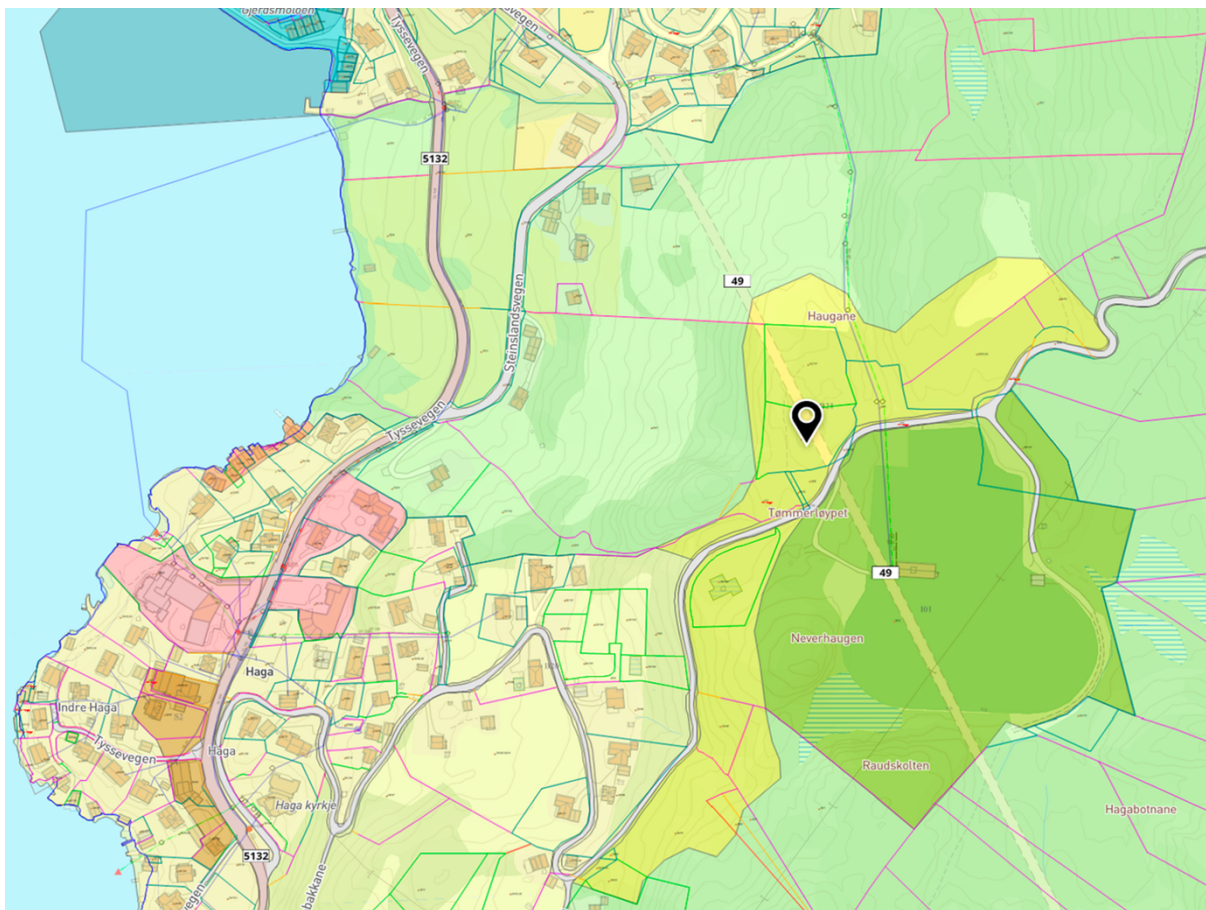
Naturutvalet gav i vedtak NAT-006/2022 løyve til oppstart av denne reguleringsplanen:

«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 trafikklysingar for alle trafikantgrupper til Hagabotnane.»

Det vart deretter halde oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for bustad i Haugane 18. mars 2022.

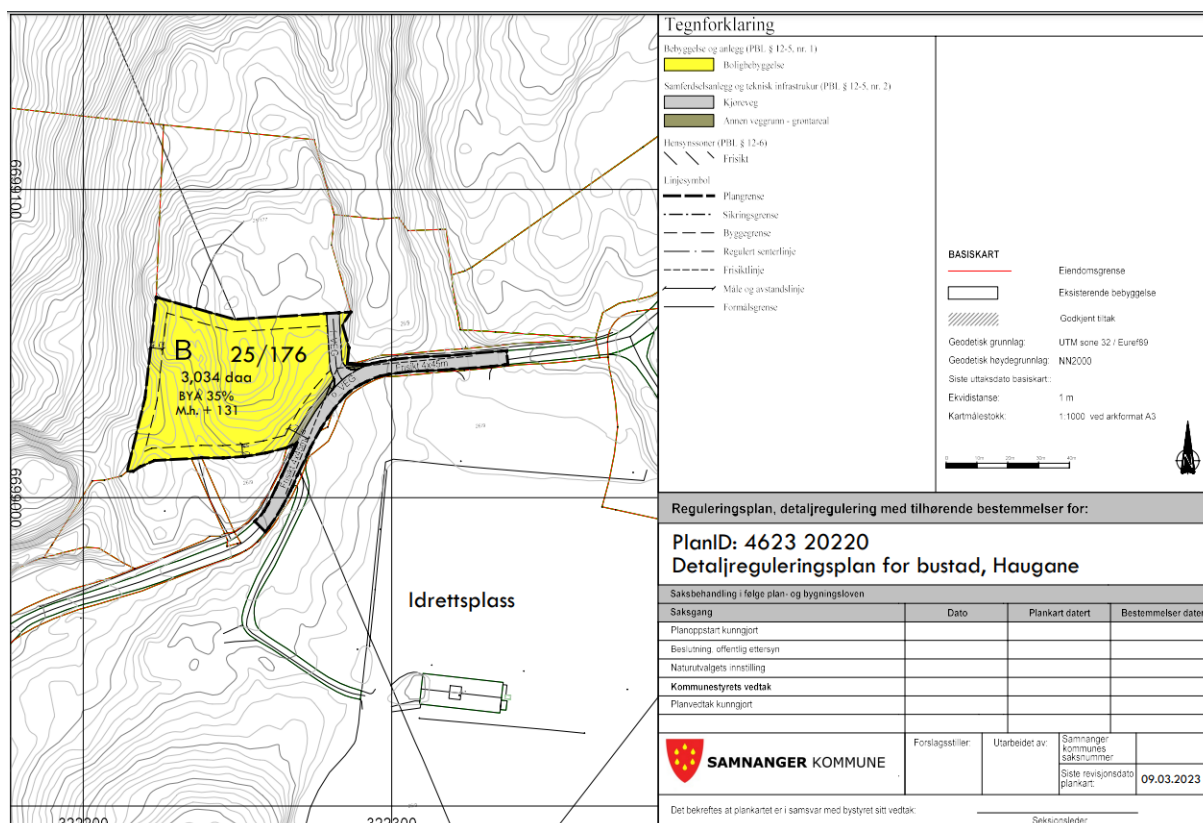
Faktagrunnlag, problemskildding og moglege løysingar:

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.



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

Plandokumenta består av plankart, føresegner, planskildring og ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse). 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 èi 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 nordover for eventuell framtidig utbygging av nabotomte. Sjølvbyggjetomte er 3 034 m².



Figur 2. Utsnitt av reguleringsplankartet. Datoane for saksangangen vil bli fylt ut når kommunestyret har gjort endeleg vedtak.

Uttalar frå andre:

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 overvatn, 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.

Statsforvaltaren har uttalt at dette er ein liten plan der tiltenkt arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Etter det statsforvaltaren kan sjå, er det gjort tilstrekkelege vurderingar knytt til samfunnstryggleik, folkehelse, støy, universell utforming, barn og unges interesser, friluftsliv, landskapsverknader mv. i planarbeidet. Dei har såleis ikkje merknader til planforslaget slik det ligg føre. Det ligg heller ikkje føre framlegg om motsegn frå andre statlege aktørar som Statsforvaltaren er sett til å samordne.

Vestland fylkeskommune har uttalt at deira merknader til oppstartsmeldinga er tekne til følgje og har ikkje andre avgjerande merknadar til planframlegget. «Eigedommen ligg rett over Haukåstunellen på fv. 49 med om lag 100 m overdekning. I løpet av planarbeidet har det difor vore gjort avklaringar per e-post knytt til behov for geologisk prosjektering. Etter vår erfaring vil ristinger ved «vanleg» grunnarbeid og etablering av tilkomstveggar ikkje påverke tunellen når overdekninga er så stor. Me vil difor ikkje krevje geologisk prosjektering eller liknande for sprenging ved grunnarbeid for bustadtomtene og etablering av tilkomstveg mm. Vi merkar oss at det er gitt forbod mot boring etter grunnvarme og grunnvatn i heile planområdet i føresegna til planen.»

BIR rår i sin uttale til 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.

Vurderingar og konsekvensar:

Planskildringa er det dokumentet som 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. Vår vurdering av planframlegget er at det ikkje får nokon vesentleg negative konsekvensar for ålmenne interesser.

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. Turvegen vil vera ferdig etablert i løpet av mai/juni, og reguleringsplanen er planlagt vedteken av kommunestyret 15. juni, slik at det truleg ikkje er behov for å inngå utbyggingsavtale.

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 trafikantgrupper, og trafikkflyten/framkomelegheita vert forbetra.

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.

Konklusjon:

Me rår til at det vert gjort endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for bustad - Haugane, planID 4623202201.