

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.09.2023
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Terje Kallekleiv	21/575

1. gong handsaming Detaljregulering Øvre Klubbelia - PlanID 4630_2021003

Vedlegg:

Sol-skygge 04.09.2023
RTP Øvre Klubbelia 05.09.2023
Perspektiver 04.09.2023
A-22 Oppriss D-D, E-E, F-F 05.09.2023
A-21 Snitt A-A, B-B, C-C 05.09.2023
A-11 Illustrasjon leikeplass 05.09.2023
A-10 Illustrasjonsplan 05.09.2023
Vedlegg5_Overvatnutrekning - nedbørsfelt 2
Vedlegg4_Overvatnutrekning - nedbørsfelt 1
Vedlegg3_Avrenningsmønster inkl. nedslagsfelt
Vedlegg2_Avrenningsmønster
Vedlegg1_GH01_rev1
VA-rammeplan_følgeskriv_ØvreKlubbelia_nyn
21003_Plankart_Øvre Klubbelia_04.09.2023
21003_Plankart_Øvre Klubbelia_04.09.2023
Føresegner_Øvre Klubbelia_05.09.2023

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Plan- og kommunalteknisk utval - 085/23

PL - behandling:

Johannes Haugland, SP, satte fram slikt tilleggsframlegg:
"Utvalet er oppteken av at massehandteringa i planen er fullt ut i samsvar med krava til massehandtering i kommunen sin samfunnsplan, side 24."

AVRØYSTING:

Kommunedirektøren sitt framlegg vert samrøystes vedteke
Johannes Haugland, SP, sitt tilleggsframlegg vert samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Plan- og kommunalteknisk utval vedtek slik innstilling:
Forslag til reguleringsplan for Øvre klubbelia planID 4630_2021003 med plankart datert 04.09.23, føresegner datert 05.09.23, planskildring datert 04.09.23 - med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10. Før planen vert lagt ut

til høyring må følgjande rettast: Det må lagast ei føresegn som krev at det vert gjort nødvendige tiltak m.o.t. overflatevatn etterat feltet er bygd ut.

Utvalet er oppteken av at massehandteringa i planen er fullt ut i samsvar med krava til massehandtering i kommunen sin samfunnsplan, side 24.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar og bakgrunn:

I mars 2021 fekk kommunen ei bestilling på oppstartsmøte for regulering av eigedom 5/1 Øvre Klubbelia til bustadformål – i samsvar med arealdelen til kommuneplanen.

Ard Arealplan har vore ekstern konsulent og fagansvarleg for planarbeidet. Det vart gjennomført oppstartsmøte, planarbeidet vart annonsert med frist for innspel 18 juni 2021. Det kom inn innspel til oppstart av arbeidet.

I november 2021 vart det levert eit første utkast til reguleringsplan. Planavdelinga hadde då merknader til planutkastet og bad om endringar før planen kunne fremjast til politisk handsaming.

Nytt planutkast vart sendt kommunen i februar 2022. Administrasjonen avviste planframlegget og peikte på at viktige merknader frå sist planutkast ikkje vart teke omsyn til i det nye planutkastet. Administrasjonen vurderte i ettertid at dette i stor grad kunne skuldast mangelfull kommunikasjon. For å få avklart misforståingar og spørsmål inviterte administrasjonen til eit møte med tiltakshavar 8 juni 2023 – der vesentlege forhold vart avklara. Planutkastet som no ligg føre er i samsvar med dei avklaringane som vart gjort.

Viktige utfordringar som er avklara er følgjande

- Vanskeleg veg til området
 - Tilkomstvegen er smal, har dårleg fundamentering på deler av strekket, og vegen utanfor planområdet har dårleg sikt ned mot brua over fylkesvegen.
- Renovasjon /søppel
 - Under prosessen har administrasjonen formidla BIR sine krav til renovasjonsordning for levering av søppel/renovasjon. Tidlegare var at det planlagt fleire enn 10 tomter – som er grensa BIR har for ikkje krevje ei nedgravd løysning. No er dette retta til 9 tomter.
- Handsaming av overflatevatn
 - Under prosessen har det vore viktig for administrasjonen å få fram at handtering av overflatevatn er svært viktig for å unngå skade på bygg og anlegg. Det har teke noko tid før dette var godt nok dokumentert. Etter at feltet er bygd ut kan det vera nødvendig å gjera avbøtande tiltak m.o.t. overflateavrenning. Dette fordi terrenginngrep kan føre til at vatn tek nye vegar det er vanskeleg å avklare på førehand.
- Storleik på tomter
 - Administrasjonen fremja eit ønskje om fleire mindre tomter enn det som var utgangspunktet til tiltakshavar. Administrasjonen har seinare gått bort frå dette fordi arealstrategien i samfunnsdelen til kommuneplanen uttrykkjer at kommunen skal: «stimulera til auka differensiering i bustadmarknaden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve». Færre tomter vil også gje mindre biltrafikk på vegen og bidra til ei enklare renovasjonsordning.
- Arbeidskapasitet
 - I dialogen med tiltakshavar hadde planavdelinga avgrensa ressursar i eit tidsrom, og har hatt utskifting av personell. Det har ført til mangelfull kontinuitet i

sakshandsaminga. Det gjorde at tiltakshavar ikkje fekk ei samla oversikt over krav til dokumentasjon, men i staden oppdaterte krav undervegs. Administrasjonen har forståing for at det har vore utfordrande.

Vurdering

Folkehelse

Dette er eit mindre område for 9 bustadtomter, og planen løyser i stor grad forhold som kan ha konsekvensar for folkehelse. «Leikeplassen» er definert for fleire typar aktivitet, men kunne vore plassert meir sentralt i feltet. Auka trafikk på vegen er akseptabel, men må utbetrast dersom det er aktuelt med meir utbygging i området. Det positive er at feltet ligg sentralt på Hauge. Det inviterer til lokalt fellesskap og det ligg nært natur og friluftsområde. Administrasjonen vurderer at bustadfeltet opnar for gode bukvalitetar i kommunen – og som positivt for nærmiljøet på Hauge.

Miljø

Alle utbyggingstiltak har konsekvensar for natur og miljø. Likevel ligg feltet sentralt i kommunen og tett inntil eksisterande bustadområde. Tiltaket får ikkje vesentlege konsekvensar for landbruket. I høve til landskap er det sett avgrensingar i føresegnene som tilpassar utbygginga til terrenget, og ein unngår dominerande strukturar i landskapsbiletet.

Økonomi

Kommunen har ingen kostnader med etableringa av bustadfeltet. Kommunen skal ikkje overta noko ansvar for veganlegg eller anlegg for behandling av overflatevatn. Kommunen kan overta ansvaret for drift og vedlikehald av anlegg for vatn og avløp dersom det vert avtala tilgong til slike anlegg.

Konklusjon

Planen legg til rette for eit godt bumiljø og ivaretek i vesentleg grad omsynet i til tryggleik, nærmiljø og folkehelse. Praktiske forhold er i vesentleg grad løyst i planen. Tiltaket kan medføre konsekvensar for overflateavrenninga. Det må difor innarbeidast ei føresegn om at dette vert teke høgde for etter at feltet er bygd ut.