

# NOTAT

Norheimsund, 06.10.2020

Dykkar ref:

e-post frå Ragnhild Lønningdal <ragnhild.lonningdal@samnanger.kommune.no> fre. 18.09.2020 13:50

Prosjekt: 2425 Regulering - Eikedalen Hyttegrend

Vår ref: SV

## KOMMENTARER TIL MERKANDER TIL REGULERINGSFRAMLEGG

Viser til e-post motteke 18.09.2020 med samla merknader til reguleringsframlegg for Eikedalen Hyttegrend etter utlegging til offentlig ettersyn. Vi fortløpande kommentere merknadane punkt for punkt.

### 1. Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend ved Ole og Britt Totland bnr 91 og 170

Sjå følgjande merknader til planen:

#### Punkt 1

Totland:

BFF 14 og 16 som ligg like ovanfor bustadhuset vårt vil ha direkte berøring med brønnen til bustaden på bnr. 170.

Tomt nr. 19 i planen og vegen som er teikna inn på kartet og går over brønnen til bnr. 170 har tinglyst rett til brønn på bnr. 4. Dette kan ikkje akseptast og må takast ut av planen. Bnr. 91 som har både driftsbygning og våningshus på eigendommen har brønnar i området som vil bli råka av planen. Alle brønnar vil bli forureina ved utbygging i dette området.

Det vil bli kravt erstatning til utbygger/ tiltakshavar for skade/forureining av brønnar.

Kommentar framleggsstillar:

Finn i grunnboka at 34/91 har vassrett, men ingenting om 34/170. Dette må me finne ei løysing på. Gjelder også 34/89. Når det vert lagt offentlig vatn og kloakk til området, vert det krav om tilkopling.

#### Punkt 2

Totland:

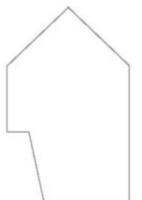
Bnr. 91 har beiterett på bm. 4 i dette området. Tilkomsten til beite ved ein så omfattande utbygging vil bli avskoren for all framtid.

Kommentar framleggsstillar:

Utklipp frå tekst i avtale med Ole Totland:

«Den eiendommen som selger beholder skal ha beiterett i utmark og fjellstrekning for de beist eiendommen vinterfør, unntatt geiter og rett til å ha den nåværende flor stående i utmarken. ... Dessuten skal eiendommen ha rett til å hugge ved til husbruk på bnr. 4 etter utvisning av gårdenseier».

«Undertegnede Ole Totland eier av bnr. 91 frafaller herved ovennevnte rettigheter slik at de kan slettes på bnr. 4, bortsett fra at beiteretten som nevnt i ovennevnte kjøpekontrakt beholdes».



Bruket har 12,8 daa til grovfôr produksjon, som kan gje kan gje for til ca. 12 vinterfôra sau. Vi reknar med at sommarbeite fortrinnsvis er i alpin sone og ikkje i lia ned mot fylkesveg og hyttefelt. Ved regulering må ein syte for at framlegget ikkje er til hinder for buføring og sanking av beitedyr i området. I framlegg til regulering går vegane/stiane ut i friluftsområda som igjen grensar til LNF områda i kommuneplanen. Beitedyr kan buførast og sankast etter internvegane og på sti ut i terrenget. Det er sti frå Totland sitt bruk som går opp til turveg f\_GT9. Viser til skisse punkt 4.

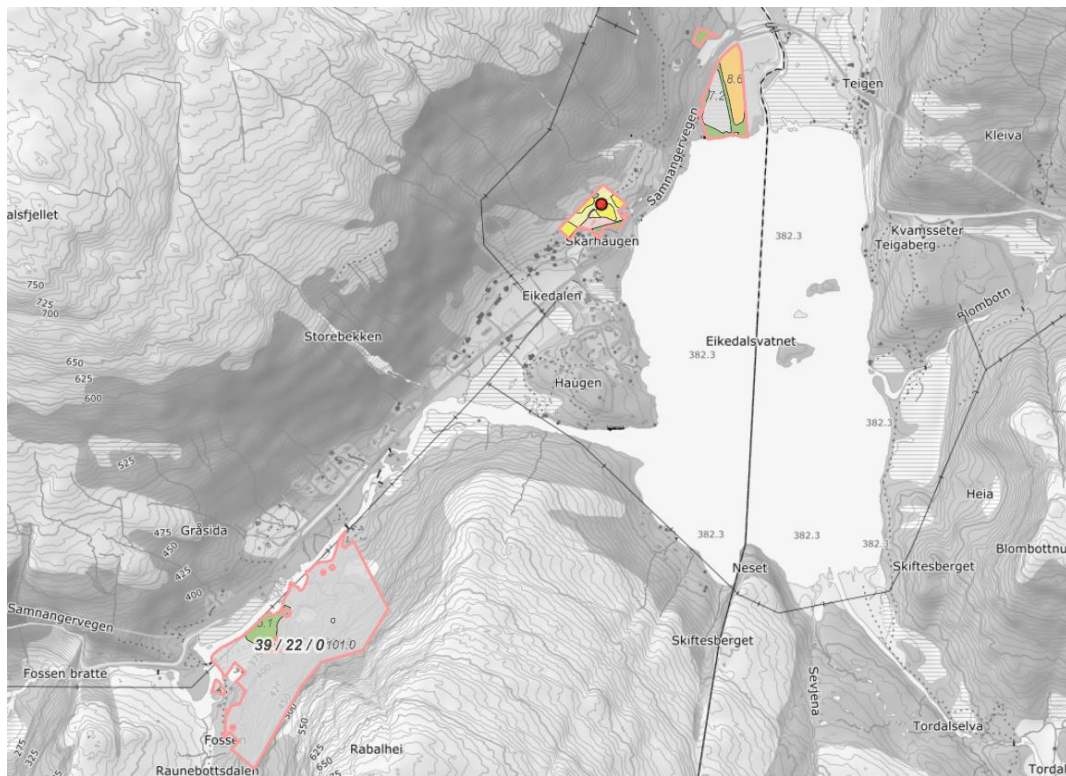


Fig. 1.1: Gårdskart for 34/91

For å vurdere kor stor produksjon på kan vera, har me søkt på gårdskart

<https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4623/34/91/0>.

Når vi søker på Totland sin eigedom, gbnr. 34/91, kjem det opp kart for bnr 149 og 22 i tillegg. Vidare har vi teke med gbnr. 34/170, 34/42 og 137 i arealestimatet. Samla viser gårdskart at desse teigane er på 144,9 daa. Areala fordeler seg som følgjer:

- Fulldyrka jord, 8,6 daa
- Overflatedyrka jord, 4,2 daa
- Innmarksbeite, 4,8 daa
- Produktiv skog, 12,1 daa
- Anna markslag, 108,9 daa
- Bygd areal, 4,5 daa

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 4623-34/91 Areal i dekar									
4623-34/91	2	8,6	4,0	4,8	5,9	7,2	2,3	0,0	32,8
4623-34/149	1	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	1,1
4623-39/22	2	0,0	0,0	0,0	5,1	101,5	0,6	0,0	107,2
Sum	5	8,6	4,0	4,8	12,1	108,7	2,9	0,0	141,1
☐ 4623-34/170 Areal i dekar									
4623-34/170	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	1,1	0,0	1,3
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	1,1	0,0	1,3
☐ 4623-34/137 Areal i dekar									
4623-34/137	1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,7
Sum	1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,7

### Punkt 3

#### Totland:

Vegane som er teikna inn ovanfor bnr. 170 og bnr. 91 går i ei bratt li på over 30 grader, noko som vil medføre høge skjemmande skjeringar i terrenget. I tillegg vil bekkar bli avskorne og finna seg nye vegar ned til husa på eigedomen vår.

Det vil bli kravt erstatning for skade til utbyggar /tiltakshavar-

#### Kommentar framleggsstillar:

I føresegnene 2.6 TERRENGHANDSAMING heiter det som følger:

«Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Alle skjeringar i høve utbygging av infrastruktur og hytter må reinskast og sikrast. Vurderinga må utførast av sakkunnig og dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve/ ferdigattest.»

VA rammekrav omhandlar behandling av overvatn heilt fram til utløp i Eikedalsvassdraget. Til reguleringsplanen ligg forprosjekterte (grovt) vegar. Desse vil verta vidare tilpassa ved tiltak. Veg i svingen skal murast frå profil 640. Det fører til at vi ikkje får store skjeringar jf. utsnitt av lengdeprofil SKV2 under:

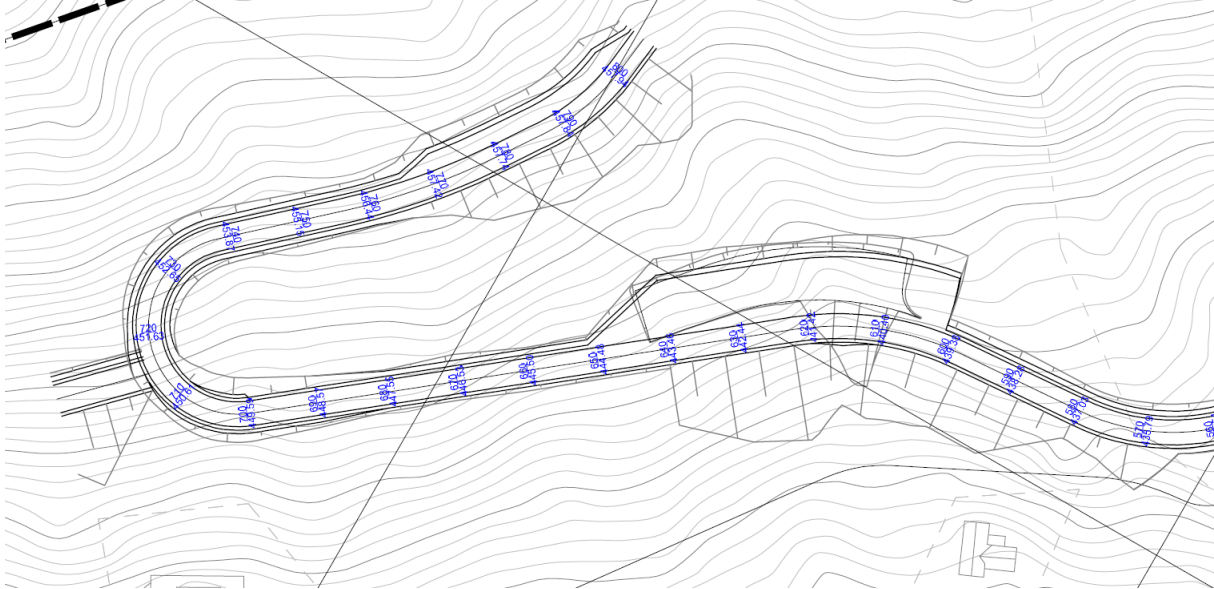


Fig. 1.2: Vegplan SKV2 i omdiskutert område. Skjering vert ikkje stor. Sjå profil 650 i dette området under. Muren er på det høgaste i profil P700.

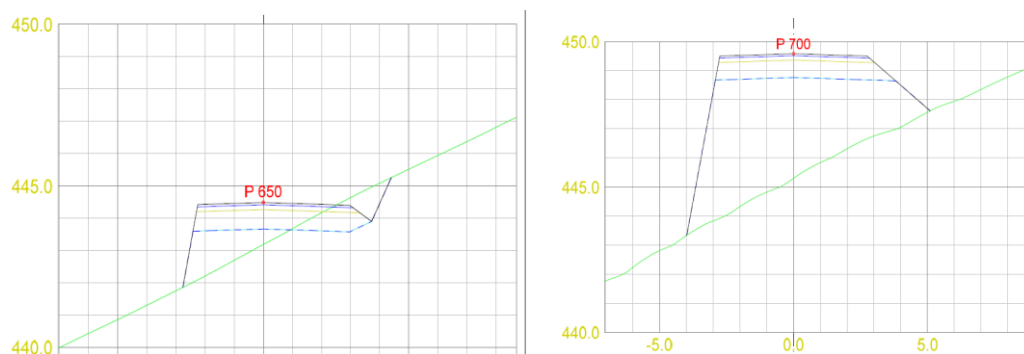


Fig. 1.3: Tverrprofilar SKV2, P650 og P 700

F-GT9 er turveg/sti og det er ikkje sendt inn lengde og tverrprofilar av denne. Men ved reguleringsarbeidet er det likevel sjekka at denne ligg fin i terrenget. Sjå planskisse og tverrprofil under. F\_GT9 ligg langs koten og skapar ikkje store skjeringar og fyllingar. Tverrprofil 100 har største utslag på skjering langs turveg/sti f\_GT9. Skjering er på 1,5 meter. Sjå under.

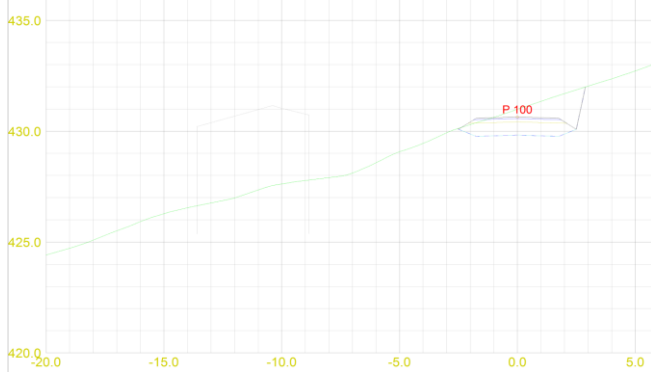


Fig. 1.4: Tverrprofil f\_GT9, P100

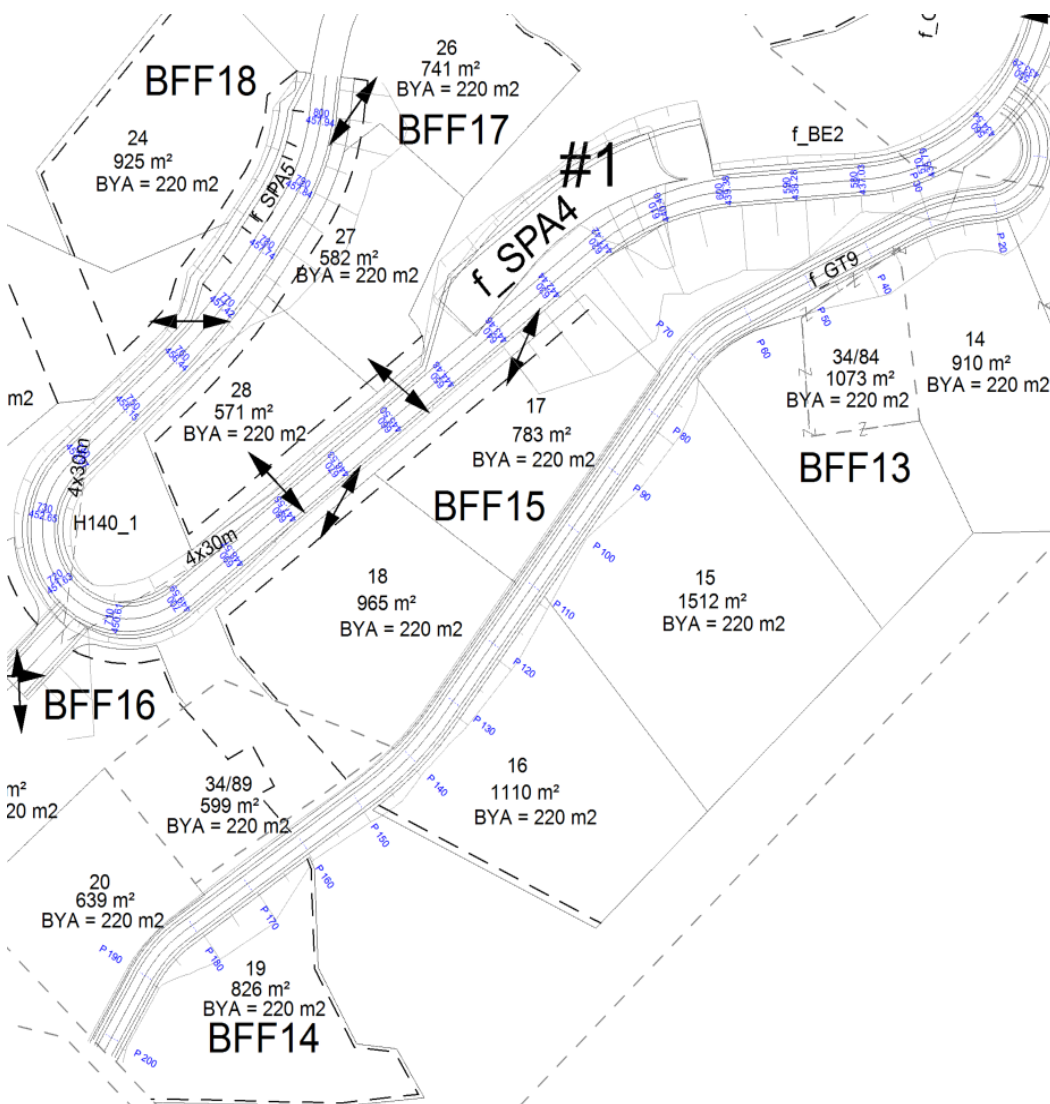


Fig. 1.5: Vegkropp med fylling og skjering for f\_GT9.



#### Punkt 4

Ole Totland:

Med så mange hytter like ovanfor vår bustad vil det bli mykje ferdsel over eigedomen vår. Dette er litt merkeleg sidan kommunen tidlegare har sagt at hytter og bustadar ikkje skal blandast. Det vil det i høgste grad gjere her.

Eikedalen er ei lita grend og ved å legge til rette for eit hyttefelt av ein slik storleik vil det bli fleire hytter en fastbuande. Hytteeigarar og fastbuande har svært ulike interesser i forhold til bruk og ferdsel, noko som vil skape store interessekonfliktar. Området frå hyttefeltet og ned til vår eigedom er bratt, men vil være et yndet sted for vinteraktiviteter, eller som raskaste veg til vatnet og hovudvegen. Dette vil medføre stor trafikk over vår eigedom og skape store utfordringar.

Hyttefeltet vil i tillegg forringe vår eigedom og gjere det vanskelig å selje til nokon som ynskjer å busette seg i Eikedalen.

Vi er sterkt i mot at vi får eit stort hyttefelt rett ovanfor vår eigedom. Aust for bnr. 19 og innover til Eikedalen skisenter er det mange hytter, og desse kjem ikkje i konflikt med dei fastbuande i Eikedalen. Vi ber derfor at kommunen sterkt vurderer å godta eit hyttefelt i dette området. Te vil medføre stor trafikk over vår eigedom og skape store utfordringar.

Kommentar framleggsstillar:

Kommunen har teke stilling til om det skal verte hyttefelt i området, då byggeområde for hyttefeltet ligg i kommuneplanen.

Framleggsstillar har justert noko på plankartet, slik at gnr. 34 bnr. 89 som har tilkomstrett, kan gå frå Totland sin eigedom og opp til hytta si som før. Utan om denne stien som endar i f\_GT9, er tilkomst/ vegnett til hyttene totalt separert frå Totland sin eigedom. Det er og lagt inn ei buffersone mellom dei næraste tomtene og Totland sin eigedom. Når det er tilrettelagd med veg og turveg, vil dei aller fleste nytta desse til framkomst. Vi meiner det ikkje vil vera naturleg å ta snarvegen (stien) over Totland sin eigedom. Om sommaren er det ikkje lov å gå på dyrka mark.

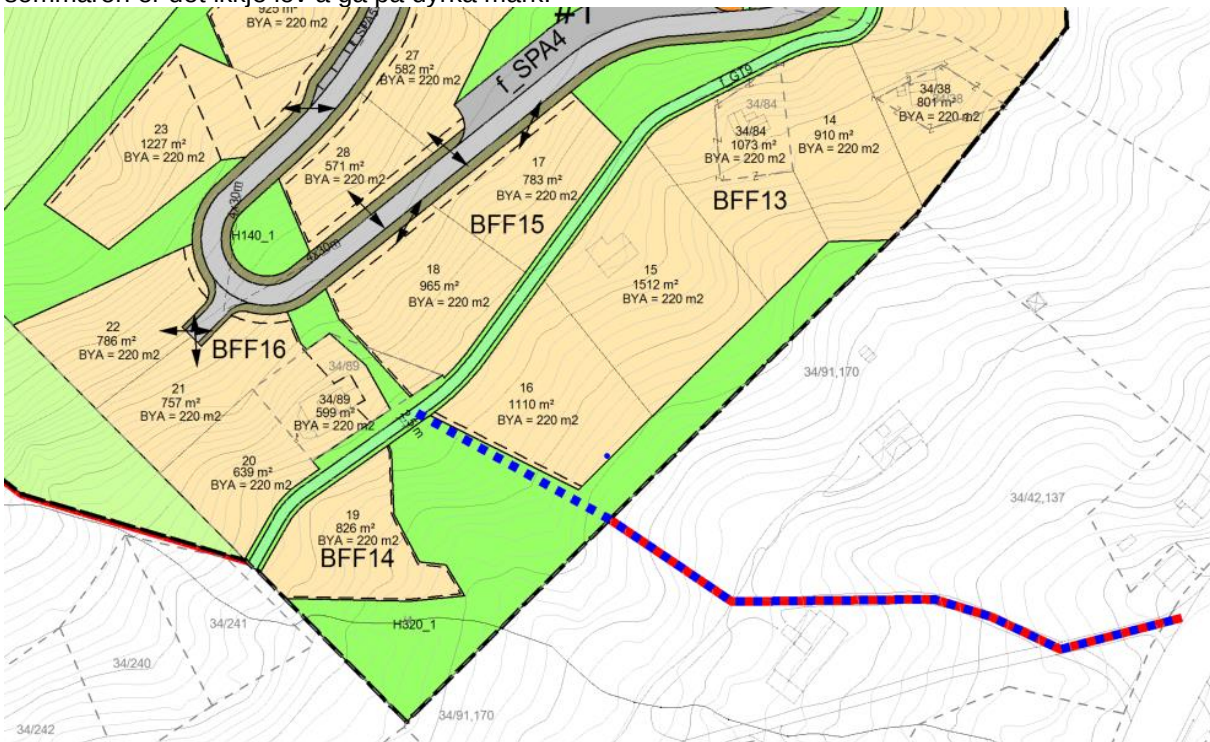


Fig. 1.6: Tomt 16 er justert for å ikkje kome i konflikt med eksisterande sti (blå stiplelina).

## 2. Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend ved Trond Jørgensen, gnr. 34 bnr. 89

### 10. sep. 2020 - Med referanse til pt.5:

Ut fra det mottatte 2D-snittet får vi en ca. 6 meter høy fylling rett ovenfor tomtegrensen (ref.pt 700) Jeg kan ikke se at det i reguleringsplanen er lagt inn krav til hverken beplantning eller veisikring. Denne fyllingen ligger i en sving og jeg forutsetter at både veisikring/gjerde og beplantning nedenfor fyllingen (ras-sikring/skjerm) pålegges utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

Det vert ikkje fylling men mur under svingen over denne eigedomen. Det er høve å plante noko som veks oppetter muren eller framom muren (tre). Viser til informasjon om føresegn 2.6 TERRENGHANDSAMING og vegprofilar for SKV2 over.

### 10. sep. 2020 - Med referanse til pt.6/7:

I og med at reguleringsplanen gir tilgang til å bruke de planlagte turstiene som anleggsvei i byggefasen finner jeg det rart at disse veiene ikke etter ferdigstillelse kan brukes som tilkomstvei til tomtene langs dem ("gang/sykelsti-kjøring til eiendommene tillatt"). Spesielt gjelder dette GT9 som vil gi tilgang til ca 10 tomter. GT9 stopper for øvrig i "ingenting", så vil siste brukere av denne stien være tomt 19 og 20.

Kommentar framleggsstillar:

Fylkesmannen er klart i mot at det skal kome køyreveggar inn i terrenget til alle hyttene. Vi har endra sommarveggar til turveggar og etablert tilstrekkeleg med parkering i tilknytning til desse i reguleringsplanen i løpet av den prosessen som planarbeidet har våre i gjennom. Det vil vere mogleg å kjøpe seg parkering og bruksrett til f\_GT9 ved å inngå privatrettsleg avtale med veg- og parkeringsplass-eigar.

### 6. sep. 2020 - Med referanse til Planomtale mottatt for Eikedalen Hyttegrend (PlanID 1242201104) har jeg følgende kommentarer/anmerkninger:

1) Ref. Planomtale 5.1: Hvorfor er jeg som eier av 34/89 utelatt fra postlisten for melding om oppstart datert 26.06. 2016? Dette har fratatt oss mulighet til innspill/merknader og kommentarer, noe som ikke kan være korrekt (ref. pbl. §12-8).

Kommentar framleggsstillar:

Er usikker på dette, men dei er i alle fall varsla no.

2) Båndlegging av tomt (34/89) som indikert i plankartet kan ikke aksepteres. Tomten har vært i sin nåværende form siden før 1961. Båndlegging har ikke vært tema i hverken søknadsprosess ifm tilbygg, eller ifm overføring til nåværende eier.

3) Omregulering av deler av tomt (34/89) til friluftareal kan ikke aksepteres. Tomten har vært i sin nåværende form siden før 1961. Omregulering har ikke vært tema i hverken søknadsprosess ifm tilbygg, eller ifm overføring til nåværende eier. Denne må flyttes slik at arealet følger tomtegrensen. Eventuelle kostnader må bæres av utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

Grunnlaget for grøntområdet er at den vesle bekken/vassiget i tidlegare vurderingar vart rekna som flaumfarleg og fekk omsynssone for flaum. Dette vart teke bort etter siste oppdaterte vurderingar. Det grøne området ligg igjen. Vi tilrår likevel å ha byggegrense mot søkket i terreng/vassiget/bekk også inne på denne tomta. Vi rettar dette opp som i skisse under.

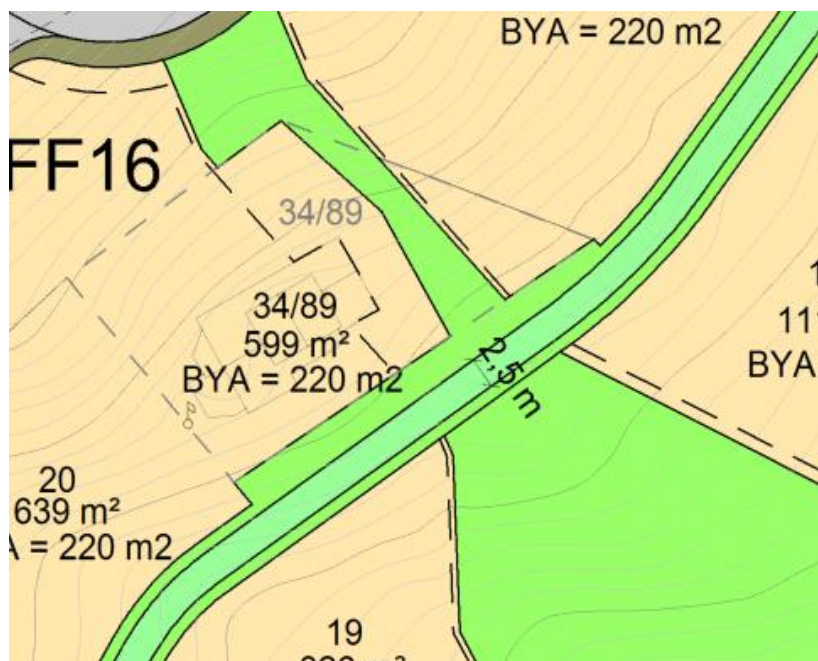


Fig. 2.1: Utsnitt av endra framlegg til regulering

4) All nødvendig flomsikring/overvannsikring av bekken som krysser 34/89 må bæres av utbygger i forbindelse med veikrysningene ovenfor tomt 34/89. Alle kostnader må bæres av utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

VA-rammeplan og føresegnene til reguleringsplanen skal sikre at flaumsikring og overvass-sikring vert bygd ut på ein sikker måte. Under er føresegner som omhandlar dette temaet klypt inn:

#### «2.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. § 12-7, nr. 10.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før dei er knytt til godkjent felles anlegg for teknisk infrastruktur. Jf. Vegplan m/profilar og VA-rammeplan.

#### 2.5 TEKNISK PLAN, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Plan for tiltak i tilknytning til graving, boring, sprenging og betongarbeid for å hindre forureining til vassdraget skal dokumenterast før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak på ny veg og nye fritidsbustader. Før løyve til tiltak på ny veg og nye fritidsbustader kan godkjennast, skal det føreliggja teknisk plan for heile planområdet. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til ny veg og nye fritidsbustader skal det (dokumenterast som ein del av FDV) leverast trykktesting og rapport frå røyriinspeksjon som dokumenterer at anlegg for spillvass-leidningar er tett.

#### 2.8 BEKKAR § 12-7, nr. 10.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før gamle vassrør frå Setratjørna like sør for Huldabottsfjellet, gamle brukonstruksjonar og eksisterande oppsamling av lausmassar i bekkeløp er fjerna/reinska. Viser til VA-rammeplan.

#### 3.4 ENØK. OG TEKNISK ANLEGG, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved prosjektering av bygg skal ENØK-tiltak vurderast.

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringsplan. Det skal prosjekterast kulvertar og/eller bruer med tilstrekkeleg kapasitet der bekkeløpa kryssar vegtrase. Slike kryssingar skal ha ei utforming som ikkje er til hinder eller endrar retning på skredmassar. Plan for tiltak i tilknytning til graving, boring, sprenging og betongarbeid for å hindre forureining til vassdraget skal dokumenterast. Viser til krav og rammes i VA-rammeplan tilknytt reguleringsplan utarbeida av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS, 25.09.2018 revidert 27.11.2019 og 18.03.2020.

Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

#### 3.6 SKJØDSEL, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved sal av nye fritidseigedomar skal det vere krav til etablering av velforeining i planområdet som skal ivareta skjøtsel av vegar, sikre opne vassvegar og skog.



5) Det har ikke vært tilsendt 20 snittkart som viser veitraseene ovenfor tomten. Dette er heller ikke tilgjengelig via plan-databasen som er tilgjengelig via kommunens nettportal. Det er i reguleringsplanen ikke beskrevet hvordan man skal sikre at snøbrøyting på skjæringen ikke skal rase ned på tomtene nedenfor veiskjæringene. Kostnader for sikringstiltak må bæres av utbygger.

Med referanse til terreng er dette trolig spesielt aktuelt for 34/89 og tomtene 18 og 21

Kommentar framleggsstillar:

Desse skal vera ettersendt av kommunen. Ved detaljplanlegging av veg før utbygging må ein vurdere sikringstiltak. Når ein brøyter er det naudsynt å nytte utstyr som gjer det mogleg å velje kvar ein vil leggje frå seg snøen. Snøen må leggest på trygge stader internt i området.

6) I reguleringsplanens plankart tar utformingen av tomtene ikke hensyn til vår tinglyste adkomstrett via hovedbruket (34/4). Tilkomst går gjennom tomt 16 og har vært i bruk siden 1979. Tilkomsten ligger etter avtale fra 1979 i utkant av tidligere innmark/slåttemark, og terrengets utforming gjør at det ikke er mulig å flytte denne stien fra tomt 16 til det planlagte friområdet.

Tilkomst til 34/89 må opprettholdes av utbygger for utbyggers regning, feks gjennom tinglyst endring til bruksrett (kjøring/parkering) av planområdets veinett.

Kommentar framleggsstillar:

Me har retta dette opp i plankartet. Tomt 16 er redusert. Sjå sti på flyfoto og raud line illustrert i plankart under.

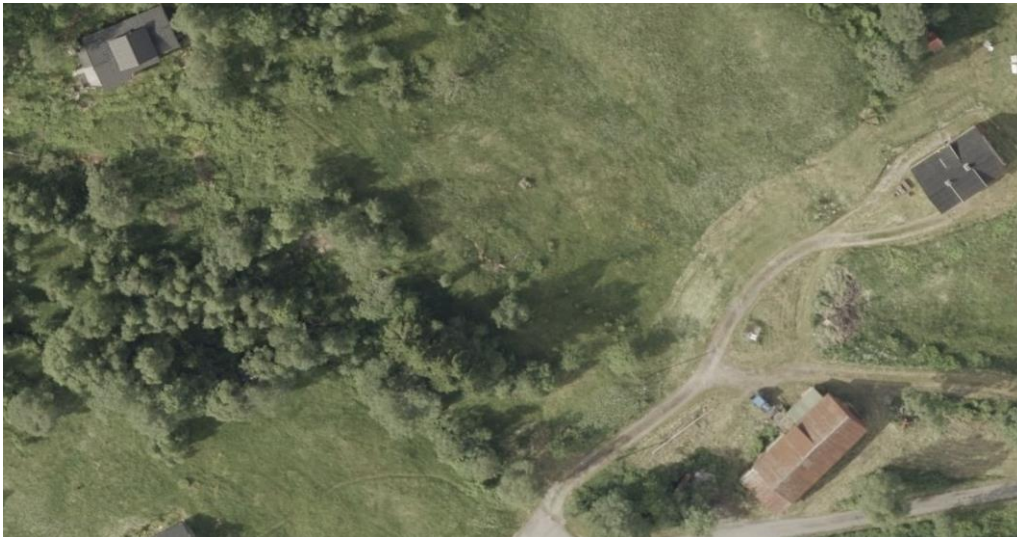


Fig. 2.2: Flyfoto av sti til hytte Kjelde: norgebilder.no

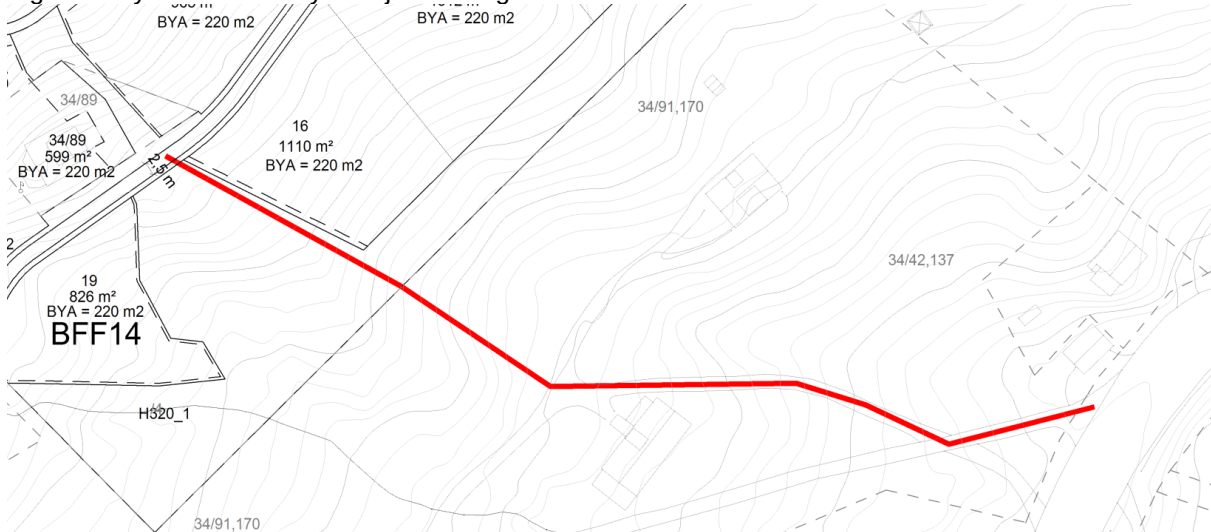


Fig. 2.3: Utsnitt av planframlegg etter framlegg til justering av tomt 16. Raudline viser tilkomststi.



7) Reguleringsplanen tar ikke hensyn til vår tinglyste rett til vann fra hovedbruket (34/4). I og med at det reguleres helårsvei som krysser vannforsyningen to steder må man regne med at vannet i bekken ikke lengre holder samme kvalitet som i dag. Den tinglyste retten til vann fra hovedbruket til 34/89 må derfor opprettholdes av utbygger for utbyggers regning.

Kommentar framleggsstillar:

Vatn og avlaup vil leggjast fram til området innan kort tid. Det kjem krav til tilkopling på dette anlegget.

8) På et generelt grunnlag kan jeg ikke se at reguleringsplanen tar hensyn til tomter som allerede er bebygget og ligger inne i planområdet. Dette gjelder spesielt tilkomst, veirett og via kommunens tilknytningspunkter for mangler vann/avløp (i planens som det dokumentbase som er gjort tilgjengelig via kommunens nettside mangler VA-kartet som det henvises til i som VA-plan dokumentet).

Kommentar framleggsstillar:

VA-kart skal vera ettersendt av kommunen. Å integrere eksisterande tomter og feste har våre arbeid mykje med i reguleringsarbeidet. Dei fleste tomter/feste har etter planen er vedteken moglegheit for å kjøpe tilleggsareal til tomta. Nokre eksisterande tomter har fått grønt og eller omsynssoner over seg. Dette er grunna naturleg terreng, bekkefar, klimaendringar som gjev risiko for ras og flaum. Form på tomt og terreng er der om vi regulerer eller ikkje.

### 3. Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend 9 september 2020 ved Reidun K og Vidar Grindheim, gnr. 34 bnr. 19 og 192

#### Grindheim sitt innspel pkt. 3.4;

.... Overvatn går til terreng og handterast lokalt, og endrenaturleg eksisterande bekkefar eller medføre skade på grunneigedom eller annan eigedom innanfor eller utanfor planområde.

Kommentar framleggsstillar:

Forstår ikkje kva som er målet med å endre på denne teksten. Vi ønskjer i så stor grad som mogleg å ta i vare naturlege bekkefar. Vi må få dette fram i morgon. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

#### **3.4 ENØK. OG TEKNISK ANLEGG, Pbl. 12-7 nr. 4**

Ved prosjektering av bygg skal ENØK-tiltak vurderast.

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt. **Overvasshandtering skal ikkje endre naturleg eksisterande bekkefar, medføre skade på grunneigedom eller annan eigedom.**

#### Grindheim sitt innspel pkt. 3.5

...Alle inngrep ..... og vegetasjon. Kulturlandskap skal vernast utanom trasear og bygningar. Dette gjeld eksisterande skog og mark, bekkefar og terrengform. Skjeringar i fjell høgare enn 1 m skal stellast til med naturstein og jordfylling. Bygningar ...

Kommentar framleggsstillar:

Vi kan skyte inn ein setning om urørt areal, det var vanleg i eldre reguleringsplanar. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

#### **3.5 INNGREP, Pbl. 12-7 nr. 4**

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. **I områder utanom der det er omsøkte tiltak skal kulturlandskap og vegetasjon ivaretakast.**

#### Grindheim sitt innspel pkt. 3.6

... sikre opne vassvegar og skog innafør hytteområda. Skog og kulturlandskap i område ovanfor og nedafor desse som tilhøyrer grunneigar, vert skjøtt av denne. Velforening/hytteieigar har ansvar for tette bekke- eller elveløp nedafor planområde, dersom dette kan tilskrivast aktivitet i planområdet.

Vi kan ikkje regulerer omsyn utanfor planområdet, jf. reglar for reguleringsplanlegging. Dette kan i tilfelle avtalast ved sal. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

#### **3.6 SKJØDSEL, Pbl. 12-7 nr. 4**

Ved sal av nye fritidseigedomar skal det vere krav til etablering av velforening i planområdet som skal ivareta skjøtsel av vegar, sikre opne vassvegar og skog. **LNRF området over byggeområda (L1) er ikkje inkludert i området der velforening har ansvar. I friluftsområdet på gnr. 34, bnr 19 og 192 (LF1) skal grunneigar ha ansvar for skjøtsel.**

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.1.2

.... Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar, med unntak for områda 34/19 og 192.

Møneretning skal. .... Gesimshøgde ....

For 34/19 og 192 gjeld maks mønehøgde 7.5 m, for hytte i terreng brattare enn 1:4 og møneretning på tvers av terreng( gavl på nedside). Elles gjeld maks mønehøgde 6 meter og gesims 3 meter.

Kjeller

For 34/19 og 192, er det ikkje tillate med kjellar. Dette gjeld og uthus. Alternativt kan uthus nyttast til parkering. Maks areal uthus er 15 kvm.

Kommentar framleggsstillar:

I møtet vart det diskutert konsekvens av føresegn. Det kom fram at det er faren for etablering av fleire hytteeininger på tomte som grunneigaren ønskjer hindre. Vi vart samde om å innføre lågare mønehøgde og gesimshøgde for Grindheim sine tomter. Men alle tomtene er brattare en ¼, så det vil såleis ikkje utgjera noko forskjell. Vi har såleis følgjande framlegg til endring på føresegn:

#### 4.1.2 Fritidsbustadar frittliggande (SOSI-kode 1121), Pbl. § 12-7 nr.5

Innanfor byggeområda kan det først opp frittliggande fritidsbustadar. Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar. Fritidsbustad er å sjå på som ei eining. Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom.

Der terrenget er brattare enn 1:6, skal løysing med underetasje og terrengmur nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Gavlvegg skal ikkje vere breiare enn 7 meter for bygg plassert brattare enn 1:6.

På tomtene 4, 10 - 13, 30 - 31, 34 - 35 og 39 - 42 er det ikkje tillate med kjellar.

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.3.1

Breidd på maksimum 1 m innanfor 34/19 og 34/192

Kommentar framleggsstillar:

I plankartet har dei forskjellige turvegane forskjellig breidde. Vi stryk difor setninga «Breidd på maksimum 3 meter.» Vi må sett breidda på turveg i reguleringskartet i staden for.

- F\_GT5 er regulert med 3,5 meter breidde (etablert gardsveg, med vegrettar)
- f\_GT8 var regulert med 1,5 meter breidde.
- f\_GT9 er stort sett ikkje inne på Grindheim sin eigedom. Denne turvegen ønsker vi behalde slik den ligg i med maks breidde 2,5 meter. Viser til framlegg til endra reguleringskart under.

#### 4.3.1 Turveg (SOSI-kode 3031), § 12-7 nr. 1

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar/turvegar i planområdet. Turvegen kan opparbeidast som vist i plankart.

Breidd på maksimum 3 meter.

Turvegrase kan nyttast som anleggsveg i byggefasen og skal tilbakeførast til turveg når utbygging er avslutta. Etter ferdigattest på hyttene som soknar til vegen kan ikkje turvegen nyttast til køyreveg for bil.

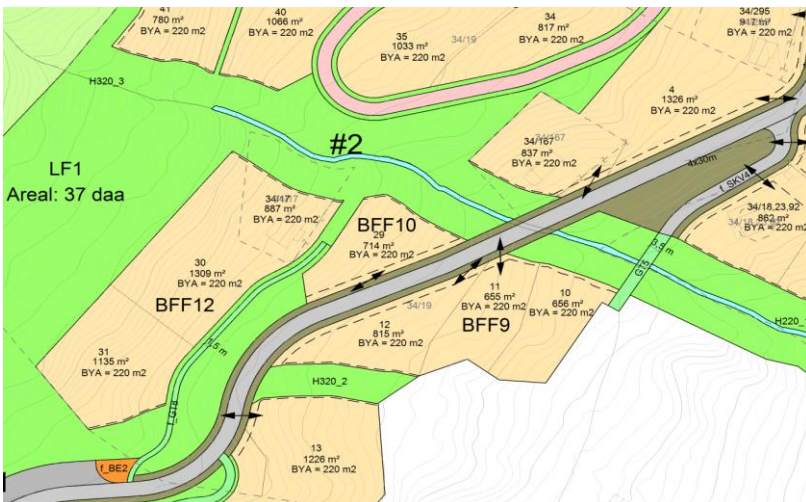


Fig. 3.1: Framlegg til endra plankart f\_GT8 og f\_GT5

#### Grindheim sitt innspel pkt. 4.4.1

.. innanfor arealet. Det er ikkje høve å endre på terreng, bekkefar, plante eller hogge skog, hente eller tilføre massar eller anna materiale, opprette vegar eller stiar eller andre anlegg, større eller mindre, og aktivitetar, utan etter avtale med grunneigar av 34/19 34/192.

Kommentar framleggsstillar:

Ikkje ein gong grunneigar får høve til mykje, utan at det gagnar gardstilknytt næringsverksemd. Denne setninga er unødvendig, men kan stå i privatrettsleg kontrakt med tomtkjøparar. I føresegn står det som følgjer:



#### **4.4.1 LNRF (SOSI-kode 5100), § 12-7 nr. 1**

Område skal nyttast til areal for nødvendige tiltak for gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Utmarka skal vere tilgjengeleg for alle. Det er høve til å etablere flaum-, ras- og skredsikringstiltak innafor arealet.

#### **Grindheim sitt innspel pkt. 4.1.3**

..... Form på bygga skal tilpassast terreng

Kommentar framleggsstillar:

Vi har gjort Grindheim merksam på at dette ikkje gjeld tomter på hans areal. Dette vert ikkje endra frå framleggsstillar si side.

#### **Grindheim sitt innspel pkt. 4.4.2**

... vatn, kloakk og tekniske installasjonar. Stiar utanom dette vert å opparbeida som plan, maks 1 m breidde.

Kommentar framleggsstillar:

Vi har skrivne om føresegna som følgjer:

#### **4.4.2 Friluftsmål (SOSI-kode 5130), § 12-7 nr. 1**

Område skal nyttast til friluftsmål. Området skal vere tilgjengeleg for alle. Området er felles for alle i planområdet og ålmenta.

Det er høve til å etablere flaum-, ras- og skredsikringstiltak innafor arealet.

Infrastruktur for vatn, kloakk og anna kan gå gjennom områda. Det kan opparbeidast stiar med breidd inntil 1,0 m.

I arbeid med skjøtsel av områda skal det leggjast vekt på å ta vare på karakteristiske tre og mangfaldet i vegetasjonen.

#### **Grindheim sitt innspel pkt. 5.3.1**

... snøskredløp. Skog på alle friområde og område utanfor tomteområde, som friområde og nærområde over og nedanfor hyttefelt, tilhøyrrer grunneigar som har einerett til og vert skjøtt av denne.

Kommentar framleggsstillar:

Det er ikkje regulert friområdet men friluftsområde. Ønska kontroll på hogst på Grindheims sine områder, kan takast inn i ein privatrettsleg avtale. Vi endrar ikkje føresegna.

#### **Grindheim sitt innspel - Andre merknader:**

Innmålte merkesteinar langs grense til 34/192, skal liggja i ro der dei er. Andre store steinar som inngår i grenseline, skal ikkje flyttast utan i samråd med grunneigar og at ny innmåling er gjort med merke i fjell. Utbyggjar dekkar kostnad.

Gama! gardsveg over 34/19 og 34/192 er ikkje open for anna enn innbyggjarar i Eikedal etter gamal rett. All ferdsel til riksveg frå hyttefelt skal skje på hyttefeltet sine interne ve gar eller stiar. Innmark og utmark 34/19 og 34/192 er privat eigeendom.

Det er ikkje tillate med jakt-fangst og fiske på gbnr.:eigeendom 34/19-og 192, for, andre enn grunneigar. Jakt og fiske i Eikedal område, krev avtale med grunneigarar i Eikedal.

Kommentar framleggsstillar:

Det er fri ferdsel i utmark i Noreg. Ønska kontroll på jakt, fangst og fiske på Grindheimsine områder, kan takast inn i ein privatrettsleg avtale om grunneigar er redd for at dette kan verta behov for, ved sal av hyttetomter. Vi endrar ikkje føresegna.

#### 4. Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend 6. september 2020 Eigar av gnr. 34, bnr. 18, 23 og 92, Thorbjørn Tveit Helgesen

Eg er eigar av gnr 34, bruksnr 18, 23 og 92, samt at eg har ein garasje ved hovedvegen. Vedlagt kart, samt kjøpekontrakt og skjøyte på denne. Eg er usikker på grensene, for vegvesenet tilegna seg noko når vegen vart utvida i 1970. Eg hadde person frå vegvesenet på Voss, trur han heitte Steine, som sa at Vegvesenet ikkje hadde tatt noko.

Då vegen vart utvida, vart det umogeleg å få opp dørene, fordi vegbana vart høgare enn før. I tillegg vart garasjen påkøyrd av utanlandsk bil. Garasjen vart då bygd opp att og snudd. Dette vart ei dårleg løysing, og eg har brukt mykje tid, krefter og pengar på å utbetra brøyteskader. For to år sidan fekk eg brøyteskader på bilen for kr 4000. For å få noko frå brøyteselskapet, måtte eg dokumentera tidspunkt og skilnummer på brøytebilen. Kven sit og vaktar på garasjen om natta?

For snart to år sidan fekk garasjen nytt tak og kledning, ca. 35000 kr. Eg ser at garasjen må flyttast grunna gang- og sykkelveg, samt vass- og kloakkleidningar. Eg treng garasjen og kunne tenka meg at den vart flytta 30 m mot Bergen, på andre sida av fylkesvegen på bnr 34/4, inntil den nye garasjen på bnr 34/21. Sjå vedlegg Kart garasje. Dette vil då forhindra skadar ved framtidig brøyting. Garasjen min står laust på stein/blokker, med unntak av frontens to hjørnestolpar som står på murte stolpesko, og kan sannsynlegvis enkelt løftast. Eg har tinglyst rett til å fiska og ha båt i Eikedalsvatnet, og vintersdagen har eg båten i garasjen. Eg kunne tenka meg ei løysing der det er plass til båten under garasjen. Båten eg har i dag er ein 10 fot Pioner.



Fig. 4.1: Kommentar framleggsstillar:

Det er vist tilkomst til gnr. 34 bnr 18, 23 92 både frå f\_SKV4 og frå køyrbar gang og sykkelveg o\_SGS1. Vi reknar med det vil vere vanskeleg å få etablert ny garasje med avkøyring direkte frå fylkesvegen. Dette er ei sak som garasjeeigar må ta opp med Samnanger kommune og eventuelt vegeigar av fylkesveg 49.

## 5. Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend 6. september 2020 Eigar av gnr. 34, bnr. 286, Roy Ove Eikedal

Ønsker at mitt areal ved oppkjøring til skisenter IKKE blir med i arealberegning for grøntområde til hyttefelt.  
Ref vedlagt tegning av side 49 med oppmerking.



Fig. 5.1: Utsnitt av fig. 9.7.1 i planomtalen. Raud strek er illustrert av Roy Ove Eikedal

Grøntområde i planen sett saman med omliggande skogsområde.  
Med en samla arealbruk på ca. 25 %, av kvar tomt, vil naturareal på den enkelte hyttetomt inngå, i ein funksjonell grøntstruktur for hele delfeltet. Det er lagt opp til turstiar frå planområde og ut i friluftsområde rundt.

Kommentar framleggsstillar:  
Illustrasjon i planomtalen er endra.