



## SAKSFRAMLEGG

<b>Sakshandsamar:</b> Ragnhild Lønningdal	<b>Arkivkode:</b> FA-L12
<b>Arkivsaksnr:</b> 19/865	<b>Løpenr:</b> 20/656
<b>Sakstype:</b> Politisk sak	

### SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	21.04.2020	005/2020

## Offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for Tømmerløypet

### 21.04.2020 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Karl Kolbotn sette fram følgjande tilleggsopplysning i saksutgreiinga etter teksten - Reint praktisk vil det bli tale om eit økonomisk bidrag som utbyggjar yter til etableringa av vegen, som står i forhold til fordelene dei får med vegen. Reguleringsplanprosessen skal ikkje ta stilling til storleiken på dette bidraget.

*"Samnanger kommune gjer også merksam på at det i framtida kan bli bygd ein idrettshall på området som er regulert til idrettslege formål i kommuneplanen. Dvs. Innafor det området som er markert med grøn farge i kartet. Dette kan medføre ekstra ferdsel og støy frå området som er regulert til idrettslege formål og tiltakshavar må ta hensyn til det i reguleringsplanen. Dette vil gjelda for alle tomter som på eit seinare tidspunkt blir seld i det kommunale reguleringsområdet for boliger."*

Det var røysta over tillegget som vart vedteke med 5 mot røyster:

For tillegget	Imot tillegget
Karl Kollbotn (Frp)	Øyvind Steinsland (Bl)
Anja Elisabeth Markus Gjerde (Bl)	Gunn Petersen (Ap)
OveTotland (Bl)	Oskar Røen (MPG)
Magnus Erdal (Sp)	
Linda Kollbotn (Frp)	

Tillegget vert skrive inn i dokumentet som vert lagt ut på høyring.

Til slutt vart det røysta framlegg til vedtak med det vedteke tillegget, som vart samrøyses vedteke.

### NAT- 005/2020 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert detaljreguleringsplan for Tømmerløypet, planID 1242201901, lagt ut til offentlig ettersyn med følgjande dokument:  
Plankart, dagsett 27.03.20

Reguleringsføresegner, dagsett 27.03.20  
Planskildring, dagsett 27.03.20  
Risiko- og sårbarheitsanalyse  
Situasjonsplan  
Merknadsskjema med bilag

Planen skal liggja ute til offentleg ettersyn i perioden 30. april 2020 til 14. juni 2020.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert detaljreguleringsplan for Tømmerløypet, planID 1242201901, lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande dokument:

Plankart, dagsett 27.03.20  
Reguleringsføresegner, dagsett 27.03.20  
Planskildring, dagsett 27.03.20  
Risiko- og sårbarheitsanalyse  
Situasjonsplan  
Merknadsskjema med bilag

Planen skal liggja ute til offentleg ettersyn i perioden 30. april 2020 til 14. juni 2020.

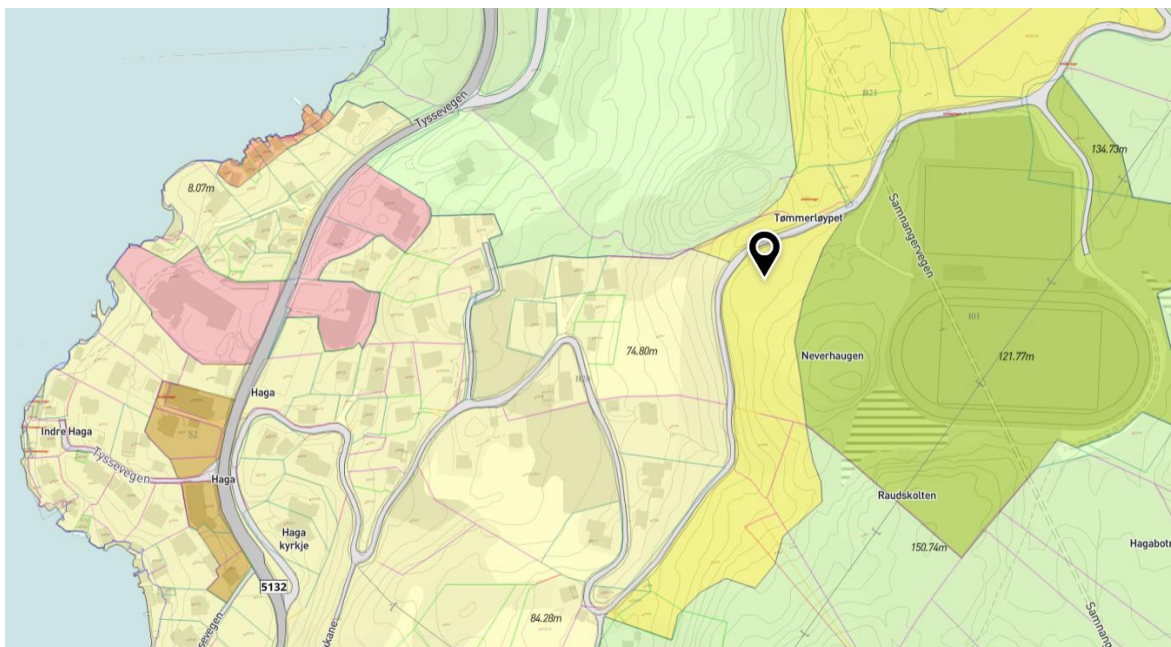
**Dokument som er vedlagt:**

Plankart 27-03-20  
Reguleringsføresegner Tømmerløypet 27-03-20  
Planskildring Tømmerløypet 27-03-20  
ROS analyse Tømmerløypet  
Situasjonsplan Tømmerløypet  
Merknadsskjema med bilag Tømmerløypet

**Kva saka gjeld:**

Det vart halde oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for bustad i Tømmerløypet 16. september 2019. Planområdet er lokalisert langs den kommunale vegen Hagabakkane, rett nedanfor Hagabotnane idrettsanlegg. Planområdet er 4,2 daa og ligg innanfor framtidig bustadområde i kommuneplanen, områdekode B21. Føresegnene til kommuneplanen krev utarbeiding av reguleringsplan før utbygging kan skje. Området ligg innanfor gbnr. 26/9, med kommunen som grunneigar. Forslagsstillar er Helge Hope, og det er inngått avtale om kjøp av arealet. Plankonsulent er FanAgro AS, og dei varsla oppstart av planarbeidet 7. oktober 2019. Oppsummering av innkomne innspel og konsulentens sine tilbakemeldingar er oppsummerte i dokumentet «merknadsskjema».

Første utkast til plandokument vart sendt Samnanger kommune 28. november 2019. Det har vore ein korrespondanse fram og tilbake om innhaldet i plandokumenta, og administrasjonen har no teke saka opp til handsaming i naturutvalet, med framlegg om å leggja denne detaljreguleringsplanen ut til offentleg ettersyn.



Figur 1. Planområdet synt med svart markør på kommuneplankart.

### Vurderingar og konsekvensar:

Plandokumenta som no ligg føre er plankart, føresegner, planskildring, situasjonsplan, ROS (risiko- og sårbarheitsanalyse) og merknadsskjema. Det er plankartet og føresegnene som skal gjerast juridisk bindande, medan dei andre plandokumenta er bakgrunnsmateriale og rettleiande.

Planen er 4,184 daa og femner om èi enkelt bustadtomt, som kan byggjast ut med ein bustad eller tomannsbustad. Vidare femner planen om den kommunale vegen Hagabakkane langs tomta, samt avkøyring frå denne til tomta, og tilkomstveg vidare sørover for eventuell framtidig utbygging. Sjølve tomte er 3,140 m<sup>2</sup>.

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.

Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4

- 2.3. Det skal teiknast utbyggingsavtale om istandsetting av infrastruktur før byggeområde for bustad med gjennomføringssone kan byggjast ut.

Heimel: pbl. §11-9 nr. 2.

Ein lyssett tur-/gangveg er i kommunal regi under prosjektering frå Hagabotnane idrettsanlegg til Steinslandsvegen. Denne er det også avsett midlar til bygging av, og dette er planlagt gjennomført i løpet av 2020. Prosjektet er ein føresetnad for at denne reguleringsplanen kan godkjennast, og det er teke eit rekkefølgekrav med i føresegnene som skal sikra dette. Rekkefølgekravet krev at kommunen og tiltakshavar skal teikna utbyggingsavtale om gjennomføring. Reint praktisk vil det bli tale om eit økonomisk bidrag som utbyggjar yter til etableringa av vegen, som står i forhold til fordelene dei får med vegen. Reguleringsplanprosessen skal ikkje ta stilling til storleiken på dette bidraget.

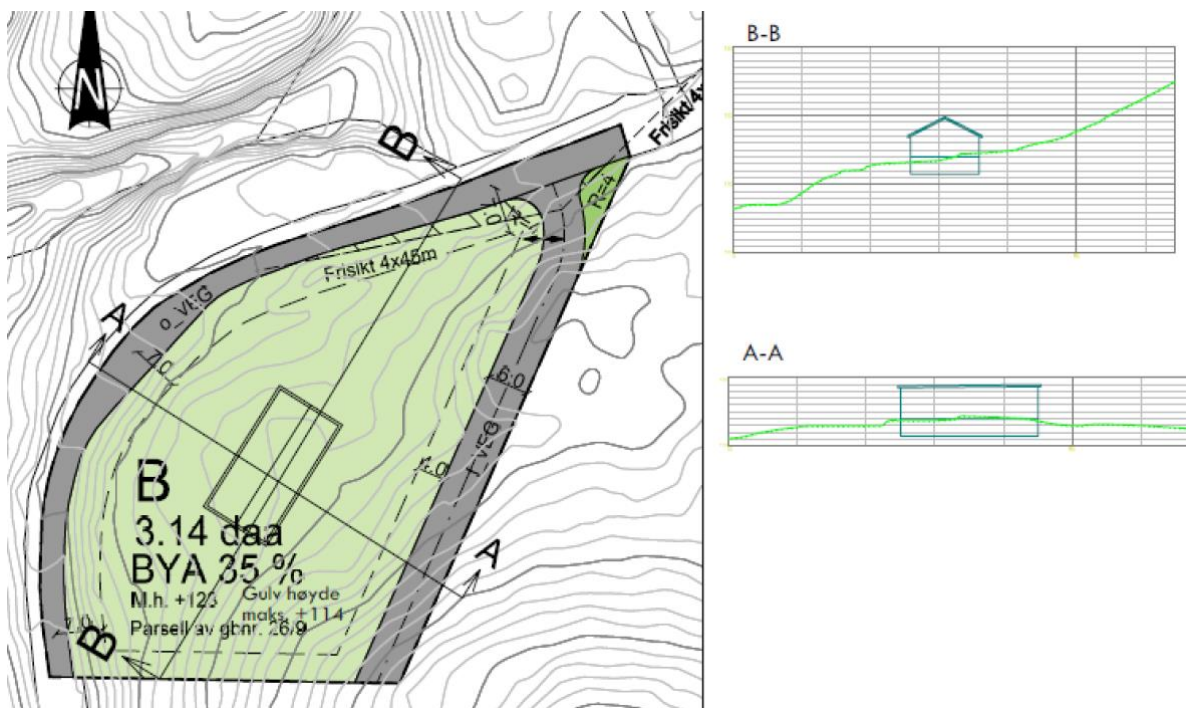
### Tilleggstekst frå naturutvalet:

Samnanger kommune gjer også merksam på at det i framtida kan bli bygd ein idrettshall på området som er regulert til idrettslege formål i kommuneplanen. Dvs. Innafor det området som er markert med grøn farge i kartet. Dette kan medføre ekstra ferdsel og støy frå området som er

regulert til idrettslege formål og tiltakshavar må ta hensyn til det i reguleringsplanen. Dette vil gjelda for alle tomter som på eit seinare tidspunkt blir seld i det kommunale reguleringsområdet for boliger.

Tilkomst skal skje med ny avkøyrsløp frå kommunal veg. Siktlinjer er synt i plankartet, og innanfor desse skal det ikkje vera vegetasjon eller tiltak høgare enn 0,5 meter over vegen. Det er gjort ei innskrenking i byggjetomta frå austsida for å leggja til rette for tilkomstveg til resten av B21 ved ei eventuell framtidig regulering av dette.

Føresegnene til kommuneplanen opnar for at reguleringsplanar kan ha ei utnyttingsgrad på 50 % BYA (bebygd areal). I denne planen er bebygd areal sett til BYA 35 %, noko som vil gje ei byggjeflate på 1009 m<sup>2</sup>. Dette vil gje tilstrekkeleg storleik til både bustad og parkeringsgarasje. Maks mønehøgde er sett til +123 (m.o.h.), og planeringshøgde er sett til (+114 m.o.h.). Dette legg til rette for eit bygg på tre etasjar, 9 meter høgt. Me meiner at terrenget på staden høver godt for eit så høgt hus, og føresegnene krev at byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet. Det er også teke med eit forbod i føresegnene mot murar høgare enn to meter.



Figur 2. Snitt gjennom tomta. Som døme er det brukt ein bygning på 10 x 20 meter.

**Konklusjon:** Administrasjonen finn planen tilfredsstillande utgreidd. Konsekvensane med tiltaket er akseptable, og me rår til at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn.