



Styre, utval, komite m.m	Møtedato	Saknr
Eidfjord formannskap	27.05.2020	20/058

## 1. gongsbehandling av detaljreguleringsplan for Garen gbnr. 18/286

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 vert forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbustadområde på Garen (PlanID 2019004), sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn med eit alternativt forslag med utvida planområde.

### 27.05.2020 - Eidfjord formannskap

Eirin Sandstå Kvale (Sp) kjem med tilleggsframlegg til vedtak om at kartgrunnlaget vert oppdatert før utsending, slik at eigedomsgrensene vert vist.

Røysting med tilleggsframlegg frå Eirin Sandstå Kvale:  
Samrøystes vedteke.

### FSK - 20/058 - Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 vert forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbustadområde på Garen (PlanID 2019004), sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn med eit alternativt forslag med utvida planområde.

Kartgrunnlaget vert oppdatert før utsending, slik at eigedomsgrensene vert vist.

### Vedlagt:

Plankart i A1 og målestokk 1:500 (datert 06.03.2020), planføresegner (datert 12.02.2020), planomtale (datert 25.03.2020), VA-rammeplan (datert 05.05.2020) og kartutsnitt over utvida planområde (datert 12.05.2020).

### Desse har uttalt seg i saka:

Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen har uttalt seg til oppstartsvarelet.

**Vedtak skal sendast til:**

Kunngjerast i avisa og på kommunens heimeside, samt sendast til berørte partar.

**Endeleg avgjerd i:**

Formannskapet/planutvalet.

**Saka gjeld:**

Forslaget til ny detaljregulering på eigedom gbnr. 18/286 på Garen er utarbeidd av Asplan Viak på oppdrag frå Sandehytter Vest AS. Området er regulert til kontor- og næringsområde i reguleringsplan for Garen(PlanID 2005011), og er i dag nytta som massedeponi. Ynskje er å omregulera området til 8 frittliggjande fritidsbustadar. Det vart varsla oppstart av detaljreguleringsplanen 03.12.2019.

Planforslaget må no sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

**Vurdering:**

Administrasjonen tilrår at planen vert lagt på høyring med desse endringane:

- Plangrensa vert flytta lengre nord for å sikra at regulert tilkomst til Blæsterflå kjem med i planen. Faktisk bygd veg vert regulert inn i planen.

Forslaget til ny detaljreguleringsplan byggjer på eit ynskje om ei anna utvikling i planområdet enn det kommuneplanen opnar for. I kommuneplanen for Eidfjord kommune (PlanID 2011001) er det sagt at gjeldande reguleringsplan(PlanID 2005011) skal gjelda, medan det i kommunedelplan for Sysendalen(PlanID 2014002) opnar for at området kan verta utvikla til kombinert busetnad og anleggsformål. Det må derfor ei reguleringsendring til for at område kan utviklast slikt forslagsstillar ynskjer.

Under kjem ei oppsummering av nokre sentrale punkt som er innarbeidd i planforslaget, med merknadar frå administrasjonen:

**1. Tilrettelegging for frittliggjande fritidsbustadar**

Planforslaget legg til rette for 8 frittliggjande fritidsbustadar, der kvar tomt har eit areal mellom 0,6-0,8daa. Utnyttingsgraden er sett til 20% BYA. På tomt F1-F6 skal det opprettast ein parkeringsplass, og for F7 og F8 er det tillate med garasje på eigen tomt inntil 25m<sup>2</sup>. Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. tomt, og det er nord i planområdet sett av eit areal til felles parkering eller garasjebygg/carport på inntil 200m<sup>2</sup>.

Høgdar i planen skal reknast ut frå gjennomsnittleg planert terreng. Tatt i betraktning at området i dag er nytta som massedeponi og ikkje lenger har eit naturleg terreng, er det mest hensiktsmessig å ta utgangspunkt i planert terreng og ikkje høgdekotar i grunnkart. Nye høgdekotar for området er regulert inn i plankartet, og vil vera gjeldande når området skal utviklast. Det er viktig at terrenget tilpassast omkringliggjande omgjevnader når området skal opparbeidast.

VA-rammeplan er utarbeida for planområdet, og planen er godkjend av driftsoperatørane våre.

## 2. Byggjegranser

Byggjegransene er lagt inn i plankartet for kvar tomt sånn at ein ikkje begrensar mogleg plassering av bygga utover avstanden til tomtegrensene. Byggjegransene tilsvarer ikkje den generelle 4-metersgrensa, men er tilpassa tomtene. For tomt F7 og F8 gjeld ikkje byggjegransene når det kjem til garasje, då desse kan byggjast heilt til tomtegrensa.

## 3. Planavgrensing

I nord er planområdet til forslagsstillar føreslått regulert til faktisk bygd veg(Ole Thompsons veg), og ikkje til regulert trasé i tilstøytane plan(PlanID 2005011). Å regulera til faktisk bygd veg vart gjort i samråd med kommunen, men ein har i ettertid sett at dette skapar problem med tanke på regulert tilkomst til Blæsterflå. Elles er planområde regulert til omkringliggende eigedomsgrenser i vest, sør og aust.

I dag er det avvik mellom faktisk bygd veg inn til Blæsterflå og regulert veg i gjeldande reguleringsplan for området. Den nye detaljreguleringa skal erstatta delar av gjeldande reguleringsplan. Dette gjer at den regulerte vegen i gjeldande plan som knyt saman Blæsterflå med riksvegen vil utgå. Det medfører at det ikkje lenger vil vera ein regulert veg inn området.

Kommunen legg difor fram eit alternativt forslag til forslagsstillar sitt planforslag, der plangrensa er utvida i nord, På denne måten vil me sikra tilkomst forbi og vidare innover i området.

## 4. Vegløyisingar

Avkøyring til planområdet er via riksveg 7 og innkøyring blir via Ole Thompsons veg. Det er sett rekkefølgekrav om at avkøyring ved riksveg 7 må vera opparbeidd i tråd med krav i handbok N100, og godkjend av Statens Vegvesen før igangsetjingsløyve for nye fritidsbustadar vert gitt.

Ein må og ta i betraktning at regulert veg i gjeldande reguleringsplan(PlanID 2005011) er regulert til framtidig regulert riksveg 7. Dette medfører i utgangspunktet at ei opparbeiding av ny avkøyring til feltet skal utarbeidast etter denne planen. Det kan ta lang tid før arbeidet med framtidig riksveg 7 vert gjennomført, og det er då ikkje hensiktsmessig at avkøyringa vert opparbeidd etter gjeldande plan.

## 5. Merknadar

Statens vegvesen ynskjer i utgangspunktet at plangrensa skal omfatte avkøyringa ved riksveg 7, men så lenge det vert lagt inn rekkefølgekrav om at avkøyringa frå riksveg 7 vert opparbeidd i tråd med handbok N100 og steinane langs riksvegen til avkøyringa vert fjerna, godtar dei planavgrensinga.

Hordaland Fylkeskommune påpeikar at planarbeidet er i strid med kommuneplanen, men i tråd med kommunedelplan for Sysendalen. Dei ber og om at planarbeidet legg

særleg vekt på areal- og transportplanlegging, folkehelse, klima og energi, landskap og arkitektur, naturmangfald og kulturminne. Dette er vurdert og skildra i planomtalen.

Fylkesmannen i Vestlandet har ingen merknadar. Det vert påpeika at det er viktig at planarbeidet ikkje får negative konsekvensar for vassdragsverdiane til Bjoreio. Planforslaget legg ikkje opp til tiltak som vil gje konsekvensar for vassdragsverdiane til Bjoreio.

Geir Underhaug  
rådmann

Aarsand, Åsmund Brunvær  
sakshandsamar

Rett utskrift: