

# Saksprotokoll

## Reguleringsplan Dalhei - Offentlig høring.

---

Arkivsak-dok. 21/1848  
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
1 Teknisk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	14.06.2022	22/50
2 Teknisk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	21.06.2022	22/51

---

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalget legger «Reguleringsplan Dalhei» ut på offentlig høring når følgende endringer er gjennomført.

- Områder regulert til friluftsområde må reguleres til friområde med tanke på mulig offentlig overtakelse der det kan bli behov for dette.
- Plankartet endres slik at det reguleres offentlig veg og offentlig fortau frem til avkjørselen til gamle Gjeving skole. Planløsningen må sikre snuplassen for avslutning av offentlig veg
- Den private veien med fortau fra skolen og videre må følge kommunal vegnorm. Unntatt fra dette er den første strekningen fra fylkesvegen frem til grendehuset hvor det aksepteres en litt smalere veg på grunn av eksisterende bebyggelse.
- Sideareal til fortau må reguleres mellom fylkesveien og grendehuset.
- Det må legges inn et grøntområde mellom BFS2 og BKB4.
- For BKB 1-4 må det lages bestemmelser som sikrer saltak på bebyggelsen og kun bruk av jordfarger.
- Det må tegnes inn byggegrense i BKB4 som sikrer at bygningene blir plassert inn mot skrenten i sørvest
- BKB 3 må reduseres for å unngå store skjæringer. Det anbefales en løsning der SKV3 flyttes mot sør, noe som kan gi litt større utnyttelse av BKB4. BKB 3 går da ut.
- Adkomsten til BKB2 må vises i planen slik at den ikke går gjennom en parkeringsplass for allmennheten.
- For BKB1 må det sikres en terrengmessig god tilpasning for aktuelle bygg. Dette kan gjøres i bestemmelser eller i plankart.
- Friluftsparkering SPP 1 og 2 må reguleres til offentlig formål
- Størrelsen på tomtene må oppgis i planen og en mer hensiktsmessig BYA må angis. Arbeidet må gjøres i samarbeid med kommunens administrasjon.
- Deler av tomt 23 må reguleres til en form for grøntformål mellom gammel og ny bebyggelse.
- Tomtegrense på tomt 4 og 5 settes til toppen av skråningen mot vest for å unngå konflikt med turstien. Dagens byggegrense settes til ny tomtegrense.

- Det må legges inn byggegrense på BFS1 maksimalt tilsvarende den som ligger i gjeldende plan
- For område BAB må det angis høyde på tomte og byggegrense mot BKB4 og LF.

Alle endringer av planen skal godkjennes av administrasjonen før planen sendes på høring.

- Det anbefales at det varsles oppstart av utbyggingsavtaler knyttet til
  - Turstier
  - Utbygging av vei, vann og avløp
  - Parkeringsplasser til friluftsmål

Følgende endringer må gjøres i rekkefølgebestemmelsene før planen legges på høring.

- Rekkefølgebestemmelser må sikre opparbeidelse av regulert offentlig veg og fortau frem til skolen før det kan gis igangsettingstilatelse til boliger innenfor planområdet.
- Rekkefølgebestemmelser må sikre merking av regulerte turstier før det gis igangsettingstilatelse til boliger innenfor planområdet.
- Friluftsparkering må opparbeides.

Før sluttbehandling av saken må følgende dokumentasjon fremlegges:

- Brannvesenet må ha godkjent en plan for brannsikring av området
- Avtaler som sikrer gode stiforbindelser videre ut av området for stiene GT2 og GT12.
- Det må avklares hvilke type bygninger som kan settes opp i områder som er angitt som faresoner knyttet til høyspent for område BKB 3 og 4 samt BAB.

## **Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 har behandlet saken i møte 21.06.2022 sak 22/51**

### **Møtebehandling**

Habilitetsvurdering Ingeborg Marcussen Hübertz (XTRA) og Knut Aall (XTRA).

Knut Aall fratrådte (8 voterende).

Svein O. Dale redegjorde for habilitet: Ida Ørnhøi har ikke deltatt i saksbehandlingen av Dalhei-planen. Hun var med på befaringen, og det er stilt spørsmål om hvorvidt dette skulle gjøre at representanter fra XTRA-lista blir inhabile. § 6, 2. ledd. Ingeborg Marcussen Hubertz (XTRA) anses som habil, men er ikke til stede i dagens møte.

### **Avstemming habilitet**

Knut Aall ble enstemmig erklært habil og gjeninntrådte (9 voterende).

Olaf Trysnes (AP) stilte spørsmål ved at noen får anledning til å presentere sitt syn for utvalget, mens andre ikke får samme mulighet. Ønsker diskusjon om praksis. Det bør også settes en tidsbegrensning på slike innlegg.

Ole Christian Gliddi (H) orienterte om at Jan Marcussen ble invitert av utvalgsleder.

Jan Marcussen (tiltakshaver) redegjorde for saksgang og endringer i reguleringsplanen og ba om at planen kommer ut på høring snarest mulig.

Martin Due Tønnessen redegjorde for administrasjonens arbeid med saken.

Knut Aall (XTRA) etterlyste konsekvensutredning.

### **Birger Eggen (H) fremmet følgende endringsforslag:**

1. kulepunkt nr. 1 i kommunedirektørens forslag utgår
2. kulepunkt nr. 3 i kommunedirektørens forslag endres til følgende:  
Den private veien med tilhørende fortau reguleres med bredder iht kommunens veinorm.

Andre setning flyttes og legges til kulepunkt 2.

### **Olaf Trysnes (AP) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.**

#### **Knut B. Aall (XTRA) fremmet følgende forslag:**

Administrasjonen jobber videre med planen og legger den fram for politisk behandling på nytt.

### **Votering**

Kommunedirektørens forslag til vedtak 7 stemmer mot 2 (Knut Aall XTRA og Liv Tomter KrF) og vedtatt.

Birger Eggen (H) sitt tilleggsforslag nr. 1: 1 stemme (Eggen) og falt.

Birger Eggens tilleggsforslag nr. 2: 2 stemmer (Eggen (H) og Waagestad Nilsen (H)) og falt.

### **Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 vedtak**

Teknikk-, plan- og naturutvalget legger «Reguleringsplan Dalhei» ut på offentlig høring når følgende endringer er gjennomført.

- Områder regulert til friluftsområde må reguleres til friområde med tanke på mulig offentlig overtakelse der det kan bli behov for dette.

- Plankartet endres slik at det reguleres offentlig veg og offentlig fortau frem til avkjørselen til gamle Gjeving skole. Planløsningen må sikre snuplassen for avslutning av offentlig veg
- Den private veien med fortau fra skolen og videre må følge kommunal vegnorm. Unntatt fra dette er den første strekningen fra fylkesvegen frem til grendehuset hvor det aksepteres en litt smalere veg på grunn av eksisterende bebyggelse.
- Sideareal til fortau må reguleres mellom fylkesveien og grendehuset.
- Det må legges inn et grøntområde mellom BFS2 og BKB4.
- For BKB 1-4 må det lages bestemmelser som sikrer saltak på bebyggelsen og kun bruk av jordfarger.
- Det må tegnes inn byggegrense i BKB4 som sikrer at bygningene blir plassert inn mot skrenten i sørvest
- BKB 3 må reduseres for å unngå store skjæringer. Det anbefales en løsning der SKV3 flyttes mot sør, noe som kan gi litt større utnyttelse av BKB4. BKB 3 går da ut.
- Adkomsten til BKB2 må vises i planen slik at den ikke går gjennom en parkeringsplass for allmennheten.
- For BKB1 må det sikres en terrengmessig god tilpasning for aktuelle bygg. Dette kan gjøres i bestemmelser eller i plankart.
- Friluftsparkering SPP 1 og 2 må reguleres til offentlig formål
- Størrelsen på tomtene må oppgis i planen og en mer hensiktsmessig BYA må angis. Arbeidet må gjøres i samarbeid med kommunens administrasjon.
- Deler av tomt 23 må reguleres til en form for grøntformål mellom gammel og ny bebyggelse.
- Tomtegrense på tomt 4 og 5 settes til toppen av skråningen mot vest for å unngå konflikt med turstien. Dagens byggegrense settes til ny tomtegrense.
- Det må legges inn byggegrense på BFS1 maksimalt tilsvarende den som ligger i gjeldende plan
- For område BAB må det angis høyde på tomta og byggegrense mot BKB4 og LF.

Alle endringer av planen skal godkjennes av administrasjonen før planen sendes på høring.

- Det anbefales at det varsles oppstart av utbyggingsavtaler knyttet til
  - Turstier
  - Utbygging av vei, vann og avløp
  - Parkeringsplasser til friluftformål

Følgende endringer må gjøres i rekkefølgebestemmelsene før planen legges på høring.

- Rekkefølgebestemmelser må sikre opparbeidelse av regulert offentlig veg og fortau frem til skolen før det kan gis igangsettingstilatelse til boliger innenfor planområdet.
- Rekkefølgebestemmelser må sikre merking av regulerte turstier før det gis igangsettingstilatelse til boliger innenfor planområdet.

- Friluftsparkering må opparbeides.

Før sluttbehandling av saken må følgende dokumentasjon fremlegges:

- Brannvesenet må ha godkjent en plan for brannsikring av området
- Avtaler som sikrer gode stiforbindelser videre ut av området for stiene GT2 og GT12.
- Det må avklares hvilke type bygninger som kan settes opp i områder som er angitt som faresoner knyttet til høyspent for område BKB 3 og 4 samt BAB.