

UTVIKLING

Informasjon om utarbeiding av private reguleringsplanar.

Me er glade for at de ynskjer å utarbeide reguleringsplan i Etne kommune. Utarbeiding av reguleringsplan vil i mange tilfelle bety at det skjer ei utvikling i kommunen. For kommunen som planstyresmakt er det viktig å styre planarbeidet nøye, for å sjå på verknadene som tiltak gjev, også for nærområdet til sjølve planen. Me ynskjer å påpeike at de har høve til å få eit råd frå Komité Natur, med anbefaling om planen bør utarbeidast og kva moment som må vektleggjast.

Utbyggjarar kan ikkje rekne med at kommunen tek utgifter som kjem som ein følgje av private planar. Kommunaltekniske anlegg og offentlege vegar kan likevel overleverast til kommunen om dette vert avtala i samband med realisering av tiltaket. Det er gebyr for handsaming av privat framlegg til reguleringsplan, og dette skal vere innbetalt før saka vert handsama av kommunen. Gebyret vil vere avhengig av kvaliteten på det planproduktet som vert levert inn til kommunen. Det vil vere høve for alle næringstiltak å søkje kommunen om stønad uavhengig av planhandsaminga.

Generelle vurderingar:

Kommunen oppmodar om at de, så tidleg i prosessen som mogleg, tek opp ein diskusjon med administrasjonen i kommunen, slik at viktige prinsipp og naudsynte løysingar er gjennomarbeidd før kommunen mottek planen til formell handsaming. Dette gjer at handsaminga av planen kan bli kortare enn om kommunen motteke eit planprodukt som er for dårleg gjennomarbeidd.

Det er ein del informasjon kommunen treng i samband med at de levere inn framlegget til reguleringsplan. Me peikar på at alle reguleringsplanar skal vere utarbeidd av person med planfagleg kompetanse, slik at plankart og føresegner tilfredsstillar vegleiar for utarbeiding av reguleringsplanar, utarbeidd av Miljøverndepartementet (SOSI-standard).

I tillegg ynskjer me eit skriftleg vedlegg som tek føre seg følgjande tema:

Vegar:

Plankartet skal syne senterlinje med kurvatur og fullstendig breiddedokumentasjon. Ved utarbeiding av nye vegar i krevjande terreng skal også tverrprofil utarbeidast. Det skal vere tilstrekkeleg med felles parkeringsplassar der det er trong for dette, og naudsynte snuplassar må det også leggast til rettes for.

Tekniske planar:

Kommunen treng normalt ikkje detaljerte tekniske planar for straum, kloakk, vatn og liknande til reguleringsplanen. Det skal likevel i den skriftlege delen til planen synast kva løysingar og standard ein ynskjer å nytte i planområdet, og dokumentere at dette er mogleg å gjennomføre. Dei naudsynte løyve skal søkjast om før tiltaket vert realisert (utsleppsløyve, byggeløyve). Planleggaren bør ha ein dialog med e-laget med konsesjon på staden, for å sikre at kapasiteten i planområdet er tilstrekkeleg, eller syne til tiltak for å tilfredsstille dette.

Risiko- og sårbarhet:

I samband med reguleringsplan skal ein omtale ulike risikoelement i planområdet. Det skal også visast til løysingar for eventuelle problemområde i planen. Tema kan her vere:

- Brann (Sløkkevatn, tilkomst, førebyggjande tiltak med meir).
- Trafikktryggleik (Skuleveg, barnehage, siktilhøve etter vegnormalen, ferdsle på sjø).
- Eventuelle andre risikofaktorar (Flaum, skred, ras, anleggsperioden og liknande).

Natur-, kultur- og friluftsverdiar i området:

Det bør visast til dei natur- og kulturverdiane som er i planområdet, og korleis planen skal ivareta slike verdiar. Dette gjeld også område med verdi for ålmenta, og korleis ålmenta her skal sikrast tilkomst. Kostnad til styresmaktene si utgreiing av kulturminnesituasjonen må den som utarbeider planen vere førebudd på å ta, for å få gjennomført planen. Opnar planen for fleire nye einingar for varig opphald skal det også etablerast naudsynnte leikeplassar.

Arealoppgåve:

Med framlegget til plan skal det føreligge to arealoppgåver. Det skal følgje med ei arealoppgåve over alle føremål i planen, men i tillegg skal vedlagte skjema for avgang av landbruksareal fyllast ut, når det er aktuelt.

Me ynskjer dykk lykke til med planarbeidet, og håpar de legg opp til ein utstrekt dialog med administrasjonen, slik at det faste utval for plansaker (Komité Natur) får best mogleg grunnlag for å ta stilling til det planframlegget de til slutt sender inn til handsaming hjå oss.

Med venleg helsing

Elisabeth Silde
Rådgjevar planarbeid
Tlf: 53 75 82 32
e-post: elisabeth.silde@etne.kommune.no

