



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/19	Formannskapet - Bjugn kommune	14.03.2011

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Endring av reguleringsplan Tussegrend - Storkammen. Justering av tomter

Vedlegg:

- 1 Utsnitt av reguleringsplan for Tussegrend-Storkammen

Sakens bakgrunn og innhold:

Reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen i Høybakken er satt under behandling for å bli noe endret. Det er flere grunner til at planen nå foreslås endret, men hovedårsaken er behovet for å justere noen av boligtomtene ved Storkammen slik at de kan bli tilstrekkelig attraktive. Siden den opprinnelige reguleringsplanen ble laget i 1980 er det ikke solgt noen boligtomter i dette området. Flere interessenter har vært inne i bildet, men har til syvende og sist ikke funnet tomtene attraktive nok.

En viktig grunn til dette er nok at mange av tomtene er små og vanskelig å bebygge. Planadministrasjonen har i lengre tid ønsket å se nærmere på arealutnyttelsen, ikke minst etter at vann- og avløpsnettet ble ført inn i området for omlag 5 år siden. Det har imidlertid vært tett skog i deler av området, noe som har gjort det vanskelig å bedømme terrenget. Nå er mesteparten av denne skogen fjernet.

Vår vurdering er etter at veien i området (vei I på vedlegget) er stukket ut, at tomtene både på nedsiden og oversiden av denne veien er for små (550 - 750 m²) og at adkomsten inn på tomtene og bebyggbarheten av tomtene er vanskelig på grunn av svært kupert terreng. Sammen med hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk har en diskutert løsninger. En er blitt stående med at tomtene bør gjøres større, tomtegrensene må justeres og adkomstvei I må også justeres noe. Disse forholdene er det viktig å ha avklart før reguleringsarbeidet gjennomføres.

Refusjonsbeløpet for tomtetekniske arbeider ble i formannskapssak 08/67 den 09.12.2008 fastsatt til kr 156.000 pr. tomt basert på totalt 11 tomter.

Vurdering:

Når det gjelder adkomstveien så må den sideforskyves noe meter mot nord og veien bør avsluttes omlag 30 meter lengre vest enn det reguleringsplanen viser. Dette vil bedre adkomstforholdene til tomtene noe og lette mulighetene for å etablere snuplass i enden av veien.

Tomtene på oversiden av veien, merket E, F og G på vedlegget, kan utvides noe på bekostning av friluftsområde og friområde slik at tomtene blir store nok og mer funksjonelle.

Tomtene nedenfor adkomstveien (merket A, B, C og D på vedlegget) er vanskeligere å få forbedret da de er inneklemte mellom to veier. Situasjonen kan bedres noe ved å justere tomtegrensene, men fortsatt vil tomtene ikke være lett å bebygge. Administrasjonen er derfor kommet til at det bør tas ut en tomt her slik at det blir bare tre tomter i rekka.

Dersom en tar ut tomter i feltet vil det kunne bli endringer i det totale refusjonsgrunnlaget for feltet. Dette ble beregnet på grunnlag av 11 tomter. Dersom omfanget av tomter reduseres med en, vil i utgangspunktet enten refusjonsbeløpet pr. tomt måtte endres til omlag kr 171.000 pr. tomt eller en må akseptere en reduksjon på kr 156.000 totalt i feltet. På den annen side viser det manglende salget av tomter i området at dersom en ikke gjør noen endringer, vil omsetningshastigheten av tomter være så lavt at en uansett vil ha en dårlig økonomi i prosjektet. Dessuten vil en oppnå besparelser i utbyggingskostnadene ved at vei I kortes inn med omlag 30 meter og en vil få solgt noe mer tomteareal. Totalt sett vil derfor resultatet for kommunen ikke bli vesentlig forverret selv om en holder fast ved den opprinnelige tomterefusjonen pr. tomt.

Oppsummering:

Rådmannen vil tilrå at reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen blant annet endres ved at antall tomter i tomterekka mellom de to veiene (tomte A, B, C og D) reduseres med en tomt og at tomtene ovenfor vei I på vedlegget utvides noe på bekostning av friluftsområdet og friområdet.

Rådmannen vil videre tilrå at refusjonen for de tomtetekniske arbeidene holdes fast som vedtatt i formannskapssak 08/67.

Ordførerens innstilling:

Bjugn formannskap slutter seg til at reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen justeres slik rådmannen tilrår og at refusjonsbeløpet pr. tomt for tomtetekniske arbeider fastholdes som tidligere vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - Bjugn kommune - 14.03.2011

Behandling:

Ordførerens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn formannskap slutter seg til at reguleringsplanen for Tussegrend - Storkammen justeres slik rådmannen tilrår og at refusjonsbeløpet pr. tomt for tomtetekniske arbeider fastholdes som tidligere vedtatt.