



Error!
Not a
valid
filename.

Sakspapir

Sakshandsamar:	<i>Asbjørn Nagell Toft</i>		
Arkivsaknr.:	23/1178	Klassering:	PlanID- 126420060 03, Plannavn- Hyttefelt Bergsvik, Gbnr-157, FA-L15

Mindre reguleringsendring av detaljreguleringsplan for hyttefelt H06 Bergsvik planid 12642006003 - Offentleg ettersyn

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet legg forslaget til ei mindre planendring til Detaljregulering for Hyttefelt H06 Bergsvik, planid. 2006003 ut på offentlig ettersyn. Ny føresegn § 3.1 er endra som vist i saksutgreiinga. Føresegn §3.1 vert endra slik at:

Hyttetomt G2 får maksimum mønehøgde til 32,0 moh.

Hyttetomt G4 får maksimum mønehøgde til 30,0 moh.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i Plan- og bygningslova § 12-14.

Saksopplysningar:

Det er den 03.11.2023 kome inn søknad om ein mindre planendring for **Detaljregulering for Hyttefelt H06 Bergsvik, planid. 2006003** i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14. Søkjar er verksemda Ing. Asbjørn Danielsen AS (RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK). Søknaden vert send på vegne av forslagsstillar og grunneigar Kåre Inge Berge.

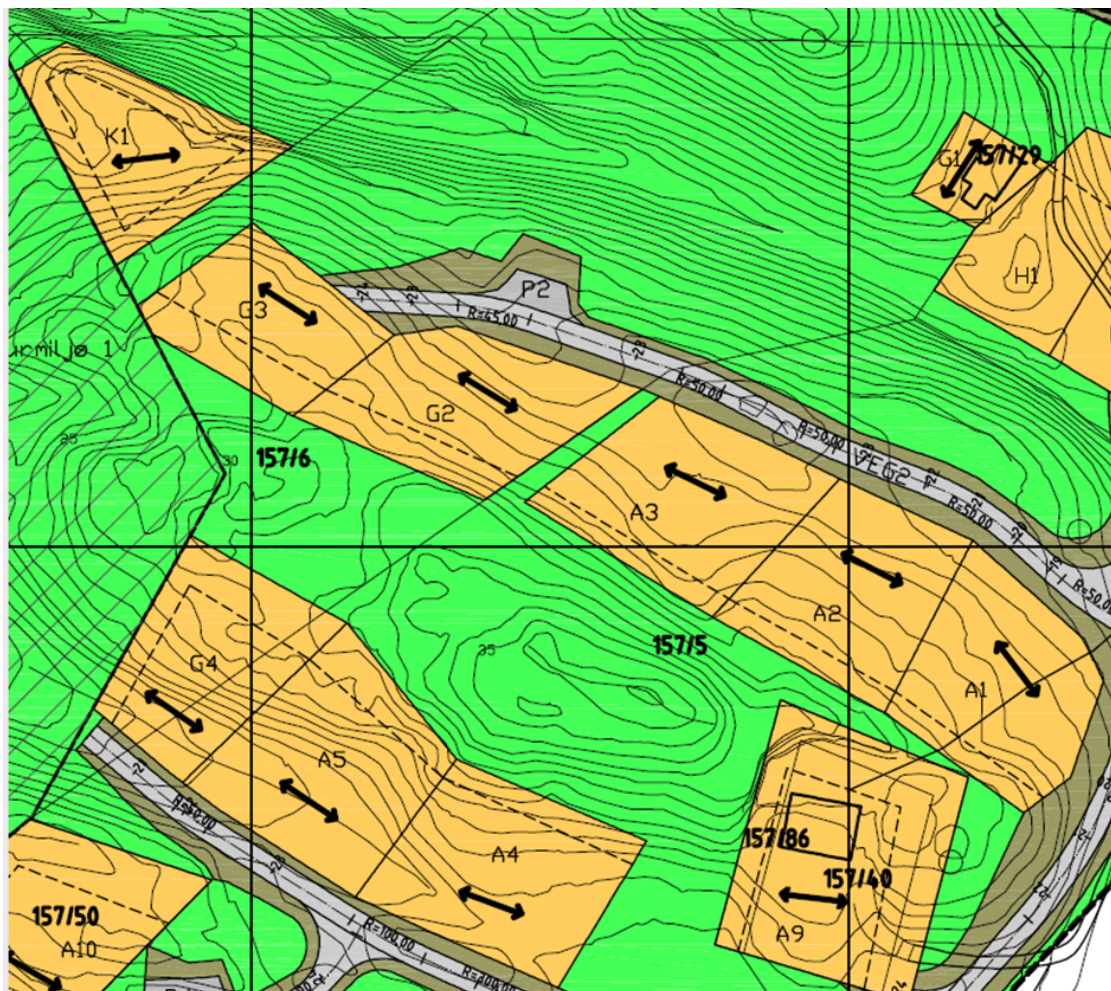
Den opphavelige reguleringsplanen for dette området vart vedteken i Austrheim kommunestyre den 01.02.2012 i sak KS-011/12. Austrheim formannskap vedtok den 20.03.2013, sak FS- 069/13 ei mindre planendring for hyttefelt H06 Bergsvik. Det vart også vedteke ein mindre planendring her i formannskapet den 06.05.2021 (saksnr. 052/21). Både føresegnar og plankart vart revidert då, det er desse plandokumenta som gjeld i dette området i dag.

Nytt plankart er datert den 22.10.2020, då vart avkjøringane/tilkomstvegane til hyttene vist og plassering av utvendige mindre boder plassert. Plankart og Føresegn § 3.1 vart i 2021 endra slik:

1. Endre takvinkel/takform på Gnr. 157, Bnr. 121, 122, 123 og 115.

2. Løyve til oppføring av frittstående boder.

3. Løyve til å opparbeide avkjørsel/tilkomst til tomter som grenser mot arealformål Anna veggrunn.



Tomtane som er omsøkt med høgare mønehøgde er vest feltet, Tomt G2 og G4.

Følgerev (Q1) har ein utfyllande skildring av omsøkt reguleringsendring. Planendringa gjeld i hovudsak endring av mønehøgde på to hyttetomtar (G2 og G4). Det vart sendt ut nabovarsel den 22.06.2023. Det kom inn ein merknad:

1. Marianne og Jarle Soldal (nabo på hyttetomt A5) har følgende merknad (vedlagt) til at hyttetomt G4 er foreslått endra frå mønehøgde +27,5 til + 31 moh. Litt av deira merknad står under.

I reguleringsplanen punkt 3.1 for Bergsvikmarka er tiltak/hytte på tomten G4 oppgitt til maksimal kotehøyde 27,5 meter, mens det nå søkes om å heve denne til 31,0 meter, dvs. en økning med 3,5 meter. Dette tilsvarer mønehøyden på hytten vår (A5), og vil sperre utsikten vår nordover dersom det bygges en hytte med slik mønehøyde. Vi har i dag utsikt nordover mot Lerøy og vestover mot fyret på Fedje og Fedjeosen. Med en slik dispensasjon vil vi miste en av to utsikter, inklusive solnedgangene over Lerøy.

Dei skriv vidare følgjande:

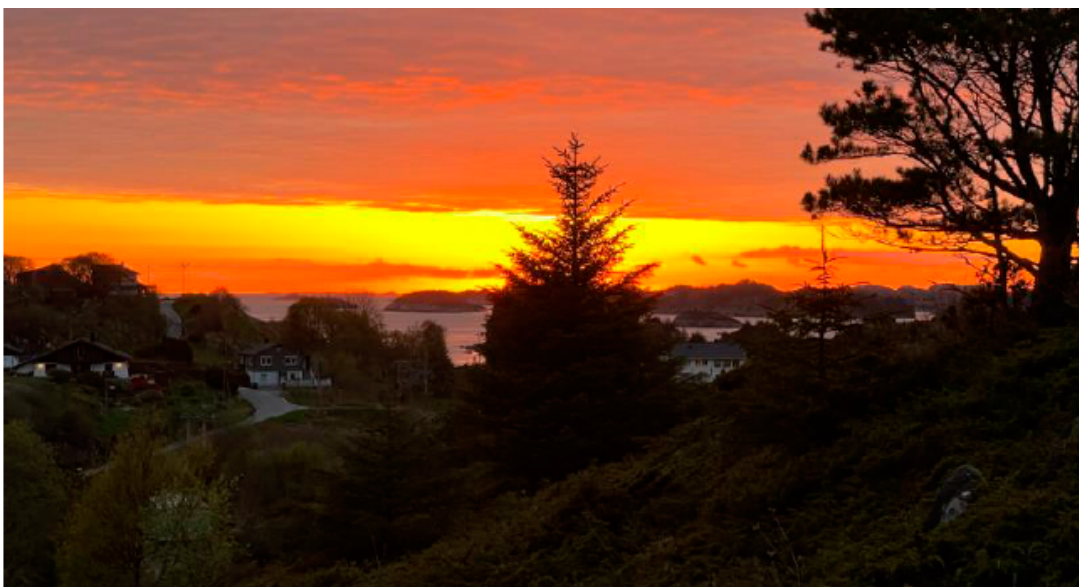
Fritidsboligene (hyttene) som er bygget i rekken av hytter sør for oss er alle bygget med fallende kotehøyde (mønehøyde) i tråd med reguleringsplanen og med terrenget på baksiden (østsiden) av hyttene – oppgitt fra sør mot nord;

- A9 (nabo mot sør). Kotehøyde 30,5 meter
- A4 (nabo mot sør). Kotehøyde 32,5 meter.
- A5 (vår hytte). Kotehøyde 31,0 meter
- G4 (omsøkt tomt). Kotehøyde 27,5 meter

Dei skriv avslutningsvis følgjande:

Økning av den maksimale kotehøyden med 3,5 meter for tomt G4 kan ikke sies å være et skånsomt terrenginngrep, og vil være i strid med intensjonene til reguleringsplanen for hyttefeltet. De tilsendte tegningene er også direkte misvisende mhp. terrenget bak hyttene, ettersom hytte G4 vil stikke opp med anslagsvis en meter over høyeste punkt i terrenget bak hyttene i hele hyttens lengde. Terrenget bak hyttene er fallende, og det er således naturlig at den maksimale kotehøyden også er fallende fra tomt A4 (32,5 meter) til A5 (31,0 meter) og videre til tomt G4 (27,5 meter). Til sist bør det også hensyntas tap av utsikt nordover for oss, herunder solnedganger over Lerøy, som er et vakkert syn.

Soldal har lagt ved foto av utsikten deira i vedlagt merknad.



Utsikt og solnedgang mot Lerøy i nord som mistes.

Søkjar sin kommentar til nabomerknad (vedlagt) er mellom anna:

Merknaden fremhever hovedsakelig bekymringer rundt tap av utsikt og påstander om betydelige inngrep i terrenget, samt misvisende tegninger. Her ønsker vi å klargjøre noen punkter:

1- Tegninger:

Det er her brukt oppdaterte sosi-filer for produksjon av illustrasjonene, og disse ble nøye utarbeidet for å sikre høy nøyaktighet og korrekt representasjon av den foreslåtte endringen.

2- Inngrep i terrenget:

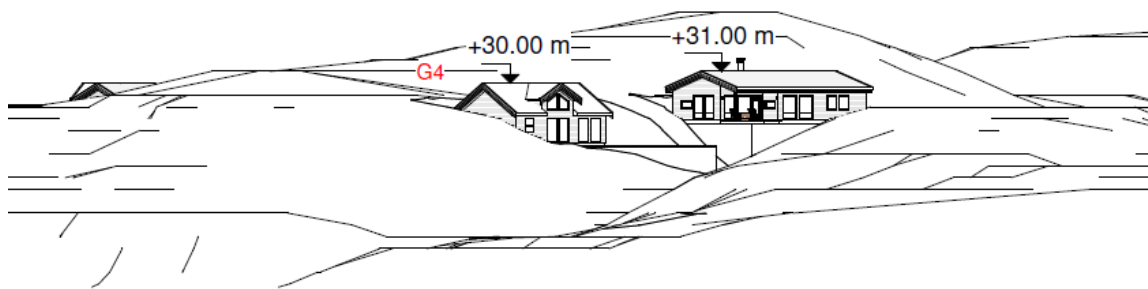
Vi understreker at formålet med den foreslåtte økningen i kotehøyden er å minimere inngrep i terrenget. Ved å heve kotehøyden, kan vi unngå betydelige graving- og sprengningsarbeider, og dermed redusere eventuelle forstyrrelser av den naturlige topografien.

3- Utsikt:

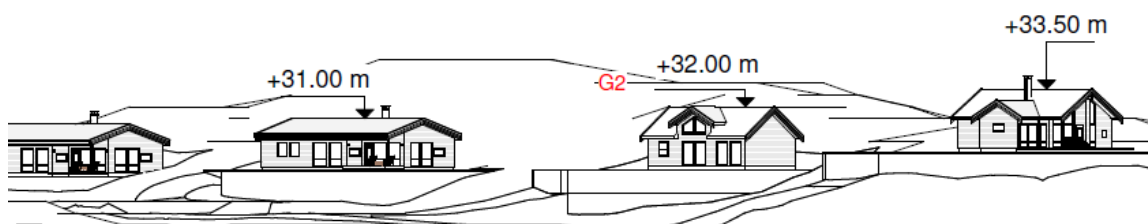
For å imøtekomme bekymringene angående naboens utsikt, har vi besluttet å redusere den maksimale foreslåtte kotehøyden med 1 meter. Dermed søker vi nå om en endring i kotehøyden fra 27,5 meter til 30,0 meter. Dette sikrer at naboen beholder størstedelen av sin eksisterende utsikt mot nord.

Vedlagt følger reviderte tegninger som tydelig viser den justerte kotehøyden. Vi håper dette bidrar til å klargjøre vårt ønske om å sikre at den foreslåtte endringen er i tråd med både reguleringsplanen og naboenes interesser.

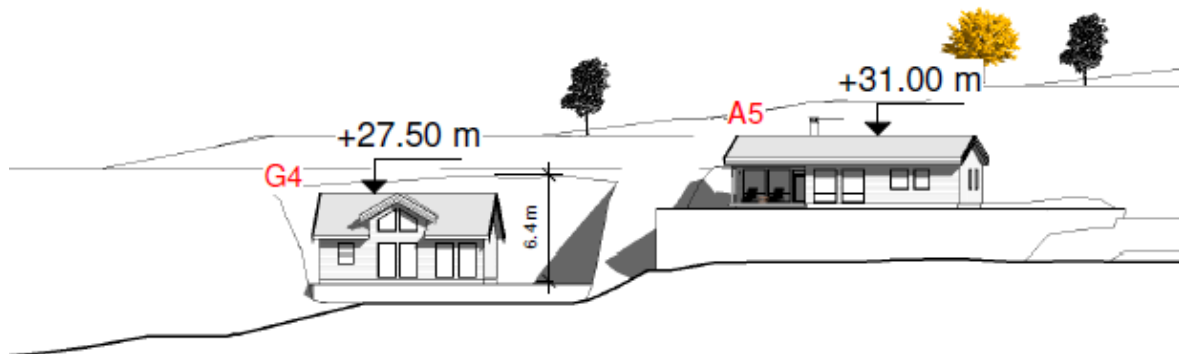
Illustrasjon av G4 i terrenget med hevet mønehøyde 30,0 moh



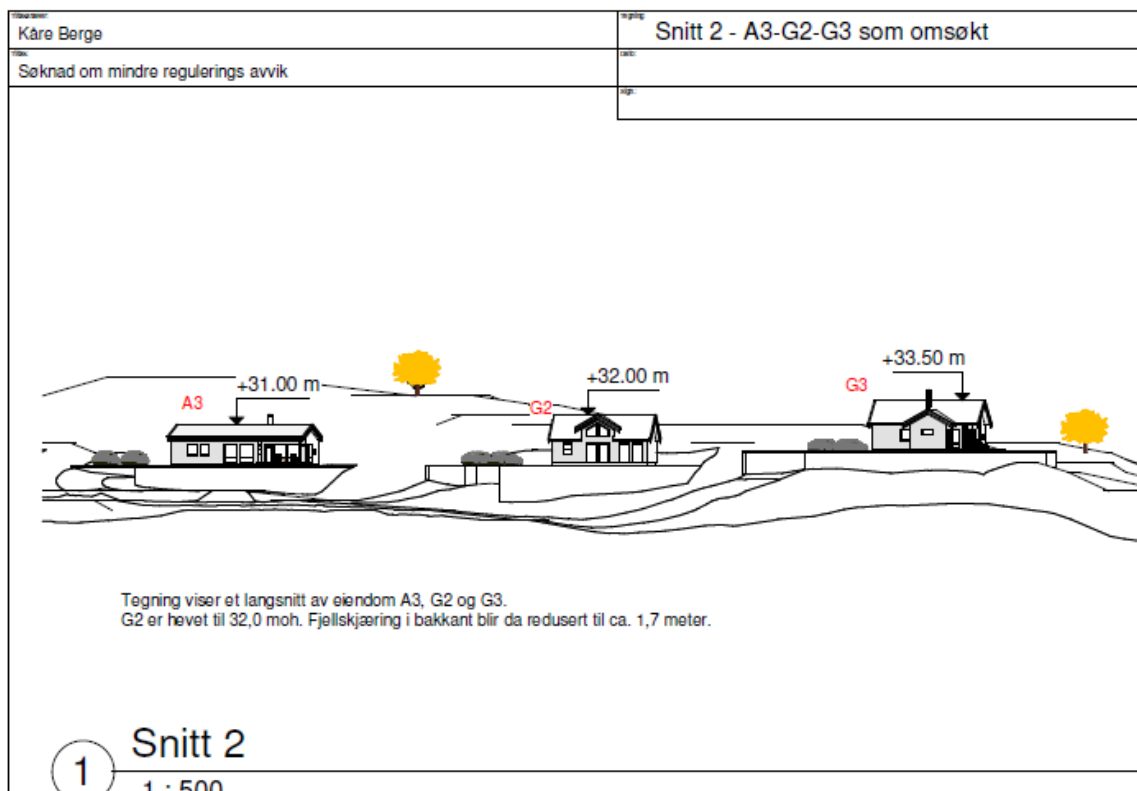
Illustrasjon av G2 i terrenget med hevet mønehøyde 32,0 moh



Illustrasjon av tomtane G2 og G4 i terreng som omsøkt



Tegning viser et langsnitt av eiendom G4 og A5.
Med regulert mønehøyde på 27,5 moh vil eiendom G4 komme unaturlig langt ned i terrenget.

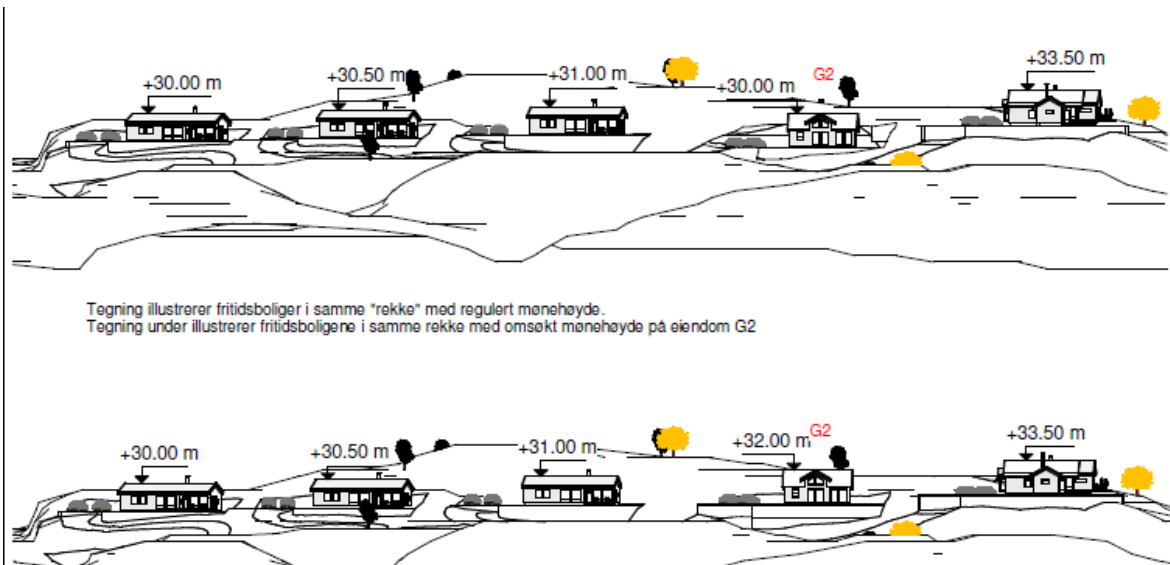


Søkjar har følgjande forslag til mindre planendring av reguleringsplanen etter at merknad frå nabo Soldal har kome inn og den er vorte vurdert. Omsøkt endring av to hyttetomt si mønehøgde er såleis endra frå +31 moh til 30 moh for hyttetomt G4. Søkjar si grunngeving for denne mindre planendringa er:

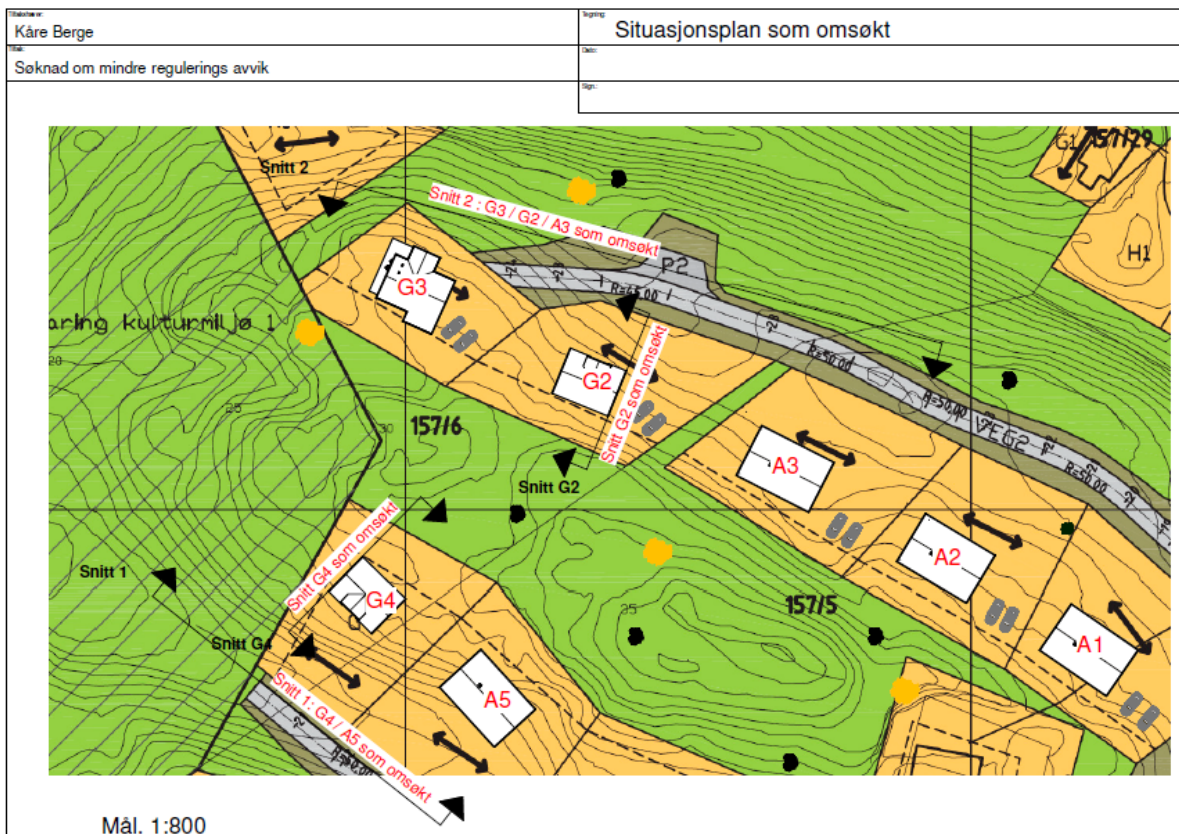
Tomt G2: Med regulert mønehøyde på tomt G2 med 32,0 moh vil tomten ha ein god massebalanse

ved grunnarbeider. Fjellskjæringer i bakkant vil bli redusert til høyde opp mot 1,7 meter.

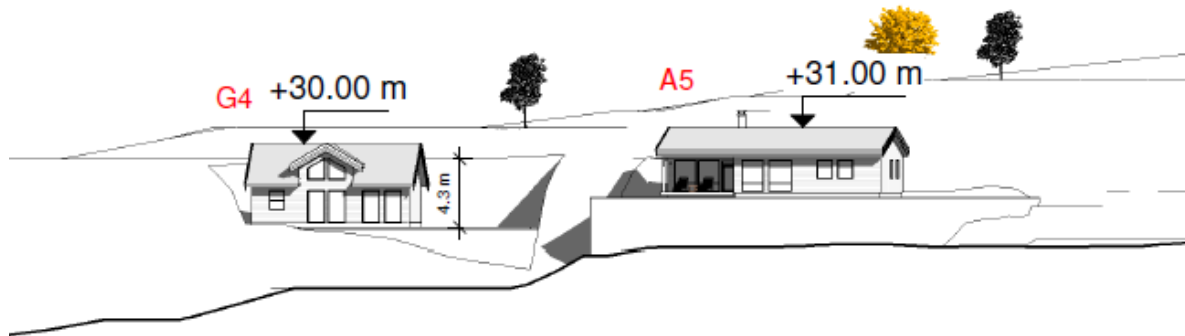
Tomt G4: Med mønehøgde på 30,0 moh vil tomten G4 ha ein god massebalanse ved grunnarbeider. Fjellskjæringer i bakkant vil bli redusert til ein høgde på 4,0 meter. Når mønehøgda vert heva vil fritidsbustaden også kunne trekkast lenger bak på eigdommen og då ute av utsiktssona til A5.



Nederste rekke viser omsøkt planendring for tomte G2



Situasjonsplan som omsøkt over



Tegning viser et langsnitt av eiendom G4 og A5.
Med regulert mønehøyde på 30,0 moh vil eiendom G4 komme naturlig inn i terrenget.

Søkjar ber om at § 3.1 vert endra som vist under for hyttetomt G2 og G4:

5. Endringer i gjeldende bestemmelser

Figur 5 nedenfor viser et utklipp fra gjeldende bestemmelser med ønskede endringer.

3.1 Fritidsbustader

- Det kan førast opp ein fritidsbustad pr. tomt.
- Fritidsbustadane skal føres opp i 1 etasje (det er ikkje tillete med bruksareal på loft).
- Bygningar kan ha maksimal høgd i samsvar med tabell nedanfor.

Tomt	Maks. kotehøgd for tiltak	Areal daa	Tomt	Maks. kotehøgd for tiltak	Areal daa
A1	30,0	0,95	B5	27,5	1,32
A2	30,5	0,90	B6	26,0	1,57
A3	31,0	0,98	B7	23,5	1,02
A4	32,5	1,38	C1	23,0	1,43
A5	31,0	1,02	E1	24,0	2,65
A6	28,5	1,06	E2	26,5	0,60
A7	29,5	0,74	E3	22,5	0,66
A8	29,5	0,73	F1	16,5	1,08
A9	30,5	0,75	G1	19,0	0,23
A10	30,5	1,19	G2	30,0	0,92
A11	32,0	1,00	G3	33,5	0,72
B1	30,5	1,04	G4	27,5	0,87
B2	28,5	1,02	H1	21,5	0,76
B3	26,0	1,12	H2	20,5	0,70
B4	25,5	1,01	K1	23,0	0,82

Endres til 32,0

Endres til 30,0

Figur 5: Utklipp fra gjeldende bestemmelser med ønskede endringer

Søkjar skriv avslutningsvis følgjande:

6. Søkers vurdering og oppsummering

De endringene som er beskrevet ovenfor vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen. Endringene vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Plansaken bør derfor kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunedirektøren har vurdert det slik at omsøkt mindre planendring ikkje vil å koma konflikt med registrerte lokalitetar for fuglar eller andre dyr oppført på Norsk raudliste eller viktige områder for biologisk mangfald og utvalgte naturtypar i planområdet. Omsøkt tiltak råkar ikkje naturmangfaldet på nokon måte.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren ser at omsøkt mindre planendring er i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 og kan løysa utfordringar knytt til bruken av hyttetomtane G2 og G4. Kommunedirektøren vil peike på at det i samband med dispensasjonar og utbyggingar av hyttefeltet er gjort endringar i vegsystem, føremålsgrænse, byggjehøgde og byggegrensar som avvik litt frå vedteken reguleringsplan. I opphavelag reguleringsplan frå 2013 vart ikkje avkøyring til hyttene vist på plankart. I planendringa gjennomført i 2021 vart desse avkøyringane regulert inn med raud strek i plankart og mindre boder plassert.

Dei fleste partane i hyttefeltet har ikkje kome med merknad til søknaden, men det gjeld ikkje nabo Soldal på tomt A5. Kommunedirektøren ser at mønehøgda på tomt G4 er redusert med ein meter frå varselet vart sendt ut til mønehøgde +30 moh. Kommunedirektøren ser at det kan redusera utsikta noko for Soldal med å auka mønehøgda med 2,5 meter for tomt G4 (frå +27,5 til +30 moh). Men han ser og at det kan verta betre for tomt A5 om fritidsbustaden vert trekt lenger bak på eigdommen og då ute av utsiktssona til A5. Som vist på situasjonskart søknad.

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg, Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunedirektøren ser at forslag til den mindre planendringa har skjedd i samsvar med plan-og bygningslova og forvaltingslova. Nabovarsel er sendt ut til berørte grunneigarar i området. Austrheim kommune vil senda den til offentleg ettersyn til offenlege instansar som Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Merknad er kommentert av forslagstillar, og ein endring er teke inn i planforslaget i samsvar med kommentar til merknaden frå søkjar.

Kommunedirektøren sin klare vurdering er at denne omsøkte mindre planendringa heilt klart ikkje kjem i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser. Heller ikkje friluftsinnteresser vert råka her. Når ein skal endre ein plan med enkel prosess skal endringane i liten grad påverka gjennomføringa av planen elles, dei kan ikkje gå utover hovuddrammene i planen og skal heller ikkje påverke omsyn til viktige natur og friluftsområde jf. pbl. § 12-14 andre ledd. Kommunedirektøren meiner at etter ei samla vurdering at desse desse krava er oppfylt. I denne vurderinga er det teke omsyn til kva tiltak det gjeld og kva interesser som kunne vorte råka jf. Prop. 149 L (2015-2016). Etter det kommunedirektøren kan sjå vert og landskapsinteressene lite råka i denne saka. Kommunedirektøren meiner at den mindre planendringa er tilpassa bruken av dette hytteområdet framover. Om nabo Soldal har merknad til endring av mønehøgde frå +27,5 til 30 moh for hyttetomt G4 så vil dette verta vurdert etter at planen har vore på offentleg ettersyn.

Ein justering av føresegnene som planforslaget her legg opp til meiner difor kommunedirektøren kan handsamast som ein mindre vesentleg planendring. Han meiner at det å kunne få på plass ei mindre planendring formelt også vil vera til fordel for dei som skal byggja på dei to tomtane G2 og G4. Ein må og ta omsyn til dei som skal byggja sist.

Kommunedirektøren vil peike på at det i samband med dispensasjonar og utbyggingar av hyttefeltet er gjort endringar i vegsystem, føremålsgrense, byggjehøgde og byggegrenser som avvik litt frå opphavelig vedteken reguleringsplan. Planendringar to gonger etterpå har justert planen slik at hytteområdet har vorte bygd ut slik det ser ut i dag. Ferdigattest er no gjeve på veganlegget i området.

Kommunedirektøren meiner difor at føresegner kan endrast slik forslagstillar har sendt dette til Austrheim kommune og at den mindre planendringa vert sendt på offentleg ettersyn slik at føresegn §3.1 vert endra slik at:

Hyttetomt G2 får maksimum mønehøgde til 32,0 moh.

Hyttetomt G4 får maksimum mønehøgde til 30,0 moh.

Konklusjon:

Austrheim kommune sender ut forslag til ei mindre planendring for **Detaljregulering for Hyttefelt H06 Bergsvik, planid. 2006003** ut på offentleg ettersyn. Føresegn § 31.1 vert endra for mønehøhde på tomt G2 og G4.

Sakspartar