

Møtebok

Saksnr.	Utval:	Møtedato
043/03	Austrheim Næring- og miljøkomite	03.09.03
072/03	Austrheim kommunestyre	15.10.03

Regulering - Reiselivsverksemd på Vardetangen

Vedlagt dokument

- S Reguleringplan Vardetangen Reiselivsområde -
Utlekking til offentlig ettersyn
- I Forslag til reguleringsplan med Asplan Viak
reguleringsføresegner.
- 1 Merknad, regulering - Reiselivsverksemd på Frank Kaland
Vardetangen
- 2 Merknad til utbyggingsplan Bergen og Omland Havnevesen
- 3 Merknad til regulering - Reiselivsverksemd på Statens Vegvesen Hordaland
Vardetangen
- 4 Merknad til regulering - Reiselivsverksemd på Fylkesmannen i Hordaland Landb.avd.
Vardetangen
- 5 Merknad Regulering - Reiselivsverksemd på Kystverket 2. Distrikt
Vardetangen
- 6 Merknad vedr. framlegg til reguleringsplan for Fiskeridirektoratet
Vardetangen
- 7 Merknad, regulering - Reiselivsverksemd på Hordaland Fylkeskommune Reg. Utvikl.
Vardetangen
- 8 Merknad til framlegg om reguleringsplan for Fylkesmannen Miljøvernavingdelinga
Vardetangen
- 9 Merknad til reguleringsplan for reiselivsverksemd Bergen Sjøfartsmuseum
på Vardetangen -
- 10 Vedr. justert planframlegg for Vardetangen Fylkesmannen Miljøvernavingdelinga
reiselivsprosjekt
- S Regulering - Reiselivsverksemd på Vardetangen

Rådmannen sitt framlegg til tilråding:

I medhald av Plan og Bygningslova § 27 – 2, godkjenner Austrheim kommune reguleringsplan for Vardetangen Reiselivsområde med plankart revidert 21.03.03 og reguleringsføresegner revidert 11.6.03.

med slik tillegg.

Som del av første utbyggingsplan for området skal det følgje plan for Gangvegsamband mot skule og senterområde på Fonnes.

Vedtaket er gjort med atterhald om at arkeologiske utgravingar ikkje avdekkjer verneverdige funn som kjem i konflikt med planen.

Behandling i Austrheim Næring- og miljøkomite 03.09.2003:

Ole Lysø gjorde merksam på at han er varamann til styret i Vardetangen Eiendom. Han sa seg ikkje ugild, og komiteen hadde ingen innvendingar.

Saka vart gjennomgått og drøfta.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke

Vedtak i Austrheim Næring- og miljøkomite - 03.09.2003:

I medhald av Plan og Bygningslova § 27 – 2, godkjenner Austrheim kommune reguleringsplan for Vardetangen Reiselivsområde med plankart revidert 21.03.03 og reguleringsføresegner revidert 11.6.03.

med slik tillegg.

Som del av første utbyggingsplan for området skal det følgje plan for Gangvegsamband mot skule og senterområde på Fonnes.

Vedtaket er gjort med atterhald om at arkeologiske utgravingar ikkje avdekkjer verneverdige funn som kjem i konflikt med planen.

Behandling i Austrheim kommunestyre 15.10.2003:

Framlegg frå Jan Nordø (BL):

Ole Lysø vert erklært inhabil under handsaming av saka.

Ole Lysø gjekk frå som inhabil under handsaming av saka.

Harald Sognnes tiltrådde som leiar av møtet.

Inge Fonnes erklærte seg ugild for handsaming av saka då han eig ein parsell i området.

Reidar Øksnes tiltrådde møtet under handsaming av saka.

Framlegg frå Jan Nordø (BL):

I samsvar med kommuneplanen vert maksimal gesimshøgde sett til 7 meter.

Framlegget frå Jan Nordø fekk 3 røyster (BL) og fall.

Tilrådinga frå Austrheim nærings- og miljøkomite vart deretter vedteke med 13 røyster mot 3 røyster (BL).

Vedtak i Austrheim kommunestyre - 15.10.2003:

I medhald av Plan og Bygningslova § 27 – 2, godkjenner Austrheim kommune reguleringsplan for Vardetangen Reiselivsområde med plankart revidert 21.03.03 og reguleringsføresegner revidert 11.6.03.

med slik tillegg.

Som del av første utbyggingsplan for området skal det følgje plan for Gangvegsamband mot skule og senterområde på Fonnes.

Vedtaket er gjort med atterhald om at arkeologiske utgravingar ikkje avdekkjer verneverdige funn som kjem i konflikt med planen.

Særutskrift til partar i saka:

Vardetangen Eiendom AS v/Ole Moen 5954 MONGSTAD
Tekn. Ktr.

Dato: 28.10.2003

Sign:

1. Saka gjeld:

Privat reguleringsplan for reiselivsverksemd på Vardetangen.

2. Saksopplysingar.

Området det gjeld er avsett til reiselivsføremål i kommuneplanen.

Arealet er kjøpt av Vardetangen eiendom AS. som har konsulentfirma Asplan Viak AS til å utbreide reguleringsplan.

Planframlegg vart handsama av plan nærings- og miljøkomiteen, i sak 093/01 den 12.12.01. med vedtak om å leggje framlegget ut til offentlig ettersyn.

Planen låg ute i tidsrommet 20.1.02 til 20.02.02.

Utgreiing om framlegget og saksgang er elles gjort greie for i rapport "*Framlegg til reguleringsplan for Vardetangen Reiselivsområde Planskildring og reguleringsføresegner*" som ligg ved saka.

Innkomne merknader i høyringsfasen ligg ved og er kommenterte.

3. Vurdering av innkomne merknader:

Nr 1. Frank Kaland.

Hovudinnhald:

Peikar på at Vardetangen som Noregs vestlegaste fastlandspunkt, er ein av dei mest kjende plassane i Nordhordaland og at det knytter seg store allmenne friluftsinnteressar til området.

1. Om plana vert vedteken i nåverande form, vil område tape sin verdi som friluftsområde for ålmenta.
2. Peikar på at Fylkeskommunen og Fylkesmannens miljøvernabdeling viste skepsis i sine uttalar til kommuneplanens arealdel til storstilt utbyggjing på Vardetangen . Meinat at omsyn til dette ikkje er tatt.
3. Peikar på at planutgreiinga ikkje gjer svar på spørsmålet om behovet for å leggja ut så store arealar til næringsområde.
4. Det er ikkje vist avgrensing mot strandsona.
5. Stiller også spørsmål om det er plass til så mange utleigehytte-einingar.
6. Peikar på viktigheten av å ta vare på 100 meters beltet mot sjøen. Meiner at dette ikkje skal settsast totalt til side av ved utarbeiding av ei reguleringsplan.
7. Vardetangsområdet er av direktoratet for naturforvaltning registrert som ein del av større våtmarksområde.hvor også disse 3 grunne vikene i dette sjøområdet inngår.

Kommentarar:

Fleire av dei momenta som er tekne opp her er og medtekne i merknadane frå Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Merknadene utgjer samla ein generell kritikk mot å ta dette området i bruk til reiseliv.

Pkt 1. Det er gjennom kommuneplanen gjort vedtak om å ta området i bruk til føremålet. Rådmannen vil og peike på at eit av føremåla med planen er å gjere området meir attraktivt for ålmenta.

Pkt 2. Planleggjar har i etterfylgjande prosess lagt vekt på å tilpasse seg ei meir forsiktig og terrengtilpassa bruk av arealet. Det vert vist til kommentarar til Fylkesmannen sine merknader om oppsummering.

Pkt 3 og 5 Omfanget av arealet er i samsvar med det arealet som er vist i kommuneplanen. Behovsvurdering for å endeleg fastslå storleik av arealet er ikkje føreteke, Den største del av

arealet er avsett til grøntareal. Utnyttingsgrad og omfang er reudsert i høve til høyringsutkastet. Endeleg utforming skal avgjerast i utbyggingsplan.

Pkt 4. Avgrensing er ordna jf. planutkastet.

Pkt 6. Høve til bygging i strandsona er redusert og byggjegranser mot sjø er trekt tilbake i høve til det som låg ved høyringsutkastet.

Pkt 7. Det aktuelle våtmarksområdet ligg sør/aust for planområdet. "Overgangen" er ivareteken gjennom det utlagde friluftsområde i planen. Det er heller ikkje merknader frå faginstansane på desse punkta.

Nr 2. Bergen og Omland Havnevesen

Gjer merksam på at tiltak i strandsona som utfylling, utslipsleiningar etc. krev godkjenning i medhald av "Lov om havner og farvann".

Nr 3. Statens vegvesen

Rår kommunen til å knyte klare føringar utbyggingsrekkefølgja for infrastrukturtiltak som sikrar gode og trygge gangsamband.

Kommentar

Som del av utbyggingsplan for utviklingsområdet skal det visast gangvegsamband mot Fønnes.

Nr 4 Fylkesmannen-Landbruksavdelinga

Planframlegget er i hovudsak i samsvar med hovudmålsetningane og kommuneplanens sine rammer for utbygging i dette området. Unntaket er byggjeområde for hotell og bevertningsstad der planen føreset at gesimhøgda vert auka frå 7 til 10 meter. Dvs. at det kan byggjast tre fulle etasjar i staden for to.

-Viktig at buffersona mot LNF-områda er såpass breie at den skjermar tilgrensande LNF-område, og at denne må liggja innanfor det regulerte området, slik det kjem fram i føresegna.

Kommentar

Tilstrekkeleg buffersone er lagt inn i planen.

Nr 5. Kystverket

Utlekking av utslippsledninger definerast som tiltak i sjø, og presiserer at dette krever tillatelse etter havne-farvannsloven. Det er viktig at denne ikkje kjem i konflikt med aktivitet i småbåthavna.

Kommentar

Krav om utbyggingsplan ivaretek denne samordninga.

Nr 6. Fiskeridirektoratet

Er ein fordel om omfanget av tiltak i sjø ver synliggjort i planen

Trase for nye utsleppsleidningar i sjø.

Når det gjeld trase for utsleppsleidning, vil dei kome attende med nærare fråsegn når det ligg føre nærare tekniske detaljar gjennom søknad til hamnemyndigheite.

Kommentar

Krav om utbyggingsplan ivaretek denne samordninga.

Nr 7. Hordaland Fylkeskommune regional utvikling.

Er samd i kommunen si vurdering om at det ikkje er trong for konsekvensutgreiing.

Er skeptisk til at så mykje av areala på Vardetangen er avsett til næringsføremål.

Viser til oppstartmelding der det var bedt om at planframlegget vart utforma i samsvar med mål og retningslinjer i fylkesdelplan for kystsona i Hordaland.

Fylkeskommunen konstaterar at planen berre delvis er i samsvar med retningslinene.

Føresler at det vert regulert eit samanhengande friluftsområde ved sjø. Friluftsområdet bør vere så breidt at det omfattar eksisterande sti, dvs om lag 40-50 m på det breiaste og med minst 5 m avstand mellom sti og byggjeområde.

Føreslår slike endringar i § Rammer for utbygginga:

§ 2.2.3 Gesimshøgde redusert til 7 m i samsvar med kommuneplanen.

§ 2.2.4 Gesimshøgde redusert til 4 m

og §2.2.5 som 2.2.4

Friområde.

Må utgjere del av ein samanhengande grønstruktur og eksisterande stiar må haldast opne for ålmenta.

Finn det vanskeleg å kommentere spesialområde for idrett/golfanlegg no.

Krav om arkeologiske granskingar.

Kommentar:

Gesimshøgder.

Planen er endra med eit tilleggskrav om maks kotehøgde på bygningar. dette sikrar at bygningar ikkje kjem høgare enn noverande terrengformasjonar i reguleringsområdet, meiner difor at dei føreslegne gesimshøgdena kan haldast.

Friområde langs sjøen.

I planframlegget imøtekjem langt på veg desse merknadene i og med at det er innarbeida eit samanhengande strandbelte som dels består av friområde/friluftsområde og kombinert område for hotell/friområde. Det er og krav om gjennomgåande offentleg gangveg i desse områda.

Jf. kommentar til fylkesmannen sine merkander.

Arkeologiske granskingar.

Desse vil bli utført i løpet av september 03. I vedtaket vert det difor teke atterhald om at resultatet av arkeologiske granskingar kan medføre omarbeiding av planen.

Tilrådd medteke i vedtaket.

Som del av første utbyggingsplan for området skal det utarbeidast plan som syner hovudgangvegsamband mot skule og senterområde på Fonnes.

Vedtaket er gjort med atterhald om at arkeologiske utgravingar ikkje avdekkjer verneverdige funn som kjem i konflikt med planen.

Nr 9. Bergen sjøfartsmuseum.

Ingen merknader særlege til planen.

Alle tiltak i sjø må leggjast fram for Bergen sjøfartsmuseum til vurdering.

Kommentar

Krav om utbyggingsplan ivaretek denne samordninga.

Nr 8 og 10.Fylkesmannen i Hordaland fleire merknader.

Merknad med krav om motsegn i brev av 14.5.02 (nr 8)

Ny merknad motteke 27.12.02 , basert på revidert planframlegg av 24.10.02, der krav om motsegn vert oppretthalde.

Melding mottaken om at motsegn på føreliggjande reviderte planframlegg er oppheva vart motteke muntleg den 28.8

Hovudinnhald i fylkesmannen si grunngjeving for motsegn var den intensive bruken av strandsona som kaunne gjennomførast med heimel i det planutkastet som låg ute til offentleg høyring.

I den frøste merknaden heiter det i fylkesmannen si oppsummering at: *Planframlegget sikrar ikkje omsynet til natur og friluftsiinteresser på ein måte som samsvarar med gjeldande nasjonale-regionale mål.og fylkesmannen ber om at planframlegget blir omarbeidd ut frå dei problemstillingane som er nemnde.*

Planframlegget vart ut frå dette og etter møte og synfaringar med fylkesmannen endra og forsøkt tilpassa merknadane. Revidert framlegg datert vart utarbeidd og oversendt Fylkesmannen som gav sine merknader i brev av 20.12.02. (Nr 10)

Fylkesmannen opprettheldt her motsegna ut frå fylgjande:

"Vi konkluderte med at byggjegrensa i nordvest måtte trekkjast lenger mot søraust slik at den nordvestre delen av kollen ikkje vert bygt ned/sprengd vekk. Fylkesmannen konstaterer at byggjegrensa dessverre er trekt opp omlag som i førre utkast. Byggjegrensa må såleis trekkjast minst 30 meter lenger mot søraust.

Vi konstaterer at det er sett krav om utbyggingsplanar i utbyggingsområda og at desse skal sendast til fylkesmannen si miljøvernavdeling til ettersyn før planane kan vedtakast. Dette er ei akseptabel løysing under føresetnad av at reguleringsplanen vert endra og viser blanda føremål i byggeområda. dvs byggeområde kombinert med friområdei minst eit 20 m breidt belte langs strandsona."

Etter dette er planframlegg og reguleringsføresegner endra ytterlegare i den retning Fylkesmannen meiner. Og fylkesmannen har den 28.8 meldt frå om at med utgangspunkt i plan kart revidert 21.03.03 med tilhøyrande føresegnar sist revidert 5.6.03, gitt melding om at motsegna vert trekt og kommunen kan eigengodkjenne planen.

Kommentar/oppsummering.

I høve til det planutkastet som låg ute til offentleg høyring så er framlegget etter dei drøftingane som har vore med fylkesmannen, også endra vesentleg i "positiv" retning i høve til dei fleste andre merknadene i saka siste framlegget

Rådmannen meiner at planen slik den no ligg føre, sikrar nødvendig ballanse mellom naturvern og utbyggingsinteresser og vel å leggje den fram med positiv tilråding.

Det er då lagt vekt på at følgjande endringar er gjennomførde:

Endring av føremål.

Ubyggingsområde som gjekk til sjø er erstatta av kombinert utbyggingsområde/friområde jf § 3 pkt 3.3, samt større utstrekning av reine friområde langs stranda.

Saman med krav om byggeplan, gjer løysinga det mogeleg å vurdere grenser og tilpasning mellom byggetiltak og attverande friområde langs sjø i dette området på eit meir detaljert grunnlag.

Endring i reguleringsføresegner.

Nytt pkt 2.1.2 om at Fylkesmannen si miljøvernavdeling skal ha utbyggingsplanar til høyring.

Tilleggskrav i pkt 2.2.3 om at maks byggjehøgde ikkje skal overskride kt 15. dvs framtidige bygnishøgde omlag i same høgde som noverande terreng.

Nytt pkt 2.2.6 Maks 3m gesimshøgde og maks kotehøgde 7.0 m i kombinerte område.

Endring i pkt 3.3 siste avsnitt, Lågare byggjehøgde maks 1 etajsje ut mot byggjegrensa mot Friområde F1.

Rådmannen vurderar at denne løysinga gjev rom for betre terrengtilpasning og betre ballanse mellom verna av naturkvalitetar og attraktive bygningsutforming, enn om byggjegrensa kjem så langt bak at berre øverste etasje kjem over terrengnivået mot nord vest.

Pkt 3.2 Areal og utnyttingsgrad er redusert. Teke med krav om oppdeling av parkeringsareal.

Pkt 5.2 Maks tal for båtar i båthamn er sett til 60 båtar.

Andre endringar.

Jf. merknad frå

Som del av første utbyggingsplan for området skal det utarbeidast plan som syner hovudgangvegsamband mot skule og senterområde på Fonnes.

Tilråding.

I medhald av Plan og Bygningslova § 27 – 2, godkjenner Austrheim kommune reguleringsplan for Vardetangen Reiselivsområde med plankart revidert 21.03.03 og reguleringsføresegner revidert 11.6.03.

med slik tillegg.

Som del av første utbyggingsplan for området skal det følgje plan for Gangvegsamband mot skule og senterområde på Fonnes.

Vedtaket er gjort med atterhald om at arkeologiske utgravingar ikkje avdekkjer verneverdige funn som kjem i konflikt med planen.