

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
017/21	Formannskapet	PS	28.01.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	FA-L12	20/4833

Mindre vesentleg reguleringsendring for reguleringsplan hyttefelt –H06 – Bergsvik , Planid. 2006003- Offentleg ettersyn

Vedlegg:

Bestemmelser versjon 5 Dato 20.03.2013

Arealplankart versjon 6 Dato 20.03.2013

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring i Bergsvik hyttefelt - gbnr 157/121,122,123 og 115

Vedlegg Q-1 Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring

Vedlegg F-1 Plankart plassering frittstående boder

Vedlegg F-2 Reguleringskart Bergsvik med avkjøyrsløse

Vedlegg I-1 Uttale fra Fylkesmannen i Vestland

Vedlegg I-2 Uttale fra Vestland Fylkeskommune

Framlegg til vedtak:

Formannskapet legg forslaget til ei mindre planendring til **Detaljregulering for Hyttefelt H06 Bergsvik, planid. 2006003** ut på offentlig ettersyn. Nytt plankart er datert den 22.10.2020 og føresegn § 3.1 er endra som vist i saksutgreiinga med raud farge. Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i Plan- og bygningslova § 12-14.

Formannskapet - 017/21 - 28.01.2021

FS - behandling:

Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka. Det er no gjort tilpassingar av planen, mellom anna med veg fram til hyttene.

Per Lerøy sa at dette hyttefeltet fungerer godt, men det er synd at ein ikkje lukkast med flytebrygge i Litlosen. Alle båtane ligg i staden i Bergsvikvågen, og der er det lite plass, med smale passasjar å komma seg ut.

Anne Dahle Austrheim (KrF) spurte om kommunen kan igjen gjera framlegg om flytebrygger i Litlosen. Asbjørn Toft sa at ein har prøvd å få det inn gjennom dispensasjon, og gjennom å ta det med i kommuneplanen.

Handsaming i formannskapet:

Rådmannens framlegg til vedtak vart vedteke med 4 mot 0 røyster (Inger Lise Brekke (H) var fråverande).

FS vedtak:

Formannskapet legg forslaget til ei mindre planendring til **Detaljregulering for Hyttefelt H06 Bergsvik, planid. 2006003** ut på offentlig ettersyn. Nytt plankart er datert den 22.10.2020 og føresegn § 3.1 er endra som vist i saksutgreiinga med raud farge. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i Plan- og bygningslova § 12-14.

Saksopplysninger:

Det er den 08.12.2020 kome inn søknad om ein mindre planendring for **Detaljregulering for Hyttefelt H06 Bergsvik, planid. 2006003**. Søkjar er verksemda Byggmester Romarheim AS. Forslagstillar meiner at det er naudsynt å få på plass ei mindre planendring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 her. Planendringa gjeld i hovudsak bygging av små boder, avkøyning til hytter vist på plankart og endra takvinkel/takform på fire hyttetomtar. Søkjar Byggmester Romarheim AS har følgjande forslag til mindre planendring av reguleringsplanen etter at merknadar frå naboar og offentlege instansar har kome inn og desse er vorte vurdert. Søkjar skriv følgjane:

Byggmester Romarheim AS søker herved, på vegne av tomteeiere i Bergsvik hyttefelt, om mindre vesentlig reguleringsendring med følgende formål:

- 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 Anna veggrunn grøntareal.*

Søkjar skriv at det kom inn ein nabomerknad. Den var frå Fylkesmannen i Vestland og er datert den 05.11.2020 (vedlagt). Fylkesmannen skriv mellom anna følgjande: *Etter det vi kan sjå er det landskapsinteressene som i størst grad gjer seg gjeldande i denne saka. Det kjem ikkje fram i søknaden korleis endring i tilkomst og frittstående buer vil påverke landskapet i området. Fylkesmannen meiner at ein også må endre kartet om ein skal leggje opp til avkøyrslar. Formålet anna veggrunn-grøntareal er i utgangspunktet er eit formål som skal plantast til og bevarast grønt, og samsvarar slik sett ikkje med ei avkjørsel. Om ein legg opp til avkøyrslar bør ein også vise dette med ein pil i kartet (SOSI-kode 1242). Vi ber om at merknadene våre vert teke omsyn til i vidare planarbeid.* Merknaden til Fylkesmannen tek i hovudsak opp landskapsinteressene med endring i tilkomst og frittstående buer, og at avkjørslar må synleggjerast på plankartet. Dette har søkjar no gjort i vedlagt planforslag og vist i vedlegg F-2 i sin søknad.

Søkjar opplyser elles om at tomte- og hytteeigarane i hyttefeltet har samtykt til omsøkt planendring.

Vestland fylkiskommune skriv den 06.11.2020 følgjande: *Vi har ikkje merknad til nabovarselet. Vi vil uttale oss til saka dersom vi får ho oversendt frå kommunen.*

Den opphævelege 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. Både føresegner og plankart vart revidert då, det er desse plandokumenta som gjeld i dette området i dag.

2. Reguleringsplan for Bergsvik hyttefelt punkt 3.1 inneheld i dag følgjande tekst:

- Tillete bruksareal (BRA) er 110 m² på eitt plan. Det er ikkje tillete med bruksareal på loft. Parkeringsareal tel i utgangspunktet som bruksareal (jf. Byggteknisk forskrift.) For parkeringsareal som ikkje er overbygd kan det reknast 30 m² BRA ekstra (tilsvarar 2 p-plassar). Dersom parkeringsareal skal/ vert overbygd, skal bruksarealet telje innafor dei 110 m² BRA.

- Det er ikkje tillete med eigne frittståande bygg (uthus/ garasje/ carport/ grillhus eller liknande). Som del av fritidsbustaden er det tillete med denne type funksjon. Dei vert då rekna med i bruksarealet jf. Byggteknisk forskrift.

Søkjær ynskjer å endra føresegn § 3.1 med følgjande tekst:

- Tillate bruksareal (BRA) på fritidsboligen er 110 m² på eitt plan. Det er ikkje tillate med bruksareal på loft. Parkeringsareal som ikkje er overbygd skal ikkje teljast med som bruksareal.

- Det er tillate med eige frittståande bygg med formål bod. Frittståande bodar skal ikkje nyttast til overnatting. Frittståande bygg skal definerast som mindre tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Kvar enkelt tomt kan ha frittståande bygg som, til saman, utgjer maks inntil 15 m² BYA. Maks mønehøgda på bodar skal være 4,0 meter, og haldast -1,5 meter under maks mønehøgda gitt for kvar enkelt tomt.

Frittståande bodar skal plasserast innanfor henvist område i vedlagt «Plankart plassering frittståande bodar Bergsvik hyttefelt» datert 22.10.2020. Det er ikkje tillate å plassera frittståande bygg utanfor gitte byggegrenser iht. «Detaljreguleringsplan for hyttefelt H06 i Bergsvik». Områda for plassering av bod er innanfor 4 meter frå tomtegrenser. Dette er med unntak for tomt Gnr. 157, Bnr. 45, 92, 115, 116, 117, 118 og 119 der områda er plassert 1 meter frå tomtegrensa. Tomt nr. A10 og A11 kan plassera bod på austsida av tomta.

Søkjær si grunngjeving for denne mindre planendringa er:

1. Fritidsboliger blir ofte levert med små, eller ingen, bod areal. I ettertid ser man at det er et behov for lagring av utvendige redskaper og hageutstyr (utegriller, solstoler, parasoller, bord, plenklippere, river, spader, trillebårer mm.). Ved mangel på lagringsmulighet har beboere lagret utstyr inn mot hytteveggen. Disse redskapene er utsatt for å bli tatt av vind, i verste fall kan lettere hageutstyr blåses på havet.

2. Hyttefeltet i Bergsvik ligger åpent til i maritime omgivelser hvor flere av beboerne har båtplass og tilgang til havet. Redskaper/ utstyr til båt og fiske (fiskestenger, garn, flytevester, bensintanker etc.) må lagres på en forsvarlig måte.

3. Ved å tillate oppføring av frittståande bod, vil redskaper kunne lagres trygt. Dette med tanke på både tyveri, og at ikke redskaper blir tatt av vinden. Dette vil også bidra til at hyttefeltet vil fremstå som et ryddig område.

Søkjær ynskjer med ei mindre planendring å endra plankartet til reguleringsplanen med å regulera/visa tilkomst til hyttetomtar på arealformål **Anna veggrunn grøntareal** som er knytt til vegane i feltet. Søkjær skriv følgjande:

3. Viser til reguleringsplanen § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og tilhørende

reguleringskart. I følge punkt 4.3 er det innregulert et område for Anna veggrunn grøntareal som er knytt til veiene Vei 1- Vei 10. Dette arealet hindrer avkjøring/tilkomst til flere av tomtene.

Det søkes herved om mindre vesentlig reguleringsendring hvor det åpnes opp for at tomter som grenser til Anna veggrunn grøntareal får kjørbare vei frem til tomtegrensene, og tillatt parkering inne på tomtene. Følgende tekst tillegges reguleringsplan under punkt § 4.3:

- Innafor føremålet Anna veggrunn grøntareal, vil det vera høve til å opparbeide avkøyrsløp/ tilkomst til alle tomtane som grensar mot desse areala.

Søkjær si grunnlegging for denne mindre planendringa er:

1. Plan og bygningsloven (TEK17), stiller høye krav til oppføring av fritidsboliger som krever store materialleveranser med tunge løft fra kraner som betong-, trelast-, og takstolleveranser mm. Nåtidens forbrukere av fritidsboliger har også høy standard på både fast- og løs innredning.

Dette er av vesentlig størrelse som ikke egner seg å bære over myr og fjellknauser. Ved å åpne opp for kjørbare vei helt frem til tomtene kan leveranser av ovennevnte gjennomføres på en god og sikker måte.

(Dersom Bergsvik hyttefelt ble realisert for 50 år siden ville det gjerne vært naturlig uten kjørbare vei frem til tomtene. Fritidsboliger som ble ført opp for flere tiår siden var betydelig mindre i størrelse og hadde enklere krav til oppbygging. Under datidens forutsetninger ville det gjerne latt seg gjøre å bære materialer mellom 100-120 meter fra nærmeste lossested til byggeplass. Se f.eks. avstand fra P3 til tomt G4.)

2. Eierne av tomtene i Bergsvik hyttefelt ønsker et moderne og tidsriktig preg på området. Kjørbare vei frem til tomtene er da en vesentlig faktor for å oppnå dette.

Søkjær har vist disse endringane i plankart som vedlegg F-2. Sjå neste side:

Vurdering:

Rådmannen 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.

Rådmannen ser at omsøkt mindre planendring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 kan

løysa utfordringar knytt til bruken av dette hytteområdet på ein god måte for alle partar. Rådmannen vil peike på at det i samband med dispensasjonar og utbyggingar av hyttefeltet er gjort endringar i vegsystem, føremålsgrense, byggjehøgde og byggegrensar som avvik litt frå vedteken reguleringsplan. I opphøveleg reguleringsplan vart ikkje avkøyring til hyttene vist på plankart. I plankart som vedlegg F-2 viser er desse avkøyringane regulert inn med raud strek. Rådmannen synes det er positiv at Vestland fylkeskommune og partane i hytteområdet ikkje har merknadar i saka. Dei fleste partane i hyttefeltet har samtykt til omsøkt planendring. Rådmannen er glad for at samarbeidet med partane og hyttenaboane har vore god i denne planprosessen.

§ 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 delegera myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innanfor hovodtrekkene 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.

Rådmannen 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, og til offnelege instansar som Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland. Merknadar er kommentert av forslagstillar, og naudsynte endringar er teke inn i planforslaget i samsvar med kommentar til merknadane. Rådmannen sin klare vurdering er at denne omsøkte mindre planendringa heilt klart ikkje kjem i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser. Når ein skal endre ein plan med enkel prosess skal endringane i liten grad påverka gjennomføringa av planen elles, dei kan ikkje gå utover hovudrammene i planen og skal heller ikkje påverke omsyn til viktige natur og friluftsområde jf. pbl. § 12-14 andre ledd. Rådmannen 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 rådmannen kan sjå vert og landskapsinteressene lite råka i denne saka. Rådmannen meiner at kommunen gjennom denne mindre planendringa vil løysa ulike arealutfordringar i hyttefeltet i Bergsvik på ein formålstunleg måte. Rådmannen meiner at den mindre planendringa er tilpassa bruken av dette hytteområdet framover.

Ein justering av føresegnene og plankartet som planforslaget her legg opp til meiner difor rådmannen kan handsamast som ein mindre vesentleg planendring. Eksisterande reguleringsplan som vart sist godkjent den 23.03.2013 er det på nokre mindre tema naturleg å justera slik planforslaget legg opp til, etter rådmannen si vurdering. Rådmannen meiner at det å kunne få på plass ei mindre

planendring formelt også vil vera til fordel for dei som alt har bygd her, men og for dei som skal byggja på tomtane som enno ikkje er bebygde. Eksisterande plan i dag opnar berre opp for takvinlar mellom 25-45 grader. Ei føresegn som er fleskibel på takvinkel for fire ubebygde tomtar vil truleg føra til ei lågare mønehøgde på dei fire tomtane som denne føresegna omhandlar. Naboar vil gjerne då få betre utsikt og meir sol med at det vert fleire lågare hytter i feltet. Rådmannen rår til at dette vert teke inn som ein del av den omsøkte mindre planendringa som vist i søknad under føresegn § 3.1

Rådmannen meiner at det å kunne få på plass ei mindre planendring formelt og vil vera til fordel for alle som treng eit mindre utebod i hyttefeltet. Desse skal byggjast i tråd med eksisterande byggjegrense sett i eksisterande plankartet. Ein unngår og at vind og ver kastar lause benkar og bord overalt i området etter ein god storm har rasa i frå seg. God lagringsplass for slikt treng ein i hyttefelt.

Rådmannen synes og det er ein fordel å få lagt inn og regulera på plass tilkomstveg til dei regulerte hyttetomtane. Då unngår ein dispensasjonsøknadar og folk veit kor tilkomstvegane kan koma.

Rådmannen meiner difor at plankartet og føresegner kan endrast slik forslagstillar har sendt dette til Austrheim kommune. Plankartet vert då sendt på offentleg ettersyn slik me ser under:



Plankart over er datert den 22.10.2020. Her er bodar plassert.

Rådmannen synes at endringane i plankartet har teke omsyn til naturverdiane i området og eksisterande bruk på ein god måte. Planforslaget er ikkje til ulempe for ålmenta, born eller unge sine interesser, eller den funksjonelle strandsona på nokon måte. Rådmannen meiner at den føreslåtte mindre planendringa her er tilpassa bruken av dette området, og ser ikkje at den er til vesentleg ulempe for nokon. Rådmannen vurderer det såleis at denne mindre planendringa i det vesentlege er til fordel for brukarane av dette område og i tråd med nasjonale føringar for god arealbruk.

Denne mindre planendringa er og i stor grad i samsvar med tidlegare politiske vedtak som formannskapet har gjort i dette planområdet tidlegare. Rådmannen meiner og at det og er naudsynt at denne mindre planendringa skjer for å løysa mindre arealutfordringar i området knytt til trafikkmessige tilhøve og avkøyring til hyttene, men og for å avklara arealbruken på hyttetomtane her framover. Rådmannen har etter ei samla vurdering kome til at Austrheim kommune bør senda forslagstillar sitt forslag til ei mindre planendring ut på offentleg ettersyn.

Rådmannen rår til at Austrheim kommune sender ut forslag til ei mindre planendring for **Detaljregulering for Hyttfelt H06 Bergsvik, planid. 2006003** ut på offentleg ettersyn som vist i saksutgreiinga over. Nytt plankart er datert den 22.10.2020 og føresegn § 3.1 er endra som vist i

saksutgreiinga over med raud farge.

Konklusjon:

Austrheim kommune sender ut forslag til ei mindre planendring for **Detaljregulering for Hyttefelt H06 Bergsvik, planid. 2006003** ut på offentlig ettersyn. Nytt plankart er datert den 22.10.2020 og føresegn § 3.1 er endra som vist i saksutgreiinga over med raud farge.