

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
110/17	Plan- og miljøutvalet	PS	18.10.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marte Hagen Eriksrud	15/194

1.gangs handsaming av reguleringsplan Sjurneset

Vedlegg :

PlanrapportFøresegnerReguleringsplanIllustrasjonsplan04.08.2017_Fylkesmannen17.08.2017_statens vegvesen22.09.2017_FiskeridirektoratetRorbuerSnitt ASnitt BSnitt CSnitt DVA rammeplan-

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjurneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Rorbuer (BFK1) vert erstatta med naust, og skal følgje same struktur som BUN2.

.....

Plan- og miljøutvalet - 110/17

PM - behandling:

Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjurneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjurneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høyring og offentlig ettersyn.

Forslagsstillar for reguleringsplanen er Jan Rune Hosøy, ein av fleire grunneigarar. Detaljreguleringsplanen er utarbeida av Weglo Design, Plan & Landskap AS.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for einebustader, hytte, rorbuer og naust, med tilhøyrande anlegg. Sjørneset ligg på nord/sørsida av Hindenesfjorden. Planområdet omfattar heile eller deler av eigeedomane gårds- og bruksnummer 10/16, 10/60, 10/69, 10/40, 10/47, 10/46, 10/31, 10/1, 10/57, 11/61, 11/91 og 11/5.

Planområdet er 42 dekar og er tenkt regulert til 5 einebustadtomter (4 av desse er eksisterande bustader), 1 fritidsbustadtomt (eksisterande frittliggjande hytte), 10 naust og 5 rorbuer, småbåthamn (VS), friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV), veg, felles parkeringsplassar for naust og rorbuar, kai, grønstruktur og friluftsmål (LF). Planområdet er delvis bebygd og terrenget er varierende frå flatt, skråande og bratt. Planområdet er vestvendt og det er gode soltilhøve. Terrenget skrå oppover frå sjøen. I dag består planområdet av bustader, hytter, uthus, naust og kaiområde. Planforslaget er ei vidareføring og ei utviding av eksisterande bruk. Planforslaget er i hovudsak i samsvar med arealføremåla vist i kommuneplanen, med unntak av rorbuer og veg til naust. I tillegg er fritidsbustad, BFF 1 ikkje i tråd med kommuneplanen (er lagt som bustadområde), men det er ein eksisterande fritidsbustad på tomte i dag.

Det er lagt opp til etablering av 10 naust. 8 av desse er samla i ei naustrekke (BUN2) og er delt opp i 2+3+3. Krav til byggehøgde er satt til maksimalt 5 meter frå topp golv/brygge, og er i samsvar med føringane for naust i kommuneplanen. Det er i tillegg fastsatt i føresegnene at det ikkje er tillat med permanent opphald i naust. Det er lagt opp til 5 rorbuar som er samla i ei rekke (BFK1) og er delt opp i 2+3. Krav til byggehøgde er satt til maksimalt 8 meter. I føresegnene så er bruk av rorbuerne skildra; *«Rorbuers 1 etg. skal først opp for oppbevaring av fiskeutstyr og for overnatting i 2 etasje»*. Vidare gjev føresegnene detaljerte føringar for utforming av både naust og rorbuer.

Reguleringsarbeidet er varsla etter krava i plan- og bygningsloven. Undervegs i planarbeidet har det vore bytte av konsulent. I planskilddinga vert det opplyst om at det har kome inn to merknader, frå Statens vegvesen og Fylkesmannen. Det vert og vist til at konsulent og oppdragsgjevar ikkje var kjent med at det har kome inn innspel til planarbeidet, og at dei to innkomne merknadene er kome inn etter at konsulent har vore i kontakt med Statens vegvesen og Fylkesmannen. Det kan difor vere andre merknader som er sendt inn, som ikkje er kjent for konsulent.

Tilkomst vil skje frå privat kjøreveg frå Hosøyvegen. Hosøyvegen er kopla på fylkesveg 349, Stranda vegen. Det går sti ned til kaiområde i dag, elles går det vegar til eksisterande

bustadar i planområdet. Det vert etablert tre nye fellesveggar, i tillegg til eksisterande veg.

I planskiljinga vert det opplyst om at det ikkje er verdifull naturmangfald i planområde (plantar, dyr og fugler).

Det er behov for kartlegging av området med omsyn til eigedomsgrenser.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planforslaget for Sjernaset og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet er ikkje regulert. I kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 er planområdet vist som bustadområde, spreidd busetnad og naust.

Rorbuar og veg til naust er ikkje i samsvar med overordna plan, kommuneplanen 2011-2023. Etablering av rorbuar opnar opp for ei bruk av området på lik linje med fritidsbustader. Det er ikkje tradisjon i Lindås kommune å tillate etablering av rorbuar, og å tillate utbygging av rorbuar i område sett av til naust i kommuneplanen, vil kunne få ein uheldig presedensverknad. Administrasjonen rår difor til at rorbuar i planforslaget vert tatt ut og erstatta med naust. Dei nye nausta skal ha same utforming som naust som allereie er lagt inn i planforslaget. Veg til naust og etablering av parkeringsplass vil gje ein betre tilkomst til kaiområdet, både for eigarar av fritidsbustad og naust, samt for ålmenta. Administrasjonen er positiv til etablering av veg til kaiområde og parkeringsplass.

1. *Rorbuar (BFK1) vert erstatta med naust, og skal følgje same struktur som BUN2.*

Bygningar og anlegg:

Bustadområde er i hovudsak ei vidareføring av eksisterande bruk. Det er berre lagt opp til ein ny bustad i planområdet. For å sikre minst mogleg negativ fjernverknad av ny bustad på BFS1 er det lagt inn maksimal byggehøgde på 8 m.

Fritidsbustad på BFF1 er ein eksisterande fritidsbustad i dag. Det er lagt inn ein maksimal byggehøgde på 6 m for å sikre at ein eventuell ny hytte på tomte ikkje vil ha for stor negativ fjernverknad.

Etablering av naust, rorbuar og parkerings- og veganlegg vil innebere store endringar i planområdet. Fjernverknaden av skjæringane vert derimot mindre til dømes ved at parkeringsplassen vert etablert i bakkant av naustrekka på BUN2. I tillegg er det allereie eit naust- og kaiområde i planområdet, slik at planforslaget legg opp til ein utviding av eksisterande bruk.

Totalt sett meiner administrasjonen at planforslaget er tilrådeleg.

Vegar, trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst vil skje frå privat kjøreveg frå kommunal veg Hosøyvegen. Hosøyvegen er kopla på fylkesveg 349, Stranda vegen. Det går sti ned til kaiområdet i dag, elles går det vegar til eksisterande bustar i planområdet. Det vert etablert tre nye fellesvegar, i tillegg til eksisterande veg. Planforslaget legg opp til ei endring i utforminga av avkøyrsløp til BFS5, slik at det vert ein felles avkøyrsløp til f_SV1.

Det skal etablerast parkeringsplassar på kaiområdet og ein stor felles parkeringsplass for naust og rorbuer. Parkeringskrava for bygningar innanfor planområdet følgjer elles parkeringskrava som ligg i kommuneplanen. Eksisterande vegnett innanfor området vert i stor grad vidareført i planframlegget og ein legg opp til ei utviding av vegane, som vil betre framkomsten for til dømes brannbilar.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er private V/A løysingar i området og privat drikkevatn frå borrehull. Det er utarbeide ein V/A plan som bidrar til å redusere talet på slamavskiljarar og utslepp til sjø. Det vil truleg verte krav om rensing av avløp. Eventuelt krav til rensing av avløp vert vurdert i den vidare prosessen.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

I planskildringa vert det opplyst om at det ikkje er verdifull naturmangfald i planområde (plantar, dyr og fugler).

ROS-analyse viser tema som krev utgreiing eller avbøtande tiltak (gul farge i skjema). Dei viktigaste er storm/sterk vind og overvasshandtering.

Administrasjonen meiner at dei viktigaste problemstillingane i ROS knytt til tiltaka i reguleringsplanen er vurdert.

I høve folkehelse kan ikkje administrasjonen sjå at planframlegget vil medføre spesielle ulemper knytt til folkehelse då det ikkje er etablert turstiar eller liknande gjennom området.

Terrenghandsaming:

Planforslaget vil innebære store terrenginngrep i strandsona. På same tid er deler av planområdet allereie opparbeidd med naust og kai, og arealet er avsatt til naustområde i kommuneplanen. For å minimere fjernverknaden av inngrepet er det mellom anna lagt begrensningar på byggjehøgde for BFF1, samt krav til høgde på skjæringar m.m.

Merknader knytt til oppstart:

Oppstart av planarbeidet var varsla i 2015. Oppdragsgjevar og konsulent var i utgangspunktet ikkje kjent med at det hadde kome inn merknader til oppstart. Konsulent har vore i kontakt med Statens vegvesen og Fylkesmannen i saka, og vart da kjent med at det har vore sendt over merknader til oppstart tilbake i 2015. Desse er lagt ved saka. Det er difor uklart om det og kan vere andre merknader som er sendt inn til oppstart i 2015, som ikkje er kjent for oppdragsgjevar og konsulent. Administrasjonen legg til grunn at ein ved høyring av planforslaget vil avdekkje om så er tilfele, og at eventuelle merknader kan tas opp til vurdering gjennom høyring av planforslaget.

Merknaden til Statens vegvesen om inkludering av kommunal veg Hosøyvegen fram til kryss fv. 394 Stranda og at kryss mellom kommunal veg og fylkesveg må byggast om før utbygging av planområdet, er ikkje teke til følge, elles er merknadane i stor grad følgt opp. Det er administrasjonen si vurdering at den planlagde utbygginga, ikkje vil medføre ei trafikkauke av ein slik grad at ein skal pålegge utbyggjar å regulere eller opparbeide dette krysset.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har eit framlegg til endring i planframlegget. Administrasjonen vil tilrå at rorbuer vert tatt ut av planforslaget, og erstatta med naust. Nye naust skal ha like krav til utforming som naust i BUN2.

Planforslaget legg opp til ei stor utviding av eksisterande bruk av området i dag, særleg med tanke på etablering av naust og rorbuer. I og med at kommunenplanen legg opp til naustområde her, er det etter administrasjonen sin vurdering, riktig å legge opp til ein slik utvikling av området. Området, BUN 2, er i dag lite framkommeleg, og planlagd utbygging vil legge betre til rette for bruk av området. Området skal vere ope for fri ferdsle.

Når det gjeld tilhøvet til fylkesvegen har administrasjonen vurdert at det ikkje er nødvendig å inkludere krysset mellom kommunal veg og fylkeskommunal veg i reguleringsplanen.

Med dei føreslåtte endringane meiner administrasjonen at planframlegget kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....