

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/16	Plan- og miljøutvalet	PS	17.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/5248

1. gangs handsaming av reguleringsplan Bergåsstranda naustområde, gbnr 63/38, m.fl.

Vedlegg:

2014096-Planskildring2014096-Reg-plan2014096-Vedtekter

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, gbnr 63/38 m.fl, ut på høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

Endring i føresegner:

1. § 1.1: Fjerne setning «Eigedommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».
2. § 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgde er 9 meter frå planert terreng.
3. Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremåls grensa. Nytt naust kan først opp i same storleik som eksisterande naust.
4. Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.

Ny § 2.4(2.4.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass. Avrenning må først forbi eller under naust i N1.

.....

Plan- og miljøutvalet - 020/16

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Rådmannen sitt framlegg med endring av pkt. 3:

1. § 1.1: Fjerne setning «Eigedommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».
2. § 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgde er 9 meter frå planert terreng.
3. *Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremåls grensa. Nytt naust kan først opp etter same krav som naust i N1 og med tiløyrande kaifront som N1.*
4. Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, gbnr 63/38 m.fl, ut på høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Endring i føresegner:

1. § 1.1: Fjerne setning «Eigedommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».
2. § 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgde er 9 meter frå planert terreng.
3. *Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremåls grensa. Nytt naust kan først opp etter same krav som naust i N1 og med tiløyrande kaifront som N1.*
4. Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.

Ny § 2.4(2.4.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass. Avrenning må først forbi eller under naust i N1.

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 offentleg ettersyn. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og

Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Jarle Bergås, Magnar Bergås, Unndis Bergås, Aud-Mai Bergås Myksvoll og Henning Klemmentsen, medan plankonsulent er ADU-Ing. Atle Utkilen har vore plankonsulent.

Føremålet med planen er å leggje til rette for etablering av naustmiljø med 5 nye naust, samt å bygge tilkomstveg med parkering. Ny tilkomstveg vert også ny tilkomst til eksisterande hytte på gbnr 63/11 og eksisterande tilkomst til eigedommen vert stengd. I tillegg er det regulert til fritidseigedom innanfor planområdet.

Planområdet ligg på Myksvoll, rett nord for campingplassen og nedanfor Lurevegen mot sjøen. Planområdet er på om lag 4,4 dekar. Lurevegen har status som fylkesveg og har 80 km/t fartsgrense.

Naustområdet vil som sagt få tilkomst frå ny avkøyrsla frå Lurevegen, der parkering vert løyst langs vegen ned mot nausta. Eksisterande fritidsbustad på 63/11 vil også få tilkomst via denne nye avkøyrsla. Eksisterande avkøyrsla for fritidsbustaden på 63/11 er trafikkfarleg og vert stengt. Flytting av avkøyrsla vil gje eit meir oversiktleg trafikkbilete på den aktuelle strekka.

Det vert opna opp for 5 nye naust innanfor naustområdet. Ein ser for seg at naustrekka vert delt opp i høvesvis 2 og 3 naust. Utforming og storleik på nausta er i stor grad i samsvar med krava i kommuneplanen. Det er regulert inn ny kai i forkant av nausta mot sjø og det er sett krav om at denne skal opparbeidast med treskjørt som overflate. Det er ikkje tenkt tilknytning til VA-anlegg for nausta, men det er opna opp for at dette kan verta ført fram i framtida. Det er tenkt etablert straum fram til nausta. Renovasjon til området er ikkje planlagt, då det kun er naust som er tenkt i området.

Eksisterande naust i området skal vidareførast og det vert ikkje lagt opp til endringar her. Det same gjeld ein mindre kai som er regulert inn.

Det er vidare regulert til fritidsbustad for eigedommane 63/11 og 17. Her er det ikkje planlagt noko endring i bruk av området utover ny tilkomstveg til eigedommen. Det er lagt inn ei opning i føresegnene om at ein kan endre området til bustad. Dette er basert på at området er godt eigna til bustad når ein får bygd ein fullverdig tilkomstveg. Vidare er det regulert til bustad på delen av gbnr 63/14 som ligg innanfor siktområdet for det nye krysset inn til naustområdet. Dette er ikkje i samsvar med kommuneplanen, men det er teke utgangspunkt i at eigedommen er godkjent til bustad av kommunen og ein ynskjer å regulere eigedommen til det føremålet den er godkjent til.

Vurdering

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggast ut til høyring og offentlig ettersyn. I samband med offentlig ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Jarle Bergås, Magnar Bergås, Unndis Bergås, Aud-Mai Bergås Myksvoll og Henning Klemmentsen, medan plankonsulent er ADU-Ing. Atle Utkilen har vore plankonsulent.

Føremålet med planen er å leggje til rette for etablering av naustmiljø med 5 nye naust, samt å bygge tilkomstveg med parkering. Ny tilkomstveg vert også ny tilkomst til eksisterande hytte på gbnr 63/11 og eksisterande tilkomst til eigedommen vert stengd. I tillegg er det regulert til fritidseigedom innanfor planområdet.

Planområdet ligg på Myksvoll, rett nord for campingplassen og nedanfor Lurevegen mot sjøen. Planområdet er på om lag 4,4 dekar. Lurevegen har status som fylkesveg og har 80 km/t fartsgrense.

Naustområdet vil som sagt få tilkomst frå ny avkøyrsla frå Lurevegen, der parkering vert løyst langs vegen ned mot nausta. Eksisterande fritidsbustad på 63/11 vil også få tilkomst via denne nye avkøyrsla. Eksisterande avkøyrsla for fritidsbustaden på 63/11 er trafikkfarleg og vert stengt. Flytting av avkøyrsla vil gje eit meir oversiktleg trafikkbilete på den aktuelle strekka.

Det vert opna opp for 5 nye naust innanfor naustområdet. Ein ser for seg at naustrekka vert delt opp i høvesvis 2 og 3 naust. Utforming og storleik på nausta er i stor grad i samsvar med krava i kommuneplanen. Det er regulert inn ny kai i forkant av nausta mot sjø og det er sett krav om at denne skal opparbeidast med treskjørt som overflate. Det er ikkje tenkt tilknytning til VA-anlegg for nausta, men det er opna opp for at dette kan verta ført fram i framtida. Det er tenkt etablert straum fram til nausta. Renovasjon til området er ikkje planlagt, då det kun er naust som er tenkt i området.

Eksisterande naust i området skal vidareførast og det vert ikkje lagt opp til endringar her. Det same gjeld ein mindre kai som er regulert inn.

Det er vidare regulert til fritidsbustad for eigedommane 63/11 og 17. Her er det ikkje planlagt noko endring i bruk av området utover ny tilkomstveg til eigedommen. Det er lagt inn ei opning i føresegnene om at ein kan endre området til bustad. Dette er basert på at området er godt eigna til bustad når ein får bygd ein fullverdig tilkomstveg. Vidare er det regulert til bustad på delen av gbnr 63/14 som ligg innanfor siktområdet for det nye krysset inn til naustområdet. Dette er ikkje i samsvar med kommuneplanen, men det er teke utgangspunkt i at eigedommen er godkjent til bustad av kommunen og ein ynskjer å regulere eigedommen til det føremålet den er godkjent til.

Vurdering

Planframlegget legg opp til etablering av nytt naustområde med 5 nye naust. I tillegg vert det regulert ny tilkomstveg, parkering og kaifront for dei nye nausta. Vidare vert eksisterande fritidsbustad, naust og kai regulert inn og eksisterande avkøyrsla til gbnr 63/11 vert stengt.

Mindre delar av gbnr 63/14 vert regulert til bustadføremål.

I høve overordna plan er tiltaka i stor grad regulert i samsvar med føremål sett av i kommuneplanen. Det er regulert inn bustad på gbnr 63/14, dette i tråd med at det er godkjent einebustad på eigedommen. Administrasjonen meiner at det er føremålstenleg at ein regulerer eigedommen til den godkjente bruken, og vil peike på at det berre er ein liten del i ytterkanten av eigedommen som vert regulert i denne planen.

Vidare er det gjort ei justering av byggegrense mot sjø i høve grensa som er sett i kommuneplanen. Byggegrensa er justert ca 5 meter nærare sjøen enn det som er vist i kommuneplanen. Administrasjonen meiner at det kan vere greitt å godkjenne ei justering av byggegrensa i dette tilfellet, då gbnr 63/11 også har ei avgrensing for bygging på 15 meter frå midte på fylkesvegen som går forbi eigedommen i sør, noko som fører med seg at det berre vil vere ei smal sone på eigedommen som det vil vere høve til å bygge på. Ei justering av byggegrense mot sjø vil opne opp for ei meir føremålstenleg utnytting av tomta utan at det vil ha spesielle konsekvensar for strandsonevernet etter administrasjonens vurdering. Etter justeringa vil ein ha ei sone på 16-20 meter å bygge innanfor, medan ein ved å bruke avgrensinga i kommuneplanen ville ligge på om lag 10 meter på det smalaste. Det er vidare opna opp for i føresegnene, at ein utan reguleringsendring kan omgjere fritidseigedommen til bustadføremål om dette er ynskjeleg. Administrasjonen meiner at ein anten må regulere eigedommen til det føremålet ein ynskjer i dette tilfellet (bustad), eller så må ein gå ut i frå at eigedommen skal vere fritidseigedom. Det er andre krav som ligg føre til bustadhus enn det som gjeld fritidsbustader, og ein bør ikkje opne for bustadbygging utan at ein regulerer deretter. Administrasjonen vil føreslå at ein tek ut moglegheiten til å gjere om til bustad i føresegnene. Vidare meiner administrasjonen at utnyttingsgraden for eigedommen er mykje høgare enn det det er opna opp for i føresegnene til kommuneplanen, der det er sett tak for fritidsbustader på 120 m². Gbnr 63/11 er på om lag 1550 m², og administrasjonen meiner på bakgrunn av dette at utnyttingsgrad vert sett til 10 % BRA. Parkeringsareal skal ikkje reknast med i utrekning av BRA. Det bør også settast inn avgrensing av maksimal mønehøgde til 9 meter.

- *§ 1.1: Fjerne setning «Eigedommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».*
- *§ 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgde er 9 meter frå planert terreng.*

Dei nye nausta har krav som samsvarer med krava som er sett i kommuneplanen. Det er sett inn byggegrenser og angitt utnytting for kvart enkeltnaust. I tillegg er det sett krav til etablering av ny kai i tilknytning til nausta. Naustrekka er også tenkt delt opp i to delar på høvesvis 2 og 3 naust, noko administrasjonen ser som føremålstenleg. Dette vil gje passasje mellom nausta og tilgang til kai. I høve eksisterande naust er det ikkje lagt inn byggegrense eller sagt noko om utnytting. Administrasjonen vil føreslå at det vert lagt inn at byggegrense går i føremålsgrensa for N2 og at nytt naust kan førast opp i same storleik som eksisterande.

- *Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremålsgrensa. Nytt naust kan førast opp i same storleik som eksisterande naust.*

I høve ny avkøyrsløse til området, er administrasjonen positiv til at det vert lagt opp til ei sanering av dagens avkøyrsløse til gbnr 63/11 og ny avkøyrsløse noko lenger nord. Dette vil gje ei meir oversiktleg kryssløysing og ei meir trafikksikker løysing. Tilkomstvegen ned til nausta vil vere relativt bratt på strekket frå parkeringsplassen for nausta og ned til planert flate på 2,4 meter. Administrasjonen meiner likevel at dette vert over ein relativt kort distanse og at dette kan godkjennast. Det må likevel påreknast at tilkomst med bil heilt ned til nausta

vinterstid kan verte vanskeleg.

Tekniske anlegg er ikkje planlagt i området, utover framføring av straum til naustrekka. Elles er det snakk om private anlegg. Det er opna opp for framføring av VA-anlegg til nausta dersom dette skulle vere aktuelt i framtida. Administrasjonen meiner det må presiserast at det vert gjeve løyve til å føra fram vatn til nausta, men ynskjer ikkje å opne opp for avlaup, då dette kan føre med seg at det vert etablert toalettfasilitetar i nausta og legg til rette for varig opphald. Det er ikkje nemnt noko spesielt knytt til dette i føresegnene, men administrasjonen ynskjer å ta inn eit punkt som omtaler dette i føresegnene.

- *Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.*

I høve ROS-analysen er det ikkje alvorlege hendingar som kan oppstå som følge av utbygginga, men det er trekt fram at ekstremnedbør kan føre til mykje overvatn, og at ein må sikre god avrenning frå grøfter til terreng og direkte til sjø. Administrasjonen meiner at handtering av overvatn må sikrast betre i føresegnene.

- *Ny § 2.4(2.4.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass. Avrenning må først forbi eller under naust i N1.*

I høve naturmangfald er det vurdert at tiltak etter reguleringsplanen i liten grad vil påverke dyre- og plantelivet utover dei etableringsane som er gjort tidlegare. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er spesielle naturverdiar som vert påverka av planlagde tiltak. Vidare opnar planframlegget opp for at fleire kan ta i bruk sjøområdet og strandsona, og administrasjonen vurderer planframlegget til å ha ein positiv effekt for folkehelse i området.

.....