

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
119/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018
078/18	Kommunestyret	PS	01.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/194

2. gangs handsaming av reguleringsplan Sjørneset, plan-id 1263-201501

Vedlegg :

Planrapport 07.10.2018Føresegner Sjørneset 04.10.2018Reguleringsplan 28.08.2018Illustrasjonsplan 28.08.2018VA rammeplan-RorbuerSnitt ASnitt BSnitt CSnitt DUttale - 2 gongs - Offentleg ettersyn - Gnr 10 og 11 bnr 1 16 mfl - Sjørneset - Bolig og naust - Privat detaljreguleringUttale vedr - Kunngjering 2. gangs høyring av reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501, gbnr 10/16 mfl., Lindås kommune.PDFFråsegn til offentlig ettersyn av 2. gangs høyring av reguleringsplan for SjørnesetMerknad til 2. gangs høyring av reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501 - Lindås kommuneUttale til 2. gangs høyring av reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501Fråsegn - Offentleg ettersyn av detaljregulering for Sjørneset - Lindås kommune.pdfSamordna uttale med motsegn - Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 10 og 11 bnr 1 16 mfl - Sjørneset - Bolig og naust - PrivMerknad 1 gangs høyring Sjørneset - plan-ID 1263-201501Uttale - offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sjørneset - gbnr 10/16 mfl RødlandUttale til 1. gangs høyring og offentlig ettersyn for Sjørneset, planid 1263-201501Uttale - 1 gangs høyring og offentlig ettersyn for SjørnesetUttale - Sjørneset - PlanID 1263-20150117_116199-4Merknad til offentlig ettersyn for Sjørneset - PlanID 1263-201501 - Lindås kommuneMerknad- Kunngjering 1. gangs behandling og offentlig ettersyn for Sjørneset, PlanID 1263-201501

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 04.10.2018 og plankart datert 28.08.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Plan- og miljøutvalet - 119/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 17.10.2018:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 04.10.2018 og plankart datert 28.08.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kommunestyret - 078/18

KO - behandling:

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 04.10.2018 og plankart datert 28.08.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Sjurneset har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 08.11.2017 til 20.12.2017. Det kom inn til saman 9 merknader til planframlegget, derav motsegn frå Fylkesmannen knytt til privatisering av strandsona gjennom etablering av rorbuer i område som er sett av til naust. Det har vore halde dialogmøte med Fylkesmannen der ein har gått gjennom motsegna og i etterkant justert plasseringa av rorbuene slik at desse vert trekt lenger vekk i frå sjøkanten. Det er i tillegg teke inn ei utfylling i sjø, slik at kaiområdet vert utvida og betrar tilgjenge for ålmenta langs sjøen. Vidare er det i revidert plan teke inn to fleire bustader, slik at området sett av til bustader vert betre utnytta. Nytt planframlegg har i samråd med utvalsleiar i PMU vore sendt på nytt offentleg ettersyn i 4 veker, der Fylkesmannen har trekt si motsegn mot planen.

Alle merknadane til planframlegget og uttalar frå råd og utval i kommunen vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering til kvar merknad.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

Saksnr	Utval	Type	Dato

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 offentleg 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 Sjørneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentleg ettersyn.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

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

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 038/17

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har fått orientering.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har fått orientering.

Eldrerådet - 032/17

ER - behandling:

Eldrerådet er enig med rådmannens framlegg. Eldrerådet meiner det bør sikrast parkeringsplass for rullestolbrukarar/handikappa på parkeringsplassen. Det bør også sikrast tilkomst til kaiområdet for funksjonshemma.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet er enig med rådmannens framlegg. Eldrerådet meiner det bør sikrast parkeringsplass for rullestolbrukarar/handikappa på parkeringsplassen. Det bør også sikrast tilkomst til kaiområdet for funksjonshemma.

Levekårsutvalet - 054/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/Hars Kristian Dolmen-rådgjevar Plan

Levekårsutvalet støttar Plan- og miljøutvalet sine vurderingar.

Samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.11.2017:

Levekårsutvalet støttar Plan- og miljøutvalet sine vurderingar.

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.

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 eigedomane 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 vestvend 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 førast 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 planskildringa 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 fellesvegar, i tillegg til eksisterande veg.

I planskildringa 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 Sjørneset 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 rorbuer opnar opp for ei bruk av området på lik linje med fritidsbustader. Det er ikkje tradisjon i Lindås kommune å tillate etablering av rorbuer, og å tillate utbygging av rorbuer i område sett av til naust i kommuneplanen, vil kunne få ein uheldig presedensverknad. Administrasjonen rår difor til at rorbuer 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. *Rorbuer (BFF1) 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 tomta ikkje vil ha for stor negativ fjernverknad.

Etablering av naust, rorbuer 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 drikkevatt 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 følgje, 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 utbyggar 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 offentlig ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 17.10.2018:

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gongs høyring av planframlegget og 5 merknader til andre gongs høyring. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. *Bergen og Omland Hamnevesen* kan ikkje sjå at planframlegget på dette stadiet kjem i konflikt med deira interesser.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Fiskeridirektoratet* meiner planframlegget ikkje vil kome i konflikt med viktige regionale eller nasjonale fiskeriinteresser i området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Statens vegvesen* peiker på at krysset mellom Hosøyvegen og fylkesveg 394 ikkje har ein standard som tillét særleg trafikkvekst. Dette gjeld også fv. 394 generelt. Vegvesenet meiner at kommunen bør avgrense vidare utbygging i dette området, og særleg bustadbygging som vil vere bilbasert. Til andre gongs høyring av planframlegget peiker vegvesenet vidare på at ein bør vurdere tryggingstiltak for mjuke trafikantar internt i planområdet og på kommunal veg fram til kryss ved fv. 394.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen har vurdert trafikale tilhøve på den

kommunale vegen og har kome fram til at omfanget av utbygginga ikkje utløyser spesielle tiltak langs den kommunale vegen eller i krysset mot fv. 394. Det er lagt opp til tre nye bustader og fem rorbuer i tillegg til 9 naust som vil generere ei avgrensa mengde trafikk.

4. *Kystverket* peiker på at dei ynskjer at søknadsplikta etter hamne- og farvasslova vert teke inn i føresegnene og at tiltak som vert planlagt etablert må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei tåler den påkjenninga dei kan verta påført av farvatnet.

Administrasjonens vurdering: Føresegn om søknadsplikt etter hamne- og farvasslova er teke inn i føresegnene, saman med krav om tilstrekkeleg prosjektering og dimensjonering.

5. *Norges vassdrags- og energidirektorat* har ingen merknader til reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *BKK Nett AS* har generelle merknader og peiker på at eksisterande høgspenline gjennom området må takast omsyn til nettstasjon som ligg nær den austlege delen av planområdet.

Administrasjonens vurdering: Høgspenline og nettstasjon kjem utanfor planområdet og det er lagt til rette for at ny nettstasjon kan etablerast innanfor planområdet.

7. *Hordaland fylkeskommune* var kritisk til etablering av rorbuer i strandsone ved første gongs høyring av reguleringsplanen. Ved andre gongs høyring var dei positive til grepa som var gjort for å hindre privatisering av strandsona. Dei peika på at utforming av naust og rorbuer bør gjenspegle tradisjonelle naustmiljø.

Administrasjonens vurdering: Kapittel 4 i føresegnene set krav til at naust og rorbuer i hovudsak skal utformast i tre og fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Føresegnene følgjer opp krava sett i kommuneplanen til utforming av naust.

8. *Fylkesmannen i Hordaland* hadde motsegn mot dei planlagde rorbuene basert på strandsonevern og privatisering av strandsona. Ved revidert framlegg var Fylkesmannen nøgd med endringane som er gjort i planframlegget for å sikre tilgang til strandsona for ålmenta. Fylkesmannen ynskjer likevel at det vert sett fram rekkefølgekrav om etablering av kaifronten i forkant av rorbuene for å sikre god tilkomst for ålmenta.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn rekkefølgekrav om at ny kaifront skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til rorbuene.

9. *Reidun Stensland* peiker på at naust BUN3 kjem tett opptil eksisterande altan på hennar eigedom og at det ikkje ligg føre noko avtale om inngrep på hennar eigedom. Vidare peiker ho på at tilkomst til hennar fritidseigedom vil verte negativt påverka av planframlegget og peiker på moglege løysingar for dette. Ho stiller vidare spørsmålsteikn med talet på parkeringsplassar nede på kaien og om dette er naudsynt. Ho peiker vidare på at påstanden i planskildringa om at utviklinga av området vil vere lite bilbasert ikkje stemmer. Ho peiker vidare på at hennar eksisterande parkeringsplassar vert sikra i den nye planen. Avslutningsvis peiker Stensland på at utviklinga i området vil påverke opplevinga på deira eigedom negativt då det vil bli mindre ro og stillhet i området.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld naust BUN3 så er dette tiltenkt Stensland og er difor plassert tett på hennar eigedom. Endra planframlegg medfører at ny tilkomst til 10/60 vert sikra på baksida av rorbuene. Ny parkeringsløyving samlar all parkering på f_SPA1 der det også vil vere høve til å parkere for 10/60. Eksisterande parkeringsplassar vert ikkje påverka av ny tilkomst til kai- og parkeringsområdet. Når det gjeld utviklinga av området, så er dette bestemt i kommuneplanen og vil endre dagens tilhøve for fritidsbustaden på 10/60 slik Stensland peiker på.

10. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* har ingen merknad til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

11. *Eldrerådet* er einig med rådmannens framlegg. Eldrerådet meiner det bør sikrast parkeringsplass for rullestolbrukarar/handikappa på parkeringsplassen. Det bør også sikrast tilkomst til kaiområdet for funksjonshemma.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn i føresegnene at minimum 10 % av parkeringsplassane skal tilretteleggjast for rørslehemma. Det vil vere tilkomst til kai- og naustområdet for rørslehemma.

12. Levekårsutvalet støttar plan- og miljøutvalet sine vurderingar.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i to rundar på høvesvis 6 og 4 veker og det kom inn til saman 14 merknader i dei to høyringsrundane i tillegg til uttalar frå råd og utval i kommunen. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert i utgreiinga over. Som følgje av motsegna til planen er det gjort ein del endringar i høve rorbuer, utviding av kaiområdet og plassering av parkering for planområdet. Vidare er det teke inn to fleire bustader i planframlegget.

Når det gjeld etablering av rorbuer i strandsona, er det gjort grep i planen for å sikre at desse ikkje verkar privatiserande på strandsona. Det er teke inn ei utviding av kaien i forkant av rorbuene, samstundes som det er sett krav om at rorbuene skal etablerast på eit høgare nivå enn kaien og at arealet i forkant av rorbuene skal gjerdast inn for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal. Det er vidare sett inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av kaifronten i forkant av rorbuene.

Tilkomst til rorbuene og kaiarealet er endra saman med plassering av parkeringsarealet, slik at tilkomst til fritidsbustaden på 10/60 kjem i bakkant av rorbuene. All parkering er no samla på f_SPA1 slik at det ikkje vert lagt opp til parkering på kai. Det er likevel køyretilkomst ned til kainivå for å kunne hente/bringe utstyr til naust og kai.

Det er vidare teke inn ytterlegare to bustadtomter i planområdet, for å sikre ei føremålstenleg utnytting av bustadarealet som er lagt inn i kommuneplanen. Administrasjonen har også føreslått dette overfor tiltakshavar tidlegare i planprosessen. Dei to ekstra bustadtomtene representerer etter administrasjonen si vurdering ikkje ei stor auke i trafikk, slik at ytterlegare tiltak for mjuke trafikantar er ikkje naudsynt som følgje av endringa. Administrasjonen vil soleis halde på vurderingane som vart gjort i førstegangshandsaminga av planen.

Oppsummert meiner administrasjonen at det no ligg føre eit gjennomarbeidd planframlegg som legg til rette for ei balansert utvikling av området som er sett av i kommuneplanen. Området slik det ligg i dag er lite tilgjengeleg for ålmenta og bær preg av å vere lite brukt. Med ny kaifront og utbetring av tilkomst til området legg ein til rette for at ålmenta kan ta området i bruk samstundes som ein føl opp intensjonen i kommuneplanen og tiltakshavar sine ynskjer for området. Dei nye tiltaka legg også til rette for at ein kan samkøyre avløp for

området. Administrasjonen vil tilrå at planen vert vedteken slik den ligg føre.

.....