

Innkalling
av
Teknisk utval

Møtedato: 28.08.2014
Møtestad: Nordbygda skule
Møtetid: 14:00 - 18:00

Vi startar med synfaring med oppmøte på Risnes kai kl 1400.
Etter synfaringa held vi fram med møte på Nordbygda skule.

Frå teknisk utval blir desse med på synfaringa:

John Torsvik - Leiar

Rangvald Tangedal - Nestleiar

Willy Borge – repres.

Britt Inger hope – 3 vara repress.

Eventuelle forfall må meldast til Terje Kallekleiv per tlf. 56166293, sms til 94506939
eller per epost til Terje.Kallekleiv@masfjorden.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

015/2014 Godkjenning av innkalling og sakliste

016/2014 Godkjenning av møtebok

017/2014 Framlegg til privat reguleringsplan for Risnes tomteområde, Dragseidvegen

018/2014 Delegerte saker

019/2014 Referatsak

21. august 2014

John Torsvik
møteleiar

Terje Kallekleiv
sekretær

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Gerd Allis Håheim		14/935

Saknr	Utval	Type	Dato
015/2014	Teknisk utval	PS	28.08.2014

Godkjenning av innkalling og sakliste

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjend

Saksopplysningar:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Liv Oda Dale		14/935

Saknr	Utval	Type	Dato
016/2014	Teknisk utval	PS	28.08.2014

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Teknisk utval - 18.06.2014

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjend.

Saksopplysningar:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, HistSak - 12/627	14/562

Saknr	Utval	Type	Dato
013/2014	Teknisk utval	PS	18.06.2014
017/2014	Teknisk utval	PS	28.08.2014
	Teknisk utval	PS	

Framlegg til privat reguleringsplan for Risnes tomteområde, Dragseidvegen

Vedlegg:

Framlegg til privat reguleringsplan

Fylgjbrev reguleringsplan

Planskildring Risnes 010514

Føresegner Risnes 290414

Reguleringsplankart Risnes

Tomteplan rev A

Gjeld Risnes tomteområde og framlegg til reguleringsplan

Brev til kommunen

Kommentarar til rådmannens innstilling i sak 14/562 Reguleringsplan for Risnes Tomteområde, Dragseidevegen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for Risnes tomteområde vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 lagt ut til offentleg ettersyn på vilkår om at følgjande endringar vert gjort før planen går ut til offentleg ettersyn:

- Hyttetomt F30, F31, F32, F33 og F34 går ut og erstatta med friluftsføremål.
- Naust og småbåtområde UN3 og SB3 går ut saman med tilkomstvegen ned til dette og erstatta med friluftsområde.
- Naust og småbåtområde UN2 og SB2 vert erstatta med friluftsområde.
- Hyttetomt F8, F9, F38, F44, F49 går ut av landskapsomsyn og vert friluftsområde.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Føretaket Heide1 AS har i brev av 1. mai 2014 sendt over framlegg til privat reguleringsplan for Risnes tomteområde, Dragseidvegen. Planen er utarbeidd av siv. Ing Gaute Baarøy.

Uttale

Vel teknisk utval å leggja planen ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10, sender kommunen planen ut til høyring med frist 6 veker for å koma med skriftlege merknader

Fakta

Framlegg til reguleringsplan viser at det er sett av 50 hyttetomter med utnyttingsgrad på maksimalt 20 % BYA. Byggjehøgda er stort sett lagt til maksimum 6.5 meter.

Innanfor planområdet er det sett av 8 bustadtomter med utnyttingsgrad på maksimum 25 % BYA.

Det er lagt ut fire område i sjø til småbåtanlegg. Det største området SB2 opnar for inntil 42 båtplassar og like mange naust/reidskapsbuer på land. I dei andre område er det sett av mellom 6 til 10 båtplassar og like mange naust/reidskapsbuer.

I tillegg er det sett av 6 friluftsområde i varierende storleik og ein leikeplass sør for bustadområdet. I det nordvestlege området er det sett av eit friområde på 4,5 dekar.

I kommuneplanen til Masfjorden kommune er området sett av til byggjeområde for hytter med krav om reguleringsplan. I tillegg til planskildring, føresegn og plankart er det og laga ROS-analyse og eigen tomteplan med tomtenummer på.

Det ligg føre ei ROS analyse, som viser relativ låg risiko knytt til utbygginga. Vidare er det knytt krav om parkeringsdekning 2 plassar per bustad og hytteeining, samt krav til rekkjefølgje knytt til infrastruktur.

Vurdering

I kommuneplanen til Masfjorden kommune er området som nemnt ovanfor sett av til byggjeområde for hytter med krav om reguleringsplan. Det vert vist til føresegn 2.1.3, og området vert her kalla Torsvik. 50 nye hyttetomter vil når området er utbygd endra karakteren til området i svært stor grad. Omfanget av hytter er så høg i planen at dette etter administrasjonen si vurdering er eit tema som bør drøftast tungt i teknisk utval før planen vert vedteken gå ut til offentleg ettersyn. Teknisk utval kan og vurdere om enkelte hyttetomter bør takast ut i planen, spesielt dei tomtene som er lagt ut heilt sørvest i planområdet (FRF6). Omfanget av naust- og småbåtområda SB2 og UN2, samt UN3 og SB3 som ligg eksponert sørover og vestover i sjø, og SB4 og UN4 som ligg eksponert ut mot sjøsen i retning Kjeøya er og noko som utfordrar strandsona i stor grad. Etter administrasjonen si vurdering bør utbygginga av naust og småbåthamn samlast i større grad, slik at det samla inngrepet i strandsona vert redusert.

Ein del einskildtomter vil og koma på høgdedrag og bli godt synlege i landskapet.

Kommuneplanen viser i tillegg ei byggjegrænse mot sjø, som følgjer det som vert kalla funksjonell

strandsoner. I føresegn 2.1.3 i kommuneplanen er det skrive at « meir detaljert juridisk byggegrense skal fastsettast i samband med reguleringsplanprosessen, der omsynet til strandsoneverdiane skal særleg vektleggast.» Dette er drøfta i planskildringa på side 29 og 30, og det vert vist til at det er viktig å sikra skikkelege utsiktstomter i planen.

Spørsmålet administrasjonen stiller er om planframlegget i stor nok grad har drøfta og vurdert utbyggingsinteressene opp mot dei strandsoneverdiane som finst i dette sjøområdet, og som også er nedfelt i plan- og bygningslova sin § 1-8, der det står: I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser:»

Administrasjonen vil rå til at planframlegget går ut til offentleg ettersyn på vilkår om at det vert gjort enkelte endringar i planen ved at einskildtomter på toppar og hyttefelt FRF6 vert teke ut av planen. Alternativet kan vera at teknisk utval vel å ikkje fremja planen til offentleg ettersyn, og viser til at planen i for stor grad utfordrar landskapet og strandområdet på Risnes.

Konklusjon

Administrasjonen vil rå til at planframlegget går ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 på vilkår om at følgjande endringar vert gjort før planen går ut til offentleg ettersyn:

- Hyttetomt F30, F31, F32, F33 og F34 går ut og erstatta med friluftsføremål.
- Naust og småbåtområde UN3 og SB3 går ut saman med tilkomstvegen ned til dette og erstatta med friluftsområde.
- Naust og småbåtområde UN2 og SB2 vert erstatta med friluftsområde.
- Hyttetomt F8, F9, F38, F44, F49 går ut av landskapsomsyn og vert friluftsområde.

Teknisk utval - 013/2014

TU - behandling:

Sveinung Toft forklarte i saka. Utvalet ønskjer synfaring for å få eit betre inntrykk av den faktiske situasjonen og korleis planforslaget vil påvirke landskap og terreng. Det vart avgjort å halde synfaring 20. august kl. 1400 med oppmøte på Risnes kai.

Privat forslag til reguleringsplan for Risnes tomteområde – Dragseidvegen, vart utsett til etter at synfaring er gjennomført.

TU - vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan for Risnes tomteområde – Dragseidvegen, vart utsett til etter at synfaring er gjennomført.

Fra: Gaute Baarøy <gaute@a-stab.no>
Sendt: 1. mai 2014 09:55
Til: Sveinung Toft; Post Masfjorden kommune
Kopi: gunnar@devoldconsulting.no
Emne: Framlegg til privat reguleringsplan
Vedlegg: Fylgjbrev reguleringsplan.pdf; Planskildring Risnes 010514.pdf; Føresegner Risnes 290414.pdf; Reguleringsplankart Risnes.pdf; Tomteplan rev A.pdf; Varseldokumenter og merknader.pdf; Vurdering av utredningskrav.pdf

Hei.

Vedlagt er framlegg til privat reguleringsplan for Risnes tomteområde, Dragseidevegen

M.v.h. Gaute Baarøy
Heide1 AS
Tlf: 41208335

Masfjorden kommune v/Sveinung Toft

**FRAMLEGG TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR RISNES
TOMTEOMRÅDE, DRAGSEIDEVEGEN**

Vi vil med dette leggje fram forslag til privat reguleringsplan for Risnes tomteområde, Dragseidevegen. I samband med planprosessen har ein hatt eit oppstartsmøte med kommunen samt to undervegsmøter. Det har også i etterkant vore dialog mellom planfremjar og kommunen. Planendringar som er gjort etter denne dialogen er fylgjande;

- Reguleringsplankart og tomteplan: Byggegrenser (mot sjø, sørvest i planområdet) samt endring av utforming på snuhammer i FRF9.
- Føresegnene: Pkt. 1.3, 2.2 og 2.3.1 er i hovudsak endra i tråd med kommunen sine ynskjer. I pkt. 2.3.2 har ein valgt å behalde 6,5 meter som maksimal mønehøgd for å få ein meir hensiktsmessig utforming på hyttene og av dette større fleksibilitet mhp. god terrengtilpasning. Det er også gjort nokre endringar i pkt. 1.1, 2.5.1, 2.5.7 og 3.2.1.
- Planskildring: Argumentasjon i kap. 7.3. Ellers justeringar som fylgje av endringar i plankart og føresegner.

Vi ynskjer no å fremje planen slik han no føreligg og håpar på ein rask sakshandsaming. Sjå vedlagte revidert planframlegg.

For Heide1 AS



Siv.ing. Gaute Baarøy

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR DELER AV GNR 6 BNR 97 M/FL,
RISNES I MASFJORDEN KOMMUNE

Risnes tomteområde

Dragseidevegen

PLANSKILDRING



Planid: 126620120004

Saksnr: 12/627

Siste revisjon: 01.05.14

Innhald

INNHALD	1
1. SAMANDRAG	4
2. BAKGRUNN	5
2.1 OPPDRAGSGJEVAR	5
2.2 FØREMÅLET MED PLANARBEIDET	5
2.3 NØKKELTAL OG AREALDISPONERING	5
3. GJELDANDE PLANSTATUS	5
3.1 PLANSTATUS	5
3.2 KOMMUNEPLANEN	5
3.3 STATLEGE PLANRETNINGSLINER	6
3.4 ANDRE OVERORDNA PLANER	8
3.5 PLANSTATUS FOR TILGRENSANDE OMRÅDE	8
4. PLANPROSESS	9
4.1 KUNNGJERING OG VARSLING	9
4.2 OMRÅDEREGULERING	9
4.3 DETALJREGULERING	10
5. MERKNADER	11
5.1 MERKNADER I SAMBAND MED OPPSTART	11
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET	17
6.1 LOKALISERING	17
6.2 AVGRENSING	17
6.3 TILSTØYTANDE AREAL	18
6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD	18
6.5 TOPOGRAFI OG LANDSKAPSTREKK	18
6.6 SOLTIHØVE	18
6.7 VEGETASJON OG ANDRE NATURTIHØVE	19
6.8 TRAFIKK, TILKOMST OG KOMMUNALTEKNIKK	20
6.9 STØY	20
6.10 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON	20
6.11 ENERGI	21
6.12 BORN OG UNGE SIN BRUK AV OMRÅDET	21
6.13 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICE	21
6.14 KULTURMINNEVERDIAR	21
6.15 RISIKO OG SÅRBARHEIT	21
6.16 MILJØVERNFAGLEGE VURDERINGAR	21
6.17 KONSEKVENSGREIING	21
7. SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	22
7.1 INNLEIING	22
7.2 HISTORIKK	22
7.3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET OG PLANGREPET	26
7.4 REGULERINGSFØREMÅL	36
7.5 BYGGEFØREMÅL	37
7.6 LEIK / UTEOPPHALDSAREAL	38
7.7 UNIVERSELL UTFORMING	38
7.8 PARKERING	38
7.9 TRAFIKKAREAL	39
7.10 VATN OG AVLAUP	40
7.11 AVFALLSHANDSAMING	41
7.12 RISIKO OG SÅRBARHEIT	41
8. KONSEKVENSGREIING AV PLANFRAMLEGGET	46
8.1 OVERORDNA PLANER OG VEDTAK	46

8.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLAN	46
8.3	KONSEKVENSNAR FOR NABOAR	46
8.4	TRAFIKKTILOHVE	46
8.5	KULTURMINNE	46
8.6	NATURMANGFALD	46
8.7	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRADE, BORN OG UNGE SINE INTERESSAR I NERMILJOET	46
8.8	PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBOD	47
8.9	RISIKO OG SARBARHEIT	47
8.10	INFRASTRUKTUR	47
9.	VEDLEGG	47

1. Samandrag

Planområdet ligg på Risnes i Masfjorden kommune og er totalt på 170 daa. Planområdet er i kommuneplanen i hovudsak avsett til hytteområde. Det er sett krav om utarbeiding av privat områdeplan for området. Planen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-1, 12-2 og 12-3.

Områdereguleringsplanen er utarbeidd av siv. ing. Gaute Baarøy etter avtale med Masfjorden kommune og grunneigar Heide AS.

Føremålet med reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner er å leggje til rette for ein best mulig utnytting av området som heilskap. Området skal nyttast til etablering av fritidsbustader, bustader, naustanlegg, kaier, parkeringsplassar og småbåtanlegg. Område som er best eigna til friområde skal takast vare på og gjerast tilgjengeleg.

Ein hensiktsmessig funksjonell strandline med klar byggjegrænse skal sikre ålmenta tilgang til den del av strandsona som har verdi som område for friluftsliv, mens område for bygging av bustader og hytter finn plass i den del av strandsona som ikkje er så godt eigna som friluftareal.

I planen er avsett eit område til bustadbygging. Dette område er klart skilt frå hytteområde og lagt nærast kommunevegen, mellom anna med tanke på borna sin skuleveg.

Hovuddelen av planområdet har berre ein grunneigar. Dette har gjort det mogleg å finna gode løysingar for området som heilskap.

2. Bakgrunn

2.1 Oppdragsgjevar

Områdereguleringsplanen er utarbeidd av siv. ing. Gaute Baarøy etter avtale med Masfjorden kommune og grunneigar Heide AS.

2.2 Føremålet med planarbeidet

Føremålet med reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner er å etablere fritidsbustader, bustader, naustanlegg, kaier, parkeringsplasser og småbåtanlegg med tilhøyrande infrastruktur i samsvar med gjeldande kommuneplan for Masfjorden kommune.

2.3 Nøkkeltal og arealdisponering

Planframlegget viser 50 nye hyttetomter og 8 nye bustadtomter. I tillegg er det m.a. planlagt leikeplass, naust og småbåtanlegg vege og parkeringsplassar.

3. Gjeldande planstatus

3.1 Planstatus

Planområdet er uregulert.

3.2 Kommuneplanen

Risnes tomteområde er medteken i kommuneplanen for 2012-2024. Området er i planen gitt namnet TORSVIK. Det endelege namn på området skal vera RISNES TOMTEOMRÅDE.

I arealdisponeringa i kommuneplanen side 68 er området teke med under Byggeområde for hytter som krev reguleringsplan med denne tekst.
Torsvik: ca. 145 da – Nytt – krav om privat områdeplan. Disponering av område i sjø er ikkje medteke i kommuneplanen. Området er medteke i områdeplanen.

I Oppsummering av merknader til kommuneplanen har rådmannen uttalt:

Masfjorden kommune har gjort konsekvensutgreiing og ROS-analyse av området. Samla vurdering frå utgreiinga og ROS-analysen lyd:

Samla konsekvens vert vurdert som middels negativ slik området er spelt inn. Rådmannen er generelt skeptisk til kombinert bustad- og hytteområde, men

ser nærleiken til reguleringsplanen for Torsvik-Strømsvik som og er ein kombinasjonsplan for bustad/hytte. Området ligg utafor areala som er vekta som lokalt viktige i verdikartet og areala er ikkje eigna som landbruksareal både pga. lav bonitet og impediment, men og fordi areal mellom gardstun og planlagt tiltak er utbygd. Samla sett er ikkje konsekvensane så store med å byggja ned dette landbruksarealet at rådmannen vil rå mot innspelet.

Grovanalysen har ikkje avdekket stor risiko i samband med planlagt tiltak, men det vert likevel sett krav til eigen ROS-analyse i reguleringsplanssamanheng. I analysen vert nemnt at det må planleggast for ein havnivåstigning på 70 cm.



Fig. 1: Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel

3.3 Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, dagsett 25. mars 2011

Det meste av Risnes tomteområde ligg i 100-metersbeltet langs sjøen kor det etter PBL § 1-8 *"skal tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser."*

Tekst skrive med kursiv er henta frå lovtekst eller frå retningslinene.

Lovens føresegner har etter vedtak i 2008 vore gjeldande for heile landet.

25.03.2011 utarbeidde Miljøverndepartementet retningslinjer for meir differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen basert på at vernet gjerast strengast i sentrale område der presset på areala er stort.

Ifølgje retningslinjene deles landet inn i 3 hovudområde:

1. Kystkommunane i Oslofjordregionen
2. Andre områder der presset på områda er stort
3. Områder med mindre press på areala

Retningslinene pkt. 4.2 lyder:

Differensiering gjennom planlegginga

Derfor vil retningslinjene ha ulik vekt i ulike deler av kommunen i arbeidet med kommuneplaner. Det vil derfor åpnes for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder innad i kommunen som synliggjør slike lokale variasjoner.

Det vil være enklere å få tillatelse til å bygge i områder i kommunen med lite press og vanskeligere i områder der presset er stort. Spørsmålet om bygging skal også vurderes i forhold til allmene interesser, som natur og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.

Masfjorden kommune er plassert i gruppe 3 hvor man anser at der er mindre press på areala i strandsona. For disse områda gjeld følgjande retningslinjer:

Dette innebærer at kommunen kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.

Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmene interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmen ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap.

Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det må også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.

I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha vidare adgang til å tillate tiltak for å ivareta en fornuftig samfunnsutvikling.

I planen har ein brukt dei nye retningslinene.

3.4 Andre overordna planar

Fylkesplan for Hordaland 2005-2008 (forlenga inntil vidare)

Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland 2001-2004

Fylkesdelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2008-2012

Fylkesdelplan deltaking for alle - universell utforming 2006-2009

3.5 Planstatus for tilgrensande område

I følge kommuneplanens arealdel er tilgrensande område i aust LNF-område og område sett av til byggeområde for bustader og fritidsbustader. Områda nord, vest og sør for planområdet er sjøområde.

Det ligg føre reguleringsplan for det tilgrensande område i aust – Straumsvik ID 12662004001. Den varsla plan for Risnes tomteområde tok med eit areal på ca 20 daa som også er teke med i denne reguleringsplan. Etter merknad frå grunneigar er dette areal tatt ut av områdeplanen og grensa for planområdet fylgjer nå grenselinja mellom gnr. 6/9 og gnr. 6/1, med unntak av arealet langs vegtilkomsten over gnr. 6/9 teikna inn på jordskiftekartet 30.09.1960.

4 Planprosess

4.1 Kunngjering og varsling

Oppstartsmøte med kommunen vart halde 26.09.2012. Formell kunngjering vart gjeve i papirutgåvene til avisa Strilen 23.02.2013 Det vart også sendt eige brev til involverte partar, naboar, offentlege og private høyringsinstansar dagsett 21.02.2013.

4.2 Områderegulering

Som vedteke i kommuneplanen starta siv.ing. Gaute Baarøy arbeidet med utarbeiding av områdeplan hausten 2012.

26.09.2012 vart det halde oppstartsmøte hos Masfjorden kommune. Kommunens sakshandsamar viser til at privat områdeplan er heimla gjennom kommuneplanen.

I referatet frå møtet vart det gjort merknad om at det i overordna plan ikkje er tatt med område i sjø til båthamn slik planleggjar no tek sikte på. Planen vil ikkje samsvare med overordna plan på dette punkt. Disponering av område i sjø vert medteke i områdeplanen.

Forslag til endring av plangrense vart diskutert. Planleggjar kjem tilbake med planavgrensing.

I utgreiingsbehovet for planarbeidet skal vektleggjast:

1. Barn og unge sine interesser (gjeld bustad)
2. Funksjonshemma og eldre sine interesser (gjeld bustad)
3. Universell utforming (gjeld bustad)
4. Biologisk mangfald
5. Kulturlandskap og kulturminne (gjeld Dragseidet)
6. Strandsona, sjø og vassdrag
7. Samfunnstryggleik og beredskap
8. Kommunikasjon, veg og vegtekniske tilhøve/trafikktryggleik
9. Kommunaltekniske anlegg
10. Klima og energi
11. Folkehelse (støy, ureining m.v.)

Det vart gjort merksam på dei kommunale føresegner i arealdel av kommuneplan.

Dei ulike punkta er handsama i reguleringsplanen.

Det vart gjort merknad om at tilkopling til kommunalt vassverk ligg litt fram i tid grunna kapasitetsomsyn.

Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Ein legg opp til underveismøte etter behov før innsending av planframlegg.

4.3 Detaljregulering

Basert på det som vart avtalt på oppstartsmøte, vart det halde undervegs møte hos Masfjorden kommune 21.06.2013. På møtet viste forslagsstillar ein modell av planområde. Modellen var detaljert og ga eit godt bilete av korleis ein tenkte seg at dei ulike delar av området skulle nyttast.

Kommunens sakshandsamarar rådde til at ein såg nærare på om det var riktig å blande saman næringsverksemd og hyttebygging på området.

Sakshandsamarane såg positivt på at det vart planlagt eit område for bustader avgrensa frå området med fritidsbustader. Området ligg nær eit etablert område for bustader.

Sakshandsamarane bad om at det planlagde naust-næringsområdet i syd vart vurdert i høve til kommunens verdikart då området grensar opp mot lokalt viktig område for biologisk mangfald. Etter ei slik vurdering vart det lagt inn eit mindre naustområde i syd. Viser til avsnittet om plangrep i pkt. 7.3.

Forslagsstillar vel å handsame innspela som alternative forslag etter pbl. § 12-11 og har difor tatt ut område for kombinert naust- og næringsverksemd frå planen. Likeeins har forslagsstillar valt å redusere naustområde i sør for unngå kommunale merknader på dette punkt ved seinare sakshandsaming.

Forslagsstillar og sakshandsamarane diskuterte om det kunne vere ei praktisk løysing om detaljregulering kunne skje samstundes med utarbeiding av områdeplan.

For å sikre ei best mogeleg disponering av areala, hadde forslagsstiller allereie utarbeidd ein detaljregulering av området. Ein vart samt om at ein i det vidare arbeid kan leggja til grunn at reguleringsplanen vert å utarbeide som ein felles plan der ein skal oppfylle både krava til områderegulering, pbl. §12-2 og detaljregulering, pbl. 12-3.

5 Merknader

5.1 Merknader i samband med oppstart

Merknadsfristen gjekk ut 11.04.2013. Det er komne inn 13 merknader til planen.

Oversikt over merknader til oppstartsvarsel		Brev dagsett
1.	Hordaland fylkeskommune	21.03.2013
2.	Statens vegvesen	10.04.2013
3.	Fylkesmannen i Hordaland	22.03.2013
4.	Fiskeridirektoratet, region vest	03.04.2013
5.	Fiskarlaget Vest	21.03.2013
6.	Noregs vassdrags- og energidirektorat	02.04.2013
7.	Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum	02.04.2013
8.	Trygve Bordvik	09.04.2013
9.	Bente Lunde Daae og Gjert Øyvind Daae	18.03.2013
10.	Knut Tangedal	19.03.2013
11.	Torgeir Daae Børnes	20.03.2013
12.	Alf Holmaas Helland	30.03.2013
13.	Grethe og Ole Godtfred Gangsøy	06.04.2013

5.1.1 Hordaland fylkeskommune, (Hf) i brev dagsett 21.03.2013

Hf viser til at det er eit regionalt areal- og miljømål at Hordaland skal verna om biologisk mangfald og verdifulle areal- og naturressursar på land og i sjø, som strandsona, friluftsområde med regional verdi, større inngrepsfrie område og kulturmiljø.

Planområdet er ikkje utbygd og ligg rett innafor areal kartlagd som regionalt viktig friluftsområde – Herøyosen. Hf ber om at det i planarbeidet vert lagt vekt på at utbygging ikkje hindrar ferdsel for allmenta ut mot/langs sjøkanten eller i sjøarealet. Kvalitetar i form av badeplassar e.l. bør bevarast for allmenn bruk.

Nye naust i planområdet synes ikkje i samsvar med kommuneplan. Hf er generelt kritiske til nedbygging av strandsona i form av naust og rår til at trong for båt plassar løysast gjennom bygging av felles småbåtanlegg på eigna stad. Viser til rettleiaren "Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland".

Hf minner om kystlandskapets sårbarhet, krav til arkitektonisk og estetisk samanheng, energisparetiltak, registrering av kulturminne og kulturmiljø.

Det er lite tilrådeleg å blande område for bustad og fritidsbustad.

Hf ber om at planarbeidet legg særleg vekt på strandsonevern, landskap og estetikk, klima, energi og kulturminne. Hf vil utføra ei kulturminnefagleg synfaring for å avgjera om det vil bli stilt krav om arkeologisk registrering.

Planleggjar kommenterer:

Bakgrunnen for områdeplanen er å vurdere området som heilskap og setje i verk ei samla planlegging av område på ein optimal måte. For å få eit best mogeleg grunnlag for denne vurderinga har Heide AS laget ein modell av området i målestokk 1:500. Modellen har vore nyttig for finne fram til dei område som er best tenleg til de ulike føremål, hyttebygging, bustadbygging, vegar, områder for sjønær verksemd samt friområde på land og ved sjø.

Modellen viste at sjølv om området har lang sjøline, er det meste av sjølina ueigna til sjønær verksemd da terrenget for det meste går bratt i sjøen. Planen har også hatt som føremål å ta vare på mest mogeleg av sjølina urørt og samle aktivitetar i strandsona mest mogeleg.

I denne samanhengen har Fylkesmannen i Hordaland sitt hefte "Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland" vært til stor nytte. Planleggjar deler dei synspunkt som Fylkesmannen framhevar og har i størst mogeleg utstrekning søkt å anvende dei tilrådingar som Fylkesmannen tar til orde for.

Dette gjelder både utnytting av området og ønskje om ein arkitektur tilpassa lokal byggeskikk.

Sjønære aktivitetar er difor samla på 4 område. Eit område i nord til bruk for nye bustadseigare, eit område mot vest til bruk for nærliggjande hytteeigarar, eit område mot aust til bruk for hytteeigarar i dette område og i tillegg eit mindre naustområde i sør.

Planområdet har ei vik mot vest som eignar seg til bading og badeaktivitetar. Området er avsett til friområde (ref. 1 i tomteplan)

Området er generelt småkupert og mange stader har avgrensa utsikt. Eit høgdedrag i sør med god utsikt er sett av til utsiktspunkt og friområde.

Det kan gis følgjande tilleggsopplysningar til merknadene.

Herøyosen er et velkjent friluft- og fiskeområde og nyttest aktivt av fastbuande og hytteeigarar. Dette ligger ca. 3 km frå planområde og har ingen direkte samheng med planområdet.

Planleggjar vil gjerne leggje forholda til rette for at eit område som ligg for seg sjølv nord i planområdet, i nærleiken av etablert bustadområde, med eigen veg, eige område for buss/post og parkering, vert nytta til bustadområde for 7 bustader. Ein vil drøfte saka med Masfjorden kommune og leggja avgjerande vekt på kommunen si tilråding i saka.

Planleggjar meiner at tiltaka i området legg forholda til rette for at eit område som er utan kulturminne eller andre særlege verdiar og som elles ikkje har vore brukt, no vert teken i bruk til eit formål som det høver for.

Planleggjar ønskjer også at utbygginga så langt mogeleg skal basere seg på dei råd som er gitt i rettleiaren for utbygging i strandsona.

5.1.2 Statens vegvesen, (Sv) i brev dagsett 10.04.2013

Sv er av den oppfatning at arealdelen i kommuneplanen bør følgjast ved utarbeiding av reguleringsplanen og at tiltaka i området fokuserar inn mot fritidsbusetnad og maritim verksemd.

Sv framheldt at det vert lagt til rette for planløysingar som tek i vare dei som skal nytte området utan motorisert ferdsle, at det bør realiserast fortau frå krysset og til busshaldeplassen. Fortauet skal ha ein breidde på 3,0 m. Det er ynskjeleg med dråpe i sekundærvegen. Det vil bli stilt rekkefølgjekrav på dette punktet. Avkjøring må utformast som kryss.

Det kan vere trong for å etablere høveleg stad for renovasjon. Langs med Fv 570 skal det så langt planen strekkjer seg settast av eit 5 meter breitt belte til anna veggrunn.

Planleggjar kommenterer:

Når det gjeld planlagd bustadområde, viser ein til planlegger sin kommentar i pkt. 5.1.1 ovanfor.

Fv 570 langs planområdet er det naturleg å definere som ein «U-HØ1. Øvrige hovudvegar, ÅDT < 1500 og fartsgrense 60 km/t» jmf. Vegnormal 017. Når det gjeld løysingar for gåande og syklande for slike veger heiter det m.a. at dersom ikkje lokalt vegnett gir sikker og god framkommelegheit for gåande og syklande, kan det være behov for gang- og sykkelveg. Langsgående gang- og sykkelveg bør etablerast når ÅDT er over 1000 og potensialet for gåande og syklande overstiger 50 i døgnet eller strekninga er skuleveg.

I utgangspunktet meiner forslagsstiller at trafikkmengda langs Fv. 570 på dette punkt er så lav at det lokale vegnettet gir sikker og god framkommelegheit for gangtrafikk. Vi kan opplyse at trafikkmengda ligger godt under dei krav som Vegnormal 017 legger til grunn for når det bør vurderast å bygge separat fortau for gangtrafikk.

Forslagsstiller har kontakta Vegdirektoratet for å få avklart når ein veg er **definert som skuleveg** i høve til føresegnene i Vegnormal 017. Vi fekk opplyst at uttrykket vart brukt fordi det var meininga å lage ei eintydig definisjon på uttrykket skuleveg m. a. basert på om det var ein vegstrekning frå næraste busstopp til skule og talet på born som brukte vegen regelmessig som skuleveg. Ein kom ikkje til einigheit om saka og det fins difor ikkje ein formell definisjon på skuleveg.

Men det syntes klart at direktoratets krav til skuleveg, nedfelt i Vegnormal 017 var meint å gjelde for vegstrekningar der barns bruk av vegbana til og frå skulen var av et visst omfang og ikkje var meint å skulle gjelde for vegstrekningar der bruken var avgrensa. Når trafikkgrunnlaget tilsa det, meinte han at løysinga med 1,5 m. skulder kunne være passande.

I fylgje vegnormal 017 vert det opna for 1,5 meter skulder som alternativ til ordinær fortausbreidde, dersom lite trafikkgrunnlag. Vi har regulert inn ei breidde på 1,5 meter fortau på utsida av eksisterande rekkverk. Føresegnene opnar for fortausbreidde på inntil 2 meter. Det at ein legg fortau på utsida av eksisterande rekkverk vil gje ein ekstra sikkerheit i høve til å berre regulere inn ein skulder.

Henvisning til bruk av dråpe i sekundærveg finn ein i handbok 263, fig. 4.6 på side 36. Som figuren viser så skal det betydelig større trafikkmengder til for at dråpe skal være aktuelt. Henvisning til i kva grad avkjørsler skal verte utforma

som kryss finn ein på side 84 i den same vegnormalen. Radius i avkjørsel er sett til 9 meter.

Vi kan opplyse at det for tida ikkje bur familiar med skuleborn i bustadfeltet i enden av Dragseidevegen.

5.1.3 Fylkesmannen i Hordaland, (FiH) brev dagsett 22.03.2013

Det er viktig at kommunen legg opp til ein god struktur for småbåthamner i planarbeidet. Hytteområder bør nyttast i sin heilskap til hytter og vi rår kommunen til ikkje å bygga heilårsbustader i dette området. Rår kommunen til å setja rekkefølgjekrav for å sikra ei heilskapleg planlagt utbygging av området. Endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet og ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 10). Ein må sjå på risiko både innanfor og utanfor planområdet som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følge av tiltaket.

Planleggjar kommenterer:

Når det gjeld planlagd bustadområde, viser ein til planleggjars kommentar i pkt. 5.1.1 ovanfor.

Småbåthamner er planlagd i samsvar med tilråding i "Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland". Dersom behovet for naust blir større enn det som reint praktisk kan plasserast i naustområdet, har ein tatt høgde for at det kan byggjast et næringsbygg som kan tilby plass for oppbevaring av utstyr for båt og fiskereiskap.

Andre merknader vil verta handsama i samsvar med gjeldande krav.

5.1.4 Fiskeridirektoratet, region vest (Fd) brev dagsett 03.04.2013

Fd har generelle merknader. Når det gjeld det omsøkte reguleringsområde gjer Fd merksam på at det er registrert gyteområde i Hauglandsosen. (Skal være Haugsdalsosen?). Fd føreset at ein tek omsyn til dette.

Planleggjar kommenterer:

Planleggjar har vore i kontakt med dei mest røynde fiskarane i området. Dei seier at planen ikkje kjem i vegen for fiskeriaktivitet. Dei er kjent med at det finns gyteområde bl.a. på Herøyosen, men dei kjenner ikkje til gyteområde i nærleiken av planområdet.

5.1.5 Fiskarlaget Vest, (FV) brev dagsett 21.03.2013

FV har generelle merknader. Når det gjeld det omsøkte reguleringsområde gjer FV merksam på at det er registrert gyteområde innanfor området. FV føreset at dette blir ivaretatt. FV har vore i kontakt med fiskarar frå området.

Planleggjar kommenterer:

Planleggjar har og vore i kontakt med dei mest røynde fiskarane i området. Dei seier at planen ikkje kjem i vegen for fiskeriaktivitet. Dei er kjent med at det finns gyteområde bl.a. på Herøyosen, men dei ikkje kjenner til gyteområde i nærleiken av planområdet.

5.1.6 Noregs vassdrags- og energidirektorat, (NVE) brev dagsett 02.04.2013

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

5.1.7 Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum, (BS) e-post dagsett 02.04.2013

BS varsla behov for feltundersøkingar i området.

Planleggjar kommenterer:

Etter korrespondanse valde BS å trekke merknaden.

5.1.8 Trygve Bordvik, (TB) brev dagsett 09.04.2013

TB ynskjer avklart nødvendig tilleggsgrunn utover den skildringa som er gjort i jordskifte på sekstitalet. Arbeid med utviding av eksisterande veg må utførast på eit slikt vis at fastbuande og andre som har tilkomstrettigheter til vegen, ikkje blir skadelidande. Arbeidet må avsluttast før eventuelt anna arbeid i marka startar med fritidsbustadar.

I tillegg ble det gjort merknader til eventuelle skader på veg i byggetida, fastlegge talet på fritidshus i planen, ikkje hus til fastbuande, vinteropplag av båtar må ikkje være til sjenanse, allmenta sine mulegheiter til å ferdast i området må ikkje hindrast, og tilgang til sjø skal være muleg for alle. Området inneheld eit mangfald av fugle- og dyreliv.

Planleggjar kommenterer:

Det er tatt kontakt med TB for å avklare vegtrase og kompensasjon for nødvendig tilleggsgrunn.

Når det gjeld andre merknader vert det vist til beskrivingar i reguleringsplanen.

5.1.9 Bente Lunde Daae og Gjert Øyvind Daae, (B&GD) brev dagsett 18.03.2013

B&GD varsla at dei ser positivt på at det blir utarbeida områdereguleringsplan for Risnes tomteområde, men ønskjer at reguleringsplan for Torsvik-Strømsvik kjem på plass først.

Planleggjar kommenterer:

Planleggjar har tatt kontakt med B&GD og Masfjorden kommune for å finne ut kva som skapar problem for fortsetjing av dette planarbeidet. Ein har funne at planarbeidet er stoppa og at det er usemje om riktig planstatus.

5.1.10 Knut Tangedal, (KT) brev dagsett 18.03.2013

KT varsla at han finn at namnet på området – Risnes tomteområde – er feil då området ikkje ligg på garden Risnes.

Planleggjar kommenterer:

Planleggjar har sendt svar til KT der han grunngjev kvifor ein har nytta namnet Risnes tomteområde. I hovudsak har planleggjar valt dette namn fordi det ikkje var mogeleg å finne eit anna namn som kunne fortelja kva staden låg. Andre som budde i nærleiken nytta namnet Risnes. Det vert og nytta som stadnamn på det større område som ligg rundt garden Risnes.

5.1.11 Torgeir Daae Børnes, (TDB) brev dagsett 20.03.2013

TDB varsla at han finn at namnet på området – Risnes tomteområde – er feil då området ikkje ligg på garden Risnes.

Planleggjar kommenterer:

Planleggjar har sendt same svar til TDB som han sendte til KT. Sjå pkt. 5.1.10.

5.1.12 Alf Holmaas Helland, (AHL) brev dagsett 30.03.2013

AHL vil råde frå at omskrivne område vert bygd ut med fritidshus og hytter. Området i Hatevikosen vert nytta som friområde og er tilhald for mange fugleslag og dyr. Utbygging vil forårsake at dyre- og fuglelivet i området vil forsvinne.

Planleggjar kommenterer:

Fylkesmannen i Hordaland har og gjort merksam på at konsekvensane av endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet. Ein viser til kap. 8.6 der dette er handsama.

5.1.13 Grethe og Ole Godtfred Gangsøy, (G&OG) brev dagsett 06.04.2013

G&OG seier at veistandarden på eksisterande vei må oppjusterast før utbygging begynner. Ynskjer at vegen vert plassert slik at det blir minst mulig skade i naturen og til minst mulig sjenanse for eksisterande hus/hytter. Stiller kommunen rekkefølgjekrav med omsyn til vegen? Kvifor krevst ikkje konsekvensutredning? Strandlinja er hekkeplass for fuglar og sjøområdet er eigna oppvekstområde for aure. Ynskjer opplyst talet på hus/hytter.

Planleggjar kommenterer:

Vegstandarden vil verta oppjustert ut frå gjeldande krav. Kommunen har ikkje behandla saka og eventuelle rekkefølgjekrav knytt til vegen fins difor ikkje. Det krevjast ikkje konsekvensutgreiing fordi planen ikkje medfører tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Når det gjeld vurderingar i høve til naturmangfaldet visar ein til pkt. 5.1.12.

6 Skildring av planområdet

6.1 Lokalisering

Planområdet er lokalisert på Risnes, sørvest for den gamle handelsstaden på Risnes i vestre del av Masfjorden kommune. Området ligg ca. 10 km frå administrasjonssenteret Masfjordnes og ca. 10 km frå Sløvåg fergekai.

6.2 Avgrensing

Planområdet omfattar i hovudsak av gnr. 6 bnr. 97 som vart frådelt frå bnr.1 i 2013. Det vart kunngjort oppstart av reguleringsplanarbeid 23.02.2013 med eit plankart som også viste omkring liggjande areal.

Etter merknad frå grunneigar av gnr. 6/9 er areala på denne eigedom teke ut av planen, med unntak av naudsynt areal langs vegbana på gnr. 6/9, til området. Sjå fig. 2.

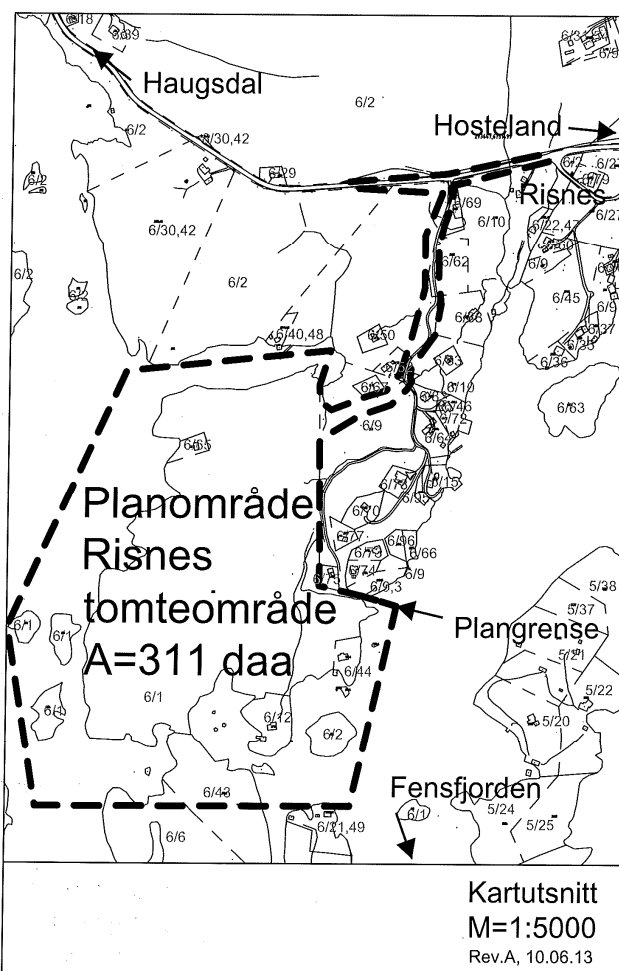


Fig. 2: Kopi av revidert kart over planområdet.

Reguleringsplanen har no eit mindre areal bl.a. sidan mesteparten av sjøareala ikkje er regulert i planen. Planområdet har ein storleik på 170 daa og ligg vest for eit etablert bustad/hytteområde. Området ligg på sørsida av kommuneveg

570 mellom Masfjordnes og Sløvåg fergeleie. I vest og sør grenser området til sjø.

6.3 Tilstøytande areal

I følge kommuneplanens arealdel er tilgrensande område i aust LNF-område og område sett av til byggjeområde for fritidsbustader. Områda i nord, vest og sør for planområde er vesentleg sjøområde.

6.4 Eksisterande busetnad

Det ligg 3 hytter innanfor planområdet i dag. Elles finst det ikkje bygningar på området.

6.5 Topografi og landskapstrekk

Planområdet er småkupert med høgste punkt på ca. 25 m.o.h. Det ligg på en halvøy og terrenget fell mot vest, sør og aust. Det finnes fleire myrar på området. Det meste av myrområda er lagt ut til friområde. Området har naturleg avrenning mot nord, vest og sør. Dei fleste stader er det bratte skrentar mot sjøen, avbrote av nokre vikar som gjev god åtkomst til sjø.

6.6 Soltilhøve

Soltilhøva i området er svært gode då planområdet ligg i eit ope landskap.



Figur 3: Planområdet har gode soltilhøve

6.7 Vegetasjon og andre naturtilhøve

Det meste av planområdet er skogkledd med furu som vekslar med myr og lynghei med innslag av bart fjell.



Figur 4: Vegetasjonen i planområdet.



Figur 5: Nokre stader kjem fjellet fram i dagen



Figur 6: Mange bratte skrentar mot sjø

6.8 Trafikk, tilkomst og kommunalteknikk

Det er i dag privat veg nesten fram til planområdet. Den private vegen går frå FV 570 og inn i regulert område for hytter og bustader (Torsvik-Strømsvik).

Masfjorden vassverk leverer drikkevatt til Torsvik-Strømsvik og det vert i utgangspunktet vekta positivt med fleire abonnentar i følgje den kommunale konsekvensutgreiinga.

I referatet frå oppstartsmøte 26.09.2012 har kommunen gjort merknad om at tilkopling til kommunalt vassverk ligg litt fram i tid grunna kapasitetsomsyn.

Det er ikkje anlegg for avlaup i planområdet i dag.

6.9 Støy

Det er ikkje eksisterande kjelder til støy i planområdet. Støy frå bil- og båttrafikk rundt planområdet er marginal.

6.10 Offentleg kommunikasjon

Området har regelmessig dagleg buss-samband innan kommunen og til og frå Bergen.

6.11 Energi

BKK har lågspenningsanlegg over området i dag. Anlegget har ikkje kapasitet til å dekke det auka strømbehovet i området. BKK seier at dei vil auke kapasiteten når reguleringsplanen er vedteke.

6.12 Born og unge sin bruk av området

Området vert i dag lite nytta av born og unge.

6.13 Privat og offentleg service

Nærmaste skule til planområdet er Nordbygda skule, om lag 5 km frå planområdet. Skulen har både barnesteg og ungdomssteg. Masfjorden kulturskule driver omfattande verksemd på ulike stader i Masfjorden.

I Nordbygda, om lag 5 km frå planområdet, er det barnehage, daglegvarehandel og bensinstasjon. Administrasjonssentrum i kommunen er Masfjordnes, om lag 10 km frå planområdet.

6.14 Kulturminneverdiar

Ifølge Rådmannens verdivurdering av området 29.09.2012 er det ingen kjende kulturminne eller kulturmiljø i planområdet. Eit søk i riksantikvaren sin database i naturbase.no viser at det ikkje er automatisk freda kulturminner innafor planområdet. Dersom funn skulle dukke opp, vil arbeid verte stoppa og antikvariske myndigheiter verte kontakta.

6.15 Risiko og sårbarheit

Det er sett krav til ROS-analyse for området.

6.16 Miljøvernfarelege vurderingar

Planområdet er så langt ein kan sjå ikkje utsett for forureining. Mulige kjelder til forureining ville ha vore langsgåande kommuneveg eller forureining frå sjøen. Planområdet vert vurdert til å være marginalt påverka i så måte frå desse kjeldene.

Området ligg i eit skogkledd landskap. Planområdet sin vegetasjon er prega av furuskog og kystlynghei med fjell i dagen, men er også til dels myrlendt. Ein har vurdert området til ikkje å ha særlege interesser for jordbruk, skogbruk, fiskeri eller jakt.

Ifølge Rådmannens verdivurdering av området 29.09.2012 er området ikkje kjent nytta til friluftsliv.

6.17 Konsekvensutgreiing

Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing etter PBL § 4-2.

7 Skildring av planframlegget

7.1 Innleiing

Områdereguleringsplanen er utarbeidd av siv.ing. Gaute Baarøy etter oppgave frå Masfjorden kommune og grunneigar Heide AS. Ein ønskjer å regulere området til fritidsbustader, bustader, naustanlegg, kaier, parkeringsplasser og småbåtanlegg.

7.2 Historikk

Heide AS ble merksam på området ved innsyn i tidlegare kommuneplan der det vart notert at det skulle lagast kommunedelplan/ reguleringsplan for området.

Etter forslag frå Heide AS ble området medtatt i Kommuneplanen 2012-2024 under avsnitt "Byggjeområde for hytter som krev reguleringsplan" med følgjande tekst: Torsvik – ca. 145 daa Nytt – krav om privat områdeplan.



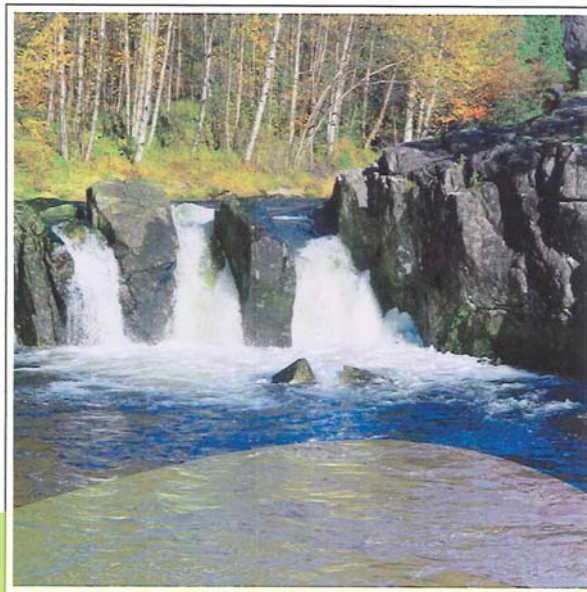
**Figur 7: Utsnitt
høyringsutkast KA**

Område er handsama i høyringsutkastet *Konsekvensutgreiing og ROS-analyse, vedteke av Masfjorden kommune 29.09.2011*(sjå under)

Kommuneplan for Masfjorden 2011 - 2023

Konsekvens- utgreiing og ROS-analyse

Høyringsframlegg, vedteke 29.09.2011
Uttalefrist 21.11.2011



KONSEKVENSTUTGREIING OG ROS-ANALYSE

HYTTE

SIDE 82 AV 213

TORSVIK

INNSPEL NR 14 OG 59

EIGEDOM: gnr 6 bnr 1

AREAL: ca 145 daa

NOVERANDE AREALBRUK: LNF

PLANLAGT NY AREALBRUK: Hytteføremål kombinert med bustad og næring

Avsendar skriv at dei har eit uttrykt ønskje om at den auke i aktivitet som realisering av planane vil føre til skal medvirke til å skape auke i verdiskaping og positiv merksemd for Risnesområde

OMRÅDESKILDING: Området ligg på garden Torsvik og grensar mot sjø og reguleringsplan Torsvik – Strømsvik i aust. Arealen består av barskog, lavbonitet og impediment.



VERDIVURDERING AV OMRÅDET:

	LAG	MID	STOR	MERKNAD
Naturverdiar og biologisk mangfald		X		Ingen registrerte viltførekostar eller viktige naturtypar men område i sørvest grensar til område definert som lokalt viktig i verdikartet.
Friluftsliv		X		Området i sjø er nytta til friluftsliv mens arealet på land er lite nytta.
Landskap og estetikk – strandsone		X		Store deler av tiltaket vil vere synleg frå sjø og deler av område ligg i funksjonell strandsone
Landbruk	X			Området har ingen verdi som landbruksareal.
Kulturminne og kulturmiljø	X			Det er ingen kjende kulturminne eller kulturmiljø i område.



Figur 8: Vurdering av innspel til kommuneplanen

KONSEKVENSVURDERING AV ENDRÅ AREALBRUK:

Tema	Verdi	Merknad
Naturverdiar og biologisk mangfald	-1	Fugleliv og biologisk mangfald knytt til kulturlandskap og strandsona.
Friluftsliv		Området er ikkje kjent nytta til friluftsliv.
Landskap og estetikk – strandsona	-1	Bygningane kan bli liggande godt synleg i landskapet. Tiltaka vil påverke strandsona negativt og landskapet vert mindre verdifullt ved sterk utbygging.
Kulturminne og -miljø	0	Ingen kjende
Folkehelse	+1	Fint område med lett tilgang til sjø og friluftsområde på land.
Lokalsamfunnsutvikling		
Næringsliv og sysselsetjing	+1	All byggeaktivitet kan vere positivt for lokalt næringsliv i anleggsfasen.
VVA		Det er i dag privatveg nesten fram til området der tiltaket er tenkt. Privatvegen går frå fv 570 og inn i regulert område for hytter og bustad (Torsvik – Strømsvik). Avkjørsla er godkjend for den bruk ho har i dag. Eventuelle krav til utbetring av avkjørsla må avklarast i plansamanheng. Planlagt tiltak vil krevje etablering av veg inn i planlagt område. Dette vert difor vekta nøytralt.
	-1	Masfjorden vassverk leverer drikkevatt til Torsvik - Strømsvik og det vert i utgangspunktet vekta positivt med fleire abonnentar. Kan på sikt føre til oppgradering av Masfjorden vassverk, først med ny pumpe – så med fleire borehol.
		Negativt med avlaup (etter slamavskiljar) til sjø grunna at område utafor som er vekta lokalt viktig i verdikartet. Type avlaup må fastsettest i reguleringsplansamanheng.
Landbruk	0	Samla landbruksareal vert mindre ved planlagt tiltak.
Naturrisiko og klima	-1	Område er ikkje i faresona for steinsprang eller flaum men kan vere i faresona for havnivåstigning. Dette må avklarast i reguleringsplansamanheng
Forureining	-1	Planlagt tiltak vil føre til auka transport og ureining som følgje av dette.
Samfunnstryggleik / beredskap og	-1	For mjuke trafikantar er planlagt tiltak ikkje i gang- eller sykkelavstand til butikk.

KONSEKVENSGREIING OG ROS-ANALYSE

HYTTE

SIDE 83 AV 213

Figur 9: Vurdering av innspel til kommuneplanen

KONSEKVENSGREIING OG ROS-ANALYSE

HYTTE

SIDE 84 AV 213

ulykkesrisiko

SAMLA VURDERING:

Rådmannen si innstilling: Innspelt areal vert tatt med som byggeområde i kommuneplanen, men at det vert sett krav om utarbeiding av privat områdeplan for område.

Samla konsekvens vert vurdert som middels negativ slik områda er spelt inn. Rådmannen er generelt skeptisk til kombinert bustad- og hytteområde men ser nærleiken til reguleringsplanen for Torsvik – Strømsvik som og er ein kombinasjonsplan for bustad / hytte.

Område ligg utafor areala som er vekta som lokalt viktige i verdikartet og arealet er ikkje eigna som landbruksareal både pga av lav bonitet og impediment, men og fordi areal mellom gardstun og planlagt tiltak er utbygd.

Samla sett er ikkje konsekvensane så store med å bygge ned dette landbruksarealet at rådmannen vil rå mot innspelet



Figur 10: Rådmannen si innstilling

RISIKO- OG SÅRBARANALYSE:

Moglege hendingar / potensiell fare:

(SB) Skogbrann – område som vert lagt inn som LNF-kan område i kommuneplanen er skogkledd. Det er og skog i tilgrensande område. Ein skogbrann i område vert vurdert til å ha eit sannsyn på 1 hending pr 100-1000 år.

((HV) Høg vasstand – deler av området som vert lagt inn som bustadområde i kommuneplanen ligg nær havnivå. Det må i reguleringsplanen planleggast for ein havnivåstigning på 70 cm.

U) Utrykkingstid – tilkallingsmannskap og lang avstand gjev ei forholdsvis lang utrykkingstid. Ein brann i kommunen vert vurdert til å ha eit sannsyn på 1 hending pr 10-100 år.

RISIKO															SANNSYN	
LIV OG HELSE					MILJØ					ØKONOMISK VERDI						
5																
4																
3		U					U							U		
2	SB						HV	SB				HV	SB			
1	HV															
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	KONSEKVENNS



Grovanalysen har ikkje avdekket stor risiko i samband med planlagt tiltak men det vert likevel sett krav til eigen ROS-analyse i reguleringsplanssamanheng.

KONSEKVENNSUTGREIING OG ROS-ANALYSE

HYTTE

SIDE 85 AV 213

Figur 11: ROS-analyse i samband med kommuneplanprosessen

Fylkesmannen i Hordaland gav fylgjande *Uttale til kommuneplan Masfjorden 2011-2013* den 14.12.2011:

Torsvik: På denne halvøya er eit område på ca. 145 daa føreslått lagt ut til hytteformål kombinert med bustad og næring. Over 2/3 av området ligg i 100 meters beltet og funksjonell strandsone. Området i sjø er nytta til friluftsliv medan arealet på land er lite nytta. Store delar av tiltaket vil vere synleg frå sjø. Fylkesmannen vil her uttale at området må reduserast til 1/3 del, dvs. til å gjelde den delen som ligg utanfor funksjonell strandsone og grenser til tidlegare utbygd område. Det er knyta motsegn til dette.

Rådmannen i Masfjorden har utarbeidd fylgjande kommentar til Fylkesmannens motsegn:

Oppsummering merknader

til framlegg kommuneplan for Masfjorden kommune etter offentleg høyring

Torsvik

Utarbeiding av funksjonell strandsone for dette område er i hovudsak bygd på ein grov høgdemodell. Det er berre 5 meters koter i område og det i seg sjølv gjev ei grov line for funksjonell strandline. Rådmannen meiner difor at høgdemodellen åleine ikkje bør nyttast til å avgrense byggeområde.

Rådmannen har fått merknad frå fylkesmannen på korleis den funksjonelle strandsona var vist i plankartet og har no delt funksjonell strandsone i 3 slik det er gjort greie for i planskilddring og føresegnene.

Funksjonell strandsone for byggeområde på Torsvik er no vist i plankartet som bestemmelsesgrense. Det er knytt eigen føresegn til denne som seier at juridisk byggegrense skal fastsettast i reguleringsplanprosess. Det er sett krav om at område skal planleggast gjennom privat områdeplan, jf føresegnene § 1.1, før ein kan starte detaljplanlegginga. Rådmannen legg til grunn at juridisk byggegrense vert sett i områdeplanen og at arbeidet med denne planen bygger på 1-meters koter.

Det er sett krav til privat områdeplan for område, jf føresegnene § 1.1. Dette arbeide må bygge på 1 meter koter, jf kart- og planforskrifta.

Rådmannen har avgrensa byggeområde med å trekke deler av det ca 25 meter frå sjø og meiner slik at det er grunnlag for fylkesmannen til å trekke motsegna for dette område.



Figur 12: Rådmannen sitt tilsvar til motsegn

7.3 Bakgrunn for planarbeidet og plangrepet

Heide AS har i planforslaget søkt å lage eit planframlegg som baserer seg på dei retningslinjer som er nedfelt i Kommuneplanen for Masfjorden for 2012-2024.

Forslagsstiller har søkt å ta omsyn til dei merknader som kom fram frå Masfjorden kommune og Fylkesmannen i Hordaland – ref. pkt. 7.2 ovanfor.

I planforslaget har ein greidd ut dei punkt som ein ble bedt om å vektleggja i oppstartsmøte med Masfjorden kommune 26.09.2012 – ref. pkt. 4.2 ovanfor.

Vidare har forslagsstillar omarbeid planen etter dei merknader som kom fram på underveismøte med Masfjorden kommune 21.06.2013.

I planarbeidet har forslagsstiller også lagt til grunn dei nye *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* som vart vedteken ved kgl. res. av 24. mars 2011.

I og med at nesten heile området ligg i strandsona i Hordaland, har forslagsstiller også hatt stor nytte av rettleiingshefte *Råd om planlegging og forvaltning av strandsona* utarbeida av Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune.

Det har vore ei utfordring å finne fram til løysingar som tek omsyn til og søker å oppfylle dei ulike retningsliner, samstundes som ein skal utarbeide eit plankart som tak vare på dei behov som Heide AS har for å lage ein god funksjonell planløysing for heile området.

Forslagsstiller har difor funnet det naudsynt å setje i verk ei prioritering blant dei mange gode intensjonar som finst i dei ulike retningsliner. Det blei tidleg klart at det ville bli vanskeleg å gjere ein slik samanliknande vurdering utan eit konkret hjelpemiddel .

Heide AS valte å lage ein modell av området i målestokk 1:500. Ved produksjon av modellen ble lagt til grunn nytt kart over området med 1 meters koter slik rådmannen i Masfjorden sette krav om i sine merknader.

Modellen har gjort det mogeleg å finne mogelegheitene og avgrensingane i området og har i stor grad medverka til å finne fram til dei løysingar som er valt i det framsette forslag. I dette arbeidet vart det naudsynt å detaljplanlegge området for å sikre at ein kunne gjennomføre dei ulike tiltak på best mogeleg måte i praksis.

I undervegsmøte vart ein samd med kommunens sakshandsamarar om at ein skulle slå saman områdeplan og detaljplan.

Sidan store delar av planen ligg i strandsona, har ein valt å leggje vekt på overordna strandsonopolitikk for å unngå motsegner frå Fylkesmannen grunna mangelfull handtering av strandsonevernet.

Arbeidet med planforslaget har difor teke utgangspunkt i Fylkesmannens *Råd om planlegging og forvaltning av strandsona*.

Dei arealpolitiske retningsliner er omtalt på side 10 i rettleiaren. Dei ulike retningsliner er handsama som følgjer:

1. Kommunane skal kartleggje og definera den "funksjonelle" strandsona – ref. pkt. 6.7

Masfjorden kommune har gjennomført slik kartlegging av planområdet. Basert på denne kartlegginga fremja Fylkesmannen motsegn og uttalte at berre 1/3 av området ligg utanfor funksjonell strandsona.

Det ble deretter inngått avtale mellom Heide AS og Masfjorden kommune om at ein skulle lage områdeplan for arealet. I telefon 20.10.2011 klarla Ståle Øvrebø ved Fylkesmannen juridiske avdeling at i dei tilfelle ein skal lage områdeplan, vert dei lovpålagte byggjegranser fastsett i områdeplanen.

I merknadene til kommuneplanen gjer rådmannen framlegg om at byggjeområde vert avgrensa ved å trekkje det 25 meter frå sjø. Planen baserer seg på desse retningsliner. Ut frå same retningsliner har vi berre plassert sjørelatert verksemd i strandsona. Dette omfattar naustanlegg, kaier, nokre parkeringsplassar og småbåtanlegg.

Forslagsstiller har teke omsyn til at hyttenaust ikkje skal etablerast.

2. Viktige areal for friluftsliv skal sikrast og nedbygging av strandsona hindrast - ref. pkt. 6.8

I den kommunale konsekvensutgreiinga og ROS-analysen av området vert det sagt dette om området: *Området er ikkje kjent nytta til friluftsliv.*

I arbeidet med planen har forslagsstiller gått over området på kryss og tvers og har registrert at der ikkje fins teikn til etablert friluftsliv i området.

Planmodellen har avdekt at det fins eit strandområde eigna til rekreasjon. Dette vert avsett til friluftsliv. Likeeins vert det avsett korridor og turveg fram til badeplassen ved sjøen (ref. 1 i tomteplan)

Planen sikrar med dette allmenta tilgjenge til sjø i eit område som tidlegare ikkje har vært i bruk grunna manglande tilgang. Forslagsstiller søkjar med dette å oppfylle det regionale mål for friluftsliv om at *"Viktige areal for friluftsliv skal sikrast og nedbygging av strandsona hindrast."*

Landskapet i strandsona er elles bratt og lite framkomeleg og høver difor ikkje til friluftsliv.

3. Privatisering av 100-metersbeltet langs sjøen skal reduserast for å sikra ålmenta tilgang til strandsona og sjøområda. Utvikling av allment friluftsliv skal prioriterast før utvikling av private fritidseigedomar – ref. pkt. 6-9

Masfjorden kommune er i *Retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* utarbeidet av Miljøverndepartementet, plassert i sone 3. *Områder med mindre press på areala.*

Rådmannen i Masfjorden vurderer område slik i samla vurdering i Konsekvensutgreiinga: *Området ligg utanfor areala som er vekta som lokalt viktige i verdikartet.+*

Forslagsstiller meiner at den arealdisponering som områdeplanen legg opp til, vil leggja til rette for ein positiv bruk av eit område som ikkje er i bruk i dag og som heller ikkje inneheldt verdiar knytt til landbruk, natur og biologisk mangfald, friluftsliv eller kulturminne, verken innanfor eller utanfor strandsona.

Området er veileigna for bygging av hytter og vil dermed gje eit tal hytteeigarar tilgjenge til eit område som ikkje er i bruk i dag. Allmenta vil også få tilgjenge til område som dei ikkje har brukt til i dag.

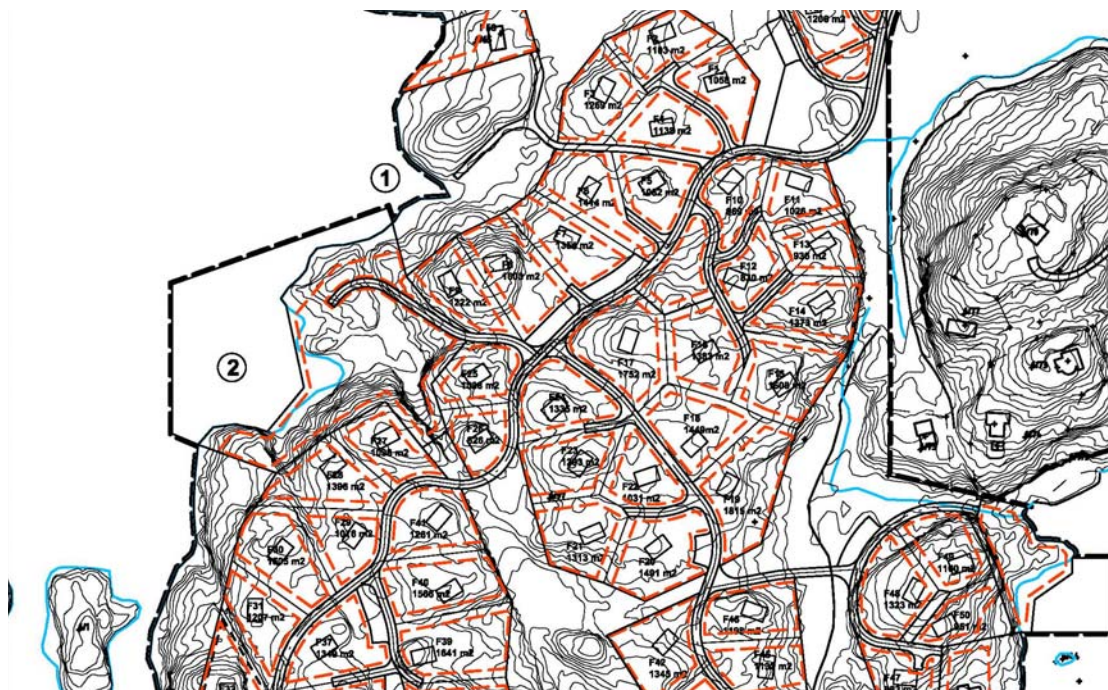
Masfjorden kommune har store område som er tilgjengeleg for allmenta. Realisering av planen vil difor ikkje påverke allmentas tilgang til strandsona i området.

4. Regionale båtutfartsområde skal ivaretakast – ref. pkt. 6.10

Planen legg til rette for at fleire brukarar skal få tilgang til sjø og kjem ikkje i konflikt med etablerte båtutfartsområde.

5. Det skal vera eit klårt skilje mellom byggeområde og areal som ikkje skal byggjast ut i strandsona – ref. pkt. 6.11

Dette skilje vert nedfelt i planen som ei byggjegrænse mot sjø på om lag 25 meter. I naustområda er byggjegrænsa lagt minimum 3 meter frå i formålsgrensane (sjå raud stipla line under). Dette gjeld ikkje allereie utbygde tomter som er tekne med i planen.



Figur 13: Utsnitt av tomteplan. Byggjegrænser er vist med raudt.

Forslagsstillar har deretter lagt til grunn dei nye *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* som vart vedteken ved kgl. res. av 24. mars 2011.

Forslagsstillar meiner at den plan som er lagt fram er i godt samsvar med dei nye retningslinjer for forvaltning av strandsona som vart gjeven ut av Miljøverndepartementet i mars 2011.

Basert på desse retningslinjer har forslagsstillar laga ein korrigert modell av området som er vist på bildet nedanfor.

Plangrepet

I kommuneplanens arealdel sine føresegner s. 15 og 16 står det «For byggeområde for hytter som ligg heilt eller delvis innafor funksjonell strandsona vist som bestemmelsesgrense i plankartet, skal ny, meir detaljert juridisk byggjegrænse fastsettast i samband med reguleringsplanprosessen der omsynet til strandsoneverdiane skal særleg vektleggast».

Vi har i planframlegget vurdert ei detaljert juridisk byggegrense. Dette er grundig drøfta i avsnitt 7. ref pkt 7.2 kor ein har teke utgangspunkt i rådmannens anbefaling om å trekke byggeområdet 25 m frå sjø. Dette er i stor grad oppfylt i store deler av hytteområdet, unnateke i sørvest. Høg skog over det mykje av området, gjer også at tomtene "forsvinn i skogen".

Den anbefalte 25 m sona vert utfordra sørvest i planområdet. Grunnen til det er at dette er det einaste området kor vi kan planlegge skikkelige utsiktstomter. Vi søker her om adgang til å plassere 3-4 tomter nærmere sjø med tanke på å få etablert hytter med særlige kvaliteter i dette området. Sjå føresegner pkt 2.3.5.

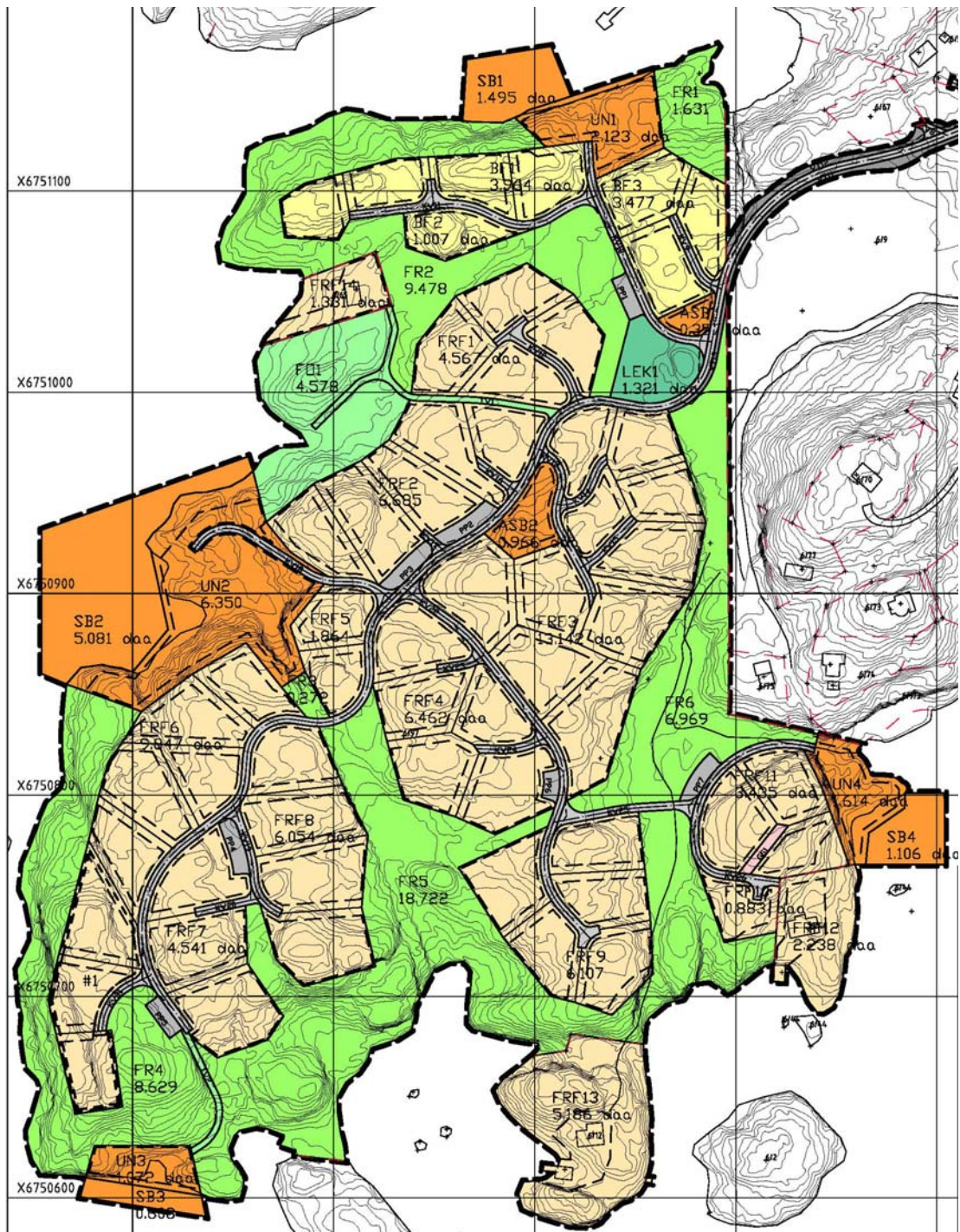
Ved utarbeiding av planen har vi prioritert ønsket om å spare myrområde og strandsona langs sjøen. Høgste punkt på området er kt. 23. Det meste av området har bratte berg på 10-12 m langs sjølinja. Dette vil også gjere sitt til at hytter inne på området vil være mindre synlege frå sjøen. Terrenget rundt tomtene er også småkupert. I tillegg har vi skjerma to markerte topper sør i området. Vi meiner dette bidrar til at tomtene i mindre grad vil få ein dominerande plassering på området. Under planlegginga av bustad- og hytteområdet har vi laga ein modell. Dette for å få et bedre inntrykk av topografien i planområdet under planlegginga.

Byggegrensa mot veg er sett til 3 meter. Det er også opna for at mindre bygningar kan stå nærmere. Sidan det berre er ein grunneigar i planområdet (hovudområdet) og det ikkje er opna for å etablere bygningsmasse i dei omkringliggende grøntområda, meiner vi at det ikkje er naudsynt å legge inn ein 4 meters byggegrense mot desse områda, så her er byggegrensa sett til 1 meter.



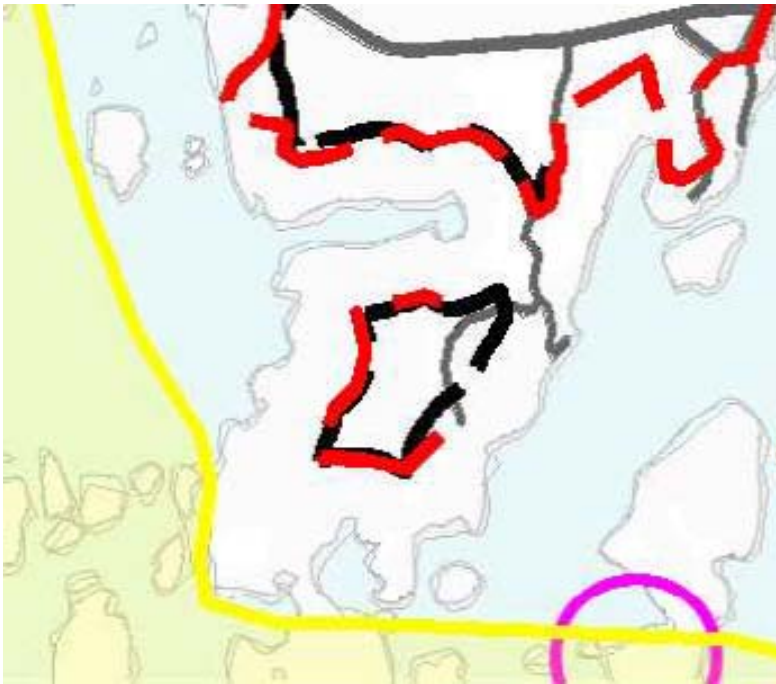
Figur 14: Modell av planområdet

Modellen viser at tomtene er organisert slik at det er gode siktilhøve frå både hytter og hus mot sjøområda og dei attåtliggande naturområda. Modellen viser også tydeleg at det er eit klart skilje mellom området for bustader i nord og hytteområda i sør. Samtidig viser modellen 4 klart avgrensa naust- og småbåtområde. Det har også vore vurdert andre lokalitetar til naust- og småbåtområde. Vika rett nord for den største småbåthamna i vest vart vurdert. Men ein kom fram til at dette området eigna seg betre som badevik (ref. 1 i tomteplan).

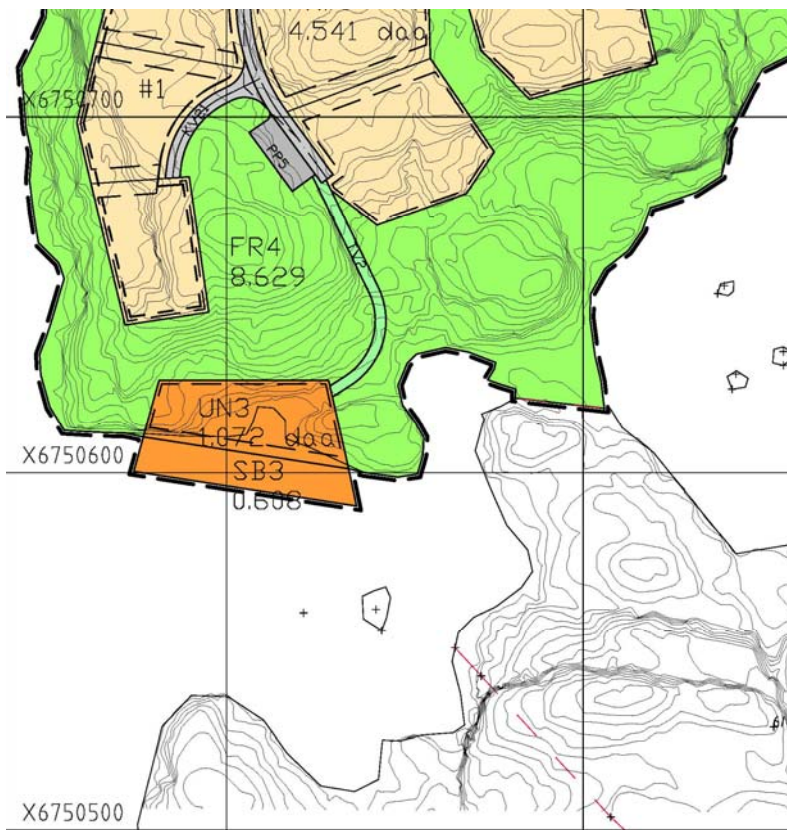


Figur 15: Utsnitt av reguleringsplan

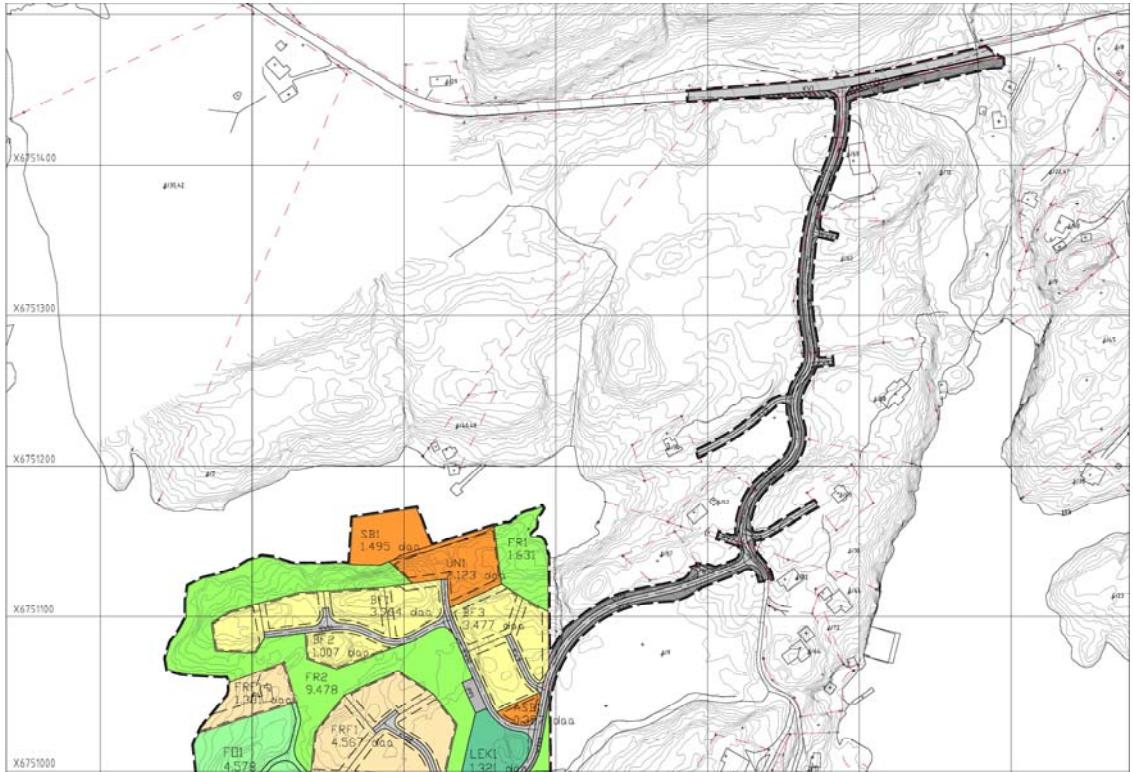
Naustområdet i sør vart tidlegare vurdert som betydeleg større. Det vart også vurdert kjøreveg fram til dette området. Ein kom i samråd med kommunen fram til at terrenginngrepa ved ein slik løysing ville verte vel store. Ein gjekk difor først bort frå å bruke dette området til naust. For at naustområdet i vest ikkje skulle bli for tungt belasta og for å kunne gje eit tilbod til dei sørlegaste hyttene gjekk vi seinare inn for ei kraftig redusert løysing med eit mindre naustområde med turveg tilkomst. Løysinga vart også vurdert opp i mot kommunen sitt verdikart og funne tilfredsstillande i høve til denne.



Figur 16: Utsnitt av kommunen sitt verdikart



Figur 17: Utsnitt av naust/ småbåtområde i sør.



Figur 18: Tilkomstveg til planområdet



Figur 19: Badebukt mot vest (ref. 1 i tomteplan)



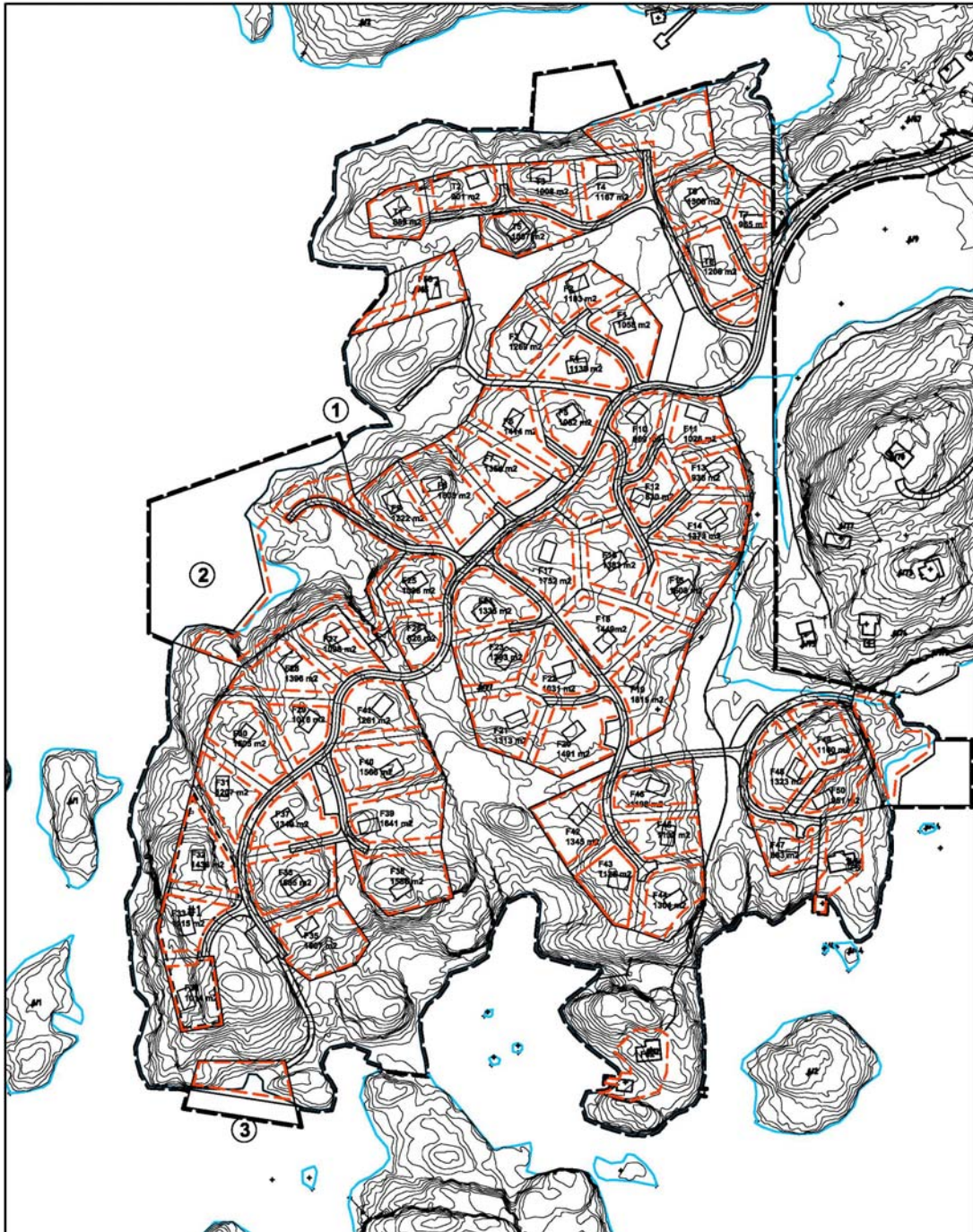
Figur 20: Friområde mot sør (ref. 3 i tomteplan)



Figur 21: Naust- og kaiområde mot vest (ref. 2 i tomteplan)

7.4 Reguleringsføremål

Føremål	Areal	
Busetnad og anlegg		
Bustader	BF1	3,96 daa
	BF2	1,01 daa
	BF3	3,48 daa
Fritidsbustader	FRF1	4,56 daa
	FRF2	6,69 daa
	FRF3	13,14 daa
	FRF4	6,46 daa
	FRF5	1,86 daa
	FRF6	9,85 daa
	FRF7	4,54 daa
	FRF8	6,05 daa
	FRF9	6,11 daa
	FRF10	0,88 daa
	FRF11	3,44 daa
	FRF12	2,24 daa
	FRF13	5,19 daa
	FRF14	1,33 daa
Småbåtanlegg	SB1	1,50 daa
	SB2	5,08 daa
	SB3	0,45 daa
	SB4	1,11 daa
Naust	UN1	2,12 daa
	UN2	6,34 daa
	UN3	1,07 daa
	UN4	1,61 daa
Andre typar busetnad og anlegg (Boss/post)	ASB1	0,36 daa
(Parkering/båtoppl.)	ASB2	0,97 daa
Leikeplass	LEK1	1,32 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	Veg1-26	
Fortau	FTA1	
Gangveg	GG1	
Anna veggrunn	VT1-13	
Parkeringsplasser	PP1-7	
Areal - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		16,60 daa
Grønstruktur		
Turveg	TV1	0,53 daa
	TV2	0,21 daa
Friområde	FO1	4,58 daa
LNRF område		
Friluftsmål	FR1	1,63 daa
	FR2	9,48
	FR3	0,27 daa
	FR4	8,63 daa
	FR5	18,72 daa
	FR6	6,97 daa
Totalt for planområdet		170,34 daa



Figur 22: Tomteplanen viser plangrepet

7.5 Byggeføremål

Hytter:

I området er det sett av 50 tomter til fritidsbustader. Utnyttingsgrad for tomtene er sett til maksimalt 20% av BYA. Hytter skal ha ein maksimal storleik på 125 m² bruksareal (BRA). Bruksareal inkluderer også overbygd terrasse og overbygd parkering. Byggehøgda for er sett til 6,5 m. Se også reguleringsføresegner.

Bustader:

Det er sett av 8 tomter til bustader. Utnyttingsgrad for tomtene er sett til maksimalt 25% BYA. Det kan gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 50 m².

Naust og småbåtanlegg:

Ved sjøen nord i området er det planlagt eit småbåtanlegg for bustadfeltet med tilhøyrande naust og kai for 8 bustader (UN1).

Etter innspel i undervegs møte er dei fleste naust samla på eit område i vest (UN2). Det er lagt opp til ca. 42 plassar i småbåtanlegg og same talet på naust/reiskapsbuer. Det vert lagt opp til bygging av eit større naust med reiskapsbuer. I dette området er byggegrensene i dei to nesa i h.h.v. vest og nord trekt attende. På denne måten ynskjer ein å delvis skjule nausta bak desse nesa.

10 plassar i småbåtanlegg og same talet på naust/reiskapsbuer er planlagd på eit område i aust (UN4).

Det vert lagt opp til 5-6 naustbuer samt eit mindre tal båt plassar for naustområdet i sør (UN3).

Ei løysing kan vere å byggje ei kai i tre delvis ut i sjøen og plassere nokre naust delvis ut på kaia. Endeleg plassering av naust vert handsama i byggjesak.

Det er planlagt å opprette båtlag for utbygging og forvaltning av det enkelte naustområde.

7.6 Leik / uteopphaldsareal

Det vert i planforslaget lagt til rette for ein felles leikeplass sentralt i området. Denne leikeplassen skal være felles for både hyttene og bustadene og vil fungere som ei felles møtearena for born og vaksne i området.

7.7 Universell utforming

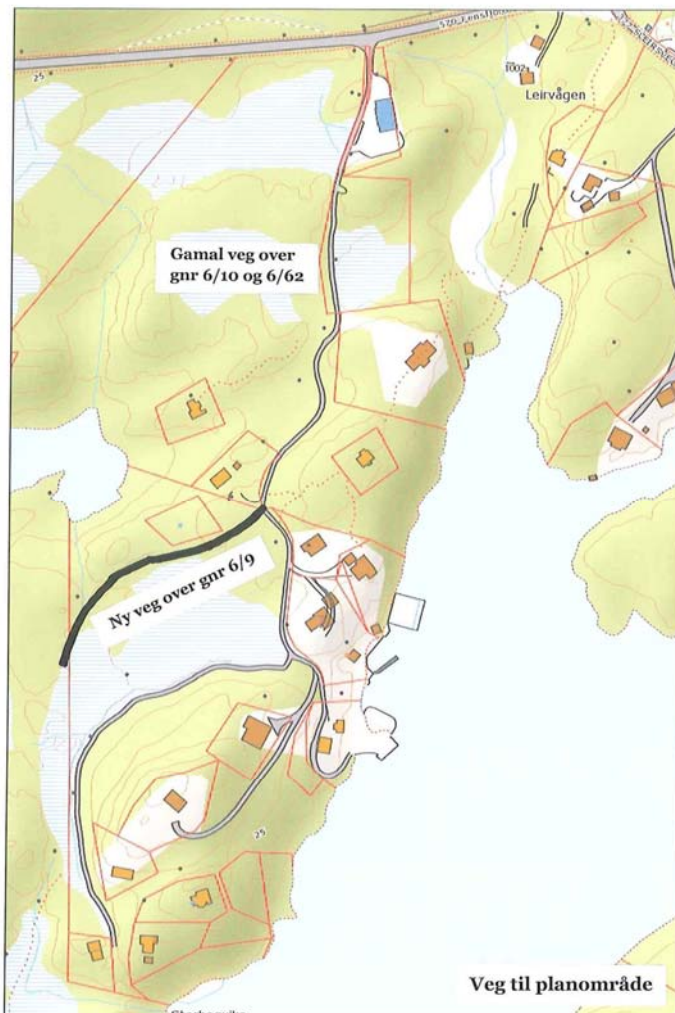
Tilkømt til bustader skal tilfredsstillere krav til universell utforming. Funksjonshemma og eldre sine interesser skal takast i vare når ein skal forma ut eit framlegg.

7.8 Parkering

Det er lagt opp til parkering på kvar enkelt tomt. I tillegg er det teke høgde for minst 1,0 parkeringsplass pr. tomt til gjesteparkering. Det er etablert 7 parkeringsareal innanfor planområdet. Eit av fellesanlegga er lagt ved avkjøringa til boligområdet. Det er i tillegg planlagd 6 parkeringsanlegg inne i sjølve hytteområdet samt i eit område som kan leggast til rette for parkering. Det er i tillegg også lagt til rette for parkering i det nordre, vestre og austre naustområdet.

7.9 Trafikkareal

Planområdet har tilkomst frå fylkesveg 570. Det fins i dag ein gamal veg frå fylkesvegen over gnr. 6 bnr. 10 og 62 og vidare over gnr. 6 bnr. 9 fram til planområdet.



Figur 23: Veg til planområdet

Det vil bli inngått avtale med eigar av gnr. 6 bnr. 10 og 62 om utbetring og utviding av vegen til 3,5 meters bredde med naudsynte vikeplassar.

Det vil bli inngått avtale med eigarane av gnr. 6 bnr. 9 om opparbeiding av ny veg frå det punkt kor vegen går over frå bnr. 10 til bnr. 9 og fram til planområdet. Sjå kart ovanfor.

Denne vegen følgjer omtrent den vegen som er teikna inn på jordskiftekartet datert 30.09.1960, der jordskifteretten fastla vegen frå den offentlege veg og fram til planområdet. Ifølge jordskifte skulle denne vegen vere 3 m på køyrebana forutan naudsynte grøfter og skråningar. Vegen skal byggjast med ei vegbreidd på 3,5 meter med naudsynte vikeplassar.

Det er planlagt ein hovudveg inn til planområdet med sidevegar til dei enkelte delområde for bustader, hytter og til naust/småbåtanlegg. Regulert vegbreidd er 4,0 meter. Regulert sideareal på hovudtilkomstvegen er 2 meter på kvar side, nokre stader litt meir. Der vegen går inn i bustad- og hytteområdet vil evt. grøfter og anna sideareal verte etablert i til liggande sideareal.

Den nye vegen til byggjeområdet tar sikte på å skilje vegtilkomst til nye og gamle byggjefelt på staden. Vegen over gnr. 6/10 fram til grenselina mot gnr 6/9 vil vere felles tilkomstveg til gamle og nye bustader og hytter. Herfrå vert anlagt ny veg til Risnes tomteområde over gnr. 6/9 fram til avkøyring til bustadområdet og derfrå ny veg til hyttefeltet.



Figur 24: Hovudtilkomst til planområdet er planlagt frå fylkesveg 570, markert med raud ring midt i biletet.

7.10 Vatn og avlaup

Vassforsyning skal skje frå det kommunale vassverket. Den kommunale vassleiinga ligg langs nordgrensa på området. Masfjorden kommune har opplyst at det for tida er kapasitetsproblem på vassleiinga, men tar sikte på å løyse dette problem før det er aktuelt å føre frem vatn til området. I Rådmannens konsekvensvurdering 29.09.2011 uttales at det i utgangspunktet er vekta positivt med fleire abonnentar.

Leidningane vil følgje vegsystemet frem til den enskilde tomt. Spillvassleiingar og drensleiingar vil gå med fall frå dei enkelte tomtane/delområda til kummer i vegen. Spillvatn vert leia med sjølvfall til eit reinseanlegg ved sjøen.

Det skal jmf. føresegnene utarbeidast ein veg- og VA-plan for planområdet som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett i gong.

7.11 Avfallshandsaming

Det er sett av eit eige område for plassering av bosskonteinar for hytteavfall og postkassar. Tilkomsten er dimensjonert for renovasjonsbilar. Det er i dag rutinar på brøyting av den kommunale vegen. Ved etablering av hyttefeltet vil det også bli lagt inn rutinar for brøyting av snuplassen ved avfallskonteinaren.

7.12 Risiko og sårbarheit

ROS-vurdering:

I dette kapitlet er det gjennomført ein risiko og sårbarheitsvurdering (ROS-vurdering) tilknytt reguleringsplanen.

Vurderinga er gjennomført av Heide AS som ein del av planarbeidet og er basert på Heide AS og tiltakshavar sine kunnskapar om planområdet og nærområdet til dette.

I fylgje Norges geologiske institutt er det ikkje registrert steinskred innafør planområdet eller i nærleiken av planområdet. Området er ikkje registrert som rasfarleg i kommuneplanens arealdel.

Radonnivået i borebrønner er ikkje målt i nærområdet. I fylgje Norges geologiske institutt sitt aktsemdskart for radon kan ein ikkje finne haldepunkter for at det er radon i planområdet. Nye bygg skal likevel sikrast mot evt. radon i.h.t. teknisk forskrift (TEK) §13.5.

I rådmannens ROS analyse 29.09.2011 er (HV) Høg vasstand påpeikt som ein risikofaktor. Det vert påført: Delar av området som vert lagt inn som bustadområde i kommuneplanen ligg nært havnivå. Det må i reguleringsplanen planleggjast for ein havnivåstigning på 70 cm.

ROS-analysen:

ROS-analysen tar utgangspunkt i akseptkriteria for utarbeiding av ROS-analyse for Masfjorden kommune. Vurdering av sannsyn for uønskte hendingar er delt i:

- Særs sannsynleg (5): Ei hending pr. år eller oftare.
- Mykje sannsynleg (4): Ei hending pr. 1 - 10 år.
- Sannsynleg (3): Ei hending pr. 10 - 100 år.
- Mindre sannsynleg (2): Ei hending pr. 100 - 1000 år.
- Lite sannsynleg (1): Mindre enn ei hending pr. 1000 år.


AKSEPTKRITERIA OG ROS-ANALYSA


Metodeval og akseptkriteria som er lagt til grunn ved utarbeiding av risiko- og sårbaranalyse vart vedteken av Masfjorden kommune styre den 09.12.2010 som sak 094/10.


Risikomatrise og definisjon

	RISIKO															SANNSYN
	LIV OG HELSE					MILJØ					ØKONOMISK VERDI					
5	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	
4	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	
3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	
2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red	Green	Green	Yellow	Yellow	Red	Green	Green	Yellow	Yellow	Red	
1	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
	KONSEKVENS															

Masfjorden kommune har nytta ei 5 x 5 matrise ved utarbeiding av ROS-analysen som gjeld liv og helse, miljø og økonomi.

 Medfører uakseptabel risiko. Det skal utførast meir detaljert ROS-analyser for å eventuelt avkrefte risiko eller avklare om risikoreduserande tiltak kan gjennomførast

 ALARP-sone, dvs tiltak kan gjennomførast for å redusere risikoen. Detaljert ROS-analyse. Det vil vere naturleg å legge ein kost / nytte analyse til grunn for vurdering av fleire risikoreduserande tiltak.

 I utgangspunktet akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar

Sannsyn

SANNSYN	VEKT	DEFINISJON
Særs sannsynleg	5	Ei hending pr år eller oftare
Mykje sannsynleg	4	Ei hending pr 1 – 10 år
Sannsynleg	3	Ei hending pr 10 – 100 år
Mindre sannsynleg	2	Ei hending pr 100 – 1000 år
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ei hending pr 1000 år

Masfjorden kommune har lagt til grunn slik klassifisering og vektning av sannsyn i utarbeiding av ROS-analysen som gjeld liv og helse, miljø og økonomi:

SIDE 79 AV 82

MASFJORDEN KOMMUNESTYRE 31.MAI 2012 SOM SAK 044/12
Figur 25: Masfjorden kommune sine akseptkriterier, sannsyn

Konsekvens

Masfjorden kommune har lagt slik klassifisering og vektning til grunn ved utarbeiding av ROS-analysen som gjeld liv og helse, miljø og økonomi:

KONSEKVENS	VEKT	MENNESKER (liv og helse)	YTRE MILJØ (luft, vatn, jord ...)	MATERIELLE VERDIAR (økonomiske tap)
Katastrofalt	5	Meir enn 3 døde, eller 10 alvorleg skadde	Varig større skade på ytre miljø.	Skader for meir enn 60 mill.
Kritisk	4	Inntil 3 døde, eller fare for inntil 10 alvorleg skadde	Alvorleg skade av mindre omfang på ytre miljø, eller mindre alvorleg skade av stort omfang på ytre miljø.	Skader mellom 5 mill – 60 mill
Alvorleg	3	Inntil 4 alvorleg personskader, eller mange mindre personskader men med sjukefråver. Vesentlege helseplager og ubehag.	Store skader på ytre miljø men som vil utbetrast på sikt.	Skader mellom 500 000 – 5 mill
Ei viss fare	2	Mindre skader som treng medisinsk handsaming ev. kortare sjukefråver.	Mindre skader på ytre miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort sikt.	Skader mellom 50 000 – 500 000
ufarleg	1	Ingen eller små personskader	Ingen eller ubetydeleg skade på ytre miljø	Skader for inntil 50 000

Figur 26: Masfjorden kommune sine akseptkriterier, konsekvens

Når det gjeld vurdering av konsekvens for uønskete hendingar har vi vurdert konsekvensar for menneske, ytre miljø og materielle verdiar under eitt:

Risikomatrise:

- Raudt** indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må setjast i verk for å redusere denne til gul eller grøn.
- Gult** indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduser risikoen.
- Grønt** indikerer akseptabel risiko.

Konsekvens: Sannsyn:	1. Ufarleg	2. Ei viss fare	3. Alvorleg	4 Kritisk	5. Katastrofalt
5. Særs sannsynleg	5	10	15	20	25
4. Mykje sannsynleg	4	8	12	16	20
3. Sannsynleg	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynleg	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynleg	1	2	3	4	5

- Hendingar i raude felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikkje akseptabelt.
- Hendingar i gule felt: Tiltak må vurderast.
- Hendingar i grønne felt: Ikkje signifikant risiko

Hending/situasjon	Aktuelt	Sannsynleg	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Naturskade					
Risiko for ras	Nei	Mindre Sannsynleg 2	Ufarleg 1	2	Vert vurdert som mindre sannsynleg.
Flaum	Ja	Mykje sannsynleg 4	Ufarleg 1	4	Springflo frå tid til annan. Skjeldan konsekvensar men kan førekomme. Det må takast høgd for ei havnivåstigning på 70 cm.
Vind	Nei	Sannsynleg 3	Ufarleg 1	3	Ubetydelege konsekvensar.
Forureining					
Luftforureining	Nei	Lite sannsynleg 1	Ufarleg 1	1	Planområdet ligg i eit område med spreidd busetnad der det er marginalt med forureining frå vegen og frå andre kjelder
Grunnforureining	Nei	Lite sannsynleg 1	Ufarleg 1	1	Tidligere aktivitet på området tyder ikke på at grunnen er forureina
Støy	Nei	Lite sannsynleg 1	Ufarleg 1	1	Området er ikkje utsett for støy
Radon	Nei	Lite sannsynleg 1	Ei viss fare 2	2	Det finst ikkje haldepunkter for førekomst av radon. Tiltak fylgjer uansett av

					teknisk forskrift (TEK) §13.5
Stråling	Nei	Lite sannsynleg 1	Ufarleg 1	1	Det er ingen høgspentleidingar i nærleiken av planområdet
Hending					
Eksplosjon	Nei	Mindre sannsynleg 2	Ei viss fare 2	4	Planområdet ligg ikkje nær lager av farlige stoff
Trafikkulykke	Nei	Sannsynleg 3	Ufarleg 1	3	Hovedavkjørselsområdet har lav trafikk, nedsatt fartsgrense og gode siktforhold. Planlagte adkomstveger er dimensjonert for en hastighet på 30 km/t og er vurdeert som trafikksikre.
Brann	Ja	Mindre sannsynleg 2	Alvorleg 3	6	Ein brann vil kunne være alt frå ubetydeleg til svært alvorlig. Ein vil fylgje brannkrav i teknisk forskrift (TEK)

Avbøtande tiltak:

- Planlagde hytter og hus skal følgje brannkrav i teknisk forskrift (TEK).
- Det må takast høgd for ei havnivåstigning på 70 cm.

8. Konsekvensar av planframlegget

8.1 Overordna planer og vedtak

Reguleringsplanen fylgjer i hovudtrekk overordna føringar. Planen er utarbeidd i samsvar med krav fastsett i kommuneplanen.

8.2 Eksisterande reguleringsplan

Området er ikkje regulert.

8.3 Konsekvensar for naboar

Feltet vert etablert som nabo til eit eksisterande bustad- og hytteområde og vert ikkje vurdert til å ha negative konsekvensar for naboane. Etablering av leikeplassen i området vil derimot kunne ha ei stor positiv effekt for heile nærområdet som møteplass / aktivitetsområde, særskilt for born og unge.

8.4 Trafikktilhøve

Den kommunale vegen til Risnes har liten trafikk i dag. Trafikkproduksjon i område vil variere mykje gjennom året. Talet på bustader er lite og vil ha avgrensa effekt på trafikkproduksjonen. I sommarhalvåret er det større bruk av hytter enn i vinterhalvåret. I høgtider som påske og pinse vil ein generelt ha stor trafikkproduksjon, spesielt på innfartsdagane og utfartsdagane. Dersom ein for planområdet legg til grunn ein turproduksjon på 2 bilturar i døgnet pr. hytte i gjennomsnitt for sommarsesongen, blir turproduksjonen 100 bilturar i døgnet. Ei halvering av dette talet som eit gjennomsnitt for høgsesongen er truleg meir riktig å anta, då ein ikkje kan pårekna at alle hyttebrukarar vil være i området samtidig. Turproduksjonen for nærområdet vil auke noko som ei fylgje av tiltaket.

8.5 Kulturminne

Ikkje aktuelt.

8.6 Naturmangfald

I §8 i naturmangfaldslova står det at kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Planområdet er sjekka opp mot eksisterande informasjon i naturbase.no (direktoratet for naturforvaltning). Søket viser at det ikkje er raudlistearter i innafor planområdet. Det er ikkje artsforekomster eller prioriterte arter. Det er heller ikkje utvalde naturtypar eller inngrepsfrie naturområder innafor planområdet.

8.7 Friluftaktivitet, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet

Det vert planlagt 4 småbåtanlegg for å legge til rette for friluftaktivitet og fiske på sjøen. Det området ved sjøen som eignar seg best til badeplass er avsett til badeplass/friområde. Det blir etablert ein leikeplass i planområdet. Det vert også lagt opp til etablering av turstiar. I tillegg er det eit vell av moglegheiter for rekreasjon og friluftsliv i nærområdet utanfor planområdet.

8.8 Privat og offentlig servicetilbod

Det er ønskeleg for kommunen å auke talet på bustader og hytter i området. Både bustadbyggjarar og hyttebyggjarar i planområdet vil bidra til å oppretthalde eksisterande servicetilbod i området.

8.9 Risiko og sårbarheit

Risikoanalysen viser at det er få risikofaktorar innafor planområdet. Tiltak ved sjøen må planleggjast for ein havnivåstigning på 70 cm.

8.10 Infrastruktur

Det vert opparbeidd eit internt vegsystem med separat tilkomst til bustadsområdet og hytteområdet. Det skal etablerast vatn- og avlaupsanlegg for området. Det vert også etablert ein egen nettstasjon sentralt i planområdet. Det vert etablert ein eigen oppsamlingsplass for avfallsdunkar. Det vert lagt opp til ein etappevis utbygging av infrastruktur og hytter/ bustader. Det første området som er planlagt utbygd er hyttefeltet sentralt i planområdet (FRF1-5) og naust/småbåtområda UN2 og SB2. Nettstasjonen er planlagt plassert i ASB2. Bustadområdet i nord vil verte utbygd i takt med etterspurnaden. Den vidare utbygginga vil verte avgjort i takt med marknad og etterspurnad.

9 Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart dagsett 29.04.14
Vedlegg 2	Reguleringsføresegner dagsett 29.04.14
Vedlegg 3	Tomteplan revidert 29.04.14
Vedlegg 4	Varslingsdokument og merknader
Vedlegg 5	KU-vurdering

MASFJORDEN KOMMUNE

Risnes tomteområde, Dragseidevegen

Reguleringsføresegner for Risnes tomteområde, Dragseidevegen Gnr 6, bnr 97 m. fl.

Planid: 126620120004

Saksnummer: 12/627

Dato sist revidert: 29.04.14

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner er å legge til rette for fritidsbustader, bustader og naust med tilhøyrande infrastruktur:

- Busetnad og anlegg (§2)
- Samferdselsanlegg (§3)
- Grønnstruktur (§4)
- LNFR område (§5)

§ 1 Fellesføresegner

(pbl § 12-7)

§ 1.1 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som vist på planen. Mindre justeringar av grensene kan gjerast i samband med endeleg plassering av vegar og deling/kartforretningar. Byggegrense mot veg skal være 3 meter. Garasje, uthus og liknande mindre tiltak kan plasserast nærare nabogrensa jmf. Pbl §29.4.

§ 1.2 Krav til dokumentasjon i byggesak

Ved innsending av byggesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, naudsynt sikring mot skrentar, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

§ 1.3 Rekkefølge

1.3.1 Det skal utarbeidast ein veg- og VA-plan for planområdet som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett i gong.

1.3.2 Det kan ikkje gjevast ferdigattest til fritidshus/bustadhus i område før det er etablert og ferdigstilt vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet. Avkøyrsel til fylkesvegen må og vera godkjent av Statens Vegvesen. I det aktuelle delfeltet må i tillegg naudsynt antal parkeringsplassar, bosshentestad og leikeareal vera opparbeid og ferdigstilt. I samband med ferdigstilling skal også innmålingsdata sendast til kommunen.

§ 1.4 Universell tilkomst

1.4.1 Prinsippa for universell utforming skal så langt som råd leggest til grunn ved planlegging og prosjektering innafør området.

1.4.2 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal tilretteleggjast for handikappa.

§ 1.5 Kulturminne

- 1.5.1 Dersom det i samband med graving eller anna arbeid kjem fram det som kan vere arkeologiske funn eller konstruksjonar, må arbeidet med ein gong stansast og Kulturavdelinga i fylkeskommunen kontaktast, jmf. Lov om kulturminne §8. Det er forbod mot å skade eller på anna måte gjere inngrep i automatisk freda kulturminne, jmf. Lov om kulturminne §3.

§ 2 Busetnad og anlegg

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

§ 2.1 Generelt

- 2.1.1 Ved handsaming av byggesøknader skal det leggst vekt på estetiske kvalitetar ved utforming av bygningar og utomhusareal. Hyttene skal ha ei god og enkel form og være godt tilpassa eksisterande terreng og omkring liggande nabohytter, samt at det blir nytta kvalitetsmessig gode material som ikkje bryt med lokal byggeskikk.
- 2.1.2 Mindre justeringar av tomtegrensene kan gjerast i samband med deling/ kartforretning.
- 2.1.3 Det er tillete å sette opp gjerder langs eller på eigedommane berre i den grad det er naudsynt for å sikre mot skrentar. Gjerdet skal være av type flettverks- eller nettinggjerde. Høgde på gjerde kan være frå 0,90 – 1,20m

§ 2.2 Bustader

- 2.2.1 Maksimal %-BYA for BF1-3 er 25 % BYA.. Det kan gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 50 m²-BYA. Endeleg plassering av bustad, storleik på bustad, garasje, parkering og intern vei på den einskilde tomt vert avgjort ved handsaming av byggesak.
- 2.2.2 Maksimal mønehøgde er 9,0 meter. Mønehøgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.2.3 Bustadene skal utførast med trekledning, ha dempende naturfargar i fargeval på kledning, tak og terrasse.

§ 2.3 Fritidsbustader

- 2.3.1 Maksimal %-BYA for FRF1-14 er 20 % BYA. Hytter skal ha ein maksimal storleik på 125 m²-BRA. Bruksareal inkluderer også overbygd terrasse og overbygd parkering. Det kan i tillegg etablerast areal for 2 p-plassar, inntil 36 m²-BYA frittliggande parkeringsplassar pr. tomt. Det kan byggast terrasse på maksimalt 20 m²-BYA. Garasjar og uteboder kan etablerast som frittliggjande bygningar.
- 2.3.2 Maksimal mønehøgde er 6,5 meter og maksimal gesimshøgde er 4,0 meter. Mønehøgde og gesimshøgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.3.3 Hyttene skal utførast med trekledning, ha dempende naturfargar i fargeval på kledning, tak og terrasse.
- 2.3.4 Hyttene kan oppførast i inntil 2 etasjer.
- 2.3.5 Hyttene innafor føresegnområde #1 kan utførast med saltak, flatt tak eller pulttak. Resten av hyttene skal i hovudsak oppførast med saltak, men andre takformer kan vurderast m.h.p. terrengtilpassing og estetikk i samband med byggesak.

§ 2.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

- 2.4.1 I område SB1-4 kan det leggst til rette for småbåtanlegg. For alle tiltak i sjø skal det innhentast samtykke frå havnemynde i kommunen.

§ 2.5 Naust/ redskapsbod

- 2.5.1 I område UN1,-2 og -4 kan det leggest til rette for naust/ redskapsboder, kaianlegg, vinteropplag for båter samt tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, slipp, parkering og fellesareal. I område UN3 kan det leggest til rette for naust/ redskapsboder, kaianlegg, samt tilhøyrande tekniske anlegg og fellesareal.
- 2.5.2 Naust skal som hovudregel være bygg i ein etasje med bruksareal mindre enn 40 m². Mønehøgda skal vere under 5,0 m frå terrengnivå eller frå normal høgvatn. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal. Det kan også gjevast løyve til oppføring av større naust innreidd med buer som fleire brukarar kan ha saman, der dette kan tilpassast terrenget på ein god måte.
- 2.5.3 Naust i samanhengande naustområde kan variere i storleik, farge og materialbruk innafor rammene av lokal byggeskikk. Naustdører skal vere i tradisjonell stil. Nausta skal fortrinnsvis plasserast i klynger på 2-3 naust.
- 2.5.4 Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader.
- 2.5.5 Nausta skal utførast med trekledning, ha dempende naturfargar i fargeval på kledning.
- 2.5.6 Nausta skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til overnatting.
- 2.5.7 I UN1,-2 og -4 skal det etablerast snuplass for lastebil.

§ 2.6 Andre anlegg

- 2.6.1 I ASB1 skal det plasserast avfallsdunkar i samsvar med NGIR sine retningslinjer. Her kan det også plasserast postkassestativ. ASB1 er felles for heile planområdet
- 2.6.2 ASB2 er avsett til nettstasjon. ASB2 kan også nyttast til vinterlagring av båtar og parkering. ASB2 er felles for heile planområdet.

§ 2.7 Leike- og uteopphaldsareal

- 2.7.1 Minste uteopphaldsareal (MUA) for bustader og hytter skal vere 200 m² pr. bueining. Leik1 er avsett til etablering av leikeplass og er felles for heile planområdet.

§ 3 Samferdselsanlegg

(pbl § 12-5 nr. 2 og 12-7)

§ 3.1 Generelt

- 3.1.1 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande måte.

§ 3.2 Kjøreveger

- 3.2.1 Vegføring skal vera omlag som vist på plankartet. Vegbreidda skal vera 3,5 meter på hovudvegar og 3 meter på stikkvegar. I tillegg kjem 0,25 meter skulderbankett på kvar side. Det er også planlagt sideareal for skråningsutslag og grøft. Vegtrasèane kan justerast med inntil 4 meter for betre tilpassing av vegen til terrenget eller tomtene. Eksakt plassering av veg til den enkelte tomt vert avgjort ved byggjeløyve. Det skal etablerast snuhammer eller andre snu moglegheiter som vist i plankart. Anna utforming på snu moglegheit kan gjerast i samband med byggesak.
- 3.2.2 KV2, KV9-26 er felles for planområdet

§ 3.3 Fortau

- 3.3.1 Fortau langs fylkesveg 570 skal ha ei bredde på 1,5-2,0 meter og leggest på utsida av eksisterande rekkverk.

§ 3.4 Gangveg

3.4.1 Vegføring skal vera omlag som vist på plankartet. GG1 er felles for FRF1.

§ 3.5 Anna vegareal

3.5.1 Det er regulert inn sideareal til veg for hovedadkomstvegen. Området kan nyttast til skjæring, fylling, grøft eller rekkverk.

§ 3.6 Parkeringsplassar

3.6.1 For parkering gjeld fylgjande minimumskrav:

Bustader	2 parkeringsplassar pr. eining
Fritidsbustader	2 parkeringsplassar pr. eining
Småbåtanlegg/naust	1 parkeringsplass pr. 4 einingar

Parkeringsplassar kan leggjast på den enkelte tomt eller som fellesanlegg.

3.6.2 P-plassar skal vera omlag som vist på plankartet.

3.6.3 PP1 er felles for BF1 og BF3.

3.6.4 PP1 og PP3 er felles for FRF1-9 og FRF14.

3.6.5 PP4-6 er felles for FRF1-9.

3.6.6 PP7 er felles for FRF10-13.

§ 4 Grønstruktur

(pbl § 12-5 nr. 3 og 12-7)

§ 4.1 Friområde

4.1.1 Området FO1 er avsett til friområde. Friområde ved sjø kan opparbeidast til badeplass med tilføring av skjelsand i sjø og etablering av grillbod, stupebrett og anna naudsynt infrastruktur i strandsona.

4.1.2 FO1 er felles for planområdet.

§ 4.2 Turveg

4.2.1 Områda TV1 og TV2 er avsett til turveg.

4.2.2 TV1 og TV2 er felles for planområdet.

§ 5 LNFR område

(pbl § 12-5 nr. 5 og 12-7)

§ 5.1 Friluftsmål

5.1.1 Området FR1-6 er avsett til friluftsmål. Område sett av til friluftsmål kan opparbeidast med stiar og gangvegar.

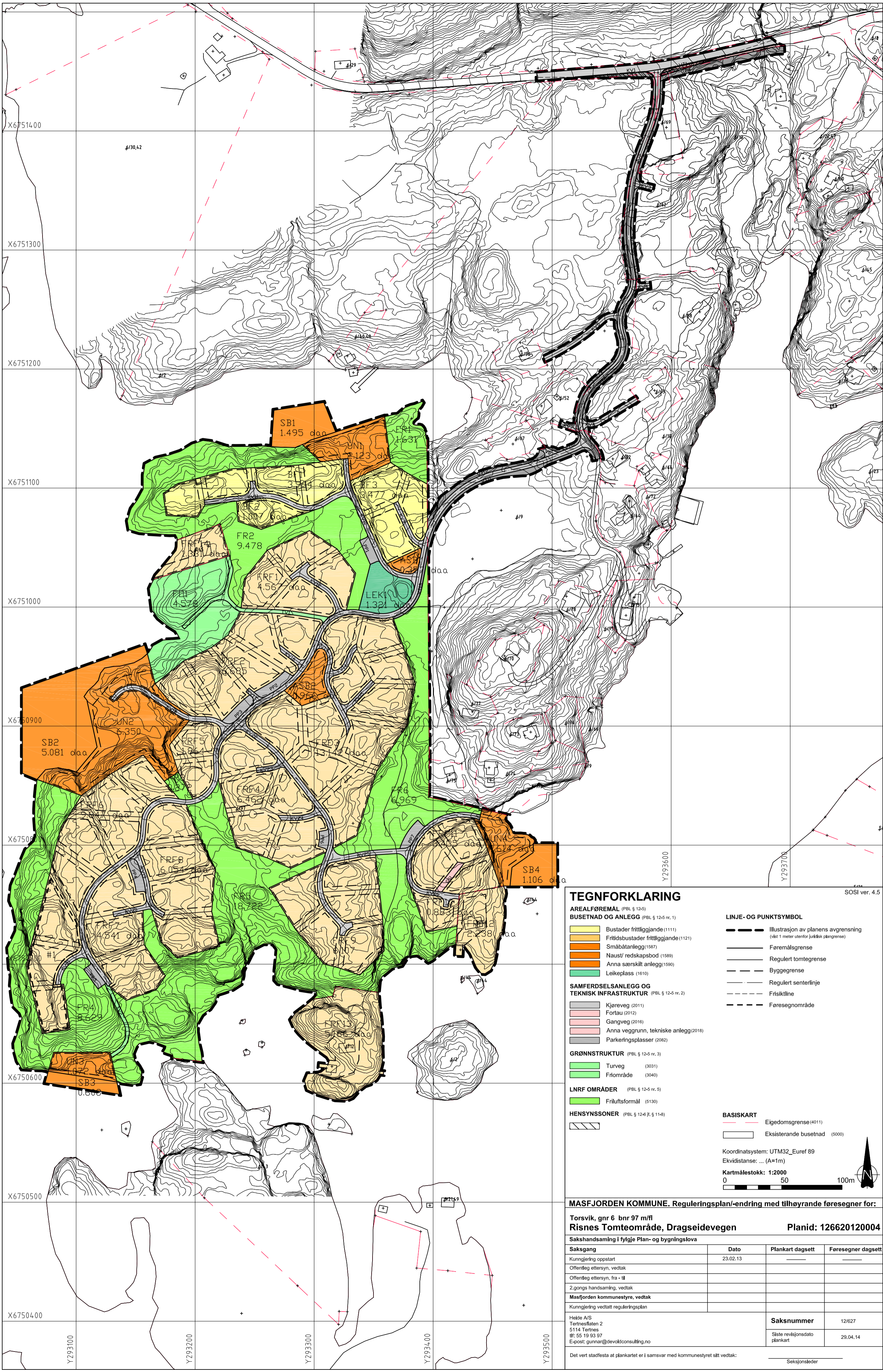
5.1.2 Deler av FR2-6 kan nyttast til sideareal for adkomstvegar og parkeringsplassar.

§ 6 Omsynssoner

(pbl § 12-6 og 12-7)

§ 6.1 Frisiktsone veg

6.1.1 I frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgd på 0,5 m over plana til tilstøytande vegar.



TEGNFORKLARING

AREALFØREMÅL (PBL § 12-5)

BUSETNAD OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- Bustader frittliggjande (1111)
- Fritidsbustader frittliggjande (1121)
- Småbåtanlegg (1587)
- Naust/ redskapsbod (1589)
- Anna særskilt anlegg (1590)
- Leikeplass (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gangveg (2016)
- Anna veggrunn, tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsplasser (2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg (3031)
- Frimråde (3040)

LNRF OMRÅDER (PBL § 12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (5130)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6 ff. § 11-8)

-

LINJE- OG PUNKTSYMBOL

- Illustrasjon av planens avgrensning (vært 1 meter utenfor juridisk plangrense)
- Føremålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Friskiltline
- Føresegnområde

BASISKART

- Eiegdomsgrense (4011)
- Eksisterande busetnad (5000)

Koordinatsystem: UTM32_Euref 89
 Ekvidistanse: ... (A=1m)
 Kartmålestokk: 1:2000
 0 50 100m

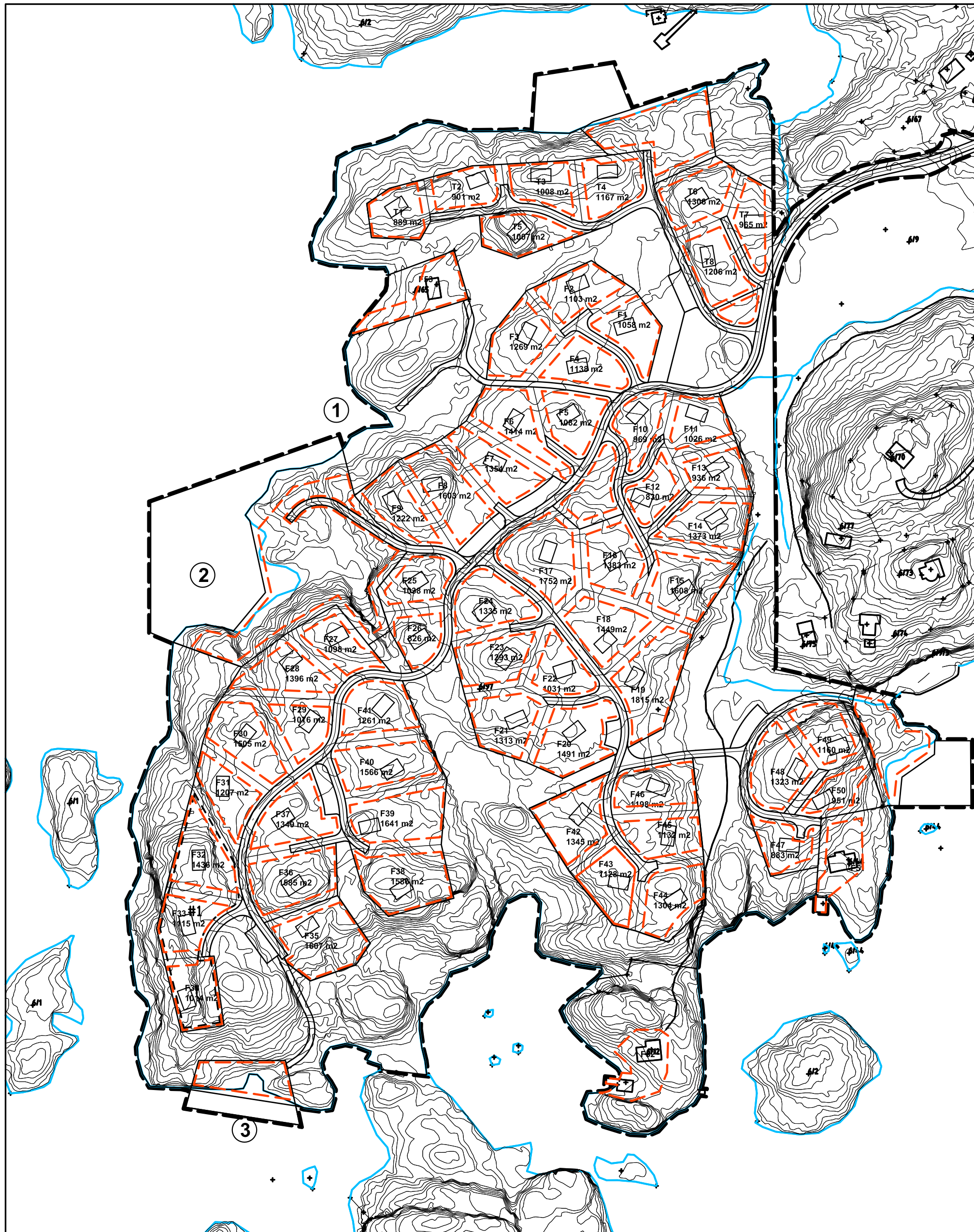
SOSI ver. 4.5

MASFJORDEN KOMMUNE. Reguleringsplan-/endring med tilhørende føresegner for:

Torsvik, gnr 6 bnr 97 m/ff
 Risnes Tomteområde, Drageidevegen Planid: 126620120004

Sakshandsaming i fylgje Plan- og bygningslova			
Saksgang	Dato	Plankart dagsett	Føresegner dagsett
Kunngjering oppstart	23.02.13		
Offentleg ettersyn, vedtak			
Offentleg ettersyn, fra- til			
2.gongs handsaming, vedtak			
Masfjorden kommunestyre, vedtak			
Kunngjering vedtatt reguleringsplan			
Hjelde A/S Tertnesflaten 2 5114 Tertnes tlf: 55 19 93 97 E-post: gunnar@devoldconsulting.no			Saksnummer 12/627
			Siste revisjonsdato plankart 29.04.14

Det vert stadfesta at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak: _____
 Seksjonsleder



TEGNFORKLARING

- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Senterlinje veg
- Døme på plassering av hus/ hytte
- Ref. til planbeskrivelsen

tiltakshaver	Heide AS	
prosjektnavn	Risnes tomteområde	
tegn.type	TOMTEPLAN	
tegnet av G. Baarøy	målestokk	1:2000
tegn.dato 15.03.2014	tegn.nr	D1
kontr. G. Baarøy		
kontr.dato 15.03.2014		

Sivilingeniør
Gaute Baarøy
Voldene 5
5162 Laksevåg
tlf 41 20 83 35



rev. **A**
A: Bg.grenser, snupl. v/F44
Date: 29.04.2014

Fra: Sveinung Toft
Sendt: 19. juni 2014 15:08
Til: Gaute Baarøy (gaute@a-stab.no)
Kopi: Gerd Allis Håheim; Svein-Helge Hofslundsengen; Karstein Totland; John Torsvik (john@kvantum.as); Terje Kallekleiv
Emne: Gjeld Risnes tomteområde og framlegg til reguleringsplan

Kategorier: ARKIVERT I FOKUS

Gaute Baarøy

Teknisk utval hadde denne saka om Risnes tomteområde oppe til handsaming i møte den 18. juni. Dei gjorde vedtak om å utsetje saka, då dei ønskjer synfaring i planområdet og i sjøen rundt. Denne synfaringa ønskjer dei å ha 20.august klokka 14.00 med utgangspunkt båt frå kaien på Risnes. Eg ber om at du set av det aktuelle tidspunktet og at du orienterer utbyggjar om dette.

Teknisk utval ønskjer at også de deltek og orienterer om planframlegget.

Utvalet vil ha møte i saka etter synfaringa, sannsynlegvis på Nordbygda skule på Hosteland. Nærmare innkalling vil koma etter sommarferien.

Sveinung Toft
Assisterande rådmann

Masfjorden kommune, 5981 MASFJORDNES
Direkte: 56166218, Mobil: 409 24 790, Sentralbord: 5616 6200
E-post...: sveinung.toft@masfjorden.kommune.no
Heimeside: <http://www.masfjorden.kommune.no>

Masfjorden kommune

Kommentarer til rådmannens innstilling i sak 14/562 Reguleringsplan for Risnes Tomteområde, Dragseidevegen:

Det vises til rådmannens innstilling i sak 14/562 der det bl.a. blir argumentet i mot etablering av naustområde/ småbåtanlegg SB2/ UN2. Dette ble begrunnet med at ønsket om å samle naust- og småbåtanleggene. Vi viser for øvrig til argumentasjon for lokalisering av disse områdene i planutredningen men ønsker å benytte anledningen til å presisere hva som ligger til grunn for våre valg av lokalisering av naust- og småbåtanleggene i reguleringsplanen. Det er seks premisser som har vært viktige for oss;

1. skille mellom brukergruppene fastboende og fritidsbrukere
2. skille mellom utbyggere
3. etablering av isfri nødhavn
4. kort avstand mellom bruker og naustanlegg
5. sommerhytter må ha tilgang til båtplass
6. naust skal samles i naustklynger

Vedr. pkt.1:

Både fylkeskommunen og fylkesmannen har i sine merknader til oppstart av planarbeidet stilt seg negative til samlokalisering av hytter og boliger. Vi har prøvd å imøtekomme disse synspunktene ved å lokalisere boligene i nord med sine egne tilhørende funksjoner, som bl.a. småbåtanlegg- og naustområde (SB1/ UN1).

Vedr. pkt.2 og 3:

Naust- og småbåtanlegget i øst (SB4/ UN4) er i hovedsak tenkt å betjene tilliggende hytteklynge (F47, F48, F49, F50) som er avsatt til tidligere eier av gnr/bnr 6/97, Toralf Torsvik. Området er også planlagt som nødhavn for resten av planområdet, da det i større grad er isfritt der om vinteren.

Vedr. pkt.4:

Grunnet planområdet sin størrelse har vi sett det som naturlig også å etablere et mindre område for naust og småbåter i sør (SB3/ UN3). Generelt har vi veiet ønsket om redusert transportbehov og bilbruk internt i feltet opp i mot lokalisering av flere småbåthavner.

Vedr. pkt 5:

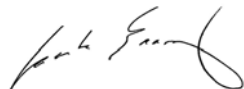
Alle områder vi kjenner til når det gjelder sommerhytter, har tilbud om båtplass i nær tilknytning til hytteområdet. Planen lar seg ikke gjennomføre uten regulering av båtplasser i området. Vi har valgt det området som egner seg best til formålet og spart området nord for SB2. Dette er i stedet avsatt til badeplass m.m.

Vedr. pkt 6:

Vi har fulgt gjeldende anbefaling om å samle naust i naustklynger og valgt å samle naust og båtplasser i SB2/UN2. Saken vurderes under befarings. Dersom kommunen har alternative forslag på dette punkt, vil vi vurdere dette.

Kommentarene som går på selve hyttetomtene ønske vi å drøfte på befaringsen/ møtet vi skal ha på Risnes 20. august.

Mvh



Sivilingeniør Gaute Baarøy
Heide A/S
Tlf: 41208335

Fra: Gaute Baarøy <gaute@a-stab.no>
Sendt: 14. august 2014 15:05
Til: Post Masfjorden kommune
Kopi: Terje Kallekleiv; John Torgeir Torsvik; Sveinung Toft;
gunnar@devoldconsulting.no
Emne: Kommentarer til sak 14/562
Vedlegg: Brev til kommunen.pdf

Hei.

Det vises til kommende befaring på Risnes Tomteområde i forbindelse med behandling av reguleringsplanen. Vedlagt ligger våre kommentarer til rådmannens innstilling i saken.

Vennlig hilsen
Gaute Baarøy
Avdelingsleder

A/STAB

M// + 47 41 20 83 35
E// gaute@a-stab.no

Midtunhaugen 10
5224 Nesttun

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Gerd Allis Håheim		14/935

Saknr	Utval	Type	Dato
018/2014	Teknisk utval	PS	28.08.2014

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
020/2014	Byggesak GBNR 14/83 Hosteland - Søknad om tiltak utan ansvarsrett - bygging av terrasse
019/2014	Byggesak GBNR 34/30 Hope - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - oppføring av bod
018/2014	Byggesak GBNR 55/1 - Haukeland - Søknad om tiltak utan ansvarsrett - bygging av gangbru som del av tursti
021/2014	Byggesak GBNR 6/65 - Torsvik - Søknad om løyve i eit trinn - Oppføring av nothus/naust
022/2014	Byggesak GBNR 7/12 - Søknad om dispensasjon frå arealplan - utlegging av flytebrygge
017/2014	Melding om delegert vedtak - tilkopling og utføring av vann og avløpsinstallasjoner - gbnr 18/98, Duesundøy
023/2014	Byggesak GBNR 1/8 Ytre Haugsdal - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg bustadhus og garasje - dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Saksopplysningar:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Gerd Allis Håheim		14/935

Saknr	Utval	Type	Dato
019/2014	Teknisk utval	PS	28.08.2014

Referatsak

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Referatsaker vert tekne til orientering

Saksopplysningar: