

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L12, TI-&88	19/856

Saknr	Utval	Type	Dato
125/2020	Formannskapet	PS	15.12.2020
	Kommunestyret	PS	

2. gangs framlegg til reguleringsplan for Kvamme gnr 32 bnr 6

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Reguleringsføresegner 15.10.2020	08.12.2020
Planskildring dagsett 15.10.2020	08.12.2020
Plankart dagsett 15.10.2020 reguleringsplan Kvamme	08.12.2020
Vann og avlaupsplan Kvamme_turistanlegg_15.10.2020	08.12.2020
Uttale - Revidert planforslag - brev frå Fylkesmannen 19.11.2020	08.12.2020
Samordna uttale - Offentleg ettersyn - brev frå Fylkesmannen 30.09.2020	08.12.2020
Kunngjering av offentlig ettersyn av reguleringsplan - brev frå Vestland fylkeskommune	08.12.2020
merknad til reguleringssak Kvamme - brev frå Rune Gjøen	08.12.2020
Alternativ vegskisse frå Rune Gjøen - vedlegg til brev	08.12.2020
Innspel til varsel om oppstart - frå Rune Gjøen - vedlegg til merknadsbrev	08.12.2020
Uttale i samband med reguleringsplan Kvamme frå Sandnes Vel	08.12.2020
Merknad til reguleringsplan Kvamme frå Holmaas	08.12.2020
Forslag til reguleringsplan for Kvamme - frå fiskeridirektoratet	08.12.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Kvamme gnr 32 bnr 6 m.fl. vert med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent.

Det vert vist til vedlagde plandokument dagsett 15.10.2020.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Formannskapet gjorde vedtak om å senda reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn i møte den 10.06.2020 i sak 054/20. Nedunder er saksopplysningane i formannskapet med vedtak vist i kursivtekst, og deretter kjem nye opplysningar som kom inn i samband med høyringa saman med rådmannen sine vurderingar knytt til desse.

« Bakgrunn og fakta:

Kommunen har mottatte framlegg til privat reguleringsplan for Kvamme gnr 32 bnr 6.

Planforslaget legg opp til etablering av tre bustader på tidlegare utskilte tomter, fem utleigehytter, samt tilkomstveg, parkering for ålmenta, tursti, friområde, ferdigstilling av kai, og etablering av flytebrygge på 12 meter med plass til 4 småbåtar. Det er og lagt ut eit mindre naustområde for eitt naust heilt sør i planområdet. Naustet skal vere i tråd med føringane i arealplanen med ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.

Bustadane skal ha maksimal mønehøgde på 7, 5 meter og hyttene 5,5, meter. Utnyttingsgraden for bustadtomtene og hyttene på BFT1 og BFT4 er sett til BYA 30% ,og for hyttene BFT2 og BFT3 er den sett til BYA 35 % .

Innanfor planområdet er det og sett av ca 14 dekar med friområde, 31 dekar med ILNF- føremål og fleirbruksareal i sjø.

Planområdet er i kommuneplanen 2012-2024 sett av til fritids- og turistføremål og LNF. Deler av planområdet ligg og innanfor 100 meters belte mot sjø. Plan-id for reguleringsplanen er 4634-20200003.

Planskildringa inneheldt utgreiing knytt til vanlege tema knytt til kulturminne, miljø og friluftsliv, trafikktilhøve m.v., samt ROS- analyse. Planskildringa konkluderer ned at planframlegget ikkje kjem i konflikt med viktige ålmenne verdiar eller i høve andre interesser, eller at området har spesielle risikotilhøve ved seg. Det vert elles vist til vedlagde planskildring dagsett 27.04.20 for fleire detaljar knytt til planframlegget.

Vurdering:

Rådmannen meiner at planforslaget ikkje vert omfatta av §6, «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding» og heller ikkje § 8 a «reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II». Då planarbeidet ikkje vert omfatta av vedlegg II er det ikkje vurdert om planen kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn etter kriteria i §10. Planforslaget vert etter dette vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing i samsvar med forskrifta. Planområdet er geografisk avgrensa og verknader av planen er i stor grad gjort greie for i planskildringa og vil og verta vurdert meir i samband med offentleg ettersyn, og i samband med saksutgreiing og vurdering av merknader seinare i planprosessen.

Vidare meiner rådmannen at arealbruken i planframlegget i stor grad er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, der område er sett av til fritids- og turistføremål og LNF. Den planlagde utbygging er slik ein ser det i tråd med nasjonale og regionale føringar for utbygging i strandsona. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står det at utbygging så langt som mogleg bør lokalisast til område som er utbygd frå før, slik at utbygging skjer mest mogleg konsentrert. Planframlegget kjem, slik rådmannen vurderer det, i liten konflikt med naboar, natur, friluft , landbruk og miljøinteresser. Det er etter administrasjonen sine vurderingar teke omsyn til landskapet på ein god måte. Dette gjeld både plasseringa av tomtene, krava til byggjehøgde og detaljplanlegginga knytt til vegframføring m.v. Ei god

gjennomføring av planframlegget vil og medføre at ålmenta sine interesser knytt til strandsona vert ivareteke på ein god måte, mellom anna fordi det vert enklare tilkomst og fordi det er lagt ut areal til parkering. ROS- analysen viser og at det er liten risiko for uønska hendingar knytt til planområdet og reguleringsføremåla.

Konklusjon

Rådmannen meiner planframlegget i stor grad er i samsvar med overordna kommuneplan, og rår til at reguleringsplan for Kvamme gnr 32 bnr 6 vert sendt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-10.

Formannskapet - 054/2020

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Erlend Kvamsdal (H) sette fram følgjande framlegg til tilleggspunkt:

Formannskapet ber om at det i tillegg til framlegget, også vert sendt på høyring eit alternativ med endra plankart og føresegner som regulerer bustadtomter inn i staden for områda for turistanlegg.

Framlegg til vedtak med tilleggspunktet frå H sett fram i møtet vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for Kvamme gnr 32 bnr 6 vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 sendt ut til offentleg ettersyn. Det vert vist til plankart, føresegner og planskildring dagsett 27.04.2020.

Formannskapet ber om at det i tillegg til framlegget, også vert sendt på høyring eit alternativ med endra plankart og føresegner som regulerer bustadtomter inn i staden for områda for turistanlegg.»

Høyringa:

Masfjorden sende ut planen i to alternativ ut til offentleg ettersyn den 25.06.2020, med frist 20. august til å koma med merknad. Det kom i høyringsperioden inn følgjande merknader (sjå vedlegg), som nedunder er kort referert, og deretter under kvar merknad kjem rådmannen sine vurderingar i

kursivtekst.

1. **Brev frå Fiskeridirektoratet dagsett 29.07.2020**, som skriv at dei ikkje har merknad til saka.

Rådmannen tek merknaden til orientering.

2. **Brev frå Maud Sleire Holmaas og Ivar Holmaas dagsett 17. 08.2020**, som skriv at dersom Masfjorden kommune ønskjer at tomtene vert bustadtomter, har dei ikkje spesielle merknader til dette.

Rådmannen tek merknaden til orientering.

3. **Brev frå Fylkesmannen i Vestland dagsett 18.08.2020**, som skriv at dei meiner begge planalternativa delvis er i konflikt med interesser i strandsona og at alternativ to (med bustadtomter) i sin heilskap er i strid med overordna plan. Vidare viser dei til at kommunen har takka ja til dialogmøte om planen, og lister opp aktuelle tema til dette møtet.

Rådmannen følgde opp denne merknaden ved at ein hadde dialogmøte. Det vert vist til merknad nr 7 og vurderingane knytt til denne nedunder.

4. **Brev frå Vestland fylkeskommune dagsett 21.08.2020**, som skriv at alternativ 2 ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og difor rår dei i frå dette alternativet. Dei skriv vidare at plasseringa av utleigehyttene er god ved at den ikkje rår landbruksjorda, og samstundes legg til rette for at opptil 70 prosent av arealet som var regulert til turistføremål no vert tilbakeført til landbruksføremål. Vidare meiner dei at planen har lagt vekt på at terrenginngrepa skal vere så små som mogleg, og meiner det er positivt at utleigehyttene er trekt opp i landskapet. Fylkeskommunen saknar litt meir utfyllande føringar på estetisk utforming og arkitektur, og oppmodar om at planen legg til føresegnar på dette tema. Dei peikar og på at området ikkje er tilrettelagt for mjuke trafikantar og at krava til universell tilkomst bør styrkast. Naustområdet må ikkje privatiserast skriv dei, og ber om endring i føresegna som varetek dette. Vegfagleg meiner fylkeskommunen at hytter er betre enn bustader, sidan området ikkje har gang-/sykkelveg til skuleområdet på Sandnes, og peikar på at krysset må verta opparbeidd i samsvar med vegnormal N100, og at svingradius på 9 meter vert påført plankartet. Avslutningsvis vert det vist til kulturminnelova og meldeplikta som gjeld om ein skulle oppdaga kulturminne under seinare arbeid i planområdet.

Rådmannen har vurdert planmerknaden frå Vestland fylkeskommune og har på bakgrunn av denne tilrådd endringar i føresegnene knytt til estetikk, samt naustområde med tanke på å sikre tilkomst for ålmenta, og svingradius på 9 meter på plankartet.

5. **Brev frå Sandnes Vel dagsett 20.08.2020**, som skriv at det er viktig å få fleire fastbuande til området, og at dei difor ønskjer å støtte alternativet som inneheld bustadtomter.

Rådmannen tek merknaden til orientering, og viser til drøftingane nedunder til merknad nr 7.

6. **Brev frå Rune Gjøen dagsett 20.08.2020**, som eig gnr 32 bnr 27 og som viser til tidlegare innsende dokument i samband med oppstart av planarbeidet (vedlagt saka). Han legg ved skisse som viser alternativ tilkomst til planlagt busetnad. Skissa viser ein veg som vil gå lenger sør på eigedomen, og på baksida av dei regulerte tomtene. Han meiner at inngrepet i strandsona på den måten vert mindre, og at tomtene då får betre utsikt utan trafikkert veg på framsida mot sjøen. Vidare meiner han at den planlagde tilkomstvegen vil forringa ein tidlegare kjerreveg frå 1920-talet, som no teikna inn inntil eigedomen hans (bnr 27) og naboeigedomen på bnr 16.

Elles meiner han at tomtedelinga er uklar, og peiker på at BFS3 ligg langt ute i strandsona, og at denne bør flyttast lenger aust (lenger bort frå sjøen), og at det berre bør koma 4 bygg nede ved strandsona.

Rådmannen vil vise til at vegen er lagt der den er føreslått for å spara mest mogeleg av dyrka og dyrkbart areal på bruket. Vidare vil ein vise til at Fylkesmannen ikkje har noko merknad til vegen, og at dei i møte og skriftleg har stadfesta at dei ønskjer at vegen skal vera i framkant av hyttene, fordi då er det lettare å unngå at meir strandareal over tid vert privatisert med utgangspunkt i uteareal ved hyttene. Rådmannen tilrår at ein tek merknaden til orientering, og ikkje endrar planframlegget på bakgrunn av denne.

7. **Brev frå Fylkesmannen i Vestland dagsett 30.09.2020**, som skriv at planforslag 1 i hovudsak er i samsvar med kommuneplanen og gjevne dispensasjonar i området, med unntak av område sett til naust og småbåthamn, gangveg til småbåthamn, ei hyttetomt, og nokre mindre tiltak i strandsona. Spesielt stiller Fylkesmannen spørsmål ved området for naust og småbåthamn, som dei meiner ikkje er i samsvar med korkje arealformål eller byggegrense mot sjø. Dei meiner og at BFT2 og snuhammar ligg i LNF-føremål og i strid med byggegrensa i sjø i kommuneplanen, og meiner at desse tiltaka bør trekkast tilbake. Område til friluftsføremål meiner dei må avgrensast meir med omsyn på retten til å møblere areal med benkar, bord, bålplassar med vidare. Planalternativ 2 med bustader rår dei sterkt i frå vert godkjent.

I brevet vert det vist til dialogmøte den 22.09.2020 på Teams, og at ein då konkluderte med følgjande:

- Kommunen foreslo å flytte naustet til vest for BFS, der det i dag allereie står ein bygning i dag, og at det her kan vera ei lita flytebyggje og enkel kai.
- Bruken av friluftsområdet vart diskutert og det vart semje om å avgrense området der ein kan sette opp benkar og bord med eit føresegnsområde. Det er viktig at tiltaka ikkje fører til privatisering av området. Det var semje om at turvegen skal følgje terrenget og eventuelle terrenginngrep skal vere på eit minimum. Dette må takast inn i føresegnene.
- Det vart semje om at vegen skal gå i forkant av utleigehyttene og at BFT2 vert flytta lengre vekk frå sjøen på andre sida av vegen, medan snuhammaren kan liggje som den gjer i planforslaget.

Vidare vart kommunen rådd til å ha med ei føresegn om at ein ikkje kan dele tomter frå i område med turistformål.

Fylkesmannen avslutta brevet med at dei legg til grunn at kommunen forlenger medverknadsfasen for planarbeidet, jf. pbl. § 1-4, og at når reguleringsplanen er utbetra i samsvar med ovanstående, må Fylkesmannen ha planen til gjennomsyn og ny vurdering, før kommunen kan eigengodkjenne planen.

Rådmannen fekk etter møtet endra reguleringsplanen på dei punkta partane var samde om på dialogmøtet. Nye reviderte plandokument dagsett 15.10.2020 vart sendt over til fylkesmannen i brev av 10.11.2020 med ønske om at motsegna no kunne trekkast formelt.

I brev av 19.11.2020 kom svarbrevet frå Fylkesmannen i Vestland med følgjande hovudinnhald, som er vist nedunder:

«Planen er no retta opp planen på følgjande punkt:

- *Naust er tatt ut av planen.*
- *Lagerbygg for båtar er lagt inn på tilvist stad.*
- *Føresegnsområde viser kor det kan etablerast benker og liknande i friområdet.*
- *Tomt BFT2 er flytta oppom vegen.*
 - *Vegen er trekt lenger fram mot sjø, men innanfor turistføremål.*
- *Det er lagt inn eit punkt i føresegnene om estetikk og materialval.*

Fylkesmannen vurderer at planen no i vesentleg grad er i samsvar med vår samordna uttale datert 30.09.2020.

Kommunen har valt å ikkje følgje opp vår merknad til føresegn 2.5.2 som gjeld frådeling i byggeområda. Fylkesmannen meiner dette er uheldig for utvikling av området som eit areal for turistverksemd. Slik vi ser på saka kan denne føresegna svekke næringsverksemda i området og i staden leggje til rette for eit press i retning private hytter. Vi legg likevel til grunn av verken kommuneplanen eller reguleringsplanen opnar for private hytter i dette området. Vi ber difor kommunen på nytt om å ta ut føresegn 2.5.2.»

Rådmannen viser til at Fylkesmannen ikkje opprettheld motsegna si lenger, etter at plandokumenta vart endra i samsvar med det ein vart samde om på plandialogmøtet.

Når det gjeld ønsket frå fylkesmannen om å ta ut føresegn 2.5.2 der det står følgjande: **«Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg.»**, meiner rådmannen at dette kan vanskeleggjera gjennomføringa av prosjektet om dette skal lånefinansierast. Då er det vanlegvis naudsynt med pant i den einskilde eigedom det skal byggjast bygningar på, og ei fjerning av denne føresegna vil sannsynlegvis gjere finansieringa svært vanskeleg for ein lokal utbyggjar. Rådmannen forstår intensjonen til Fylkesmannen i Vestland om å behalda alt på same bruksnummeret, men meiner at omsynet til lokal gjennomføring bør vektleggjast sterkare enn ønsket til fylkesmannen. Slik ein tolkar og forstår brevet er det heller ikkje knytt noko motsegnskrav til dette ønsket. Rådmannen rår difor til at ein opprettheld punkt 2.5.2 i føresegnene.

Vurdering

Rådmannen rår til at kommunestyret eigengodkjenner reguleringsplanen i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-12. Det vert elles vist til vurderingane under kvar merknad ovanfor.

Konklusjon

Reguleringsplanen med dokument dagsett 15.10.2020 kan no godkjennast

Formannskapet - 125/2020

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for Kvamme gnr 32 bnr 6 m.fl. vert med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent.

Det vert vist til vedlagde plandokument dagsett 15.10.2020.

