



MØTEINNKALLING

Utval: Naturutvalet
Møtedato 17.11.2020
Møtetid: Kl. 15:00
Møtestad: Teams

Varamedlem skal ikkje møta utan nærare innkalling

Forfall til møtet må meldast snarast råd til servicesenteret (tlf. 56 58 74 00 eller e-post postmottak@samnanger.kommune.no), som vil kalla inn varamedlem.

Me ber om at alle som kan vera ugilde i ei eller fleire saker på sakslista melder frå om dette til servicesenteret.

Karl Bård Kollbotn

SAKLISTE

Saker til handsaming på møtet

Sak nr.	Arkivsak	Sakstittel	Merknad
022/2020	20/944	Faste saker	
023/2020	18/1095	Endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend	
024/2020	20/109	Handsaming av framlegg til planprogram for kommunedelplan for akvakultur i sjø.	
025/2020	20/370	Søknad om dispensasjon- formål naust med bueining (rorbu) på GBNR1/6	

Oversikt faste saker

- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Eventuelle merknader til protokoll frå førre møte
- Delegerte vedtak/referatsaker
- Utvalet sitt kvarter



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Marianne Soleng	Arkivkode: FE-033
Arkivsaksnr: 20/944	Løpenr: 20/9857
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	17.11.2020	022/2020

Faste saker

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

- Møteinnkallinga og saklista vert godkjent.
- Delegerte vedtak/referatsaker vert tekne til orientering.

Oversikt over faste saker:

Godkjenning av innkalling og sakliste.
Eventuelle merknader til protokoll frå førre møte.
Delegerte vedtak/referatsaker.
Utvalet sitt kvarter.



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 18/1095	Løpenr: 20/8121
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	17.11.2020	023/2020
Kommunestyret		

Endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd PlanID 1242201104

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd, planID 1242201104, endeleg vedteken. Planen består av følgjande lovpålagde plandokument:

- «1242201104 **Plankart** A0_ Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet -Rev 03.06.2020 og 30.09.2020»
- «201104 **Føresegner** 08-01-2018_ Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet justert 15.08.18 og møte med Samnanger kommune_rev 03.06.2020 - 30.09.2020»
- «**Planomtale** Eikedalen hyttegrennd Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet just 20.08.18 og jf brev frå FM i Vestland 28.01.2019_rev03.06.2020_30.09.2020»

Dokument som er vedlagt:

1242201104 Plankart A0_ Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet -Rev 03.06.2020 og 30.09.2020

201104 Føresegner 08-01-2018_ Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet justert 15.08.18 og møte med Samnanger kommune_rev 03.06.2020 - 30.09.2020

Planomtale Eikedalen hyttegrennd Rev. jf. vedtak 002-2018 i Naturutvalet just 20.08.18 og jf brev frå FM i Vestland 28.01.2019_rev03.06.2020_30.09.2020

NOTAT_Planframleggjar sine kommentarer til merknader ved offentleg ettersyn_Eikedalen Hyttegrennd

Bekreftelse på kjøp av eigendom i Eikedalen, Gnr 34 bnr 172

Førebels uttale -Samnanger - gbnr 34 4 19 188 m fl - Eikedalen hyttegrennd - detaljreguleringsplan

NVE sitt svar på konkret førespurnad - Reguleringsplan Eikedalen hyttegrennd - Vurdering av skredfarerapport - Samnanger kommune

Fråsegn til revidert planmateriale - Samnanger - gbnr 34 / 4 19 188 mfl - Eikedalen hyttetun - detaljreguleringsplan - ref FMHO 11/15511

201104 ROS-analyse - Eikedalen hyttegrend_rev 03.06.2020
Eikedalen_Hyttegrend_skredfarevurdering_januar2020
VA-Plan-Eikedalen-Hyttegrend-rev180320
Tegn-H1-revA
Tegn-H2-revA
Tegn-H3-revA
Tegn-H4-revA
Tegn-H5-revA
Vedlegg5_201104 Naturmangfald - Dag Holtan (160650)
Vedlegg6_201104 Støyrapport Sweco (160653)
Legndeprofil f_SGS2
Legndeprofil SGS1
Lengdeprofil SKV2
Lengdeprofil SKV3
Lengdeprofil SKV4
Tverrprofil f_SGS2
Tverrprofiler SKV2
Tverrprofiler SKV3
Tverrprofiler SKV4
Kommentar til reguleringsplan Eikedalen hyttegrend
Kommentar til reg plan Eikedalen hyttetun
Merknad til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend. Gjeld garasje.
Kart garasje
Kjøpekontrakt
Skjøte
Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
Eikedalen hyttegrend PlanID 1242201104 kommentarer

Kva saka gjeld:

Geoplan har på vegne av Ålvik ferieheim utarbeidd framlegg til reguleringsplan for område F23 i kommuneplanen sin arealdel 2017-2027. Forslagstillar ønskjer å legge til rette for både konsentrerte og frittliggjande hytteområde. Området har 17 eksisterande fritidshytter, det blir skissert 46 nye frittliggjande hytter og rom for ca. 28-30 fritidseiningar i område for konsentrert fritidsbygg. Området ligg fint i høve til sol og utsikt. Området knyt seg til skiløype i kommuneplanen og ligg i lia ovanfor Eikedalsvatnet, nær Eikedalen skisenter. Planområdet er på ca. 153 daa. Mesteparten av området ligg som framtidig hytteområde med plankrav i kommuneplanen, medan 4,4 daa ligg som LNF-område i kommuneplanen. Av dei 4,4 daa er 2,5 daa regulert som delar av fem fritidsbustadtomter, medan resten er friluftsføremål. Dette ekstra arealet i høve til kommuneplanen har vore med som ein del av planområdet sidan planoppstart i 2011. I tillegg er det lagt til 95 daa som er regulert til LNF for å få med omsynssone i høve til snøskredfare. Tilsaman er planområdet på 248 daa.

Naturutvalet gjorde 6. september 2018 (sak 09/2018) vedtak om å leggja denne planen ut på høyring. Vinteren 2018/2019 vart planen sendt på høyring til offentlege instansar, men den vart ikkje sendt på høyring til grunneigarar og naboar, eller lagt ut til offentlig ettersyn på kommunen si nettside.

Fylkeskommunen hadde ingen vesentlege merknadar til planen, og NVE sendte ei heilt generell fråsegn. Fylkesmannen varsla at dei hadde vesentlege merknadar til planutkastet på høyring, og det vart halde eit møte mellom kommunen og fylkeskommunen i januar 2019. I etterkant av dette møtet sendte fylkesmannen over ein «*Førebels uttale*» til planen, denne er vedlagt. NVE vart av kommunen deretter beden om å koma med ein konkret uttale til skredfarerapporten. «*NVE sitt svar på konkret førespurnad*», dagsett 10.05.2019, er vedlagt. Geoplan, Ålvik ferieheim og Samnanger kommune har gjennom 2019 og 2020 jobba vidare med planmaterialet for å svara ut dei merknadane fylkesmannen og NVE hadde. Fylkesmannen har i «*Fråsegn til revidert planmateriale*», dagsett 02.07.2020, gjort det

klart at deira og NVE sine merknadar er følgd opp på tilfredsstillande vis, og at dei såleis ikkje har motsegn til planen. Brevet er vedlagt.

Administrasjonen meiner at planen som no ligg føre er godt utgreidd, og at planmaterialet skildrar konsekvensane med planen på ein tilfredsstillande måte. Naturutvalet gjorde 23. juni 2020 vedtak om å senda planen på høyring til grunneigarar og naboar, og å leggja den ut til offentleg ettersyn.

Det har i høyringsperioden kome inn merknadar frå grunneigarane av fem eigedomar i og/eller omkring planområdet. Merknadane har vore oversende tiltakshavar/plankonsulent for tilsvar, og me har motteke kommentarar og framlegg til løysingar i etterkant av samtalar med dei. Planmaterialet er endra i dialog mellom plankonsulent og kommuneadministrasjonen.

Det ligg no føre intensjonsavtale mellom Ålvik ferieheim og grunneigarane av GBNR 34/172 om kjøp av eigedom og hytte, slik at tvisten om areal til tilkomstvegen f_SKV2 er løyst. Sjå vedlagt e-post «*Bekreftelse på kjøp av eigedom i Eikedalen, Gnr 34 bnr 172*». Det vert såleis ikkje tale om oreigning for å gjennomføra planen.

Planomtalen gjev ei skildring av planområdet og influensområdet, og om konsekvensane av framlegget til detaljreguleringsplan. Plankartet og føresegnene er juridisk bindande dokument, som set føringar for utbygginga.

Føreliggjande saksframlegg handsamar dei innkomne merknadane, og kjem med framlegg til endringar. Dei vedlagde plandokumentane har gul markering på endringar som er føreslegne. Det er no klart for at kommunestyret kan gjera endeleg vedtak av planen.

Vurderingar og konsekvensar:

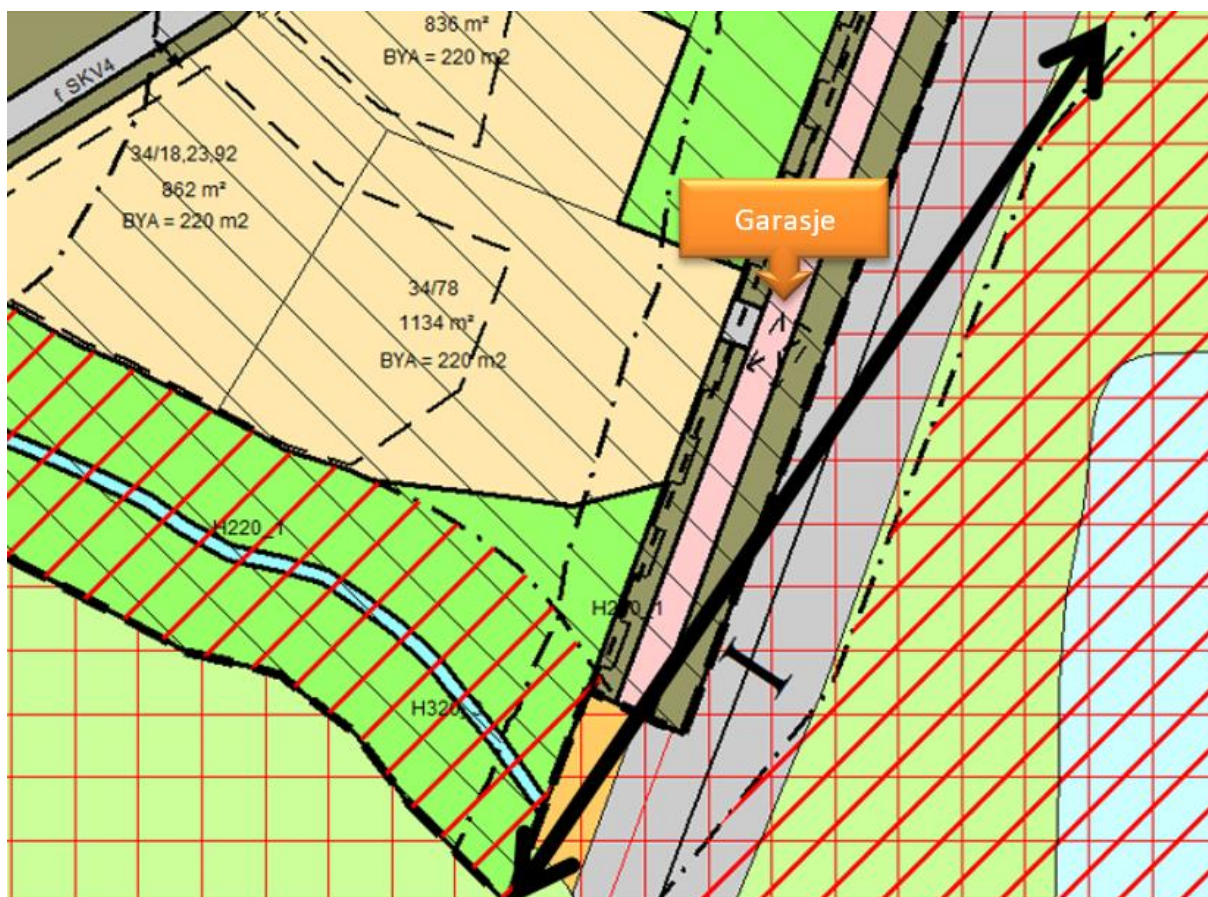
Handsaming av innkomne merknadar:

Roy Ove Eikedal, eigar av GBNR 34/7: Syner til pkt. 9.7 i planskilddinga som skildrar «Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet». På kartet tilhøyrande dette punktet er ein teig av eigedomen hans synt som «grøntområde», og dette ynskjer han ikkje skal vera med i arealrekneskapen for gröntområde for hyttefeltet.

SVAR: Kartet i fig 9.7.1 er ein illustrasjon som syner kor stor del av planområdet som er lagt ut til fritidsbustadtomter, og «restareala» er definert som «grøntområde». Det er ikkje stilt opp nokon arealrekneskap i samband med dette kartet, og det har ingen konsekvens for eit areal, verken positiv eller negativ, å vera med i ein slik illustrasjon. Forslagsstillar har føreslege å ta GBNR 34/7 sitt areal ut av illustrasjonen i planomtalen, og administrasjonen støttar dette. Illustrasjonen under punkt 9.7 i vedlagt planomtale er endra i tråd med innspelet.

Thorbjørn Tveit Helgesen, eigar av GBNR 34/18, 23 og 92: Innspelet gjeld ein garasje som står heilt kloss i fylkesvegen. Innsendar ser at garasjen må flyttast grunna gang- og sykkelveg og vass- og kloakkleidningar, og har framlegg om at den vert flytta 30 meter retning Bergen, på motsett side av fylkesvegen.

SVAR: Garasjen er i Matrikkelen registrert på GBNR. 34/4 (Ålvik ferieheim), men i følgje innsendt skøyte høyrer den til GBNR. 34/18, 23 og 92, som er ein fritidseigedom 50 meter ovanfor fylkesvegen. I plankartet er bygningen regulert med kryss over, d.v.s. at den er føresett riven ved plangjennomføringa (bygging av gang- og sykkelveg). I figuren under er plankartet for reguleringsplanen synt saman med plankartet for kommunedelplan for rassikring av Tokagjelet, som det er vedteke skal få tunnellingsslag i Eikedalen (i Kvam herad). Noko av dagens fylkesveg får ny og utretta trasé, og denne nye traseen er illustrert som ei tjukk svart pil i kartet.



Figur 1. Garasjen knytt til GBNR 34/18, 23, 92 ligg heilt i vegkanten av dagens fv 49, og reguleringsplanen føreset riving for å etablere gang- og sykkelveg. Ny trasé for fv 49 skal regulerast der den svarte dobbelpila er trekt.

Me kan ikkje seia noko om eventuell riving av denne garasjen før det ligg føre reguleringsplan for ny fylkesvegtrasé, fordi det ikkje vil bli bygd gang- og sykkelveg før ein veit utfallet av reguleringsplan for ny tunnell og fylkesvegtrasé.

Kommunen har per i dag ingen eigedomar i Eikedalen, og kan såleis uansett ikkje tilby flytting. Kommunen har ikkje innløysingsplikt for eigedomen fordi den er bebygd, jf. pbl § 15-2 første ledd. Noverande bruk kan då halda fram, og kommunen har ti års frist for å gå i gang med eventuell oreigning eller forhandlingar om kjøp.

Dersom prosjektet med bygging av offentleg vatn- og avløp, som Samnanger kommune og Kvam herad samarbeidar om, vert gjennomført etter noverande tidsplan, vert garasjen truleg handtert gjennom direkte forhandlingar om VA-traseen. VA-traseen skal følgja gang- og sykkelvegen.

Ole og Britt Totland, eigarar av GBNR 34/91 og 170: Innspelet er delt i 4 punkt:

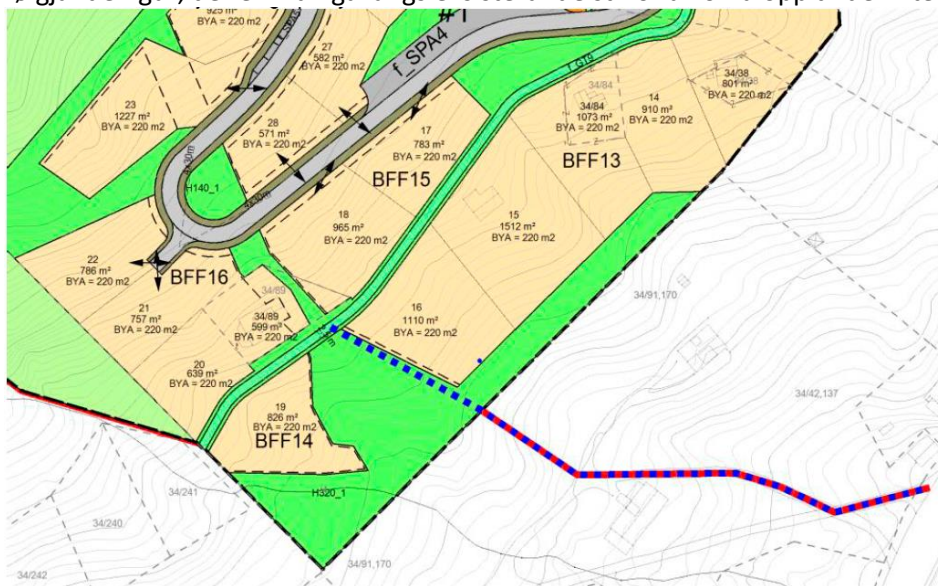
1. Brønnen til bustadhuset på gbnr. 34/170 vert direkte råka av områda BFF 14 og 16, som ligg like ovanfor bustadhuset. Gbnr. 34/170 har tinglyst rett til brønn på gbnr. 34/4, som er «hovudbruket» innanfor reguleringsplanområdet. Gbnr. 34/91 har både driftsbygning og våningshus med brønnar som vil bli råka av reguleringsplanen.
 - a. **SVAR:** Gbnr. 34/91 har i følgje grunnboka vassrett, men 34/170 har ikkje dette. Forslagsstillar er likevel innstilt på å finna ei løysing. Høgst truleg løyser dette seg ved at dei to bustadhusa får krav om å kopla seg på offentleg vatn og avløp når dette vert etablert nedanfor, ved fv 49. Hytteområda BFF 14 og 16 er eit seint utbyggingstrinn i reguleringsplanen, og det kommunale VA-nettet kjem etter gjeldande tidsplan på plass i god tid før desse utbyggingstrinna vert aktuelle. Dersom så ikkje er tilfelle, vil hyttefeltet eventuelt kunna etablere påkopling til

offentleg vatn, frå felleisleidning og ned til desse bustadane.

2. Gbnr. 34/91 har beiterett på gbnr. 34/4 i utbyggingsområdet. Tilkomsten til beite ved ei slik utbygging vil bli avskoren.

a. **SVAR:** Tiltakshavar har gjeve følgjande utklipp frå tekst i avtale med grunneigar: «Den eiendommen som selger beholder skal ha beiterett i utmark og fjellstrekning for de beist eiendommen vinterfôr, unntatt geiter og rett til å ha den nåværende flør stående i utmarken. ... Dessuten skal eiendommen ha rett til å hugge ved til husbruk på bnr. 4 etter utvisning av gårdenseier». «Undertegnede Ole Totland eier av bnr. 91 frafaller herved ovennevnte rettigheter slik at de kan slettes på bnr. 4, bortsett fra at beiteretten som nevnt i ovennevnte kjøpekontrakt beholdes».

Ut i frå opplysningar om bruket på NIBIO sitt Gardskart.no har tiltakshavar rekna ut at bruket kan gje fôr til ca 12 vinterfôra sau. Me legg til grunn at sommarbeite fortrinnsvis er i alpin sone, ovanfor lia med hyttefelt ned mot fylkesvegen. I framlegget til reguleringsplan kan beitedyr førast frå tilgrensande LNF-område, gjennom hyttefeltet på dei interne vegane og stiane, og tilkomsten opp/ned til bruket kan skje på eksisterande sti. Dette er illustrert med følgjande figur, der ein kan gå langs eksisterande sti for å koma opp til dei interne vegane:



3. «Vegane som er teikna inn ovanfor gbnr. 34/91 og 170 går i ei bratt li på over 30 grader, noko som vil medføre høge skjemmande skjeringar i terrenget. I tillegg vil bekkar bli avskorne og finna seg nye vegar ned til husa på eigedomen vår. Det vil bli kravt erstatning for skade til utbyggar/tiltakshavar.»

- b. **SVAR:** Reguleringsprosessen har vore grundig, og det har blitt gjort vurderingar av mellom anna naturfarar og landskap. Planen har blitt til gjennom ein lang dialog med fylkesmannen, som mellom anna har hatt eit sterkt fokus på vegar i landskapet. Føreliggjande planframlegg har ikkje fått motsegn frå fylkesmannen. I føresegnene pkt. 2.6 Terrenghandsaming heiter det som følgjer:

«Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Alle skjeringar i høve utbygging av infrastruktur og hytter må reinskast og sikrast. Vurderinga må utførast av sakkunnig og dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest.» Vidare har føresegn 3.5 følgjande krav til nye inngrep: «Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. I områder utanom der det er omsøkte tiltak skal kulturlandskap og vegetasjon ivaretakast.»

- c. Bekkar er handtert med bufferareal og faresoner. Der vegar skal kryssa bekkar skal det utførast på sikker måte, jf. føresegn 5.3.2: «(...) Kulvertar og/eller bruer må prosjekterast med tilstrekkeleg kapasitet der vegtrase kryssar bekkeløpa. Slike kryssingar skal ha ei utforming som ikkje er til hinder eller endrar retning på

4. «Med så mange hytter like ovanfor vår bustad vil det bli mykje ferdsel over eigedomen vår. Dette er litt merkeleg sidan kommunen tidlegare har sagt at hytter og bustadar ikkje skal blandast. Det vil det i høgste grad gjere her. Eikedalen er ei lita grend og ved å legge til rette for eit hyttefelt av ein slik storleik vil det bli fleire hytter en fastbuande. Hytteeigarar og fastbuande har svært ulike interesser i forhold til bruk og ferdsel, noko som vil skape store interessekonfliktar. Området frå hyttefeltet og ned til vår eigedom er bratt, men vil være et yndet sted for vinteraktiviteter, eller som raskaste veg til vatnet og hovudvegen. Dette vil medføre stor trafikk over vår eigedom og skape store utfordringar. Hyttefeltet vil i tillegg forringe vår eigedom og gjere det vanskelig å selje til nokon som ynskjer å busette seg i Eikedalen. Vi er sterkt i mot at vi får eit stort hyttefelt rett ovanfor vår eigedom. Aust for bnr. 19 og innover til Eikedalen skisenter er det mange hytter, og desse kjem ikkje i konflikt med dei fastbuande i Eikedalen. Vi ber derfor at kommunen sterkt vurderer å godta eit hyttefelt i dette området.»
- d. **SVAR:** Dette området har lege inne i kommuneplanens arealdel som område for fritidsbustad med reguleringsplankrav frå 2007. Det er såleis avklara på kommuneplannivå at dette er eit område som kommunen meiner høver for hyttebygging. Regulering av området vart starta i 2011, og arealet vart vidareført i kommuneplanens arealdel av 2017. Reguleringsprosessen har vore grundig, og det har blitt gjort nærare utgreiingar av ei rekkje problemstillingar. Hyttefeltet får eigne vegar og turvegar som fører ut i nærliggjande turterreng og mot skisenteret. Strandlina langs Eikedalsvatnet er relativt tett bebygd i dette området, og me kan ikkje sjå at dei store massane av folk frå hyttefeltet skal leggja turen ned til vatnet akkurat her. Om sommaren er det ikkje lov å gå på dyrka mark, og dette er ei godt kjend avgrensing av allemannsretten.
- e. Forslagsstillar sin plankonsulent kommenterer følgjande: «Framleggsstillar har justert noko på plankartet, slik at gnr. 34 bnr. 89 som har tilkomstrett, kan gå frå Totland sin eigedom og opp til hytta si som før. Utan om denne stien som endar i f_GT9, er tilkomst/ vegnett til hyttene totalt separert frå Totland sin eigedom. Det er og lagt inn ei buffersone mellom dei næraste tomtene og Totland sin eigedom. Når det er tilrettelagd med veg og turveg, vil dei aller fleste nytta desse til framkomst. Vi meiner det ikkje vil vera naturleg å ta snarvegen (stien) over Totland sin eigedom.»

Reidun og Vidar Grindheim, eigarar av GBNR. 34/19 og 192: Grunneigarane kjem med ei rekkje innspel til førsegnene, med framlegg til eigne føresegnar som dei ynskjer skal gjelda for GBNR. 34/19 og 192. Det vart halde møte mellom forslagsstillar og grunneigar i etterkant av innspelet, for å avklara ei rekkje problemstillingar frå innspelet. Følgjande utklipp (alle markerte med blå innramming nedanfor) frå forslagsstillar sitt notat forklarar problemstillingar og framlegg til løysingar etter møtet:

3. Merknader til detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend 9 september 2020 ved Reidun K og Vidar Grindheim, gnr. 34 bnr. 19 og 192

Grindheim sitt innspel pkt. 3.4;

.... Overvatn går til terreng og handterast lokalt, og endrenaturleg eksisterande bekkefar eller medføre skade på grunneigedom eller annan eigedom innanfor eller utanfor planområde.

Kommentar framleggsstillar:

Forstår ikkje kva som er målet med å endre på denne teksten. Vi ønskjer i så stor grad som mogleg å ta i vare naturlege bekkefar. Vi må få dette fram i morgon. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

3.4 ENØK. OG TEKNISK ANLEGG, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved prosjektering av bygg skal ENØK-tiltak vurderast.

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt. **Overvasshandtering skal ikkje endre naturleg eksisterande bekkefar, medføre skade på grunneigedom eller annan eigedom.**

SVAR: Administrasjonen er einig, og presiseringa med gult er teke inn i vedlagde føresegnar. (Notatet er skriva før møtet, og redigert etterpå, men for akkurat dette punktet har tiltakshavar gløymd å redigera teksten om møtet.)

Grindheim sitt innspel pkt. 3.5

....Alle inngrep og vegetasjon. Kulturlandskap skal vernast utanom trasear og bygningar. Dette gjeld eksisterande skog og mark, bekkefar og terrengform. Skjeringar i fjell høgare enn 1 m skal stellast til med naturstein og jordfylling. Bygningar ...

Kommentar framleggsstillar:

Vi kan skyte inn ein setning om urørt areal, det var vanleg i eldre reguleringsplanar. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

3.5 INNGREP, Pbl. 12-7 nr. 4

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. I områder utanom der det er omsøkte tiltak skal kulturlandskap og vegetasjon ivaretakast.

SVAR: Administrasjonen meiner dette ikkje medfører nokon ulemper, verken for utbyggjar eller andre, og støttar at det kan takast inn i føresegnene pkt. 3.5.

Grindheim sitt innspel pkt. 3.6

.... sikre opne vassvegar og skog innafør hytteområda. Skog og kulturlandskap i område ovanfor og nedafor desse som tilhøyrrer grunneigar, vert skjøtt av denne. Velforeining/hytteieigar har ansvar for tette bekke- eller elveløp nedafor planområde, dersom dette kan tilskrivas aktivitet i planområdet.

Vi kan ikkje regulerer omsyn utanfor planområdet, jf. reglar for reguleringsplanlegging. Dette kan i tilfelle avtalast ved sal. Framlegg til endra føresegn er som følgjer:

3.6 SKJØDSEL, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved sal av nye fritidseigedomar skal det vere krav til etablering av velforeining i planområdet som skal ivareta skjøtsel av vegar, sikre opne vassvegar og skog. LNRF området over byggjeområda (L1) er ikkje inkludert i området der velforeining har ansvar. I friluftsområdet på gnr. 34, bnr 19 og 192 (LF1) skal grunneigar ha ansvar for skjøtsel.

SVAR: Dette er greie presiseringar som administrasjonen støttar. Teksten i føresegnspunkt 3.6 er endra.

Grindheim sitt innspel pkt. 4.1.2

.... Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar, med unntak for områda 34/19 og 192.

Møneretning skal. Gesimshøgda

For 34/19 og 192 gjeld maks mønehøgda 7.5 m, for hytte i terreng brattare enn 1:4 og møneretning på tvers av terreng (gavl på nedside). Elles gjeld maks mønehøgda 6 meter og gesims 3 meter.

Kjeller

For 34/19 og 192, er det ikkje tillate med kjellar. Dette gjeld og uthus. Alternativt kan uthus nyttast til parkering. Maks areal uthus er 15 kvm.

Kommentar framleggsstillar:

I møtet vart det diskutert konsekvens av føresegn. Det kom fram at det er faren for etablering av fleire hytteeiningar på tomte som grunneigaren ønskjer hindre. Vi vart samde om å innføre lågare mønehøgda og gesimshøgda for Grindheim sine tomter. Men alle tomtene er brattare en ¼, så det vil såleis ikkje utgjera noko forskjell. Vi har såleis følgjande framlegg til endring på føresegn:

4.1.2 Fritidsbustadar frittliggande (SOSI-kode 1121), Pbl. § 12-7 nr.5

Innanfor byggjeområda kan det førast opp frittliggande fritidsbustadar. Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar. Fritidsbustad er å sjå på som ei eining. Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboelgdom.

Der terrenget er brattare enn 1:6, skal løysing med underetasje og terrengmur nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Gavlvegg skal ikkje vere breiare enn 7 meter for bygg plassert brattare enn 1:6.

På tomtene 4, 10 - 13, 30 - 31, 34 - 35 og 39 - 42 er det ikkje tillate med kjellar.

SVAR: Dette er eigentleg ei overflødig presisering, men den er heller ikkje til skade for nokon interesser. Dersom merknadsgjevar føler seg tryggare på at det ikkje kjem fleire fritidsbustader på same tomt, er dette ei heilt grei presisering. Føresegnspunkt 4.1.2 er endra i vedlagt dokument.

Grindheim sitt innspel pkt. 4.3.1

Breidd på maksimum 1 m innanfor 34/19 og 34/192

Kommentar framleggsstillar:

I plankartet har dei forskjellige turvegane forskjellig breidde. Vi stryk difor setninga «Breidd på maksimum 3 meter.» Vi målsett breidda på turveg i reguleringskartet i staden for.

- F_GT5 er regulert med 3,5 meter breidde (etablert gardsveg, med vegrettar)
- f_GT8 var regulert med 1,5 meter breidde.
- f_GT9 er stort sett ikkje inne på Grindheim sin eigedom. Denne turvegen ønsker vi behalde slik den ligg i med maks breidde 2,5 meter. Viser til framlegg til endra reguleringskart under.

4.3.1 Turveg (SOSI-kode 3031), § 12-7 nr. 1

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar/turvegar i planområdet. Turvegen kan opparbeidast som vist i plankart.

Breidd på maksimum 3 meter.

Turvegstrase kan nyttast som anleggsveg i byggefasen og skal tilbakeførast til turveg når utbygging er avslutta. Etter ferdigattest på hyttene som soknar til vegen kan ikkje turvegen nyttast til køyreveg for bil.

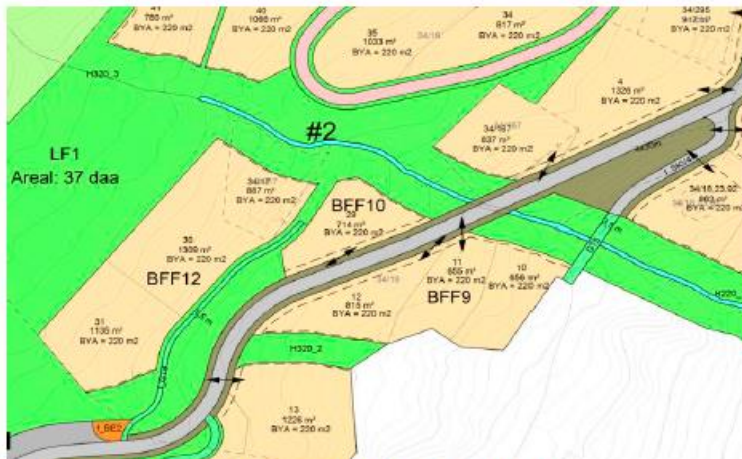


Fig. 3.1: Framlegg til endra plankart f_GT8 og f_GT5

SVAR: Dette er greie presiseringar som administrasjonen støttar. Plankartet har fått påskrifter med regulert breidde på turvegane.

Grindheim sitt innspel pkt. 4.4.1

..innafor arealet. Det er ikkje høve å endre på terreng, bekkefar, plante eller hogge skog, hente eller tilføre massar eller anna materiale, opprette vegar eller stiar eller andre anlegg, større eller mindre, og aktivitetar, utan etter avtale med grunneigar av 34/19 34/192.

Kommentar framleggsstillar:

Ikkje ein gong grunneigar får høve til mykje, utan at det gagnar gardstilknytt næringsverksemd. Denne setninga er unødvendig, men kan stå i privatretsleg kontrakt med tomtekjøparar. I føresegn står det som følgjer:

4.4.1 LNRF (SOSI-kode 5100), § 12-7 nr. 1

Område skal nyttast til areal for nødvendige tiltak for gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Utmarka skal vere tilgjengeleg for alle. Det er høve til å etablere flaum-, ras- og skredsikringstiltak innafor arealet.

SVAR: Administrasjonen er einig med at dette ikkje høyrer heime i føresegnene, men at grunneigar eventuelt får utforma privatretslege tomtekjøpsavtalar med slikt innhald.

Grindheim sitt innspel pkt. 4.1.3

..... Form på bygga skal tilpassast terreng

Kommentar framleggsstillar:

Vi har gjort Grindheim merksam på at dette ikkje gjeld tomter på hans areal. Dette vert ikkje endra frå framleggsstillar si side.

SVAR: Administrasjonen meiner at føresegna skal ha si opphavlege form:

«4.1.3 Fritidsbustad konsentrert (SOSI-kode 1122), Pbl. § 12-7 nr.5

Innanfor byggeområda kan det førast opp konsentrert fritidsbustadar. Møneretning skal i hovudsak fylgje terreng. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Det skal takast

omsyn til plassering av eventuelle eksisterende bygningar på naboeigedom.»

Grindheim sitt innspel pkt. 4.4.2

... vatn, kloakk og tekniske installasjonar. Stiar utanom dette vert å opparbeida som plan, maks 1 m breidde.

Kommentar framleggsstillar:

Vi har skrive om føreseigna som følgjer:

4.4.2 Friluftsmål (SOSI-kode 5130), § 12-7 nr. 1

Område skal nyttast til friluftsmål. Området skal vere tilgjengeleg for alle. Området er felles for alle i planområdet og ålmenta.

Det er høve til å etablere flaum-, ras- og skredsikringstiltak innfor arealet.

Infrastruktur for vatn, kloakk og anna kan gå gjennom områda. Det kan opparbeidast stiar med breidd inntil 1,0 m.

I arbeid med skjøtsel av områda skal det leggjast vekt på å ta vare på karakteristiske tre og mangfaldet i vegetasjonen.

SVAR: Administrasjonen støttar denne presiseringa. Endring er gjort i vedlagde føresegner pkt. 4.4.2.

Grindheim sitt innspel pkt. 5.3.1

... snøskredløp. Skog på alle friområde og område utanfor tomteområde, som friområde og nærområde over og nedanfor hyttefelt, tilhører grunneigar som har einerett til og vert skjøtt av denne.

Kommentar framleggsstillar:

Det er ikkje regulert friområdet men friluftsområde. Ønska kontroll på hogst på Grindheims sine områder, kan takast inn i ein privatretsleg avtale. Vi endrar ikkje føreseigna.

SVAR: Dette er eit privatretsleg spørsmål som grunneigar kan handtera med privatretslege tomtekjøpsavtalar ved behov.

Grindheim sitt innspel - Andre merknader:

Innmålte merkesteinar langs grense til 34/192, skal liggja i ro der dei er. Andre store steinar som inngår i grenseline, skal ikkje flyttast utan i samråd med grunneigar og at ny innmåling er gjort med merke i fjell.

Utbyggjar dekkar kostnad.

Gamal gardsveg over 34/19 og 34/192 er ikkje open for anna enn innbyggjarar i Eikedal etter gamal rett. All ferdsel til riksveg frå hyttefelt skal skje på hyttefeltet sine interne vegar eller stiar. Innmark og utmark 34/19 og 34/192 er privat eigedom.

Det er ikkje tillate med jakt-fangst og fiske på gbnr.eigedom 34/19-og 192, for, andre enn grunneigar.

Jakt og fiske i Eikedal område, krev avtale med grunneigarar i Eikedal.

Kommentar framleggsstillar:

Det er fri ferdsel i utmark i Noreg. Ønska kontroll på jakt, fangst og fiske på Grindheimsine områder, kan takast inn i ein privatretsleg avtale om grunneigar er redd for at dette kan verta behov for, ved sal av hyttetomter. Vi endrar ikkje føreseigna.

SVAR: Administrasjonen er einig i forslagsstillar sin kommentar. Det er ikkje gjort endringar i vedlagt planmateriale på bakgrunn av desse merknadane.

Trond Jørgensen, grunneigar av GBNR. 34/89:

6. sep. 2020 - Med referanse til Planomtale mottatt for Eikedalen Hyttegrend (PlanID 1242201104) har jeg følgende kommentarer/anmerkninger:

1) Ref. Planomtale 5.1: Hvorfor er jeg som eier av 34/89 utelatt fra postlisten for melding om oppstart datert 26.06. 2016? Dette har fratatt oss mulighet til innspill/merknader og kommentarer, noe som ikke kan være korrekt (ref. pbl. §12-8).

Kommentar framleggsstillar:

Er usikker på dette, men dei er i alle fall varsla no.

SVAR: Grunneigar fekk følgjande svar frå administrasjonen 08.09.20: «Me syner til e-post med førespurnad om dokument, og med spørsmål om varslingslista til det fornya oppstartsvarelet i 2016. Kvifor dykkar gbnr. ikkje er med på lista til det fornya oppstrtsvarselet frå 2016 er vanskeleg for meg å svara på, då det på det tidspunktet var ein annan sakshandsamar som hadde saka. Moglege forklaringar er at det har skjedd ein glipp ved uthenting av gards- og bruksnummer frå kartet, eller at det har skjedd ein glipp ved inntasting av namn i lista som vart sendt til konsulent. Det fornya oppstartsvarelet var ikkje påkravd etter plan- og bygningslova, det var ei ekstra orientering som

sakshandsamar bestilte frå tiltakshavar, fordi det var gått lang tid sidan det formelle og påkravde oppstartsvarselet vart sendt. Det fornya oppstartsvarselet hadde ingen plandokument, berre ei kartavgrensing av planområdet, slik også det første oppstartsvarselet hadde. Det er først no ved det offentlege ettersynet at planen har plandokument til høyring. Det er ved offentlig ettersyn at flest partar og interessentar uttaler seg.»

2) Båndlegging av tomt (34/89) som indikert i plankartet kan ikke aksepteres. Tomten har vært i sin nåværende form siden før 1961. Båndlegging har ikke vært tema i hverken søknadsprosess ifm tilbygg, eller ifm overføring til nåværende eier.

3) Omregulering av deler av tomt (34/89) til friluftsareal kan ikke aksepteres. Tomten har vært i sin nåværende form siden før 1961. Omregulering har ikke vært tema i hverken søknadsprosess ifm tilbygg, eller ifm overføring til nåværende eier. Denne må flyttes slik at arealet følger tomtegrensen. Eventuelle kostnader må bæres av utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

Grunnlaget for grøntområdet er at den vesle bekken/vassiget i tidlegare vurderingar vart rekna som flaumfarleg og fekk omsynssone for flaum. Dette vart teke bort etter siste oppdaterte vurderingar. Det grøne området ligg igjen. Vi tilrår likevel å ha byggegrense mot søkket i terreng/vassiget/bekk også inne på denne tomta. Vi rettar dette opp som i skisse under.

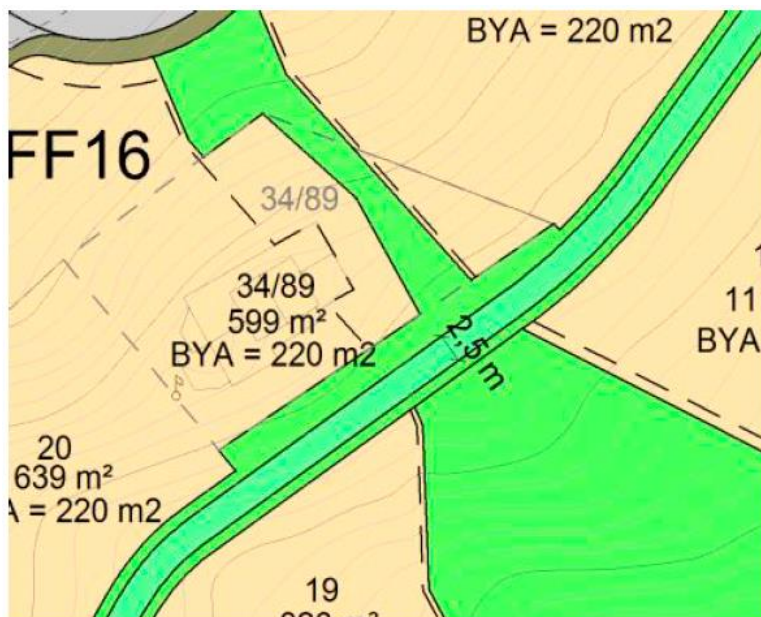


Fig. 2.1: Utsnitt av endra framlegg til regulering

SVAR: Det er viktig å ha spesifikke byggegrenser mot bekkar, elvar og vassdrag i reguleringsplanar, elles så gjeld den generelle byggegrensa på 20 meter i kommuneplanens arealdel, eventuelt med 5 meter for område som er etablerte byggeområde. Her er det gjort ei konkret vurdering i temarapport, og det er sett ei trygg grense. Ved første augekast kan det sjå ut som at ein trekant av tomta er overført til tomta mot aust, men dette er ikkje tilfelle. Eigedomsgrensene skal bestå, då det ikkje er brukt følgjande kartelement:

— — — — — Eigedomsgrense som skal opphevast

4) All nødvendig flomsikring/overvannsikring av bekken som krysser 34/89 må bæres av utbygger i forbindelse med veikrysningene ovenfor tomt 34/89. Alle kostnader må bæres av utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

VA-rammeplan og føresegnene til reguleringsplanen skal sikre at flaumsikring og overvass-sikring vert bygd ut på ein sikker måte. Under er føresegn som omhandlar dette temaet klypt inn:

«2.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR Pbl. § 12-7, nr. 10.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før dei er knytt til godkjent felles anlegg for teknisk infrastruktur. Jf. Vegplan m/profilar og VA-rammeplan.

2.5 TEKNISK PLAN, Pbl. § 12-7, nr. 10.

Plan for tiltak i tilknytning til graving, boring, sprenging og betongarbeid for å hindre forureining til vassdraget skal dokumenterast før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak på ny veg og nye fritidsbustader.

Før løyve til tiltak på ny veg og nye fritidsbustader kan godkjennast, skal det føreliggja teknisk plan for heile planområdet.

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til ny veg og nye fritidsbustader skal det (dokumenterast som ein del av FDV) leverast trykktesting og rapport frå røyrinspeksjon som dokumenterer at anlegg for spillvass-leidningar er tett.

2.8 BEKKAR § 12-7, nr. 10.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før gamle vassrøyr frå Setratjørna like sør for Huldabottsfjellet, gamle brukonstruksjonar og eksisterande oppsamling av lausmassar i bekkeløp er fjerna/reinska. Viser til VA-rammeplan.

3.4 ENØK. OG TEKNISK ANLEGG, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved prosjektering av bygg skal ENØK-tiltak vurderast.

Alle fritidsbustadar skal koplust til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringsplan. Det skal prosjekterast kulvertar og/eller bruer med tilstrekkeleg kapasitet der bekkeløpa kryssar vegtrase. Slike kryssingar skal ha ei utforming som ikkje er til hinder eller endrar retning på skredmassar. Plan for tiltak i tilknytning til graving, boring, sprenging og betongarbeid for å hindre forureining til vassdraget skal dokumenterast. Viser til krav og rammer i VA-rammeplan tilknytt reguleringsplan utarbeida av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS, 25.09.2018 revidert 27.11.2019 og 18.03.2020.

Straum, fiber og kablar skal leggast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

3.6 SKJØDSEL, Pbl. 12-7 nr. 4

Ved sal av nye fritidseigedomar skal det vere krav til etablering av velforeining i planområdet som skal ivareta skjøtsel av vegar, sikre opne vassvegar og skog.

SVAR: Administrasjonen meiner tilhøva rundt bekkesikring er tilstrekkeleg belyst gjennom planarbeidet, slik framleggsstillar har klypt inn over, og at sikringa skal utførast og kostast av utbyggjar.

5) Det har ikke vært tilsendt 20 snittkart som viser veitraseene ovenfor tomtene. Dette er heller ikke tilgjengelig via plan-databasen som er tilgjengelig via kommunens nettportal. Det er i reguleringsplanen ikke beskrevet hvordan man skal sikre at snøbrøyting på skjæringen ikke skal rase ned på tomtene nedenfor veiskjæringene. Kostnader for sikringstiltak må bæres av utbygger.

Med referanse til terreng er dette trolig spesielt aktuelt for 34/89 og tomtene 18 og 21

Kommentar framleggsstillar:

Desse skal vera ettersendt av kommunen. Ved detaljplanlegging av veg før utbygging må ein vurdere sikringstiltak. Når ein brøyter er det naudsynt å nytte utstyr som gjer det mogleg å velje kvar ein vil leggje frå seg snøen. Snøen må leggjast på trygge stader internt i området.

SVAR: Snittkarta vart ettersendt den 08.09.20. Grunneigar sendte deretter inn følgjande ny merknad:

10. sep. 2020 - Med referanse til pt.5:

Ut fra det mottatte 2D-snittet får vi en ca. 6 meter høy fylling rett ovenfor tomtegrensen (ref.pt 700) Jeg kan ikke se at det i reguleringsplanen er lagt inn krav til hverken beplantning eller veisikring. Denne fyllingen ligger i en sving og jeg forutsetter at både veisikring/gjerde og beplantning nedenfor fyllingen (ras-sikring/skjerm) pålegges utbygger.

Kommentar framleggsstillar:

Det vert ikkje fylling men mur under svingen over denne eigedomen. Det er høve å plante noko som veks oppetter muren eller framom muren (tre). Viser til informasjon om føresegn 2.6 TERRENGHANDSAMING og vegprofilar for SKV2 over.

SVAR: Sikring av muren kviler fullt og heilt på utbyggjar, og det vil måtta brukast høveleg brøyteutstyr.

6) I reguleringsplanens plankart tar utformingen av tomtene ikke hensyn til vår tinglyste adkomstrett via hovedbruket (34/4). Tilkomst går gjennom tomt 16 og har vært i bruk siden 1979. Tilkomsten ligger etter avtale fra 1979 i utkant av tidligere innmark/slåttemark, og terrengets utforming gjør at det ikke er mulig å flytte denne stien fra tomt 16 til det planlagte friområdet. Tilkomst til 34/89 må opprettholdes av utbygger for utbyggers regning, feks gjennom tinglyst endring til bruksrett (kjøring/parkering) av planområdets veinett.

Kommentar framleggsstillar:

Me har retta dette opp i plankartet. Tomt 16 er redusert. Sjå sti på flyfoto og raud line illustrert i plankart under.

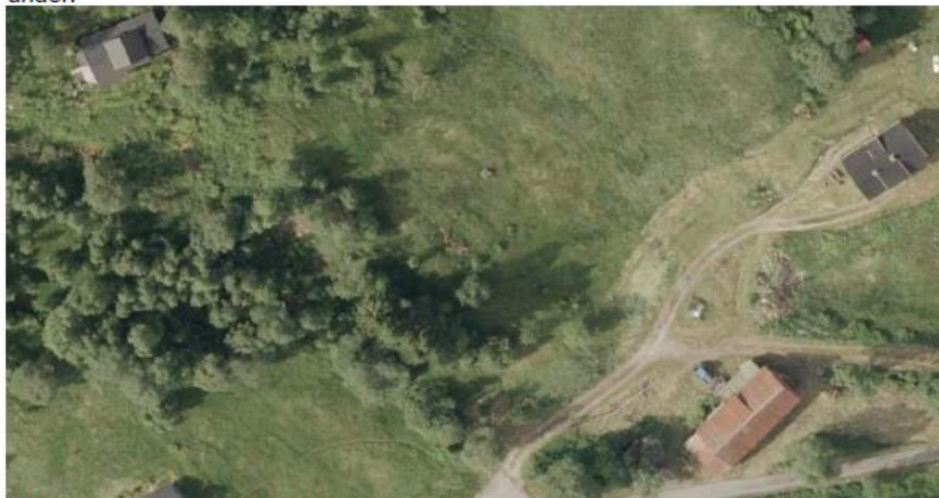


Fig. 2.2: Flyfoto av sti til hytte Kjelde: norgebilder.no

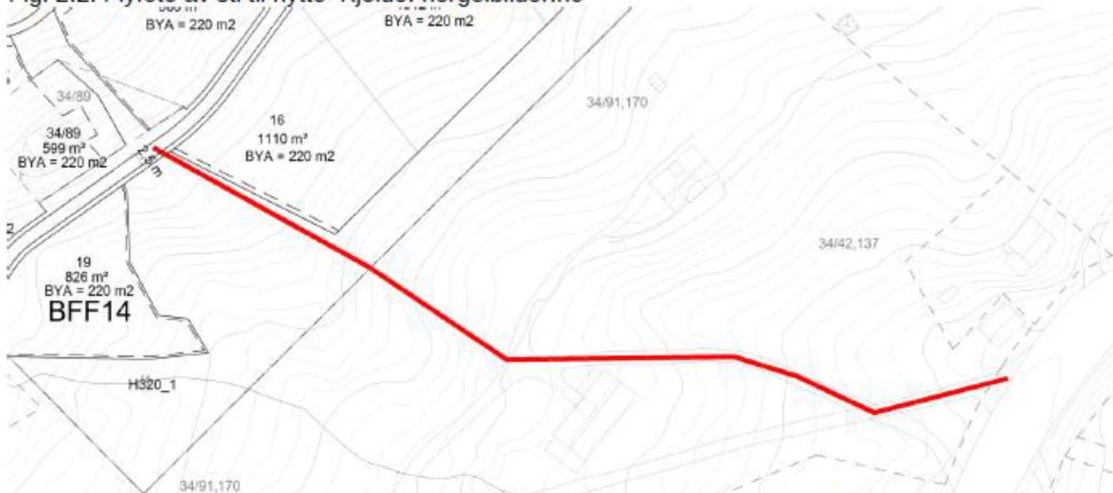


Fig. 2.3: Utsnitt av planframlegg etter framlegg til justering av tomt 16. Raudline viser tilkomststi.

SVAR: Administrasjonen er enig i endringane, og dette er innarbeidd i vedlagde plankart.

10. sep. 2020 - Med referanse til pt.6/7:

I og med at reguleringsplanen gir tilgang til å bruke de planlagte turstiene som anleggsvei i byggefasen finner jeg det rart at disse veiene ikke etter ferdigstillelse kan brukes som tilkomstvei til tomtene langs dem ("gang/sykelsti-kjøring til eiendommene tillatt"). Spesielt gjelder dette GT9 som vil gi tilgang til ca 10 tomter. GT9 stopper for øvrig i "ingenting", så vil siste brukere av denne stien være tomt 19 og 20.

Kommentar framleggsstillar:

Fylkesmannen er klart i mot at det skal kome køyreveggar inn i terrenget til alle hyttene. Vi har endra sommarveggar til turveggar og etablert tilstrekkeleg med parkering i tilknytning til desse i reguleringsplanen i løpet av den prosessen som planarbeidet har våre i gjennom. Det vil vere mogleg å kjøpe seg parkering og bruksrett til f_GT9 ved å inngå privatrettsleg avtale med veg- og parkeringsplass-eigar.

SVAR: Administrasjonen er enig med fylkesmannen i at det ikkje skal vera køyreveg fram til alle hytter. Me endrar ikkje plankartet på dette punktet no.

7) Reguleringsplanen tar ikke hensyn til vår tinglyste rett til vann fra hovedbruket (34/4). I og med at det reguleres helårsvei som krysser vannforsyningen to steder må man regne med at vannet i bekken ikke lenger holder samme kvalitet som i dag. Den tinglyste retten til vann fra hovedbruket til 34/89 må derfor opprettholdes av utbygger for utbyggers regning.

Kommentar framleggsstillar:

Vatn og avlaup vil leggjast fram til området innan kort tid. Det kjem krav til tilkopling på dette anlegget.

SVAR: Fritidsbustader er unnateke plan- og bygningslova sitt krav om påkopling til offentlig VA-nett (jf. §§ 27-1, 27-2, og 30-6), med mindre noko anna er bestemt i ein plan. I føreliggjande planframlegg går det fram av føresegnspunkt 3.4 at alle fritidsbustader skal koplust til.

8) På et generelt grunnlag kan jeg ikke se at reguleringsplanen tar hensyn til tomter som allerede er bebygget og ligger inne i planområdet. Dette gjelder spesielt tilkomst, veirett og via kommunens tilknytningspunkter for mangler vann/avløp (i planens som det dokumentbase som er gjort tilgjengelig via kommunens nettside mangler VA-kartet som det henvises til i som VA-plan dokumentet).

Kommentar framleggsstillar:

VA-kart skal vera ettersendt av kommunen. Å integrere eksisterande tomter og feste har våre arbeid mykje med i reguleringsarbeidet. Dei fleste tomter/feste har etter planen er vedteken moglegheit for å kjøpe tilleggsareal til tomta. Nokre eksisterande tomter har fått grønt og eller omsynssoner over seg. Dette er grunna naturleg terreng, bekkelar, klimaendringar som gjev risiko for ras og flaum. Form på tomt og terreng er der om vi regulerer eller ikkje.

SVAR: Administrasjonen har jobba mykje med å sjekka tilhøva rundt eksisterande tomter, ut i frå dei kart og den informasjon me har tilgjengeleg. Slik planframlegget ligg føre meiner me at det er teke dei omsyn til eksisterande tomter som det er opning for å gjera, etter å ha teke omsyn til naturfarar og føringar frå statlege og regionale styresmakter.

Avsluttande kommentar frå administrasjonen.

Det vedlagte planmaterialet, inkludert alle tilleggsrapportar og kart/teikningar, svarar ut plan- og bygningslova sine krav til innhald og utgreiingar i ein detaljreguleringsplan. Dette gjeld spesielt pbl § 4-2 om innhaldet i planskilddinga, § 4-3 om risiko og sårbarheit, § 5-1 om medverknad og § 5-2 om høyring og offentlig ettersyn. Plankart og føresegnar er utarbeidd i tråd med krava i pbl §§ 12-5, 12-6 og 12-7, og kart- og planforskrifta.

Administrasjonen rår til å gjera endeleg vedtak av detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend, planID 1242 201104.



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FE-140
Arkivsaksnr: 20/109	Løpenr: 20/9554
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	17.11.2020	024/2020

Handsaming av framlegg til planprogram for kommunedelplan for akvakultur i sjø.

PlanID 4623 202001.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-13 og 4-1 vert planprogram for kommunedelplan for akvakultur i sjø, planID 4623 202001, lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring i seks veker. Planprogrammet er dagsett 28.10.2020. Planområdet er synt i vedlagt kart, dagsett 23.10.2020, og femner om heile havflata i Samnanger kommune.

Dokument som er vedlagt:

Planprogram KDP Akvakultur i sjø, Samnanger. 28.10.2020
Planområde. KDP Akvakultur i sjø, Samnanger

Kva saka gjeld:

Formannskapet i Samnanger kommune vedtok februar 2020 å sette av midlar til gjennomføring av kommunedelplan for akvakultur i Samnanger. I saksframlegget er bakgrunnen for planarbeidet omtala slik: «*Eining for samfunnsutvikling har blitt kontakta av både oppdrettarar i kommunen med behov for å utvikle sine anlegg, og andre som er interessert i å starte/flytte sine anlegg til kommunen. Det hastar for fiskeoppdrettarane å få ein ny plan, så dei kan få utvikle sine bedrifter i tråd med klimamål og framtidige krav som vert sett til næringa. Vi ser det og som ein fordel å få ein eigen plan for akvakultur. Dette både med omsyn på tidsbruken det ofte tek å lage KPA for heile kommunen, og behov for å henta inn ekstern kompetanse. Dessutan treng akvakultur-næringa ein god plan i lag med kommunen for korleis vi kan legge til rette for matproduksjon sett i samanheng med klima, miljø og FN sine berekraftsmål.*»

Kommunedelplan for akvakultur i sjø vert ei delrullering av gjeldande kommuneplan. Gjeldande kommuneplan vil framleis gjelde på landsida, og på sjø fram til ny sjødel er godkjent.

Planarbeidet vert utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Samnanger kommune.

Kommunedelplanen sitt hovudføremål er å avklare og regulere arealbruk for eksisterande og

framtidig matproduksjon i sjø (akvakultur). Kommunedelplanen vil vera med på å planlegge for framtida og utvikle næringsliv knytt til sjøområda i kommunen. Planlegginga skal legge til rette for ein balansert bruk, mellom fritid, næring og vern. I dette inneber det areal- og interesseanalysar som gir arealmessig opning for å kunne søke om godkjenning etter akvakulturlova og andre sektorlover. Planen skal balansere bruk og vern og legge føringar for matproduksjon i sjø sett i samanheng med klima, miljø og FN sine berekraftsmål.

Planprogram og høyring

Føremålet med planprogrammet er å klarleggje premissar og rammer for planarbeidet, herunder å fastsetje kva tilhøve som skal utgreiast og skildrast nærare i planframlegget. Eit anna føremål er å informere relevante planmynde, organisasjonar og råka partar, og få innspel til gjennomføringa av kommunedelplanen og KU. Planprogrammet skal sikre tidleg medverknad og avklare viktige problemstillingar på eit tidleg tidspunkt i planarbeidet.

Planen skal utarbeidast som ein kommunedelplan i samsvar med plan- og bygningslova § 11.1. Konsekvensforskrifta (2019) stadfester at kommunedelplanar alltid skal ha konsekvensutgreiing og planprogram, jf. §6 bokstav a. Planprogrammet gjer greie for bakgrunn, innhald og framdrift, samt medverknad og utgreiingsprogram for KU.

Det fastsette planprogrammet skal liggja til grunn for utarbeiding av planforslag med konsekvensutgreiinga (KU). Føremålet med KU er å klargjere verknadane av tiltak som kan få vesentlege konsekvensar for miljø, naturressursar og samfunn. KU skal sikre at disse verknadane vert vurdert, både under planlegging av tiltaket og når det skal takast stilling til om tiltaket skal gjennomførast, eventuelt på kva vilkår med avbøtande tiltak.

Varsel om oppstart av planarbeid og offentleg ettersyn av planprogram vert annonsert i avis samt på nettsida til Samnanger kommune og ABO Plan & Arkitektur AS. Planprogrammet skal liggja ute til offentleg ettersyn i seks veker.

Vurderingar og konsekvensar:

Sjøområda er ein del av den norske allmenningen, og all næringsverksemd i sjø og på hav føreset at utøvarer er gitt løyve frå norske mynde til tiltaka. For akvakulturnæringa blir det gitt akvakulturløyver etter sektorlovverk. Eitt av vilkåra for å vurdere lokalitetar/konsesjon etter akvakulturlova er at det omsøkte arealet skal vera arealavklara (plan eller dispensasjon). Med allmenningen som bakteppe er det særleg behov for å planlegge sjøområda slik at ein sikrar ein berekraftig balanse mellom bruk og vern.

Kommunedelplanen skal angi hovudtrekk i arealdisponeringa for akvakultur i sjø. Planområdet er avgrensa til sjøområda og temaet akvakultur. Kommunedelplanen vil gjennom kommunestyret sitt vedtak verta bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Planen skal bestå av plankart, føresegner og planomtale, og skal erstatta akvakultur i kommuneplanen sin arealdel.

Sist gong akvakultur vart handsama som tema var gjennom utarbeiding av kommunedelplan for kystsona, med endeleg vedtak i 2012. Ved førre rullering av kommuneplanen sin arealdel (KPA 2017) vart eksisterande og framtidige område for akvakultur frå kystsoneplanen berre vidareført. Det er behov for å vurdere eksisterande situasjon i området og ut frå det vurdere behov for tilpassingar og justeringar. For å avgrense og ha god styring på arbeidet vil ein vera tydeleg i planprogrammet på kva som skal reviderast og vurderast.

I planarbeidet vil følgjande punkt vera naturlege fokusområde:

- Analyse av eksisterande situasjon med utgangspunkt i gjeldande konsesjonar og kommuneplan.
- Sikre areal for eksisterande lokalitetar, anlegg, fortøyingar og ankerfeste
- Vurdering av om naturgitte forhold i fjorden gir opning for utvikling og nye areal til akvakultur.

- Areal spesifisert til framtidig utvikla teknologi, som kan realiserast i løpet av planperioden.
- Skal enkelte akvakulturområde spesifiserast til art, jf. pbl § 11-11 nr. 7. Skal det setjast miljøkrav på enkelte areal eller for heile planen, jf. pbl § 12-7 nr. 2.
- Vassforskrifta og vassdirektivet. Kvalitetsnorm for villaks. Rettleiande avstand mellom akvakulturanlegg.

Prosjektorganisering og medverknad

Prosjekteigar / vedtaksorgan Samnanger kommunestyre
 Politisk styringsgruppe Naturutvalet
 Arbeidsgruppe Leiar samfunnsutvikling Hilde-Lill Våge
 Planleggar Ragnhild Lønningdal
 Ingeniør Ole-Martin Bruvik
 Utvida arbeidsgruppe Lerøy Vest AS
 Tombre AS
 Samnanger næringsforum
 Samnanger jeger og fiskelag
 Konsulent ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Krav til planprosess er fastsett i plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutgreiingar. I arbeidet med kommunedelplanen er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet. Det er også ønskjeleg med tett dialog med regionale planmynde i prosessen for å finne rett detaljnivå og gå opp grensegangar mellom planlov og sektorlovar. Alle offentlege organ, fagmynde og interesseorganisasjonar er høyringspart og vert varsla direkte i brevsform. Andre vil verta varsla om planarbeidet via kunngjering i avis. Det vil bli vurdert å halde open kontordag i samband med planarbeidet.

Plan for framdrift

Utarbeiding av planprogram	Oktober 2020
Politisk handsaming i Naturutvalet: 1. gangshandsaming planprogram	19. November
Varsel om oppstart, innhenting av innspel og høyring av planprogram	November - januar
Politisk handsaming i Naturutvalet og kommunestyret, vedtak planprogram	Februar 2021
Kunngjering av planprogram	Februar
Utarbeiding av planframlegg	Februar – April
Politisk handsaming i Naturutvalet, 1. gangshandsaming planforslag	Mai
Planframlegg til offentleg ettersyn	Mai – august
Prosess, revisjon og utarbeiding av endeleg plan	August – september
Politisk handsaming i Naturutvalet og kommunestyret, endeleg vedtak	Oktober 2021

Grensesnitt mellom planlova og sektorlovverk

Planprosessar etter plan- og bygningslova (PBL) avklarar arealbehov og arealtilgang. Tilhøve som er avgjerande for lokalisering av tiltak, i dette tilhøve matfiskanlegg i sjø, vil handsamast i samband med kommunedelplanen. Driftsrelaterte tilhøve som ikkje er avgjerande for lokaliseringa, høyrer til prosessar og konsekvensutgreiingar knytt til anna lovverk. Viser til Rundskriv H-6/18 som skildrar grensegangen.

For å kunna drive akvakulturverksemd er det behov for godkjenningar utover PBL. Avklaringar om produksjonsmengd, utslepp, avstand mellom anlegg og anna som har samanheng med drifta av matfiskanlegget, er tilhøve som vert utgreidd og regulert i konsesjon/løyve etter anna lovverk enn PBL. I desse søknadsprosessane er det krav til dokumentasjon og kartleggingar som belyser mellom anna straum, biologisk mangfald, botntilhøve med meir. Kartleggingar og eksisterande dokumentasjon vil verta trekt inn i planen som bakgrunnsmateriale for arbeidet for å belyse problemstillingar, men tilhøve som vert regulert i andre lovverk vert ikkje handsama som del av planen etter PBL. Det er viktig at det vert skilt mellom sjølv kommunedelplanen etter PBL, og tilhøve

som ligg i konsesjonsvilkåra for lokaliteten.

Utgreiingsprogram

Konsekvens kjem fram ved å samanhalde verdi og omfang av tiltaket innafor det enkelte tema, inkludert eventuelle avbøtande tiltak. For å kunne analysere føremoner og ulemper av eit tiltak er det naudsynt å vite kva konsekvensar tiltaket gir. Konsekvensane av eit tiltak kjem fram ved å berekne eller vurdere forventta tilstand etter gjennomføring av tiltaket mot forventta tilstand utan tiltaket. Konsekvensutgreiinga vil i hovudsak vera basert på eksisterande kunnskap frå kjente og tilgjengelege databasar og dokument. Det må i kvart enkelt prosjekt vurderast kva som er tilstrekkeleg kunnskapsnivå for å sikre eit godt nok grunnlag for avgjersler. Dette er skildra i kapitel 6. All kartfesta informasjon vil bli samanstillt med bruk av GIS-verktøy. Konsekvensutgreiinga for ny eller endra arealbruk tek utgangspunkt i dagens situasjon, 0-alternativet. Dagens situasjon, 0-alternativet, er definert som arealbruk fastsett i vedtekne planar (kommuneplan eller reguleringsplan), samt tildelte løyve etter særlovverk (akvakulturlova mfl.).

Konsekvensutgreiinga vil bli gjennomført på to nivå og tabellen under syner fagtema som skal utgreiast :

- Samla konsekvens av planframlegget:

Verknaden av det samla planframlegget vil bli skildra og vurdert i ein tekstleg del med tilhøyrande oppsummering og konklusjon. Det vil ikkje bli nytta skala eller talfesting av konsekvens for denne utgreiinga.

- Vurdering av enkeltvise arealendringar:

Utgreiinga skal vurdere verknad av tiltak på sjøoverflata og fortøyingar. Det er tenkt nytta ein fem-delt skala i vurdering av endringar for enkeltareal. Skalaen er nytta med glidande overgangar i vurderingar for å synleggjere når det ikkje er eintydig positiv eller negativ verknad;

negativ (--)	liten negativ (-)	ingen/ubetydeleg (0)	liten positiv (+)	positiv (++)
--------------	-------------------	----------------------	-------------------	--------------

Utgreiingstema	Deltema	Moglege verknader/ utgreiingsbehov	Avgrensing av vurderingar
Naturverdiar og biologisk mangfald	Marint naturmangfald Vassdragsnatur	Verknad på naturmiljøet knytt til både land, sjø og vassdrag for arealbruken, samt ringverknad av planframlegget. Sumverknad skal vurderast. Sentrale tema vil vera lokal og samla belastning på ytre miljø; forureining, smitteomsyn, lakselus og risiko for rømming. Utgreiinga skal omfatte verknad for m.a. villfisk, anadrome vassdrag, naturtypar, naturvern område og botnforhold.	Direkte arealkonflikt Influensområde: lus, forureining, rømming
Friluftsliv og rekreasjon	Rekreasjonsbruk på land/ strandsone Rekreasjonsverdiar på sjø	Verknad på friluftsliv knytt til både land, sjø og vassdrag.	Direkte arealkonflikt Influensområde: Visuell kontakt
Landskap og kulturminne	Nærverknad Fjernverknad Strandsone	Anlegget sin visuelle verknad på landskapet. Verknadar for naboar og nærområde som m.a. næringsområde, bustadfelt.	Direkte arealkonflikt Influensområde: Visuell kontakt

	Kulturminne i sjø Kulturmiljø	Anlegget sin visuelle verknad	Direkte arealkonflikt Influensområde: Visuell kontakt
Fiskeri/ Naturressursar	Marine ressursar	Verknad for gyteområde, oppvekst/ beiteområde, skjelsand	Direkte arealkonflikt
	Fiskeriinteresser	Verknad for fiskeplassar	Direkte arealkonflikt
Ferdsel på sjø	Skipstrafikk og arealbruk	Verknad for ferdsel på sjø og tilkomst for nærliggjande utbyggingsføre mål på land (næring, småbåtanlegg/hamn, naust).	Direkte arealkonflikt
Samfunnsverknad	Nærmiljø Folkehelse/støy og lys	Verknad for nærliggjande utbyggingsføre mål, friluftsområde, naturområde	Direkte arealkonflikt Influensområde: støy, lys, lukt
	Næringsutvikling/ verdiskaping/ samfunnsnytte	Ringverknadar for verdi og utvikling i kommunen og regionen, samt selskap/oppdrettar	

Risiko og sårbarheit

For å kunna redusera omfang av skadar og uønska hendingar, skal risiko og sårbarheit kartleggast i høve menneskeskapte og naturskapte hendingar. Analysen vert utført i samsvar med DSB sin rettleiar om «Samfunnssikkerhet i kommunanes arealplanlegging» (2017). Sentrale tema i analysen vil vera tilhøve for akvakulturområda; Ras og skred, ferdsel og ekstrem vêr. Og tilhøve for omkringliggjande areal; Støy, rømming, smitte til villfisk (sjukdom og lakselus), bruk av kjemikalium, samt ferdsel. ROS-arbeidet og konsekvens-utgreiinga vil verta sett i samanheng ved at det ikkje er nødvendig å vurdere same tilhøve to gonger i planen.

Metodisk vil ein ta utgangspunkt i akseptkriteria som er nytta i gjeldande kommuneplan 2018. Kriteria nytta her er fastsett av kommunestyret hausten 2014.

Sone	Risikobilete
	Uakseptabel risiko: Dersom arealet skal takast i bruk må det gjennomførast grundigare undersøkingar og utførast risikoreduserande tiltak.
	Risikoreduserande tiltak kan gjennomførast dersom det er økonomisk og miljømessig forsvarleg
	Akseptabel risiko. Ingen trong for risikoreduserande tiltak

Sannsyn	Kategori	Tidsintervall, returperiode
Svært sannsynleg	S-6	Årleg
Ganske sannsynleg	S-5	Ikkje årleg, men oftare enn kvart 20. år.
Sannsynleg	S-4	Sjeldnare enn kvart 20.år, men oftare enn kvart 100.
Noko sannsynleg	S-3	Sjeldnare enn kvart 100.år, men oftare enn kvart 500.
Lite sannsynleg	S-2	Sjeldnare enn kvart 500.år, men oftare enn kvart 1000.
Usannsynleg	S-1	Sjeldnare enn kvart 1000.år

Konsekvens	Kategori	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar
Katastrofal	K-6	Fleir enn 10 døde og/eller meir enn 20 alvorleg skadde.	Varige, til dels irreversible og alvorlege miljøskadar av stort omfang	Skader for meir enn kr 250 000 000.
Kritisk	K-5	Inntil 10 døde og/eller inntil 20 alvorleg skadde.	I verste fall alvorleg skade på miljøet som det tar generasjonar å rette opp	Skader for inntil kr 250 000 000.
Alvorleg	K-4	Inntil 3 døde og/eller inntil 15 alvorleg personskadar.	Store og alvorlege miljøskadar som det kan ta over ti år å rette opp.	Skader for inntil kr 50 000 000.
Moderat	K-3	Inntil 5 alvorlege personskadar	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang eller alvorlege skadar av lite omfang	Skader for inntil kr 5 000 000.
Liten	K-2	Mindre skadar	Små skadar på miljøet som vert retta opp naturleg innan eitt år.	Skader for inntil kr 500 000.
Ubetydeleg	K-1	Ingen eller ubetydelege personskadar.	Små utslipp med ubetydeleg miljøskade.	Ubetydelege kostnader

		Konsekvens					
		K1	K2	K3	K4	K5	K6
Sannsyn	S6						
	S5						
	S4						
	S3						
	S2						
	S1						

Tabell 7- Risikomatrise, liv og helse

		Konsekvens					
		K1	K2	K3	K4	K5	K6
Sannsyn	S6						
	S5						
	S4						
	S3						
	S2						
	S1						

Tabell 8- Risikomatrise, ytre miljø

		Konsekvens					
		K1	K2	K3	K4	K5	K6
Sannsyn	S6						
	S5						
	S4						
	S3						
	S2						
	S1						

Tabell 9- Risikomatrise, materielle verdier

Avslutning

ABO Stord AS har utarbeidd det vedlagde framlegget til planprogram, i nær dialog med eining for samfunnsutvikling. Det har blitt halde nokre innleiande møte (fysisk og Teams) mellom kommunen, ABO, dei to akvakulturaktørane i kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen i forkant av utarbeidinga av planprogrammet. Administrasjonen rår til at naturutvalet legg planprogrammet ut på høyring.



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Nina Fredriksen	Arkivkode: GBNR-1/6
Arkivsaksnr: 20/370	Løpenr: 20/9708
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	17.11.2020	025/2020

Søknad om dispensasjon- formål naust med bueining (rorbu) på GBNR1/6

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det går fram av plan-og bygningslova §19-2 at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regional styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Administrasjonen meiner at det føreligg tilsidesetting av formålsparagrafen og rår til at tiltaket fritids -og turistføremål vert handsama gjennom ein detaljreguleringsplan.

Men heimel i plan-og bygningslova § § 19-2, 1-8 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til føremålet fritids -og turistføremål på GBNR 1/6.

Dokument som er vedlagt:

Merknader til Fylkesmannen si vurdering

Søknad om dispensasjon for oppføring av "rorbu", naust med overnatting på gnr. 1 bnr. 6 i Samnanger.

Plan 1. etasje

Plan 2.etasje

Snitt

Fasade nord

Perspektiv

Søknad om disp.

Kart 3

Kart (2)

Fråsegn - Samnanger - 1 6 - rorbu - dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Kva saka gjeld:

Gjeld søknad om «rorbu», dvs. naust med overnatting i 2.etasje.

Heile tiltaket ligg i LNF-formålet i kommuneplanen. (pbl § 11-7 nr 5) og innanfor byggjegrænse mot sjø, fastsett i kommuneplanens arealdel pkt. 13.1, jf. pbl §1-8. Det er søkt om dispensasjon frå pbl

§§1-8 og 11-7 nr.5.

Naustet er på 60 m² og bueininga i 2.etasje er på 76 m². Landskapet er småkupert med mindre koller på høgde 4 meter mot sjølinja. Bygget er plassert inntil ein slik kolle, jf. vedlagte situasjonsplan fig. 1. Det er tilkomstveg og 2 brygger i området.

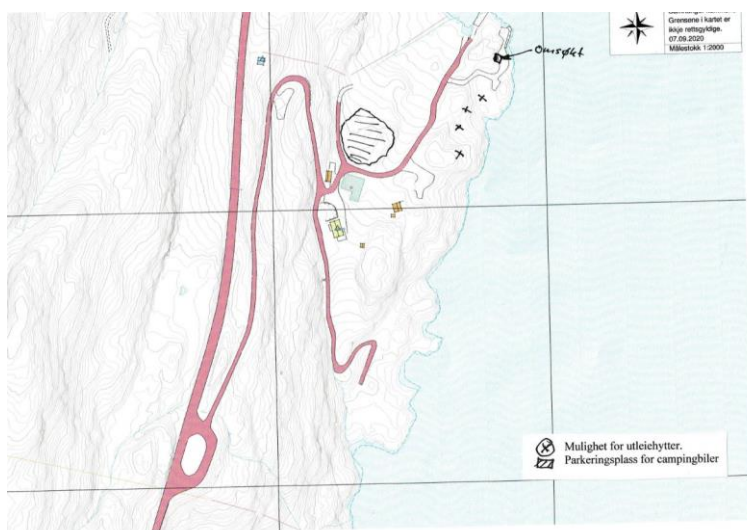


Fig. 1: Situasjonskart over det aktuelle området på gbnr 1/6.
Situasjonsplan som vis muligheter.

Fig. 2:

Grunngjeving henta frå søknad:

Det er ønske om å skape meir næring til garden, og det vert søkt om «rorbu». Dvs. naust med overnatting i 2.etasje. Tiltakshavar meiner at omgjevnadane og plasseringa av bygget har kvalitetar som gjer tiltaket attraktivt med omsyn på å bygge opp ei lita turistnæring ved sjøen. Tiltakshavar meiner at auka turisme i området vil vere ein fordel for andre verksemdar i området. Det er ingen planer om å setje opp hindringar/ stengsler for ålmenta. Eigendomen er godt egna til vidare utvikling av reiseliv, og dette må då utviklast gjennom ein planprosess. Tiltakshavar skriv vidare at området er godt egna til bubil og camping, samt aktivitetar og service retta inn mot denne målgruppa. Nødvendig toalettanlegg kan leggst til rette for i eksisterande driftsbygning. Omsøkte naust er tenkt som lager/ oppbevaring av kajakk, kano, båt med meir – for dei aktivitetane som følger med reiselivsnæringa/ overnatting. Å starte opp eit større planarbeid tek lang tid og det er kostnadskrevjande. Difor er det betre å søke om dispensasjon for eit mindre tiltak no- for å sjå betre korleis området bør utviklast for å skape ei slik næring.



Fig. 4: Det er to kaier på eigedomen, vist med blå pil.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

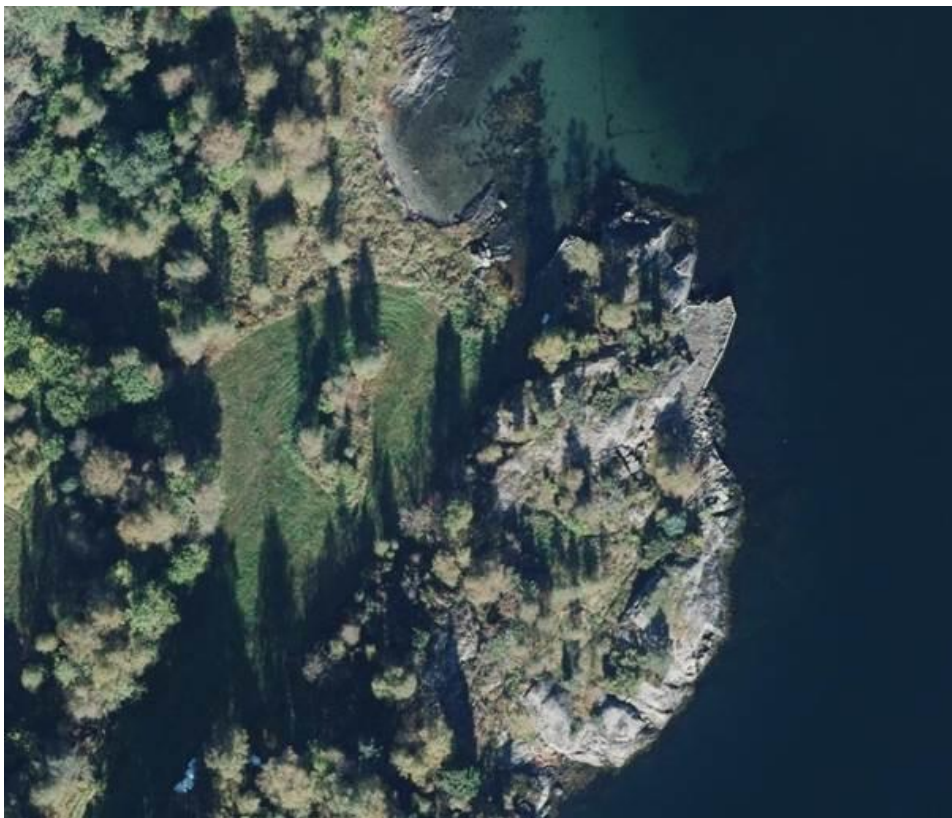
Uttale frå plan og miljø:

Området er i kommuneplanens arealdel avsett til LNF-område, og det er nedanfor byggjegrænse mot sjø.

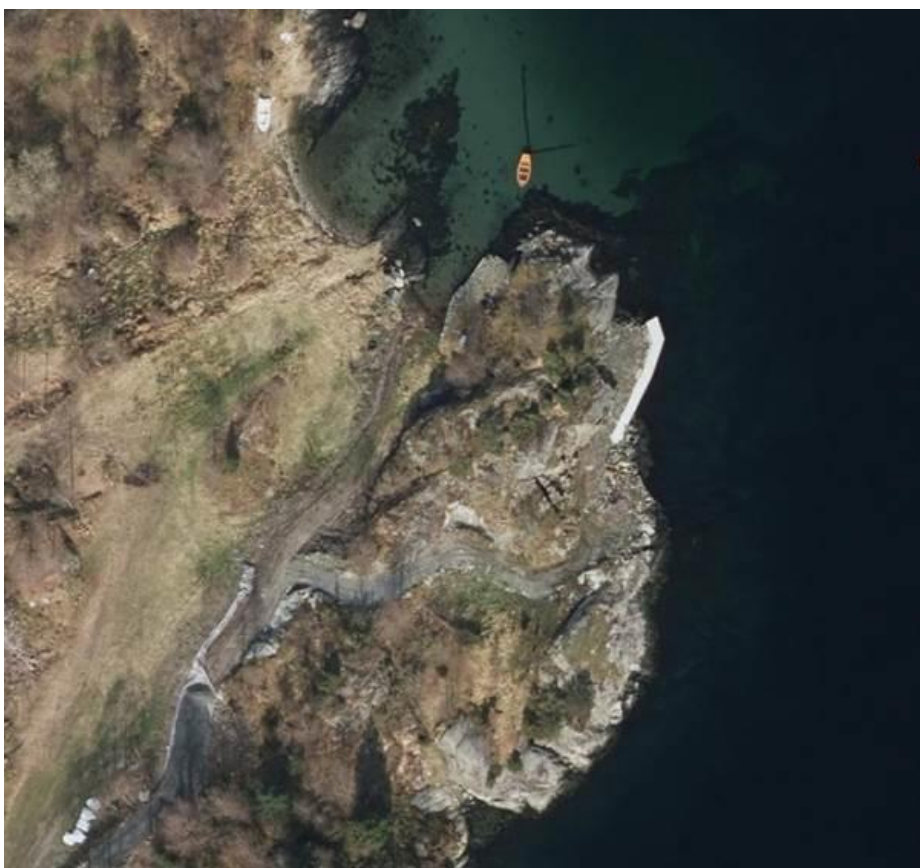
Med bakgrunn i gjennomgang av flyfoto (www.norgebilder.no) og kommunen sine byggjesaksarkiv er det avdekka bygge-/anleggstiltak i strandsona på denne eigedomen som ikkje er omsøkte.

Kommunen sine arkiv inneheld ingen søknadar eller løyve til tiltak i strandsona på gbnr. 1/6.

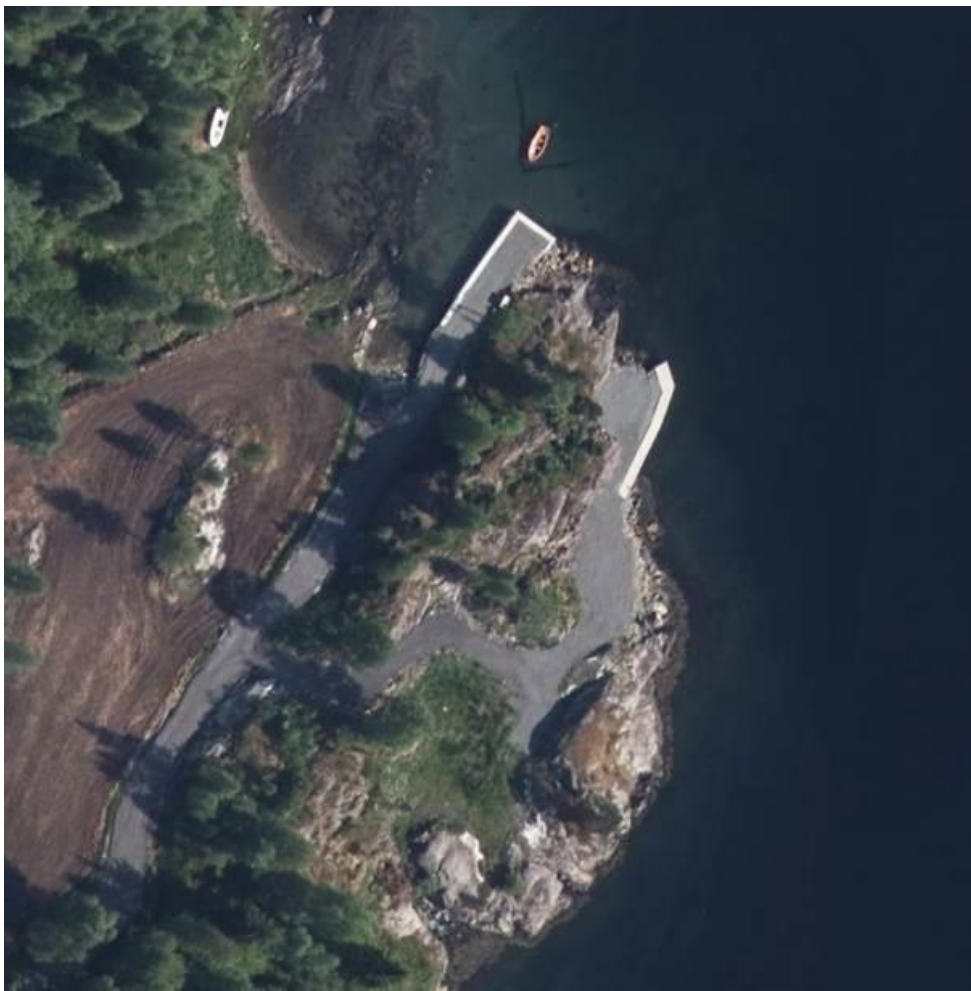
Flyfotodokumentasjon frå 1965 til 2013 syner at strandsona såg om lag lik ut i heile denne perioden. Her er eit utsnitt frå 2013:



Utsnitt frå 2015 syner aktivitet på yttersida av neset (nytt dekke på kaien) og veg under etablering, frå den dyrka marka og over til kaien på yttersida:



Utsnitt frå 2016 syner ferdig grusa veg og planerte areal i strandsona, samt etablering av større kai på innsida av neset. Kaien er utvida med om lag 50 m²:



Utsnitt frå 2020 syner utviding av kai mot aust med om lag 70 m2:



Slik saka står er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon til ytterlegare tiltak i strandsona. Dette vil setja til sides føremålsparagrafen i plan- og bygningslova. Me nemner spesielt § 1-1 tredje og fjerde ledd:

«Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utførast forsvarleg.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Uttale Bjørnefjorden landbrukskontor: Ingen fråsegn mottatt.

Uttale Fylkesmannen i Vestland: Omsøkte tiltak vil òg medføre auka privatisering og nedbygging av strandsona. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape forventningar om tilsvarande løysing for framtidige saker, og undergrave KPA som styringsreiskap i kommunens arealforvaltning. Sjølv om Fylkesmannen kan ha forståing for tiltakshavar sitt ønske om å etablere næringsverksemd, så vil tiltaket medføre konsekvensar for områdets kvalitetar og landskapsmessige verdiar, noko som minimum bør vurderast gjennom ein planprosess.

Omsyna bak pbl. § 1-8 og føremålet området er sett av til i KPA vert etter Fylkesmannens syn sett vesentleg sett til sides ved ein eventuell dispensasjon. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane med ei rorbu vil kunne vege opp for ulempene tiltaket vil ha for området sin karakter.

Vurderingar og konsekvensar:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen, og plan- og bygningslova sine formål; ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Samnanger kommune har i punkt 13.1 i føresegnene (Heimel §§1-8, 11-9 nr 5) til kommuneplanen sin arealdel fastsett at: «*Funksjonell strandsone er byggegrense mot sjø der ikkje anna byggjegrænse mot sjø er fastsett i arealformålet.* Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kulant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

pbl § 19-2:

1. Vesentleg tilsidesetting

Vurdering av:

- Dei generelle omsyn bak formålsvilkåret til LNF som er å fremme- og legge til rette for landbruk, friluftsliv, og naturverdiar (jf Naturmangfaldloven).
- Samfunnsinteresser / generelle omsyn bak planformålet som gjer seg gjeldande i -og rundt planområdet.

For denne konkrete kartlegginga er den nasjonale miljødatabasen brukt: jf. www.miljostatus.no og www.artsdatabanken.no.

Det føreligg registrerte verdiar med omsyn på *strandsone-potensielt tilgjengeleg*. Det er ikkje registrert andre verdiar for friluftsliv, , arter, bruks- og verneinteresser.

Formkrav : Det føreligg adkomst til fylkesveg. Det er gjennom denne søknaden gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløp. Vatn- og kloakkløysingar vil vere minirensanlegg. Det føreligg ingen vesentlege negative «formkrav iht til tiltaket, jf pbl § 27-1 (vilkår som omhandlar tilknytning til infrastruktur).

Estetikk, landskap og grøn struktur:

Tiltaket vil føre til mindre landskapsinngrep. Plassering av tiltaket er plassert inn mot ein kolle langs eksisterande kaianlegg og veg.

Kulturminne og kulturmiljø:

Pkt. 14.1 i kommuneplanen krev at temaet skal vere ein integrert del og dokumenterast gjennom søknad om tiltak. I følgje kommunedelplan for kulturminne og miljøstatus; er det eitt kjent kulturminne som berører eigedomen.

Landbruksføremål:

Arealet vil ikkje føre til vesentleg negative konsekvensar for landbruket.

Det skal leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit.

2. Vurdering av fordelar og ulemper:

Ulemper:

- Landskapsinngrep på om lag 90 kvm i verna strandsone.
- Allmenne interesser vert berørt, jf. strandsone-potensielt tilgjengeleg, dvs. areal som er egna for allment friluftsliv i strandsona vert negativt råka.
- Tiltaket sine verknader på miljø (LNF), samt landskapsverdiar og lokale samfunnsinteresser

er ikkje vurdert i ein samanheng.

Fordelar:

- Ingen vesentleg negative formkrav.
- Eksisterande veg og kaianlegg (infrastruktur).

Konklusjon:

Det kombinerte føremålet naust og utleigeverksemd gjev utfordringar med omsyn på privatisering kontra friluftssinteresser /allmannsretten. Føremålet går under kategorien fritids- og turistføremål, medan naust er eit uthus der allmannsretten gjeld. Overnattingsverksemd/turistføremål er, som nemnt, plassert under kategorien fritids- og turistføremål i kommuneplanen sine arealføremål, jf. pk.19 i føresegner. Punkt 19 krev at det skal liggje føre godkjent reguleringsplan- før nye tiltak vert satt i verk.

I gjeldande arealdel er det avsett eit areal til fritid-og turistformål på Solbjørg, dvs. ca. 600 meter i frå omsøkte tiltak.

Administrasjonen meiner at det er positivt med fritids- og reiselivføremål i dette området. Langs denne delen av Samnangerfjorden ligg det mange gode friluftsområde, badeviker og mindre landbruksområde som saman utgjer ei god ramme for å utvikle verdiskapande reiseliv med gode kvalitetar. Gjennom arealplanprosess vil ein kunne sikre gode heilskaplege løysingar for slike utbyggingsområde. Dette tiltaket er mindre og vil ikkje automatisk føre til vesentlege negative konsekvensar for allmenta, eller føre til ytterleg negative konsekvensar for omtalte verdier i strandsonevernet. I denne vurderinga er det vektlagt at eksisterande infrastruktur er på plass, dvs. at det er 2 kaianlegg og adkomstveg i strandsona i dag. Omsøkte tiltak er plassert ved denne adkomstvegen; og slik sett gje mindre inngrep i dette området. Landskapsverdier er likevel ikkje vurdert i ein heilskap. Dette er ein ulempe med omsyn på vidare utvikling/ moglegheiter av området, slik som eksempelvis vist på fig. 2. Administrasjonen meiner dette må vurderast gjennom ein reguleringsplan, slik at omsyn til miljø, landskap og samfunnsinteresser blir vurdert på eit likt grunnlag. Slik saka står, men omsyn på tidlegare tiltak, er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon til ytterlegare tiltak i strandsona. Dette vil setja til sides føremålsparagrafen i plan- og bygningslova. Me nemner spesielt § 1-1 tredje og fjerde ledd:

«Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Dei avdekte tiltaka i strandsona må følgjast opp, anten ved å gjera dei lovlege eller ved riving/fjerning/gjenoppretting. Omfanget av tiltaka er av ein slik storleik at me vanskeleg kan sjå at dei kan tillatast gjennom dispensasjonshandsaming. Alternativet for å forsøka å gjera tiltaka lovlege er då detaljregulering av eigedomen.