

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
107/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	16/775

## Søknad om oppstart av reguleringsplan for gbnr 220/10, Hamnneset ved Stor-Aurdal

### Vedlegg:

Søknad om oppstart av regulering av Havnneset - gbnr 220/10 Aurdal store

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for gbnr 220/10, Hamnneset. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngeving.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 107/16

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt alternative framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, gjev plan- og miljøutvalet løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid for gbnr 220/10, Hamnneset. Ein vurderer at området kan byggast ut på ein skånsam måte som ikkje vil kome i konflikt med dei verdiane det nasjonale strandsonevernet er sett til å ivareta. Detaljar for utbygginga vil bli vurdert seinare i planprosessen.

## **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

### **Bakgrunn**

Lindås kommune har motteke søknad frå Steinar Mørch om oppstart av reguleringsplan for Hamneset ved Stor-Aurdal. Steinar Mørch er ein av fire eigarar av egedomen.

Den aktuelle egedomen er ein etablert egedom som tidlegare var husmannsplass, men som no er fritidseigedom. Hovudhuset er delt mellom tre brør og ei kusine, der dei tre brørne deler på ein halvdel og kusina brukar den andre halvdel. Det er i tillegg eksisterande naust med ei bueining på toppen på egedommen og eit eldre enkelt naust/skur.

Siden alle eigarane no er etablert med større familier og barnebarn, er det ynskje om å få etablert to nye hytter og 3 naust, slik at alle har moglegheit til å ha eit eige husvære med naust på feriestaden. På denne måten kan søkarane fortsette bruken av staden også i framtida.

Grunnlaget for søknaden er at det aktuelle området er lagt ut som arealføremål fritidsbustad i kommuneplanen, men i førre rullering av planen vart det lagt inn ei byggegrense for funksjonell strandsone i området som gjer at det i praksis ikkje vert mogleg å etablere nye fritidsbustader på egedomen utan dispensasjon. Det vert peika på at det i kommuneplanen vert sagt at grunneigarar i område som ligg inne som utbyggingsområde frå tidlegare versjonar av kommuneplanen, har ei forventning om at områda kan byggast ut slik dei tidlegare arealdelane av kommuneplanen har lagt opp til. I tillegg vert det vist til at planretningslinene for Strandsonen skal differensiere mellom område med sterkt press på strandsona og område med mindre press. Det vert mellom anna vist til at det på Vikanes er sett funksjonell strandsone heilt ned til sjøen, på bakgrunn av at området allereie er heilt bygd ut eller privatisert. Det vert elles vist til søknaden.

Administrasjonen har hatt møte med tiltakshavar og plankonsulent der det vart informert om kva tilhøve som låg til grunn for utbygging av den aktuelle egedomen og administrasjonen vart orientert om kva tiltak ein såg for seg på egedommen. Det vart tilrådd at ein søker plan- og miljøutvalet om oppstart av reguleringsarbeid for egedommen, på bakgrunn av at ein vil utfordre dei byggegrensene for funksjonell strandsone som er satt i kommuneplanen.

### **Vurdering**

Som nemnt over, ligg det aktuelle området innanfor område sett av til fritidsbustader i kommuneplanen. Ved førre rullering av kommuneplanen vart det utarbeidd eigen analyse/kartlegging for funksjonell strandsone som skulle gjelde for ulike område, med ei meir utfyllande vurdering av kva område av strandsona som burde vernast for inngrep.

Utklippet under viser vurderinga knytt til området i strandsonekartlegginga.

I strandsonekartlegginga kom det fram at naturleg byggegrense mot sjø ville vore langs lokalvegen, men at ein har plassert funksjonell strandsone i forkant av fasadane då området allereie er utbygd og området er sett av til fritidsbustad i førre kommuneplan. Det vert vist til at området ned mot sjøen uansett er privatisert og at det ikkje vil opplevast som tilgjengeleg for allmenta. Det er gjort same type vurdering for eit liknande fritidsbustadområde rett etter Vikanes.

## 2.5 Vikanes – Romarheim

Området omfattar to grender, sjå kart i figur 46. Strekninga Vikanes – Romarheim er prega av brattkyst og klippekyst. Det er likevel fleire vikar som er tilgjengelege, blant anna fleire sandstrender og nokre område med svaberg.

### 2.5.1 Vikanes

Hytteområdet vest på Vikanes ligg i eit terreng som skrånar relativt bratt ned mot sjøen, figur 40. Hyttene er plassert like inntil lokalvegen (tidlegare hovudveg). I dette området er det naturleg å avgrense funksjonell strandsone langs vegen. Ettersom hyttene er av eldre dato og området er sett av til fritidsbusetnad i førre kommuneplan, har ein likevel valt å leggja byggjegransa som ei samanhengande line som føl fasadane mot sjøen. Området ned mot sjøen er uansett privatisert og vil ikkje opplevast som tilgjengeleg for allmenta. På Vike er byggjegransa framfor campingplassen sett langs E39, som her er ein svært markert barriere mot det attraktive arealet nærast sjøen (unnateke den delen som er steinfylling).

På Vikanes, som stort sett er eit gammalt bygningsmiljø, er byggjegransa sett heilt ned mot sjøen. Dette er gjort av di arealet allereie er heilt nedbygd og/eller privatisert, figur 41. Ved Vike kyrkje lengs vest, ligg det offentlege arealet heilt ned mot sjøen med mur og kai heile vegen rundt. Dette området er offentleg tilgjengeleg og attraktivt. Tiltak i samsvar med arealføremålet vil ikkje ha negative verknader for allmenta. 50 m byggjegransa rundt kyrkja, jf. kyrkelova, gjev dessutan klare restriksjonar på arealbruk i området. Vidare austover ligg følgjande tiltak heilt ned mot sjøen: Eit privat naust, ein privat hage, eit bustadhus med privat kai, ein tidlegare offentleg kai, eit bustadhus med privat kai, nedlagt butikk med tilhøyrande privat kai, tidlegare ferjekai, steinfylling for oppstillingsplassen til ferjekaien og lengst aust steinfylling for E39 og privat veg. Utanfor steinfyllingane er ein del av arealet sett av til småbåthamn. Sett bort frå området ved kyrkja, er det berre området austover frå ferjekaien som er allment tilgjengeleg. Sidan dette området er ei steinfylling, er det likevel ikkje attraktivt for allmenta.



Figur 40: Hyttene heilt vest i området ligg i ei bratt skråning ned mot sjøen. Området er privatisert og i praksis ikkje tilgjengeleg for allmenta. Byggjegransa er sett i fasadane.



Figur 41: På Vikanes er det arealet rundt kyrkja som er mest attraktivt for allmenta. Elles er arealet i stor grad privatisert av private kaiar og bygg av eldre dato. Bevaringsverdig bygningsmiljø.

Administrasjonen vil i utgangspunktet tilrå å halde på dei avgrensingane som er sett i kommuneplanen. Utgreiinga knytt til funksjonell strandsone vart gjort som følgje av krav frå Fylkesmannen om at dette skulle utgreiast som ein del av planarbeidet, og det er gjort utgreiingar for mange utbyggingsområder i nærleik av sjø i kommunen. Administrasjonen ser det som truleg at Fylkesmannen kan kome med motsegn mot ei endring av denne

funksjonelle strandsona. I tillegg vil ny utbygging som vist kome nært sjøen, føre til ei større endring av landskapet i området og vil vere i strid med det generelle strandsonevernet. Sjøområda utanfor Hamneset er knytt til det regionale friluftsområdet Paddøyni, som har den lågaste verdikarakteren for regionale friluftsområde.

Det vert i vurderinga av funksjonell strandsona vist til at det aktuelle området uansett er privatisert og at det ikkje vil opplevast som tilgjengeleg for allmenta. I høve denne vurderinga vil ikkje ei utbygging av området medføre ei unødig privatisering av eit elles attraktivt område, då området likevel er lite tilgjengeleg for allmenta, og ein kan om ein ynskjer det sjå på denne vurderinga som eit argument for å tillate utbygging i området på bakgrunn av at ein ikkje kjem i konflikt med interesser knytt til eksempelvis tilgang til sjø for allmenta. I sjøkanten er det allereie etablert to naust i området, og området framstår på bakgrunn av det ikkje jomfrueleg frå inngrep. Bildet under viser eksisterande situasjon. Administrasjonen meiner at det vil vere mogleg å plassere naust og fritidsbustader på ein måte som vil gje avgrensa innsyn frå sjøen og vil ha ei skjerma plassering.



Vidare vil ei regulering av området kunne betre parkeringstilhøva i området, som det er mangel på per i dag. Ein nyttar i dag svingar og eit mindre parkeringsareal vest for

eksisterande fritidsbustad som parkeringsareal.

Oppsummert meiner i utgangspunktet administrasjonen at ein ikkje bør tilrå oppstart av reguleringsarbeid i dette området, på bakgrunn av den fastsette funksjonelle strandsona i kommuneplanen. Denne vert sett for å stette nasjonale føringar knytt til arealbruk i strandsona. Administrasjonen kan likevel sjå at det kan vere argumentasjon som tilseier at ein kan gje løyve til tiltak i området utan at dette vil få store negative verknader for omsyna knytt til vern av strandsona. Administrasjonen legg fram eit framlegg til avvising av søknaden om oppstart av reguleringsarbeid, men har laga til eit utkast til alternativt vedtak under, om plan- og miljøutvalet vil velje å vektlegge andre faktorar i si vurdering.

#### Alternativt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, gjev plan- og miljøutvalet løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid for gbnr 220/10, Hamneset. Ein vurderer at området kan byggast ut på ein skånsam måte som ikkje vil kome i konflikt med dei verdiane det nasjonale strandsonevernet er sett til å ivareta. Detaljar for utbygginga vil bli vurdert seinare i planprosessen.

.....