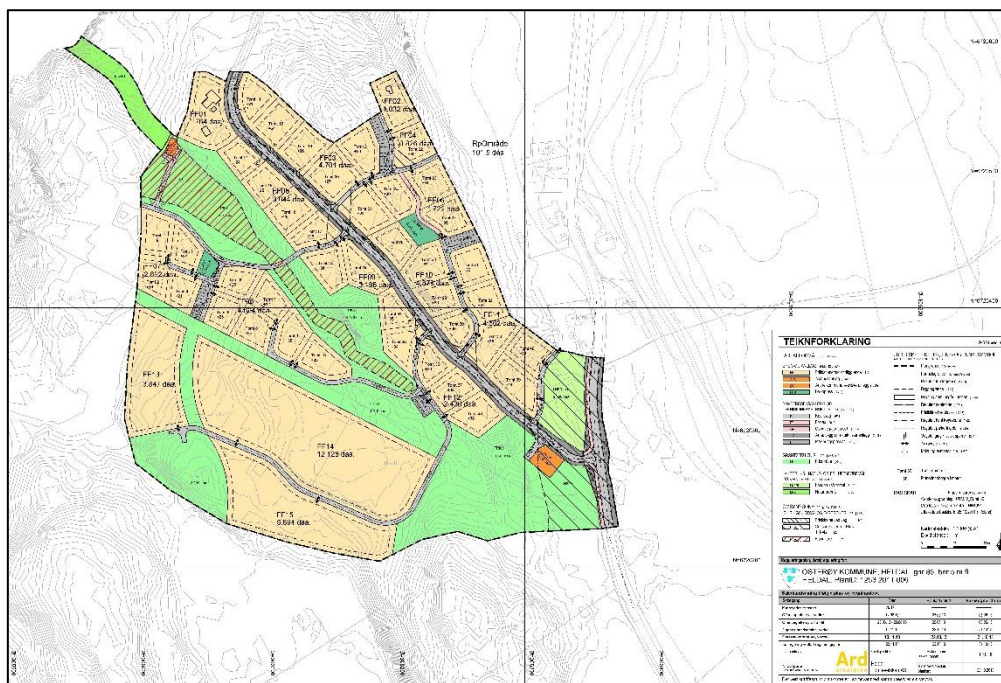


Dette innspillet er i to deler der første del beskriver ønsket endring og drøfter disse opp mot et sett oppsatt kriterier. Andre del drøfter og kommenterer direkte deler i planskildringen for Strandsoneplanen mv. for å synliggjøre grunneiers synspunkt at endringen finner hjemmel i kommunens planer.



Figur 2_Gjeldende reguleringsplan

Bakgrunn:

Arve Mjøs er grunneier av arealene som inngår i denne søknaden. Mjøs har etablert et hyttefelt med tilhørende infrastruktur og et kommende havneanlegg med allmenne rekreasjonsmuligheter. Deler av nytt VA anlegg/slamavskiller er gjort i samarbeid med Osterøy kommune som er etablert med veitilkomst gjennom området som omsøkes endret.

Hyttefeltet som er regulert er under utbygging og Mjøs ønsker å utvide dette innenfor det arealet som naturlig er en utvidelse av gjeldende plan med tilgjengelig ny etablert infrastruktur.

Hele arbeidet i området som både Arve og Akse Mjøs har igangsatt har som formål å legge til rette for bolig, fritidsboliger og økt tilgang til sjø og strandsone både for allmennheten og de som velger å bygge og oppholde seg i de regulerte områdene.

Om endringen:

Området i omsøkte endringen ligger på hver side av nylig etablert tilkomst til slamavskiller. Hyttetomtene er trukket opp mot vei og ligger 60-70 meter fra sjøkant. Området lengst ned mot sjø har VA anlegg under bakken og en ønsker holde seg godt unna dette for fremtidig vedlikehold og risiko for skader.

Vei og tursti vil bli etablert til den funksjonelle strandsonen med badeplass sør for omsøkte område. Båtplasser blir tilbudt for flere enn de som har hytter i området. I forbindelse med tilkomst og snuplass for slamavskiller tenkes det etablert parkering for tilrettelagt badeplass.

Gjestehavn vil bli tilbudt i havneanlegget for reisende i fjorden. En kan derfor definere tiltaket som helhet til også å bidra til økt reiseliv.

På grunn av at endringen praktisk sett er utvidelse av dagens reguleringsplan vil det bli anmodet om en endring av dagens plan med bestemmelse og ikke en ny reguleringsprosess.



Figur 3_ Plankart 1:1000 med endringsinnhold

Grunnlag for endring av arealer tilhørende strandsonen:

Det viser til Strandsonenplanens planskildring og føreseger gjengitt under.

Det er oppført i Kap. 4 i Strandsonenplanen at;

Det er i opna for at det kan setjast ei lokalt tilpassa byggjegrænse som erstattar . Det er ein føresetnad at ny byggjegrænse er sett på bakgrunn av sakleg og fagleg grunnjevne kriterier.

Det vises og til Revisjon av kommuneplanen sin arealdel 2023 – 2035, § 1.5. Her omtales strandsonenplanen. Det åpnes opp for at arealer i strandsonenplanen kan behandles i revisjonen av kommuneplanen;

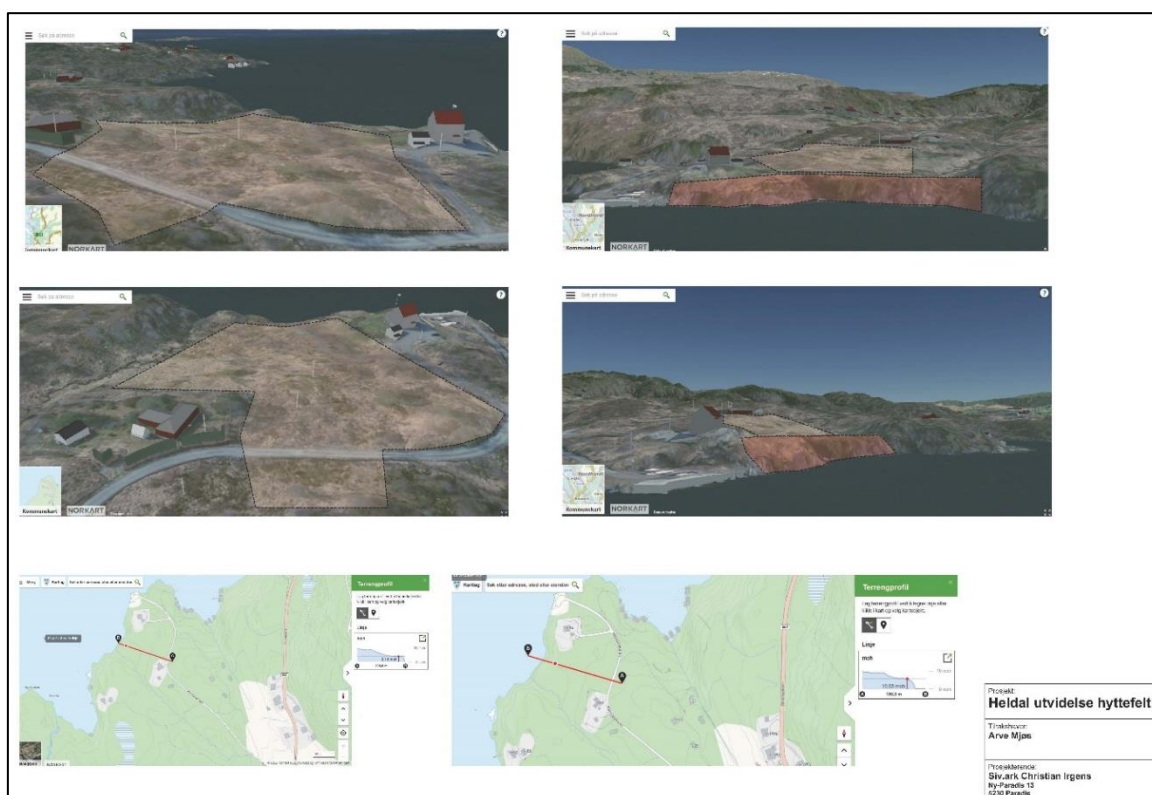
Det vert likevel opna opp for å revidere områdegrensar og arealføremål som i dag anten verkar urimelege eller ikkje er i samsvar med kommunen sine mål og arealstrategi nedfelt i samfunnsdelen.

Momentene under vil i det neste ble drøftet og vurdert i forhold til de vesentligste kriterier som er vi mener er relevante i vurderingen av utvidelse av eksisterende hyttefelt:

01 Funksjonell strandsone

Funksjonell strandsone er i kap. 4 i Strandsoneplanen definert som: «Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig».

Det er i kommunens planer åpnet opp for en vurdering av funksjonell strandsone. Omsøkte areal ligger på cote 8-10 meter over fjorden og overgangen til sjø og terreng er en ganske vertikal fjellvegg som går rett i sjøen. Den horisontale avstanden fra 8-10 meter over fjorden og til strandlinjen er 3-12meter. I vurdering av lokal tilpasning og justering av byggegrense mot sjø mener vi at den lokale topografi gjør at byggegrense kan justeres.

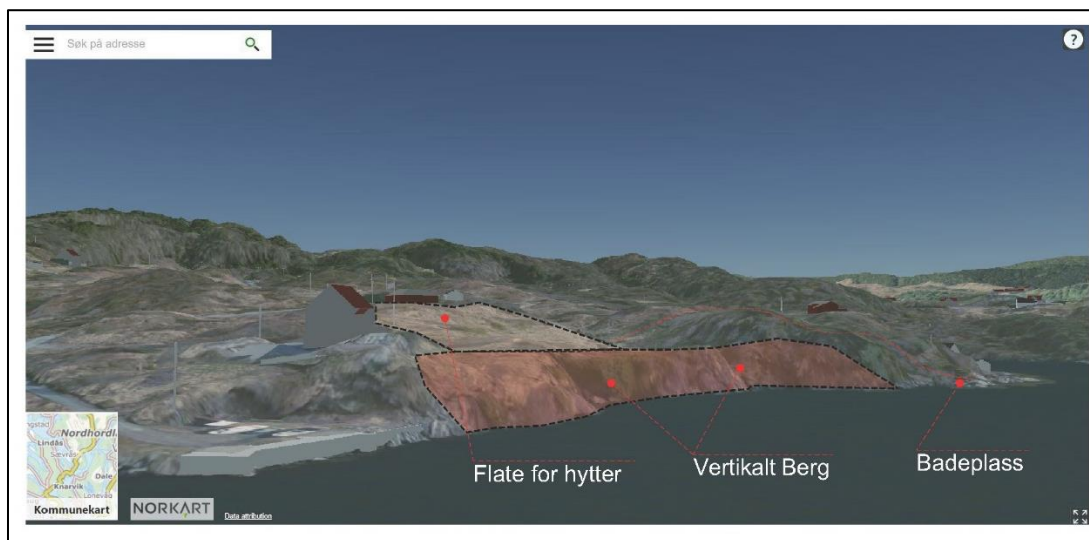


Figur 4_Fremstilling av lokal topografi, funksjonell strandsone

02 Almene interesser

Med de pågående planer er det regulert inn anlegg som har allmenn tilgang. Det skal legges til rette for at det gjennom omsøkte område etableres en sti i forlengelse av etablerte vei slik at allmennheten får tilgang til den delen av strandsonen som er anvendbar og funksjonell.

I vedlegg og illustrasjon under er det vist sti og parkering til badeplass som er den delen av eiendommen som egner seg til dette.



Figur 5_Standzone med badeplass på funksjonelle del

03 Grønne Interesser

I forrige reguleringsplan ble det avsatt en Grønn korridor ned mot sjø. Ny bebyggelse vil ikke komme i konflikt med denne og forholde seg et pålagt avstandskrav.

04 Lokal topografi

Tilrettelegging for fritilustliv og aktiv bruk av strandsonen er et mål for de ulike prosjektene inklusive omsøkte endring. Det er illustrerte i vedlegg og i dette dokument hvilke mulig tilgang som er i område pga berg, skrenter og stup. Strandsonen rett foran det aktuelle området er ikke anvendelig på grunn av bratthet.

05 Eksisterende og allerede etablert infrastruktur.

Området har fått ny infrastruktur som er et potensiale for området. Det er rom for å anvende det som er etablert uten endring. Dette er en fordel for omsøkte endring som da ikke krever økt kapasitet for infrastruktur av denne art. Vei fra fylkesvei ned til Heldalskaaien er og oppgradert for å takle de nye behov inklusive de nye hyttetomter.

Parkering til badeplass vil kunne anvende den snuplass som er etablert i forbindelse med tømning av tank/slamavskiller. Det er i vedlegg vist plassering av tank mv ned mot sjøen i enden av ny tilkomstvei til denne.

Lovverk og planer:

Kommuneplanen sin arealdel

Revisjon av kommuneplanen sin arealdel 2023 – 2035. Planprogram, Revidert etter HS-møte 23.2.22.

1.5 Områdeavgrensning

Kommuneplanen sin arealdel vil omfatte det arealet i Osterøy kommune som ikkje er omfatta av kommunedelplan for sjø og strandsone 2018 – 2027. Arealinnspel knytt til sjø – og strandsone vart handsama i planprosessen for denne planen og vil såleis ikkje bli drøfta og handsama i rulleringa av arealplanen (sjå kap. 7). **Det vert likevel opna opp for å revidere områdegrensar og arealføremål som i dag anten verkar urimelege eller ikkje er i samsvar med kommunen sine mål og arealstrategi nedfelt i samfunnsdelen.** Det vert vidare opna opp for arealinnspel knytt til næring, inkludert reiselivsverksemd, som krev tilgang til sjø.

Kommentar:

Avgrensningen i strandsoneplan hevdes å være for generell og dekker et areal som bør inngå kommuneplanen. At omsøkte endring meldes opp i revisjon av kommuneplan er derfor nødvendig. Vi mener endringen samsvarer med kommunens mål og arealstrategi og er en fortsettelse av det som kommuneplanen har godkjent ved tidligere revisjon.

KOMMUNEDELPLAN FOR SJØ- OG STRANDSONE FOR OSTERØY KOMMUNE 2018-2027

Fra føresegner;

2.12 I eksisterande bustadområde som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering, dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem.

Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting., og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg (PBL § 11-10.nr 1).

6.1 Tiltak i dette føremålet skal ha særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen (PBL § 11-11, nr. 5).

Kommentar:

Punkt 6.1 antyder at tiltak i strandsoneplane skal har fokus på å sikre allmenn rett til friluftsliv og rekreasjon. Forslagstiller mener en ytterligere utvidelse av hytteområdet for bedrer allmenn tilgang til strandsonen da den inneholder tilrettelegging med parkering, sti og badeplass. Den knytter seg også på eksisterende infrastruktur. Det er en vurdering om endringen kan gjøres uten en ny reglering men en justering av grensene i eksisterende plan,

KOMMUNEDELPLAN FOR SJØ- OG STRANDSONE FOR OSTERØY KOMMUNE 2018-2027

Fra planskildring:

1.1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET Osterøy kommune vedtok i kommunal planstrategi for førre plan-periode (2012-2016) at kommunen skulle utarbeide kommunedelplan for areal i sjø- og strandsona. Bakgrunnen var at gjeldande kommuneplan og kystsoneplan ikkje omhandlar eller tek stilling til ein del problemstillingar knytt til strandsona. I tillegg vil det vera ein fordel å få fastsett ei meir lokalt tilpassa byggegrense på bakgrunn av kartlagt funksjonell strandsona. Desse punkta er viktige tema i framlegg til kommunedelplan for sjø- og strandsona for Osterøy kommune. Aktørar innan akvakultur har også meldt inn ynskjer om å gjera endringar i strukturen for oppdrettslokalitetane i kommunen sitt areal. På bakgrunn av dette har også akvakultur blitt eit stort og viktig tema i denne planen. Planprogram for kommunedelplanen vart endeleg vedteke av Heradsstyret 17.06.2015 og har vert førande for utarbeiding av planen.

Kommentar:

§ 1.1 uttrykker at det er formålstjenlig med lokalt tilpassede byggegrenser sett opp mot den funksjonelle strandsonen. Funksjonell strandsona er i kap. 4 definert som:

«Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig».

De lokale topografiske forhold i omsøkte formålsendring mener vi ikke faller innenfor definisjonen.

- Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv viser til nasjonale mål for statleg friluftslivspolitik:
- o Planlegging i kommunane skal bidra til å fremja eit aktivt friluftsliv og skapa eit helsefremjande, trivselsskapande og miljøvennleg nærmiljø.
- o Område av verdi for friluftsliv skal sikrast
- o Alle skal ha moglegheit til å driva friluftsliv i nærmiljøet

Vurderingskriterier og målsettingar for arbeidet med kommunedelplan for sjø og strandsona

1. I nye og eksisterande byggeområde skal det vera korridorar mot sjø slik at ålmenta har tilgang til strandsona.
2. Det skal ikkje opnast for ny utbygging i strandsona med store verdiar. Store verdiar er definert som dei verdiane som vert gitt særskilt vekt gjennom den funksjonelle strandsonkartlegginga, utgreiingsarbeid av friluftsliv, kulturminne og næring, og barnetråkkregistreringar.
3. I naustmiljø bør det etablerast fellesløysingar for bryggjer.
4. I områdesentra skal det vera ein strengare praksis på kva som er tillate enn det er i område med mindre byggepress.

5. Det er eit mål å sikre tilstrekkeleg båt plassar i kommunen. Ein bør organisere og lokalisere småbåthamner og gjestehamner på ein tenleg måte som tek omsyn til bruk på land og i sjø. Aktuelle problemstillingar kan vere naturverdiar, friluftsiinteressar, rekreasjonsområde, tettstadutvikling og trafikkavløysing. Nye småbåthamner og gjestehamner skal ikkje byggje ned verdifulle strandsoneareal. 6. Nye bustad eller fritidsbustadområde skal ikkje etablerast innan funksjonell strandsone.

Kommentar til punktene 1-5 over;

- 1. Området som er omsøkt har etablert korridor mot sjø og tilrettelegging med ytterligere stier vil gjennom endringen øke tilgjengeligheten.**
- 2. Strandsone i umiddelbar avstand, framfor omsøkte areal vil ikke bli berørt etter forringet. Alle nye bygninger vil ligge i god avstand til kanten. Strandsone kan ikke defineres som å ha høy verdi for allmennheten da en ikke er tilgjengelig. Evt biologisk mangfold vil heller ikke bli berørt av endringen.**
- 3. I området som helhet skal det etableres kaianlegg for området.**
- 4. Området kan ikke defineres som et områdesenter og det er lite bebyggelse i området.**
- 5. Antall båt plasser med gode havneforhold blir etablert. Dette gir flere mulighet for tilgang til båt og friluftsliv.**

3.7 GRØNE STRUKTURAR Grøne strukturar er ein fellesnemnar for grønne føremål som td. friområde, friluftsområde og andre typar blå- grønne infrastruktur. Føremålet er å leggja til rette for rekreasjon, friluftsliv og allmenn tilgang, samt bevaring eller opparbeiding av vegetasjon ol. til andre føremål enn landbruk, jordbruk eller skogbruk. Tilgangen til natur og friluftsområde er ein viktig kvalitet for innbyggjarar og tilreisande i kommunen. Det er i dag god tilgang i mange område til strand og sjønære areal. Imidlertid så er strandsone i enkelte tettstadar svært nedbygd og utilgjengeleg for ålmenta. Eit av føremåla med planen har difor vore å sikre tilgang til verdifull strandsone for ålmenta. Dette er gjort gjennom å setje av område i planen med føremål friområde eller friluftsområde. Friområde er i hovudsak nytta for mindre område med stor grad av tilrettelegging og friluftsområde er nytta om større område med mindre grad av tilrettelegging. Det er i dag 13 område i gjeldane kommune- og reguleringsplan som er avsett til friområde eller friluftsområde.

Kommentar:

Endringen vil bidra til en bedre tilgang til strandsone og vil ikke forringe det naturmiljø som er der i dag.

3.12 PLANKRAV I STRANDSONA

Det er lagt til grunn at alle tiltak i utgangspunktet er omfatta av plankravet. Utgangspunktet er at strandsone og sjøareal er omfatta av mange ulike omsyn som gjer at terskelen for å krevje plan er lågare i denne arealkategorien. Unntak frå denne regelen er konkret nemnd i føresegnene. Prinsippet som er lagt til grunn er at der eit område er for ein stor del utbygd og nye tiltak i liten grad vil påverka ulike omsyn er det ikkje trong for ein planavklaring. Dette gjeld der det ikkje til dømes er trong for avklaring om infrastruktur eller der det er ferdig utbygde naustområder og eksisterande bryggeområder. Det er ikkje gjeve generelle fritak for plankrav men alle unntaka er konkret vurdert for å sikre at ein ivaretar dei omsyna som ligg i strandsone. Føresegnene i planen er detaljerte på ei rekke områder, spesielt gjeld dette for brygger og naust. Gjennom å avklare ei rekke tilhøve i

kommunedelplanen kan kommunen unnta enkelte type tiltak plankrav men framleis sikre ei forsvarleg arealforvaltning.

Kommentar:

Forslagsstiller er forberedte på en begrenset planprosess, men ønsker å kunne se på utvidelse som en justering av allerede godkjente plan da de fleste forhold ikke trenger nye avklaringer, som formål, infrastruktur/vei og tilkomst fra hovedvei. Det er ingen nye forhold i endringen sett i forhold til bestemmelser som er i dagens regulering.

4. GJENNOMGANG AV TEMA OG VURDERING AV VERKNADAR

4.1 STRANDSONE KARTLEGGING AV FUNKSJONELL STRANDSONE

Funksjonell strandsone er definert som «**Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig**». Gjennom å kartleggja funksjonell strandsone og på bakgrunn av dette fastsetje ny byggjegrænse til sjø, kan denne erstatte 100 m byggjegrænse til sjø fastsett i plan- og bygningslova. Dette ei meir teneleg og lokalt tilpassa arealforvaltning.

Funksjonell strandsone er kartlagd for heile kommunen. I område som ikkje er avsett til byggeføremål er 100 m grensa lagt til grunn.

Kommunen har bygd sine vurderingar på rapporten «Kartlegging av funksjonell strandsone» dagsett 26.08.2014, men har gjort enkelte endringar i høve til lokale vurderingar. Dette gjeld der funksjonell strandsone er vurdert til å vera feil plassert, til dømes i område der den går gjennom eksisterande bustadhus og liknande.

BYGGJEGRENSE I plan- og bygningslova (PBL) § 1-8 er det fastsett ei byggjegrænse på 100 m frå sjø, som gjer at det i utgangspunktet er forbode å oppføre tiltak i denne sona. **Det er i opna for at det kan setjast ei lokalt tilpassa byggjegrænse som erstattar . Det er ein føresetnad at ny byggjegrænse er sett på bakgrunn av sakleg og fagleg grunnjevne kriterier.** Det er mange stader etablert bygg innanfor strandsona. Hage og privat sone rundt eigedomene gjer at det ikkje er fri ferdsel etter friluftsløva i fleire område. For nokre område har ein vurdert ei hensiktsmessig byggegrense til grense for privat hage, for andre område er byggegrense sett til bygningskropp. Ein har vurdert dei ulike situasjonane i høve til konsekvensar av tiltak på eigedomane for td. nær- og fjernverknad, landskap og opplevelse av strandsona frå sjø. For areal med krav til detaljregulering er det ikkje fastsett ny byggegrense til sjø for alle. I desse områda må ny byggegrense vurderast og fastsetjast ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Innafor desse felte er det 100metersbeltet til sjø som fortsett gjeld jf. PBL §1-8

Kommentar:

Uhevet tekst over mener vi å ha anvendt og begrunnet endringen i forhold til.

Vedlegg:

- Situasjonsplan med endring_tomter
- Perspektiver med snitt
- Illustrasjon funksjonell_strandsone
- VA Slamavskiljar_plankart
- SKJEMA FOR INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2023 - 2035
- Reguleringsplan med angitt utvidelse