

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
011/19	Formannskapet	PS	24.01.2019

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	FA - L12, HistSak - 06/980	14/838

Planendring av reguleringsplan Hyttefelt på Lauvøy 160/70, planid. 2007002.

Vedlegg:

Uttale - gbnr 160/70 - reguleringsendring for Lauvøy hyttefelt

Uttale - gbnr 160/70 - reguleringsendring for Lauvøy hyttefelt

Oversendingsmail

2017040_Foresegn_PlanId_1264_2007002_pr_8_1_19

2017040_Illustrasjon_D_PlanId_1264_2007002_pr_8_1_19

2017040_Planskildring_PlanId_1264_2007002_pr_8_1_19

adu2017040_Revisjon_kart

Framlegg til vedtak:

Formannskapet legg forslag til planendring av reguleringsplan Hyttefelt på Lauvøy 160/70 med planid. 2007002 ut på offentlig ettersyn. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga. Plandokumenta, plankart og føresegner er datert den 08.01.2019. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-14.

Formannskapet - 011/19 - 24.01.2019

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan m.m. Asbjørn Toft orienterte om saka. Småbåthamna er i reguleringsplanen flytta til faktisk plassering, det er lagt inn areal til naust heller enn til boder/lager, eksisterande vegar er regulerte inn, og det er lagt inn to nye hyttetomter.

Samrøystes vedtak i formannskapet.

FS vedtak:

Formannskapet legg forslag til planendring av reguleringsplan Hyttefelt på Lauvøy 160/70 med planid. 2007002 ut på offentlig ettersyn. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga. Plandokumenta, plankart og føresegner er datert den 08.01.2019. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-14.

Saksopplysninger:

Den 09.01. 2019 sendte firmaet ADU ingeniør Atle D. Utkilen planforslag til reguleringsendring for reguleringsplan Hyttefelt på Lauvøy 160/70 med planid. 2007002. Austrheim kommunestyre har handsama oppstart av reguleringsendringa i sak 129/14. I vedtaket har kommunen kome fram til at

reguleringsendringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter gjeldande forskrift. Plandokumenta er datert den 08.01.2019. Saka gjeld reguleringsendring av Lauvøy hyttefelt der hovudføremålet er å legge til rette for eit nytt naustområde, ei frittstående bod på 15 m² på kvar tomt, men og å få på plass to nye hyttetomtar, ny plan totalt 12 tomtar. Reguleringsplanen her og den føreslåtte planendringa er i samsvar med arealbruken fastsatt i kommuneplanens arealdel som er hytteområde. Tiltakshavar er L.T.E & Invest as v/Frode Taule. Eksisterande reguleringsplan *Hyttefelt på Lauvøy 160/70 med planid. 2007002* vart vedteken i kommunestyret i Austrheim den 15.05.2007. Gjeldande reguleringsplan er såleis heimla i eldre plan- og bygningslov.

I dag er hyttefeltet bygd ut, det er hytter oppført i heile dette planområdet i dag. Dette er ei plansak som formelt må handsamast som ei planendring etter plan- og bygningslova. Forslag til endring må difor sendast på høyring i tråd med plan- og bygningslova si § 12-10. Dei som er partar i området vert varsla på vanleg måte gjennom plan- og bygningslova sitt lovverk. Desse får og dette forslaget til uttale og kan koma med merknad til planendringa. Plansaka kjem opp att etter høyringa har vore. Det er formannskapet som vedtek endeleg ei planendring som her. Lovverket etter plan- og bygningslova seier dette:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Varsel om oppstart av planarbeid er sendt ut av planleggjar til uttale til partar og til offentlege instansar den 16.02.2017. Frist for uttale vart sett til 27. mars 2017. Melding om oppstart av planarbeid stod i Strilen (fulldistribusjon) 21.02.2017. Det har kome inn merknad frå Statens vegvesen, Bergen og Omalnd Havnevesen (BOH), Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland (vedlagt). Merknad frå Fylkesmannen i Hordaland er datert den 23.03.2017 og frå Statens vegvesen, Region vest den 23.03.2017. BOH sin merknad er datert den 01.03.2017 og Hordaland Fylkeskommune 22.03.2017 og 07.04.2017.

Fylkesmannen i Hordaland skriv mellom anna at han legg vekt på at vidare utvikling av området må skje utan større inngrep enn det som alt er gjort. Eventuelle naust må samlast ved det eksisterande småbåtanlegget. Ved tett bygging bør det leggast opp til variasjon i bygningsmiljøet. Fylkesmannen skriv at: *Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Naust som skal nyttast til overnatting og er innreidde som bustad/fritidsbustad, kjem ikkje inn under dette omgrepet, jf. fylkesplan for Hordaland 2005-2007.*

Fylkesmannen skriv og at: *Reguleringsføresegnene må sikre ei forsvarleg og presis styring med utforming og bruk av areal og bygningar i samsvar med reguleringsføremålet. Nausta må få eit volum og ei utforming som er naturleg i høve til den trong nausta skal stetta. I utgangspunktet rår vi til ein storleik på 40 m² for naust. Omsyn til ålmenn rekreasjon og ferdsel må elles sikrast. Eksisterande småbåtanlegg ser ut til å vere plassert lengre inne i sundet enn det gjeldande reguleringsplan legg til rette for. Vi vil difor rå til at den nordlege delen vert regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag. Då også den uheldige vegplasseringa fråviker gjeldande plan, rår vi til å utvide den varsla plangrensa.*

Planleggjar skriv her at: Vi kjenner ikkje bakgrunnen for at det er gjort tiltak i omsynssone og andre tiltak som ikkje samsvarer med gjeldane plan. Vi finn derfor ikkje grunn til å kommentere dette. Øvrige merknader er så langt vi kan sjå i hovudsak ivaretatt i revidert plan.

Statens vegvesen, Region vest skriv at: I meldinga kjem det fram at det er ønskje om legge inn eit naustområde i planen som skal erstatte eit område for reiskapshus, til saman ca. 0,4 dekar. Det er ikkje sagt noko om kor mange naust det er planlagt og heller ikkje om det medfører auka trafikk til området. Trafikktilhøva generelt, og tilhøva for mjuke trafikantar både av omsyn til tilkomst og til parkeringsløysingar må kome fram av planskildringa. Når vi får desse opplysningane kan vi kome med ein uttale til planen når han blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Planleggjar skriv her at: Revidert plan medfører ikkje målbar auke i trafikk. Planlagte naust er for dei som alt bur i feltet.

BOH sin merknad a. tek opp søknadplikt etter hamne og farvasslova i sjø og merknad b. eit gytefelt for torsk i planområdet.

Planleggjar skriv her at: Pkt a er tatt med i føresegn under § 0.6. Ansvar for dimensjonering ligg på ansvarleg prosjekterande. Pkt b er ikkje vurdert. Dette fordi tiltaka i revidert plan ikkje medfører tiltak i sjø.

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på klimatilpassing/ros, landskap, arkitektur og estetikk, friluftsliv, naturmangfald, strandsone og kulturminne og kulturmiljø. Arkeologisk registrering vart varsla.

Planleggjar skriv her at: Merknad er i hovudsak ivaretatt for nye tiltak. Det er gjennomført arkeologisk registrering. Revidert plan sikrar omsynssoner i samsvar med registreringa.

Planendringa legg opp til to fleire hyttetomter (frå 10 til 12 tomter) og eit naustområde BUN er regulert inn der det tidlegare er regulert og gjeve løyve til å byggje ut båthus, området er ferdig planert i dag. Det er krav om i planforslaget at det skal leverast samla plan for heile dette naustområdet, ref § 1.1.1, før enkelttiltak. Småbåtanlegget f-BBS er i planforslaget flytta lenger inn i vågen, småbåtanlegget er i prinsipp ferdig opparbeid, ingen endringar i den reviderte planen til dette. Innanfor dette området er det såleis i dag etablert småbåtanlegg i sjø med båtopptrekk. Området er eit fellesanlegg for hyttefeltet i planområdet.

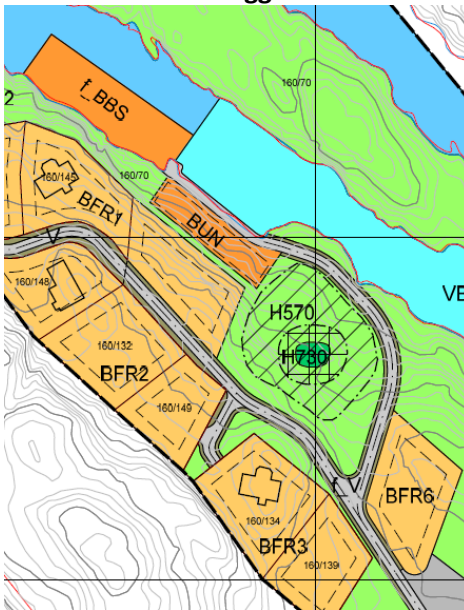
Eksisterande vegar som er i bruk er regulert inn på plankartet. Kulturminneområdet merka H570 og H730 er vorte større i planforslaget. I omsynssone H570 ligg det eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id. 55442, som er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje. Dei to nye hyttetomtane er sør for BUN og tomt BFR6 aust for køyreveg. BUN er naustområde. I opprinneleg plan er areal/anlegg for plassering av båtar tatt med, men det er ikkje stilt krav til utforming eller plassering. Det er berre skrive at kommunen skal godkjenne plassering og utforming. I den reviderte planen er dette endra og både form og plassering er definert og er i samsvar med krav til naust i kommuneplan. Nausta skal plasserast på innsida av vegen og all eksisterande og skjemmande skjering i terrenget vert då skjult. Sjå foto under av eksisterande situasjon.



Foto av småbåtanlegg



Planlagt naustområde vert på planert område over



Oversikt over dei viktigaste planendingane med klare byggjegranser innteikna og flyfoto

Plankartet over det regulerde området frå 2007 kan ein sjå under:

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkte planendring og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Ein finn ikkje at omsøkte planendring vil koma i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Rådmannen meiner i hovudsak at endringsforslaget på plankartet og føresegn som er datert 08.01.2019 er i samsvar med den naturlege utviklinga og fortettinga som elles skjer i dei eldre hyttefelta i Austrheim kommune. Planskildringa og dokument D (illustrasjon/bilder) viser på ein fagleg god måte endringsforslaga og korleis planområdet her ser ut i dag og er bygd ut. Rådmannen synes at det er naturleg at hytteeigarar i dag ynskjer å kunne køyra fram til hyttene sine i slike hyttefelt. God tilgang til sjø er og ein føresetnad og ynskje for mange hytteeigarar. Den føreslåtte planendringa er og i tråd med enkeltvedtaka som er gjort over tid i dette hyttefeltet. Det har vore god dialog med administrasjonen og tiltakshavar i denne plansaka. Tiltakshavar har tenkt godt gjennom kva planendingar han vil ha på plass for å få ein vidare utbygging og utvikling i hytteområdet her. Verknader og konsekvensar planen har lokalt, er gjort greie for i ROS analysen og under kapittel 7 i den vedlagte planskildringa på ein god måte etter rådmannen sitt syn.

Rådmannen synes byggjegransene som er teikna inn på plankartet er fornuftige av omsyn til strandsona, friluftsområde og naboar i hyttefeltet. Rådmannen synes det er fornuftig å få på plass omsøkt reguleringsendring i dette planområde som tek det med fortetting på alvor, i staden for å spre nye hytter utover eit større urørt kystlandskap. Rådmannen synes difor at planendringa er positiv for å få på plass tiltak som er formålsteneleg for ei god utvikling av hytteområdet på Lauvøy.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i Hordaland sin uttale om at eventuelle naust må samlast ved det eksisterande småbåtanlegget, det er gjort i planframlegget. Rådmannen meiner at det å byggja to nye hytter her inntil eksisterande hytter, parkeringsplass og køyreveggar vert sett på som kurant, det vil ikkje redusera landskapsverdien i det utbygte området. Planforslaget er og i tråd med kommuneplanen sin arealdel og vil ikkje påverka gjennomføring av planen. Planendringa vil heller ikkje råka omsyn til viktige natur- og friluftsområde. Rådmannen meiner at endringa av plankart og føresegner ikkje vil medføra negative konsekvensar i planområdet. Planendringa som ligg føre er ein oppretting av eksisterande plan slik at den vert i tråd med slik det er bygd, gjeldande praksis og slik det er gjeve løyve til. Planforslaget fører ikkje til noko vesentleg endring av trafikk inn og ut av planområdet. Rådmannen synes Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) for planområdet er godt utgreidd i planskildringa og sluttar seg til konklusjonen her.

Rådmannen meiner at planendringa tek gode omsyn til kulturminneområdet som er merka H570 og H730, dette området er vorte større i det nye planforslaget. I omsynssone H570 ligg det eit

automatisk freda kulturminne som planendringa har teke viktige omsyn til.

Rådmannen har vurdert det slik at føresegnene sikrar ei forsvarleg og presis styring med utforming og bruk av areal og bygningar i samsvar med reguleringsføremålet. Nausta har fått eit volum og ei utforming som er naturleg i høve til den bruk nausta her skal ha. Rådmannen meiner at omsyn til ålmenta si rekreasjon og ferdsel er sikra i planframlegget. Det er positivt for landskapet, natur, miljø og ålmenta at flytebyggjene er trekt lenger inn i vågen enn i eksisterande reguleringsplan.

Rådmannen synes plandokumenta er oppdatert og tilpassa dagens krav til plandokument. Denne planendringa har hatt formell oppstart på vanleg måte etter plan- og bygningslova. Det er no lagt forslag til ny føresegn og plankart og planskildring til reguleringsplanen som rådmannen synes er fagleg fornuftig. Rådmannen har vurdert at planendringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter gjeldande forskrift. Planleggjar har levert rett SOSI-kart (digitalt plankart) slik kravet er. Rådmannen rår til at ein sender planendring for reguleringsplan Hyttefelt på Lauvøy 160/70 med Planid. 2007002 ut på offentleg ettersyn. Plandokumenta er datert den 08.01.2019.

Konklusjon:

Formannskapet vedtek å leggja forslag til planendring av reguleringsplan Hyttefelt på Lauvøy 160/70 med planid. 2007002 ut på offentleg ettersyn. Plandokumenta er datert den 08.01.2019.