

SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Tysnes kommune

Arkivsak : 18/629 -
Arkivkode: 504

Sakshandsamar: Morten Anthonessen

Handsamingar:

Utvalsaknr.	Utval	Møtedato
PS 3/19	LANDBRUK/TEKNISK	29.01.2019

REGULERINGSPLAN - SKÅR KAI

Vedlegg:

- Plankart
- Illustrasjon/kart
- Planomtale
- Føresegn

Detaljreguleringsplan for gnr. 80 bnr.1 m.f. – Skår kai Plan ID:2018-01

Arbeid med regulering av Skår kai er starta opp med mål om å etablera ein ny kai for havfiskebåt.

Tiltakshavar er eigar av område som ligg mellom to etablerte næringsareal i kommuneplan sin arealdel, korkje næringsareal eller LNF-området som ligg mellom næringsareala er tidligare detaljregulert, men her er avsett areal til næring og småbåthamn. Det ligg fleire naust, sjøhus, hytter, næringsbygg og andre anlegg med etablert infrastruktur innanfor planområdet.

Etablering av planlagt kai har tidligare vore handsama som byggjesak der Fylkesmannen oppheva kommunens vedtak og var klar i sin tilbakemelding at dette var tiltak som burde vore handsama i en planprosess. Tysnes kommune og tiltakshavar har teke Fylkesmannen sin avgjerd til vitande. Formannskapet i Tysnes kommune har etter førespurnad godkjent oppstart av planarbeid som berre delvis er i samsvar med kommuneplan men vil knyte dei to næringsområda saman i ein reguleringsplan.

SAKSUTGREIING:

Plangrepet Byggadministrasjon Harald Bjørndal as. gjer på vegne av tiltakshavar er å sjå på eit større samanhengande område frå det etablerte næringsområdet ved Nordavika og sør langs Skoraneset og fram til smoltanlegget i Skoravågen som vil utgjera sørenden av planområdet. Arealet deles inn i 5 soner som får sin eigen vurdering, gjennom framlegg til arealføremål og føresegn og planar for samanhengande infrastruktur.

Med dette grepet meiner tiltakshavar at det kan regulerast inn kai til større havgåande fiskebåt i areal som i dag er avsett til LNF i kommuneplan og detaljregulera heile området med lik vekt på både bruk og vern.

Fagetaten meiner planframlegget er oversikteleg presentert og i samsvar med dei føringar kommunen har peika på i førebuande møter og tidligare handsaming.

Av den grunn vil ikkje dette saksframlegget innehalde ein opplisting av alt innhold i planframlegget men nemne dei viktigaste grep og moglegheiter planen opnar for.

Næringdrift, eksempelvis matproduksjon som ikkje er foreneleg med ålmen ferdsel av omsyn til smittevern og HMT må sjølvstøtt vera mogleg å sperra av, men store delar av strandsona som i dag ligg avsett til næring skal opnast opp og gjerast tilgjengeleg.

Planlagte fasilitetar som småbåtanlegg og parkering mv. skal nyttast av dei som er med og opparbeider anlegga, eller seinare kjøper seg inn, men det skal framleis vera mogleg å koma til området og strandsona for friluftsliv og rekreasjon sjølv om du ikkje er eigar av naust eller båtplass i området.

Detaljreguleringa legg ikkje opp til anna enn næringsbygg, utover ein mogleg fortetting med 3-4 naust i naustområdet.

I næringsareala BN 3-4 og 5 skal berre etablerast bygg i mindre skala som er vanleg å finne i sjøhusmiljø, større etableringar som lager-/ produksjonshallar og liknande kan etablerast i områda BN 1-2 og 6.

For kvart område, skal det i samband med byggjesøknad følgja ein heilskapleg utbyggingsplan for det delområdet som planleggast. Ved handsaming av byggjesak må det og vurderast om det skal settast vilkår om oppgradering av veg og anna infrastruktur.

Tysnes kommune kan ikkje pålegga tiltakshavar å etablere ein sosial arena, servicebygg eller møteplassar, men områda BN 3 og BN 4 er godt egna til dette i ein framtidig utbygging da det historisk har vore eit sjøbruksmiljø med handel og servicefunksjonar nettopp på denne plassen.

Kommuneplanen sin arealdel viser ein omsynssone for verneverdig sjøbruksmiljø, dette miljøet er i realiteten avvikla i samband med at handelstaden er reve, men planen sett ikkje til side moglegheit for igjen å skape nye levande sjøbruksmiljø i området.

Alle områda har byggjegrænse mot anna føremålsgrænse eller planlagt infrastruktur, for naustområde BUN og næringsareal BN4 er byggjegrænse satt i føremålsgrænse mot sjø for å kunne etablere bygg og anlegg langs strandlinja i dette avgrensa områda, vidare sikrar planframlegget eit samanhengande grøntareal frå kaiområdet til Nordavika ved å avgrense næringsområde BN2 ut mot sjø.

Eksisterande flytebrygge nytta til mottak av for til anlegget sør i planen skal erstattast av permanent kaiareal.

Tiltakshavar legg opp til at alt areal, utan det som må sperrast av grunna drift og helse-miljø og tryggleik, skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Vert det seinare trong for avsperring av området der havfiskebåten får sin plass, skal gangveg og tilkomst til småbåtanlegg sikrast.

Når det gjeld krav om konsekvensutgreiing var dette for arealet mellom dei to områda som er avsett til næring i kommuneplan, i utgangspunktet hadde tiltakshavar planar om vesentleg terrenginngrep og køyreveg lengs heile strandsona, i innsendt planframlegg er ingrepa monaleg redusert.

Vegbygging, omfattande sprenging og nye høge skjeringar mot sjøfronten er teke ut. Inngrepet er avgrensa til å gjelde tilkomstveg bak naustrekka fram til ny kai for fiskebåt, det skal settast igjen eit grønt urørt belte i strandsona. Frå fiskebåtkai og fram til småbåtanlegg, som flyttast lenger sør i planområdet grunna straum, vind og dybdeforhold, skal det berre etablerast gangveg, dette er ein prefabrikkert konstruksjon som boltast fast i fjellet. Vedlikehald og sikkerheitsansvar for kaiar, veg og gangveggar vil kvila på utbygger og anleggseigare.

Det er ikkje registrert funn eller observert artar eller naturtyper som krev auka aktsemd, det er heller ikkje registrert automatisk freda kulturminne. Det vert ikkje vidareført krav om KU i inngrepsfrie områder.

Hordaland fylkeskommune har varsla om arkeologisk registrering i planområdet, tiltakshavar har nytta seg av rett til å utsette den varsla registreringa til plan har vore til første gongs handsaming. Funn og krav etter arkeologisk registrering kan endre føresetnadar for vidare handsaming.

Det ligg rekkefølgekrav under punkt 1.3 i føresegna, Tysnes kommune meiner det i tillegg må leggst inn krav som sikrar at krysset med avkjøyring frå fylkesvegen opparbeidast i samsvar reguleringsplan etter statens vegvesen sine handbøker i høve til vegbreidde og frisikt og at gangveg fram til småbåthamn sikrast gjennom rekkefølgekrav før kai for havfiskebåt kan takast i bruk, så dette tiltaket ikkje blokkerast av framtidig aktivitet på kaia eller skrinleggst av andre orsaker.

Veg mellom fylkesveg 83 og ned til eksisterande Skår kai, ligg på eigedom gbnr. 80/16 som er eigd av Tysnes kommune, kommunen har ikkje planar om utbetring eller utviding av vegen i eiga regi, reguleringsplanen legg opp til ein moglegheit om seinare å søke utbetring av vegen i samsvar med vedteke plan, men plan tek ikkje stilling til kven som skal eller når det skal gjennomførast.

Det vil ein vera urimeleg å setta opparbeiding av heile veg o-SV2 i 6 meter regulert breidde som rekkefølgekrav før etablering av kai for fiskebåt, men det kan vera aktuell problemstilling som må løysast når det kjem større nyetableringar på plass i dei regulerte næringsareala.

INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:

I medhald av plan- og bygningslova (PBL) §§ 12-10 og 12-11 legg landbruk/teknisk detaljregulering for Skår kai gbnr. 80/1 m.fl. ut til høyring og offentleg ettersyn med følgande tillegg til føresegn:

1.3 Rekkefølgekrav (pbl § 12-7 nr.10)

- 1.3.3 Avkjøyring frå fylkesveg inn i planområdet skal opparbeidast i Samsvar med reguleringsplan og Statens vegvesen sine handbøker i høve til vegbreidde og frisikt før kai for havfiskebåt vert teke i bruk.
- 1.3.4 Gangveg til småbåthamn skal byggast ferdig før kai for havfiskebåt vert teke i bruk.

VEDTAK I LANDBRUK/TEKNISK 29.01.2019:

I samsvar med innstilling.