



MØTEBOK

61/8 Reguleringsendring Kalveid PlanID202002

Utval sak	Utval	Møtedato
85/21	Utval for plan og miljø	16.11.2021
73/21	Kommunestyret	08.12.2021

Vedlegg:

- 1 DREG 081121.pdf
- 2 Planomtale Kalveid 27.09.21.pdf
- 3 Føresegner 27.09.2021.pdf
- 4 Føresegner rev 27.09.2021 med rev..docx
- 5 Uttale til offentlig ettersyn - reguleringsendring - Fitjar - 61/8 - Kalveid - fritidsbustader - detaljregulering
- 6 Reguleringsendring - Kalveid - Ingen merknader frå Fitjar eldreråd
- 7 Reguleringsendring - Kalveid utbyggingsplan - PlanID199702 - UTTALE
- 8 Innspel til reguleringsendring Kalveid, utbyggingsplan PlanID199702
- 9 Uttale til 1. gongs høyring av ordinær reguleringsendring, Kalveid utbyggingsplan, gnr 61 bnr 78, PlanID199702
- 10 61/8 m/fl. Uttale til off. ettersyn - Detaljreguleringsplan for del av gnr. 61 bnr. 78 - Planid 4615_202002

Bakgrunn:

I møte i Utval for plan og miljø 09.06.2020 i PS 29/20 Prinsippavgjerd vass- og avløpsleidning som er knytt til naust, og ulovleg bruk av naust gjorde utvalet vedtak om bl.a. at for naustområdet på Kalveid er kommunen open for at eigarane kan setje i gang arbeid med reguleringsendring, frå føremål naust til fritidshus. Dette naustområdet skil seg frå andre naustområde i kommunen, ved at det er definert som bustadområde i kommuneplanen. Om forslag om reguleringsendring ikkje vert fremja innan 30.09.20, vert området framleis å sjå på som naustområde.

Det kom inn søknad om oppstart av planarbeid her og det vart halde oppstartsmøte for denne planendringa 30.06.2020. Føremålet med planendringa er å endre føremål naust til fritidsbustader i deler av Kalveid Utbyggingsplan PlanID 199702. Planendringa blir ein ny plan med ny PlanID 202002 som kun omfattar området som skal endrast. PlanID 202002 vil soleis delvis erstatta PlanID 199702.

Det vart varsla oppstart av planarbeidet 07.07.2020. Det kom inn i alt 7 merknader til oppstartsvarelet som vart gjennomgått og kommentert i saksutgreiinga til møte i utval for plan og miljø 13.04.2021 i PS 17/21 då saka var 1. gongs høyring. Utvalet gjorde slikt vedtak:

Utval for plan og miljø godkjenner med heimel i PBL §§12-10 og 12-11 at planforslaget datert 25.02.2021 kan sendast på 1. gongs høyring og leggjast ut til offentlig ettersyn med følgjande endringar:

Plankartet skal endrast slik at føremålet kai strekkjer seg bak til 2 meter framom byggegrensa for fritidsbustadane, men minst 2 meter bak kaifront, og også mellom eigedomane 61/354 og 61/355. Det kan vera mulig å ta opp båten på kaien til nødvendig vedlikehold.

Plankartet skal endrast slik at føremålet småbåtanlegg går maks 17 meter utanfor kaifront. Bortsett frå på gbnr.61/355 då denne brygga fungerer som bølgedemper for bryggene innanfor og derfor er føremålsgrensa trekt utfor 17 meter på denne brygga. I føresegner §3.2 skal det leggjast til ein setning: Nye bygningar innanfor føremålet kan ikkje ha balkong mot sjø.

I føresegner §3.4 skal setningen: «Nye flytebrygger innanfor føremålet kan liggja i grensa og vera felles mellom 2 og 2 fritidsbustader, der dette høver» endrast til: «Nye flytebrygger innanfor føremålet skal liggja i grensa og vera felles mellom 2 og 2 fritidsbustader, der dette høver».

Planen vart sent på 1. gongs høyring/offentleg ettersyn 28.04.2021 med frist for å koma med merknader innan 10.06.2021.

Statsforvaltaren bad om dialogmøte om planen og samstundes utsett merknadsfrist. Slikt dialogmøte vart halde på Teams 27.09.2021 der følgjande møtte:

Frå Statsforvaltaren:

Nils Erling Yndesdal	Kommunaldirektør hos Statsforvaltaren
Egil Hauge	Seksjonsleiar hos Statsforvaltaren
Nicolas Johan Rodriguez	Plankontakt for Fitjar hos Statsforvaltaren

Frå Fitjar kommune:

Harald Rydland	Ordførar
Bård Inge Sørfonn	Leiar i Utval for plan og miljø
Olaug Haugen	Rådmann
Øystein Sørli	Avd. leiar plan og utvikling

Møtet er referert øvst i merknaden til Statsforvaltaren vedlegg nr 5.

Vurderingar:

Det kom inn 6 merknader innan merknadsfristen. Merknadene er gjennomgått og kommentert under:

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Forslagsstiller sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
Statsforvaltaren i Vestland, 09.09.2021 (gitt utsatt merknadsfrist)	Det vart gjennomført dialogmøte mellom Fitjar kommune og Statsforvaltaren 30.08.2021. Etter drøftinga kom Statsforvaltaren fram til at ein kan legge vekt på kommunen si grunngeving og at det ikkje bør verer naudsynt å fremje motsegn til planen. Kjem difor med vesentlege merknader som ein ber om at Fitjar kommune vurderer og legg til grunn i det vidare arbeidet. Bakgrunnen for saka er ulovlegheitsoppfølging. Sjølv om nokre av nausta har blitt nytta til fritidsbustadar, er det særst uheldig å omdisponere alle nausta til fritidsbustader på dette viset. Viktig å presisere at omregulering av «naust» til «fritidsbustader» vil privatisere området og gjere området mindre tilgjengeleg for allmenne interesser. Føreset at kommunen er tydelege på korleis ein vil handtere ulovlegheitsoppfølging og endra bruk		Administrasjonen har vurdert dei vesentlege merknadenene til Statsforvaltaren. Planforslaget blir noko omarbeidd i samråd med administrasjonen som følgje av dialogmøtet og merknaden.

av naust for framtida.
Omsynet til allmenne interesser og ferdsl må ivarekast betre i føresegn § 4.4.

Det må ikkje opnast for at nye fritidsbustadar kan byggjast med større BYA enn størrelsen på 70 m² BYA. Det skal heller ikkje opnast for høgare mønehøgde enn det som var den opphavelige føresetnaden.

ROS-analysen vurderer ikkje i tilstrekkeleg grad sannsyn, usikkerheit, konsekvens og risikoen knytt til branntryggleik. Risikoen ved å omregulere frå naust til fritidsbustad må gå fram av ROS-analysen.

Brannfaren er ein annan i bygg som er til bruk som «naust», enn i bygg som er meint for meir varig opphald.

Vi meiner at arealet mellom området for bustad og naust i sak 105/01 og området sett av til «naust» i PlanID 199702 bør takast vare på opent og utan bygg, slik det er i dag. Det vesle arealet på parsell gbnr. 61/349 er del av den opprinnelege kystlinja, og bør haldast opent og sikre allmenne interesser tilgong til sjø.

Støttar administrasjonen i at:
«føremålet kai må strekkje seg bak til 2 meter framom byggegrensa for fritidsbustadane» I tillegg må kaiføremålet avgrensast til det som er utvikla til kai i dag, og ikkje forlengast mot nordvest, då dette vil utløyse nytt tiltak og nye arealinngrep i strandsona.

Forslaget til føresegner bør ikkje leggje til rette for nye flytebrygger som er lengre enn det som gjeld for SA8. Kan ikkje sjå at avviket for plankartet til KPA og føresegnene til KPA er tilstrekkeleg grunngeve.

Utstrekninga av området BSB1 bør avgrensast til utstrekninga av SA8 i KPA, og forslag til føresegner bør oppdaterast i tråd med KPA.

Føresegnene § 4.4 vil verta oppdatert; «Det er tillate å mellombels lagra båtar og fiskereiskap på kaien. Det skal til ei kvar tid vera fri passasje for ålmenta langs kai».

Føresegn § 3.2 endrast til: Maks BYA = 70 m². Maks mønehøgde er 5,5 m frå gjennomsnittleg terreng. Viser her til vedtak i sak 20/05 (utval for plan og miljø).

ROS-analysen vert oppdatert m.o.t. branntryggleik. Ny føresegn ang. branntryggleik vert lagt inn.

Arealet (61/366) er i sak 105/01 avsett til naust – om lag 400 m² tilsvarande eigedom 61/366. 61/349 er del av areal synt til naustområde i planID 199702, dette er frådelt og i privat eige.

Føremålet kai strekk seg bak til 2 meter framom byggegrensa for fritidsbustadane – som tidlegare avklart. Det er gjort mindre justeringar framfor eigedomane 61/353 og 354.

Reguleringsforslaget sikrar at planen er i tråd med vedtak i UPM 13.04.2021 slik det ligg for kaiføremålet.

Utstrekning av kai og småbåthamn mot nord-vest er trekt noko inn frå plangrensa, dette for å bevare noko av den naturlege strandsona. Det er lagt inn areal for kai på ein mindre del av eigedom 61/366, slik at det er moglegheit til å opparbeida kai på eigedomen. Utstrekninga av BSB1 bør vera 17 meter i tråd med at flytebrygger er godkjent på 12 x 3 meter i tillegg til landgang. Eksisterande landgangar er opp til 6 meter i lengde – med overlapp tilseier dette 5 meter landgang og 12 meter flytebrygge = 17 meter. SA8 i KPA syner 10 meter djupne på

		småbåtarealet – dette er mindre enn godkjente 12 meter flytebrygger, og det seier seg sjølv at dette ikkje kan leggest til grunn. Viser og til sak 17/21 i Utval for Plan og Miljø, «plankartet skal endrast slik at føremålet småbåtanlegg går maks 17 meter utanfor kaifront. Bortsett frå på gbnr. 61/355 då denne brygga fungerer som bølgedemper for bryggene innanfor og derfor er føremålsgrensa trekt utfor 17 meter på denne brygga.»	
Vestland fylkeskommune, 04.06.2021	Strandsone. Kritisk til å regulere om naust til fritidsbustader, då det har ein privatiserande verknad. At bruken har vore som fritidsbustader er ikkje formildande etter vår vurdering. Området er i overordna plan regulert til bustader. Bustader og fritidsbustader skal alltid trekkast lengst mogleg unna sjølina. Vil kunne skape presedens i andre saker. Rår i frå omregulering frå naust til fritidsbustader av omsyn til ålmenn tilgjenge til strandsona. Kulturarv Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i aktuelt område. Areala er stort sett nedbygd. Bergens Sjøfartsmuseum har ingen merknader til reguleringsplanen.	Viser til vedtak frå Fitjar kommune, 09.06.2020, som gir opning for å omregulera til fritidsbustadar. Dette naustområdet skil seg frå andre naustområde Ålmenn tilgjenge er sikra ned til området og på kaiarealet i området.	Administrasjonen er einig i vurderingar og konklusjonar til forslagstiller. Merknad utløyser ikkje endringar av planforslaget.
Fiskeridirektoratet region Vest, 15.06.2021	Det er ikke registrert viktige fiskeriinteresser i tilgrensende sjøområder. Har ingen vidare merknader til forslag til detaljreguleringsplan. Ber om å få tilsendt endelig planvedtak.	Teke til orientering	
NVE, 27.05.2021	NVE prioriterer å gje innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar. I tillegg prioriterer vi å gå uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. I denne skak kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i saka. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar.	Teke til orientering	
Eldrerådet i Fitjar, 08.06.2021	Eldrerådet har ingen merknader til planen.	Teke til orientering	
Elin Siglen,	Balkong mot sjø: Likebehandling bør stå	Kommunen tillèt ikkje nye	Balkong mot sjø på nye

<p>09.06.2021</p>	<p>i forhold til dei bygga som allereie er satt opp i naustrekka. Det er oppført 13 naust som alle har balkong mot sjø, dei 5 gjenstående nausta bør byggast slik at dei tar opp den allereie bebygde arkitekturen i området. Likebehandling tilseier at dei også kan ha balkong mot sjø.</p> <p>Mønehøgd: Maks mønehøgd bør settast til minst 7,5 meter. Viser til nyleg reguleringsendring Hellandssjøen, PlanID201303 og til allereie oppførte fritidsbustader Kråko (f.eks Grønnavikjo)</p> <p>Dette er ei reguleringsendring som vert gjort for å «oppdatere plankartet i samsvar med dagens bruk av området», me som ikkje har bygd enno ynskjer også å ha mulighet til å sette opp ein fritidsbustad som har same fortrinn som dei som allereie har bygd.</p>	<p>balkongar i området.</p> <p>Det er gjort kommunalt vedtak for området på mønehøgd 5,5 m. (sak 20/05 i utval for plan og miljø).</p> <p>Reguleringsendringa skal ikkje opne for større tiltak enn det som allereie er bygd i området. Endringa gjev og opning for etablering av fritidsbustadar på eigedomane som ikkje allereie er bygd.</p>	<p>fritidsbustader i strandsona (eller såkalla rorbuer), vert ikkje godkjent i nokon deler av kommunen i tråd med føringar i regional kystsonoplan.</p> <p>Føremålet med planarbeidet er å omregulera naustområde til fritidsbustader utan å opna for større bygg.</p>
-------------------	--	---	--

Etter høringsrunden og innkomne merknader er plandokumenta revidert med særleg merksemd på merknaden til Statsforvaltaren.



Revidert plankart justert etter 1. gongs høyring

Endringar i plankart etter 1. gongs høyring:

- Kaiområdet SK er korta ned mot nord-vest.
- SGG3 er utvida til eigedomsgrensar mellom 61/354 og 355.
- KAI er utvida bak slik at føremålet no går til 2,0m framfor byggegrensa for alle eigedomar.

Endringar i føresegner etter 1. gongs høyring:

- §3.2 maks BYA endra frå 80m² til 70m².
- §3.2 maks mønehøgde er endra frå 6m til 5,5m.
- §3.2 - Ny setning: Før eksisterande bygningar kan godkjennast som fritidsbustadar må branntryggleiken sjekkast ut, og ev. avbøtande tiltak setjast inn.
- §4.4 Kai, SK – ny setning: Det skal til ei kvar tid vera fri passasje for ålmenta.

Vurderingar:

Det er ikkje kome inn vesentlege merknader til planen og den kan såleis eigengodkjennast med dei endringar gjort etter offentleg ettersyn som nemnt over.

Administrasjonen rår til at planen for Kalveid vert stadfest.

Dette er ei ordinær planendring av deler av ein gjeldande reguleringsplan. Planen må difor endeleg stadfestast i kommunestyret etter tilråding frå Utval for plan og miljø.

Framlegg til vedtak /tilråding:

Utval for plan og miljø rår kommunestyret til å gjera fylgjande vedtak:

Fitjar kommunestyre stadfestar endring av deler av Reguleringsplan for Kalveid gnr/bnr 61/8, planID 4615_199702. Delen som er endra får ny PlanID 4615_202002.

Plankart revidert 08.11.2021, føresegner og planomtale revidert 27.09.2021 vert godkjent.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar deler av fylgjande plan:

Reguleringsplan for Kalveid gnr/bnr 61/8, planID 4615_199702.

Vedtaket er fatta med heimel i reglement for Utval for plan og miljø, og Plan og bygningslova §§ 12-12 og 12-14.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 16.11.2021

Behandling:

Avd.leiar plan og utvikling, Øystein Sørli, orientert om saka i møtet.

Vedtak:

Samrøystes tilråding til kommunestyret:

Fitjar kommunestyre stadfestar endring av deler av Reguleringsplan for Kalveid gnr/bnr 61/8, planID 4615_199702. Delen som er endra får ny PlanID 4615_202002. Plankart revidert 08.11.2021, føresegner og planomtale revidert 27.09.2021 vert godkjent.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar deler av fylgjande plan: Reguleringsplan for Kalveid gnr/bnr 61/8, planID 4615_199702. Vedtaket er fatta med heimel i reglement for Utval for plan og miljø, og Plan og bygningslova §§ 12-12 og 12-14.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 08.12.2021

Behandling:

Representanten Roger Nesbø (AP) la føre følgjande framlegg:
Kommunestyret utset sak PS 73/21 Reguleringsendring Kalveid PlanID202002, til saka om ulovlighetsoppfølging er gjennomført av administrasjonen slik Statsforvaltaren presiserer i merknaden sin.

Kommunestyret drøfta utsetjingsforslaget.
Ved røysting fekk utsetjingsforslaget 6 røyster (AP og H) mot 11 røyster (KRF, SP og FRP), og fall.

Ved røysting over rådmannen sitt framlegg til vedtak, vart framlegget vedteke med 14 røyster (KRF, SP, H og FRP) mot 3 røyster (AP).

Vedtak:

Fitjar kommunestyre stadfestar endring av deler av Reguleringsplan for Kalveid gnr/bnr 61/8, planID 4615_199702. Delen som er endra får ny PlanID 4615_202002.

Plankart revidert 08.11.2021, føresegner og planomtale revidert 27.09.2021 vert godkjent.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar deler av fylgjande plan:
Reguleringsplan for Kalveid gnr/bnr 61/8, planID 4615_199702.

Vedtaket er fatta med heimel i reglement for Utval for plan og miljø, og Plan og bygningslova §§ 12-12 og 12-14.

Svein Dale Soleng
Konst. rådmann

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.