



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Tysnes kommune

Arkivsak : 21/735 -
Arkivkode: 504

Sakshandsamar: Morten Anthonessen

Handsamingar:

Utvalsaknr.	Utval	Møtedato
PS 92/21	FORMANNSKAPET	16.12.2021

REGULERINGSPLAN GODØYSUND OFFENTLEG ETTERSYN

Vedlegg: Plankart
Føresegn
Planskildring
ROS – analyse
Skisse tomtedeling
Merknader etter oppstart

SAKSUTGREIING:

Omega areal AS har på vegne av tiltakshavar levert inn planframlegg til ny reguleringsplan for Godøysund. Planområde dekkar eit areal på 225 daa.



I føresegna til planen står det at føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for ei detaljregulering som sikrar framtidig utbygging av fritidsbustadar og moglegheit for etablering av mindre næringsverksemd knytt til service/bevertning/overnatting for tilreisande, samt å ivareta natur- og friluftslivsinteresser.

Arbeidet med ny plan starta med oppstartsmøte og varsel om oppstart i 2018 der det vart konkludert at planen løyste ut krav om planprogram med konsekvensutgreiing då delar av framlegg ikkje var i samsvar med kommuneplan eller gjeldande reguleringsplan for området. Planprogram vart godkjent i mai 2019, og så har det av fleire grunnar teke litt tid å få gjennomført KU rydda i ulike avtalar og utarbeida eit komplett planframlegg som no ligg føre.

I referat frå oppstartsmøte seier Tysnes kommune sa at bygging på midtholmen vil utløysa krav om planprogram og konsekvensutgreiing (KU), dette er gjennomført.

KU tek føre seg negative, positive og ikkje merkbare sider ved ei eventuell bygging. Det ser i utgangspunktet ut som det er gjort grep for å kunne realisera nokon av dei allereie frådelte fritidseigedomane på midtholmen som ikkje kan byggjast ut gjennom noverande reguleringsplan.

I samanstillinga etter KU, som står i planskildringa, er det lagt inn avbøtande tiltak som avgrensar tiltaka sine påverknader på miljø og landskap.

Omega areal AS og tiltakshavar var med i eit tidligare formannskapsmøte og presenterte sine tankar som ble godt motteke av politikarar og administrasjon.

Planframlegget syner at eigedomane her ikkje vil få eigne grenser til sjø, strandsona vert spleis fri for inngrep og samla sett vurderer me at planen kan ha ein positiv innverknad på ålmenta sin tilgong.

Tiltakshavar opnar for å søkja rammeløyve for alle bygg under eitt, dette vil sikra at me får ei utvikling i samsvar med planen nkoo me vurderer som positivt!

«Alle» har med tida innsett at det ikkje vil koma eit nytt fjordhotell på Godøysund, men planen legg opp til kafedrift, gjestehamnar, turveggar og fleire badeplassar i området. Me vurderer at dette vil vera eit realistisk og fornuftig nivå i høve til nærinsføremål i planen.

Det vil vera noke køyring til og frå eigedomar i området, men planen legg til rette for at parkering skal skje på andre sida av brua. Me vurderer det positivt både i høve til Godøysund og opp mot naboar i nærleik av brua at ferdsele her vert avgrensa.

Brua frå Gåsevika til Midtholmen skal utbetrast, for å hindre mekanisk støy som kjem ved køyring på brua, det er positiv at dette ligg inne i rekkjefølgekrava slik at dette arbeidet må vera iverksett før det kan verta gjeve igansettingsløyve for nye bygningar innanfor felt H1-H13 og FT. Me vurderer at dette svarar opp den uro som har vore uttrykt opp mot auka støy i området.

På Midtholmen er det i ny reguleringsplan vist 20 parkeringsplassar og på Nordholmen 2 område med 10 plassar på kvar. Nordholmen er planlagt utbygd med eit tjuetals hytter og eit fritidsleiligheitskompleks i tillegg til dei eksisterande bygningane på holmen.

Maurholmen skal ikkje byggjast på, men turveggar fram til «verdens ende» kan etablerast og utbetrast. Me meiner at dette er fornuftige grep og at planen legg til rette for å betra ålmenta sin tilgang til friområda.

Bygg og anlegg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing, med mest mogleg naturlege overgangar mot eksisterande terreng. Ein skal så langt som råd unngå unødige fjellskjeringar, høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet.

Hotellet ser ein for seg å riva, men sjøhuset er med i vidare planar og vil nyttast til servering og service i tilknytning til planlagt gjestebryggeanlegg. I føresegna går det fram at alle småbåtanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind, bølger og isgang.

Også på Nordholmen vil tiltakshavar legge til rette for ålmenta gjennom opparbeiding av tursti og gangveggar, den gamle tennisbanen skal opprustast og kunne nyttast av øyas gjester.

Alle fritidsbustader skal planleggast i samsvar med punkt 5.1.2 i føresegna som gjev klare føringar for estetikk, materialval, byggehøgde, krav om terrengtilpassing, takvinkel mv. som gjer at ein kan bygge både tradisjonellt og moderne innanfor same område med same ramar og omsyn til omgjevadane.

Det skal utarbeidast ein formingsrettleiar som nærare skal fastsetje utforming av nye fritidsbustadar med tilhøyrande funksjonar som terrassar, rekkverk, leveggar og utandørsbelysning. Tiltakshavar har fokus på dette og ser føre seg å utvikla noken basismodellar/bygningstypar som skal vere førande for utbygginga på kvar tomt.

Det ligg og klare føringar for eksisterande og planlagte naust og badehus i planen.

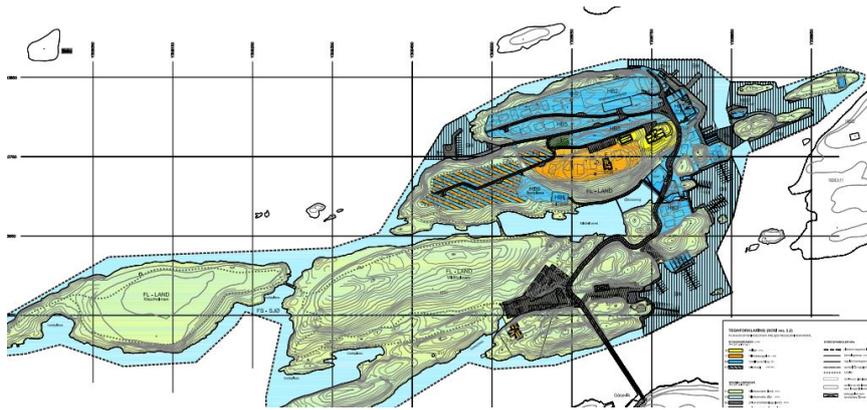
Det som kanskje er mest spennande og nytt i planframlegget er ferie/fritidsleilighetsprosjektet der det kan etablerast bygg til både tenesteyting, fritids- og turistføremål og fritidsbusetnad. Her ligg det mange moglegheiter for utvikling av den gamle hotelltomta. Dette annlegget vil danne den nye sjøfronten og definera det nye Godøysund.

Det skal byggjast konsentrert med høg utnyttingsgrad, men samstundes skal dei ulike bueiningane sikrast privat uteoppfallsareal.

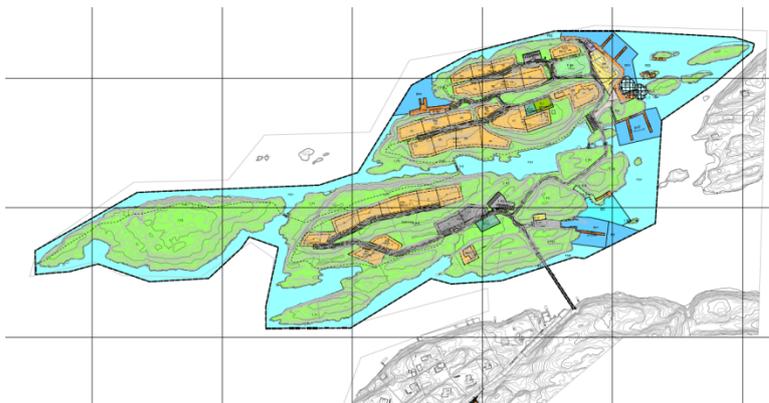
Det kan leggast til rette for lading av bil på parkeringsplassane og ved utbygging vert det lagt til rette for energireducerande tiltak, slik som til dømes vassboren varme og biovarme

Tysnes kommune vil gå i dialog med tiltakshavar tidleg i prosessen med tanke på løysingar får vatn og avlaup. Det er tidligare godkjent eit større reinseanlegg for hotellbygg, men no bør ein sjå på området på nytt og leggja opp til fornuftige løysingar der det skal byggjast.

Dette arbeidet kan gjerast parallellt med at planen ligg til offentleg ettersyn, men det må ligge føre konkrete godkjente planar for VA i området før planen kan takast opp til slutthandsaming.



Gjeldande plan



Nytt planframlegg

Konklusjon:

Tysnes kommune ønske ein ny revidert detaljreguleringsplan for Godøysund velkomen og ser at det no ligg føre ein meir tidstilpassa og realistisk plan som sikrar friluftsområder for ålmenta, og attraktive fritidsbustader.

Planen er ikkje berre ein plan for Tysnes, den rettar seg mot alle som nyttar fjordlandskapet som rekreasjonsområde med nye turveggar, gjestebrygger, badeplassar og servisefunksjonar.

Me ser fram til vidare planprosess saman med tiltakshavar, naboar og høyringsinnstansar som vil gjera at Godøysund igjen kan bli eit attraktivt reisemål for alle som nyttar sjø og skjærgard.

INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:

I medhald av plan- og bygningslova (PBL) §§ 12-10 og 12-11 legg formannskapet detaljregulering for Godøysund ut til høyring og offentleg ettersyn.

HANDSAMING I FORMANNSKAPET 16.12.2021:

Nytt framlegg til vedtak framsett av ordførar:

I medhald av plan- og bygningslova (PBL) §§ 12-10 og 12-11 legg formannskapet detaljregulering for Godøysund ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før endeleg plan vert lagt fram, vert det føresett at det vert gjort ei særskild vurdering opp mot beredskap i samråd med naudetatane.

Formannskapet slutta seg samrøystes til framlegg frå ordførar.

VEDTAK I FORMANNSKAPET 16.12.2021:

I medhald av plan- og bygningslova (PBL) §§ 12-10 og 12-11 legg formannskapet detaljregulering for Godøysund ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før endeleg plan vert lagt fram, vert det føresett at det vert gjort ei særskild vurdering opp mot beredskap i samråd med naudetatane.