

**MØTEBOK****Fitjar sentrum, områderegulering PlanID201901 - 3. gongs handsaming, begrensa høyring**

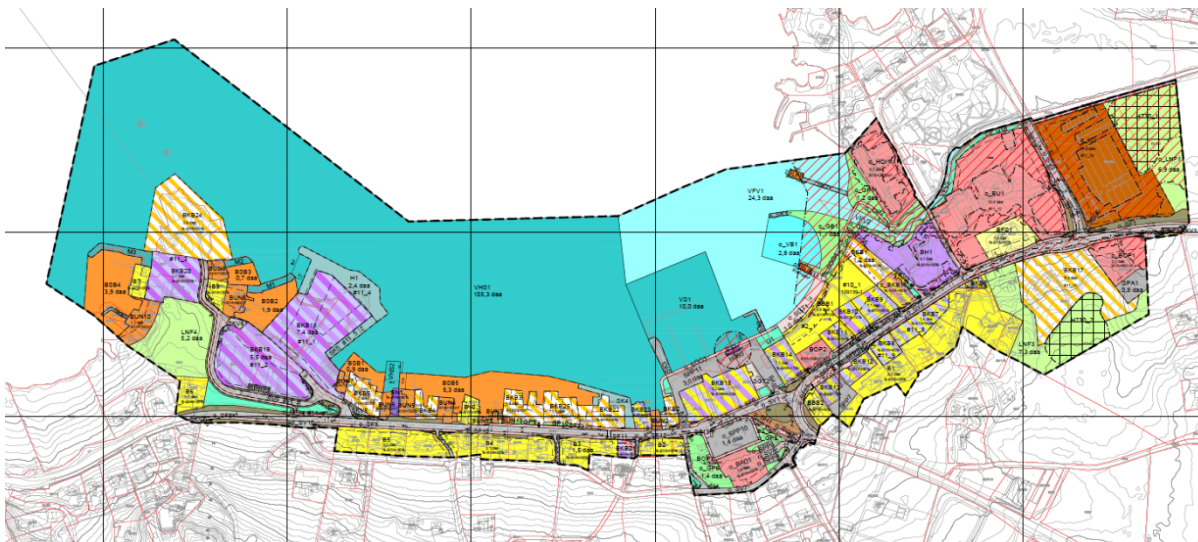
Utval sak	Utval	Møtedato
34/23	Formannskapet	16.05.2023

**Vedlegg:**

- 1 Gjennomgong og kommentarer til motsegner 110523
- 2 OREG\_28.04.23
- 3 PlanID201901 Områderegulering for Fitjar sentrum - planomtale 3g høyring MAI23
- 4 PlanID201901 Områderegulering Fitjar sentrum - reguleringsføresegner mai 2023
- 5 Gjennomgang fråsegner 2. høyringsrunde mai 2023
- 6 1 Merknad til reguleringsplan - Fitjar sentrum, områdeplan - Sunnhordland Museum
- 7 2 Todlak - Innspel reguleringsplan Fitjar Sentrun
- 8 3 Merkn Regpl sentrum- vegtrase Fodno
- 9 4 Merknad til reguleringsplan sentrum - Varehuset Rydland
- 10 5 NVE fremjar motsegn - Områdereguleringsplan for Fitjar sentrum - PlanID 201901.PDF
- 11 6 Merknader til Sentrumsplanen - Johannes Nesse og Geirmund Engevik
- 12 7 Merknadar til reguleringsplan for Fitjar sentrum, 2. gong høyring - Fitjar sogelag
- 13 8 Innspel - Reguleringsplan Fitjar sentrum - Thea Træet AS og Aarskog elektro AS
- 14 9 Innspel gjeldande reguleringsplan for Fitjar sentrum Harald breidvik.doc
- 15 10 SVV Uttale til 2. gongs høyring PlanID201901 Reguleringsplan Fitjar sentrum
- 16 11 vestland fylkeskommune Fråsegn til reguleringsplan - 2. gongs høyring
- 17 12 Reguleringsplan Fitjar sentrum, 2 gongs høyring - InnspillMerknad - Christian Fitjar Dahl
- 18 13 Merknad til reguleringsplan for Fitjar sentrum - Engevik & Tislevoll AS
- 19 14 Merknad til reguleringsplan for Fitjar sentrum - Jo Kjetil Strand, Høgre
- 20 15 Innspel til reguleringsplan Fitjar sentrum - Øystein T. Meidell Dahle
- 21 16 Inspel til reguleringsplan Fitjar sentrum - Avd. Respona for Margit Madsen
- 22 17 Merknad til reguleringsplan - sentrum - Larsen Eigedom AS
- 23 18 Innspelkommentar til reguleringsplan Fitjar Sentrum - Sameige Fitjarsjøen 24
- 24 19 Samordna uttale med motsegn - Statsforvaltaren
- 25 Mekling - Fitjar - områderegulering Fitjar sentrum

**Bakgrunn:**

Reguleringsplan for Fitjar sentrum har vore utvikla i perioden 2019- 2023.



Plankart

Planen vart handsama i formannskapet 17.03.21 og 21.04.21 og sendt ut på 1. gangs offentlig høyring Jfr PBL § 12-10 Det kom inn 29 høyringsuttalar og planen vart bearbeida etter dette.

Formannskapet handsama planen igjen 19.01.22 og sendte planen på 2. gangs offentlig høyring, 19 høyringsuttalar kom inn, og NVE og Statsforvaltaren i Vestland reiste 10.03.22 og 31.05.22 motsegn mot planen. Dialogmøte mellom Fitjar kommune, NVE og Statsforvalteren vart gjennomført 12.05.22 men motsegna vart oppretthalden.

Motsegna er avgrensa til utfyllinga i sjø ved utløpet av Fitarelva:

NVE si motsegn er knytt til : Flomfare, naturfare og naturmangfald

Statsforvalteren si motsegn er knytt til Naturmangfald og naturfare.

23.08.22 sendte Fitjar kommune brev til Statsforvalteren i Vestland om at vi krev mekling på planen Jfr PBL § 5-6.

Det var avholdt møte i kommunestyrekomiteen for sentrumsplanen 07.09.22 der motsegner vart gjennomgått vegen vidare diskutert. berørte område vart gjennomgått, med tanke på oppretthalding eller justering av planens innhald. Kommunestyrekomiteen sine vurderingar er viktige premisser for dette saksframlegget, sjølv om administrasjonen har gjort sjølvstendige vurderingar i tråd med utgreiingsplikta.

Kommunestyrekomiteen tilrådde justeringar på fleire område for å koma Statsforvalteren og NVE i møte, utan å ramma innhaldet i reguleringsplanen vesentleg.

Planen vart lagt fram 19.10.22 til politisk behandling i formannskapet, for håndtering av motsegner, og evt. mekling. Kommunestyret kan ikkje vedta reguleringsplanen med bindande juridisk verknad når det ligg føre motsegn.

Vedtak i formannskapet 19.10.22:

*1. Formannskapet godkjenner «Reguleringsplan for Fitjar sentrum PlanID 4615\_201901» slik den ligg føre etter 2 gangs høyring, og endra i tråd med konklusjonen i saksframlegget, og presiseringane som vart vedtekte av formannskapet. Basert på desse endringane oppmodar Fitjar kommune NVE og Statsforvalteren i Vestland trekkje sine motsegner mot planen.*

*2. Dersom NVE og/ eller Statsforvalteren opprettheld sine motsegner heilt eller delvis krev Fitjar kommune mekling i tråd med PBL § 5-6.*

*3. Formannskapet gjev ordførar og kommunedirektør fullmakt til å forhandle i mekling i tråd med vedtaket.*

Etter formannskapet si handsaming av planen stadfesta Fitjar kommune behovet for mekling. Mekling vart gjennomført 21.02.23

I tråd med vedtaket i formannskapet og som førbuing til meklinga gjennomførte

administrasjonen i Fitjar ei justering av planomtalen, av plankartet og deler av reguleringsbestemmelsene for planområdet. Dette vart gjort også for å imøtekomme delar av vurderingar som kom fram i Statsforvalteren sin høyringsuttale i 2. høyringsrunde. Desse justeringane vart gjennomgått i meklinga, og partane hadde ikkje motsegn mot punkta utanom utfylling i sjø ved utløpet av Fitjarrelva og framfor Sjøstrandområdet.

Justeringane er fanga opp i dette saksframlegget, i vurderingane av høyringsinnspel i 2. høyringsrunde og i framlegget til reguleringsplan.

### **Høyringsuttaler og nye faglege vurderingar knytt til motsegner**

Administrasjonen har gått gjennom alle høyringsuttalar etter 2.gangs høyring og vurdert desse. Som vedlegg følgjer oversikt og vurderingar i tabell. Vedlagt saka følgjer høyringsuttalane i sin heilskap. Vi minner om at vi er i slutten av planprosessen, og mange av innspelane har kome inn- og blitt vurdert og konkludert kring tidlegare i planprosessen.

### **Motsegner til Statsforvaltaren og NVE er gjennomgått særskilt, nytt kunnskapsgrunnlag er henta inn, nye faglege og juridiske vurderingar er utarbeida i eige vedlegg (Gjennomgong og kommentarar til motsegner 110523).**

Nye fagrapportar/faglege vurderingar som er henta inn etter 2. gongs høyring og mekling:

- KU Fitjar elvemunning, oppdatert 2023 – Rådgivende Biologer
- Fitjar flaumvollar - med revidert hydraulisk modell – Multiconsult
- Juridiske vurderingar knytt til motsegner – Harris Advokatfirma AS

### **Dialog med overordna mynde**

Kommuneplanen sin samfunnsdel 2020-2040 for Fitjar kommune har sentrumsutvikling som eit av sine 5 hovudsatsingar. Ny reguleringsplan for sentrum har kommunen utvikla i perioden 2019-2022. Planprosessen har vore omfattande.

Fitjar kommune har uttalt seg slik i brev av 23.08.22 til Statsforvalteren i Vestland, etter at motsegn frå Statsforvaltaren vart reist:

*Det er nødvendig å utvikla Fitjar sentrum for å sikra kommunen sin attraktivitet, aktivitet og framtid. Denne utvikla lyt skje i samspel i sentrum og med Fitjar sine fortrinn og utfordringar; ein lang sjøfront i Fitjarvika omslutta av Sunnhordlands beste matjord. Som understreka i dialogmøte er det naudsynt med utfylling i sjø for å byggja attraktivitet i form av allment tilgjengeleg badestrand, kyststi, og torg. Utan denne utfylling har ikkje sentrum tilstrekkeleg attraktivitet til å løyse ut vidare private utbyggingar og tiltak. Det er denne kombinasjonen mellom tiltak med stor allmenn nytte og private utbyggingsformål som gjer at vi kan lukkast med sentrumsutvikling. Med heile 112 eigedomar har det vore ein krevjande prosess å kome i havn med sentrumsplanen. Utfordringa har vore å skape den optimale heilskapen samstundes som eigarane også får økonomi i investeringane som skal gjerast.*

*Etter 3,5 års målretta og hardt arbeid er me no fått til ein sentrumsplan som me er stolte av og som har skapt begeistring og positivitet frå både innbyggjarar, frivillige, grunneigarar og næringsaktørar.*

*Planen er forankra i den nye kommuneplanen sin samfunnsdel, gjennomført stads analyse i samarbeid med Vestland fylkeskommune, gjort grundige innspelsrundar med innbyggjarar, grunneigarane i sentrum, lokale næringsaktørar, og ulike regionale høyringsinstansar. Det er gjort eksterne faglege utgreiingar. Det er i planprosessen gjort vesentlege justeringar, nedskaleringar og kompromiss i tråd med innkomne innspel frå regionale mynde basert på regionale og nasjonale interesser, og balansert lokale utbyggingsinteresser.*

*Dessverre har motsegner frå Statsforvalteren i Vestland og NVE på vitale deler av planområdet no skapt uvisse og frykt for at heile planen må skrinleggjast, med dei alvorlege konsekvensane det får for lokalsamfunnet.*

*Me meiner at ein liten distriktskommune som Fitjar bør ha stor handlefridom i å skapa ein attraktiv og levande stad å bu, arbeida, drive næring, og besøkje. Fitjar kommune reagerer derfor på det me opplever som eit inngrep i lokal planmynde. Smale statlege sektorinteresser bør ikkje åleine styra ei omfattande samfunnsutvikling i vår kommune.*

I reguleringsplanen sin planomtale er alle delar av planområdet vurdert og drøfta. Vi vil i saksbehandlinga her påpeike at sentrumskjernen er det viktigaste utviklings- og utbyggingsområdet i reguleringsplanen

Denne set ei realistisk ramme for utbygging i tråd med demografiske endringar, sikra etablering av attraktive områder som er opne for ålmenta sin bruk av strandsona og avgrensa presset på landbruksjorda ved Fitjar sentrum. For å oppnå dette er det naudsynt å foreta ei moderat og avgrensa utfylling i sjø, tilpassa staden sin karakter.

I område frå "Larsenbygget" til vestsida av Fitjarelva vil det omfatte ei utfylling på omlag 8m - 15m frå land. Området har i over ti år vert regulert til bustadar og friområde, men er verken blitt utbygd av eigarane eller særskilt brukt av innbyggjarane. Dette sender eit tydeleg signal på at arealet og reguleringa lyt endrast, og i ny sentrumsplan har vi modernisert tenking og tiltak for å utløysa potensialet i området.

Reguleringsplanen for sentrum balanserer svært mange ulike interesser på eit avgrensa areal. Dei demografiske endringane medfører behov for fortetting i sentrum, medan omsynet til jordvern begrensar utbyggingsmoglegheitane i sør, vest og aust. Fortetting medfører arealkrav for å sikre attraktivitet for innbyggjarane og lovkrav om uteareal, parkeringsplassar mv, krav som med dagens areal og naturmiljø ikkje kan støttast. Ei moderat og avgrensa utfylling vil skapa realistiske føresetnadar for fortetting, og innanfor utbyggingsområde skape opne torg og attraktive parkareal for innbyggjarane. Det vil og gje moglegheit for opna strandsona for ålmenta; med tiltak som kyststi, badestrand og grøntareal.

Saman vil desse tiltaka forsterka eit opent og allment tilgjengeleg sentrum, og dei vil invitera til samspel mellom bebuarar og besøkjande. Ei større utbygging med fortetting som hovudføremål vil stå i klar motsetnad til alternativet basert på dagens føresetnadar; ei privatiserande oppdeling av arealet til einestadar, med romslege og lukka hagar, omkransa av gjerder og høge hekkar.

Utfyllinga i sjø vil styrka ålmenta sin tilgang til eit attraktivt område ved sjøen, og det vil verta klar avgrensing mellom buområde og dei allmenne fellesareala, og slik hindre privatisering av strandsona mellom "Larsenbygget" og Fitjarelva. Ved å oppretthalda krav til siktsoner mellom Fv545 og strandsona vil ein sikre opne, luftige og lyse løysingar, med stiar, smug, og snarveggar.

### **Vurderingar og konklusjon for å få reguleringsplan for Fitjar sentrum endeleg godkjent.**

Kommunen kan ikkje godkjenne reguleringsplanen når det er motsegn mot den. Enten må motsegnene trekkjast via dialog om løysing/endring som er akseptert av dei som har reist motsegn, og kommunen. Eller motsegnene må løysast via mekling mellom kommunen og motsegnshavarane.

Dersom meklinga fører fram må planen endrast i tråd med denne. Dersom meklinga ikkje fører fram, må kommunestyret ta stilling til om ein skal sende planen til endeleg handsaming i Kommunal- og distriktsdepartementet. Jfr PBL § 12-13.

Mekling har funne stad 21.02.23. Meklinga førte ikkje fram. Vedlagt følger protokoll frå meklingsmøtet. Administrasjonen legg no områderegulering for Fitjar sentrum fram til 3. gongs handsaming til ein begrensa høyringsrunde.

Administrasjonen har gått gjennom alle høyringsinnspela etter 2. gangs høyring og mekling, og nokre få av dei har ført til justeringar. Planomtalen, plankartet og reguleringsføresegnene er justert og vi har brukt mykje tid på håndtering av motsegnene ved utløpet av Fitjarelva.

Administrasjonen si vurdering er at reguleringsplanen for Fitjar bør handsamast som ei samla «pakke» for attraktiv stadsutvikling. Området ved Fitjareleiva berører kjernen i utviklinga som er planlagt. Planen vert difor handsama om ein heilskap.

Administrasjonen foreslår å senda planen ut på ei avgrensa 3. gangs høyring til kun parter som har motsegn eller er direkte berørt av planen sine justeringar etter 2. gangs høyring.

Høyringsfristen blir sett til 3 veker – til 06.06.23. Under høyringa kan motsegner trekkjast.

Når høyringsfristen for 3.gongs høyring er ute, vil administrasjonen vurdere innkomne høyringar og gjera tilrådingar. Planen blir deretter lagt fram for formannskapet og kommunestyret i juni 2023 til endeleg behandling, sjølv med eventuelle motsegner.

### **Konklusjon – Endringar etter 2. gangs høyring og mekling.**

Kommunedirektøren foreslår at kommunen gjennomfører følgjande justeringar / endringar i planen for å få trekt motsegnene mot planen, og nå fram med kommunen sine prioriteringar som lokal styresmakt og planmynde:

1. Vi tilbakefører området på Hegraneset som er foreslått med formål «bustad» til kombinert formål bustad/ næring og avgrensar arealet i tråd med overordna plan. Resten av planformåla på Hegraneset vert oppretthaldne, og området får status som detaljplan, med unntak av området til kombinert bustad/ næring ytterst på Hegraneset.

Områdeplanen for sentrum krev uansett detaljregulering for å kunne realisere ny utbygging av bustad/ næring på Hegraneset, og gjennom oppstart av ny KPA i Fitjar kommune kan ein vurdere formåla for areala Hegraneset på nytt i overordna plan. Det vil eventuelt kunne lette seinere reguleringsarbeid i området.

Statsforvalteren har ikkje retta motsegn mot dette området.

2. «Naustmiljøet» med kombinert føremål bustad/naust føreslår vi å oppretthalda. Om lag 60-70 % av utbyggingsmønsteret ligg slik det er foreslått i planen på 2. gangs høyring Naustområdet med småhus er viktig for å skape ei attraktiv og tilgjengeleg sjøside midt i sentrum og variasjon i bustadtilbodet.

I «Naustmiljøet» nærast Meieribygget endrar/ utvidar vi formålet til Næring, tenesteyting og bustad. Dette for å få redusert omfanget av bustadbygging i sentrum noko, og samstundes utvida arealet nærings- og tenesteyting. Dette kan auka ålmenta sin tilgang til strandsona i dette området av sentrum. 2 bygningar på langs av vegen er tatt ut av planen for å imøtegå merknader frå bebuarar på sørsida av vegen.

Ca 2-8 bueiningar vil bli tatt bort med denne løysinga. Formuleringa i reguleringsføresegner § 3.18 om Meieribygget er endra. Det er ikkje retta motsegn mot dette området.

3. Vi opprettheld planen i området frå «Larsenbygget» til Fitjarelva ( Sjøstrandområdet og sørsida av elveutløpet) . Denne strekninga vil vera «motoren» i fornyinga av Fitjar sentrum, og er den delen av planen som framstår som nærast realisering i tid. Utfylling i sjø vil vera ein føresetnad for å kunne realisere både meir næringsutvikling, bustadbygging og utvikle attraktive, tilgjengelege og varierte fellesareal for ålmenta i sentrum. Dette er kjernen i

utviklinga av den nye reguleringsplanen.

4. I området ved Fitjarelva er det gjort ein del endringar etter motsegner og mekling.

NVE: *Vi har motsegn til planen. Flaumfare ikkje er tilstrekkeleg kartlagt og teke omsyn til i planframlegget. Planen legg til rette for utfylling i Fitjarelva sitt utløp på ein måte som gir uakseptable konsekvensar for ålmenne interesser i vassdraget i høve til dei fordelane utfyllingane gir. Dersom de kartlegg og tek omsyn til flaumfare, og endrar planen slik at den ikkje legg til rette for utfylling i elvedeltaet fell grunnlaget for motsegna bort*

Statsforvaltaren: *Med omsyn til nasjonale interesser knytt til naturmangfald, strand- soneverdiar og økologisk funksjonsområde for anadrom fisk, finn vi det naudsynt å rette motsegn til reguleringsplanen.*

Kommunedirektøren sine forslag til endringar: Plankartet er revidert med omsynssone H320 flomfare (Q1000) etter rapport I og II frå Multiconsult. Føresegner og planomtale er revidert tilsvarande. Det blir lagt inn rekkefølgekrev for flaumvollar ved utbygging i omsynssonen. Det blir stillt krav om avbøtande tiltak etter anbefalingar frå Rpådgivende biologer AS. Vi reduserer slik også berøring av bløtbotnområde med 18-20 % i høve til foreslått plan til 2. gongs høyring. Då blir nesten 80% av blautbotnområda urørt. På den måten ivaretek vi sjøauren si vandring i området i tilstrekkeleg grad, og andre nær raudlisteartar som er markert i området. Kyststi der den kryssar elva, og stornaust kan etablerast i området utan utfyllingar i sjø.

### **Framlegg til vedtak:**

1. Formannskapet godkjenner «Områdegulering for Fitjar sentrum PlanID 4615\_201901» slik den ligg føre etter 2. gangs høyring, justeringar grunngeve i meklingsprosessen og endra i tråd med konklusjonen i dette saksframlegget.
2. Formannskapet legg planen ut på ei avgrensa 3. gangs høyring til dei som har reist motsegn mot planen, og grunneigarar som er direkte berørt av justeringar i planen etter 2. gangs høyring. Høyringsfristen blir 3 veker.
3. Fitjar kommune anmodar NVE og Statsforvalteren i Vestland om å trekkje sine motsegner mot planen gjennom høyringsprosessen i pkt 2.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan- og bygningslova §12-10.

## **Saksprotokoll i Formannskapet - 16.05.2023**

### **Behandling:**

Ordførar Harald Rydland (KRF) orienterte om bakgrunn for at formannskapet vart kalla inn til ekstrasamling for å handsame denne saka.

Avd. leiar plan og utvikling Øystein Sørli orienterte om endringar som er gjort i planen etter 2. gongs høyring, og svara på spørsmål frå formannskapet.

Representanten Jo Kjetil Strand (FRP) la føre framlegg om å utsetje handsaming av saka.

Ved røysting fekk utsetjingsforslaget 1 røyst (FRP), og fall.

Formannskapet drøfta saka.

Ved røysting vart framlegg til vedtak vedteke med 3 røyster (KRF, SP og AP) mot 1 (FRP).

Representanten Jo Kjetil Strand (FRP) la fram slik protokolltilføyning, jf. § 21 i formannskapet sitt reglement:  
Meieribygget er ein viktig del av Fitjar bygdo sin identitet og eg ber om at det vert protokollført at eg er i mot at det vert opna i planen for riving av dette bygget.

**Vedtak:**

1. Formannskapet godkjenner «Områdegulering for Fitjar sentrum PlanID 4615\_201901» slik den ligg føre etter 2. gangs høyring, justeringar grunngjeve i meklingsprosessen og endra i tråd med konklusjonen i dette saksframlegget.
2. Formannskapet legg planen ut på ei avgrensa 3. gangs høyring til dei som har reist motsegn mot planen, og grunneigarar som er direkte berørt av justeringar i planen etter 2. gangs høyring. Høyringsfristen blir 3 veker.
3. Fitjar kommune anmodar NVE og Statsforvalteren i Vestland om å trekkje sine motsegner mot planen gjennom høyringsprosessen i pkt 2.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan- og bygningslova §12-10.

Gjermund Hagesæter  
kommunedirektør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*