

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
073/18	Utval for tekniske saker og næring	23.08.2018

Saksbehandlar: Odd Geir Abeland
Sak - journalpost: 17/1333 - 18/12124

Plan 1183 – Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen

Rådmannen si innstilling:

1. Utvalget for tekniske saker og næring fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 12-3 og § 12-10, med følgende endringer:
 - Foreslått omregulering av LNFR-område til fritidsbebyggelse, og virkningene endringen kan ha for landskap og naturmiljø i dette området, skal vurderes og beskrives i planprosessen, jf. forskrift om konsekvensutredninger, § 10 og naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7.
 - § 4.2 i reguleringsbestemmelsene om byggehøyder på fritidsbebyggelse endres til: *Største tillatte gesimshøyde er 3,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 4,5 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.*
 - Vegkryssløsning ved avkjøring til Holmane skal utarbeides i planprosessen.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Utvalget for tekniske saker og næring sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. En tar sikte på å oppheve gjeldende plan 1081 – Reguleringsplan for Vatnamotholmane, vedtatt 24.02.2011, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved egengodkjenning av Plan 1183 i kommunestyret.

23.08.2018 Utval for tekniske saker og næring

Utvalet var på befaring.

På vegne av eit samla utval fremja Andreas Bjorland (Krf) alternativ forslag til nytt kulepunkt to i punkt 1 til rådmannen si innstilling. Alternativ forslag frå utvalet:

- *UTN er positiv til at noen av hyttene får ein høgare møne høyde en vedtatt i kommuneplan. Utvalget ber difor utbygger spesifisere og begrunner kva hytter dette gjelder før planen blir lagt ut til høyring.*

Ved alternativ røysting mellom rådmannen si innstilling og forslag frå utvalet, vart forslag frå utvalet samrøystes vedteke.

UTN- 073/18 Vedtak:

1. Utvalget for tekniske saker og næring fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 12-3 og § 12-10, med følgende endringer:
 - Foreslått omregulering av LNFR-område til fritidsbebyggelse, og virkningene endringen kan ha for landskap og naturmiljø i dette området, skal vurderes og beskrives i planprosessen, jf. forskrift om konsekvensutredninger, § 10 og naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7.
 - UTN er positiv til at noen av hyttene får ein høgare møne høyde en vedtatt i kommuneplan. Utvalget ber difor utbygger spesifisere og begrunner kva hytter dette gjelder før planen blir lagt ut til høyring.
 - Vegkryssløsning ved avkjøring til Holmane skal utarbeides i planprosessen.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Utvalget for tekniske saker og næring sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. En tar sikte på å oppheve gjeldende plan 1081 – Reguleringsplan for Vatnamotholmane, vedtatt 24.02.2011, inkludert alle senere planendringar og tilhørende bestemmelser, ved egengodkjenning av Plan 1183 i kommunestyret.

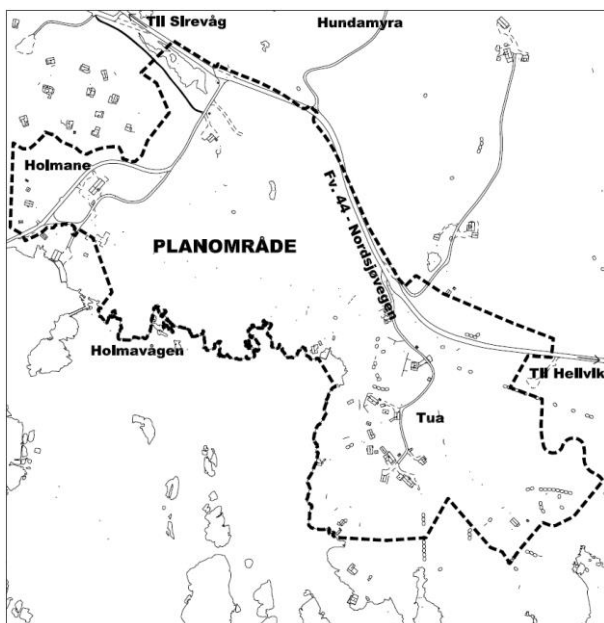
Bakgrunn for saken:

På vegne av Sirevåg Sjøgrend AS og Hellvik Tomte & Prosjektutvikling AS har Arkitektkontoret Stav AS startet opp en detaljregulering ved Vatnamotholmane og Tuen for å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, boliger og reiselivsanlegg, med tilhørende infrastruktur, lek- og uteoppholdsareal. Detaljreguleringen innebærer ny adkomst til Tuen fra fv. 44.

En tar sikte på at detaljreguleringen erstatter gjeldende plan 1081 – Reguleringsplan for Vatnamotholmane, 24.02.2011.

Om planområdet:

Planområdet er på ca. 277 dekar og ligger hovedsakelig sør for fv. 44 ved Vatnamotholmane og Tuen, ca. 3 km sørøst for Sirevåg. Området ligger i et småkupert kystlandskap med småknauser, utmark med boliger og tilhørende driftsbygninger, fritidsboliger og naust. Planområdet er i dag regulert til boliger, fritidsboliger, LNF og reiselivsanlegg med tilhørende funksjoner som veg, parkering, lek og uteopphold.



Figur 1: Planområdets avgrensning ved varsel om oppstart

Planområdet grenser til følgende planer:

- Plan 947 – Reguleringsplan for Holmane, vest for planområdet
- Plan 948 – Reguleringsplan for hytteområdet Holmane del av gnr. 86 bnr. 4 og 5, nordvest for planområdet
- Plan 945 – Reguleringsplan for Holmane gnr. 86 bnr. 7, nord for planområdet
- Plan 1047 – Reguleringsplan for hytteområde i Moivika, øst for planområdet

Omkringliggende planer er hovedsakelig områder regulert til fritidsboliger, men en finner også områder regulert til boliger, landbruk, fiskeoppdrett og friluft/friområder.

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varset 16.06.2017. Det kom inn totalt 10 merknader, derav 6 fra offentlige myndigheter. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagstiller i vedlagt planbeskrivelse kapittel 7, side 31-35.

Presentasjon av planforslaget

Formålet med detaljreguleringen er å endre eksisterende plan 1081 – Reguleringsplan for Vatnamotholmane. Endringen innebærer ny avkjørsel fra fv. 44 til Tuen ca. 500 meter øst for dagens adkomst, omregulering av deler av felt B4 fra bolig til fritidsbebyggelse, samt utvidelse av område til fritidsbebyggelse sørøst i planen. Utvidelsen innebærer omregulering av LNFR-område. Ny avkjørsel medfører at regulert veg mellom Holmane og Tuen i gjeldende reguleringsplan fjernes og tilbakeføres til friluftsmål.

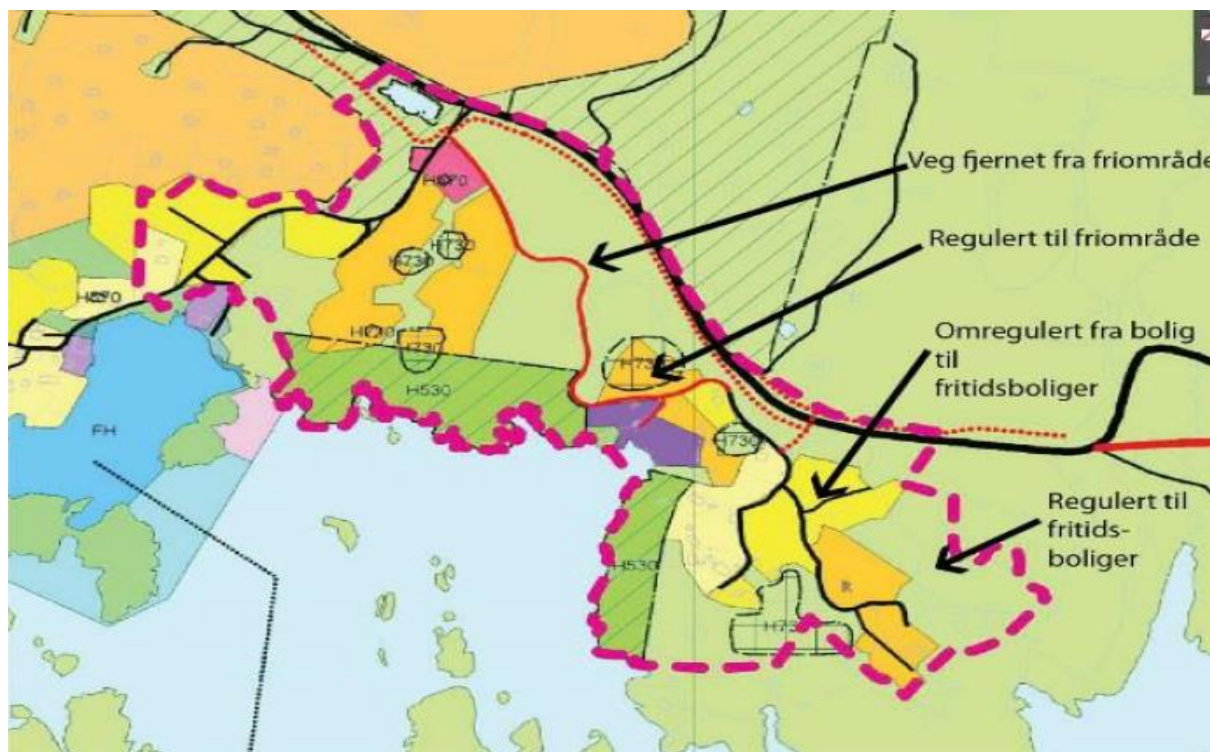
Planforslaget inneholder 10 ubebygde eneboligtomter og 64 ubebygde tomter for fritidsboliger. Felt FF-G1 er satt av til 5 fritidsenheter, mens på de resterende 63 tomtene er det lagt opp til 1 fritidsenhet pr. tomt. Dette utgjør totalt 68 nye fritidsenheter. Resterende tomter er bebygd.

Overordnede planer

Planforslaget fraviker fra kommuneplanen på punktene som vist under:

- Vegen mellom Holmane og Tuen som er foreslått fjernet og omgjort til friluftsområde
- Hyttefeltet som ligger i område med kulturminne, er foreslått omdisponert til friluftsområde med hensynssone H730
- Deler av boligområdet B4 i gjeldende plan som er foreslått omregulert til fritidsbebyggelse
- Utvidelsen av fritidsbebyggelse på ca. 14 daa i LNFR-område
- Byggehøyder på fritidsbebyggelse

Kartet nedenfor viser hvor planen avviker fra kommuneplanen.



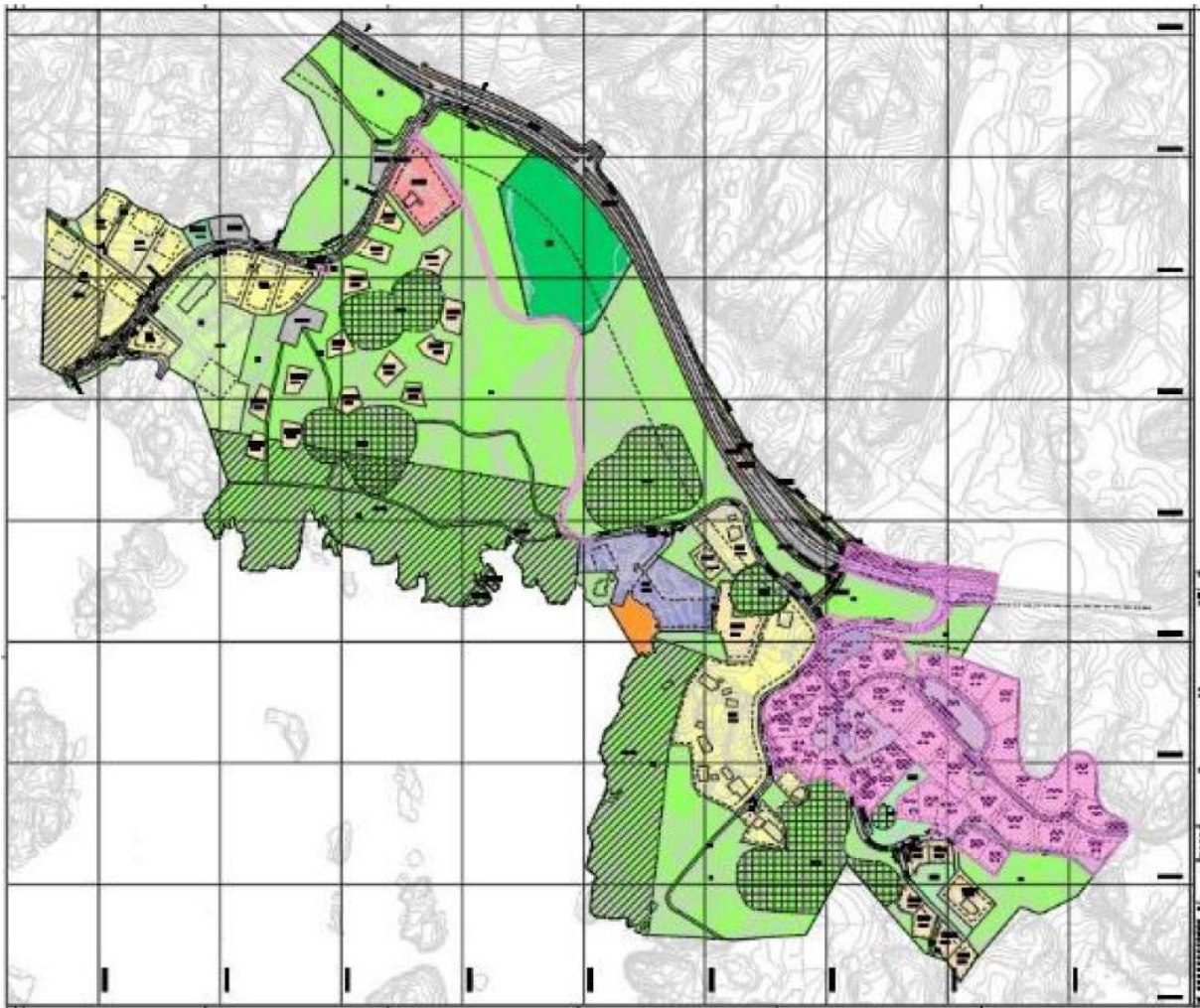
Figur 2: Avvik fra kommuneplanen

Eksisterende reguleringsplan

Endringene i forhold til gjeldende plan er oppsummert og nummerert nedenfor.

1. Vegforbindelsen mellom Tuen og Holmane er regulert bort.
2. Nytt kryss øst for dagens adkomst til Tuen erstatter vegforbindelsen mellom Tuen og Holmane.
3. Område for fritidsbebyggelse i øst utvides og 9 boligtomter tas ut og erstattes av fritidsbebyggelse. Det forelås 28 flere fritidstomter enn det som er regulert i dag.

Kartet under viser endringene i forhold til gjeldende plan skravert i rosa.



Figur 3: Foreslåtte endringer i forhold til gjeldende regulering markert med rosa

Vurdering

I forhold til gjeldende reguleringsplan innebærer det nye planforslaget en utvidelse på 28 fritidstomter og at 9 eneboligtomter er tatt ut. Utvidelsen skjer i Tuenfeltet, øst i planområdet, i et LNFR-område. Det er også i denne delen av planområdet de 9 boligtomtene er foreslått omregulert til fritidsbebyggelse.

Vegvesenet og Fylkeskommunen påpeker i deres merknader ved varsel om oppstart at utvidelse av utbyggingsområder bør vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanen, og ikke direkte gjennom detaljregulering.

Rådmannen vurderer at grepene som er foreslått i planforslaget i et helhetlig perspektiv, ikke utgjør et uoverkommelig avvik fra gjeldende kommuneplan. Planforslaget kan ha en positiv nettovirkning sett i sammenheng med arealbruk, landskap og kulturminner, ettersom utvidelsen av byggeområdet kompenseres av andre endringer i planforslaget som frigjør friluftsområder:

- Kommuneplanen viser et utbyggingsområde satt av til fritidsbebyggelse som overlapper med hensynssone for kulturminne. Dette vises som LNF i gjeldende detaljreguleringsplan. I det nye planforslaget er dette området regulert som friluftsmål med hensynssone for kulturminne.
- Foreslått ny adkomst frå fv. 44 til Tuen vurderes som en mer rasjonell løsning enn dagens regulerte veg mellom Holmane og Tuen, ettersom ny løsning frigjør et område av betydelig størrelse til friluftsområde.

Dette kompenserer i stor grad for LNFR-området som berøres av utvidelsen i øst. Samtidig ser rådmannen i likhet med Fylkesmannen det som positivt at utvidelsen skjer i et allerede bebygd område. Den planlagte utvidelsen av utbyggingsområde for fritidsbebyggelse ser også ut til å unngå konflikt med terrengarrondering og kulturminner, og ligger tilbaketrakket fra fv. 44.

Når det gjelder forslag om omregulering av boligbebyggelse til fritidsbebyggelse stiller rådmannen seg positiv til endringen ettersom fritidsbebyggelse normalt vil gi et mer skånsomt inngrep i planområdet.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til de foreslåtte reguleringsendringene nevnt ovenfor, men savner en vurdering av hvilke virkninger utvidelsen kan få for landskapet og naturmiljøet i LNFR-området som er foreslått omregulert til fritidsbebyggelse. Rådmannen tilrår derfor at forslagstiller vurderer virkningen av reguleringsendringen i forhold til landskap og naturmiljø i området som foreslås omregulert, jf. forskrift om konsekvensutredninger, § 10 og naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7.

Byggehøyder

Planforslaget legger opp til fritidsboliger med maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3,5 og 6,5 meter. På denne måten ønsker utbygger å sikre seg muligheten til å bygge hytter med loftetasje.

Ifølge kommuneplanens bestemmelser §1.4 er maksimal mønehøyde for fritidseiendommer 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. I gjeldende reguleringsplan datert 24.02.2011 tillates det mønehøyder på maksimalt 5 meter og gesimshøyde på maksimalt 3 meter.

Forslagstiller viser til at en har godkjent hytter med mønehøyde over 6 meter i naboplan i øst

i Plan 1047 – Reguleringsplan for hytteområde i Moivika, datert 03.05.2007.

Rådmannen anbefaler at byggehøyder holdes innenfor maksgrensene som er satt i gjeldende kommuneplan datert 14.12.2014. Maksimal mønehøyde på fritidsboliger bør derfor endres til 4,5 meter slik at høyden samsvarer med kommunplanen.

Veg/parkering

I planforslaget som foreligger til offentlig ettersyn er avkjørselen til Holmane videreført fra gjeldende plan, og dimensjonert etter vegløsningene i denne planen. I gjeldende plan er det lagt opp til at dette krysset skulle betjene trafikken fra både Tuenfeltet og Holmane med internveg mellom disse områdene.

Rådmannen vurderer dimensjoneringen til regulert kryss Holmane/fv. 44 til ikke å samsvare med forventet trafikkmengde til Holmane og hyttefeltet nord for fv. 44, ettersom internvegen er tatt ut i nytt planforslag. Utformingen av kryss til Holmane vil bli foreslått endret i løpet av planprosessen slik at den samsvarer med forventet trafikkbelastning.

I gjeldende reguleringsbestemmelser § 9 ligger det inne rekkefølgekrav i forbindelse med utbedring av kryss fv. 44/Holmane. Dette er tatt ut av reguleringsbestemmelsene i nytt planforslag.

Rådmannen vurderer det til at nytt kryss fv. 44/Tuen vil medføre endringer i rekkefølgekrav til kryss fv. 44/Holmane ettersom forventet trafikk i dette krysset blir betydelig redusert. Eventuelt nytt rekkefølgekrav om utbedring av kryss til Holmane vil bli vurdert og avklart i løpet av planprosessen.

Konklusjon

Med bakgrunn i vurderingene gjort ovenfor tilrår rådmannen at Plan 1183 –Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Foreslått omregulering av LNFR-område til fritidsbebyggelse, og virkningene endringen kan ha for landskap og naturmiljø i dette området, skal vurderes og beskrives i planprosessen, jf. forskrift om konsekvensutredninger, § 10 og naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7.
- § 4.2 i reguleringsbestemmelsene om byggehøyder på fritidsbebyggelse endres til: *Største tillatte gesimshøyde er 3,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 4,5 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.*

- Vegkryssløsning ved avkjøring til Holmane utarbeides i planprosessen.

Vedlegg:

Vatnamotholmane og Tua 2018-08-01
Bestemmelser Vatnamotholmane og Tuen
Planbeskrivelse Vatnamotholmane og Tuen
ROS-analyse Plan 1183
Illustrasjoner Plan 1183
1081G
1081G reguleringsbestemmelser
Innspill ved oppstart, samlet dokument