



Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Kommunestyret (KS)	18.12.2019	090/19

**Arkiv: GBNR-45/1, FA-L13, HistSak-14/1629,
KOM-1259, PLANID-20160007
Sakshandsamar: Øyvind Lunde**

Arkivsaknr: 16/18 - 103

Detaljreguleringsplan for Svanevågen - planID 2016 0007. Behandling av delområde 1 og 2

Utgreiing:

Saka gjeld vidare behandling av endra forslag til detaljreguleringsplan for Svanevågen.

Øygarden kommunestyre vedtok i møte 13.06.18, sak 43/18, å godkjenne eit mindre delområde av forslag til detaljreguleringsplan for Svanevågen. (delområde 1)

Planforslaget vart fremja som eit privat reguleringsforslag med Svanevågen utvikling as som forslagsstillar og ALT arkitektur as som plankonsulent.

Fylkesmannen retta motsegn mot planforslaget ved høyring og offentleg ettersyn. Kommunestyret godkjende med det berre eit mindre delområde av planen som motsegna ikkje var direkte retta mot. Dette gjeld område i sør regulert for oppføring av bustadar og barnehage.

Resten av det opphavlege planområdet er område utan rettsverknad. Motsegna er ikkje løyst, men same forslagsstillar/plankonsulent fremja den 14.06.19 eit endra planforslag der ein forsøkte å imøtekome motsegna.

UDS vedtok i møte 25.06.19, sak 82/19, å leggje dette planforslaget som omfattar heile det opphavlege reguleringsområdet ut på høyring og offentleg ettersyn. Planforslaget låg på høyring i tida 28.06 til 20.08.

Som følgje av sterke innvendingar mot planforslaget frå Fylkesmannen (avventande motsegn), Statens vegvesen og Hordland fylkeskommune har plankonsulent utarbeidd eit endra forslag med forsøk på å imøtekome desse instansane.

Føresegner er noko endra og planområdet er redusert. Dette planforslaget vart sendt på avgrensa høyring til nemnde instansar den 29.11 med uttalefrist 09.12.

Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
13.12.2019	1259 2016 0007_Svanevågen_reguleringsføresegner_del2 inkl del1_ 11122019 (DokID 120733)	121030
13.12.2019	1259 2016 0007_Svanevågen_reguleringsføresegner_fase2_ 14062019 (DokID 103679)	121031
13.12.2019	041219_kommentarer uttalelser_fra alt (DokID 120734)	121032
13.12.2019	191113_plankart_svanevågen_innsending delgodkjenning2 1-1500 A1-L (1)_FORELØPIG (DokID 120835)	121033
13.12.2019	191113_svanevågen_illuplan_del 1 og 2 (DokID 121005)	121034
13.12.2019	191113_svanevågen_illuplan_delgodkjenning 2_ (DokID 119418)	121035
13.12.2019	191120_plankart_svanevågen_innsending del2_inkl_del1_1-1500 A1-L (DokID 119415)	121036
13.12.2019	Detaljreguleringsplan for Svanevågen - planID 2016 0007 (DokID 119261)	121037
13.12.2019	Følgrebrev_justert planforslag_fase2_Svanevågen detaljregulering_ 14062019 (DokID 103681)	121038
13.12.2019	Følgrebrev_Svanevågen detaljregulering_delgodkjenning 2_02122019 (DokID 119499)	121039
13.12.2019	Gnrbrnr 451 - reguleringsplan for Svanevågen - samordna uttale (DokID 113648)	121040
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - justert planforslag for reguleringsplan (DokID 103677)	121041
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - fråsegn til høyring på forslag til detaljreguleringsplan (DokID 110388)	121042
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - kommentarer til detaljregulering for Svanevågen (DokID 110166)	121043
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - merknader til reguleringsplan (DokID 111557)	121044
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - reguleringsplan - fråsegn (DokID 110832)	121045
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - reguleringsplan - fråsegn (DokID 120461)	121046
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - reguleringsplan - uttale til revidert planforslag (DokID 120472)	121047
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - uttale til forslag til detaljreguleringsplan for Svanevågen (DokID 107428)	121048
13.12.2019	Gnrbrnr 451 Svanevågen - uttale til forslag til detaljreguleringsplan for Svanevågen (DokID 110144)	121049
13.12.2019	Høyring og offentleg ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Svanevågen - Merknadar til kulturminnet (DokID 120639)	121050
13.12.2019	plankart_svanevågen_innsending 4_fase 1 1-1500 A1 (DokID 70233)	121051
13.12.2019	plankart_svanevågen_innsending_fase2_1-1500 A1-L (DokID 103678)	121052
13.12.2019	Planskildring Svaneneset_23062017_rev29112019_del2 inkl del1 (DokID 119417)	121053

13.12.2019	Regnskapsrapportering i KOSTRA Veileder Regnskapsåret 2016	121054
13.12.2019	ROS Svanevågen_rev_12092017 (DokID 119419)	121055
13.12.2019	Svanevågen detaljreguleringsplan - behandling av delområde av planen (DokID 70029)	121056
13.12.2019	Svanevågen detaljreguleringsplan - endra forslag (DokID 103229)	121057

PPlanforslaget

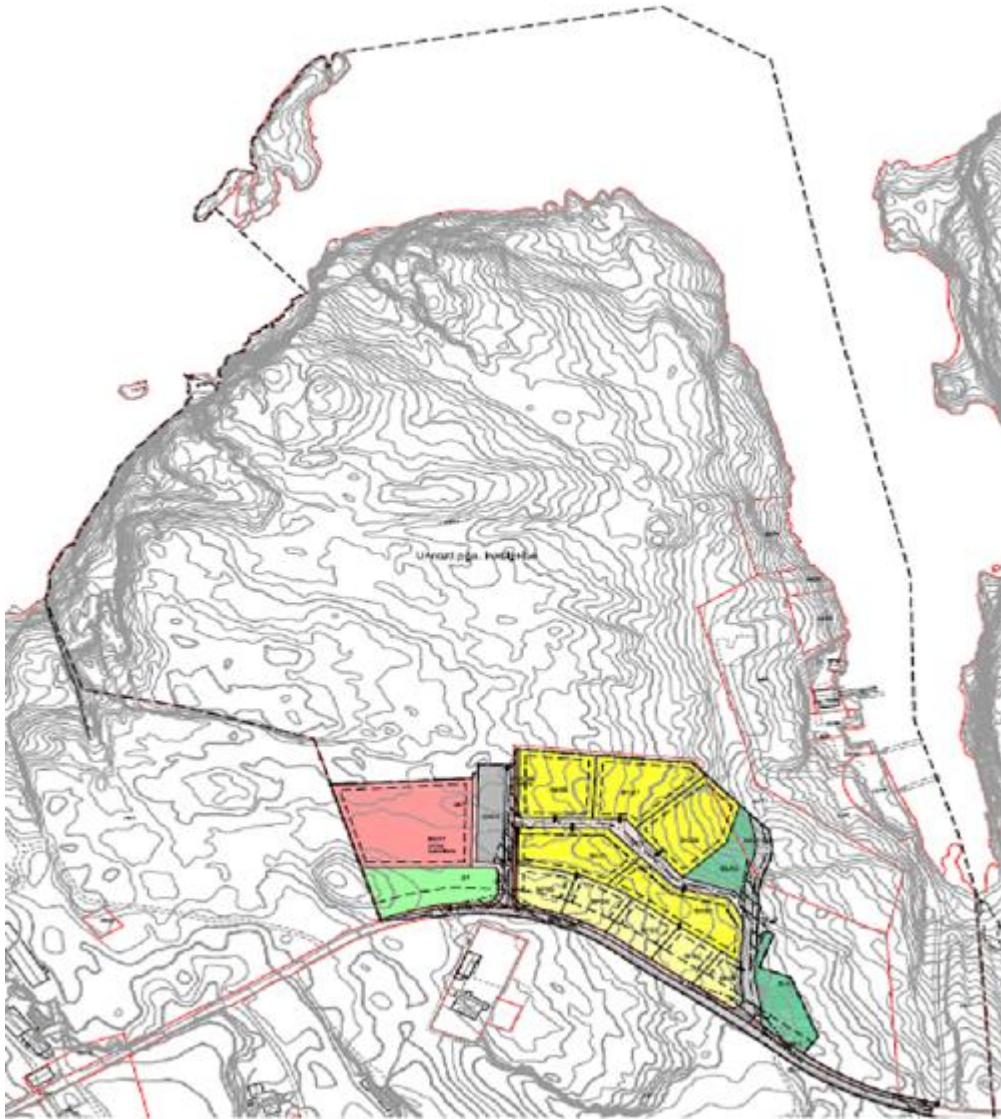
Kortfatta om sentrale forhold ved reguleringsplanen for Svanevågen:

Plankart under viser planforslag utlagt til offentlig ettersyn i tida 01.11.17-08.01.18. Dette vart gjort i tråd med vedtak i UDS 05.10.17, sak 101/17.



Plankart under viser reguleringsplanen slik den vart vedteken av kommunestyret i møte 13.06.18, sak 43/18.

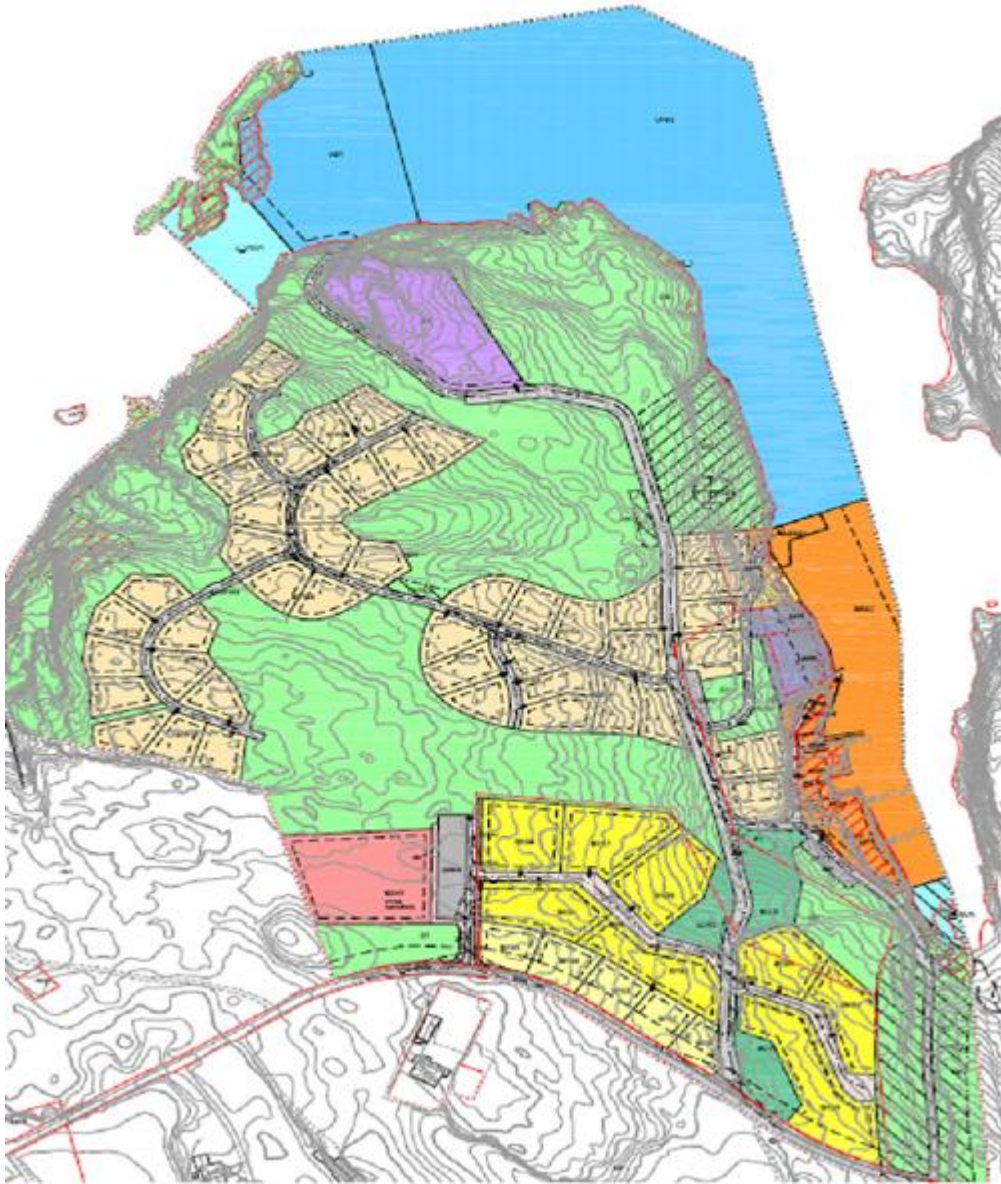
Berre ein avgrensa del av planen i sør vart godkjent som følgje av at Fylkesmannen retta motsegn mot opphavleg planforslag vist over.



Plankart under viser endra reguleringsforslag som låg på høyring i perioden 28.06.19 til 20.08.19.

Dette vart gjort i tråd med vedtak i Utval for drift og samfunnsplanlegging 25.06.19, sak 82/19.

Planforslaget vart fremja 14.06.19 av same forslagsstillar/plankonsulent som tidlegare.



Plankartet under viser endring av forslaget over. Dette som følge av sterke innvendingar i uttalar særleg frå Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen.

I saksutgreiinga lengre nede er det klargjort kva endringar som er gjort i plankart og føresegner.

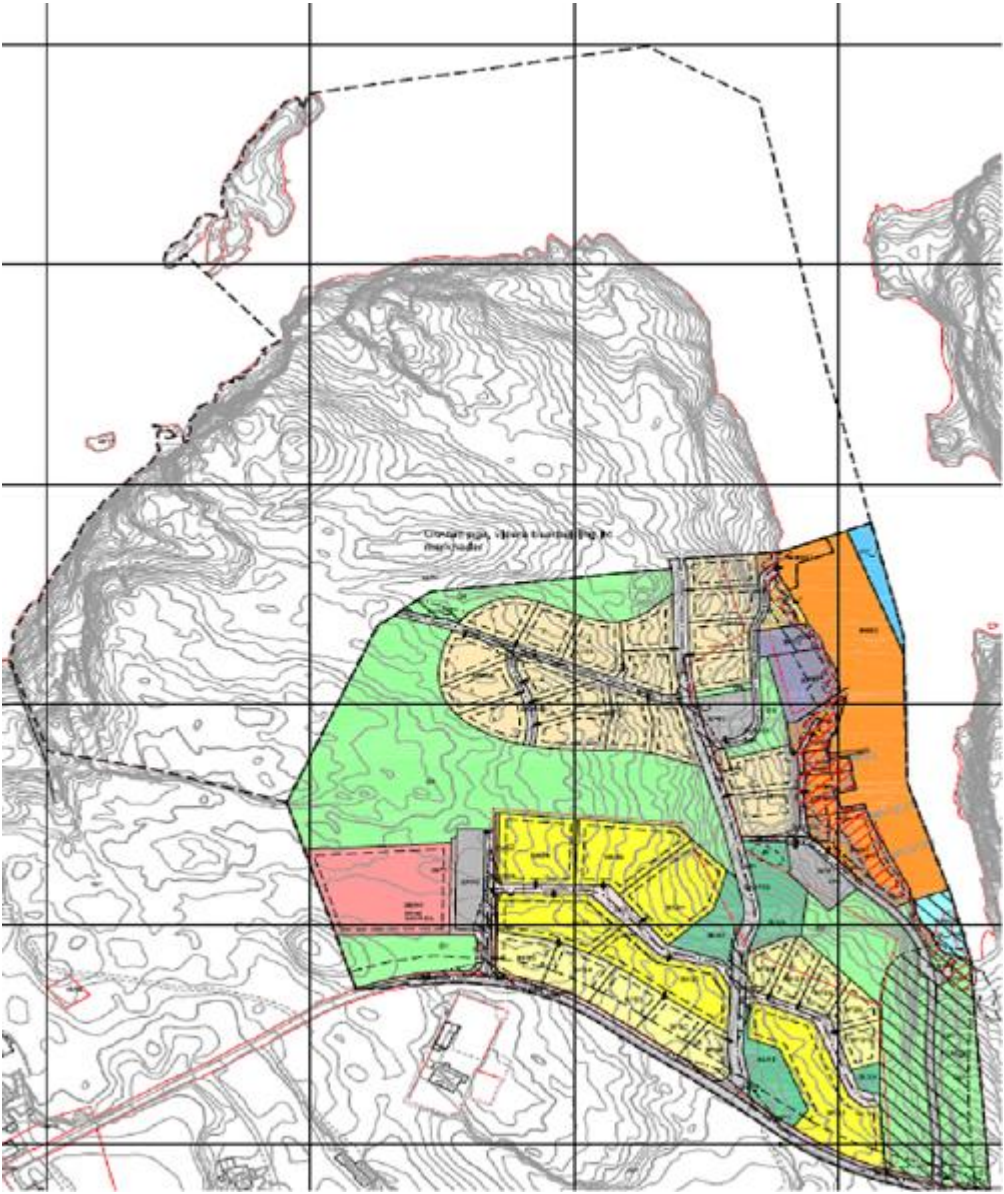
Forslagsstillar/plankonsulent presenterte dette forslaget i etterkant av møte med kommunen ved utvalsleiar Ottar Vik og administrasjonen.

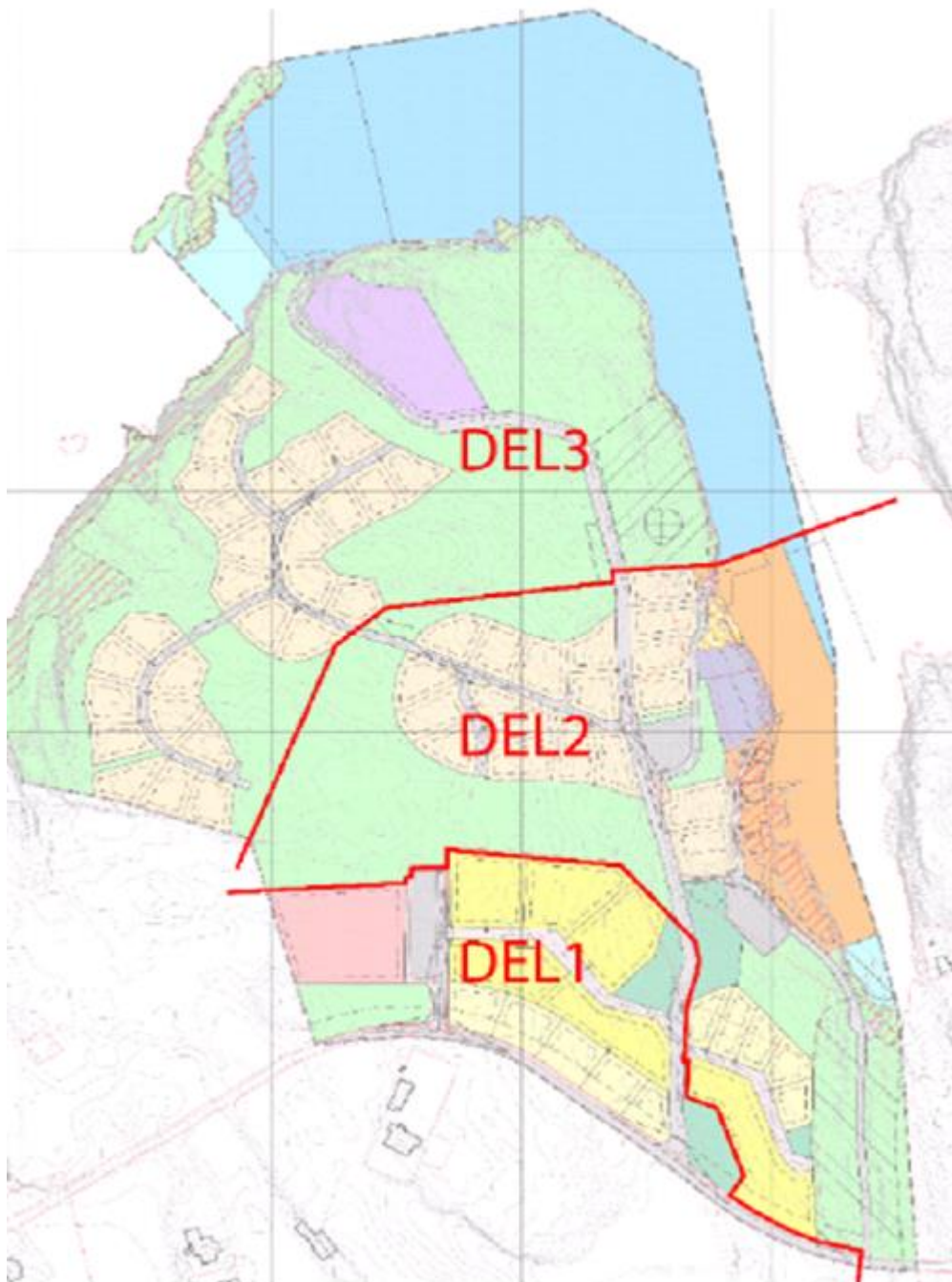
Forslaget er ikkje formelt behandla i UDS.

Som nemnt innleiingsvis fekk Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland dette endra planforslaget til avgrensa uttale i tida 29.11 til 09.12.19.

Det vart motteke få innvendig mot sjølve planforslaget, men Fylkesmannen tilrår at det er det nye kommunestyret som fattar vedtak i denne saka.

Meir om dei 3 uttalanane elles følgjer seinare i saksutgreiinga under.





Planområdet er med siste forslag etter høyring delt inn i 3 delområde. Forslag til behandling frå forslagsstillar/plankonsulent omfattar delområda 1 og 2 samla. Område 3 ligg framleis utan rettsverknad, og må følgjast opp seinare.

Nærare informasjon om planen og planarbeidet

Utval for drift og samfunnsutvikling behandla endra forslag til reguleringsplan for Svanevågen i møte 25.06.19, sak 82/19.

Det vart fatta følgjande samrøystes vedtak:

«Utval for drift og samfunnsutvikling (UDS) fremjar saka og legg planforslaget for

Svanevågen ut til høyring og offentleg ettersyn for andre gang etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10. Planforslaget som skal behandlast, består av:

- plankart i målestokk 1:1500, seinast revidert 14.06.19
- reguleringsføresegner revidert 14.06.19
- planskildring datert 19.06.19

Utvalet står fritt til å vurdere planforslaget på nytt med grunnlag i mottekne uttalar til dette.

Planen skal erstatte del av reguleringsplan for Vestprosess kondensatrøyrlidning (1998), og bebyggelsesplan for naustområde i Svanevågen (1995). Plan med ID 2016 0007 vert innarbeidd i den totale planen.»

Planforslaget låg ute til høyring i perioden 28.06 til 20.08.19.

Informasjon om reguleringsforslaget

Forslag til detaljreguleringsplan vart motteke 15.06.19. Planforslaget bestod av

- plankart i målestokk 1:1500, rev. dato 14.06.19
- reguleringsføresegner rev. dato 14.06.19
- planskildring

Oversendingsbrev til revidert planforslag følgjer vedlagt. Dette er datert 14 juni 2019.

Det vert i brevet gjort følgjande kortfatta oppsummering av dei endringane som er gjort i revidert planforslag:

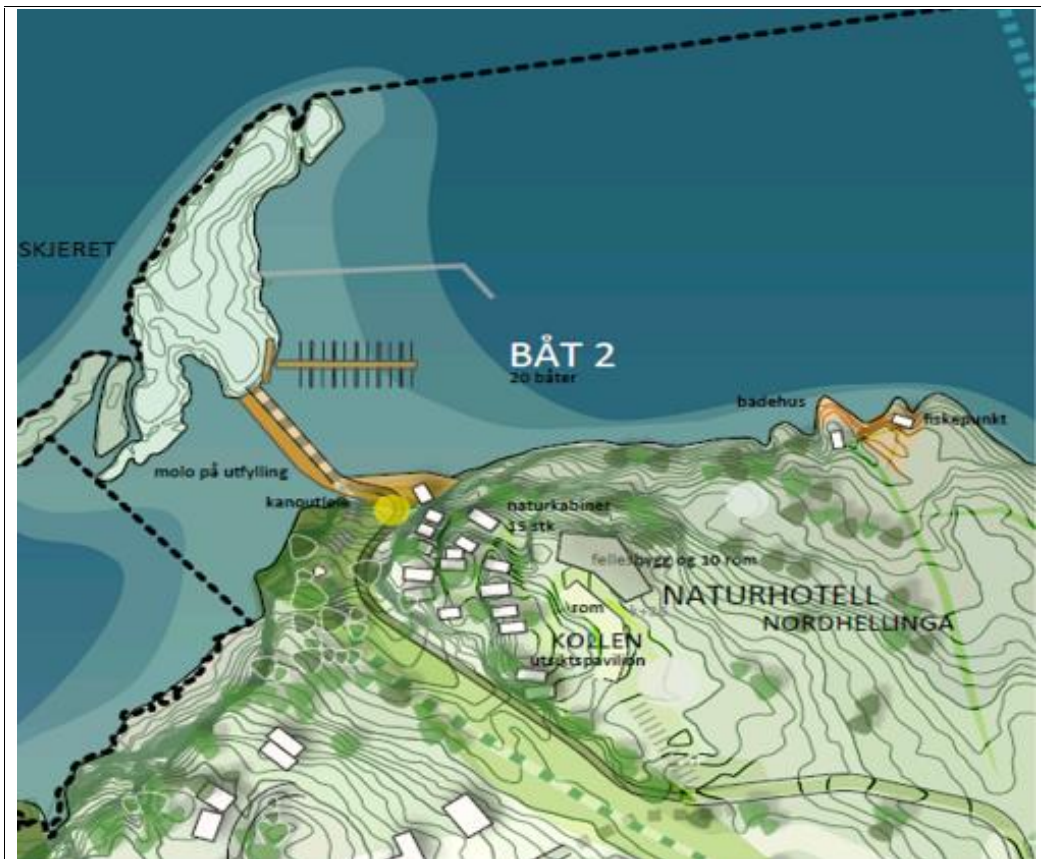
«KORT OPPSUMMERING av endringer som følger opp Fylkesmannen sine vurderinger og påfølgende drøftingar med Øygarden kommune:

- **Hotell:** Bygninger er trukket unna strand og brygge, og det er regulert grøntområde langs strandlinja. Hotell er redusert i omfang fra 1600m² BRA til 550 m² BRA, og redusert i høyde fra 5 til 1 etasje. Utleieenheter er tatt ut.
- **Småbåthavn:** Redusert fra 100 til 20 båter. Adkomstvei langs strandlinje er tatt ut. Driftsteknisk veg er lagt i terreng sørvest for hotellet.
- **Ved småbåtanlegg i Vågen:** Tilliggende formål er endret fra fritidsbebyggelse til næring og naust, for å unngå all form for privatisering. Eksisterende område innerst i Vågen er regulert til naust.
- **Fritidsboliger:** De mest eksponerte fritidsboligene innenfor 100 meters beltet er tatt ut av planen. De gjenværende ligger på nesets øvre nivå og har liten virkning på landskapet – hverken fra sjøen eller fra Herdlevær som vist i planbeskrivelsen.»

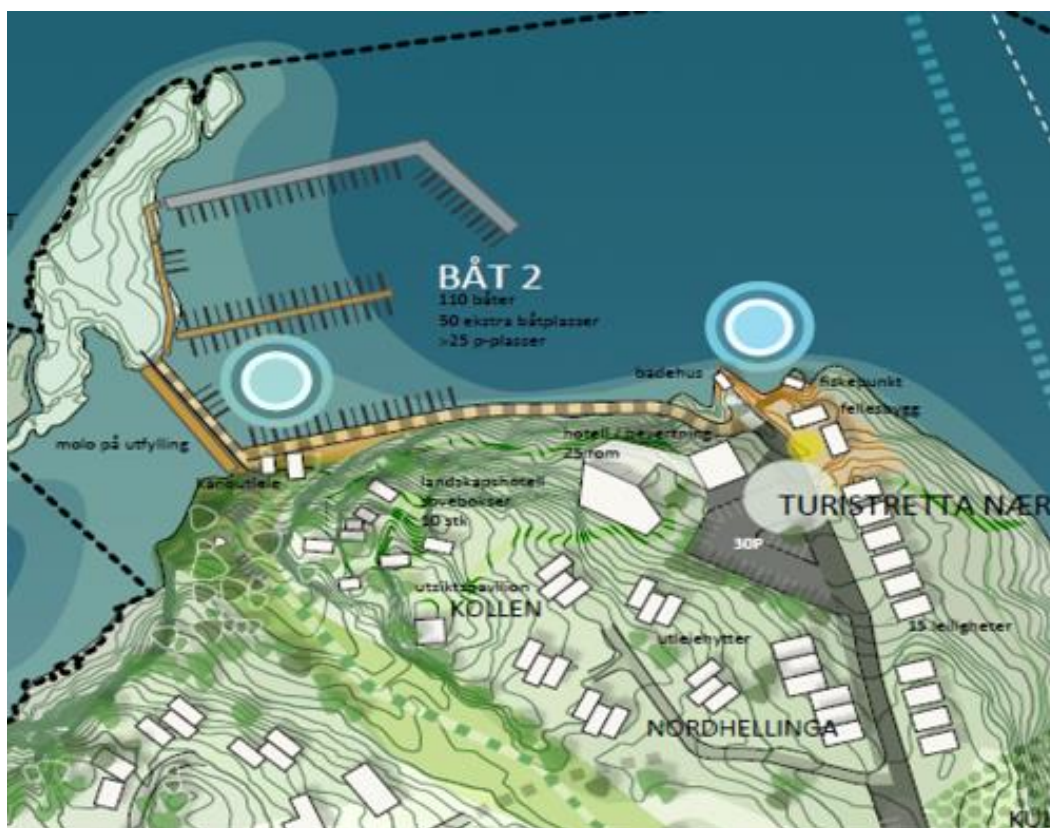
Vedlagt følgjer forslag til tilhøyrande nye føresegner datert 14.06.19, der endringane er markert med gul farge.

Utsnitt av opphavleg illustrasjonsplan og revidert illustrasjonsplan under synleggjer endringar som gjeld hotell, utleigeeiningar, vegtilkomst og småbåthamna i nord.

Nede i venstre kant av utsnittet ser ein dei tre mest eksponerte fritidsbustadar som er tekne ut av planen.

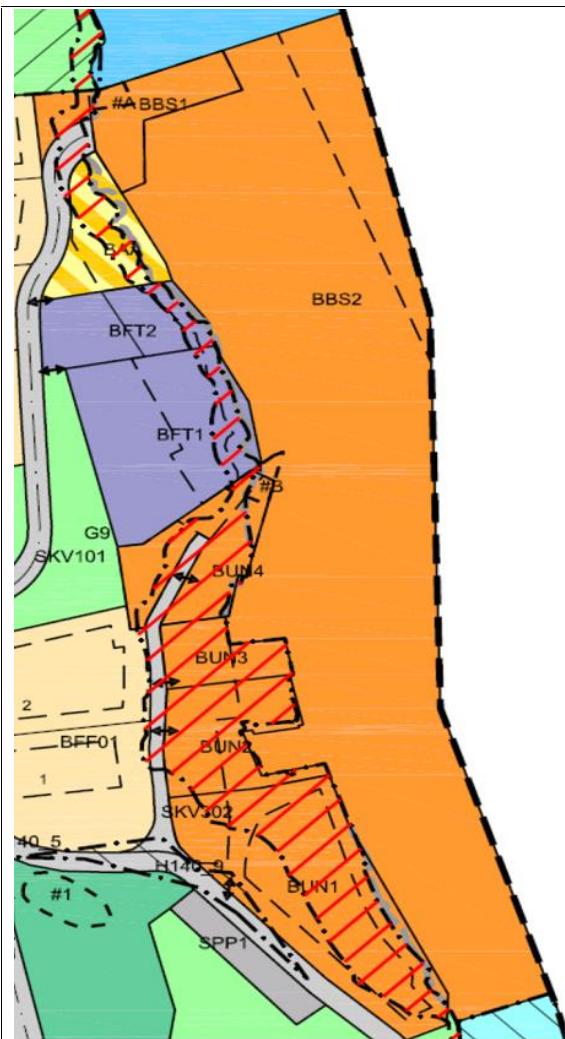


Illustrasjonsplan til revidert forslag datert 14.06.19



Illustrasjonsplan til opphavleg forslag – på høring til 08.01.18

Utsnitt av reguleringskart som viser føresleagne endringar søraust i planområdet:



Revidert forslag datert 14.06.19.

Kortfatta om føremåla:

BUN1-4: naust, 4.5 m maks mønehøgde, BYA 40%.
 BFT 1-2: fritidsbustadar til utleige, kt +12.5 m maks mønehøgde
 BAA: naust kombinert med næring og fritids-/turistføremål, kt.12.5 m maks mønehøgde
 BBS1-2: Småbåtanlegg, flytebrygger og servicefunksjonar, molo eller flytekai i BBS1, marina med bensinstasjon i BBS1



Forslag datert 12.09.17 (høring til 08.01.18)

Kortfatta om føremåla:

BBS1-4: kan førast opp naust nytta som private fritidsbustadar, maks mønehøgde kt+ 12.5 m.
 BFK1-3: fritidsbustadar (private) frittliggjande eller i rekke

Møte/synfaring

Det vart gjennomført møte mellom Øygarden kommune, plankonsulent og forslagsstillar den 09.04.19. Frå Øygarden kommune møtte Ottar Vik, Sven Selås Kallevik og Øyvind Lunde. Frå plankonsulent/forlagsstillar møtte Audhild Svela og Hans Arne Breivik. I tillegg møtte representant knytt til hotellprosjektet. Føremålet med møtet var å få starta arbeidet med vidare regulering av området som det er knytt motsegn til.

På oppmoding frå Ottar Vik, leiar av Utval for drift og samfunnsutvikling, vart representantar frå Fylkesmannen invitert til synfaring på ulike stadar i kommunen der det pågår

reguleringsarbeid. Bl.a. i Svanevågen.

Synfaringa vart gjennomført den 05.06.19. Frå Fylkesmannen møtte seksjonsleiar Egil Hauge frå kommunal avdeling og rådgjevar Frida Halland.

Fylkesmannen var på førehand gjort kjent med førebels forslag til endring av reguleringsplanen framsett av Alt as.

Fylkesmannen sine representantar gjorde forståeleg nok ingen vurdering av planutkastet i møtet. Men det vart likevel påpeika at ein har krav på seg til å ta omsyn til strandsoneverdiane. I den samanheng nemnde dei særleg område i nord med hotell og småbåthamn, samt området heilt innerst i Svanevågen som utsette område.

Føremålet med reguleringa/omreguleringa

Føremålet med planen er å leggje til rette for utbygging av bustadar, barnehage, fritidsbustadar, småbåthamn, småbåtanlegg, overnatting/hotell og fritids- og turistføremål.

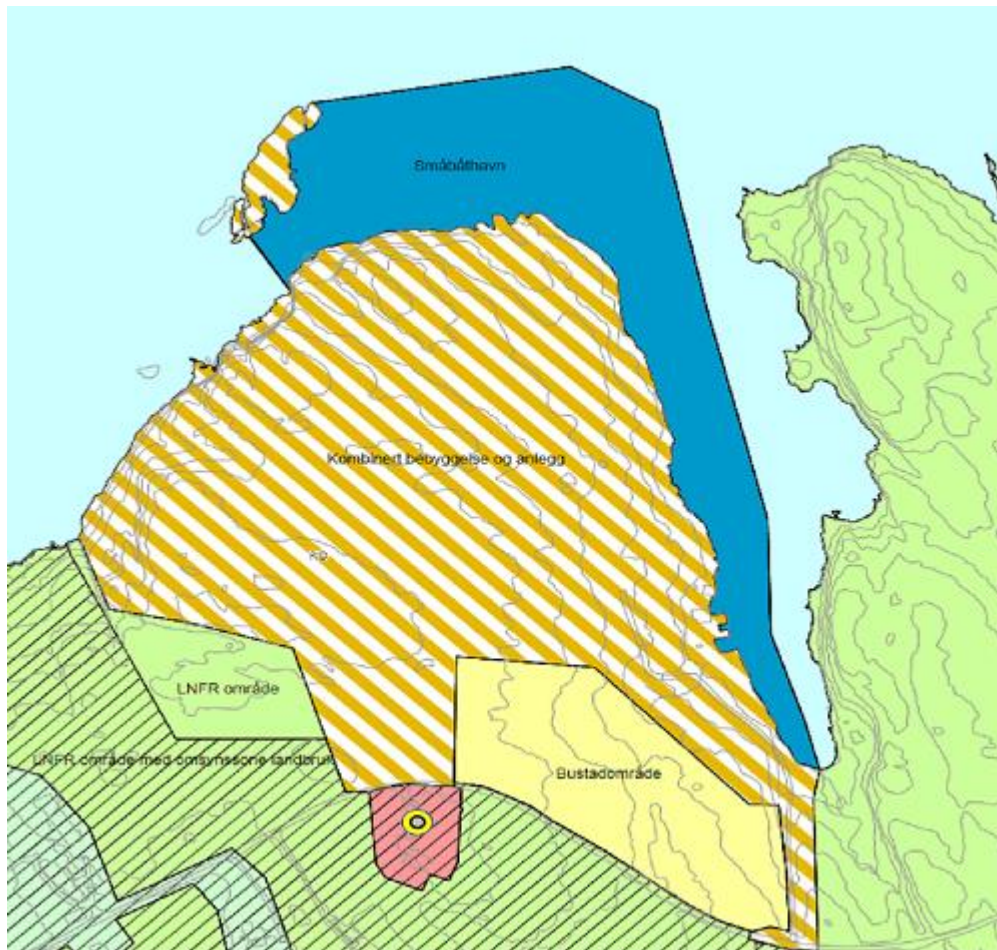
Det er planlagt for etablering av ca. 54 bustadar (5 frittliggjande småhus, 26 einingar i rekkje og 23 einingar i tun), 9 rorbuer med fritidsleilegheiter til utleige, 25 hotellrom (10 i hotellbygg og 15 separate soveboksar) og ca. 120 båtplassar (fordelt med 100 i Svanevågen og 20 ved Yssenskjæret med fellesnaust i begge, marina i Svanevågen).

Vidare er det planlagt for 46 frittliggjande fritidsbustadar mot tidlegare 43.

Samt planlagt for etablering av barnehage på 4.5 dekar tomt. I tillegg er det planlagt for 14 nye naust, to av desse kan ha utleige i 2. etasje.

Forhold til overordna planar

Planforslaget er i det vesentlege tråd med arealføremåla i arealdelen til kommuneplanen.



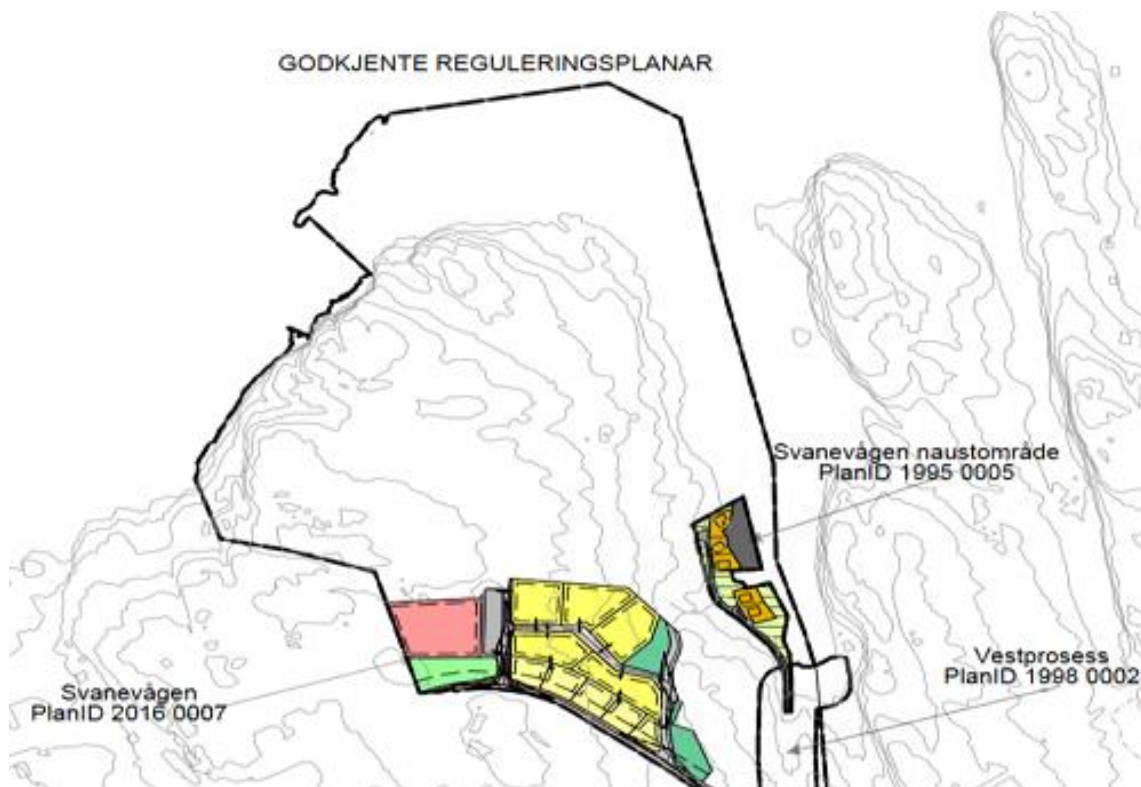
Utsnitt av kommuneplankart 2014-2022

Følgjande framgår av planomtalen til kommuneplanen for dette området:

«Kombinert formål bygg- og anlegg

På Svaneneset, Breivik, er eit større området sett av til kombinerte formål. Planar for området inkluderer etablering av eit hotell, fritidsbustader, fritidsbustader for utleige, småbåthamn m.m. Planen skal utarbeidast som ein privat reguleringsplan. Andel fritidsbebyggelse vert sett til maksimalt 50% av einingane før hotelet er bygd. Storleiksgrense for fritidsbustader vert 130m² . Det vert opna for å etablere ein molo ut til Yssenskjeret. I konsekvensutgreiinga vert det vist til 3 ulike vegtrasear som kan vera aktuelle som tilkomst til området. Endeleg traseval for tilkomst skal avklarast i detaljregulering. Denne tilkomsten må vera etablert før hovedyngda av utbygginga på Svaneneset....»

Gjeldande reguleringsplanar



Høringsfråsegner

Opphavleg planforslaget låg ute til offentlig ettersyn i perioden frå 01.11.17 til 08.01.18. I same periode vart forslaget sendt på uttale til mellom anna regionale styresmakter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen. Det kom inn totalt 12 fråsegner.

I vedlagte sak behandla av Øygarden kommunestyre 13.06.18 framgår det kva merknadar og uttalar som vart sendt inn og korleis desse vart vurdert.

Fylkesmannen fremja samordna uttale med motsegn mot planforslaget i brev datert 08.03.18.

UDS vedtok som nemnd å leggje endra planforslag ut på høyring i møte 25.06.19.

Det er motteke uttalar frå følgjande:

- Fylkesmannen i Vestland, datert 01.10.19. Uttale med referat frå dialogmøte 06.09.19.
- Hordaland fylkeskommune, datert 20.08.19
- Bergen Havn, datert 23.08.19
- Kystverket, datert 04.07.19
- Statens vegvesen, datert 20.08.19
- Knut Børge Breivik, datert 20.08.19
- Bernt G. Breivik, datert 05.09.19. På vegne av faren Ola Breivik.

I tråd med vanleg prosedyre var den private forslagsstillar/plankonsulent bedt om å gje sine kommentarar til mottekne uttalar.

I brev frå Alt arkitektur as datert 04.12.2019 er innhaldet i uttalane samanfatta og kommentert. Dette brevet følgjer vedlagt.

Rådmannen sine kommentar til uttalane:

- Fylkesmannen i Vestland, datert 01.10.19. Uttale med referat frå dialogmøte 06.09.19.

Rådmannen sine kommentarar:

Kortfatta har Fylkesmannen følgjande merknadar: hotellet er plassert i for eksponert område, småbåthamn ved Yssenskjæret i nord er for stort inngrep, talet på fritidsbustadar er for høgt og uheldig plassert med tanke på landskapsomsyn, naturmangfald må vera meir i fokus særleg innerst i vågen.

Rådmannen meiner ein har imøtekome fylkesmannen sine innvendingar i endra planforslag, med redusert planområde (delområde 1 og 2). Forhold som gjeld plassering av hotell, evt. småbåthamn i nord og plassering-/tal på fritidsbustadar må ein kome tilbake til ved regulering av delområde 3 lengst nord.

Naturmangfald innerst i vågen er ytterlegare teke omsyn til ved at grøntområde er gjort om til naturområde.

-Hordaland fylkeskommune, datert 20.08.19

Rådmannen sine kommentarar:

Kortfatta har HFK følgjande merknadar:

det vert lagt opp til bilbasert utbygging med lang avstand til skule, sosial infrastruktur og møteplassar.

Veg til området er vidare særsmal og ueigna for auka trafikkmengde. Dermed er det ikkje teke omsyn til Regional areal- og transportplan(RATP).

Planen har manglande løysningar for mjuke trafikantar

Det er i strid med RATP sine retningslinjer å planlegge for så stort omfang av bustadar og fritidsbustadar i dette området.

Formelt er ikkje automatisk freda kulturminne frigjeve. Må ha inn tekst med krav til Riksantikvaren sin godkjenning av dette.

Det er ikkje ønskjeleg med fritidsbustadar i sjølina, korkje reine fritidsbustadar eller såkalla «rorbuer».

HFK har særlege merknadar som gjeld areal og transport, klima og tettstadutvikling, samferdsel, strandsone, kulturminne og kulturmiljø.

Rådmannen meiner ein delvis har imøtekome Hordaland fylkeskommune sine innvendingar i endra planforslag, med redusert planområde (delområde 1 og 2)

I vesentleg grad har ein imøtekome innvendingane som gjeld tilkomstveg og manglande tilrettelegging for mjuke trafikantar. Dette er gjort ved å setje rekkefølgekrav til regulering og etablering av ny tilkomstveg med tilbod for mjuke trafikantar i område mellom Breivikvegen og Kollsnesvegen.

Forhold som gjeld totalt omfang av fritidsbustadar må ein kome tilbake til ved regulering av delområde 3.

Krav om føresegnar knytt til Riksantikvaren sin godkjenning er teke inn.

Rådmannen er samd med plankonsulenten sin kommentar til innvendingane mot «såkalla rorbuer». Det vert vurdert som positivt å planlegge ein mindre del av området til korttidsleige/kommersielt føremål for besøkjande. Ingen tiltak i strandsona her heller skal ha privatiserande verknad. Det skal vera samanhengande offentleg ferdsel.

-Bergen Havn, datert 23.08.19

Rådmannen sine kommentarar:

Kortfatta har Bergen Havn følgjande merknadar:

Må vera tilstrekkeleg areal til ålmenn ferdsel på sjø. Tiltak i sjø krev løyve frå BF IKS, dette bør framgå av føresegnene.

Rådmannen meiner ein har imøtekome merknaden. Krav til godkjenning av tiltak i sjø er no innarbeidd i føresegnene. Det er satt av minst ei 25 meter brei sone til fri ferdsel på sjø. Nye brygger og småbåtanlegg ligg der det allereie er utført tiltak.

-Kystverket, datert 04.07.19

Rådmannen sine kommentarar:

Kystverket har ingen merknad.

Rådmannen tek dette til orientering.

-Statens vegvesen, datert 20.08.19

Rådmannen sine kommentarar:

Kortfatta har Statens vegvesen følgjande merknadar:

Det vert etterlyst ROS analyse.

Nokre merknadar til korleis plankartet er framstilt teknisk.

Vegvesenet saknar konkrete løysningar for ny tilkomstveg med gang- og sykkelveg, og rekkefølgjekrav knytt til reguleringsplan og etablering av dette tiltaket.

Rådmannen meiner ein har imøtekome Statens vegvesen sine innvendingar i endra planforslag, med redusert planområde (delområde 1 og 2).

I vesentleg grad har ein imøtekome innvendingane som gjeld tilkomstveg og manglande tilrettelegging for mjuke trafikantar. Dette er gjort ved å setje rekkefølgjekrav til regulering og etablering av ny tilkomstveg med tilbod for mjuke trafikantar i område mellom Breivikvegen og Kollsnesvegen.

Vegen skal regulerast i kommunal regi.

-Knut Børge Breivik, datert 20.08.19 (gnr/bnr 45/64)

Rådmannen sine kommentarar:

Kortfatta har Knut Børge Breivik følgjande merknadar:

Han ønskjer at område BUN for naust med 4.5 m mønehøgde vert endra til BAA område for naust kombinert med næring og fritids-/turistføremål med kt.12.5 m maks mønehøgde. Og vidare at utnyttingsgraden vert endra frå BYA 40% til 60 %.

Han ønskjer endring i pkt 5.1.10 i føresegnene:

«Frå SKV 300 er det avkøyrsløse til felt BUN1, som tilkomst for naust innan feltet, og til bruk for ut- og oppsetjing av båtar. Køyrbart område skal vere mellom byggegrenser og det skal haldast ope for ferdsel til felt BUN2. Felt BUN2 kan ikkje nytta avkøyrsløse som hovudtilkomst.»

Han vil ikkje ha avgrensingar for bruk av BUN2, slik han meiner framgår av føresegnene.

Detaljar kring last må vidare ut av føresegnene. Han viser vidare til tinglyst rett til avkøyrsløse der denne er vist til BUN1. BUN2 må med det ha rett til tilkomst her.

Knut B. Breivik ber vidare om at det vert teikna inn ei standard flytebrygge på hans eigedom.

Avslutningsvis har Breivik kommentar til missforhold mellom planskildring og illustrasjonsplan kva gjeld breidde på område for fri ferdsel på sjø.

Han meiner vidare at breidda bør vera meir enn 25 meter.

I endra planforslag har ein imøtekome uttalen ved å endre føresegna som følgjer:

«Frå SKV 300 er det eksisterande avkøyrsløse til felt BUN1 og BUN2, vist med pil i plankartet.

Vegen er ikkje avsett med eige formål for å gje fleksibilitet.»
Dette er endra til pkt 5.1.9 i nye føresegner.

Rådmannen vil ikkje tilrå å imøtekome ønskje om å regulere for anna enn naust i dette området. Heller ikkje ønskje om auka byggehøgde og utnyttingsgrad.
Endring av føremål vil utløyse krav til ny høyring av planforslaget. Med stor sannsynlegheit for innvendingar frå sentrale uttalepartar.

Flytebryggja er teikna inn på illustrasjonsplanen.

-Bernt G. Breivik, datert 05.09.19. På vegne av faren Ola Breivik.(gnr/bnr 45/60)

Ola viser til at det er lagt inn 4 ulike formål for utbygging langs Svanevågen, med ulike moglegheiter for utnytting og bruk; BUN, BFT, BAA og BBS. Han meiner at dette er en urimeleg skeivbehandling og at det burde vere BAA på alt.

Han meiner vidare at avgrensing på maks mønehøgde på 4,5 meter ikkje er naudsynt, og at avgrensinga ikkje står i stil med eksisterande bygg.

Forslagstillar/plankonsulent sin kommentar:

«I fyrste innsending av planen var det to formål; BBS og BFK. Dette for å gje moglegheit for å leggje til rette for næring i tilknytning til småbåtområde i større del av området. Felta hadde nokså lik utnytting.

Område er nå fordelt på fleire ulike formål etter krav frå Fylkesmannen. Det er satt krav til at område innerst skal vere naust med maksimal høgde på 4,5 m, og at berre ytre del skal leggje til rette for fellesnaust og næring i tilknytning til marina. I tillegg vart det satt krav til at tidlegare BFK – konsentrert fritidsbustnad skulle vere BFT – Fritids- og turistformål med føresegn om korttidsleige og kommersiell drift, for å unngå private fritidsbustader i strandsona og sikre at ålmenta kan ferdast fritt i område.»

Rådmannen stiller seg bak denne kommentaren.

Endring i tråd med uttalen vil medføre ny høyring av planforslaget. Med grunnlag i dei tilbakemeldingane som har kome tidlegare er det stor sjanse for sterke innvendingar mot denne endringa frå sentrale uttalepartar.

Endringar etter høyring

Alt arkitektur har på vegne av Svanevågen Prosjektutvikling AS oppsummert endringane som følgjer i brev datert 02.12.19.

«KORT OPPSUMMERING av justeringer i del 2 som følger opp Fylkesmannen sine vurderinger i henhold til møte med Øygarden kommune 6.9.2019, samt FK og SVV sine uttalelser vedr. rekkefølgebestemmelser og ny tilkomstvei:

Parkering:

Parkering til naust- og fritidsområde ved Svanevågen skal løses på de to angitte parkeringsplassene, SPP1-2, for å sikre at ikke biler parkeres på kai/brygge som skal være offentlig tilgjengelig for allmenheten. Sjøområdet skal være forbeholdt båter og fotgjengere.

Ny tilkomstvei:

I henhold til uttalelser fra SVV og Fylkeskommunen er bestemmelser for krav om ny tilkomstvei inkl. gang- og sykkelvei tydeliggjort. Øygarden kommunestyre vedtok 13.11.2019 oppstart av reguleringsplan for vannledning og ny tilkomstvei, veg ID 20190011, fra Breivikvegen til Kollsnesvegen, i kommunal regi, KS 75/19.

Rekkefølgebestemmelser angir når det utløses krav til at veien blir etablert; det vil ikke være tillatt å gi igangsetting til flere enheter enn antall vedtatt i delgodkjenning fase 1, før det stilles krav til at ny tilkomstveg er etablert.

Naturområde:

Grøntområde ved bekkefarene innerst i vågen er endret fra formål grøntstruktur til naturområde.

Endringer i bestemmelser:

Se vedlegg:

1 – føresegner slik de var sendt inn juni 2019.

2 – nye føresegner med alle endringer markert; gul= nytt, gjennomstrek= tatt ut

Endringer i planbeskrivelse:

Kap 5, som omhandler eksisterende situasjon, beskriver området i sin helhet.

Kap 6, som omhandler planforslaget, fokuserer på del 2 inkl. del 1. Temaer bare aktuelle for del 3 er tatt ut.

Figur 33 viser illustrasjonsplan bare av del 2 inkl. del 1.

Andre endringer i kap:

2.3: Tidligere prosess og vedtak i saka

6.4.5: Småbåtanlegg i en evt. midlertidig fase ved flere båtplasser enn bo- og fritidsenheter.

6.6: Beskrivelse av ny tilkomstveg i kommunens regi, og rekkefølgekrav til ferdigstilling

6.6.1: ÅDT/trafikkøkning for del 1 og del 2, samt anbefalt løsning for tilkomstveg med illustrasjon.

6.17: ROS-analysen ble utarbeidet til innsending av planforslaget i 2017. Potensielle farer og risikoer for uønskede hendelser i området har ikke endret seg. Analysen er derfor den samme.

Endringer i plankart:

- G2 innerst i Svanevågen er gjort om til GN.

- Område utenfor byggegrense ved BBS2 er gjort om fra BBS til VFE for å tydeliggjøre område for farled. Område for farled utenfor planområdet kan ses i illustrasjonsplan.

- Parkeringsområdene SPP1 og 2 er større for å øke felles parkeringsplasser for å unngå spredd parkering på tomtene langs Svanevågen.

- BKS4 og 5 er gjort om til BFS6-10.»

I etterkant er det som nemnd motteke nye uttalar frå:

Hordaland fylkeskommune, datert 09.12.19

Statens vegvesen, datert 06.12.19

Fylkesmannen i Vestland, datert 05.12.19

Uttalane følgjer vedlagt.

Rekkefølgekrav i føresegnene er endra i tråd med vegvesenet sin uttale. Hordaland fylkeskommune sitt ønske om å utvide planområdet til også å omfatte automatisk freda kulturminne i nord er ikkje teke til følge.

Men det er gjort endring i føresegnene i tråd med fylkeskommunen sitt alternative forslag dersom kulturminnet ikkje vart teke inn i planområdet.

Tilrådinga frå Fylkesmannen i Vestland om å utsette vedtak i saka til nytt kommunestyre har ikkje rådmannen vurdert.

Motsegner

Fylkesmannen retta motsegn mot opphavleg planforslag i brev datert 08.03.18.

Av den grunn vart berre eit delområde av planen i sør godkjent av Øygarden kommunestyre.

Det ligg ei uavklart motsegn mot resten av planområdet. Plan for området er utan rettsverknad.

Fylkesmannen inviterte kommunen til dialogmøte om endra planforslag utlagt til høyring i perioden 28.06 til 20.08.19.

Det vart gjeve samordna uttale til detaljreguleringsplan for Svanevågen med referat frå dialogmøtet i brev datert 01.10.19.

Dialogmøtet vart halde på Statens Hus 06.09.19.

Til stades frå Øygarden kommune: Ottar Vik, Øyvind Lunde og Sven Selås Kallevik
Til stades frå Fylkesmannen: Egil Hauge og Frida Halland

Fylkesmannen sin konklusjon frå møtet:

«Fylkesmannen er kritisk til at det mest eksponerte området i planen vert sett av til hotell. Dette området bør setjast av til natur eller friluftsføremål. Fylkesmannen var vidare klar på at ein må redusere talet på fritidsbustader i planområdet. Kommunen må særleg vurdere utbyggingsområda ut frå landskapsomsyn.

Etter Fylkesmannen si vurdering bør ein ta båthamna ut av planframlegget og ikkje leggje opp til eit so stort inngrep. Fylkesmannen er kritisk til fylling ut til holmen, viss ein ynskjer bru til holmen bør dette vere lette konstruksjonar og ikkje fylling i sjø.

Elles var Fylkesmannen tydeleg på at naturmangfald må vere i fokus, særleg ved tanke på bekkedaret med kantvegetasjon og området inst i vågen. Det vart diskutert at det er mogeleg å setje av området attom nausta til parkering, Fylkesmannen vurderte at det kan vere greitt.

Fylkesmannen er av den forståing at Øygarden kommunen vil arbeide vidare med planen.

Fylkesmannen bad difor om utsett medverknad og at vi får høve til å vurdere spørsmålet om motsegn til Øygarden kommune har vurdert om ein kan gjere endringar i planframlegget som kjem våre ankepunkt i møte.

Viss Øygarden kommune, som planstyresmakt, vel å gå vidare med planen, utan dei tilrådde endringane med å redusere hyttefelt og klart avgrense område for næring ved sjøen, og tek han opp til slutthandsaming utan at det ligg føre semje om dei aktuelle konfliktpunkta, legg vi til grunn at Fylkesmannen får høve til å vurdere motsegnsspørsmålet på nytt.»

Med grunnlag i dette vart det halde nytt møte om planforslaget med plankonsulent og forslagsstillar.

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir saka lagd fram til vedtak for kommunestyret.

Vurdering:

Innkømne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor.

Samla vurdering:

Først ei nærare presisering av sentrale endringar som er gjort i planforslag lagt til høyring i perioden juni til august i 2019, og dei endringane som er gjort i etterkant for å imøtekome særleg Fylkesmannen, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen sine innvendingar.

Sentral endring av plankart er at planområdet er redusert.

Kortfatta informasjon kva planforslag utlagt til høyring opnar for av utbyggingstiltak – forslag datert 14.06.19: (delområde 1, 2 og 3)

54 bustadar (5 frittliggjande småhus, 26 einingar i rekkje og 23 einingar i tun), 9 rorbuer med fritidsleilegheiter til utleige, 25 hotellrom (10 i hotellbygg og 15 separate soveboksar) og ca. 120 båtplassar (fordelt med 100 i Svanevågen og 20 ved Yssenskjæret med fellesnaust i begge, marina i Svanevågen).

Vidare er det planlagt for 46 frittliggjande fritidsbustadar mot tidlegare 43.

Samt planlagt for etablering av barnehage på 4.5 dekar tomt. I tillegg er det planlagt for 14 nye naust, to av desse kan ha utleige i 2. etasje.

Kortfatta informasjon kva endra planforslag opnar for av utbyggingstiltak – forslag datert 20.11.19: (delområde 1 og 2)

50 bustader, 19 frittliggande fritidsbustadar, 20 sjønære leilegheiter for utleige, ca 110 båt plassar, 11 naust, småbåtanlegg med tilhøyrande servicefunksjonar.

Opplysningane over er ca. tal med grunnlag i illustrasjonsplan.

Sentrale endringar i rekkefølge krav:

Planforslag utlagt til høyring har følgjande rekkefølgekrav: (forslag datert 14.06.19):

- «3.1.1 Før tiltak i planområdet skal fartsgrensa på Breivikvegen setjast til 30 km/t.
Utbyggingsrekkefølge
- 3.1.2 Før hovudtyngda av utbygginga på Svaneneset skal det frå FV561 og planområdet etablerast samanhengande tilbod for mjuke trafikantar.
- 3.1.3 Tomter langs veger i området kan ikkje byggjast ut før vegen det skal byggast ved er endeleg planlagt. Før løyve til igangsetting
- 3.1.4 Før løyve til igangsetting av tiltak for vatn, overvatn og avlaupsleidningar vert gjeve, skal tekniske planar for dette vera godkjend av kommunen. VA-rammeplan som følgjer planforslaget er rettleiande.
- 3.1.5 Før løyve til igangsetting av byggjetiltak skal nye nettstasjonar vere godkjent av leverandør av energi og nett. Før bruksløyve vert gjeve
- 3.1.6 Før bruksløyve til bustader vert gjeve skal fortau langs Breivikvegen, SF1-3, forbi planområdet vere etablert.
- 3.1.7 Før bruksløyve til bustader vert gjeve skal trafikksikker tilkomst til offentleg veg vera etablert.
- 3.1.8 Før bruksløyve til bustader vert gjeve skal uteareal slik dei er godkjend i søknad til tiltak vere ferdig opparbeidd.
- 3.1.9 Nærleikeplass i bustadområde skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til 1. bustad.»

Rekkefølgekrav i endra forslag. Inkludert endringar gjort etter avgrensa høyring med frist 09.12.19:

- «3.1.1 Før tiltak i planområdet skal fartsgrensa på Breivikvegen setjast til 30 km/t.
Utbyggingsrekkefølge
- 3.1.2 Ny tilkomstveg frå Breivikvegen til Kollsnesvegen (Fv 228), veg ID 20190011-«vegnamn», skal ha eit samanhengande tilbod for mjuke trafikantar, frå planområdet til Fv 561. Vegen skal ha vegklasse L1 med vegbreidde på 6,5 meter i tillegg til åtskild gang- og sykkelveg med rabatt.
- 3.1.3 Reguleringsplan for ny tilkomstveg jf. 3.1.2 skal vere vedteken før det kan gjevast igangsetjingsløyve innanfor planområdet.
- 3.1.4 Krav om etablering av den nye tilkomstvegen jf 3.1.2, vert utløyst ved byggesøknad for fleire enn 35 einingar totalt innanfor BFS1-10, BKS1-6, BFF1-5 og BFT1-2. Vegen skal vere etablert før igangsetting for eining nr. 36 kan gjevast.
- 3.1.5 Før etablering av den nye tilkomstvegen jf 3.1.2, kan det jf 4.8.6 berre leigast ut inntil 20 båt plassar til andre enn fastbuande.

Før løyve til igangsetting

3.1.6 Før løyve til igangsetting av tiltak for vatn, overvatn og avlaupsleidningar vert gjeve, skal tekniske planar for dette vera godkjend av kommunen. VA-rammeplan som følgjer planforslaget er rettleiande.

3.1.7 Før løyve til igangsetting av byggjetiltak skal nye nettstasjonar vere godkjent av leverandør av energi og nett.

Før bruksløyve vert gjeve

3.1.8 Før bruksløyve til bustader vert gjeve skal fortau langs SKV1 Breivikvegen, SF1-3, forbi planområdet vere etablert.

3.1.9 Før bruksløyve til bustader vert gjeve skal trafikksikker tilkomst til offentleg veg vera etablert.

3.1.10 Før bruksløyve til bustader vert gjeve skal uteareal slik dei er godkjend i søknad til tiltak vere ferdig opparbeidd.

3.1.11 Sandleikeplass skal vere ferdig opparbeidd med minimum 2 leikeapparat for små born, samt benk for 4 personar før bustader kan takast i bruk.

3.1.12 Nærleikeplass i bustadområde skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til 1. bustad.»

Merk særleg endringar gjort i pkt. 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4 og 3.1.5. Her er det satt klare rekkefølgjekrav til regulering og opparbeiding av veg med tilbod for mjuke trafikantar mellom planområdet og fylkesveg 561.

Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak i planområdet før reguleringsplan for veganlegget er godkjent.

Det kan vidare maksimalt byggjast 35 einingar totalt innanfor områda BFS1-10, BKS1-6, BFF1-5 og BFT1-2 før vegen er etablert.

Øygarden kommunestyret vedtok i sak KS 75/19 å starta arbeid med regulering av overføringsleidning av vatn frå Breivikvegen til Kollsnesvegen, i kommunal regi. Vassleidningstraséen må regulerast slik at den vert lagt i framtidig vegtrasé mellom Breivik og Kollsnesvegen.

I § 9 og 2.16 i føresegnene er det innarbeidd krav som gjeld kulturminne. Jfr. Hordaland fylkeskommune sin uttale.

Intensjonen med planforslaget er å utvikle eit attraktivt bustad-, fritids-, og næringsområde ved Svanevågen som eit tilskot til bygdesamfunnet Breivik, med kultivering av landskapet for både aktive og rekreasjonsmessige opplevingar. Målet er å utvikle eit heilskapleg konsept som inneheld aktivitetar og tilbod både fastbuande, lokale og tilreisande ynskjer eller har behov for.

Svanevågen skal leggjast til rette som ein god stad å bu, og for born å vakse opp.

Bustadområdet skal ha gode kvalitetar for alle aldrar, både med tanke på lek, opphald, rekreasjon, miljø, sol og utsyn. Ny gardsbarnehage er etablert direkte nærleik til bustadane.

Rådmannen meiner at reguleringsplanen slik den no ligg føre legg eit godt grunnlag for å innfri intensjonane.

Det er særst positivt med tydelegare krav til etablering av ny tilkomstveg til området med tilbod til mjuke trafikantar, slik det er gjort forslag om i endra føresegner av 11.12.19.

Rådmannen forstår innvendingar mot å etablere eit større bustadområde så pass usentralt, der det i stor grad vil bli lagt opp til bilbaserte løysningar. Dette er utfordrande i forhold til gjeldande bustad-, areal- og transportpolitikk.

Planen legg likevel til rette for å kunne etablere ei bygd med gode kvalitetar som har eit indre liv.

Rådmannen viser til at kommuneplanen som vart vedteken i 2014 opnar for bustadbygging i dette området. Utbyggarinteressene bør kunne stole på at ein kan planlegge og bygge i tråd med denne overordna planen.

Er det vesentleg grunnar til å vurdere kommuneplanen på nytt så bør det skje gjennom ny behandling av denne planen.

Med bakgrunn i utgreinga ovanfor tilrår rådmannen at planforslaget blir vedteke.

Innstilling til vedtak:

Øygarden kommunestyre vedtek med heimel i § 12-12 og 12-13 i plan- og bygningslova å godkjenne med rettsverknad ein utvida del av Svanevågen detaljreguleringsplan som det ikkje er retta motsegn mot. Gjeld plan for delområde 1 og 2.

Godkjenninga gjeld planområde vist på revidert plankart datert 20.11.19. Samt tilhøyrande føresegner revidert 11.12.19.

Planskildringa er revidert 29.11.19.

Dette vedtaket er ei formell endring av reguleringsplan med planID 20160007 vedteken av kommunestyret 13.06.18. (delområde 1).

Det er framleis knytt motsegn mot delområde 3 frå Fylkesmannen. Dette forholdet må avklarast på eit seinare tidspunkt.

Behandling i Kommunestyret (KS) 18.12.2019:

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Kommunestyret (KS) - 090/19

Øygarden kommunestyre vedtek med heimel i § 12-12 og 12-13 i plan- og bygningslova å godkjenne med rettsverknad ein utvida del av Svanevågen detaljreguleringsplan som det ikkje er retta motsegn mot. Gjeld plan for delområde 1 og 2.

Godkjenninga gjeld planområde vist på revidert plankart datert 20.11.19. Samt tilhøyrande føresegner revidert 11.12.19.

Planskildringa er revidert 29.11.19.

Dette vedtaket er ei formell endring av reguleringsplan med planID 20160007 vedteken av kommunestyret 13.06.18. (delområde 1).

Det er framleis knytt motsegn mot delområde 3 frå Fylkesmannen. Dette forholdet må avklarast på eit seinare tidspunkt.

Rådmann

Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.