



Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS)	05.10.2017	100/17
Kommunestyret (KS)	08.11.2017	065/17

Arkiv: GBNR - 36/1, FA - L12, HistSak - 15/1838 og
15/1494, KOM - 1259

Arkivsaknr: 16/925 - 107

Sakshandsamar: Øyvind Lunde

Kjøpmannsvågen områdereguleringsplan - sak 16/925. PlanID 1259 2016 0003

Utgreiing:

UDS vedtok i møte 12.01.17, sak 13/17, å leggje forslag til områdereguleringsplan for Kjøpmannsvågen ut til offentlig ettersyn.

Forslaget låg ute til høyring i perioden 10.02.17 til 01.05.17.

Det vart motteke 21 uttalar og merknadsskriv.

Tilrådde endringar er innarbeidd i revidert planforslag datert 07.09.17.

Rådmannen tilrår at UDS legg planforslaget fram for kommunestyret til endeleg godkjenning.

Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
27.02.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Merknad	34037
05.04.2017	øygarden 96	34038
27.02.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - fråsegn til områderegulering	34062
27.02.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Uttale	34077
13.03.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Uttale	35092
13.03.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - uttale-retting	35093
21.03.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Merknader	35932
21.03.2017	Overs. dok.	35931
04.04.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering -	37148

	Innspel til reguleringsplan	
04.04.2017	Kart	37149
05.04.2017	Overs. dok.	37147
18.04.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Uttale	37924
25.04.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - merknad	38410
27.04.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - merknad	38634
27.04.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - merknad	38673
27.04.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Merknad	38697
03.05.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Merknad	39116
03.05.2017	img-426143858-0001	39117
03.05.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - uttale	39122
04.05.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - fått utsett frist	39175
05.05.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - høyringsuttale	39316
12.05.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Uttale til høring og offentlig ettersyn	39880
21.06.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - fråsegn	43410
21.06.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - fråsegn	43409
30.08.2017	Rapport frå arkeologisk registrering - Kjøpmannsvågen - Områdereguleringsplan - Øygarden kommune.pdf	48712
08.09.2017	1350011203_Områdereg-plan_A0_1-1000_Datert-17-09-07	49324
08.09.2017	1350011203_Lay_C01_07.09.17	49329
14.09.2017	Gnr/bnr 36/1 m.fl. Kjøpmannsvågen - Områderegulering - Revidert planmateriale II	49407
11.09.2017	F+©resegner Kj+©pmannsv+Ñgen 07.09.2017 justert	49408
11.09.2017	Merknadsskjema Kj+©pmannsv+Ñgen 07.09.2017 offentlig ettersyn	49409
11.09.2017	Planskildring Kj+©pmannsv+Ñgen 07.09.2017	49410
11.09.2017	ROS-analyse Kj+©pmannsv+Ñgen 07.09.2017	49412

Planforslaget

Forslag utlagt til offentlig ettersyn bestod av plankartet (sist revidert 09.12.16) med føresegner og planskildring (sist rev. 09.01.17).



Skråfoto over Kjøpmannsvågen 2010

Formålet med reguleringa

Føremålet med reguleringa er eit behov for opprydding av forholda rundt vågen (tydeleg fastsetjing av kva bygg som er tillate oppført og kva delar av strandsona som skal vere allmenn tilgjengeleg), samt tilrettelegging for friluftslivområde særskild knytt til sjøen.

Planavgrensinga omfattar eit areal på om lag 218 dekar.

Forhold til overordna planar

Planframlegget er i tråd med kommuneplanen og er utarbeidd i samsvar med krav om felles planlegging. Forslagstillar er Øygarden kommune med Rambøll Norge A/S som plankonsulent.

Førstegongs behandling

Utval for drift og samfunnsutvikling vedtok i møte 12.01.17, sak 13/17, å leggje forslag til områdereguleringssplan for Kjøpmannsvågen ut til høyring og offentleg ettersyn.

Følgjande vedtak vart samrøystes fatta:

«Utval for drift og samfunnsutvikling (UDS) fremjar saka og legg forslag til områdereguleringssplan for Kjøpmannsvågen, planID: 1259 2016 0003, ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Følgjande endringar må utførast før administrasjonen legg planforslaget ut til offentleg ettersyn:

endra ordlyd i pkt. 7.4.3 i føresegnene: «Turvegar GT1, GT2 og GT7 skal opparbeidast med universell utforming og ha ei bredde på minimum 1,8 m».

Planforslaget låg ute til offentleg ettersyn i perioden 10.02.17 til 01.05.17.

Endringar etter førstegongs behandling

UDS nedsette tidleg ei arbeidsgruppe for planarbeidet. Frå UDS har Ottar Vik og Andreas Kallekleiv delteke. Frå administrasjonen har Lene M. Rabben og Øyvind Lunde vore deltakarar.

Rambøll AS har delteke fast med Henning Stakseng og Gro Karin Hettervik. Andre frå Rambøll har delteke på einskilde møte.

I møte i arbeidsgruppa den 20.06.17 vart det gjort ein gjennomgang og vurdering av dei uttalane som vart mottekne ved offentleg ettersyn.

Rambøll har i etterkant laga ei merknadsoppsummering med kommentarar/vurdering som vart gjort av desse i møte i arbeidsgruppa 20.06.17. Denne er sist revidert 07.09.17.

Dei viktigaste endringane etter førstegongs behandling:

Plankart:

Område BKB1 for maritim verksemd innerst i vågen er utvida med 180 m² mot søraust. Område G2 er redusert tilsvarende. G2 saman med G1 sikrar ei buffersone mellom fylkesvegen og busetnaden i Kjøpmannsvågen.

Del av område o_SVT (annan veggrunn tekniske anlegg) er endra til o_SVG (annan veggrunn grøntareal) i vegfylling på sørsida av fylkesvegen ved oppkøyring til brua. Det er presisert i føresegnene at tiltak i SVG område skal avklarast med vegvesenet.

Det er regulert inn omsynssone frisikt og frisiktline i innerkurve på fylkesvegen knytt til siktforhold ved avkøyring mot Kjøpmannsvågen for sørgåande trafikk.

Det er regulert inn parkeringsplass SPP9 til 36/107 og 36/108.

Redusert bredde for turvegane GT3 - GT7 + GT9 til 1m (ikke krav om UU)

Føresegner:

Oppsummert er det gjort ein god del endringar i reviderte føresegner av 07.09.17 i forhold til dei som låg ute til offentleg ettersyn.

Det er gjort endringar/tilføyningar i følgjande pkt.:

2.1.1, 2.7, 2.10, 2.11, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.6, 3.1.7, 5.1.6, 5.1.7, 5.3.2, 5.6.2, 5.6.3, 5.6.4, 5.6.9, 5.7.4, 5.8.2, 5.8.6, 6.9, 7.3.3, 7.4.3, 7.4.4.

Endringane gjeld forhold som er meint å sikre terrengetilpassa og estetisk god utbygging, klårgjere råmer for bygging av naust på nordsida i område BUN 1 og 2, ny vurdering på byggplassering i forhold til forventta stormflo og havnivåstigning, krav frå vegvesenet i forhold til fylkesvegen bl.a. om fjerning av eksisterande rasteplass knytt til gang- og sykkelvegen, krav til godkjenning etter hamne- og farvasslova for tiltak i sjø er klargjort, krav til fortøyringsplan for småbåthamner.

Dette vert likevel vurdert til å vera mindre endringar som ikkje utløyser krav til ny høyring.

Planskildring datert 07.09.17 er justert i forhold til ovannemnde endringar i plankart og føresegner.

Som ledd i kvalitetssikringa av planforslaget, og for å rette seg etter høyringsfråsegner, er det gjort mindre endringar.

Høyringsfråsegner

Forslaget låg ute til høyring i perioden 10.02.17 til 01.05.17. I same periode blei forslaget sendt på uttale til mellom anna regionale styresmakter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen. Det kom inn totalt 21 fråsegner. Desse følgjer vedlagt.

I vedlagte merknadsskjema sist revidert 07.09.17 framgår hovudpunkt i alle merknadane.

Samt den vurdering som vart gjort av desse i arbeidsgruppemøte den 20.06.17.

Den 15.09.17 vart det meldt tilbake frå Bergens Sjøfartsmuseum at det ikkje vart gjort funn av marine kulturminne.

Uttalar som arbeidsgruppa heilt eller delvis tok til følgje er innarbeidd i revidert plankart og føresegner datert 07.09.17. Jfr. avsnitt om endringar etter førstegangsbehandling ovanfor.

Ein del merknadar og faglege råd er ikkje- eller berre delvis tekne til følgje. Grunngevinga for dette framgår i høgre kolonne i merknadsskjemaet.

Samanfatta uttalar som ikkje er tekne til følgje:

Offentlege og organisasjonar:

Fylkesmannen i Hordaland: Har faglege råd om å leggje inn grøne areal med tilgang til sjø i naustområda på nordsida, mønehøgda på naust i dette området bør ikkje vera høgare enn 4.5-5 meter, areal i område BFK for fritidsbustadar som ikkje er eigna for utbygging bør leggjast ut som grønt/friområde.

Ikkje teke til følgje: Det er er gode løysningar med for grøntareal og område elles som er opne for ålmenn ferdsel og andre aktivitetar i området ved Kjøpmannsvågen. Også utfordrande å reguler grøntområde inn på mindre nausttomtar som alt er oppretta. Byggehøgder er tilpassa eksisterande bygg i området. Maks. 3 naust kan byggjast samanhengande i rekke.

Fiskarlaget Vest ønskjer at det vert regulert for fiskerihamn og offentlig kai til bruk for fiskarar og andre.

Ikkje teke til følgje: Det har i planarbeidet vore kontakt med Kystverket om evt. kommunal overtaking av deira fiskerihamna med molo. Kystverket var ikkje avvisande til dette.

Privatpersonar:

Naustområde BUN2 på sørsida av vågen bør i staden regulerast for rorbuer sidan det er gjeve løyve til ei rorbu i dette området i dag. BUN2 og BKF bør i heilskap regulerast for rorbuer. Vert ikkje dette imøtekome, så bør det regulerast for oppføring av større naust i BUN2 enn det som forslaget til føresegner opnar for. Bør kunne byggjast i stil med dei høgaste nausta/sjøbuene som er oppført i området.

Ikkje teke til følgje: Det er ønskje om gode heilskaplege løysningar for området langs vågen.

Det bør gjerast unntak frå krav om detaljregulering for nausttrekkja på gnr/bnr 36/214 i område BFK. Det bør opnast for bruksending til fritidsbustadar her utan krav til detaljregulering.

Ikkje teke til følgje: Det bør gjerast ei totalvurdering av BFK området som omfattar både nye og eksisterande tiltak og forholdet mellom desse.

Grunneigar til 36/91 ønskjer ikkje at det vert regulert for parkeringsplass (SPP8) til område BFK for fritidsbustadar på deira eigedom.

Ikkje teke til følgje: Reguleringsplanen må ha gode løysningar for parkering i BFK området. Dette vert vurdert som den best eigna plassen.

Eigedomen med gnr/bnr 36/104 med oppført fritidsbustad ligg innanfor føreslege friområde o_GF2. Bygget er regulert som føresett fjerna. Det er vidare regulert inn ein 1.0 brei turveg over denne tomte fram til område o_BAT2 ved moloen. Også tenkt som utsiktspunkt. Grunneigar ønskjer ikkje dette.

Same grunneigar eig også nausttomta 36/217 og tomt for vasskjelde med gnr/bnr 36/128.

Han krev å få dekka utgifter han har hatt i samband med saka, t.d. til advokatbistand. Ikkje teke til følgje: Området er viktig som del av naturområde langs sjøen og som turområde og utsiktspunkt. Turveg over tomta er også meint å fungere som tilkomst til framtidig utbygging i område o_BAT2 ved moloen. Det er ønskje om å utvikle området som meir tilgjengeleg enn det er i dag.

Eigedomen med gnr/bnr 36/108 er plassert lengst nord i planområdet. Denne ligg innanfor føreslege friområde o_GF1. Det er illustrert plassering av 2 nye turstiar over denne eigedomen.

Det er ønskje om at kommunen gjev eit pristilbod på kjøp av eigedomen.

Ikkje teke til følgje: Pristilbod på kjøp vert evt. å vurdere seinare med grunnlag i vedteken reguleringsplan.

Det vert påstått at det er rast ut stein frå kommunal veg mot hytteveggen på gnr/bnr 36/89. Grunneigar ønskjer dette utbetra.

Ikkje teke til følgje: Dette er forhold som ikkje vedrører reguleringsarbeidet. Må vurderast som eige forhold i forhold til drift av kommunal veg.

Motsegn

Det er ikkje varsla motsegn til planen frå fylkeskommunen, nabokommunar eller statlege fagstyresmakter der saksområdet blir påverka. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Folkehelse

Det at tilgongen til grøntområda vert forbetra gjennom tilrettelegging av parkeringsplass og turvegar vert vurdert som positivt for fremjing av god helse. Vidare vert det lagt opp til at menneske i alle aldersgrupper og med funksjonshemmingar skal kunne ta del i fysiske aktivitetar utandørs i dagliglivet, noko som er med på å redusera forskjellar i helse.

ROS analysen avdekkjer likevel at det er sannsynleg at det vil oppstå trafikkulukker i området, med ei viss fare for skader som treng medisinsk handsaming. Attraktiviteten for ferdsel til området vil auke ved etablering og tilrettelegging av området slik planen opnar for. Dette medfører behov for auka fokus på trafikktryggleik.

Som avbøtande tiltak vert det lagt opp til forbetra kryssløysning ved avkøyning til området. Det er vidare regulert inn siktliner og siktzone. Behov for betre belysning bør vurderast ved kryssutbetringa.

Miljøkonsekvensar:

ROS analysen viser akseptabel risiko knytt til miljøkonsekvensar. Det er likevel gjort krav om ulike risikoreduserande tiltak bl.a. knytt til etablering av småbåthamn. Det er viktig med avbøtande tiltak i høve til potensielle forureiningskjelder.

Næringsinteresser

Næringsinteressene vert styrka gjennom planframlegget. Eigne reguleringsføremål tar vare på eksisterande næring, og legg til rette for etablering av ny maritim retta verksemd i Kjøpmannsvågen.

Turismeverksemd vert styrka med eige føremål for utleigehytter.

Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Innanfor områdeplanen for Kjøpmannsvågen er følgjande areal, som i dag er i privat eige, regulert som offentlege areal.

Byggjeområde:

- Anna offentlig eller privat tenesteyting o_BAT1 og o_BAT2
- Angitt byggje- og anleggsmål, info-bygg, o_BAA1 og o_BAA2

Område som er bebygde i dag:

- Fritidseigedomane 36/104, 36/107 og 36/108 (samanslått med friområda)

Andre område:

- Friområda o_GF1 og o_GF2
- Turvegane o_GT1 – o_GT9 (lagt inn i friområda)
- Avkøyrsløse, bussoppstilling, parkering og anna vegareal nord for fv 561; mesteparten av o_SV1, o_SPP1 og del av o_SPP2, del av o_SVG1, o_SVG2 og o_SVG3
- Parkering o_SPP4, og delar av o_SPP3 og o_SPP6

Andre offentlege vegar enn nemnd ovanfor, gangveg og anna veggrunn - der delar av areal er i privat eige - er ikkje teke med i oversikta. Vegstrekningar er etablerte og har allereie ein bruk av meir allmenn karakter. Sjøareal er heller ikkje teke med i oversikta.

Store delar av området er planlagt med omsyn på ålmenne natur- og fritidsinteresser. For å sikre den utviklinga som planen legg opp til er det ønskjeleg med offentlig eigarskap til nemnde areal som i dag er i privat eige.

Det må reknast med forholdsvis store kostnader knytt til kjøp av grunn, samt til dei utbyggingstiltak som planen legg opp til på desse områda. Innanfor dei private eigde områda regulert til offentlig føremål er det bl.a. oppført 3 fritidsbustadar. Kai og molo er eigd av Kystverket, det vil også medføre kostnader til kjøp av desse anlegga.

Det er ikkje utarbeidd kostnadsoverslag knytt til kjøp, utbyggingstiltak og driftsutgifter. Dette må avklarast budsjettmessig og i eigne saker knytt til gjennomføring av planen.

Grunneigarar kan ha rett til å krevje innløyning som følgje av reguleringsplanen. Krav om dette kan setjast fram innan 3 år etter at reguleringsvedtaket er gjort kjent. Dette må ein ta stilling til om det skulle kome eit slikt krav.

Lovheimlar

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

Vurdering av habilitet etter forvaltningslova kapittel II om ugildskap

Når ein offentlig tenestemann skal tilrettelegge grunnlaget for ei avgjerd eller treffe ei avgjerd i ei forvaltningssak, må vedkomande vurdere om han/ho har ei slik tilknytning til saksforholdet eller partane i saka at han/ho av den grunn er skikka til å førebu eller treffe avgjerd i saka. Reglane om i kva tilfelle ein offentlig tenestemann er ugild, fremgår av forvaltningslova kapittel II om ugildskap.

I denne saka meiner sakshandsamar og leiar/overordna at ein er gild for tilrettelegging av grunnlaget for ei avgjerd.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av planen og dei dei einskilde fråsegnene kjem fram av vedlagte merknadsskjema og kommentarane ovanfor.

Ved å vise til saksutgreiinga gjev rådmannen følgjande

Innstilling til vedtak/tilråding:

Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne områdereguleringsplan for Kjøpmannsvågen, PlanID 1259 2016 0003 med tilhøyrande føresegner.

Gokjenninga gjeld følgjande:

Plankart med revisjonsdato 07.09.17

Føresegner sist revidert 07.09.17

Planskildring og ROS analyse datert 07.09.17

Endringar utført etter offentleg ettersyn er av ein slik karakter at det ikkje er behov for ny høyring.

Behandling i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) 05.10.2017:

Vedtaket var samrøystes.

Vedtak i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) - 100/17

Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne områdereguleringsplan for Kjøpmannsvågen, PlanID 1259 2016 0003 med tilhøyrande føresegner.

Gokjenninga gjeld følgjande:

Plankart med revisjonsdato 07.09.17

Føresegner sist revidert 07.09.17

Planskildring og ROS analyse datert 07.09.17

Endringar utført etter offentleg ettersyn er av ein slik karakter at det ikkje er behov for ny høyring.

Behandling i Kommunestyret (KS) 08.11.2017:

Desse tok ordet i saka:

Ottar Vik (TVØ), Aud Karin Oen (SV), Andreas Kallekleiv (H), Børge Haugetun (TVØ), Geir Inge Svellingen (H), Svein Bjørge (FrP)

Leiar i Utval for Drift og Samfunnsutvikling, Ottar Vik (TVØ) orienterte om planen og planarbeidet. Det har vore både folkemøte og fleire møter med grunneigarane i tida det har vore arbeidd med planen.

Protokollmerknad frå Aud Karin Oen (SV):

- SV ønskjer ikkje utbygging av rorbuer i dette området.

· Dei som er oppført som naust, men vert brukt til hytter må rivast
Røysting: Innstillinga vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Kommunestyret (KS) - 065/17

Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne områdereguleringsplan for Kjøpmannsvågen, PlanID 1259 2016 0003 med tilhøyrande føresegner.

Gokjenninga gjeld følgjande:

Plankart med revisjonsdato 07.09.17

Føresegner sist revidert 07.09.17

Planskildring og ROS analyse datert 07.09.17

Endringar utført etter offentleg ettersyn er av ein slik karakter at det ikkje er behov for ny høyring.

Siri Fahlvik Pettersen

Rådmann

Øyvind Lunde

Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.