



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
75/19	Komité for plan og utvikling	26.11.2019
59/19	Kommunestyret	12.12.2019

Detaljregulering for Søra Sundet gnr 30/687 m.fl. -Knappskog. Sluttbehandling. Tiltakshavar: Landro Byggeservice AS

Samandrag av saka:

Dig Plan AS har på vegne av Landro Byggeservice AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for Søra Sundet gnr 30/687 m.fl. - Knappskog (PlanID: 20180001).

Planområdet er på om lag 13,5 dekar, og ligg på Knappskog, like nord for bustadfeltet på Areknappen. Planframlegget opnar for etablering av 11 nye naust, kai og infrastruktur.

Planområdet er regulert til område for naust og friluftsområde i reguleringsplan for Areknappen I, Knappskog (30) (planID: 19890009). I gjeldande reguleringsplan er det føringar om at det skal f religgja ein detaljplan for områda for naust før utbygging.

Planen har lagt ute til offentlig ettersyn i perioden 14.05.19 – 25.06.19. Det kom inn tre merknader, og Statens vegvesen hadde motsegn til planframlegget. For å imøtekomme motsegna er parkeringsplassen og småbåtanlegget tatt ut av planen. Statens vegvesen har med bakgrunn i dette trekt motsegna, og kommunen kan eigengodkjenna planen.

Rådmannen tilrår at planforslaget vert godkjent med dei endringane som går fram av saksutgreiinga.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova  12-12 godkjenner kommunestyret detaljregulering for Søra Sundet gnr 30/687 m.fl. -Knappskog, med plankart revidert 14.10.2019, føresegner revidert 14.11.2019 og planskildring revidert 14.11.2019.

Straume, den 19.11.2019

Steinar Nesse
Rådmann

Hanna Gjesdal
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 26.11.2019:

Arealplanleggjar Hilde Greve presenterte planen.

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

Tilråding i Komité for plan og utvikling - 26.11.2019:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner kommunestyret detaljregulering for Søra Sundet gnr 30/687 m.fl. -Knappskog, med plankart revidert 14.10.2019, føresegner revidert 14.11.2019 og planskildring revidert 14.11.2019.

Handsama i Kommunestyret - 12.12.2019:

Tilråding frå komite for plan og utvikling vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Kommunestyret - 12.12.2019:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner kommunestyret detaljregulering for Søra Sundet gnr 30/687 m.fl. -Knappskog, med plankart revidert 14.10.2019, føresegner revidert 14.11.2019 og planskildring revidert 14.11.2019.

Dokument vedlagt saka:

- A. Plankart, revidert 14.10.2019
- B. Føresegner, revidert 14.11.2019
- C. Planskildring, revidert 14.11.2019
- D. Illustrasjonsplan, revidert 14.10.2019
- E. Merknader til planen
- F. Kommenterarar til merknadene



Saksopplysningar:

Dig Plan AS har på vegne av Landro Byggeservice AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for Søra Sundet gnr 30/687 m.fl. -Knappskog. PlanID: 20180001. Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for bygging av naust og kai.

Planprosessen

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i Vestnytt 11.05.2018. Offentlege instansar, grunneigarar og naboar vart varsla med brev. Planen vart lagt frem til 1.gangsbehandling

13.11.2018. I samband med offentlig ettersyn kom det motsegn til planframlegget frå Statens vegvesen, og tre merknader frå offentlege instansar og private grunneigarar.

Planstatus

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) 2015-2026 ligg planområdet, med detaljeringsone H900_54, om at eksisterande reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Gjeldande reguleringsplan for området er ein eldre reguleringsplan frå 1989: Reguleringsplan for Areknappen I, Knappskog (30) (planID 19890009). I original plan var det berre naustområde 3 som var sett av til område for naust. I 1994 vart det godkjent ei mindre endring som mellom anna opna for eit nytt og større naustområde (naust 4). Jf. føresegnene paragraf 15, er det stilt krav om at det skal føreliggja ein plan for kvart område før områda for naust kan byggjast ut.



Utsnitt av reguleringsplan for 32 RP Areknappen I, Knappskog (30), med omriss av planområde for Sørå sundet (svart stipla line)

Planområdet

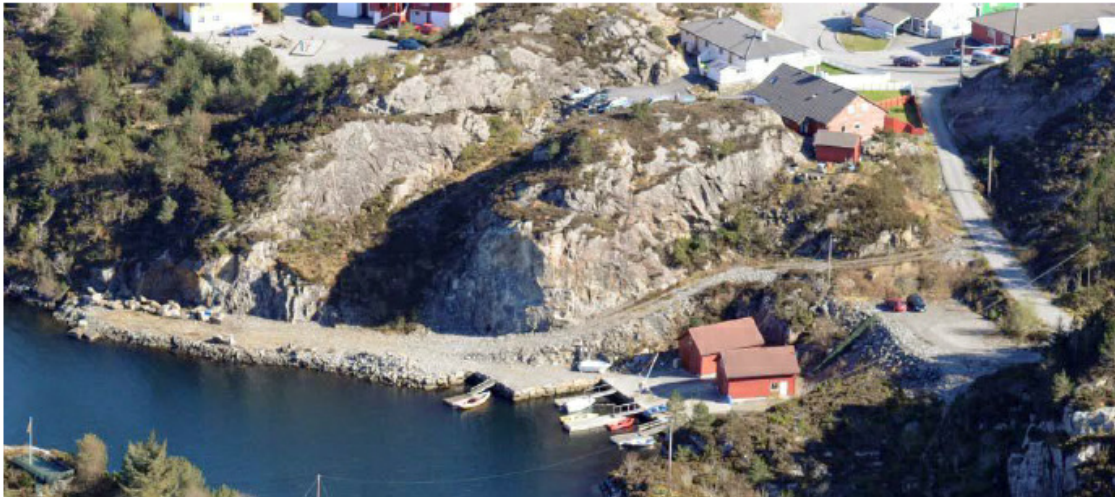
Planområdet er på om lag 13,5 dekar, og er lokalisert nord for Areknappen bustadfelt på Knappskog, aust for fylkesveg 531 ved Spjeld tunnelen. I sør grensar planområdet til eit etablert bustadområde på Areknappen. Det er om lag 80 bustadeiningar på Areknappen. Mot aust og vest grensar planområdet til grønstruktur, og mot sjø i nord. Sjølinja innanfor planområdet er dels utbygd med naust, flytebyggjer, og utfylling i sjø. Sjølinja til planområdet ligg godt skjerma, då den ligg i ei lita bukt med ei øy om lag 60 meter frå sjølinja til planområdet.

Teknisk infrastruktur

Tilkomst til planområdet er via Skjergardsvegen (Fv561), Areknappvegen og Jonsenvegen. Det er fortau langs Areknappvegen frå Jonsenvegen fram til Skjergardsvegen. Jonsensvegen leier til ei småbåthamn sørvest for planområdet. Kollektivdekninga er god langs Skjergardsvegen. Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet.

Terreng og landskap

Terreng i området er kupert, og består av bratte fjellskrentar og skrånande terreng. Nokre stadar i planområdet stig terrenget bratt frå sjøen til kote +25. Terrenget er i stor grad opparbeidd med parkeringsplass, veg, skjeringar i fjellet og utfylling i sjø. Utfyllinga i sjø er gjort med bakrunn i at området er regulert til område for naust, men utfyllinga er ikkje godkjent. Det er etablert ei grusveg ned til utfyllinga. Langs vegen er det ei vegfylling mot vest og høg skjering langs fjellsida i aust.



Bilete av området slik det er i dag



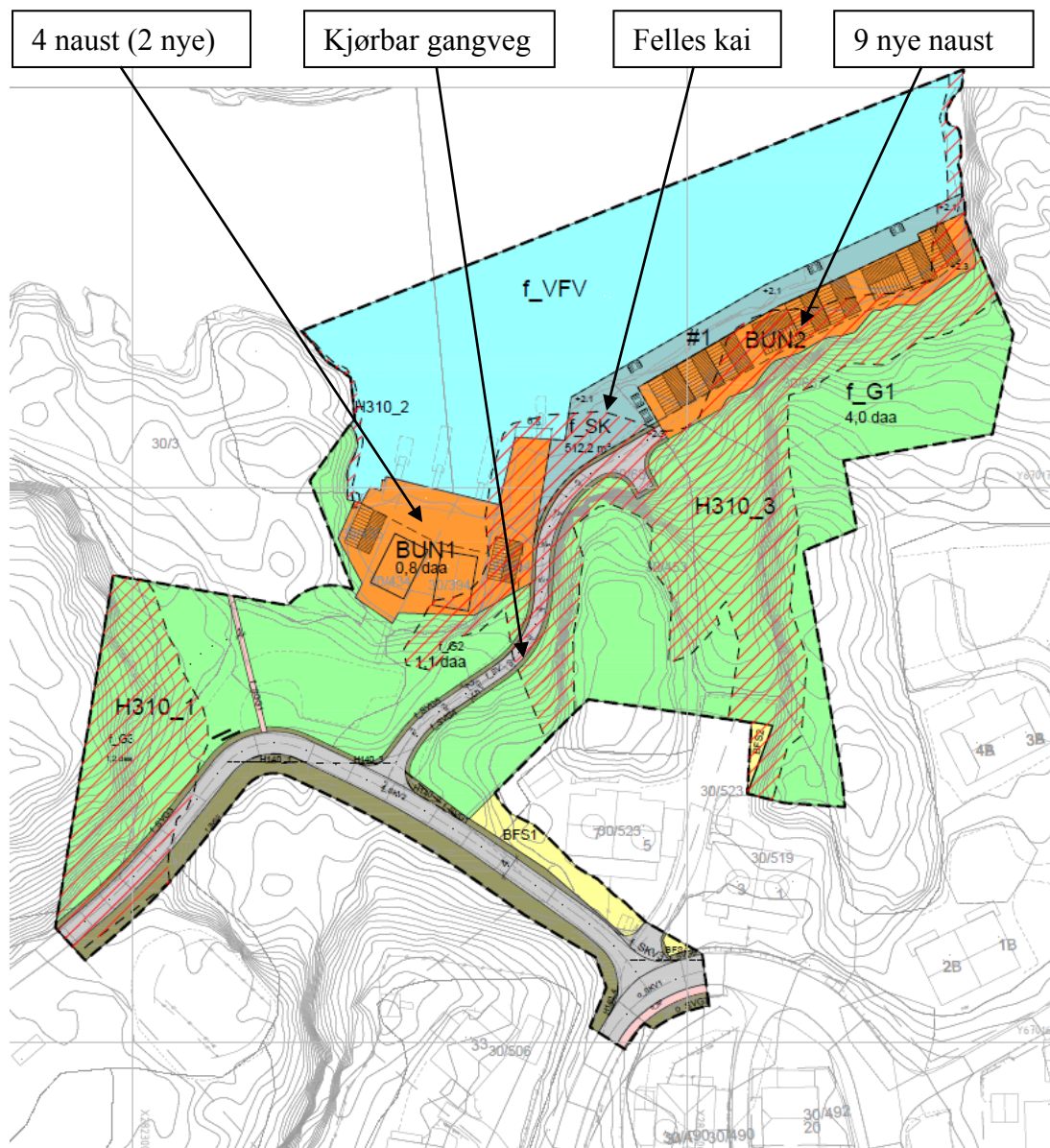
Skjering i fjellsida etter etablering av veg

Naturmangfald og kulturminner

Det er ikkje registrert truga eller verna dyreartar eller naturartar i planområdet. Innanfor planområdet er det registrert svært viktige førekomstar av store kamskjell. Det er registrert gyteområde for torsk like aust for planområdet. Gyteperioden er frå januar til april. I planframlegget er det sikra at det skal nyttast siltskjørt ved utfylling i sjø, og at det ikkje skal utførast sprengingsarbeid eller utfylling i sjø i gyteperioden.

Vegetasjonen i området består av spreidd bjørkeskog, noko granskog og elles lågt-veksande vegetasjon. Området består også av ein del bart fjell. Det er ikkje gjort registreringar av vegetasjon eller naturtypar som det bør takast særskilt omsyn til, jf. Miljostatus.no. Det er heller ikkje funne spor etter kulturminneverdiar i planområdet, jf. Miljostatus.no.

Planframlegget



Naust:

Planen legg til rette for oppføring av totalt 11 nye naust. Innanfor BUN1 ligg det i dag to eksisterande naust, og det er i planen opna for to nye naust innanfor dette føremålet. Innanfor BUN2 er det opna for etablering av 9 nye naust, kor det i dag ikkje er nokon eksisterande naust. Maksimal storleik på nausta er sett til 40m² BRA, med ein variasjon på 20%. Storleiken er i samsvar med det KPA opnar for. Maksimal mønehøgnd er sett til 5,5 meter frå lågaste terreng rundt naustet. Det skal etablerast maks 3 naust i ei rekke, før det skal vera ei opning mellom nausta på minimum 2 meter. For å sikra variasjon i nausttrekkja ved BUN2 skal nokre av nausta ha port mot sjø, og nokre sidevegg mot sjø. Det er mogleg å setja opp benker langs sideveggane på dei nausta som ikkje har port mot sjø.

Veg- og trafikktilhøve:

Vegane o_SKV1 og f_SKV2 er eksisterande vegar. Vegen f_SV ned til kaiområdet er delvis opparbeidd. f_SV skal vera ein køyrbar gangveg ned til naustområdet. Vegen skal opparbeidast med ei breidde på 2 meter med 0,25 meter vegskulder, og får ei maks stigning på om lag 1:6. På kaien, ved enden av f_SV er det lagt inn ein snuplass. Vegfyllinga langs f_SV ved BUN1 skal erstattast med natursteinsmur. Eksisterande avkjørsle til parkeringsplass frå f_SKV2 skal stengast.

Det er lagt inn gangareal (f_SGG1) frå Jonsenvegen (f_SKV2) til hytteeigedomane gnr 30, bnr 3/104. Innanfor BUN2 er det lagt inn gangareal (f_SGG2) for å sikra tilgang til kaiområdet.

Allmenn tilgjenge til sjø:

Mellom BUN1 og BUN2 er det sett av eit felles kaiområde, f_SK. Kaien skal vera ein sosial møteplass for brukarane av nausta og bustadfeltet på Areknappen, samstundes som den generelt skal gjera området meir tilgjengeleg. Det er stilt krav om plassering av møblar for opphald og tilkomst til sjø i form av trapp/stige. Arealet skal ha eit overflatedekke av tre. Det er opna for at det kan etablerast grillplass eller liknande innanfor dette området. Det er stilt rekkefølgekrav om at f_SK skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye naust.

Innanfor føresegningsområde #1 framfor nausta i BUN2 og BUN3 skal det leggjast til rette for allmenn ferdsel. Området kan utstyrast med benkar og bord. Arealet er fellesområde for eigarar av nausta.

Parkering:

Det vert ikkje sett av areal til parkering då nausta og kaien er meint som eit næranlegg for bustadområdet rett ved. Det skal setjast av areal til minimum 1 sykkelplass innanfor BUN1 og tre sykkelplassar innanfor BUN2.

Universell utforming:

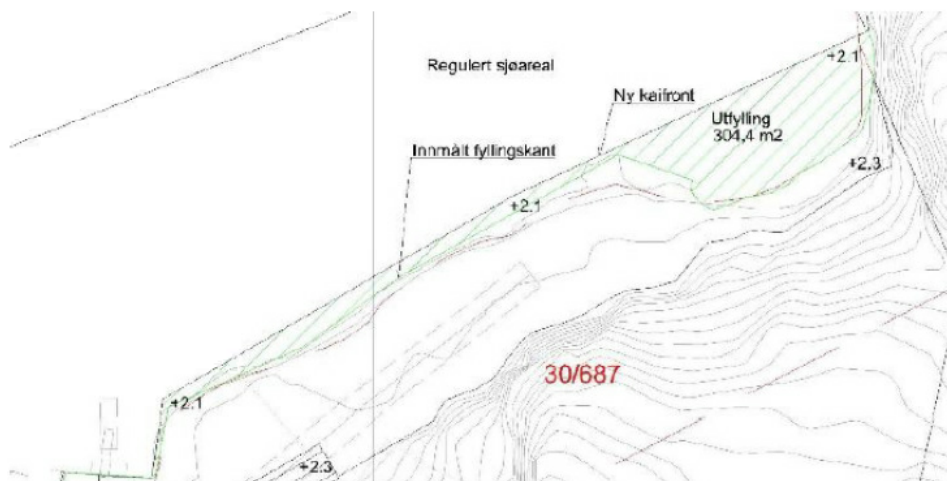
Vegane i planområdet er ikkje universelt utforma, og gangvegen f_SV er svært bratt (1:6). I føresegnene er det stilt krav om at det skal vera universell tilkomst frå snuplass på f_SV til alle naust og til felles kaiområde (f_SK).

Geologisk rapport:

Sweco har gjennomført ei vurdering av skredfare i planområdet. I vurderinga kjem det fram at det er fare for steinsprang frå dei høgaste bergskrentane. Med bakgrunn i vurderinga er det lagt inn ei faresone for ras- og skredfare i plankartet (H310_3). Det er vidare stilt rekkefølgekrav til rassikring av bergveggen innanfor denne sona, før det kan gjevast byggjeløyve til nye naust på BUN1-BUN3.

Utfylling i sjø:

Det vert lagt opp til om lag 300 m² utfylling i sjø utover den utfyllinga som allereie er etablert her i dag. Sjå illustrasjon av framtidig fylling nedanfor.



Rekkjefølgjekrav:

Før det kan gjevast bruksløyve til nye naust i BUN1 og BUN2, skal følgjande vera ferdigstilt:

- køyrbar gangveg f_SV
- sikring av bergvegg innanfor H310_1-3
- felles kaiområde f_SK, med møblar for opphald og tilgang til sjø i form av trapp/stige.

Offentleg ettersyn:

Planframlegget låg ute til offentleg ettersyn i tida 14.05.19 – 25.06.19. Det kom inn fire merknader til planframlegget. Statens vegvesen hadde motsegn til planen på grunnlag av dagens kryss Fv. 561/Areknappvegen som ikkje tåler auka trafikk. Fylkesmannen hadde vesentlege merknader angående strandsoneverdiar og tilgang til sjø for ålmenta. Motsegna frå SVV er imøtekomen, og SVV har trekt motsegna i melding motteke 31.10.2019. Merknadene frå Fylkesmannen er teke til følgje.

Ei kort oppsummering av merknadene og rådmannen sin vurdering av desse ligg som vedlegg til saka. Merknadene som kom inn er også lagt som vedlegg til saka.

Vurdering:

Rådmannen meiner at detaljreguleringa er grundig gjennomarbeid, og at det har vore eit godt samarbeid mellom tiltakshavar og kommunen etter offentleg ettersyn. I planforslaget er det gjort endringar knytt til infrastruktur og allmenn tilgang til sjø.

Allmenn tilgang til sjø

Rådmannen er særleg oppteken av ålmentas tilgang til sjø og friluftsliv i strandsona. Fylkesmannen har også vore kritisk til løysingane knytt til dette i planframlegget. Det har difor vore arbeidd vidare med løysningar i planen som betrar allmenn tilgjenge til sjø. Formålet småbåtanlegg i sjø (f_BSB) som opna for bryggjer langs heile kaien framfor BUN2, er etter offentleg ettersyn tatt ut av planen for å sikre fri ferdsel langs og i strandsona. Denne endringa er gjort ut i frå rådmannen si vurdering om at omfanget og plasseringa av eit slikt småbåtanlegg vil beslaglegge den tilgjengelege strandsona og bidra til privatisering av kaien som skal byggast.

Etter offentleg ettersyn er felles kaiformål, f_SK, utvida til å også omfatte kaifronten framfor BUN 2. Rådmanen meiner at dette er eit godt grep som sikrar ei utforming som gjer kaien meir inviterande og open. Ein open og samanhengande kaifront hindrar også privatiserande tiltak på denne delen av kaien, noko rådmannen vurderer som svært positivt.

Rådmannen meiner det er positivt at planframlegget utnyttar arealet godt. Det er lagt opp til 11 nye naust, med moglegheit for seksjonering av nausta. På den måten vil enda fleire få tilgang til naust innanfor eit avgrensa område. Rådmannen er nøgd med at det er sikra at nausta vert varierte i form, og at det vert maksimum 3 naust i ei rekkje. Nokre naust skal ha port mot sjø, og nokre sidevegg mot sjø. På denne måten sikrar ein variasjon i bygningane og gjer det mogleg å etablere benkar langs sideveggene.

Infrastruktur

I dialogmøtet med SVV og Fylkesmannen den 19.august vert det signalisert at motsegna kan trekkast dersom det ikkje er tvil om at naustområdet skal brukast av bebuarar i nærområdet som kan gå eller sykle til området. Trafikksituasjonen i krysset ved Fv. 561 utgjer stor fare for påkøyrsl bakfrå, og rådmannen meiner at det er viktig å ikkje leggja opp til auka trafikk i dette krysset.

Ein reguleringsplan kan ikkje styra kjøp og sal av bygningar og eigedommar, gjennom t.d. krav om at det berre er bebuarar i nærområdet som kan kjøpa naust i eit planområde.

Rådmannen meiner difor at å ta ut parkeringsarealet f_SPP er ei god løysning for å unngå auka trafikk i krysset som i dag er vurdert som trafikkfarleg. Utan tilgang til parkeringsplass meiner rådmannen at det vil vera mindre naturleg for andre enn bebruarane i nærområdet å kjøpe naust.

I KPA er det sett krav om éin parkeringsplass for bil per naust. Det å ikkje leggje til rette for parkering er dermed eit avvik frå kommuneplanen. Sidan planen gjennom heile prosessen har vore å leggje til rette for naust for dei som bur i nærområdet, er rådmannen samd i at det ikkje er behov for parkering.

Den køyrbare gangvegen ned til naustområdet er svært bratt. Den brattaste stigninga ligg på 1:6. Rådmannen vurderer at stigningstilhøva er akseptable då vegen i hovudsak skal nyttast av gåande til naust og småbåtanlegg. Rådmannen meiner det ikkje er tenleg å stilla krav om ein slakare veg, då det vil kunne føra til vesentleg større inngrep i terrenget.

Det er ikkje planlagd spesifikke trafikksikringstiltak langs vegane i planframlegget. Jonsenvegen (f_SKV2) er ei blindveg og fører til eit småbåtanlegg like sør for planområdet. Denne vegen er ikkje trafikkert nok til at det vil vera naudsynt med fortau. Rådmannen er nøgd med at det innanfor annan veggrunn langs f_SKV2 er satt av nok areal til eit framtidig fortau. Det går fortau frå planområdet til Skjergardsvegen der det er busshaldeplassar. Ein kulvert gjev trygg kryssing for fotgjengarar under Skjergardsvegen.

Naturmangfald

I samsvar med naturmangfaldslova (nml) skal offentlege avgjerder som gjeld naturmangfald så langt som råd byggja på vitskapeleg kunnskap. Den vitskapelege kjelda for vurdering etter nml. er Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning. I planarbeidet er det også nytta viktige informasjonskjelder som artskarta til artsdatabanken.no og miljostatus.no.

Ved søk i databasane Artsbanken og Naturbasen, og ved observasjonar på synfaring, kan det konkluderast med at det innanfor planområdet ikkje er raudlisteartar, trua naturtypar, prioriterte artar, utvalte naturtypar eller område som er særskild viktig for naturens mangfald.

Innanfor planområdet er det registrert svært viktige førekomstar av store kamskjel. Omsynssonen for store kamskjel strekker seg nesten langs heile sjølinja til Fjell kommune, og utfyllingane det vert lagt opp til vil i liten grad påverke førekomsten av kamskjel.

Ei samla vurdering etter nml. §8-12 av naturmangfaldet i dag og konsekvensane av planframlegget tilseier at planframlegget ikkje vil ha negativ effekt på naturmangfaldet i området.

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at planen vert godkjent med følgjande innarbeidde endringar i plankartet og føresegnene:

- Parkeringsplass f_SPP er teken ut av plankartet og føresegner knytt til denne er fjerna.
- Småbåtanlegg i sjø f_BSB er teken ut av plankartet og føresegner knytt til dette formålet er fjerna.
- Felles kai f_SK er utvida til å no omfatte heile kaianlegget framfor naustformål BUN2.

Endringane er utført i samråd med tiltakshavar og endrar ikkje hovudformålet eller intensjonen med planen. Endringane ligg etter rådmannen sitt syn innafor ramma av endringar som kan gjerast utan nytt offentleg ettersyn. Endringane er innarbeidde i reviderte plandokument.

Etter kva rådmannen kan sjå er føresetnaden for å nytta eigengodkjenning i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova tilstade. Rådmannen tilrå at kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplanen, med dei endringane som går fram av saka.