



Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS)	31.05.2018	062/18
Kommunestyret (KS)	13.06.2018	044/18

Arkiv: GBNR - 53/145, FA - L13, HistSak - 08/649,
KOM - 1259, PLANID - 20170002
Sakshandsamar: Sven Selås Kallevik

Arkivsaknr: 16/4358 - 22

Gnr/bnr 53/145 Hjartøy - Detaljregulering 2. gangsbehandling

Kort om saka:

Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
22.05.2018	20170002-Planomtale 06.11.17	69938
22.05.2018	20170002-Plankart 06.11.17	69939
22.05.2018	20170002- Føresegn 06.11.17	69937
22.05.2018	20170002 - Merknader etter offentlig ettersyn	69935
22.05.2018	20170002- Illustrasjonsplan_Hjartøy 06.11.2017 (86751)	69936
08.11.2017	Reguleringsforslag Hjartøy PlanID 1259 2010 0007	51796
25.05.2018	Hjartøy	70315

Planforslaget

Forslag til endring av detaljreguleringsplanen for Hjartøy er motteke frå Alvheim Eigedom AS ved plankonsulent Ard arealplan as.

Planforslaget som skal behandlast, består av

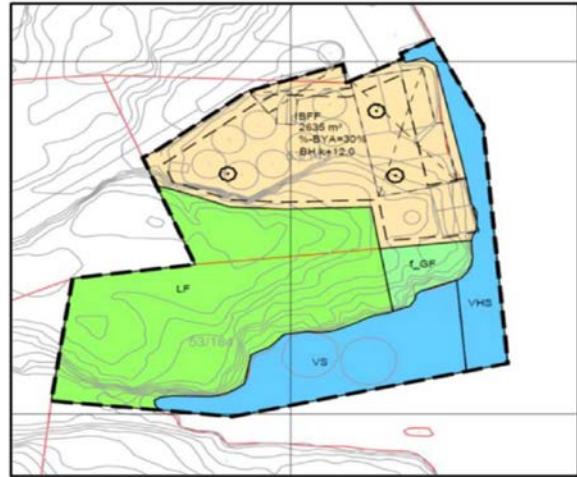
- plankart i målestokk 1:1000, datert 02.06.17
- reguleringsføresegner sist revidert 13.06.17
- planskildring datert 13.06.17

Formålet med reguleringa

Formålet med reguleringsendringa er å leggje til rette for oppføring av 4 frittliggjande fritidsbustadar. Elles er planen i hovudsak i tråd med gjeldande reguleringsplan for området. Planområdet er likevel utvida i mindre grad ved regulering av hamneområde i sjø på 0.63 dekar. Det for å sikre tilkomst til sjø.



Figur 2: Utsnitt frå gjeldande plan



Figur 1: Utsnitt frå endringa

Eigedomsforhold

Heimelshavarar i området er Alvheim Eigedom as. Eigar av gnr/bnr 53/145 og 53/184. Mindre del av planen i nord ser ut til å liggje innanfor gnr/bnr 53/8 tilhøyrande Malvin Alvheim.

Forhold til overordna planar

Planforslaget er i tråd med arealføremålet i arealdelen til kommuneplanen. Området er sett av til bygging med arealformål for fritidsbustadar.

Gjeldande reguleringsplan for Buena, Hjartøy er likevel med på kommuneplanen sin liste over reguleringsplanar som framleis skal gjelde.

Denne reguleringsplanen vart vedteken av Øygarden kommunestyre 10.11.10.

Gjeldande kommuneplan for perioden 2014-2022 vart vedteken av Øygarden kommunestyre 18.06.14.

Følgjande framgår av planskildringa til kommuneplanen under kapittelet om fritidsbustadar:

«..Det er og eit område på Hjartøy som får planstatus «fritidsbustader». Dette gjeld «Buena» som har godkjent reguleringsplan med hovudføremål «næring». Her er planføremål endra frå "næring" til fritidsbustader. Det er krav til formell endring av gjeldande reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk...»

Kommuneplanen viser reguleringsplanen sin byggegrense mot sjø med raud strek. Jfr vedlegg.

Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan (20100007 Buena, Hjartøy) viser området med hovudføremål herberge/bevertning. Planen vart vedteken av Øygarden kommunestyre 10.11.10.

Førstegangsbehandling

Utval for drift og samfunnsutvikling sin tidlegare behandling av planforslag:

- UDS-møte 02.11.2017: utvalet behandla planforslag.

Utval for drift og samfunnsutvikling fatta følgjande samrøystes vedtak om høyring og

offentleg ettersyn i møte 02.11.17, sak 107/17:

«Utval for drift og samfunnsutvikling fremjar saka om reguleringsendring for 4 fritidsbustadar på Hjartøy og legg henne ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Dette gjeld planforslag som består av

- plankart i målestokk 1:1000, datert 02.06.17
- reguleringsføresegner sist revidert 13.06.17
- planskildring datert 13.06.17

Parkeringsløysning på fastlandet må likevel vera avklart for planområdet samla før det vert gjeve byggjeløyve til fritidsbustadar.

Det må liggje føre dokumentert rett til parkeringsplass for 6 bilar samt til minst 4 båtplassar på landsida like ved før det vert gjeve byggjeløyve for fritidsbustadar.

Dette må innarbeidast som rekkefølgjekrav i føresegnene før planforslaget vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn.»

Merknader til offentlig ettersyn:

Føresegn vart revidert etter vedtak i UDS og sendt kommunen 08.11.2017. Reguleringsplan for Hjartøy låg ute til høyring og offentlig ettersyn frå 08.11.2017 til 08.01.2018. Det kom inn totalt sju (7) merknader til høyringa. Hovudtrekka frå merknadene er vist og kommentert under. Merknadene i sin heilheit er lagt ved saka.

Hordaland fylkeskommune 24.01.2018

1. Kulturminne og kulturmiljø. «...under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre vegar/stier, bakkemurar, tufter m.m.»
2. Strandsone og landskap. Sjølv om området er sett av til fritidsbustader, må det takast omsyn til landskap, terreng, friluftsliv, strandsona og ålmenta sine interesser. Vi vurderer at føresegna sikrar landskap og terreng, samt at ein ikkje ønskjer tiltak som har privatiserande verknad. Fylkeskommunen skulle likevel ønskjer at nye tiltak i strandsona kunne trekkast lengre vekk frå sjøen enn dagens bygg.

Rådmann sin kommentar:

1. Rådmannen tar merknaden til etterretning.
2. Rådmannen vurderer framlegget til å tilstrekkelig ta omsyn til landskap, terreng, friluftsliv, strandsona og ålmenta sine interesser. Alle nye tiltak ligg innanfor eksisterande byggegrense til sjø som satt i kommuneplan (2014-2022).

Bergen og omland havnevesen (BOH) 22.11.2017

1. BOH ynskjer at orientering om søknadsplikt ved tiltak i sjø bør inn i føresegn.

Rådmann sin kommentar:

1. Krav om søknadsplikt for tiltak i sjø er heimla i § 8.4. i føresegna.

Fylkesmannen i Hordaland 27.12.2017

1. Har ingen særskilte merknader til planen slik den ligg føre i og med at den følgjer opp kommuneplanen for området.

Rådmann sin kommentar:

1. Rådmannen tar merknaden til etterretning.

Bergen Sjøfartsmuseum 14.11.2017

1. Museet har ingen merknader til den planlagte detaljreguleringa.

Rådmann sin kommentar:

1. Rådmannen tar merknaden til etterretning.

Fiskeridirektoratet 14.11.17

1. Vi har ikkje registrert marint biologisk mangfald, fiskeri- eller akvakulturinteresser i området, og har soleis ingen merknader til den varsla reguleringsendringa.

Rådmann sin kommentar.

1. Rådmannen tar merknaden til etterretning.

Statens Vegvesen 15.11.2017

1. Framleis avgjerande å sikra naudsynt areal til parkering på Alvheim.

Rådmann sin kommentar:

1. Krav til parkering på fastlandet er innarbeidd i føresegn §§2.2. og 2.3.

Ard arealplan på vegne av Alvheim eigedom 08.01.2018

1. Merknad gjeld vedtak 107/17 av 02.11.17 der ein set krav om at 6 pplasser for bilar samt minst 4 båtplassar på landsaida skal ha dokumentert rett før ein får

byggjeløyve. Ein kan ikkje skå at det er behov for strengare krav til parkeringsplasser for bil og båtplasser enn kva gjeldande kommuneplan gjev krav om.

At fritidsbustadene ligg på ei øy opnar bland anna for at brukarane av fritidsbustadene ikkje nødvendigvis kjem til Alvheim/Hjartøy med bil. Ein ser blant anna for seg at brukarane/besøkande som bur i Bergensområdet like sannsynleg kjem med båt som med bil. Lokaliteten til fritidsbustadene vil vere attraktiv for båtfolk som kjem til planområdet via skjergarden rundt Øygarden og som vil nytta båt til og frå dei ulike aktivitetane i skjergarden.

Den gjeldande kommuneplan for Øygarden har krav om 1 parkeringsplass per fritidsbustad, medan vedtak av 02.11.17 gjev krav om 1,5 parkeringsplassar per fritidsbustad. Denne merknad gjeld soleis at reguleringsendringa for Hjartøy bør følgje føringane som er sett i kommuneplanens arealdel, dvs redusere til 1 parkeringsplass for bil per fritidsbustad.

Rådmann sin kommentar:

1. Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gå bort frå dette kravet. Dei aller fleste tilfelle syner at bil vert nytta som tilkomstmiddel til fritidsbustader. Om anna skulle være tilfelle vil dette vere eit særtilfelle og må handsamast som ein dispensasjon.

Motsegn

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

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova §12-12 vert saka lagt fram med tanke på vedtak i kommunestyret.

Vurdering:

Innkomne merknader

Som det framgår av vedlagt tidlegare saksutgreiingar det motteke få merknadar ved varsel om oppstart av planarbeidet. Merknadene er tildels innarbeidd i planforslaget.

Det vart motteke sju merknader til offentleg ettersyn. Merknadene er lagt ved saka og omtalt over.

Samla vurdering:

Som det framgår av saksutgreiinga er det ikkje motteke særskilde merknader til det planforslaget som låg ute til offentleg ettersyn. Ein held fast ved parkeringsløyving vedteke i UDS 02.11.17.

Det er ikkje behov for å gjere endringar på dette. Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen at planforslaget vert vedteke.

Innstilling til vedtak:

1. Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne privat forslag til detaljregulering for Hjartøy, gnr/bnr 53/145 m.fl.

Følgjande vert godkjend:

Planforslaget som skal behandlast, består av

- plankart i målestokk 1:1000, datert 06.11.17
- reguleringsføresegner sist revidert 06.11.17
- planskildding datert 13.06.17, siste revidert 06.11.17

2. Ved endeleg vedtak av 20170002 Hjartøy vil eksisterna reguleringsplan 20100007 Buena, Hjartøy opphevast.
3. Før kunngjering av vedtaket kan skje må det liggje føre dokumentert feilfrie SOSI-filer av plankart.

Behandling i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) 31.05.2018:

Innstillinga var samrøystes tilrådd.

Vedtak i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) - 062/18

Innstillinga vart tilrådd.

Behandling i Kommunestyret (KS) 13.06.2018:

Desse tok ordet i saka

Børge Haugetun (TVØ)

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Kommunestyret (KS) - 044/18

1. Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne privat forslag til detaljregulering for Hjartøy, gnr/bnr 53/145 m.fl.

Følgjande vert godkjend:

Planforslaget som skal behandlast, består av

- plankart i målestokk 1:1000, datert 06.11.17
- reguleringsføresegner sist revidert 06.11.17
- planskildding datert 13.06.17, siste revidert 06.11.17

1. Ved endeleg vedtak av 20170002 Hjartøy vil eksisterna reguleringsplan 20100007 Buena, Hjartøy opphevast.
1. Før kunngjering av vedtaket kan skje må det liggje føre dokumentert feilfrie SOSI-filer av plankart.

Siri Fahlvik Pettersen
Rådmann

Sven Selås Kallevik
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krever derfor ingen signatur.