

**MØTEBOK****Stadfesting av reguleringsplan Havn næringsområde m.m., gnr 67 bnr 60 m.fl.**

Utval sak	Utval	Møtedato
120/14	Utval for plan og miljø	09.12.2014
75/14	Kommunestyret	17.12.2014

Vedlegg:

Plankart dagsett 30.05.2009, revidert 02.12.2014.
Føresegner og planbeskriving, sist revidert 02.12.2014
Arkitektens beskriving (for naustområdet)

Samandrag:

Akvator As har på vegne av Vik- Sandvik Holding AS utarbeidd reguleringsplan «Hamn næringsområde m.m.» for gnr 67 bnr 60, samt delar av gnr 65 bnr 47. Planen omfattar kontor, blokkbebyggelse, naust, båtområde og småbåtanlegg. I all hovudsak er planområdet utbygd i samsvar med planframlegget. Planen erstattar delar av reguleringsplan «Fitjar sentrum nord, hamn».

Planen var i perioden 30.03.2007 til 04.05.2007 til offentleg ettersyn. Det kom inn 4 merknadar, inkludert motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland. Punktet med motsegn er no retta, og motsegna trekt.

Framlegg til reguleringsplan vert tilrådd stadfesta.

Saksopplysningar:

Akvator har på vegne av Vik- Sandvik Holding AS utarbeidd reguleringsplan for gnr. 67 bnr. 60, samt delar av gnr 65 bnr 47. Planen er gjeve namn «Reguleringsplan for Havn næringsområde m.m.», og erstattar delar av eksisterande reguleringsplan «Fitjar sentrum nord, hamn».

Planen inneheld område for kontor, privat småbåtanlegg, båtoppstilling, naustområde, blokkbebyggelse og tilhøyrande veganlegg. Planen omfattar også eit område for kulturbevaring, med kulturminne som er automatisk freda etter kulturminnelova.

Ny plan har i hovudsak same arealføremål som eksisterande plan. Imidlertid er planområdet utvida noko mot nord og vest (kontor og småbåtanlegg). Naustområdet er endra, det er lagt inn båtoppstillingsplass og område for forretning i eksisterande plan er tatt ut. Kommunen har fått sett av eit areal i kartet framom kloakkreinseanlegget som skal nyttast til parkering og framtidig slamskiljar. Kommunen har og bede om justering av dei tre sørlegaste bygga, slik at den kommunale avløpsleidninga som går til sjøen ikkje vert overbygd av dei planlagde bygga.

Område for blokkbebyggelse aust i planområdet samsvarar med område for einebustadar i eksisterande plan.

Det vart meldt oppstart av planprosessen i 2006. Av ulike grunnar har planprosessen teke veldig lang tid, som konsekvens av dette er det aller meste av tiltaka innafør planen allereie utbygd med heimel i fleire dispensasjonar. Det er i hovudsak naustområdet som enno ikkje er utbygd, elles er det mindre tiltak som er satt på vent til planen er godkjend.

Planarbeidet vart starta opp før plandelen av ny plan- og bygningslova vart sett i kraft, og vert derfor handsama etter den «gamle» lova som gjaldt fram til 1.6.2010 (pbl 1985), jf. pbl (2010) § 34-2.

Offentleg ettersyn:

Framlegg til reguleringsplan var til offentlig ettersyn i perioden 30.03.2007 – 04.05.2007. Følgjande uttalar kom inn:

Statens vegvesen:

Vurderar at planområdet ikkje er i konflikt med riks- eller fylkesvegar eller byggavstand til slike.

Hordaland fylkeskommune:

Bed om endring av planen slik at den ikkje kjem i konflikt med automatisk freda kulturminner. Fylkeskommunen kom fyst med krav om arkeologisk registrering, men trakk seinare kravet.

Merknaden er tatt til følgje, planen kjem ikkje i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Kystverket:

Kystverket bad om at det takast inn i reguleringsføresegnene at tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova krev løyve frå Kystverket.

Mynde etter havne- og farvasslova er endra etter at reguleringsplanen var på høyring.

Det er no kommunen som handsamar slike saker, dette er tatt inn i føresegnene.

Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen fremja motsegn til planen på bakgrunn av skjerpa strandsonevern og ivaretaking av attverande verdiar i strandsona. Dei var m.a. kritisk til utforming av nautsområde og til mønehøgde for naust.

Nautsområde vart endra til å kun omfatte sjølve byggeområdet for naust (dvs. 100 % utnyttingsgrad), maks mønehøgde er redusert til 7 meter. Fylkesmannen har etter desse endringane trekt motsegna til planen.

Vurdering:

Naturmangfaldlova:

Sjølv om planprosessen starta opp lenge før naturmangfaldlova (nml) tredde i kraft krev nml § 7 at planen skal vurderast etter prinsippa i lova sine §§ 8 – 12.

Nml § 8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget. Det er ikkje registrete funn i naturbase, viltregistreringa eller i artskart innafor eller i umiddelbar nærleik til planområdet.

Planområdet består i all hovudsak av areal som allereie er utbygd. Sannsynet for nye funn av verdifult naturmangfald er lite. Ein vurderar derfor kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg med omsyn til sjansen for ukjende funn.

Ettersom ein ikkje kjenner til naturverdiar som tiltaka i planen kan forringe er ikkje vidare vurdering etter nml naudsynt.

Andre tilhøve:

Reguleringsplanen gjev rom for utbetringar og utviding for eksisterande kontorareal. Naust- og småbåtområdet opnar for eit sentrumsnært tilbod til båtfolk. Naustområdet er planlagd for å få ei god utnytting av arealet, samtidig som utforminga vil gje bygningar som harmonerar best mogeleg med omgjevnadane.

Planen har lege ei tid etter at det kom motsegn, først for å få endra planen slik at motsegna kunne trekkjast, og deretter i påvente av nokre andre avklaringar. Kommunen ser ikkje at det i dette perioden er kome endringar i føresetnader eller faktiske forhold som tilseier at planen ikkje kan fremjast no. Det meste av planområdet er dessutan utbygt med grunnlag i ulike dispensasjonar.

Kommunen ser det føreliggjande forslaget som ei viktig avklaring og stadfesting av tiltak som er gjennomførte, og andre tilhøve i området.

Rådmannen rår til at planen vert stadfesta slik han no ligg føre.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø rår kommunestyret å gjere følgjande vedtak:

Fitjar kommunestyre stadfestar framlagd reguleringsplan for Havn næringsområde m.m.. Plankart dagsett 30.05.2009, revidert 02.12.2014 og føresegner dagsett 30.05.2009, revidert 04.12.2014.

Overlappende del av reguleringsplan «Fitjar sentrum nord, hamn» vert oppheva. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova (1985) § 27-2, med tilvisning til ny plan og bygningslov § 34-2.

Behandling i Utval for plan og miljø - 09.12.2014:

Tilråding til kommunestyret: (Samrøystes)

Fitjar kommunestyre stadfestar framlagd reguleringsplan for Havn næringsområde m.m.. Plankart dagsett 30.05.2009, revidert 02.12.2014 og føresegner dagsett 30.05.2009, revidert 04.12.2014.

Overlappende del av reguleringsplan «Fitjar sentrum nord, Hamn» vert oppheva. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova (1985) § 27-2, med tilvisning til ny plan og bygningslov § 34-2.

Behandling i Kommunestyret - 17.12.2014:

Representanten Terje Træet (H) ba kommunestyret vurderer hans habilitet, då hans far er grunneigar i området som er omfatta av planen. Representanten vart samrøystes erklært ugild, og forlet møtet under handsaming av saka.

Vedtaket: (Samrøystes (16 røyster))

Fitjar kommunestyre stadfestar framlagd reguleringsplan for Havn næringsområde m.m.. Plankart dagsett 30.05.2009, revidert 02.12.2014 og føresegner dagsett 30.05.2009, revidert 04.12.2014.

Overlappende del av reguleringsplan «Fitjar sentrum nord, Hamn» vert oppheva. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova (1985) § 27-2, med tilvisning til ny plan og bygningslov § 34-2.

Atle Tornes
Rådmann