



## MØTEBOK

**Hamn/ Rossneset. Endring av detaljreguleringsplan.  
Stadfesting.**

Utval sak	Utval	Møtedato
36/14	Utval for plan og miljø	07.05.2014
36/14	Kommunestyret	18.06.2014

**Vedlegg:**

Plankart datert 07.01.2014

Dokumentet «reguleringsendring» datert 07.01.2014

Føresegner datert 02.05.2014

**Samandrag:**

Framlegger utgjer endring av tidlegara stadfesta reguleringsplan for Hamn Rossneset. Planen er omarbeidd etter gjeldande plan og bygningslov. Endringane som foretekne er av mindre vesentleg art, men det er mange endringar, og ein har difor valgt å handsame planen på vanleg måte. Planen har lagt til offentlig ettersyn i 6 veker, og det er ikkje kome inn negative merknader til han.

Det kom 6 innspel til planen i løpet av høyringsperioden.

Kystverket Vest.

Fiskeridirektoratet.

Fylkesmannen.

Hordaland fylkeskommune.

Statens Vegvesen.

N.V.E

Ingen av innspela hadde merknader til planen.

**Saksopplysningar:**

Planen er utarbeidd av Plan Vest og omhandlar endring av tidlegare stadfesta plan i Hamn på Rossnes. Planen har vorte handsama som detaljreguleringsplan etter gjeldande plan og bygningslov §12, og har lagt ute på offentlig ettersyn i 6 veker. Det er fleire vesentlege endringar i høve til gjeldande plan. Dei viktigaste endringane dreier seg om:

BKT. Berre marginalt endra.

Nokre krav om rekkefylgje vart tekne vekk på punkta der dei ikkje lengre har relevans. Høgdebestemmelsane i punkt 3.8.2 har vorte vurderte men er ikkje endre.

Område for barnehage har vorte utvida inn i grøntareala på sidene aust og vest.

Planområdet er utvida i sjø. Låssettingsplassen utanfor småbåtanlegget er flytta noko mot vest, og delvis ut av området. Fiskarlaget vart varsla som høyringspart.

Planen opnar no for at det i 7 nærare definerte område med til saman 20 tomter, kan byggjast ut med tomannsbustader i eit utval av 35 utpeikte tomter.

Det er endra status i sjø framom naustområde BUN, der det i planen har blitt lagt til rette for areal til båthamn i sjø.

Naustrekka i område BUN er auka i høgde, men tilpassa omgjevnadene i høgda og utforminga. Dei nye nausta er i strid med kommuneplanen sin utforming av naust, og gjeldande reguleringsføresegner men det er ikkje kome innvendingar mot dette på høyringa.

Byggjeområdet i området BBB-B har vorte utvida inn i friluftsområdet mot nord 4 meter for å gje plass til planlagde bygg der, noko som har medført føremålsendring frå friluftsområde til bustadområde.

BYA er justert opp frå 30% til 35% generelt for einebustadtomtar.

BYA er justert opp frå 30% til 50% for tomtar som vert opna for tomannsbustader, dersom dei faktisk blir nytta til tomannsbustader. Det same gjeld areal for garasje som er auka frå 60 kvm til 70 kvm samla areal dersom det blir bygt tomannsbustad.

Det presiserast at tilleten totalhøgde for garasjar i høyringa var sett til 3,3 m. Dette har kommunen etter høyringa sett til 5 meter.

Det vert lagt til rette for gangsti langs svaberget i framkant av planområdet. Denne skal byggjast på pålar, slik at det er små/ingen varige inngrep.

Punkt 3.7 i føresegnene gjer rett til auka BYA for område med konsentrert småhusbebyggelse til 60% Dette gjeld områda BKC og H, og vil kunne medføre fleire bueiningar i desse områda, eller større husvære.

Planen utvider talet på moglege bueiningar i feltet frå ca 200 til inntil 240, avhengig av kor mange tomannsbustader som vert bygd, og om det blir fortetting i areala BKC og H. Det vert planeigar sitt ansvar å syte for at bustadene får tilstrekkeleg kapasitet i framtida. Kommunen har sett og som vilkår at feltet til ei kvar tid dekkjer minimumskravet til leikeplass i forhold til antalet bustader. (3.3.c i føresegnene).

Gjeldande reguleringsplan vart stadfest 24.03.2011

Det har etter dette vore ein mindre endring av planen stadfesta 19.06.2013

Det har vore gitt ein dispensasjon frå reguleringsplanen datert ein dispensasjon i planområdet datert 23.10.2013 or området BBB-B. Dispensasjonsføresetnadene er lagt inn i denne endringa. Det vart meldt oppstart for endring av planen 24.09.2013.

Det kom inn 6 innspel til oppstartsmeldinga.

Kystverket Vest.

Aud Tordis Strandnæs.

Fiskeridirektoratet.

Fylkesmannen i Hordaland

Fiskarlaget Vest.

Statens vegvesen.

Ingen av innspela hadde kritiske merknader, og berre planeigaren sine ynskjer og kommunen sine eigne merknader vart tekne inn i planen før han vart lagt ut på offentlig ettersyn.

Desse endringane er føretekte i forhold til gjeldande plan:

1. Utviding av område for konsentrerte bustader er utvida 4 meter mot nord, inn i friluftsområdet. Felt BBB-B. Dette punktet er allereie gjeve dispensasjon for og må sjåast som gjeldande føresegn.
2. Eit utval av einebustadtomter er opna for bygging av tomannsbustader. Dette gjeld 35 parsellar der det vert valfri utnytting enten som einebustad eller tomannsbustad. Utnyttingsgrad er endra i føresegnene. Høgdebestemmelsane vert å forstå slik at garasjane skal ha maks høgde 5m frå innvendig ferdig golv.
3. Området i sjø framom nausta er omgjort til småbåtanlegg. Dette er endra frå friluftsområde i sjø og vassdrag.
4. Nausta får storleik og utforming tilpassa omgjevningane. Det ligg ved skisse av dei ynskta nausta.
5. Det er regulert inn gangsti langs sjøen mellom næringsområdet midt i planens sjølinje FK/1, og naustområdet i nord. Dette vert sti bygd på tynne knektar slik at det skal synast minst moegeleg frå sjøen.
6. Utviding av område for konsentrerte bustader, Felt BBB-B, er utvida 4 meter mot nord, inn i friluftsområdet. Dette punktet er allereie gjeve dispensasjon for og må sjåast som gjeldande føresegn.
7. Eit utval av einebustadtomter er opna for å omgjere til tomannsbustader. Dette gjeld 35 parsellar der det vert valfri utnytting enten som einebustad eller tomannsbustad. Utnyttingsgrad er endra i føresegnene.
8. Høgdebestemmelsane i § 3.6.3 er å forstå slik at garasjane skal ha maks høgde 5m.
9. Området i sjø framom nausta i område N er omgjort til småbåtanlegg. Dette er endra frå friluftsområde i sjø og vassdrag. Kommunen si vurdering er at dette ikkje har negativ innverknad for miljøet eller ålmenta sine interesser då området i praksis vil bli nytta til tilsvarende aktivitet ved normal naustbruk.

10. Det er regulert inn gangsti langs sjøen mellom næringsområdet midt i planens sjølinje FK/1, og naustområdet i nord. Dette vert sti bygd på tynne knektar slik at det skal synast minst mogleg frå sjøen, det er lite/ingen varige inngrep. Stien skal vere eigd av grunneigar som og skal bere vedlikehaldsansvaret for han. Stien skal vere open for fri ferdsle for ålmenta.
11. Det nye planforslaget går ut over området for gjeldande plan, i tilknytning til endra plassering av område for låssetting. Kommunen vurderer dette som ei marginal endring utan særlege konsekvensar, som ikkje er negativ for fiskeriinteressene.
12. Planforslaget opnar for at det i 7 nærare definerte område med 35 tomtar, kan byggjast tomannsbustader. Dette er to mindre område fremst i feltet, ein tilfeldig tomt midt i området, eit felt mot nordvest og 4 felt i eit samla område i midten og mot nordaustre hjørna av planområdet. Det tyder ikkje nødvendigvis at det blir bygt på alle tomtane, men ein må rekna med ein monaleg auke i bustader i området. Dette vil ha tyding for tal leikeplassar, og kan ha tyding for kapasiteten i VA- og veganlegg. Tomannstomtane ligg delvis samla i fire felt i nordaust, men og spreidd på fire andre stader i feltet. Høyringsinstansane var beden om å vurdere om dette burde vere ytterlegare samla.
13. BYA i områda BKC og H er auka, slik at områda vil få auka bruksgrad, slik at ein kan også her få fleire bustader, eller større husvære.
14. Det offentlege arealet nord i området (tenkt til barnehage), som er i dag 3,1 dekar, er auka til 4,1 dekar, på kostnad av friområdet rundt. Dette er gjort for å oppnå minimumsarealet som krevs til planlagd barnehage.
15. Naustområdet i H6 har fått ein endra struktur, med høgare naust. Dette er i strid med kommuneplan, gjeldande reguleringsplan og strandsonerettleiar, og tidlegare gjeven dispensasjon. I planomtalen til kommuneplanen pkt 4.3.2. vert det vist til at gode naustprosjekt burde kunna gå «ut over» retningslinene dersom det vert lagt fram gode skisseprosjekt. Dette kunne ikkje takast inn i retningslinene, men intensjonen om fråvik var klar. I materialet ligg det ei visualisering av effektane av naustrekka. Kommunen bad høyringsinstansane om å vurdere dette spesielt, men det har ikkje kome merknader frå nokon.
16. BYA er justert opp frå 30% til 35% generelt for einebustadtomtar.
17. BYA er justert opp frå 30% til 50% for tomtar som vert opna for tomannsbustader, dersom dei faktisk blir nytta til tomannsbustader. Det same gjeld areal for garasje som er auka frå 60 kvm til 70 kvm samla areal på dersom det blir bygt tomannsbustad.
18. Det utvida talet på bustader vil medføre krav til auka behov for leikeplassar. Dette er gjort ved at areal på planlagte leikeplassar vert kravd auka i takt med utbygginga.
19. Det er etter at planen vart laga kome ny plan og bygningslov. Det medførte ein del teknisk endring av kart og vedtekter som er foretekne.

#### Vurdering:

Planen er ein endring av plan for området Hamn i Rossneset, som er stadfesta og gjeldande i området. I mellomtida er det kome ny plan og bygningslov, og planen er no skriven om, og i samsvar med den nye lova. Områder er no under utbygging, og ein ser behov for å presisere føresegnene når det gjeld einskilte områder i feltet. Kommunen vurderer at endringane som er føretekte supplerer planen godt.

Den har vore ei utfordringa at kjøparane delvis har svikta når det gjeld einebustader, medan etterspørselen etter rekkarhus eller tomannsbustader er betre. Ein har sett det naudsynt å sikre god arkitektur i naustområdet gjennom å opne for tilpassing av bygga og utforminga deira.

Planeigaren ynskta med bakgrunn i blant anna dette å endre den eksisterande planen. Kommunen og tiltakshavaren såg dessutan behov for å presisere kart og føresegner når det gjaldt einskilte område i feltet. Vurderinga var at endringane som no er gjorde betrar situasjonen.

Planforslaget medfører ei rekkje endringar i høve til gjeldande plan slik han er stadfesta. Endringane er føretekte for å oppnå ein meir fleksibel og betre plan, tilpassa behovet i området. Planen tek omsyn til turgåarar og ålmenta. Blant anna er det lagt opp til gangvei langs svaberget ved sjøen som vert open for ålmenta.

Etter som plasseringa av lås-settingsplassen har vorte endra i kartet, har fiskarlaget vorte varsla som part i høyringa av planen og kunne uttale seg til dette. Det har ikkje kome innvendingar frå dei.

Planframlegget har etter kommunen si vurdering ikkje vesentlege negative verknader for planområdet, eller ålmenta sine interesser i området.



I punkt 3.8.2. er det opna for at det i områda BBB, som gjeld tre område B, O og P, vert opna for inntil 14 meter byggjehøgde. Kommunen har vurdert ei reduksjon i byggjehøgda i område O, i ljøs av sikt frå område BK - H og kome til at ein ikkje treng endre føresegnene på det området.

Kommune har ikkje ansvar for evt. framtidig underkapasitet på det tekniske anlegget som følgje av planendinga. Slik evt underkapasitet vil måtte utbetrast og dekkjast av planeigaren når det gjeld arbeid og kostnader.

**Framlegg til vedtak:**

Utval for plan og miljø rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

Fitjar kommunestyre stadfestar framlagd endra detaljreguleringsplan for Hamn, Rossneset.

Vedtaket er gjort med heimel i plan og bygningslova § 12-12.

**Behandling i Utval for plan og miljø - 07.05.2014:**

Rådmann Atle Tørnes orienterte om endring i føresegnene pkt. 3.6.1 som då skal lyde slik: Det kan først opp frittliggjande einebustader, jfr. § 3.3. Innafor følgjande område kan det først opp husvære med to bueiningar på inntil 20 valfrie parsellar:

Utvalet hadde ingen merknader til dette.

**Tilråding til kommunestyret : (Samrøystes)**

Fitjar kommunestyre stadfestar framlagd endra detaljreguleringsplan for Hamn, Rossneset.

Vedtaket er gjort med heimel i plan og bygningslova § 12-12.

**Behandling i Kommunestyret - 18.06.2014:**

**Vedtak: (Samrøystes)**

Som framlegg.



Atle Tørnes  
Rådmann