

**MØTEBOK****Stadfesting av detaljreguleringsplan for Søgardsjøen  
gnr. 83/1 m fl.**

Utval sak	Utval	Møtedato
72/13	Utval for plan og miljø	23.10.2013
52/13	Kommunestyret	20.11.2013

**Dokument i saka:**

Planomtale m ROS-analyse og omtale av naturmangfald.

Føresegner

Plankart

Vurdering skredfare

**Samandrag:**

Framlegget til reguleringsplan er utarbeidd av Gøtz AS, på vegne av ulike eigarar representert ved Magnar Dahl Helland og Ingmund Bjordal. Området fekk status som område for fritidsbustader i sist reviderte kommuneplan. Bakgrunnen for dette var at området i Vistvik og Engevik er støybelasta, og at bebruarane skulle kunne nytte eigedomane sine ved sjøen til avlasting/ rekreasjon. Planen samsvarar med kommuneplanen. Planområdet i Søgardsjøen er på i underkant av 10 mål med land og sjøområde og består av frittliggande fritidsbustader, konsentrerte fritidsbustader, småbåtanlegg i sjø, småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone og friluftsområde i sjø. I tillegg inneheld han friluftsområde på land, vegar, kaiar og annan infrastruktur. Administrasjonen rår til at planen for Søgardsjøen vert stadfesta.

**Saksopplysningar:**

Planen vart 1.gongs handsama den 18.06.2013, og lagt ut til offentleg ettersyn den 25.06.2013

Det kom inn 8 innspel då planen låg ute.

Kommunen har under vegs hatt fleire møter med planleggjar og eigarar, og det har vore synfaring på staden.

Det har vore vanskeleg å finne løysing på vegspørsmålet i planen. Dette heng saman med at eigaren av tomtane 5 og 6 ikkje har vegrett ned langs eksisterande veg i sør, og vilkåra for å knyte seg på var uakseptable. Det går i dag allereie to vegar inn til planområdet der eigaren av tomtane 5 og 6 eig den nordre vegen. Ein har difor valgt ei løysing der han nyttar sin eigen veg inn til hoveddelen av eigedomen sin, og at det vert anlagt gangsti bort til tomtane 5 og 6. Parkeringa til eigedomane hans i planen vert ved opparbeidd parkeringsplass på eigen grunn rett utanfor planområdet i nord. Øvrige eigedomar får parkering i sør.

Gjensidige rettar i området vert vidareførde slik som dei er avtala og begge vegane skal ligge open for ålmenta og uttrykingskjøretøy i teneste. Planen legg opp til at avkjøring og påkøyning i planområdet skal skje til ny trasse av E-39 som er under planlegging.

Det er motteke 6 attendemeldingar til oppstartsmeldinga.

**Innspel til høyringa:**

Fylkesmannen i Hordaland:

Har ingen merknader til planen.

Statens Vegvesen:  
Har ingen merknader til planen.

Fiskeridirektoratet:  
Fiskeridirektoratet region vest krev at følgjande innhald må inn i føresegnene under t.d. §2.1 rekkefølgekrav: For å ta omsyn til fisk som er låssett i Engjavågen skal det ikkje utførast anleggsarbeid i sjø (sprenging, mudring eller fyllingsarbeid) eller sprengingsarbeid på land medan det står lås i vågen. Vi føreset at våre merknadar vert tekne omsyn til og ber om kopi av vedteken plan. Kommunen har pålagt planleggjar å ta dette med i planen.

N.V.E:  
Har ingen merknader til planen.

Kystverket Vest:  
Har ingen merknader til planen.

Fitjar kommune:  
Pålegg tiltakshavarane å lage felles vatn og avløpsplan for planområdet.

Magnar Dahl Helland:  
Har sendt brev som gjer rede for privatrettslege forhold i området. Brevet ligg ved saka. Kommunen meiner at planen berre tek omsyn til dei arealmessige forholda i planområdet, og tek ikkje stilling til privatrettslege forhold.

Jacob Tormodsæter:  
Har sendt brev med tolkingar av ulike punkt i utvalgsvedtaket. Kommunen skjerpar kravet til friluftsområdet på land, slik at bygga som er innteikna på tomtane 5 og 6 ikkje skal kunne byggjast større enn slik dei er teikna inn i kartet. Dette er for å sikre at friluftsområdet ikkje skal verte innskrenka av bruken. Når det gjeld friluftsområdet i sjø så skal den same eigedomen ha lov til å flyte til, og fortøye småbåtar frå bøye og med fortøying inn til eigedomen. Han peikar i brevet og på ein del privatrettslege forhold i planområdet. Kommunen tek ikkje stilling til dette.

### **Vurdering:**

Planen samsvarer med kommuneplanen, men nye retningslinjer for planlegging i strandsona legg ytterlegare føringar for korleis areala kan nyttast. Kommunen bad i høyringa om at høyringsinstansane måtte ha spesielt fokus på området mellom bygga 4 og 7, spesielt med omsyn til tilgjenge for ålmenta, friluftsområda rundt bygga, bruk av sjøareala og evt. samling av kaiar i det området. Ein har frå kommunen si side blant anna vore klar på at havbotnen ved elveutløpet skal liggje urørd og at det arealet må liggje i planen som friluftsområde i sjø. Kommunen meinte at arealet måtte få nemninga «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner», og planleggjaren har teke omsyn til dette i framlegget. Kommunen kravde at begge dei eksisterande vegane inn til planområdet skulle verte liggjande opne slik at det ikkje er hindrar fri ferdsle i strandsona eller utrykkingskjøretøy i teneste. Tek. 10 gjeld i området med krav til tilgjenge og tekniske løysingar. Kommuneplanen sine føresegner gjeld andre forhold som ikkje måtte vere omtala i planen.

### **Framlegg til vedtak:**

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

Fitjar kommunestyre stadfester framlagt detaljreguleringsplan for Søgardsjøen.

Plankart dagsett	13.06.2013
Føresegner dagsett	13.06.2013
Planomtale dagsett	12.06.2013

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

## **Behandling i Utval for plan og miljø – 19.09.2013**

Representanten annar Westerheim (AP) kom med framlegg om å utsetje planen i påvente av synfaring.

Utsettingsframlegget vart samrøystes vedteke i påvente av synfaring.

### **Framlegg til vedtak:**

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

Fitjar kommunestyre stadfester framlagt detaljreguleringsplan for Søgardsjøen.

Plankart dagsett 13.06.2013

Føresegner dagsett 13.06.2013

Planomtale dagsett 12.06.2013

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

## **Behandling i Utval for plan og miljø - 23.10.2013:**

Utvalet var på synfaring i saka.

### **Tilråding til kommunestyret: (Samrøystes)**

Fitjar kommunestyre stadfester framlagt detaljreguleringsplan for Søgardsjøen.

Plankart dagsett 13.06.2013

Føresegner dagsett 13.06.2013

Planomtale dagsett 12.06.2013

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

## **Behandling i Kommunestyret - 20.11.2013:**

**Representanten Annar Westerheim (AP)** kom med følgjande framlegg:

Detaljreguleringsplan for Søgardsjøen sak 52/13 vert ikkje stadfesta.

Planen vert sendt tilbake til utval for plan og miljø for endring/innarbeiding av merknader som kom inn i høyringsrunden, som ikkje er med i planen/føresegnene.

**Representanten Arne Prestbø (H)** kom med framlegg om gruppemøte.

Kommunestyret vart heva for gruppemøte.

Det låg ikkje føre nye framlegg etter gruppemøte

### **Røysting:**

Tilråding frå Utval for plan og miljø fekk 16 røyster

Framlegg frå Annar Westerheim fekk 1 røyst og fall.

### **Vedtak: (16 mot 1 – (Annar Westerheim AP))**

Som framlegg.

Atle Tornes

Rådmann