

**SAKSFRAMLEGG****Stadfesting av detaljreguleringsplan for 61/399,
Skykkjeneset-Kråko**

| Utval sak | Utval | Møtedato |
|--------------|--------------------------------|-------------------|
| 32/13 | Utval for plan og miljø | 08.05.2013 |
| 22/13 | Kommunestyret | 19.06.2013 |

Vedlegg:

Forslagsstillar si planskildring dagsett 05.12.2012
Reguleringsføresegner sist revidert 05.12.2012
Plankart sist revidert 05.12.2012

Samandrag:

Framlegget til reguleringsplan er utarbeidd av Plan Vest på vegne av Grønnavikjo Utvikling As, og omhandlar del av Skykkjeneset. Planframlegget er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen. Planen vart 1. gongs handsama i utval for plan og miljø den 06.02.2013, og vart lagt ut til offentleg ettersyn i 6 veker, i perioden mellom 26.02.2013 og 09.04.2013

Det kom inn 4 innspel til planen.
Planen vert tilrådd stadfesta.

Saksopplysningar:

Framlegget til detaljreguleringsplan er utarbeidd av Plan Vest på Stord på vegne av Frode Fitjar og selskapet Grønnavikjo As. Framlegget inneheld fritidsbustader og grønstrukturar, renovasjonsanlegg vegar og parkeringsareal på land og ein småbåthamn på 1,3 daa i sjø. Planen er laga med utgangspunkt i reguleringsplanen for Kråko og kommuneplanen sine kart og føresegner, og er i hovudsak i samsvar med desse. I tilleggسدelen til planomtala er det utarbeidd rapport om naturmangfald for planområdet.

Om planframlegget.

Planområdet dekkjer austsida av eit nes/ halvøy og er i liten kontakt med andre planar eller tilstøytande områder.

Planområdet er heller ikkje i konflikt med næringsområdet på andre sida eller avløpsleidningane der.

Ein kan ikkje sjå at båthamna er i konflikt med den utvida fyllinga rundt den nemnte verksemda. All planlegging er gjort innanfor grensene som det vart varsla oppstart for. Ein har valt å presisere i handsaminga og varslinga av planen at byggegrensa mot friområda er sett til 2 meter medan det vanlige er å nytte 4 meter som avstand. Vedtaket har verknad med at området får ei betre arealutnytting. Den negative verknaden er liten.

Ein har og bede planleggjar om å presisere at forankring og fortøyning av omsyn til verksemd rundt ikkje skal tillast på overflata eller på botnen utanfor avgrensinga for småbåtanlegg i sjø.

Verknaden er liten negativ for planområdet men stor positiv for tilstøytande areal.

Vurdering av merknader etter offentlig ettersyn:

Kystverket:

Ber om at det i føresegnene vert teke med at tiltak i sjø krev løyve etter hamne og farvasslova.

Slik presisering er gjort i dei reviderte føresegnene.

Statens Vegvesen.

Melder i brev at dei ikkje har nokon merknader til planforslaget.

Hordaland Fylkeskommune:

Ber om at ein under opparbeidingsarbeidet unngår å skade kulturlandskapet og kulturminner slik som t.d. steingardar, stiar vegar osv. og presiserer og kulturminnelova §8. 2. ledd som seier at automatisk freda funn skal meldast til Hordaland fylkeskommune og alt arbeid stansast.

Fylkeskommunen har ingen merknader til planen.

Lerøy Vest og Sjøtroll.

Bedrifta meiner at det er lagt fram eit gammalt bilde i planbeskrivinga som ikkje syner utvidinga av området sør for Skykkjeneset. Det gjer at industriområdet etter deira meining ligg nærare Skykkjeneset enn det ein har lagt til grunn i handsaminga.

Verksemda ber om at ein tek omsyn til deira rett til å fylle i sjø, og at restarealet mellom dei to planområda ikkje må verta innskrenka.

Innspelet gjeld delvis oppstartsmeldinga si avgrensing av planområde og er difor kome inn i feil fase av planen. Bildet som er nytta har berre til hensikt å vise planområdet geografisk.

Ein har berre planlagt innanfor grensa som det er meldt oppstart for og planen har heller ikkje slik verknad at verksemda vert særleg negativt rørd av dette forholdet.

Ein har derimot bede planleggjar om å presisere føresegnene når det gjeld bruken av småbåthamn om forankring og fortøying. Det må ikkje skje utanfor planområdet verken i overflate eller på botnen. Endringa er skriven inn i føresegnene § 7.3 i planen.

Vurdering:

Arealdisponeringa i planframlegget er i all hovudsak i samsvar med vedtekne plan for Kråko og med føresetnaden i kommuneplanen for Fitjar. Det er eit avvik ved småbåtanlegg i sjø som i kommuneplanen ligg ute som friluftsområde i sjø. I tillegg er det merka i føresegnene at byggjegransa mot friluftsområda/ grønstrukturane er sett til 2 meter i staden for 4 som er meir vanleg. Dette har liten negativ konsekvens for naboeigedomane.

Området er godt balansert mellom spreidd og frittliggjande fritidsbustader.

Illustrasjonane som ligg ved planen syner og godt samspel mellom terrenget og bygningsutforminga.

Parkeringa er fordelt 3 stader i området. Området verkar luftig inne på land og noko meit kompakt mot sjøen. Dette er heilt i tråd med overordna ynskje om utnytting av byggjeområder ved sjøen.

Planen er slik ein ser det godt gjennomarbeidd. Utnyttinga er godt innanfor det som området tåler, med store områder sett av til grønstrukturar, og sjødel med felles båt-anlegg som vil grense mot friluftsområder og naturområde i sjø. Planen tek vare på odden mot sør som er det viktigaste landskapstrekket i planområdet. Det er ikkje teikna byggjegransa mot det området. Plan og bygningslova sine krav om 4 meter avstand vil difor gjelde der.

Konklusjon:

Administrasjonen rår til at detaljreguleringsplanen for Skykkjeneset vert stadfesta.

Framlegg til vedtak:

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

Fitjar kommunestyre stadfester framlagt detaljreguleringsplan for Skykkjeneset.

Plankart dagsett 05.12.2012

Føresegner dagsett 05.12.2012

Planomtale dagsett 05.12.2012

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

Behandling i Utval for plan og miljø - 08.05.2013:

Tilråding til kommunestyret: (Samrøystes)

Fitjar kommunestyre stadfester framlagt detaljreguleringsplan for Skykkjeneset.

Plankart dagsett 05.12.2012

Føresegner dagsett 05.12.2012

Planomtale dagsett 05.12.2012

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

Behandling i Kommunestyret - 19.06.2013:

Vedtak: (Samrøystes)

Som framlegg.

Atle Tornes
Rådmann