



## SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
70/08	Komité for plan og utvikling	11.03.2008
30/08	Kommunestyret	27.03.2008

### **Reguleringsplan for gnr 28/112 og del av bnr 7 - Spjeld. Slutthandsaming. Tiltakshavar: Kjell Berge og Hans Magne Eide**

#### **Samandrag av saka:**

**Framlegg til reguleringsplan for gnr 28/112 og del av bnr 7 på Spjeld legg til rette for 5 nye einebustadtomter, og 5 bustader i rekkje. Strandsona er i hovudsak avsett til friluftsområde, med 5 nausttomter i strandsona og 2 mindre småbåtanlegg. Det er 1 bustad og 1 naust i området fr  for.**

**Planen har lege ute til offentleg ettersyn, og Fylkesmannen har retta motsegn mot nausta og sm b tanlegga. Eit revidert framlegg til plan vart utarbeidd i dialog med Fylkesmannen, der det er vist 1 nytt naust i tilknytning til eksisterande, og småbåtanlegget vert avgrensa til å liggje i tilnytning til nausta. Fylkesmannen har i sin uttale til det reviderte planframlegget oppretthalde motsegnet, og krev at heile strandsona vert avsett til friluftsområde.**

**Rådmannen syner til at ein stor del av den etablerte bruken av området er knytt til småbåtar og småbåtanlegg. Rådmannen vurderer dialogen med fylkesmannen slik at ein ikkje har klart å komme fram til ein felles forståing av korleis arealbruken i framtida strandsona best kan sikrast. Rådmannen r r difor til at naustområdet og område i sjø vert teken ut av planen, og at resten av planen vert godkjent.**

#### **Innstilling:**

Det faste utval for plansaker tilrår:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for gnr 28, bnr 112 og del av bnr 7 på Spjeld med tilhøyrande føresegner, sist revidert 11.06.2006, i samsvar med  27-2, nr 1 i plan- og bygningslova, med den endringa at Bn1, S1 og S2 vert teken ut av planen.

Straume, den 22.02.2008

Steinar Nesse (s)  
Rådmann

Willy Sørensen (s)  
Plan- og utbyggingssjef

**Handsama i Komité for plan og utvikling - 11.03.2008:**

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

**Tilråding i Komité for plan og utvikling - 11.03.2008:**

Det faste utval for plansaker tilrår:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for gnr 28, bnr 112 og del av bnr 7 på Spjeld med tilhøyrande føresegner, sist revidert 11.06.2006, i samsvar med §27-2, nr 1 i plan- og bygningslova, med den endringa at Bn1, S1 og S2 vert teken ut av planen.

**Handsama i Kommunestyret - 27.03.2008:**

Tilråding gjort i det fast utval for plansaker vart **samrøystes** vedteke.

**Vedtak i Kommunestyret - 27.03.2008:**

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for gnr 28, bnr 112 og del av bnr 7 på Spjeld med tilhøyrande føresegner, sist revidert 11.06.2006, i samsvar med §27-2, nr 1 i plan- og bygningslova, med den endringa at Bn1, S1 og S2 vert teken ut av planen.

**Dokument vedlagt saka:**

- Oversynskart M=1:5000
- Framlegg til reguleringsplan med tilhøyrande føresegner, høringsframlegg, sist revidert 12.12.2005
- Revidert framlegg til plankart med tilhøyrande føresegner, sist revidert 11.06.2006
- Planskildring
- Kopi av innkomne merknader til høringsframlegget
- Kopi av Fylkesmannen sin uttale til revidert planframlegg
- Skråfoto av planområdet

## **Saksopplysningar:**

### Bakgrunn for saka

Framlegg til reguleringsplan for bustader på gnr 28, bnr 112 og del av bnr 7 lagt ute til offentleg ettersyn. Fylkesmannen fremma motsegn mot planen med grunngeving i strandsonevernet. Administrasjonen har vore i dialog med Fylkesmannen med sikte på å komme motsegnet i møte, og føreslege endringar i planen. Fylkesmannen har likevel valt å oppretthalde motsegnet.

Slik Rådmannen vurderer saka no, ser det ikkje ut til at meir dialog med Fylkesmannen si miljøvernavdeling vil føre fram til semje. Planen vert difor lagt fram for kommunestyret som må ta stilling til vidare planframlegget og korleis motsegnet skal handterast.

### Eksisterande situasjon og planstatus.

Planområdet er kupert og vendt mot Fjæreidepollen i sør, og ligg i noko le for sør-vest-vind. Nordavinden kan vere kald. Planområdet får tilkomst frå eksisterande avkjørsel til privat veg til Spjeld, som i dag gjev tilkomst til 3 hus, kor 1 ligg innanfor planområdet

Strandsona i sør ligg i ei vik, som i lang tid har vore nytta som båtopptrekk og fortøyning av småbåtar. Det er fleire mindre bryggje/ kaianlegg i vika og det er mogleg og gå frå bryggje til bryggje. Hovudvassleidninga frå Fjæreide til Ågotnes går i land på bnr 112 i denne vika. Tilgrensande område på land er opparbeida, tidlegare som grasbakke, no er ein større plass grusa med stadlige massar.

Området er i kommuneplanen sin arealdel avsett til etablert busetnad. I høve den gamle kommuneplanen har plansituasjonen endra seg på den måten at det automatiske plankravet ikkje lenger er tilstade, men slår inn når omfanget av ny bustadbygging overskrider grenser fastsett i føresegnene og retningslinene.

### Teknisk og sosial infrastruktur

Tilkomst til området skjer via tidlegare regulert privat veg med kryss til RV561. Denne vegen vart utbetra i samband med utbygging av eit bustadfelt lenger inne på Spjeld, og vart vurdert som føremålstenleg tilkomst til dette planområdet. Det er gang- og sykkelveg langs RV561 heilt fram til Knappskog og Ågotnes skular.

Det er offentleg vatn og kloakk i området.

Det er i dag dårleg kapasitet på Ågotnes skule, men noko betre på Knappskog skule. Det er venta at skulekapasiteten vil betre seg når ny ungdomsskule på Ågotnes er teke i bruk, sannsynlegvis i 2010.

### Føringar for planarbeidet

Kjell Berge fekk i det faste utval for plansaker i møte 15.06.2005, sak 180/02 løyve til å starte reguleringsarbeid for området med sikte på å leggje til rette for 5 bustader på bnr 112. Det vart lagt føringar om at det ved val av løysing vart teken særskilt omsyn til strandsona og trongen for felles grøntareal her, samt vurdering av omsynet til allmenta. Det var den gamle kommuneplanen som var gjeldande då førespurnaden vart handsama. Den gang var heile området inkludert strandsona avsett til bustadføremål. Det var i denne planen eit generelt krav om reguleringsplan i alle byggeområde.

Seinare vart planområdet utvida til også å gjelde del av bnr 7, rett nord for planområdet.

Framlegg til plan, høyringsframlegg, sist revidert 12.12.2005

Planen omfattar totalt 18,8 daa, og legg til rette for 5 nye einebustader og 5 mindre bustader i rekkje med tilhøyrande felles vegtilkomst og felles leikeareal. Eit belte langs strandlina er avsett til friluftsområde, med høve for oppføring av 5 nye naust, og etablering av eit mindre småbåtanlegg med 2 flytebrygger i vika.

Planskildringa gjev greie for ein steingard i bustadområde og ei løe som skal takast vare på. Føresegnene er generelle og svært kortfatta. Det er lagt inn rekkefølgekrev om at vegar må vere ferdig seinast før bustadene vert teken i bruk, og av omsynet til skulekapasitet. For busetnaden er det sett maks BYA = 25 % og 35 %, og at bustadene kan byggjast i inntil 3 etasjar.

#### Offentleg ettersyn

Planframlegget låg ute til offentlig ettersyn i tida 21.01.2006 – 20.02.2006. Det kom ikkje inn merknader frå grunneigarar, naboar i området eller andre privatpersonar/ interessegrupper.

Følgjande merknader kom inn frå offentlege høyringsinstansar:

#### Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga – MOTSEGN, 24.02.2006

Planframlegget er dels i tråd med retningsliner for forvaltning av strandsona i fylkesplan for Hordaland. Bygningane er trekt tilbake frå strandlina og området langs sjøen er i hovudsak regulert til friluftsområde. Det er i tillegg planlagt 5 nye naust. Fylkesmannen er kritisk til nausta, då desse vil vere eit større inngrep i strandsona som vil privatisere delar av området frå allmenta. Alle byggeområde naust må takast ut av planen, samt småbåtanlegget i sjø. Heile området langs sjøen må i staden regulerast til spesialområde friluftsområde på land, med unntak av eksisterande naust. Tilgrensande sjøareal (S1) bør regulerast til spesialområde friluftsområde på sjø.

*Kommentar: Det vert synt til "Framlegg til endring" for kommentar av merknaden/ motsegnet.*

#### Fylkesmannen si landbruksavdeling

Har ingen merknader til planframlegget

#### Hordaland Fylkeskommune, kommunesamarbeid

Dei er positive til at landskapsbiletet vert ivareteke ved at bustadene er trukke tilbake frå sjøen. For naustområde B1 og B2 vil dei rå til at maksimal storleik vert sett til 40 kvm. Dei er skeptisk til gangvei til småbåtanlegg B2, eit tiltak dei meiner vil medføre store terrenginngrep. Dei rår i frå delar av planframlegget av omsyn til strandsonevernet og ålmenta si tilgjenge til denne. Dei ber om at naustområda B3 og B4 vert teken ut av planen, og at småbåtanlegget B1 vert redusert. Det bør regulerast eit samanhengande friluftsområde på land og i sjø i vika. Småbåtanlegg B2 bør takast ut av planen. Dei har gjort ei synfaring i området med sikte på potensiale for verneverdige kulturminne, då helst frå steinalder. Dei aktuelle området har vore sterkt oppdyrka og rydda for stein, og har difor ingen avgjerande merknader i saka. Men dei ber om at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/ skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar, stiar, tufter m.v. Vidare gjer de merksam på plikta til å syne aktsemd etter reglane i kulturminnelova.

*Kommentar: Det vert synt til "Framlegg til endring" for kommentar av merknaden/ motsegnet.*

#### Statens vegvesen, region vest

Syner til arbeidet med planprogram for val av trasé for ny RV561 mellom Knappskog og Ågotnes, der ein av traséane vil vere i konflikt med planen. Planframlegget må óg vurderast med omsyn til støy frå ein evt. Ny riksveg. Dei set som krav at ein ikkje går vidare med planframlegget før ei nærare avklaring knytt til dette traséalternativet ligg føre.

*Kommentar: Det vart oktober 2007 vedteke ei byggjeforbodssone kring dei vegtraséane som framleis er aktuelle. Planområdet er ikkje i konflikt med dette byggjeforbodet, og rådmannen vurderer såleis denne problemstillinga til å vere avklart. Når det gjeld tilhøve til evt. Trafikkstøy, vil dette vere heilt avhengig av kva alternativ for framtidig vegøysing som vert valgt. **Rådmannen vil difor rå til eit tillegg i føresegnene som sikrar at tilhøvet til trafikkstøy må vurderast før byggjeløyve kan gjevast, og at tiltak må gjennomførast dersom tilrådde verdiar vert overskridne.***

#### Fiskeridirektoratet, region vest

Dei kan ikkje sjå at småbåtanlegga er noko konfliktpotensial i høve til næringsmessige tilknytt fiskeri og/ eller akvakulturverksemd, og har såleis ingen merknader til saka.

#### Kystverket, vest

Syner til søknadsplikta etter hamne- og farvasslova og ber om at denne vert innarbeidd i reguleringsføresegnene.

*Kommentar: Det er rett at tiltak i sjø må handsamast etter hamne og farvasslova i tillegg til kommunen si handsaming etter plan- og bygningslova. Det at eit område vert regulert får konsekvensar for kommunal sakshandsaming, men set ikkje tilside hamne- og farvasslova. Då det likevel ligg utanfor kommunen si mynde å avgjere tiltak etter hamne- og farvasslova, og reguleringsplanen først og fremst er heimelsgrunnlag for kommunal sakshandsaming, kan rådmannen ikkje sjå at det er trong for å regulere denne søknadsplikta i tillegg til reglane i hamne- og farvasslova. Rådmannen føreset likevel at kystverket ikkje vil ha innvendingar mot anlegget i seg sjølv, då dei ikkje har hatt merknader til dette no.*

#### Bergen og Omland Hamnevesen

Syner til søknadsplikta etter hamne- og farvasslova og ber om at dette evrt teken inn i reguleringsføresegnene. Dei har elles ingen merknader til planen.

*Kommentar: det vert synt til rådmannen sin kommentar av merkningen frå kystverket når det gjeld søknadsplikta etter hamne- og farvasslova.*

#### Framlegg til endring:

Administrasjonen i Fjell kommune var i møte med Fylkesmannen si miljøvernaving 24.04.2006 for å drøfte motsegnet og kva endringar som måtte gjerast for at Fylkesmannen kunne trekkje motsegnet. Det vart lagt fram skråfoto av strandsona frå 2004, der det kjem tydeleg fram at det er etablert bryggjeanlegg og naust i området, og at fleire småbåtar låg oppankra i vika. Fylkesmannen ga i møtet uttrykk for, at ein på grunnlag av den etablerte situasjonen kunne akseptere eitt nytt naust i tillegg til eksisterande, under vilkår av at det vart lokalisert i direkte tilknytning til det eksisterande naustet. Privat småbåtanlegg i sjø måtte avgrensast til å liggje direkte i tilknytning til nausta. Utover dette var ein samde om å fjerne all anna tilrettelegging for båtanlegg i området, og avsetje areal til friluftsområde på land og i sjø. Det vart ikkje skrive referat frå møtet, men det vart gjort skisser på ein kopi av høyringsframlegget. Tiltakshavar fekk kopi av skissa som grunnlag for å endre planen for å imøtekomme Fylkesmannen sitt motsegn. Ein vurderte endringa til å vere mindre vesentleg

då den berre får negative konsekvensar for 1 grunneigar, og ikkje vil berøre andre offentlege interessar meir negativt enn det første høyringsframlegget.

Eit nytt, revidert framlegg, datert 11.06.2006 sendt til Fylkesmannen og berørte grunneigarar, med 3 vekers frist for uttale. Det var ikkje komme inn uttale frå Fylkesmannen då fristen gjekk ut.

#### Ulovlege tiltak i strandsona

Etter at det reviderte planframlegget var sendt ut, vart kommunen merksam på at det hadde vore gjennomført nye fysiske tiltak i området, noko Fylkesmannen vart orientert om. Den 24.07.2006, om lag 2 ½ veke etter at fristen for merknader gjekk ut, skrev Fylkesmannen fylgjande uttale: ”Fylkesmannen opprettheld motsegna retta mot planen inntil kommunen har gjort greie for kva som vert gjort vidare i saka.”

Saka vart oversendt til byggjesaksavdelinga for vurdering av dei nye tiltaka, i kva grad dei var lovleg utført og kor stor omfanget var, slik at ein kunne ta stilling til kva som kunne gjerast i saka. På grunn av liten kapasitet hos byggjesak, samt at prosjekt om registrering av ulovlege tiltak i strandsona var i startfasen, vart grunneigar etter førespurnad om status i saka, først gjort kjend med påstandande om ulovleg bygging i brev.

Det vart halde eit møte med grunneigar der byggjesak og arealplan var til stade. Grunneigar gjorde greie for kva han hadde gjort på eigedommen, og ba om attendemelding på kva han måtte gjere for å rette opp tilhøva, slik at reguleringsplanen kunne handsamast vidare. Kommunen v/ byggjesak skulle sjå nærare på saka.

Fjell kommune gjennomførte ei synfaring i mars 2007, der ein fann at følgjande søknadspliktige tiltak var utført:

- Endringar/ utbetringar av kai
- Endringar/ utbetringar av slipp
- Flytebyggje.

Etter ei nærare vurdering av tiltaket sett i høve til planframlegget, fann ein at slippet ville vere eit tiltak som ville vere i strid med planen, dersom den vart godkjent. Utbetringa av kaien er eit tiltak som i seg sjølv ikkje vil hindre bruken av området som friluftsområdet, og såleis ikkje vere i strid med planen. Flytebyggja ligg innanfor området avsett til småbåtanlegg i direkte tilknytning til naustet, og ville vere i samsvar med planframlegget. Det vart gjeve attendemelding til Fylkesmannen om desse tiltaka, samt vurderinga av dei i brev, datert 10.07.2007.

#### Vidare utvikling i saka

På bakgrunn av avklaringa i høve dei søknadspliktige tiltaka, vart det gjennomført eit nytt møte mellom administrasjonen i Fjell kommune og Fylkesmannen si miljøvernavdeling 14.09.2007. Fjell kommune uttrykte ønskje om å få planen godkjent før vidare oppfølging av dei søknadspliktige tiltaka, då planen kunne gje heimel for avgjerd i for dei ulike tiltaka om kva som kunne godkjennast og kva som ev må rettast. Fylkesmannen var oppteken av at slippet vart tilbakeført og ville vurdere ev rekkefølgjekrav i høve til dette. Dei hadde ønskje om å drøfte problemstillinga med si juridiske avdeling før dei ga attendemelding i saka. Det vart vidare peika på at nemninga S1 og S2 på sjøområda i plankartetet ikkje var eintydig, då dei har ulikt føremål, men med same nemning.

Grunneigar har no per epost signalisert på bakgrunn av den tida som har gått, signalisert ønskje om å trekkje den delen av planen som er omfatta av motsegnet ut av planen, slik at kommunestyret kan godkjenne planen for bustadområdet med tilhøyrande anlegg.

## Ny uttale frå Fylkesmannen sin miljøvernavdeling – MOTSEGN 16.11.2007

Syner til brev om justert planframlegg, samt seinare orientering om nye utførte tiltak i området som ikkje er i samsvar med reguleringsplanen.

Naustområdet Bn1 vert utvida med ein ekstra tomt i tillegg til allereie eksisterande naust. Dette må takast ut av planen og heile arealet langs sjøen må regulerast til spesialområde friluftsområde på land. Vidare må kart og føresegner må samsvare. Slik det no ligg føre er område i sjø med nemninga "S1" i føresegna omtala som småbåthamn, i staden for friluftsområde i sjø og vassdrag. Det må takast inn i føresegnene at ålmenta har tilgang til fellesområda. Slik planen ligg føre, finn ikkje Fylkesmannen grunn til å trekkje motsegna. Motsegnet vert difor oppretthalde. Vidare vert det synt til at dei ulovlege tiltaka ein er gjort merksame på gjennom planprosessen må handsamast for seg og ikkje gjennom reguleringsplanen. Fylkesmannen forventar at kommunen følgjer opp desse.

### **Vurdering:**

Rådmannen meiner at når det gjeld å leggje til rette for nye bustader i området er planframlegget tilfredsstillande løyst. Det er heller ikkje komme kritiske merknader til dette, men det er peika på som positivt at bustadene er trekt tilbake frå sjøen og at strandsona er avsett til friluftsansvar, og at viktige karaktertrekk i landskapet er ivareteke gjennom friluftsansvalet. Rådmannen rår difor til at planen vert godkjent når det gjeld bustadområda.

Når det gjeld bruken av strandsona i vika lengst i sør meiner rådmannen at Fylkesmannen handhevar strandsonevernet for strengt. Årsaka til dette er at å regulere heile området på sjø og på land til friluftsføremål, vil innebere at også den delen av strandsona som allereie lovleg er teken i bruk for oppankring/ lagring av småbåtar vert i strid med planen. Ein slik plan kan vanskeleg handhevast i samsvar med intensjonen og føremålet på ein god måte fordi planen ikkje har tilbakeverkande kraft, og dei lovlege tiltaka inneber at bruken av området framleis vil vere småbåtanlegg. Dersom ein legg til rette for naust og småbåtanlegg der det allereie er sett i verk lovlege tiltak som legg til rette for det, vil ein kunne forsvare ei strengare haldning i friluftsområdet, og såleis sikre at ein større del av strandsona kan haldast fri for båtar. Dersom heile strandsona vert inkludert i friluftsområdet slik Fylkesmannen ber om, må heile vika handsamast likt, og det vert eit meir uklårt skilje om kor ein kan oppankre båtar. Det vert her peika på at å oppankre ein mindre båt, eller å trekkje den opp på land i seg sjølv ikkje er eit søknads- eller meldingspliktig tiltak og såleis ligg utanfor kommunen sin forvaltningsansvar. Rådmannen meiner difor at kommunen ikkje er tent med ein reguleringsplan som legg til rette for friluftsansvar i heile strandsona slik Fylkesmannen krev, men meiner at det nye framlegget, sist revidert 11.06.2006 gjev ei betre styring av arealbruken.

Når det gjeld nemninga S2 i planframlegget, kan dette rettast til FS1 slik at ein i nemninga tydlege skil mellom friluftsføremålet i sjø og småbåtanlegget.

Slik rådmannen ser det, dersom ein ikkje ønskjer å imøtekomme kravet frå Fylkesmannen fullt ut og regulere heile strandsona til friluftsføremål, er det to vegar vidare:

- 1) Dersom planutvalet vel å gå vidare med det siste planframlegget, revidert 11.06.2006, vil administrasjonen be om eit meklingsmøte med Fylkesmannen før saka ev går vidare til Kommunestyret for avgjer. Dersom Fylkesmannen i meklingsmøte vel å oppretthalde motsegnet må planen sendast til Miljøverndepartementet for endeleg avgjerd. Eit formelt argument i kommunen sin favør kan vere at Fylkesmannen ikkje

overhaldt fristen for endringsframlegget, noko det er strenge reglar om ved bruk av motsegn.

- 2) Ein kan velje å ta føremåla S1, S2 og Bn1 (sjøområde og naustområde) i strandsona, som er omfatta av motsegnet ut av planen. Det er denne delen av planen som er omfatta av motsegnet, og kommunen vil som ein konsekvens av dette ha mynde til å eigengodkjenne resten av planen. Ei slik avgrensing vil etter rådmannen sitt syn ikkje få konsekvensar for korleis resten av planområdet er løyst, og meiner at ei slik endring ikkje vil medføre trong for ny høyring. Ev søknader om nye tiltak i dei områda som då vert liggjande utanfor planområdet må då vurderast i høve kommuneplanen, som syner bustadføremål på land, og fleirbruksområde i sjø.

Rådmannen meiner saka no har teke lang tid, og ein har gjennom fleire møte med fylkesmannen ikkje komme fram til ei felles forståing av problemstillingane i strandsona. Dialogen vart og vanskeleggjort og meir komplisert ved at dei ulovlege tiltaka vart vektlagt så sterkt av Fylkesmannen når dei fekk det reviderte planframlegget til uttale. Etter rådmannen sitt syn burde dette ikkje påverke synet om framtidig arealbruk, då ulovlege tiltak skal handsamast som einskildsak på lik linje med andre tilsvarande søknader. Den vurderinga som er gjort i denne saka vert hypotetisk, då den krev vurdering etter ein plan som ikkje er godkjent og såleis ikkje kan nyttast som lovleg heimelsgrunnlag. Den diskusjonen som no gjenstår knyt seg til desse tiltaka, og ikkje til planen i seg sjølv. Rådmannen rår difor til at ein gjer endeleg vedtak på den delen av planen som det er semje om, jf alt 2), altså framlegg til reguleringsplan, sist revidert 11.06.2006 med unnatak av sjøområda og naustområdet (S1, S2 og Bn1). Dei ulovlege tiltaka vil då verte fylgt opp av rådmannen som einskildsakar.