

SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Tysnes kommune

Arkivsak : 11/25 -
Arkivkode: GBR 75/3

Sakshandsamar: Nils Eivind Hansen

Handsamingar:

Utvalsaknr.	Utval	Møtedato
PS 8/14	FORMANNSKAPET	05.02.2014

FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN AV DEL AV GNR. 75 BNR. 3 M.FL., SVARVAHELLA - REKSTEREN.

- Vedlegg:**
1. Plankart i M=1:1000 dagsett 01.07.13
 2. Illustrasjonsplan
 3. Reguleringsføresegner
 4. Planskildring
 5. ROS-analyse
 6. Varslingsbrev og innkomne merknader
 - skriv dagsett 14.01.11 frå Bergen og Omland havnevesen
 - epost dagsett 12.01.11 frå Ellen Marie Langeland og Roald Åge Vinnes
 - skriv dagsett 27.01.11 frå fylkesmannen i Hordaland v/miljøvernavinga
 - skriv dagsett 21.01.11 frå Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavinga
 - Skriv dagsett 07.02.11 frå Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum
 - skriv dagsett 01.02.11 frå Svein Olsen
 - skriv dagsett 02.02.11 frå Terje Simonsen

SAKSUTGREIING:

Føremål med planarbeidet.

Føremålet med planframlegget er å tilrettelegga for vidare utbygging av hytteområdet på Svarvahella. Området er i arealdelen til kommuneplanen avsett til fritidsbustad. Innan planområdet er det i dag 16 bebygde og 10 ubebygde fritidseigedomar samt nokre eksisterande nausttomter. Det er planlagt 43 nye fritidseigedomar/fritidsbustader. I tillegg er det planlagt ei småbåthamn. Vidare er eksisterande nausttomter i området vist i planen.

Planprosessen.

Forum Arkitekter AS har utarbeida planframlegget. Svarvahella Fritid AS er forlagstillar. Oppstart av planarbeidet vart varsla i skriv dagsett 05.01.11 og kunngjort i Bladet Tysnes og Bergens Tidende. Høyringsinstansar og berørte parter er varsla i eige skriv.

I oppstartsvarelet var plangrensa utvida i høve til plangrensa i arealdelen til kommuneplanen utan at det var gjeve eit formelt oppstartsløyve til ei slik utviding. Planleggjar vart gjort merk- sam på dette frå Tysnes kommune og plangrensa er no i samsvar med plangrensa i kommune- planen bortsett frå planlagt område for småbåthamn.

Kommuneplanen for perioden 2003-20015 er lagt til grunn for planarbeidet sidan oppstart var i 2011. Arealdelen til kommuneplanen vart som kjent revidert i april/mai 2012. Omsøkt område er vidareført i gjeldande kommuneplan.

Merknader til planarbeidet/oppstartsvarelet.

Det er kome 5 private og 5 offentlege merknader til planarbeidet som plankonsulent har opp- summert og kommentert slik:

Svein Olsen, Gnr. 75 Bnr. 10.

Gjer merksam på at deira naust tomt ikkje er komet med på det kommunale kartet. Han har lagt ved koordinatar for naust tomten og kartskisse som viser plasseringa.

Olsen ønskjer også å flytte sin nordaustlege grenselinje slik at den samanfall med den til gnr. 75 bnr. 38. Han ønskjer også å få utvida tomten sin mot nordvest slik han har vist på ein kart- skisse.

Kommentar.

Merknadene vil bli tatt til følgje. Vi har i ettertid fått nytt kartgrunnlag frå kommunen kor naust tomtane er innteikna.

Roald Åge Vinnes, Gnr. 75 Bnr. 33.

Gjer merksam på at dei har kjøpt ein tilleggstomt på 2 mål av grunneigar som ikkje er tinglyst og som ikkje er vist på kartet til kommunen.

Kommentar.

Merknaden vil bli tatt til følgje og tilleggsarealet vil bli vist på planen.

Kari Brynhild Pettersen ved Reidar Pettersen, Gnr. 75 Bnr. 34 og Gnr. 75 Bnr. 44.

Reidar Pettersen ynskjer å bygge ein fritidsbustad till på sin eigedom og ber om at det blir lagt til rette for dette gjennom planarbeidet.

Tidlegare eigar for hovudbruket, Leif Johan Myre, er oppført som eigar for Gnr. 75 Bnr. 44. I følgje Reidar Pettersen er dette ein feil som han vil ordne opp i.

Kommentar.

Merknaden vil bli tatt til følgje.

Terje Simonsen, Gnr. 75 Bnr. 30.

Han gjør oppmerksam på at han er eigar av denne ubygde hyttetomta med tilhøyrande veg- og vann rett frå hovudbruket, samt nøstetomt.

Kommentar.

Tomten er ikkje tatt med i kommunens naboliste for 75/3. Merknaden vil bli tatt til følgje i det vidare planarbeidet.

Finn Kristian Sørensen, Gnr. 75 Bnr. 40.

Peikar på at hans tomt ikkje er vist på kartgrunnlaget. Den ligg ved sidan av Gnr. 75 Bnr. 34.

Kommentar.

Merknaden tas til etterretning.

Tysnes kommune, landbruk og teknisk etat.

Den politiske arbeidsgruppa for kommuneplanens arealdel har handsama spørsmålet om utviding av arealgrensa for hytteområdet på Svarvahella. Dei gjekk imot utviding av arealgrensene.

Dei gjer også merksam på at Svarvahella er eit alternativ for landfeste for bru over Bjørnefjorden i ny kyststamvegutgreiing.

Det peikas også på at kommunen er gjort kjend med at ikkje alle naboar og eigarar i planområdet er blitt varslet.

Kommentar.

Merknaden om plangrensa tas til følge slik at plangrensa samsvarar med formålsgrensa for hytteområdet i kommuneplanen.

Varslinga er gjort på grunnlag av naboliste tilsendt frå Tysnes kommune.

Bergen og omland havnevesen.

Dei opplyser om at Tysnes kommune ikkje ligg innanfor deira myndigheitsområde.

Kommentar.

Opplysninga tas til etterretning.

Fylkesmannen i Hordaland.

Han minner om at alle arealdisponeringar skal vera avklart i kommuneplanen sin arealdel.

Han vil derfor sette seg imot at det blir foreslått at en skal etablere småbåthamn i området.

Kommentar.

Etablering av småbåthamn er ein viktig del av forslaget til plan.

Hordaland fylkeskommune.

I deira arkiv er det ikkje kjent at det er automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminner innanfor planområdet. Etter ein nærare vurdering av planområdet finn dei det nødvendig å gjennomføre ein synfaring av området for å vurdere om tiltaket er i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminner.

Ved synfaringa vil dei ta stilling til om det er nødvendig med ein arkeologisk registrering for å få oppfylt plikta til undersøking etter Kulturminneloven. Dei peiker på at det ofte er formålsstenleg å få området registrert før planen er ferdig utforma for å kunne ta omsyn til eventuelle konfliktar med automatisk freda kulturminner. Dei gjer merksam på at det er tiltakshaver som må bære kostnadene med ein slik undersøking. Synfaringa av området vil bli gjort så snart dei kan.

Kommentar.

Opplysningane tas til etterretning.

Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum.

Det er registrert to gamle fortøyingboltar på berga i Svarvahellasundet. Ein må ivareta desse boltane gjennom det vidare planarbeidet.

Det er ikkje funnet viktige kulturminner på sjøbotnen. Det er lite potensiale for maritime kulturminner i resten av sjøareala. Dei gjer derfor ikkje krav om ytterligare undersøkingar. Museet har derfor elers ingen merknader til det planlagde arealinnegrepet. Dei gjer likevel merk- sam på at ein straks må gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda skulle finne skipsvrak, keramikk eller andre kulturminner. Dersom kulturminner på sjøbotnen kan verte be rørt av tiltaket, må arbeidet under vann straks stansast. Arbeida må i så tilfelle ikkje tas opp på nytt før museet har undersøkt og eventuelt frigitt området.

Kommentar.

Opplysningane tas til etterretning.

Planfagleg kommentar til planarbeidet og innkomne merknader.

Innkomne merknader.

Til merknadane frå dei 5 private eigarane i planområdet kan opplysast at alle eigedomar med skyldskifte vart lagt inn i Matrikkelen (det sentrale eigedomsregisteret) i løpet av 2011 og såleis er kome inn i kartet. Ein skal imidlertid ha med seg at eigedomar som er kartlagt utifrå skyldskifte ikkje alltid er heilt nøyaktig plassert då dei ikkje fysisk er innmålt. Det bør såleis vurderast om alle eigedomane som ikkje er innmålt, bør innmålast for å unngå evt. konflikter med arealdisponeringar i høve til eigedomsgrenser.

Manglande fastsetjing av eksisterande tomtegrenser gjer at planframlegget ikkje er moden for endeleg handsaming i kommunestyret. Vert planen godkjent med slike usikre element kan det føre til at planframlegget må takast opp til ny handsaming rett etter eit kommunestyrevedtak som ei vesentleg endring, dersom det syner seg at eksisterande tomter ligg i regulert naturområde (LNFR), område for småbåthamn eller vegareal. Tomtegrenser som ikkje er innmålt/koordinatfesta, bør difor innmålast før planframlegget vert utlagt til offentleg ettersyn.

Frå dei offentlege instansane sine merknader skal ein først og fremst merka seg uttalen frå fylkesmannen som peikar på at alle arealdisponeringar skal vera avklart i kommuneplanen sin arealdel. Fylkesmannen rår difor til at den planlagde småbåthamna vert teke ut av planen. Dersom småbåthamna vert vidareført, vil fylkesmannen vurdere å fremja motsegn til planen. Fylkesmannen viser forøvrig til at forholdet til Naturmangfoldlova skal vurderast og syna att i planskildringa. Vidare skal det framgå av oppstartsmeldinga om det er naudsynt med utarbeiding av konsekvensutgreiing.

Forhold til naturmangfoldlova.

I samband med oppstartsmeldingar skal det m.a. takast stilling til om kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldtema er vurdert til å vera tilstrekkeleg i forhold til planlagd utbygging, eller om det skal gjennomførast meir kartlegging av biologisk mangfald for å styrka kunnskapsgrunnlaget (jfr. § 8 i naturmangfoldlova).

I planskildringa er det i høve til Naturmangfoldlova (NML) kun vist til at området ikkje har prioriterte/viktige naturtyper ihht. rapport nr. 101 (2002). Nærare vurderingar er ikkje gjort.

Utifrå søk i naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og artskart i artsdatabanken, er det pr. 10.01.14 ikkje registrert naturtypar innanfor planområdet, men det er registrert nokre artar/karplanter frå 1952 (heiblåfjær, småtveblad og skogkarse) med kategori «livskraftig» i området ved Svarvahella. Det framgår imidlertid ikkje nøyaktig av artskartet kvar desse fins.

I Rødlista 2010 har artane same vurdering med følgjande tekst:

«Arten er dokumentert eller antatt å vera etablert med reproduserende bestand i Norge».

Ovannemnde forhold burde ha vore «klarert» i planskildringa i forhold til om det kan vera konflikt mellom planen og naturmangfaldet i området.

Konsekvensutgreiing.

I utgangspunktet skal det utarbeidast planprogram med konsekvensutgreiing for alt areal som ikkje ligg inne i kommuneplanen sin arealdel.

Omsøkt planframlegg er i samsvar med overordna plan forutan småbåthamna. Det er utarbeida ein ROS-analyse for planen. Småbåthamna inngår i ROS-analysen.

Etter kommunen si vurdering avvik ikkje planframlegget i vesentleg grad frå overordna plan slik at det vil medføra at planen kjem inn under § 5 i forskrift for konsekvensutgreiing.

Planfagleg vurdering.

Området er i arealdelen til kommuneplanen avsett til fritidsbustader med krav om utarbeiding av reguleringsplan, før ytterlegare frådelling av tomter og utbygging av fritidshus kan setjast i verk. Tidlegare utbygging har skjedd tilfeldig og utan ein formell reguleringsplan.

Innanfor planområdet er det i dag 16 bebygde og 10 ubebygde hyttetomter samt nokre eksisterande nausttomter. Det er planlagt 43 nye fritidseigdomar/fritidsbustader. I tillegg er det planlagt ei småbåthamn.

Til planframlegget er det utarbeida eigen VA-plan med felles slamavskillarar og 3 utsleppspunkt til sjø. Dette inneber at det óg må søkjast om utsleppsløve for heile planområdet. Eksisterande hytter som har eigne avløpsanlegg, må påreknast tilkoplare nye felles avløpsløysingar.

Planlagt småbåthamn inngår ikkje i gjeldande kommuneplan og har såleis ikkje vore vurdert i ein overordna plansamheng. I samband med oppstartsvarelet vart det gjeve tilbakemelding til plankonsulent om at Tysnes kommune ikkje kom til å utvida plangrensa i samband med revidering av arealdelen til kommuneplanen. Plankonsulent har likevel utvida plangrensa og lagt til grunn at småbåthamna er ein viktig del av planframlegget.

Utifrå eit planfagleg synspunkt kan ein vanskeleg tilrå ei småbåthamn når tiltaket/føremålet ikkje vart teke med i nyleg revidert arealdel til kommuneplanen. Syner i denne samheng óg til uttale frå fylkesmannen som vil vurdere motsegn, dersom småbåthamna vert teke med i den vidare planprosessen. Forøvrig kan det stillast spørsmål ved om plasseringa er særleg eigna til småbåthamn i høve til at den ligg værutsett til.

Forøvrig må også nemnast at E39 nyleg vart bestemt skal gå over Reksteren med bru over Bjørnefjorden til Halhjem/Os. Endeleg trasé er ikkje fastlagt og det er uklart om planområdet vil koma i konflikt med trasévalet. Ved utlegging til offentleg ettersyn vil Statens vegvesen få høve til å uttala seg saman med andre offentleg høyringsinstansar slik at ein kan få ei nærare avklaring i høve til framtidig E39 og om reguleringsplanen for Svarvahella kan realiserast.

INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:

Framlegg til reguleringsplan for del av gnr.75 bnr.3 m.fl. dagsett 01.07.13 m/tilhøyrande reguleringsføresegner vert lagt til grunn for det vidare planarbeidet med følgjande tillegg og endringar

- Småbåthamna vert teke ut av planen.
- Eksisterande tomtgrenser som ikkje er innmålte, vert endeleg kartlagt/koordinatfesta slik at ein unngår evt. framtidige konflikter i høve til eigedoms- grenser og arealdisponeringar.
- Forholdet til Naturmangfoldlova og artane som er registrert i artsdatabanken vert nærare utgreidd/avklara i forhold til om det kan vera konflikt mellom planframlegget og naturmangfaldet i området.
- Reguleringsføresegner for naust vert tilpassa gjeldande føresegner for naust i arealdelen til kommuneplanen for 2010-2022, jfr. pkt.3.7.
- Det vert lagt inn i reguleringsføresegnene at «Ingen nye fritidsbustader kan takast i bruk før tekniske anlegg med veg, vatn og avløp er utbygd. Eksisterande hytter skal knyta seg til felles avløpsanlegg når dette er etablert for planområdet under føresetnad at tilknytninga ikkje fører til urimelege kostnader, jfr. § 18 i Forureiningslova».
- Det vert sett av og vist tilstrekkeleg snuareal for utrykkingskjøretøy for vegane f_V1, f_V2, f_V3, f_V4 og f_V5.
- Plannr./kommunenr. og gnr/bnr vert retta opp i tittelfeltet i plankartet til Plannr.P.1223xxx og gnr.75 bnr.3 m.fl.

I samsvar med §§ 12-1, 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova vert planframlegget lagt ut til offentleg ettersyn og sendt offentlege instansar for uttale når ovannemde punkt er retta opp.

Etter Tysnes kommune si vurdering kjem ikkje reguleringsplanen inn under § 5 i forskrift om konsekvensutgreiing.

HANDSAMING I FORMANNSKAPET 05.02.2014:

Det vart under saka drøfta moglege konsekvensar av tiltaket opp mot det statlege reguleringsplanarbeidet for E-39. Det er viktig at det ikkje vert iverksett eller gjeve løyve til tiltak som kan gjera ei slik planlegging vanskelegare, samstundes må Statens Vegvesen ta ansvar for dette.

Ordføraren sette fram slikt framlegg til tillegg til rådmannen si innstilling:

«Formannskapet, som planutval, ser at ein bør visa atterhald med omsyn til regulering av området opp mot den statlege reguleringsplanen for framføring av E-39.»

Formannskapet slutta seg samrøystes til rådmannen si innstilling med tillegget som vart framsett av ordføraren.

VEDTAK I FORMANNSKAPET 05.02.2014:

Framlegg til reguleringsplan for del av gnr.75 bnr.3 m.fl. dagsett 01.07.13 m/tilhøyrande reguleringsføresegner vert lagt til grunn for det vidare planarbeidet med følgjande tillegg og endringar

- Småbåthamna vert teke ut av planen.

- Eksisterande tomtgrenser som ikkje er innmålte, vert endeleg kartlagt/koordinatfesta slik at ein unngår evt. framtidige konflikstar i høve til eigedoms- grenser og arealdisponeringar.
- Forholdet til Naturmangfoldlova og artane som er registrert i artsdatbanken vert nærare utgreidd/avklara i forhold til om det kan vera konflikt mellom planframlegget og naturmangfaldet i området.
- Reguleringsføresegner for naust vert tilpassa gjeldande føresegner for naust i arealdelen til kommuneplanen for 2010-2022, jfr. pkt.3.7.
- Det vert lagt inn i reguleringsføresegnene at «Ingen nye fritidsbustader kan takast i bruk før tekniske anlegg med veg, vatn og avløp er utbygd. Eksisterande hytter skal knyta seg til felles avløpsanlegg når dette er etablert for planområdet under føresetnad at tilknyttinga ikkje fører til urimelege kostnader, jfr. § 18 i Forureiningslova».
- Det vert sett av og vist tilstrekkeleg snuareal for utrykkingskjøretøy for vegane f_V1, f_V2, f_V3, f_V4 og f_V5.
- Plannr./kommunenr. og gnr/bnr vert retta opp i tittelfeltet i plankartet til Plannr.P.1223xxx og gnr.75 bnr.3 m.fl.

I samsvar med §§ 12-1, 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova vert planframlegget lagt ut til offentleg ettersyn og sendt offentlege instansar for uttale når ovannemnde punkt er retta opp.

Etter Tysnes kommune si vurdering kjem ikkje reguleringsplanen inn under § 5 i forskrift om konsekvensutgreiing.

Formannskapet, som planutval, ser at ein bør visa atterhald med omsyn til regulering av området opp mot den statlege reguleringsplanen for framføring av E-39.