



# SAKSFRAMLEGG

## Tysnes kommune

### REGULERINGSPLAN FOR MALKENESTANGEN - GNR. 121 BNR. 5 M.FL. PLANID: 2018-03

---

Sakshandsamar: Morten Anthonessen

---

Arkivsak : 18/239 -  
Arkivkode: 504

---

**Vedlegg:** Plankart rev26.02.19.pdf  
Føresegner rev26.02.19.pdf  
Planomtale rev26.02.19.pdf  
Merknadshandsaming - off. ettersyn  
Merknader

#### **SAKSUTGREIING: 2 gangs handsaming**

Planframlegget har vore ute til offentleg ettersyn, frist for uttale var 14.02.19. Det er kome inn 7 merknader som er kommentert av forslagstillar i eiga vedlegg. Tysnes kommune vil kommentera dei merknader som er kome inn frå høyringsinnstansane, men vil ikkje ta stilling til merknader som omhandlar privatrettslege forhold.

Planen legg opp til ein fortetting av eit eksisterande fritid og bustadsområde som i kommuneplanen er vist som areal for fritidsbustader. Strandsona og området rundt ligg som LNF område i kommuneplanen, planområdet er utvida noke mot sør for å få ein betre vegløyning inn i området. Nokre eksisterande bustadeigedommer ligg i areal som delvis er vist som areal for fritidsbustader og delvis i LNF areal og noen eigedomar ligg i areal vist som LNF.

I kommuneplanen er bebygd bustadeigedom i LNF område gjeve ein arealavklaring som LNF-spreidd, men i ein reguleringsplan ser ein det mest hensiktsmessig og definera bustadeigedom som bustadareal og fritidsbustad som fritidsbustadareal og ikkje ha fleire arealføremål for byggeområda.

Småbåtanlegg og naustareal vist i plankartet er ein formalisering av eksisterande tiltak med arealføremål og føresegn for dagens og framtidig bruk.

Fagetaten vurderar planen å ha ein god vektning mellom bruk, vern, rett til privatliv og allment tilgjenge i planområde.

Aralet er på om lag 81 mål og planen legg opp til ein fortetting med 6 nye fritidseigedomer der ein på 2 av tomtane kan byggje 2 einingar om det er ønskje om det.

Området er ikkje regulert i samsvar med føringar i gjeldande kommuneplan, men har vore utbygd etter ein godkjent hytteplan frå 1974, siden den tid har arealet vore vist som fritidsbustad i arealdelen med krav om detaljregulering før vidare utbygging ved fleire rulleringar av kommuneplanen. Tiltakshavar har i hovudsak søkt regulering i samsvar med overordna plan.

### **Merknader, kommentarar og endringar til andre gongs handsaming.**

**Statens vegvesen:** Ingen vesentlege merknader.

**Kystverket Vest:** Minner om at Tysnes kommune er hamnemynde etter § 27 i hamne og farvasslova

**Kommunens kommentar:** Føresegnene vert justert.

**Fylkesmannen i Vestland:** Er kritisk til det meste som ikkje er i tråd med overordna plan, men ser at det stort sett er snakk om eksisterande tiltak som ikkje vil medføra ytterlegare utbygging.

Vidare er det merknad mot dusj i naust og eit ønske om og leggja inn grønstruktur i sjølinja ved eksisterande bustadeigedomar.

#### **Kommunens kommentar:**

Det er naturleg for kommunen og sjå kva tiltak som ligg innanfor eit nytt planområde, sjå på eksisterande og vurderer framtidig bruk av desse areala.

Tysnes kommune har ved fleire høve registrert at fylkesmannen nyttar sin posisjon som høyringsinstans i planprosess til å stille spørsmål ved eldre byggjesakar i omsøkt areal. Tysnes kommune har eit pågående arbeid med å registrere og følge opp ulovlige tiltak, byggjesak vert handsama i samband med dette. Me ber om at Fylkesmannen i større grad konsentrerer seg om planfaglege vurderingar i denne type høyringar.

Innlagt vatn i naust skal ikkje vera eit problem i Tysnes kommune om forholda ligg til rette for det.

Bustadseigedom er vist med byggjegrænse i plan og det er difor ikkje naudsynt å leggja anna arealbruk til eigedomen.

Krav om plass til leik vert ikkje utløyst av planlagt fortetting, men planavdelinga og plankonsulent er samde om at det skal leggjast inn ein moglegheit til å føre opp enkle leikeapparater i LNF området nord i planen. I dette område er det frå før opna opp for ein sosial arena med grill og anna. Dette vil ligga som ein moglegheit for eksisterande og nye eigare av fritid- og bustader i planområdet, men vil ikkje vera eit rekkjefølgekrav som påkvilar utbyggjar.

**NVE:** berre generelle kommentarar

**Hordaland fylkeskommune:** Syner til at planen er i samsvar med målsetjinga i Regional kystsoneplan for Sunnhordland, i tillegg meiner dei det kan vera utfordrande med lite tilgang til båtplassar i planområdet.

**Kommunens kommentar:** Kystsoneplanen ligg ikkje til grunn for kommunens vurdering av planframlegget, da den er påklaga og ikkje formelt gyldig.

Tysnes styrar framleis etter eigen kommuneplan, båt plassar er avhengig av trygge og gode hamner, det er det som er utfordringa på Malkenestangen. Båt plassar må difor løysast utanfor planområdet for dei som ikkje har plass eller avtalar i området i dag.

**Knut Hatteberg:** Viser til ulike punkt i hytteplan frå 1974.

**Kommunens kommentar:** I si uttale til saken legg Hatteberg vekt på ein avtale mellom seljar og kjøparar frå 1976, denne avtalen er av privatrettsleg karakter og vert ikkje vurdert i arbeidet med planen.

Hatteberg meiner også at Tysnes kommune er bunde av den framlagde avtalen punkt 1 og 2. Kommunen sitt forvaltningsmynde i arealsaker kan sjølv sagt ikkje forhandlast vekk, det er elles å merkja eit historisk vedtak ikkje gjev bindingar for kommunen si utøving av politisk skjønn og rett til å planleggja for sine områder. Generelt til planprosessane så kan nemnast at ein plan er gyldig til den vert oppheva eller ny plan vert vedteke.

**Øyvind Mehn-Andersen:** Protesterar og mot fortetting ved å syne til gamal hytteplan, i tillegg så fryktar han auka trafikk, store terrenginngrep, redusert utsikt, tap av friareal og peikar på at det er ein dårleg ide å legge bustader inn i hyttefelt.

**Kommunens kommentarar:** Når det gjeld første del av merknaded vil kommunen syne til sin kommentar til Knut Hatteberg.

Kva gjeld dei andre punkta i merknaden så er me samd i at det vil bli ein liten auke i trafikken som resultat av fortettinga, men området skal regulerast med byggehøgde for å hindre utsiktstap, byggjegrænse for å oppretthalde god avstand mellom bygg og ivaretaking av strandsona, betre veg internt i område og fleire parkeringsplassar for å avgrense unødig kjøyring, samt gode fellesareal med tilgang til sjø og ein sosiale arena og allmenn tilgjenge i grøntarealet.

Tiltakshavar har en meir utfyllande kommentar i høve til naboeigedomar og vegar i området kommunen sluttar seg til. Kommunen har bedt tiltakshavar om å leggje inn ein liten buffersone med friareal i plankartet så eigedommen no er heilt fri for anna fritidseigedom direkte i eigedomsgrensa.

### **Oppsummering**

Planen er av regionale og nasjonale styresmaktar vurdert å vera ein plan stort sett er i samsvar med overordna planlegging og målsettjingar. Det ligg føre ei privatrettsleg usemje som ikkje skal tas stilling til, eller kan handsamast av kommunen som planmynde. Usemja kan heller ikkje hindre at planen vert fremja då arealet ligg som fritidsbustad i gjeldande arealdel, med krav om detaljregulering før tiltak etter plan og bygningslova.

Kommunen har i sin planfaglege vurdering konkludert med at dette er ein forsiktig fortetting i samsvar med plan og ein opprydding og konkretisering av kva som er i området i dag og korleis arealet skal nyttast kunne nyttast vidare. Ei viss utvikling i området må og eksisterande oppsitjarar akseptera, dette er eit utbyggingsområde i følgje Tysnes sin kommuneplan.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. PBL § 1-9.

**INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:**

I medhald av plan og bygningslova § 12-12 godkjenner Tysnes kommune detaljreguleringsplan for Malkenestangen, gnr.121 bnr.5 m.fl.med tilhøyrande plankart og føresegner.