

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, PlanID - 126620180001	18/22

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2019	Formannskapet	PS	15.01.2019

1. gangs framlegg til reguleringsplan for naustområde på Hosteland

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Reguleringsplan for Hosteland naustområde	07.01.2019
Føresegner 03.01.2019	07.01.2019
Planomtale_Hosteland 03.01.2019	07.01.2019
Illustrasjonsplan Hosteland naustområde 03.01.19	07.01.2019

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for Hosteland naustområde vert i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 sendt ut til offentleg ettersyn.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Det vert vist til kommunestyresak 005/2018 i møtet den 22.02.2018, der følgjande vedtak vart gjort samrøystes:

Masfjorden kommunestyre vedtar at reguleringsplan for naustområde på Hosteland vert starta opp 1. halvår 2018.

Reguleringsplan for vegløyving for fv 570 butikken på Hosteland til tunnelen, samt kryss fv 570 Fensfjordvegen x f 376 Yndesdalsvegen inkludert avkøyringa til Hostelandl kai / Treet vert fremja som eigen sak.

I kommuneplanen sin arealdel (som vart vedteken i 2012) er naustområdet på Hosteland lagt ut til eit naustområde med krav om reguleringsplan før nye tiltak kan godkjennast. Sjøområdet utanfor er avsett til småbåthamn. Landarealet er omfatt av funksjonell strandsone. For byggeområde innanfor denne sona skal den endelege byggjegransa mot sjø verta fastsett i reguleringsplan.

Det ligg no føre i epost av 04.01.2019 planframlegg til 1. gangs handsaming sendt over frå føretaket

ABI Plan & Arkitektur AS, som kommunen engasjerte våren 2018.

Følgjande dokument ligg ved saka:

Plankart av 03.01.2019 Reguleringsføresegner av 03.01.2019 Planskildring av 03.01.2019
Illustrasjonsplan av 03.01.2019.

Følgjande dokument kan ein finna ved å gå inn på sak 18/22 på post innsyn på heimesida.

Skredfarevurdering Hosteland naustområde, Multiconsult datert 20.11.2018 Kapasitetsvurdering av kulvert A/STAB datert 31.10.2018 Museumstenesta i Hordaland 2018 Museumstenesta i Hordaland 2011 Oppstartsdokument Merknader til oppstart

I samband med reguleringsplanarbeidet er det gjort undersøking av flomfare i regi av føretaket A/STAB og skredfarevurdering i regi av føretaket Multiconsult. Det er vurdert at naustområdet er utanfor faresone for skred. Når det gjeld flom vert det konkludert med at kulverten har tilstrekkelig kapasitet til å klara ei vassføring som tilsvarar dagens 200 års flom, men ikkje stor nok til å klara ei framtidig auke i nedbørmengder. Det vert difor i eige kapittel 6 i rapporten tilrådd ulike tiltak for å redusere faren for skade på eksisterande og framtidig bygningsmasse ved vassføringar som overstig kulverten sin kapasitet.

Fleire av nausta er i svært dårleg forfatning og det har tidlegare vore fremja dispensasjonssøknad frå plankravet som kviler på naustområdet. Søknaden vart fremja for å søke om å rive nokre av nausta og føre oppatt nye naust av tilsvarande storleik. Søknaden vart påklaga av Fylkesmannen i Hordaland som ønskjer at området vert sett på i ein heilskap gjennom ein reguleringsplan. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for å rive 4 av dei eksisterande nausta som er i dårleg forfatning og etablere 7 nye naust. Det er og ønskjeleg å utvide eksisterande småbåthamn med nokre fleire båtplassar, og etablering av eit mindre fellesnaust. Maksimal storleik for nye naust er i reguleringsføresegnene sett til BYA = 60 m². Maksimal mønehøgde er sett til 5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Etablerte naust innanfor området er regulert med byggehøgde og utnytting i samsvar med eksisterande situasjon.

Når det gjeld fakta om området og konsekvensar av planframlegget vert det vidare vist til den vedlagde planskildringa, som utførleg med tekst, fotografier og teikningar skildrar dette. Spesielt tungt er sjølve naustmiljøet med alle bygningar utgreidd.

Vurdering:

Rådmannen meiner at planforslaget ikkje vert omfatta av §6, «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding» og heller ikkje § 8 a «reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II». Då planarbeidet ikkje vert omfatta av vedlegg II er det ikkje vurdert om planen kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn etter kriteria i §10. Planforslaget vert etter dette vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing i samsvar med forskrifta. Planområdet er geografisk avgrensa og verknader av planen vil bli tilstrekkeleg gjort greie for og vurdert i det ordinære planarbeidet. Dette gjeld forhold innanfor planområdet og for tilgrensande areal.

Rådmannen vil vise til at utvidinga av småbåtanlegget skjer innanfor areal sett av til småbåtanlegg i kommuneplanens arealdel, og at det i føresegnene til kommuneplanens arealdel er krav om

minimum 1 parkeringsplass per naustesting. Det er i planforslaget lagt til rette for inntil 12 parkeringsplassar fordelt på naust og småbåthamn. Rådmannen meiner dette er ei god løysing.

Vidare meienr rådmannen at arealbruken i hovudsak er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, der område er sett av til veg, naustområde, småbåthamn og bustadområde, samt at arealbruken i all hovudsak vidareførast med naustområde, fritidsbustad, småbåthamn, kai og veg. Planlagt utbygging er slik ein ser det i tråd med nasjonale og regionale føringar for utbygging i strandsona. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står det at utbygging så langt som mogleg bør lokaliserast til område som er utbygd frå før, slik at utbygging skjer mest mogleg konsentrert, noko som stemmer i dette planområdet. Planframlegget kjem i liten konflikt med andre natur, friluft og miljøinteresser. Vidare har rådmannen merka seg at framlegget inneber at eit eldre naustmiljø vert endra, og området si verdi som kulturminne når det gjeld bygningsmiljø vert redusert. På den andre sida meiner ein at område sin verdi som aktivt naustmiljø i framtida vil auke, då etablering av ny kai og nye naust vil bidra til å auka aktiviteten og attraktiviteten til området, og at området også i større grad vil verta lagt til rette for at ålmenta kan få betre tilhøve.

Konklusjon

Rådmannen meiner det er eit godt gjennomarbeidd planframlegg som no ligg føre, og rår til at framlegg til reguleringsplan for Hosteland naustområde i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-10 vert sendt ut til offentleg ettersyn.

Formannskapet - 003/2019

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for Hosteland naustområde vert i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 sendt ut til offentleg ettersyn.