



SAKSFRAMLEGG

Mindre reguleringsendring Liarinden - slutthandsaming

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Formannskapet	

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Liarinden vert med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent.

Det vert vist til revidert plankart av 05.09.2023 og reviderte føresegner av 29.12.2023.

Bakgrunn og fakta:

Formannskapet i Masfjorden kommune har i sak 107/2023 i møte den 16.11.2023 gjort vedtak om å leggja framlegg til mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Liarinden ut til offentlig ettersyn i medhald av plan og bygningslova sin § 12-10. Det vert vist til revidert plankart av 05.09.2023 og reviderte føresegner av 02.10.2023, som er vedlagd saka.

Saksframlegget, som utgreier reguleringsendringane saman med vedtak frå formannskapet sitt møte den 16.11.2023 er vist nedunder i kursivtekst:

«Bakgrunn og fakta:

Ard Arealplan As har på vegne av utbyggjar Olav Brurås i epost dagsett 06.11.2022 sendt over framlegg til reguleringsendring for Liarinden. Denne reguleringsplanen vart godkjent i Masfjorden kommunestyre den 31.10.2013.

Føremålet med planendringa er dette i følgje planfremjar som skriv følgjande:

«Planen vart opphavleg vedteken i 2012, men i ettertid har det vorte gjennomført nokre endringar etter forenkla prosess. Gjeldande versjon av plankart og føresegn er datert 02.10.2020.

«Forslagsstillar ynskjer ei mindre reguleringsendring for å gjere tilhøva i området betre. Det er ynskjeleg å gjere ein del mindre endringar for å gjere planen meir gjennomførbar.

Småbåthamn

Det er ynskjeleg å flytte småbåthamn f_SH02 og areal for uthus/naust/badehus f_U/N/B.02 lenger sør. Dette gjer og at plassering til gangvegen o_G02 endrast. Grunna svært bratt terreng er plassering av småbåthamna i gjeldande plan uhensiktsmessig, då det vil krevje store terrenginngrep å etablere tilkomst.

Ved å flytte småbåthamna lenger sør vil det også vere mogleg å betre samlokalisera enkelte funksjoner i tilknytning til småbåthamnene, som t.d. tilrettelegging til lading for el-båtar. Av ovannemnte grunnar vurderast det at å flytte småbåthamna f_SH02 er ei heilskapleg betre løysing enn i gjeldande reguleringsplan.»

Nedunder vert kartendringa knytt til småbåthamna vist :



Figur 4: Gjeldande plankart.

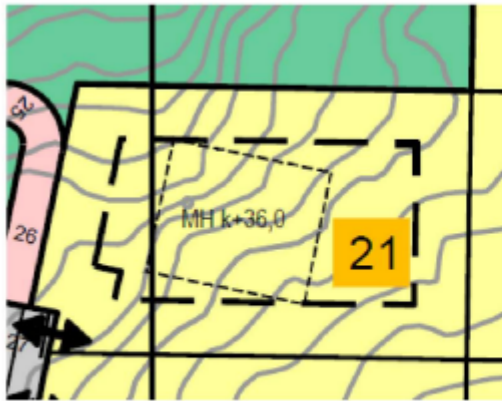


Figur 5: Forslag til endringar i plankart der småbåthamn i nord er flytta lenger sør.

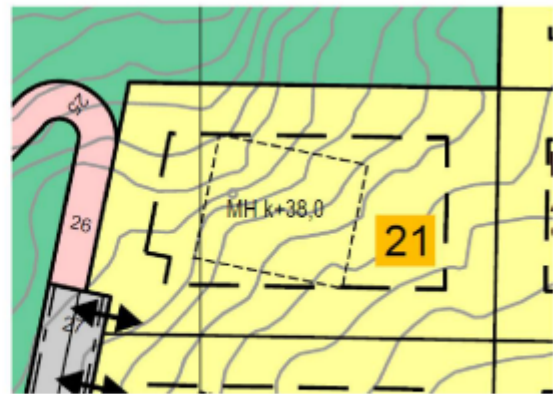
«Justering av maksimal mønehøgde

Forslagsstillar ynskjer å endre maksimal mønehøgde for tomt 21 frå maksimal MH k+ 36 til maksimal MH k+ 38. Dette vil gjere tilkomsten til tomta betre, samt føre til at bustaden vil gli finare inn i terrenget. Ei endring av maks mønehøgde vil ikkje vere til sjenanse for nokon. Terrenget i området gjer at det ikkje vil skape skugge eller redusere utsikten for andre bustader.»

Nedunder er endring av tomt 21 knytt til mønehøgde vist.



Figur 6: Mønehøgd på tomt 21 er k+ 36 i gjeldande plan.



Figur 7: I reguleringsendringa er det ynskjeleg å auke maks mønehøgde for tomt 21 til k + 38.

«Etablering av ny internveg (o KV05)

Det vert for bratt å etablere avkørsler til tomt 17-20 slik dei er regulert i gjeldande plan. Difor er det ynskjeleg å etablere ein ny internveg, KV05, som gjev tilkomst til tomt 17, 18, 19 og 20. Å etablere ein veg på austsida av tomtene vil gje betre terrengtilpassa og tryggare tilkomst til tomtene. Samanlagt vurderast det difor at etablering av ny veg KV05 vil føre til ei meir gjennomførbar og tryggare løysing enn i gjeldande reguleringsplan.»

Nedunder er flyttinga av internvegen til tomt 17, 18, 19 og 20 vist.



Figur 8: Gjeldande reguleringsplan der tomt 17 - 20 har avkørsler ut i o_KV03.



Figur 9: Foreslått endring. Etablering av o_KV05 som gjev tilkomst til tomt 17-20.

I tillegg er det gjort små justeringar som følgje av desse tre endringane. Det vert vist til vedlegg i saka

som skildrar dette nærmare.

Vurdering

Rådmannen har vurdert omsøkt planendring, og meiner at reguleringsendringa kan leggjast ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10. Endringane er relativt avgrensa i omfang, men likevel så vesentlege at det er viktig at offentlege instansar, alle naboar og grunneigarar til området, får høve til å koma med sine merknader til planendringa som no vert føreslått.

Den ønska flyttinga av internvegen er etter rådmannen si vurdering heilt kurant, sidan det vil gje betre terrengtilpassing og tryggare tilkomst til tomtene. Endringa knytt til ny mønehøgd på tomt 21 vil ikkje medføra uheldige konsekvensar for andre interesser etter rådmannen si vurdering.

Den største endringa er knytt til flyttinga av småbåthamna. Flyttinga er etter rådmannen si vurdering føremålsteneleg, ved at områda for småbåtar kjem tettare på kvarande, og at ein på den måten får konsentrert meir av småbåtområdet. Det gjer at meir samanhengande strandareal innanfor planområdet vert liggjande urørt, noko ein meiner er positivt for strandmiljøet og landskapet samla sett. Endringa vil og medføra at det ikkje treng byggjast så mykje gangveg i strandområdet, slik opphøveleg reguleringsplan la opp til.

Høyringsprosessen vil vise om det er grunnlag for å gjere justeringar/ andre endringar, før saka går til slutthandsaming i kommunestyret.

Konklusjon

Ein rår til at at reguleringsendringa vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

FS-behandling:

Saka vart drøfta. Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS- vedtak:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Liarinden vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Det vert vist til revidert plankart av 05.09.2023 og reviderte føresegner av 02.10.2023.»

Saka vart i brev dagsett 16.11.2023 sendt ut på høyring og kunngjort i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10., med frist 30.12.2023, for å koma med merknad.

Det er kome inn følgjande merknader i høyringsperioden:

1.Brev frå Fiskeridirektoratet dagsett 24.11.2023, som ligg ved saka, og som nedunder vert kort referert, og deretter kjem rådmannen sine vurderingar i kursivtekst.

Fiskeridirektoratet skriv innleiingsvis om planendringane, og kva rolle dei har i plansaker. Vidare

skriv dei om eit gytefelt for torsk utanfor Mjangervågen, og kva som kan påverke gytinga. Konklusjonen deira er som følger:

«Fiskeridirektoratet ber om at det i samband med den skisserte planendringa også vert gjort ei endring i planføresegnene, slik at det vert sett krav til at tiltak i sjø i samband med etablering av småbåthamn må utførast utanom torsken sin gytetid frå siste halvdel av januar til utgongen av april. Utover dette ser vi ikkje at flytting av småbåthamn f_SH02 og areal for uthus/naust/badehus f_U/N/B.02 lenger sør innanfor planområdet vil medføre auka risiko av omsyn til gytefelt/gyteområde.»

Rådmannen har vurdert innhaldet frå fiskeridirektoratet, og rår til at planføresegnene vert endra slik Fiskeridirektoratet ønskjer knytt til tidspunkt for etablering av småbåthamna. Ein rår difor til følgjande nytt punkt i føresegnene knytt til § 6.1, og følgjande ordlyd:

«Tiltak i sjø i samband med etablering av småbåthamn må utførast utanom torsken si gytetid, som er mellom 15.januar til 1. mai.»

2.Brev frå NVE dagsett 04.12.2023, som skriv kva rolle og ansvar dei har i plansaker, og kva verktøy dei har gjort tilgjengeleg for kommunane med fleire.

Rådmannen tek brevet frå NVE til etterretning, og viser til tidlegare vurderingar som gjort.

3.Brev frå Vestland fylkeskommune dagsett 14.12.2023, som skriv om endringa, og årsakene til desse, og konkluderer med at reguleringsendringa ikkje vil påverka kulturminne, og elles viser dei til tidlegare merknader.

Rådmannen tek brevet frå Vestland fylkeskommune til etterretning.

4.Brev frå Statens Vegvesen dagsett 18.12.2023, som skriv at avkøyrsla ikkje vert endra, og at endringane ikkje har betydning for trafikk til og frå området. Dei har difor ikkje merknad til saka.

Rådmannen tek brevet frå Statens Vegvesen til etterretning, og viser til tidlegare vurderingar som gjort.

5. Brev frå Statsforvaltaren i Vestland dagsett 20.12.2023, som skriv at endringa er gjort med ein forenkla prosess etter § 12-14 ledd 2 og 3, og legg til grunn at endringane er etter § 12-14 med bakgrunn i saksdokumenta. Vidare skriv dei at dei er samd i at endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, og at dei ikkje går utover hovudrammene i planen. Dei er meir usikre på om endringane vil gå ut over viktige natur- og friluftsområde, og om planen bør vurderast på nytt i lys av nye føringar. Dei skriv vidare at:

«Planen er over 10-år gamal, og det er kome mange nye føringar for planlegging i den perioden. Det er kome nye statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø og nye planretningslinjer for bustad- areal- og transportplanlegging. Statlege planretningslinjer skal som kjent leggest til grunn ved kommunal planlegging og i enkeltvedtak jf. pbl § 6-2. Etter det vi kan sjå er utbygginga i dette området ikkje påbegynt, og reguleringsplanen er over 10 år. Når tiltak etter ein reguleringsplan ikkje er satt i gang seinast 10 år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjersle av ei byggesøknad, sjå til at planen i nødvendig grad er oppdatert jf. pbl. § 12-4. Statsforvaltaren meiner det er naudsynt at kommunen gjer ei vurdering av om reguleringsplanen er i samsvar med nye føringar for planlegging. Det er då uheldig å gjere ein reguleringsendring med forenkla prosess.»

På bakgrunn av premissa om at utbygginga ikkje er sett i gang konkluderer Statsforvaltaren med at det må gjerast ei reguleringsendring etter ordinær planprosess, og at omfanget av utbygginga då må reduserast vesentleg. Dei rår og til at det eine småbåtanlegget vert teke ut, og viser til nye strandsoneretningslinjer.

Rådmannen viser til at planendringa er gjort etter plan- og bygningslova sin § 12-14 ledd 2 og 3, og viser til at dette kan gjerast når endringane i liten grad vil påverka gjennomføringa av planen, samt når dei ikkje går utover hovuddrammene i planen, eller når planendringa heller ikkje vil påverka omsyn til viktige natur eller friluftsområde. Rådmannen meiner at alle desse krava er innfridd i samband med denne planendringa, og at planendringa vil vera med på å redusere påverknader i strandsona, ved at småbåtanlegga no vert meir samla på ein stad.

Rådmannen ser at Statsforvaltaren i Vestland ikkje har fått med seg at området alt er bygd ut med infrastruktur og ferdig planerte tomter, busslommer, tilkomstveggar med vidare, og at den første bustaden (gnr. 37 bnr 89) alt er etablert i planområdet. På bakgrunn av at området er eit ferdig tilrettelagt bustadfelt, meiner rådmannen at dei føreslåtte planendringane likevel kan skje etter ein forenkla prosess i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14, og at kommunen som planmynde no kan vedta planendringane som har vore på høyring. Dersom planendringa ikkje vert gjennomført slik det er søkt om, vil meir strandsone verta påverka (jf. eksisterande reguleringsplan), noko som vil vera uheldig både for strandsona og for friluftslivet, samt for utbyggjar, som vil få større kostnader og i tillegg må byggja ein lengre gangveg ned til det regulerte småbåtområdet heilt nord i planområdet.

Denne planendringa inneber å flytte småbåthamna lenger sør på grunn av svært bratt terreng, og for å minimere terrenngrep og samlokalisere enkelte funksjonar knytt til småbåthamnene, eit plangrep administrasjonen meiner er i samsvar med god strandsoneforvaltning innanfor ein gjeldande reguleringsplan.

Vurdering

Rådmannen meiner at planendringane som her vert foreslått er innanfor reglane gjeve i plan- og bygningslova sin § 12-14, og peiker på at endringane i liten grad vil påverka omsynet til viktige natur- og friluftsområde, og heller ikkje vil endra hovudrammene i gjeldande reguleringsplan i særleg grad.

Det vert elles vist til vurderingane ovanfor i samband med dei ulike merknadane som kom inn i høyringsperioden. På bakgrunn av dette rår ein til at kommunestyret godkjenner planendringane slik dei no ligg føre i medhald av plan- og bygningslova sin § § 12-12.