

Saksnr 11/17 Utval Forvaltningsstyret

Møtedato
16.05.2017

DETALJREGULERING GNR/BNR 46/4 M.FL, HORNELANDSVÅGEN - 1.GONGSHANDSAMING

Framlegg til vedtak:

Forvaltningsstyret vedtek å ta ut den ytste eininga i område BFF6 frå planforslaget, samt å endra min. kotehøgd i § 3.5.1 til + 1,5.

Med nemnde endringar vedtek Forvaltningsstyret med heimel i §§ 12-10 og 12-11 i Plan- og bygningslova å leggja forslag til detaljregulering for gnr/bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen ut til offentleg ettersyn.

Saksprotokoll i Forvaltningsstyret - 16.05.2017

Vedtak

Forvaltningsstyret vedtek med heimel i §§ 12-10 og 12-11 i Plan- og bygningslova å leggja forslag til detaljregulering for gnr/bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen ut til offentleg ettersyn med endring av minimum kotehøgd i §3.5.1 endrast til 1,25m samt at utbyggingsareal i BFF6 mot sjø skal samsvare med dagens faktiske utfylling.

Handsaming

Samrøystes vedteke.

Forvaltningsstyret fremja felles framlegg til vedtak slik det ligg føre.

Administrasjonen sitt framlegg som falt:

Forvaltningsstyret vedtek å ta ut den ytste eininga i område BFF6 frå planforslaget, samt å endra min. kotehøgd i § 3.5.1 til + 1,5.

Med nemnde endringar vedtek Forvaltningsstyret med heimel i §§ 12-10 og 12-11 i Plan- og bygningslova å leggja forslag til detaljregulering for gnr/bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen ut til offentleg ettersyn.

Dokumentliste

I	18.04.2016	J. Tufteland AS	Tinging av oppstartsmøte for reguleringsplan
U	10.05.2016	J. Tufteland as m.fl.	Møtereferat frå oppstartsmøte
I	25.05.2016	J. Tufteland AS	Annonse
I	30.05.2016	Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal og samfunnsplanavdelinga	Oppstartsmelding - Stord - Gnr 46 bnr 4 mfl - Hornelandsvågen - Småbåthamn - Detaljregulering
I	05.07.2016	Hordaland fylkeskommune, Planseksjonen	Fråsegn til oppstart av reguleringsplan Hornelandsvågen -Stord kommune
N	23.09.2016	fakturagrunnlag	Fakturagrunnlag - Detaljregulering gnr/ bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen
I	30.01.2017	J.Tufteland as	Forslag til detaljregulering
I	02.02.2017	J. Tufteland AS	Plankart
U	14.02.2017	J. Tufteland AS	Førebels tilbakemelding - Detaljregulering gnr/ bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen
U	01.03.2017	J. Tufteland AS	Tilbakemelding på innsendt planforslag - Detaljregulering gnr/ bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen
I	31.03.2017	J. Tufteland AS	Reguleringsplan Hornelandsvågen
U	04.04.2017	J. Tufteland AS	Tilbakemelding på revidert planforslag - Detaljregulering gnr/ bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen
I	05.04.2017	J. Tufteland AS	Reguelringsplan Hornelandsvågen
I	07.04.2017	J. Tufteland AS	SV: Nytt basiskart Hornelandsvågen mm
S	06.04.2017		Detaljregulering gnr/ bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen - 1.gongshandsaming
N	19.04.2017	fakturagrunnlag	Fakturagrunnlag - Detaljregulering gnr/ bnr 46/4 m.fl, Hornelandsvågen

Vedlegg

- 1 Plankart datert 07.04.2017
- 2 Føresegner, datert 21.04.2017
- 3 Planomtale, datert 07.04.2017
- 4 Illustrasjonsplan

Innleiing (bakgrunn for saka)

På vegne av tiltakshavar, Eivind Horneland, har J. Tufteland AS utarbeida og sendt inn forslag til detaljregulering for småbåthamn i Hornelandsvågen. Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for ei vidare utnytting av areala i tilknytning til småbåthamna.

Det vart halde oppstartsmøte med planmynde i kommunen 03.05.2016. Området for tiltaka er tidlegare flateregulert i plan R-206, Hornelandsvågen - Vågodden, der det er stilt krav om utbyggingsplan før vidare tiltak vert sett i verk. Utbyggingsplanen vert no erstatta med detaljregulering.

Melding om oppstart av planarbeid vart kunngjort og sendt ut 30.05.2016. Det kom inn 6 merknader til oppstartsmeldinga. Desse er oppsummert og kommentert i vedlagte planomtale.

Saksutgreiing (fakta, saksopplysningar)

Omtale av planområdet

Området ligg sør for arm av E 39 til Skjersholmane ferjekai, om lag 5 km sørvest for Leirvik sentrum. Arealet ligg rundt Hornelandsvågen og utgjer om lag 29 daa, på land og i sjø. Mot sør er det ein skogkledd åsrygg. På nordsida er det ein bratt ås, med stup ned mot vågen. Vest for vågen er det bustadfelt. I området er det ei opparbeida småbåthamn med ca 70 båtplassar. Det ligg ein kombinert slipp/fritidsbustad innanfor planområdet samt eit bustadhus og to naust.

Planstatus

I kommuneplan for Stord 2010 – 2021 er området vist som område der gjeldande plan fortsatt skal gjelda. Området er ein del av reguleringsplan R-206, Hornelandsvågen - Vågødden. Områda er her flateregulert, med krav om utbyggingsplan før vidare utbygging i området. Utbyggingsplanen vert no utarbeida som ein detaljregulering.

Omtale av planforslaget

Føremålet med reguleringa er å få vidareutvikla området rundt Hornelandsvågen. Planforslaget inneheld forslag om ein einebustad, 16 fritidsbustadar, 3 naust, sjøbuer, eksisterande kombinert fritidsbustad/slipp, kaier og småbåthamn med tilhøyrande veganlegg og parkeringsplassar. Det meste er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området. Det er i tillegg lagt inn ein ekstra fritidsbustad i område BFF6, samt 3 nye naust inst i vågen.

Område BFF1 – BFF3

Innanfor området kan det førast opp 7 fritidsbustader. Bygningane skal ha maks 2 høgder. Maks grunnflate skal vera 100 m², maks gesimshøgde 3,5 m. Takform vert sett i samband med byggemeldinga.

Område BFF4

Innanfor området kan det førast opp 2 einingar. Bygningane skal ha maks 2 høgder. Maks grunnflate skal vera 60 m², maks gesimshøgde 3,5 m. Bygningane ska ha saltak.

Område BFF5 – BFF6

Innanfor området kan det førast opp 7 einingar. Bygningane kan ha inntil 3 høgder. Maks grunnflate skal vera 60 m², og maks gesimshøgde 6,0 m. Bygningane skal ha saltak.

Område for naust BUN1

Innanfor området kan det førast opp 3 naust, kvar med maks 40 m² grunnflate. Maks gesimshøgde 3,0 m, og maks mønehøgde 5,0 m. Bygningane skal ha saltak. Nausta skal ikkje nyttast til varig opphald.

Område for naustbod BUN2 – BUN7

Naustboder skal nyttast til lagring av reiskap. Maks grunnflate på kvar av bygningane er 30 m². Kvar eining skal vera på maks 6 m². Bygningane skal ha saltak.

Område for kai BAS1 – BAS6

Områda skal nyttast til kaiføremål. Minimum kotehøgde på kaiarealet er sett til + 1,0m, som eksisterande kaiar.

Område BAS7 – BAS9

Områda kan nyttast til slipp/båtopptak.

Område BKB

Innafor området står det eit kombinert bygg med slipp i første høgda og fritidsbustad i 2. høgda. Denne bruken kan fortsetta.

Område BAA

Innanfor området er det etablert eit massedeponi. Det er krav til at berre reine massar kan deponerast. Området skal planerast og nyttast til landbruksføremål ved avslutta deponi.

Område for BSB

Området kan nyttast til småbåtanlegg med flytebrygger. Seglingsleia skal haldast open for fri ferdsle.

Det er utarbeida ein illustrasjonsplan som syner plassering av bygningar og flytebrygger i området.

For meir utfyllande omtale av planen vert det vist til vedlagte planomtale.

Vurdering

Generelt om planen

Rådmannen vil generelt påpeika at planomtalen er lite utfyllande og forklarande for området. Det er gjort lite utgreiing av tiltaka, og grunngeving for vala ein har gjort kjem ikkje godt fram.

Rådmannen har peika på at område BFF6 er utvida med ei eining. Konsekvensane av dette synest ikkje å vera vurdert godt nok. Utvidinga går heilt ut til avgrensinga mot seglingsleden. Rådmannen finn difor ikkje at dette er ei utviding som ein kan rå til.

Rådmannen stiller spørsmål ved minimums kotehøgde på kai. Denne er sett til + 1,0 m.o.h. Dette meiner rådmannen er for lågt med tanke på klimaendringane og konsekvensane av dette. Det bør stillast krav til at ved oppgradering og bygging av nye kaiar må desse minimum leggast på kote + 1,5 m.o.h.

Krav om konsekvensutgreiing

Det er ikkje kravd eiga konsekvensutgreiing for planen, då dette er ei vidareføring av gjeldande plan for området.

Konsekvensar for samfunnet

Planen legg til rette for vidare utvikling av området. Det er allereie ei eksisterande småbåthamn i vågen, denne er fullt utbygd. Det vert no lagt til rette for vidare utbygging av tilliggande areal med tanke på etablering av fritidsbusetnad. Bygging av fritidsbustadar vil redusera naturområda, men det er ikkje nye områder som vert opna for bygging i høve eksisterande plan for området. Tiltak innafør planområdet vil ikkje medføre økonomiske konsekvensar for kommunen.

Naturmangfald

Området vart vurdert av biologar i samband med utarbeiding av gjeldande reguleringsplan. Det vart ikkje registrert raudlista artar innan området. Det er heller ikkje registrert viltområde/viltførekemstar eller verdifulle naturtypar innanfor planområdet. Området er vurdert opp mot Naturmangfaldlova § 8 – 12, og utbygginga vert ikkje vurdert til å medføre vesentleg skade på naturmangfaldet i området.

Kulturminne

Det er ikkje registrer kulturminner eller verneverdige bygg innanfor planen. Det ligg eit sefrak-registrert naust rett vest for planområdet. Sør for planområdet er det registrerte kulturminne, desse vert ikkje påverka av denne detaljreguleringa.

Landskap og terreng

Området ligg rundt Hornelandsvågen, som er ein naturleg, godt skjerma våg. Mot sør stig landskapet med skogkledde åsar. Inst i vågen ligg ein bratt ås, med stup ned mot vågen. Mot nord og vest er det etablerte bustadfelt. Utbygging av fritidsbustadar kan føra til mindre inngrep i terrenget, dette spesielt mot vest ved etablering av fritidsbustadar i sjøkanten.

Grøntstruktur og friluftsliv

Det er eit mindre areal innafør planområdet som er regulert til friområde. Elles er det gode naturområde sør for planen. Desse ligg i kommuneplanen som LNF-område med omsynssone funksjonell strandsone.

Folkehelse, barn og unge

Det er ikkje sett krav om opparbeiding av leikeareal for området. Området ligg nært opp til bustadfelt med opparbeida leikeareal, og tilgrensande naturområder i sør.

Universell utforming

Prinsippet om tilgjenge for alle, og TEK 10 sine krav gjeld for området.

Landbruk

Eit mindre areal nord-aust i planen er regulert til kombinert område massedeponi/landbruk. Dette arealet har vore nytta til deponi i den seinare tida. Det kan berre deponerast reine massar i området. Arealet skal nyttast til landbruk i etterkant av ferdig deponi.

Veg, vatn og avløp

Alle vegar i området er private. Det er krav om at alle nye tiltak skal knyta seg til offentlege vatn- og avløpsanlegg som er under opparbeiding i området.

Trafikk og trafikktryggleik

Området får tilkomst frå vegen Vågoddan, og inn på arm av E 39 mot Skjersholmane. Vegane i området er for det meste opparbeida. Det er ikkje kravd fortau langs vegane, dette grunna låg trafikkmengd. Det er lagt inn frisktsoner i kryssområda.

Risiko og sårbarheit (ROS-analyse)

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse. Analysen ligg som ein del av planomtalen. Rådmannen meiner at det er gjort eit minimumsarbeid med analysen. Analysen syner at ein må inn med sikringstiltak for høge skrentar og stup, og at det må stillast krav til slamavskiljar i samband med slipp i området. Desse tiltaka er innarbeida i føresegnene.

For nærare omtale av planområdet, planforslaget, konsekvensar og risiko- og sårbarheitsanalyse vert det vist til planomtalen med vedlegg.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert teke ut ei fritidseining frå område BFF6, den som ligg ytst mot seglingsleden.

Rådmannen rår til at det vert lagt inn i føresegnene § 3.5.1 at min. kotehøgd på kai er + 1,5.

Rådmannen rår elles til at forvaltningsstyret vedtek å leggja planforslaget ut på offentleg ettersyn.