



FUSA KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Arkivsak: 13/297 - 1

Løpenummer: 13/7024

Utval: Utval for plan og miljø

Møtestad: Kommunetunet

Møtedato: 28.11.2013

Tid: Kl. 16:00

Forfall eller inhabilitet:

Grunngjeve forfall til møtet, eller inhabilitet, må meldast snarast råd til postkasse@fusa.kommune.no eller ekspedisjonen tlf. 56 58 01 00.

Administrasjonen kallar inn varamedlem.

Varamedlemer møter berre etter særskild innkalling.

Dokument ligg til offentleg ettersyn på heimasida www.fusa.kommune.no og på biblioteket, Kommunetunet, Eikelandosen.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
056/13	SKRIV OG MELDINGER
057/13	KOMMUNEDELPLAN FOR IDRETT, FRILUFTSLIV OG FYSISK AKTIVITET 2014 - 2021
058/13	RULLERING AV HANDLINGSPROGRAM 2014
059/13	GBNR. 89/42, LEGLAND: SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR PÅBYGG TIL FRITIDSBUSTAD. DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN OG KOMMUNEPLAN.
060/13	GBNR. 78/130, VINNES: SØKNAD OM LØYVE TIL UTLEGGING AV FLYTEBRYGGJE VED NAUST. DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN.
061/13	GBNR. 88/35, SÆRVOLL: SØKNAD OM BYGGING AV FRITIDSBUSTAD. DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN.
062/13	GBNR 4/31, TVEITEN. SØKNAD OM TILTAK - BYGGING AV NY BOLIG - DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN.
063/13	GBNR. 9/4, GAUGSTAD: SØKNAD OM FRÅDELING AV TILLEGGSAREAL TIL GBNR 9/20. KLAGE PÅ AVSLAG I DELEGERT VEDTAK SAK DS 141/13.

- 064/13 GBNR. 86/2, VIK LILLE: SØKNAD OM FRÅDELING AV
BUSTADTOMT. NY HANDSAMING ETTER HØYRINGSRUNDE.
- 065/13 QUATRO LAKS A/S: SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ
AREALDELEN I KOMMUNEPLANEN FOR FLYTTING AV
ANLEGG VED SKÅTAKLUBBEN. KLAGE PÅ VEDTAK I SAK
UPM-053/13.
- 066/13 PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSANLEGG / HOTELL,
GBNR. 40/3, M.FL., NEDRE SKJØRSAND. SLUTTHANDSAMING.
- 067/13 REGULERINGSPLAN NAUSTDALEN - SØKNAD OM OPPSTART
FOR DETALJREGULERING - ENDRING I GJELDANDE PLAN
FOR GRIMENESET, DEL AV GNR 19 BNR 1 M. FL.

Eikelandsosen, 18.11.2013

Anne Martinsen
Leiar

Inge Kaldestad
Ansvarleg sekretær

Sakshandsamar: Heidi Bergesen

Arkivsaknr: 13/1376

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
056/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	HCB

SKRIV OG MELDINGER

:RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Skriv og meldingar vert teke til orientering.

Saksframstilling:

Nr	Dok.ID	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	13/5704	I	18.09.2013	Hordaland Fylkeskommune - Regionalavdelinga	VEDTAK OM LØYVE TIL ETABLERING AV ANLEGG FOR OPPDRETT FOR MATFISK AV LAKS, AURE OG REGNBOGEAURE
2	13/5705	I	12.09.2013	Hordaland Fylkeskommune - Regionalavdelinga	VEDTAK OM LØYVE TIL ETABLERING AV ANLEGG FOR OPPDRETT AV MATFISK AV LAKS OG AURE
3	13/5685	I	12.09.2013	Hordaland Fylkeskommune - Regionavdelinga	VEDTAK OM LØYVE TIL ETABLERING AV ANLEGG FOR OPPDRETT AV MATFISK AV LAKS OG AURE
4	13/5684	I	12.09.2013	Hordaland Fylkeskommune - Regionalavdelinga	VEDTAK OM LØYVE TIL ETABLERING AV ANLEGG FOR OPPDRETT AV MATFISK AV LAKS OG AURE
5	13/6453	I	18.10.2013	Fylkesmannen i Hordaland -	LØYVE TIL VIRKSOMHET ETTER FORURENSINGSLOVA
6	13/6073	I	26.09.2013	Miljøvernadv. Norges vassdrag- og energidirektorat	KOPI AV BREV VEDR. VARSEL OM RETTING FOR MANGLANDE DOKUMENTASJON AV MINSTEVASSFØRING

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
057/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	ERV

Sakshandsamer: Erik Vangsnes

Arkivsaknr 12/608

KOMMUNEDELPLAN FOR IDRETT, FRILUFTSLIV OG FYSISK AKTIVITET 2014 - 2021 UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. I medhald av PBL § 11-14 vedtek Utval for plan og miljø å leggja Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2021 ut til høyring og offentleg ettersyn.
2. Høyringsfristen vert sett til 1.2.2014.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:
Utval for plan og miljø

Saksdokument:
Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
13.11.2013	Kommunedelplan idrett friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2021 for Fusa kommune - høyringsutkast.pdf	66982

Ikkje vedlegg:
Planprogram vedteke i k-styret 4.10.12

Faktiske opplysninger:

Det ligg no føre eit framlegg til oppdatert Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for perioden 2014-2021.

Planen byggjer på planprogram vedteke av kommunestyret 4. oktober 2012. Planperioden var opphavleg sett til 2012-2019, men sidan planarbeidet er noko forsinka i forhold til framdriftsplanen i planprogrammet, er det no rett å endra planperioden til 2014-2021.

Planen har følgd opp føringane i planprogrammet, men på eit punkt har ein prioritert annleis. I følgje planprogrammet skulle kapittelet om Folkehelse og fysisk aktivitet ikkje ha ein eigen tiltaksdel. Dette har ein gjort om på då ein såg det som tenleg å konkretisera korleis ein kan nå måla, også på dette området. Tiltaka er generelt formulerte og har slik karakter av å vera retningsgjevande og ein idébank for ei ønskt utvikling.

Det har vore ei administrativ arbeidsgruppe for planarbeidet representasjon frå oppvekst, teknisk sektor, landbruk, folkehelse og kultur. I den utvida referansegruppa har det møtt representantar frå idrettsrådet, Det frivillige skyttarvesen, Fusa turlag, Bergen og omland friluftsråd, rådet for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne og ungdomsrådet.

Kulturkontoret har vore sekretariat for planarbeidet.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2014–2021 er ein revisjon av kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2005–2014. Dette er det tredje plandokumentet innan planområdet. Planlegginga på feltet er noko på etterskot i høve behova. Gjennom denne kommunedelplanen får Fusa kommune eit oppdatert planverkty som speglar dagens situasjon og framtidige behov og ønskje.

Planen er tematisk og har status som kommunedelplan innanfor samfunnsplanlegginga etter plan- og bygningslova, men utan heimel til arealdisponeringar. I den grad det er naudsynt vil ein i dette planarbeidet kunna gje tilrådingar om arealdisponeringar til kommuneplanen sin arealdel. Staten krev at kommunane har utarbeida ein eigen plan for å kunna søkja statlege spelemidlar. Styresmaktene har i denne samanheng også innført minstekrav til innhald i planen (V-0798B).

Vurdering:

I innleiinga stadfestar det nye plandokumentet for Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet bakgrunnen for planen, organiseringa og gjennomføringa av planarbeidet. Det vert også gjort opp status for tiltaka som vart prioritert i førre plan (Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2005-2014). Fusa har eit stabilt folketal, men framskrivinga syner at den relative delen eldre vil auka. Det vert viktig å halda folk friske, gje dei høve til å vera fysisk aktive, anten innan organisert idrett eller på eiga hand.

Ambisjonen for planen er å svara på dei statlege, regionale og lokale føringane for dette planfeltet. Visjon og mål byggjer vidare på føringar frå samfunnsdelen til kommuneplanen 2011-2023. Fusa - midt i blinken. Visjon for Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet er: "Aktivt liv og trivsel for alle" og det overordna målet at "Fusa skal stimulera og leggja tilrette slik at alle kan vera fysisk aktive i nærmiljøet og ta del i organiserte aktivitetar". Føringar knytt til idrett og friluftsliv er sjølvsagt sentrale, men det er òg lagt særleg vekt på folkehelse og universell utforming. Fysisk aktivitet har ein positiv effekt på folkehelsa, og det er gode argument for å ha eit fokus på å få dei inaktive i aktivitet. Friluftsliv vert rekna som eit lågterskeltilbod som gjev alle høve til å driva fysisk aktivitet, uansett alder, kjønn, funksjonsnivå og sosiale tilhøve. Det vert difor lagt særleg vekt på tilrettelegging for aktivt friluftsliv i planperioden.

Planen slår fast at Fusa har god anleggsdekning for viktige anleggstypar som gymsalar, skianlegg, symjehallar, fotballbanar og skytebanar. Utfordringa i åra som kjem er snarare å halda desse vedlike og gjera dei attraktive for aktivitet, enn å bygga nye anlegg. Vi treng t.d. ikkje fleire fotballbanar, men ei omlegging frå grus til krøllgras for å skapa meir aktivitet. Det er stor trong for ein fleirbrukshall for dei typiske hallidrettane både til dagleg trening, treningssamlingar, konkurransar og større stemner. Ein fleirbrukshall vil ha mykje å seia for oppslutninga om og utviklinga av hallidrett i vår kommune og skapa store positive ringverknader for heile idrettsmiljøet i Fusa.

Innsats frå idrettslag og frivillige aktørar (grendalag, velforeiningar, turlag osv.) vil vera avgjerande for realiseringa av tiltaksplanen. For å sikra eit godt samarbeid mellom kommunen og frivillige aktørar, både innan idretten og friluftslivet, tek planen initiativ til å gjera rolle- og ansvarsdelinga tydelegare i høve idrettsanlegga og idrettslaga, Fusa idrettsråd og andre frivillige aktørar. Organisasjonsmodellen for idrettsanlegga vert drøfta og "Fusa- modellen" legg opp til forpliktande avtalar mellom idrettslaga og kommunen der idrettslaga m.a. tek ansvar for drift og utvikling av idrettsanlegg som i utgangspunktet var kommunale. Liknande avtalar er det også for vedlikehald av turstiar.

Den kommunale tilskotsordninga til bygging av ordinære private anlegg til idrett og friluftsliv vert vidareført. Her tek Fusa kommune del i finansieringa med 1/3 av kostnad.

Tilskotsordninga for drift av private idrettsanlegg er oppdatert med nye satsar som vil opna for at fleire anlegg kan få driftstilskot frå kommunen. Det er lagt fram tre ulike alternativ til finansiera endringane:

- auka budsjettammer til kultur
- ta pengar frå tilskot til investeringar i private anlegg
- fordela innanfor eksisterande rammer med reduserte satsar

Idretts- og nærmiljøanlegg har ein sentral plass i tilrettelegginga for idrett og fysisk aktivitet og i arbeidet med å skapa gode og attraktive bumiljø. Tiltak i Fusa har fått tildelt meir 24 mill kroner i statlege spelemidlar fram til 2013 og verdien av investeringane har då vore meir enn 3 gonger så store. I tillegg kjem reine kommunale utbyggingar og investeringar gjort utan statleg eller kommunal medfinansiering t.d. Framo aktiv.

Byggeaktiviteten i Fusa har særleg vore stor dei siste 10-15 åra. Skal ein realisera det ambisiøse handlingsprogrammet for den nye planperioden vil ein få ein ny topp i investeringane. Det er meldt inn 39 tiltak første fire år og i tillegg 25 prosjekt i dei siste fire åra av planperioden. Alle desse prosjekta blir ikkje realisert, men det vitnar om engasjement, behov og ønskt utvikling.

Både handlingsprogrammet for 2014-2017 og langtidsplanen 2018-2021 er uprioritert. Prioriteringane kjem med den årlege rulleringa av handlingsprogrammet med vedtak i kommunestyret i desember, der berre godkjende og reelle søknader om spelemidlar er med. Denne handsaminga skal då følgja opp dei prinsipp for prioriteringar som går fram av gjeldande kommunedelplan.

Realiseringa av ein ny fleirbrukshall vert eit stort økonomisk løft for Fusa kommune. Rehabilitering og utvikling av uteområda ved skular og barnehagar vil også krevja ei målretta satsing. Realisering av desse tiltak føreset at det vert prioritert kommunal finansiering i årsbudsjett og økonomiplanar i åra som kjem.

Det vert også krevjande å realisera dei mange private tiltaka i handlingsprogrammet i denne planen. Opphoping av gode prosjekt kan føra til at det blir lang ventetid for å få utbetalt både kommunale tilskot og statlege spelemidlar, noko som føreset at ein får til forskottingar for å unngå at gode tiltak vert sett på vent. Det vert viktig å få til eit godt samarbeid mellom frivillig sektor, næringslivet og Fusa kommune for å få realisert desse planane. Ein kjem heller ikkje utanom idrettspolitiske prioriteringar både på politisk nivå og i idretten sine organ for å realisera visjonen om "Aktivt liv og trivsel for alle".

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
058/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	ERV

Arkivsaknr 13/1363

Sakshandsamer: Erik Vangsnes

RULLERING AV HANDLINGSPROGRAM 2014

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune rullerer handlingsprogrammet for Kommunedelplan for idrett og friluftsliv og godkjenner framlegg til prioritering av søknader om spelemidler for 2014.

Fusa kommune godkjenner kommunalt tilskot til Eikelandsfjorden IL på inntil kr 2.500.000,- til medfinansiering av søknad om spelemidler til krøllgrasbane i Eikelandsosen.

Utbetalingsplan for kommunale tilskot til private utbyggingsoppgåver, og oversyn over kommunale løyvingar til kommunale prosjekt vert teke til orientering.

Prioritering av søknader for 2014:

Ordinære idrettsanlegg

Prioritet	Anleggtype	Stad	Søkjjar	Søknadsår
1	15 m skytebane	Strandvik	Strandvik skyttarlag	4.
2	Rehabilitering av symjehall	Eikelandsosen	Fusa kommune	3.
3	Ombygging av rulleskibane	Holdhus	Fusa kommune	2.
4	Krøllgrasbane	Eikelandsosen	Eikelandsfjorden IL	1.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:
Kommunestyret

Saksdokument:
Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
08.11.2013	UTTALE TIL SPELEMIDLAR 2014.DOC	66801
08.11.2013	Utbetalingsplan spelemidler 2014.pdf	66828

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

I samband med prioritering av søknader om spelemidlar for 2014 skal Fusa kommune rullera handlingsprogrammet i gjeldande Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2005-2014. Samtidig foregår det ein meir omfattande prosess med å laga ein ny Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2021. Framlegg til ny plan vert fremja som sak for utlegging til offentleg ettersyn parallelt med dette.

Prioritering av spelemidlar i år er meir ein enkel formalitet, all den tid det berre er *ein* aktuell ny søknad frå i fjor i kvar kategori.

Søknader som vart fremja i fjor, men som då ikkje fekk tilskot vert i følge lokale retningsliner, fastsett i gjeldande Kommunedelplan for idrett og friluftsliv, vidareført med same prioriterte rekkefølge i år. Medan nye søknader i år vert prioriterte innbyrdes det første søknadsåret. Krøllgrasbane hamner slik som siste prioritet på lista over ordinære anlegg.

Denne prioriteringa av spelemidlar gjeld også for fordelinga av kommunale investeringstilskot til private anlegg. Krøllgrasbane i Eikelandsosen er eit nytt tiltak på denne lista med eit vesentleg kommunalt tilskot. I framlegg til kommunebudsjett for 2014 står det kr 300.000,- til fordeling til private utbyggingsoppgåver. Oppdatert plan for utbetaling av kommunale tilskot til investeringar i private idrettsanlegg vert lagt ved til orientering. Utbetalinga til Eikelandsfjorden idrettslag vil først koma i åra 2025-2033 og krev då ei mellomfinansiering.

Fusa kommune er sjølvsagt også inne med kommunale løyvingar i kommunale prosjekt. Desse løyvingane er sikra gjennom kommunale investeringsprosjekt, prioriteringar i tidlegare driftsbudsjett og særskilde vedtak.

Ser ein på søknadane som ligg føre i år er det slik samla kommunal medfinansiering:

K = kommunalt tilskot / SP = spelemidlar / PM = private midlar

Anl nr	ANLEGG	STAD	KOSTNAD	2014-2017		
				K	SP	PM
1241 007103	15 m skytebane	Strandvik	1.599.000	533	533	533
1241000 805	Rehab symjehall	Eikelandsosen	8.100.000	5400	2700	
1241	Ombygging rulleskibane	Holdhus	230.000	62	77	91
	Krøllgrasbane	Eikelandsosen	7.500.000	2500	2500	2500
Samla				8495	5810	3124

Det kan bli mindre justeringar i desse beløpa ved kvalitetssikring og gjennomgang av søknadane før endeleg søknadsfrist 15. januar. Det er også ein føresetnad for prioriteringa at søknadane vert fremja innan fristen og at dei blir godkjende av Hordaland fylkeskommune.

Sidan Fusa idrettsråd er høyringsorgan i spørsmålet om prioritering av søknader om spelemidlar så er dei bedne om å koma med ein uttale. Det nye tiltaket med skatepark, som er nemnd i brevet frå idrettsrådet, er ikkje er med i rådmannen sitt framlegg til investeringsbudsjett for 2014-2017 og er slik ikkje finansiert. Deira framlegg til prioritering er elles i samsvar med praksis og gjeldande retningsliner.

Vurdering:

Det er få nye tiltak ved rullering av handlingsprogrammet for Kommunedelplan for idrett og friluftsliv for 2014.

Bygging av krøllgrasbane i regi av Eikelandsfjorden idrettslag gjer at det på ny vert lang ventetid på utbetaling frå ordninga med kommunale tilskot til private idrettsanlegg.

Forslaget om skatepark ved Fusa ungdomsskule vert ikkje fremja av rådmannen som eit tiltak i kommunal regi då dette ikkje er eit prosjekt i rådmannen sitt framlegg til investeringsbudsjett for 2014-2017.

Rådmannen vil rå til at Fusa kommune godkjenner kommunalt tilskot til Eikelandsfjorden IL på inntil kr 2.500.000,- til medfinansiering av søknad om spelemidlar til krøllgasbane i Eikelandsosen. Det vert også rådd til at ein tek utbetalingsplan for kommunale tilskot til private utbyggingsoppgåver, og oversyn over kommunale løyvingar til kommunale prosjekt til orientering.

Prioriteringslista vil då sjå slik ut:

Ordinære idrettsanlegg

Prioritet	Anleggtype	Stad	Søkjjar	Søknadsår
1	15 m skytebane	Strandvik	Strandvik skyttarlag	4.
2	Rehabilitering av symjehall	Eikelandsosen	Fusa kommune	3.
3	Ombygging av rulleskibane	Holdhus	Fusa kommune	2.
4	Krøllgrasbane	Eikelandsosen	Eikelandsfjorden IL	1.

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
059/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	KKO

Sakshandsamer: Kjetil Koldal

Arkivsaknr 13/497

GBNR. 89/42, LEGLAND: SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR PÅBYGG TIL FRITIDSBUSTAD. DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN OG KOMMUNEPLAN.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan for Strandvik industriområde og frå arealdel til kommuneplan og godkjenner ombygging/ påbygg til fritidsbustad på gbnr. 89/42, Legland, på fylgjande vilkår:

1. Arbeidet skal utførast i samsvar med gjeldande lover og føresegner.
2. Fusa kommune skal ha melding når bygging tek til og når ombygginga er ferdig.
Ansvarleg søkjar/ tiltakshavar skal innhenta ferdigattest/ mellombels bruksløyve før påbygget vert teke i bruk.

Vedtak er gjort med heimel i §§ 19-2 og 20-1 i plan- og bygningslova.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:
Utval for plan og miljø.

Saksdokument:
Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
07.11.2013	KART OG FLYFOTO.PDF	66704
07.11.2013	SITUASJONSPLAN - TEIKNINGAR.PDF	66705
07.11.2013	FOTO EKSISTERANDE BYGG.PDF	66706

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Det vert søkt om utbetring og påbygg (loft) til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 89/42, Legland. Eksisterande fritidsbustad er på 81 m² i ein etasje og er bygd rundt 1966. Bebygd areal/ grunnflate vert ikkje endra, men det kjem eit påbygg på ca 50 m². Totalt vert bruksarealet på 125 m² etter omsøkt utbygging. Avstand til strandsona er omlag 70 meter. Det har oppstått lekasjar i tak på eldre fritidsbustaden og i samband med denne utbetringa er det ynskje om litt større areal.

Det er reguleringsplan her frå 2002, Strandvik industriområde, som er vidareført i arealdel til kommuneplan med føresegnar frå 2006. Her er gbnr. 89/42 vist som område for fritidsbustad. Nærområdet er i hovudsak industri. Det er sprengd ut eit større område like inntil fritidseigedomen, noko som viser på vedlagt flyfoto. Dette er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Forøvrig er det naustområde og friluftsområde kring eigedomen. Utnyttingsgrad i reguleringsplan er sett til 10 %. Fritidsbustaden vil liggja innafor kravet etter påbygg.

Søknaden har vore tilsendt Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune for uttale i dispensasjonssak. Det er ikkje kome merknad innan fristen på fire veker.

Vurdering:

Rådmannen meiner eit påbygg/ loftetasje på denne fritidsbustaden ikkje vil medføra endring i praksis frå arealdel til kommuneplan om at fritidsbustader skal ha ein etasje og inntil 100 m² bebygd areal. Fritidsbustaden har fått ei utviding av industriområdet nært inn på seg og der bruk og bygningar vil verta meir dominerande enn fritidsbustaden vil framstå. Estetisk vil ikkje påbygget øydeleggja for området, sett under eitt.

Saksnr	U t v a l	Møtedato	Saksbeh.
060/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	KKO

Sakshandsamer: Kjetil Koldal

Arkivsaknr 13/829

GBNR. 78/130, VINNES: SØKNAD OM LØYVE TIL UTLEGGING AV FLYTEBRYGGJE VED NAUST. DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune gjev dispensasjon frå arealdel til kommuneplan og godkjenner utlegging av flytebrygge på gbnr. 78/130, Vinnes, på fylgjande vilkår:

1. Flytebrygga skal forankrast forsvarleg og på ein slik måte at allmenn bruk av sjøen ikkje vert hindra.
2. Det bør vurderast om flytebrygga kan snuast og gjerast mindre, slik Fylkesmannen syner til. Fusa kommune skal ha melding om dette og rådmannen kan avgjera dette.

Vedtak er gjort med heimel i §§ 19-2 og 20-1 i plan- og bygningslova.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:
Utval for plan og miljø.

Saksdokument:

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
07.11.2013	KART OG TEIKNINGAR.PDF	66703
12.11.2013	UTTALE-MERKNAD FYLKESMANNEN.PDF	66894

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Søknaden gjeld utlegging av flytebrygge ved eksisterande naust på gbnr. 78/130, Vinnes. Arealdel til kommuneplan viser område for eksisterande naust på land og vassareal for

allmenn fleirbruk i sjø. Flytebrygga vil få eit areal på 6 x 2,4 meter, pluss ein landgong på 5 meter. Konstruksjonen vert av metall med flytepotongar og vil få tredekke.

Ved kontroll opp mot naturbase og artsdata, vert det ikkje avmerka funn som vil ha innverknad på søknaden, slik naturmangfaldlova §§ 8 – 12 set vilkår om.

Søknaden har vore tilsendt høyringsinstansane (Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune) for uttale i høve fleirbruksføremål i sjø. Det er kome merknad frå Fylkesmannen, som m.a. viser til vern av verdifulle landskap og kulturmiljø (pbl § 3-1 b)). Fylkesmannen ser at flytebrygga vert liggjande ytterst på eit nes og vil bli godt synleg frå sjøsida samanlikna med dei andre bryggene i området. Fylkesmannen rår derfor til at det vert vurdert alternativ plassering av flytebrygga.

Vurdering:

Området på land er i kommuneplan avsett til naustføremål, medan sjøarealet er til allmenn fleirbruk. Det ligg mange naust langs strandsona her, nokon med brygge andre utan, så det er eit godt etablert naustmiljø. Flytebrygga vil ha liten innverknad på allmenn ferdsle i området, enn det som allereie er gjort langs naustområdet idag. Dette er eit ope sjøareal og god plass for allmenn ferdsle. Ut ifrå uttale/ merknad frå Fylkesmannen, bør det vurderast om flytebrygga kan snuast eller gjerast mindre. Dette kan rådmannen gjera vedtak om. Det er i hovudsak plansituasjon denne saka gjeld og ikkje korleis flytebrygga skal liggja/ sjå ut.

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
061/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	KKO

Sakshandsamer: Kjetil Koldal

Arkivsaknr 13/918

GBNR. 88/35, SÆRVOLL: SØKNAD OM BYGGING AV FRITIDSBUSTAD. DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune gjev dispensasjon frå arealdel til kommuneplan og godkjenner at det kan byggjast fritidsbustad på gbnr. 88/35, Særvoll, på fylgjande vilkår:

1. Fullstendig byggesøknad skal sendast inn for godkjenning, der eksakte tomtegrenser skal visa.

Vedtak er gjort med heimel i §§ 19-2 og 20-1 i plan- og bygningslova.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:
Utval for plan og miljø.

Saksdokument:

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
07.11.2013	KART OG FLYFOTO.PDF	66730
07.11.2013	DISP.SØKNAD FRÅ SØKJAR.PDF	66731

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Denne søknaden gjeld i fyrste omgong dispensasjon frå arealdel til kommuneplan. Dersom dispensasjonssøknaden vert godkjent, vil det bli sendt inn fullstendig byggesøknad. Det føreligg derfor ikkje teikningar av fritidsbustad no, då søknaden gjeld plansituasjon. Søkjar er opplyst om Fusa kommune sine krav til nye fritidsbustader.

Gbnr. 88/35 ligg i LNF-område i arealdel til kommuneplan. Eigedomen grensar inn til område avsett til eksisterande fritidsbustader. Gbnr. 88/35 har ikkje vist i karta til Fusa kommune og det er derfor grunn til å tru at område for fritidsbustader ikkje omfattar denne eigedomen fordi den ikkje har vist i kart. Gbnr. 88/35 er frå 1966 og det er rekvirert ny grensegong/ oppmåling av denne. Eigedomen er i dag tilvakse med skog. Den grensar inn til eit mindre område med dyrka jord. Forøvrig er det reguleringsplan for fritidsbustader på oversida av fylkesvegen, samt bustader (Strandli).

Søknaden har vore tilsendt høyringsinstansane (Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune) for uttale i dispensasjonssak. Det er ikkje kome merknader innan fristen på fire veker.

Vurdering:

Rådmannen ser få problem med at område for fritidsbustader vert utvida med gbnr. 88/35 (austover). Dersom eigedomen hadde vist i gjeldande kartverk, ville den nok også vore lagt inn som dette i arealdel til kommuneplan. Området er i hovudsak utbygd med eldre fritidsbustader, regulert fritidshusområde og bustadområde. Ein dispensasjon her vil ikkje skapa presedens eller medføra at området vert dårlegare utnytta.

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
062/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	TOB

Sakshandsamer: Torgeir Berge

Arkivsaknr 13/1223

GBNR 4/31, TVEITEN. SØKNAD OM TILTAK - BYGGING AV NY BOLIG - DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune gjev dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen jfr Pbl §19-2 og godkjenner bygging av tiltaket på Gbnr 4/31, Tveiten, på fyljande vilkår:

1. Arbeidet skal utførast i samsvar med gjeldande lover og føresegner.
2. Fusa kommune sal ha melding når bygging tek til og når bustaden er ferdig. Ansvarleg søkjar/ tiltakshavar skal innhenta ferdigattest/ mellombels bruksløyve før bustaden vert teke i bruk.
3. Avlaup skal gå til minirensanlegg, Fusa kommune skal ha kopi av serviceavtale.

Vedtaket er gjort i heimel i §19-2 og 20-1 i Pbl.

Saksframstilling:

Sjå vedlegg.

Vedtaksmynde:

Utval for Plan- og miljø.

Saksdokument:

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
07.11.2013	SITUASJONSKART	65258
07.11.2013	TEGNINGAR	65269
23.10.2013 11:20:31	VEDK. SØKNAD OM TILTAK - BYGGING AV NY BOLIG	66035
07.11.2013	4_31_Flyfoto.pdf	66754
07.11.2013	4_31_KommPlan.pdf	66755
07.11.2013	SøkBrev_4_31.pdf	66756
08.11.2013 13:48:08	UTTALE TIL FUSA GBNR 7/31 TVEITEN - BYGGING AV EINEBUSTAD - DISPENSASJON	66813

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Gbnr 4/31, Tveiten ligg i LNF område som grensar mot område regulert for spreidd bustadbygging i utkanten av Holmefjord sentrum. Det vert søkt om bygging av ein einebustad på Gbnr 4/31.

Tomt frådelt til bustadføremål i 1965 på 1760m². Bustaden det vært søkt om er i to etasjar og loft, tiltaket har BYA på 133m² og BRA på 273m².

Ved kontroll opp mot naturbase og artsdata, vert det ikkje avmerka funn som vil ha innverknad på søknaden, slik naturmangfaldslova §8 – 12 set vilkår om.

Saka er oversendt til høyringsinstansar; Fylkesmannen, og Hordaland fylkeskommune til utale.

Det er komme merknad frå Fylkesmannen, at delar av tomte er overflate dyrka mark og om mulege driftsulemper vedrørande grense mot dyrka mark. Då Fusa kommune fekk inn merknad på saka frå fylkesmannen, hadde byggjesak ei synfaring.

Vurdering:

Då tiltaket ligg i eit område med to andre bustadar, og dette er ei naturleg fortetting av området. Grenselingja for spreidd bustadbygging har nok stoppa langs veglingja ved ei tilfeldighet, ein ser i ettertid at denne lingja burde nok ha omfatta det aktuelle området også. Fusa kommune meiner vilkåra for dispensasjon etter Pbl §19-2 er oppfylt.

Vurdering etter synfaring er at reel dyrka mark blir ikkje berørt då det er eit veldig bratt parti, og dette gjer at buffersone i forhold til gjødsel spreidning heller ikkje er eit problem. Fusa kommune ser ingen reelle driftsulemper av tiltaket.

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
063/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	KKO

Sakshandsamer: Kjetil Koldal

Arkivsaknr 12/1468

**GBNR. 9/4, GAUGSTAD: SØKNAD OM FRÅDELING AV
TILLEGGSAREAL TIL GBNR 9/20. KLAGE PÅ AVSLAG I DELEGERT
VEDTAK SAK DS 141/13.**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune ser ikkje nye moment i klage og tek ikkje klage til fylgje. Fusa kommune gjev ikkje dispensasjon frå arealdel til kommuneplan og avslår søknad om å dela ifrå gbnr. 9/4, Gaugstad, eit areal på 0,6 da som tilleggsareal til gbnr. 9/20.

Det har dei siste åra vore ei stykkvis oppdeling gjennom dispensasjonar i dette området og det er betre at slikt skjer heretter etter ein godkjent plan eller gjennom rullering av arealdel til kommuneplan.

Saka vert oversendt Fylkesmannen for avgjerd.

Vedtak er gjort med heimel i arealdel til kommuneplan.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:

Fylkesmannen (dersom klage ikkje vert teken til fylgje).

Utval for plan og miljø.

Saksdokument:

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
08.11.2013	KLAGE.PDF	66775
08.11.2013	KART.PDF	66776

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Det vart i delegert sak DS 141/13 gjort administrativt avslag på søknad om frådeling av tilleggsareal til gbnr. 9/20. Det er kome klage på avslag.

I klage går det fram at det var forventta ei politisk handsming av saka tidlegare, men at dette ikkje vart gjort. Det vert vist til at rett til gongveg for hytteeigedomane i Storholmen ikkje vert endra og vil stå ved lag. Klagar meiner arealet må vera mykje mindre enn 0,6 da. Klagar meiner at sidan eigar av gbnr. 9/20 må gå over omsøkte tilleggsarealet, så er det naturleg at vedkomande også eig dette stykket. Klagar skriv også at det er store strandlinjer att på hovudbruket og at det ikkje er planar om å selja meir areal.

Klagen ligg som vedlegg til saka i si heilheit.

Vurdering:

Rådmannen meiner det ikkje kjem fram nye moment i klagen enn dei som låg føre då administrativt vedtak vart gjort. Det er stykkevis oppdeling av strandsona over fleire år. Det vart delt ifrå to bustadtomter i 2005 og 2008. Det vart delt ifrå ei nausttomt i 2003 og to nausttomter i 2012. Alle gjennom dispensasjonar. Det er gjeve dispensasjon for riving og oppattbygging av hytte på gbnr. 9/20 i 2011.

At eigar av gbnr. 9/20 skal kunna gå fram til eigedomen over tilleggsarealet og derfor bør eiga det kan ikkje vera eit argument. Eigar av gbnr. 9/20 er same som er eigar av bustadeigedom like ved. Administrasjonen har kontrollmålt arealet og dette er ca 680 m².

Saka vart handsama administrativt, då rådmannen meinte at søknaden vart avslegen. Det er berre dersom ei sak vert gjeve dispensasjon frå plan at den går direkte til politisk handsaming. Rådmannen meiner ut frå dette at vedtak i delegert sak 141/13 skal stå ved lag og at søknaden vert avslegen. Saka bør oversendast Fylkesmannen for avgjerd.

I delegert saknr. DS 141/13 står fylgjande saksutgreiing:**Saksframstilling:****Saksopplysningar:**

Søknaden gjeld frådeling av eit tilleggsareal på ca 0,6 dekar til gbnr. 9/20, som er ein fritidseigedom. Arealdel til kommuneplan viser LNF-område, med forbod mot bygging og frådeling. Det har dei siste åra vore fleire frådelingar og dispensasjonar i same området, noko som medfører ei gradvis oppstyking av eigedomen og i strandsona. I opplysningar vedlagt søknad, vert det opplyst at omsøkte parsell vanskeleg kan nyttast av hovudbruket. Dette vil igjen bety at heile dette neset vil bli eigd av ein heimelshavar. Hytteeigedomane i Storholmen har gangrett frå parkeringsplass og over denne parsellen, noko som medfører at denne retten vert overført frå hovudbruket til ny eigar dersom frådelinga vert godkjent.

Uttale frå jordbruksfagleg hald i kommunen:

”Gbnr. 9/4 har 11,4 dekar dyrka mark, 2,5 dekar beite, 109,8 dekar skog og 9,8 dekar anna markslag. Totalt har eigedomen 133,5 dekar.(Kjelde; Skog og landskap).

Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket, men jorda er leigd ut til ein nabo.

Det er søkt om å få dele frå eit areal på 0,6 dekar. Arealet skal seljast til naboen som tilleggsareal.

Området er vist som LNF i kommuneplanen.

Jordlova § 9 seier: *"Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida."*

Arealet som er søkt frådelt er definert som dyrka mark og beite. Arealet skal føyast til hyttetomta gbnr 9/20.

Jordlova § 12 seier: *"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet."*

Gbnr 9/4 er ein mindre landbrukseigedom som ligg ved sjøen og er prega av fragmentering. Eigedomen har lite dyrka mark og potensialet for tradisjonell landbruksdrift er små. Arealet som er søkt frådelt ligg inneklemt mellom sjø og bilveg og saman dannar det ein naturleg buffersone mot resten av jordbruksarealet. Hytteeigarane i området har gangrett til sine hyttar over omsøkt areal og det går ein sti att med sjøkanten, på beitedelen. Omtrent 230 m² av arealet er dyrka mark.

Gbnr. 9/4 har god tilgong til sjø og vil framleis ha tilgong til sjøen etter ein frådeling.

Ei frådeling vil ikkje gå ut over avkastningsevna til bruket.

Ei frådeling vil ikkje vere til ulempe for landbruksdrift på bruket eller landbruksdrift i området.

Omdisponering og deling kan godkjennast etter jordlova §§ 9 og 12. "

Grunngjeving:

Søknaden er ikkje i samsvar med arealdel til kommuneplan og Fusa kommune kan ikkje lenger sjå argument for å gjennomføra fleire dispensasjonar for fleire frådelingar utan ein gjennomtenkt plan. Ei gradvis oppstyking av strandsona undergrev intensjonane til arealdelen til kommuneplan og styringsverktøy som plan- og bygningslova set. Jordlova er ei særlov, som alltid skal gje uttale i alle frådelingssaker utanfor områder med reguleringsplan. Om eit areal kan omdisponerast etter jordlova, gjev ikkje automatisk rett til frådeling ut ifrå arealdel til kommuneplan. Fusa kommune har det siste året arbeidd med å revidera arealdel til kommuneplan og det er best at områder som dette vert vurdert med innspel når nytt kommunplankart kjem på høyring. Det er også mogeleg å utarbeida reguleringsplan.

Saksnr	U t v a l	Møtedato	Saksbeh.
064/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	KKO

Sakshandsamer: Kjetil Koldal

Arkivsaknr 12/108

GBNR. 86/2, VIK LILLE: SØKNAD OM FRÅDELING AV BUSTADTOMT. NY HANDSAMING ETTER HØYRINGSRUNDE.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune meiner det ikkje kjem fram nye opplysningar i klage som gjer at delegert vedtak skal gjerast om og held på vedtak i saknr. DS 188/12, som lyder:
Fusa kommune avslår søknad om frådeling av bustadtomt frå gbnr. 86/2, Vik lille, som omsøkt. Dette vert også ytterlegare stadfesta ut ifrå uttale motteke frå Fylkesmannen. Grunngeving for avslag er at arealet ikkje kan omdisponerast etter jordlova og at overordna plan viser LNF-område med bygge- og delingsforbod.

Vedtak er gjort med heimel i arealdel til kommuneplan og jordlova § 12.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:
Utval for plan og miljø.

Saksdokument:
Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
11.11.2013	MERKNAD FYLKESMANNEN.PDF	66831
11.11.2013	KLAGE FRÅ SØKJAR.PDF	66832
11.11.2013	KART.PDF	66833

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Utval for plan og miljø gjorde i sak 049/13 eit utsetjingsvedtak, då utvalet ville gje dispensasjon frå kommuneplan. Saka har no vore tilsendt høyringsinstansane for uttale. Det er kome inn merknad frå Fylkesmannen, som viser til arealdel til kommuneplan og føremålet

bak denne. Det vert vist til m.a. § 3-1 b) i plan- og bygningslova, som seier at ei av oppgåvene i planlegginga er å sikra jordressursane, kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø. Statlege planretningslinjer har også som føremål å redusera omdisponering av dyrka mark. Fylkesmannen seier også at med begrensa areal for matproduksjon, bør det ikkje byggjast ned jordbruksareal dersom det ikkje føreligg tungtvegande grunnar. Fylkesmannen viser også til at søknaden heller ikkje kan godkjennast etter jordlova. Merknaden frå Fylkesmannen ligg som vedlegg til saka.

Vurdering:

Merknaden frå Fylkesmannen understrekar den meininga rådmannen har i denne saka og slik dette kjem fram av tidlegare saksutgreiing. Det er ikkje ynskjeleg med omdisponering etter jordlova, då det er dyrka mark rundt bustaden. Ein frådelt eigedom er fritt omsetjeleg og kombinasjonen med jordbruksdrift kan bli vanskeleg.

I sak UPM-049-13 står fylgjande saksutgreiing:

Fusa kommune gjorde i delegert sak DS 188/12 eit avslag på søknad om å dela ifrå ei bustadtomt frå gbnr. 86/2. Advokatane Kvåle og Skeie ANS, v/ Øyvind Kvåle, har påklaga dette vedtaket og forandra på dei ynskte tomtegrensene. Tomta vert flytta noko for å få ei betre buffersone mot dyrka mark og auka frå eit dekar til to dekar. Klage vart oversendt landbrukskontoret for ny vurdering og det er kome ny uttale på dette som lyder:

” Fusa kommune har motteke ein klage frå Advokatane Kvåle og Skeie ANS, på vegne av Ingeborg Vik. Advokat Øyvind Kvåle klagar på sakshandsaminga etter jordlova § 12.

Nytt i saka er at det no er søkt om å få dele i frå huset med 2 dekar tomt i staden for 1 dekar, grunna omsyn til buffersone mot resten av jordbruksarealet. Landbrukskontoret vart beden om å reise på synfaring og torsdag 18. april var Jorunn Kårvatn ute på staden.

Gbnr. 87/7 er hovudeigedomen og gbnr. 86/2 er ein grunneigedom som ligg under gbnr. 87/7. Våningshuset på garden ligg på gbnr. 87/7 saman med to andre landbruksbygg.

Bustaden som er søkt frådelt ligg på gbnr. 86/2, for seg sjølve og eit lite stykke unna tunet. Bustaden står på eit fulldyrka areal som er 10,9 dekar stort. På andre sidan av vegen er eit samanhengande fulldyrka areal på 8 dekar der gbnr. 87/7 eig 3,9 dekar. Areala er leigd ut til ein nabo i aktiv drift, ligg i nærleiken og er raskt tilgjengeleg for leigetakar.

På den eine sida har grunneigar på gbnr. 87/7 ikkje bruk for to hus på garden og fleire bygningar fører til større kostnader til vedlikehald.

På den andre sidan kan det vere ei ulempe for landbruksdrifta i området om bustaden med tilhøyrande tomt vert delt i frå samtidig som ressursgrunnlaget vert mindre. Frådelte tomtar kan føre til konflikhtar mellom privatpersonar og landbruksdrifta i området.

Landbrukskontoret viser òg til tidlegare uttale og kan ikkje godkjenne ei frådeling etter jordlova § 12.”

Vurdering:

Som det går fram av ny uttale frå landbrukskontor, gjer ikkje endringa av tomta at vurdering etter jordlova vert forandra. Søknaden kan framleis ikkje godkjennast. Dette er eit større

samanhengande dyrka område. Ei frådelt tomt kan omsetjast fritt på marknaden og kan i ettertid skapa problem mellom landbruksdrift og eigarar. Sidan omdisponering ikkje kan godkjennast etter jordlova, kan det heller ikkje godkjennast dispensasjon frå arealdel til kommuneplan. Kommuneplan viser LNF-område, med forbod mot bygging og frådeling. Det vert for øvrig vist til uttale og saksutgreiing i delegert sak 188/12.

Saksutgreiing i delegert saknr. DS 188/12, fylgjer heretter:

”Saksframstilling:

Saksopplysningar:

Det er søkt om løyve til å dela ifrå gbnr. 86/2 ei bustadtomt på ca 0,7-0,8 dekar, rundt eit eksisterande bustadhus. Dette er våningshuset på gbnr. 86/2, der driftsbygning og uthus er rive ned for fleire år sidan.

Arealdel til kommuneplan viser LNF-område med forbod mot frådeling og bygging. Det er i stor grad dyrka jord rundt bygningen og i tillegg går det ein privat veg forbi.

Uttale etter jordlova frå jordbruksfagleg hald i kommunen:

” Gbnr. 86/2 (87/7) har; 31,9 dekar dyrka mark, 16,5 dekar innmarksbeite, 181,4 dekar skog og 78,7 dekar anna markslag. Totalt har eigedomen 309 dekar.

Det er ikkje sjølvstendig drift på garden, men jorda vert leigd ut til ein nabo.

Det er søkt om å få dele frå det eine huset på garden.

Arealet ligg i LNF-område i kommuneplanen,

Jordlova § 12 seier: ”*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*”

Huset som er søkt frådelt ligg ikkje i tunet, men eit lite stykke unna.

Rundt huset er det flat dyrka mark på alle kantar. Det går veg til huset og vidare forbi.

Huset ligg midt på dyrka mark og ved ei frådeling vert det inga buffersone mot landbruksarealet på nokon kantar.

Eit frådelt bustadhus kan seljast fritt på det opne markedet og til kven som helst. Erfaring visar at det fort kan bli konflikhtar mellom bustad og landbruksdrift.

Ei frådeling kan vere til stor ulempe for drifta på bruket og landbruksdrift i området.

Frådeling kan ikkje godkjennast etter Jordlova § 12. ”

Grunngjeving:

Søknaden er ut ifrå uttale etter jordlova ikkje sendt vidare til Fylkesmann og Hordaland fylkeskommune for uttale/ høyring, sidan omdisponering ikkje kan godkjennast. Det må føreliggja ein positiv uttale frå landbruksmyndighetene, før ein søknad kan sendast vidare til høyringsinstansane. Jordlova er ei særlov som skal vurdera alle søknader som omhandlar jordbruket. Kan ikkje arealet omdisponerast, så kan det heller ikkje godkjennast frådeling etter plan- og bygningslova eller overordna plan.

Ut ifrå dette avslår rådmannen søknad om frådeling.

Saksnr	U t v a l	Møtedato	Saksbeh.
065/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	KKO

Sakshandsamer: Kjetil Koldal

Arkivsaknr 13/63

**QUATRO LAKS A/S: SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ
AREALDELEN I KOMMUNEPLANEN FOR FLYTTING AV ANLEGG
VED SKÅTAKLUBBEN. KLAGE PÅ VEDTAK I SAK UPM-053/13.**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Fusa kommune held på vedtak i sak UPM-053/13 og avslår søknad om dispensasjon frå arealdel til kommuneplan for flytting av Quatro Laks AS sitt oppdrettsanlegg ved Skåtaklubben. Klagen vert ikkje teken til fylgje.

Flyttinga er ei vesentleg endring av arealbruken. Slik endring bør skje ved rullering av arealdel til kommuneplan. Slik rullering er no starta opp og flytting av område for oppdrett må koma som innspel i høyringsperioden.

Vedtak er gjort med heimel i arealdel til kommuneplan.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:

Fylkesmannen, dersom klage ikkje vert teken til fylgje.

Utval for plan og miljø, dersom klage vert teken til fylgje.

Saksdokument:

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
11.11.2013	KLAGE WIKBORG REIN.PDF	66872
11.11.2013	KART.PDF	66873
11.11.2013	SØKNAD FRÅ QUATRO LAKS AS.PDF	66874
11.11.2013	INNKOMNE MERKNADER.PDF	66875
11.11.2013	SAK UPM-053-13.PDF	66876

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Det er kome klage frå Advokatfirma Wikborg Rein på vegne av Quatro Laks A/S, på vedtaket som vart gjort i sak UPM 053/13. Fristen på tre veker er overhalde. Klagen ligg som vedlegg til saka.

Klagen går i hovudsak ut på forskjellsbehandling og at det ikkje vil bli miljømessige ulemper med ny plassering. Det vert vist til at AS Bolaks har fått innvilga tre dispensasjonar frå arealdel til kommuneplan, som er Lyngneset, Skrubbo og Altaneset. Lyngneset og Skrubbo er mellombelse godkjenningar i påvente av ny arealdel til kommuneplan. Ved Altaneset var det ei justering av plasseringa.

Vurdering:

Rådmannen står framleis fast på at ein skal venta til ny arealdel til kommuneplan er vedteken. Då vil det bli ei grundig vurdering av plassering, der både offentlege og private får uttala seg i ei eventuell flytting.

I sak UPM-053/13 står fylgjande saksutgreiing:**Faktiske opplysningar:**

Utval for plan og miljø gjorde i sak 021/13 eit utsetjingsvedtak, då dispensasjonssøknaden ikkje hadde vore tilsendt høyringsinstansane på førehand. Dette fordi rådmannen innstilte på at det ikkje skulle gjevast dispensasjon frå arealdel til kommuneplan når rullering av denne er starta opp.

Desse høyringsinstansane fekk saka til uttale: Fylkesmannen, Hordaland fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og Kystverket. Fylkesmann og Hordaland fylkeskommune har ikkje svart innan fristen på fire veker. Det er uttale frå Fiskeridirektoratet og Kystverket, samt Fiskarlaget Vest.

Fiskeridirektoratet region Vest ser helst at endring av plassering for akvakulturområde vert teke opp gjennom revisjon av kommuneplanen i staden for gjennom dispensasjonssøknad. Kommuneplanprosessen er meir omfattande og ein får der ei betre vurdering av alle interesser opp mot kvarandre. Det er registrert fiskeområde på begge sider av omsøkt område, men kan likevel ikkje sjå at ei etablering av eit oppdrettsanlegg i det omsøkte området vil koma i direkte konflikt med utøving av fiske. Fiskeridirektoratet tek då atterhald om at fortøyningsystemet vert til minst mogeleg ulempe for fiske. Dei viser til brev frå Fiskarlaget Vest.

Kystverket viser til at det er to farleder i fjorden. Viktig navigeringsinstallasjon er fyrlykt ved Venjaneset. Planlagt flytting av anlegg fører til at dette kjem 900 meter lenger ut i fjorden enn noverande anlegg, noko som medfører at anlegget kjem ut i kvit sektor av Venjaneset fyrlykt. Dette skal ikkje kunna la seg gjera, då kvit sektor frå ei fyrlykt indikerer seglas fri for hindringar. Kystverket har vurdert saka i forhold til god framkomelegheit og sikker ferdsle på sjø. Ved justering av sektorande og god merking av anlegget, har Kystverket vurdert at dei ikkje vil motsetja seg at det vert godkjent dispensasjon frå kommuneplan. Endeleg stilling til desse spørsmåla vil likevel bli gjort ved ein konkret søknad for handsaming etter hamne- og farvasslova.

Fiskarlaget Vest har generelle merknader til omsøkt flytting, då det vert registrert stadig fleire slike med endra lokalitetar, auka biomasse, m.m. Fiskarlaget vest meiner styresmaktene må definera kva som er akseptabel negativ påverknad frå oppdrettsnæringa på annan næring innan m.a. fiske. Det må koma fram på arealplankarta kor stor område som verkeleg vert bandlagde for anna bruk og ikkje berre anlegget som er vist på sjøoverflata. Fiskarlaget vest

viser til at dersom det kjem eit anlegg her, må anlegget plasserast i ein slik retning at fortøyningar vert til mogeleg ulempe for fiskarane i området.

Vurdering:

Rådmannen har ikkje endra oppfatning i denne saka og meiner framleis at rett veg å gå er gjennom rulling av arealdel til kommuneplan. Ved rulling må det då gjerast ei grundig vurdering av kva sjøområde som kan bandleggjast til oppdrettsanlegg, då det mange fleire interesser som er knytt til sjøen.

Saksopplysningar i sak 021/13, 25.04.2013:

Faktiske opplysningar:

Quatro Laks AS søker om endring av arealbrukskategori i arealdel til kommuneplan. Dei ynskjer å flytta anlegget utover i fjorden, 900 meter frå land og nordvest for Skåtaholmen. Grunngeving for flyttinga er at noverande lokalitet ved Skåtaklubben/ Skåtavågen ikkje er optimal plassering i høve til dagens krav til oppdrettslokalitetar med omsyn til djupne, miljømessig langsiktig bæreevne, m.m. Søklar meiner også at det vil gje ein positiv effekt å flytta anlegget, då anlegget kjem lenger ut i fjorden og vert mindre til sjenanse for både fastbuande og hytter.

Arealdel til kommuneplan viser sjøområde for natur, friluftsliv og fiske. Det opnar ikkje opp for akvakultur.

Vurdering:

Fusa kommune har starta opp rullinga av arealdel til kommuneplan. Planprogram vil snart bli lagt fram for politisk handsaming. Derfor meiner rådmannen at nye områder for akvakultur/ oppdrett må vurderast i samband med rulling av arealplan og ikkje som dispensasjonssak. Dermed får ein også eit mykje ryddigare forhold rundt dei stader der akvakultur/ oppdrett er ynskjeleg og får sett større områder under eitt. Rådmannen har likevel forståing for at Quatro Laks AS ynskjer å flytta anlegget lenger ut frå land av miljømessige årsaker, men meiner det er feil å ta dette opp som dispensasjonssak når rulling av arealdel startar opp.

Saksnr	U t v a l	Møtedato	Saksbeh.
	Ungdomsrådet		KKO
	Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne		KKO
	Kommunestyret		KKO
066/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	KKO

Sakshandsamer: Kjetil Koldal

Arkivsaknr 09/1342

**PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSANLEGG / HOTELL,
GBNR. 40/3, M.FL., NEDRE SKJØRSAND. SLUTTHANDSAMING.**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Privat reguleringsplan for fritidsanlegg/ hotell, gbnr. 40/3, m.fl, Skjørsand, med plankart sist revidert 29.05.2012 med tilhørende planskildring, samt reguleringsføresegner sist revidert 05.11.2013, vert godkjent.

Vedtak er gjort med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:
Kommunestyret.

Saksdokument:

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
12.11.2013	FØRESEGNER SKJØRSAND.PDF	66902
12.11.2013	PLANSKILDING.PDF	49691
12.11.2013	KULTURMINNEDOKUMENTASJON.PDF	49693
12.11.2013	FOTOMONTASJE.PDF	49692
12.11.2013	3D-ILLUSTRASJON.PDF	49678
12.11.2013	BASISKART.PDF	49679
12.11.2013	FOTOMONTASJER.PDF	49677
12.11.2013	SNITT TEGNING.PDF	49680
12.11.2013	NOTAT OM ENDRINGER I PLANMATERIELL FOR HOTELL PÅ NEDRE SKJØRSAND.PDF	49688
24.05.2011	PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR HOTELL/ FRITIDSANLEGG, GBNR. 40/3, M.FL, SKJØRSAND. KONSEKVENSGREIING OG EVENTUELL VERNESTATUS.	30160
12.11.2013	OVERSIKTSKART.PDF	53050
12.11.2013	FYLKESMANNEN - MERKNAD.PDF	66910
12.11.2013	HORDALAND FYLKESKOMMUNE - MERKNAD.PDF	66911
12.11.2013	FISKERIDIREKTORATET - MERKNAD.PDF	66912
12.11.2013	STATENS VEGVESEN - MERKNAD.PDF	66913
12.11.2013	KYSTVERKET - MERKNAD.PDF	66914
12.11.2013	BRANNSJEFEN I FUSA - MERKNAD.PDF	66915
12.11.2013	SKL - MERKNAD.PDF	66916
12.11.2013	HELGE ESKILDSEN - MERKNAD.PDF	66917
12.11.2013	GURO KLYVE OG BJARTE KRUGER - MERKNAD.PDF	66918
12.11.2013	NIELSEN - KALAND - MERKNAD.PDF	66920
12.11.2013	GERT NIELSEN OG IDA KALAND - MERKNAD.PDF	66919
12.11.2013	ØYVIND ESKILDSEN OG BERTE TARALDSEN - MERKNAD.PDF	66921
12.11.2013	JENNY M OG NIELS LØKKE - MERKNAD.PDF	66922

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

I sak UPM-049/12 gjorde Utval for plan og miljø vedtak om senda framlegg til reguleringsplan ut til nytt offentlig ettersyn og høyring. Planframlegget låg ute til ettersyn i tida 22.11.2012 – 04.01.2013. Innan fristen kom det inn fleire merknader/ innspel frå

høyringsinstansar og private grunneigarar. Utdrag av desse merknadane er teke med nedafor med etterfylgjande kommentarar.

1. Fylkesmannen i Hordaland, 3.1.13:

- Viser til fylkesmannen si motsegn til planen ved 1.gongs ettersyn. Motsegna er ikkje vidareført.
- Fylkesmannen vil peike på at det slik planframlegget ligg føre, kan diskuterast om det opnar for eit reint bustadområde med storleik på inntil 16000 m² med mønehøgde inntil kote 29+. Fylkesmannen er usikker på om dette er intensjonen bak. Skilnaden mellom hotell og bustadføremål er stor og det bør kome tydelegare fram i planframlegget kor stor del som skal nyttast til hotell og bustad. Generelt, meiner fylkesmannen at planframlegget inneber ein svært stor auke i bygningsmasse og er eit brot med landskap og byggjeskikk i området. Ny byggingsmasse bør ikkje overstiga eksisterande bygningsmasse i høgde og volumet bør reduserast. Fylkesmannen rår kommunen til å vurdera dette. Ingen merknader utover dette.

Planleggar kommenterer:

- Fylkesmannen har per telefon at bekrefta at motsegna frå første gongs offentleg ettersyn ikkje er vidareført.
- Krav til uteopphaldsareal for private bustader legg føringar for kor mange bustader det er mogleg å legge inn i formålet. Total BRA inkluderer parkering og tar omsyn til arealbehovet ved universell utforming. BRA for hotellet er oppjustert i samband med krav til universell utforming og innlemming av badehusa som etter første gongs ettersyn vart tatt ut av planen.
- Illustrasjonane som følgjer planframlegget viser moglege volum innanfor dei rammene reguleringsplanen gjer, og er ikkje å betrakte som ferdige skisser for hotellet.

2. Hordaland Fylkeskommune, 7.1.13

- Landskap og utforming: Samla er det gode intensjonar i føresegnene og planskildringa for utforming og estetikk, og det er valt løysingar for å tilpasse hotellet til omkringliggende kulturlandskap med formspråk, terreng og med mål om å redusere fjernverknaden av tiltaket. Fylkeskommune stiller spørsmål ved om intensjonane gjev den kvaliteten som eit prosjekt med dette omfanget må ha for å vere drivverdig og attraktivt, utan at det bryt med dei lokale landskapskvalitetane og eksisterande bygningsmiljø. Fusa kommune og forslagstillar må ta stilling til i kor stor grad det skal vere eit brot, og korleis sikra kvalitet i alle delar av prosjektet.

Samanliknar planforslaget med Solstrand hotell, og rår ril at omfanget av planforslaget for hotellet blir skalert ned for betre å tilpassast målestokken i nærområdet. Eit mindre bygg vil gje rom for meir uteareal og parkanlegg for gjestane som i stor grad vil vere barn. Det vil også gje mindre skjeringar og inngrep i terrenget. Utforminga av prosjektet bør i større grad skje i samspel med omgjevnadane.

Før andre gongs handsaming bør det lagast snitt som også tar med terreng og bygningar utanfor plangrensa. Snitt viser i større grad sann målestokk.

- Kulturminne og kulturmiljø: Ser det som positivt at det i samband med reguleringsplanen er utarbeid ein kulturminnedokumentasjon. I planen er det søkt om å få rive, då bygningsmassen i følgje tiltakshavar ikkje vil oppfylle brannkrav eller krav til universell utforming. Fylkeskommunen har forståing for at ein må møte nye krav, men tenker at det hadde vore positivt om tiltakshavar kunne nytte heile eller delar av bygningsmassen på ein kvalitetsbevisst måte.

Det er ikkje kjent automatisk freda kulturminne i området, men minner om meldeplikt jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd. Blir det påvist funn av marine kulturminne i sjøområda, pliktar tiltakshavar å gje melding til Bergen Sjøfartsmuseum.

Minner om plikt til å vise aktsemd, til å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar og stiar, bakkemurar, tufter, m.m.

- Fylkeskommunen er positiv til at utleiehyttene er teke ut av planen. Det er positivt at det blir lagt til rette for at uteareal som kai, strandsona og leikeområde vil vere tilgjengeleg både for fastbuande og tilreisande.

Planleggar kommenterer:

- Landskap og utforming: Krav til uteopphaldsareal for private bustader legg føringar for kor mange bustader det er mogleg å legge inn i formålet. Total BRA inkluderer parkering og tar omsyn til universell utforming. BRA for hotellet er oppjustert i samband med krav til universell utforming og innlemming av badehusa som etter første gongs ettersyn vart tatt ut av planen. Strandsona er tilgjengeleg for ålmenta med offentleg friområde og badeområde. Innanfor byggeformålet er det lagt inn byggegrenser som sikrar ubygd område mellom hotellet og dei offentlege områda. Illustrasjonane som følgjer planframlegget viser moglege volum innanfor dei rammene reguleringsplanen gjer, og er ikkje å betrakte som ferdige skisser for hotellet.
- Det er utarbeidd nye snitt som tar med terreng og bygningar utanfor plangrensa.

Kulturminne og kulturmiljø: Det er lagt inn føresegn om meldeplikt jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd og plikt til å vise aktsemd samt at tiltakshavar ved funn av marine kulturminne i sjøområda pliktar å gje melding til Bergen Sjøfartsmuseum. Planforslaget opprettheld riving av eksisterande bygningsmasse, då den i tillegg til å vere prega av mellom anna fuktskader ikkje tilfredsstillar gjeldande byggtekniske krav.

3. Fiskeridirektoratet, 19.12.12

- Fiskeridirektoratet region Vest kan ikkje sjå at endra planframlegg representerer noko større konfliktpotensial i høve til arealbruk knytt til fiskeri eller akvakultur, og har såleis ingen vidare merknader.

Planleggar kommenterer:

- Merknaden er tatt til orientering.

4. Statens Vegvesen, 17.12.12

- Statens vegvesen viser til uttale gitt i brev 17.03.2010 der det vart sett rekkjefylgjekrav knytt til utbetring av krysset mellom fylkesvegen og den kommunale veggen. Det er utarbeidd reguleringsplan for fv.122 i retning Strandvik, og Statens vegvesen reknar med oppstart av prosjektet i 2012, med ei byggjetid på om lag 1,5 år. Statens vegvesen meiner at det i reguleringsføresegnene skal knytast krav til rekkjefylgje for utbetring av krysset slik det er for veg o_V1, slik at krysset er ferdigstilt før bygningane takast i bruk.

Planleggar kommenterer:

Avgrensing av planområdet vart gjort i samråd med Statens vegvesen. Krysset mellom fylkesveg og kommunal veg vart då tatt ut av planen.

5. Kystverket vest, 29.11.12

- Kan ikkje sjå at Kystverket sitt innspel i brev av 11.3.10 er innarbeidd i planføresegnene og ber om at dette blir gjort. Har elles ikkje merknader til planen.

Planleggar kommenterer:

- § 1.6.1 er endra til "Tiltak i sjø skal meldast til Fusa kommune".

6. Brannsjef Gunnar Hatlelid i Fusa kommune

- Hotell risiko klasse 6. Minner om at tilgang på vatn, for sprinkling av prosjektet og tilkomst og oppstillingsplass for brannvesenet sine kjøretøy.

Planleggar kommenterer:

- Prosjektering av vass og avløp vil vere ein del av byggesaka.

7. SKL Nett AS, 29.11.12

- SKL Nett har ikkje overføringsanlegg i området som kan kome i konflikt med planen. Viser til svarbrev datert 15.2.12 som omhandlar same sak.

Planleggar kommenterer:

- Merknaden er tatt til orientering.

8. Helge Eskildsen, 19.12.12

- Merknadsstillar er grunneigar for Bnr 40, gnr 13 på Nedre Skjørsand.

Vegen er planlagt utvida. Viser til at den går tett på huset til merknadsstillar, SEFRAK nr 12410108042. Vegutvidinga ser ut til å skjære gjennom hjørnet på uthuset i planforslaget. Utvidinga må leggest på motsatt side av vegen.

Er svært skeptisk til auka trafikk på vegen, både under og etter anleggsarbeidet då det inneber ei endring av området sitt rolege preg. Er kritisk til konklusjonen om at konsekvensutgreiing ikkje er naudsaamt. Meiner den auka trafikken som følge av planforslaget vil innebere høgare støynivå og fare for ulykker for barn, dyr og ferdande.

Krev at vegen vert utstyrt med fartshumpar.

Undrast over at ein planlegg eit anlegg av så store dimensjonar i eit område så langt frå byen. Tvilar på at prosjekter vil vere drivverdige, og ser det som sannsynleg at utbyggjar har andre planar enn det som føreligg i planen. Meiner det kan virke nærliggande å tru at fritidsbustader er den eigentlege planen.

Planleggar kommenterer:

Utviding av vegen er lagt mest mogleg på motsatt side. Vegen vil ikkje skjere gjennom huset. Tettast opp til huset er det lagt inn annan veggrunn. Dette er ikkje ein del av vegen, men område der det er mogleg å etablere støttemurar eller fylling i samband med oppjusteringa av vegen.

Konsekvensutgreiing er ein eigen reiskap i plansamanheng, og det er definert i forskrift om konsekvensutgreiingar kva for tilfelle konsekvensutgreiing skal utførast eller vurderast utført. Prosjektet fell ikkje innfor desse kriteria.

Ein kan ikkje regulere fartshumpar i reguleringsplan.

Det vert regulert for hotell med 200 rom. Det er i prosjektet lagt opp til ein kombinasjon av varme og kalde senger. Krav til uteopphaldsareal for private bustader legg føringar for kor mange bustader det er mogleg å legge inn i formålet.

Utfyllande kommentar:

Rådmannen gjer merksam på at det er uthuset på denne eigedomen som er registrert i SEFRAK. Uttrykket "varme" og "kalde" senger vert nytta for å beskriva forskjellen på komersielle reiselivssenger i motsetnad til dei sengene som tilhøyrer privateigd fritidsbusetnad. Komersielle senger skal og bør vera i hyppig bruk og vert av den grunn "varme". Privat fritidsbusetnad har tradisjonelt ikkje same bruksfrekvens. Desse sengene vert derfor sett på som "kalde".

9. Guro Klyve og Bjarne Kruger, 30.12.12

Merknadsstillar er nabo til planområdet. Viser til endringar gjort frå førre planforslag, men har framleis sterke fråsegn til planforslaget:

- Storleik og føremål med utbygginga

I verditakst for eigedomen datert 07.04.2006 står det at eksisterande bygg har et bruttoareal på 1275 m² og et bruksareal på 1139 m². Planforslaget inneber at bygningsmassen blir svært mykje større enn dagens situasjon. Det planlagde bygget synest overdimensjonert, og for stort for eigedommen. Krev at bygningsmassen vert redusert betrakteleg, også i høgde for å tilpassast eksisterande bygg og landskap i nærområdet.

- Veg

Eventuelt behov for oppjustering av veg i

Viser til planforslaget sine føresegner pkt.1.3.1 at V1 skal vere ferdigstilt seinast når bygningane tas i bruk. Utbetringa av vegen er naudsamst med den auka trafikken som vil kome. Merknadstiller er positive til utbetringa, men meiner vegen må rustast opp tidligare, då den tyngste belastninga vil vere i anleggsperioden. Vegen er p.t. dårleg fundamentert og smal, og terrenget nedanfor er sterkt skrånande fleire stader. Krev med tanke på trafikksikring at det vert tatt inn som rekkefølgjekrav i føresegnene at V1 skal vere ferdigstilt før igangsettingstillating gjevast. Det må i følge merknadsstiller utarbeidast ei detaljteknisk skildring av arbeidet med tanke på fyllingar, murer m.m. sidan det kan få store konsekvensar for naboar. Krev at utvidinga skjer på oppsida av vegen som vender lengst vekk frå merknadsstillers våningshus.

- Areal ut i sjø

I omarbeidd planforslag er planområdet si vestre grense i sjø, der delar av planområdet var teikna inn på merknadsstiller sin eigedom, justert i samsvar med merknad. Grensa skulle vært ytterligare justert utover i sjøen. Gjer oppmerksam på at merknadsstiller også eig Skjørands kai, og at det må tas omsyn til denne når grensa i sjø mellom merknadsstiller sin eigedom og gnr.40, bnr.3 skal markerast. Viser til at det geometriske prinsipp må vere gjeldane, men at det ikkje er tilfellet i planforslaget. Den vestre avgrensinga av arealet "SB i sjø" ligg for nær merknadsstillar sin kai, med andre ord nærare merknadsstiller sin eigedom enn gnr. 40, bnr.3.

Planleggar kommenterer:

- Storleik og føremål med utbygginga

Total BRA inkluderer parkering og tar omsyn til universell utforming. BRA for hotellet er oppjustert i samband med krav til universell utforming og innlemming av badehusa som etter første gongs ettersyn vart tatt ut av planen.

- Veg

Det vil ikkje bli sett krav til vegstandard i anleggsfasen. Vegen vil bli opparbeidd i tråd med reguleringsplan før ibruksetjing. Vegen er ikkje prosjektert i reguleringsplan. Utviding av vegen er lagt mest mogleg på motsatt side. På begge sider av vegen er det lagt inn annan veggrunn. Dette er ikkje ein del av vegen, men område der det er mogleg å etablere støttemurar eller fylling i samband med oppjusteringa av vegen.

- Areal ut i sjø

Eigedomsgrensene vist i plankart tar utgangspunkt i kartgrunnlag frå Fusa kommune. Eigedomsgrenser kan ikkje endrast gjennom reguleringsplan, men vedtatt plan kan gi ekspropriasjonsrett til visse formål.

Når ein fast eigedom grenser til sjø, er hovudregelen i norsk rett at strandeigar eig grunnen eit stykke ut i sjøen. Vanleg lære er at eigedomsgrensa går ved «marbakken» eller der botnen ligg to meter under overflata ved middels høg vasstand. Frå gammalt av har vanleg praksis vore ”så langt hesten kan gå”.

10. Gert Nielsen og Ida Kaland, 20.12.13.

Merknadsstillar viser til tidlegare brev av 04.10.2012. Merknadsstillar er næraste nabo (Gnr. 40, bnr. 32) til planområdet og har følgjande merknader:

- Inngrep i privat eigedom

Stillar seg kritisk til at det planlagde anlegget tar om lag 300 m² av merknadsstillar si eigedom. Har ikkje blitt varsla eller spurd på forhand og godtar ikkje eit slikt inngrep i privat eigedomsrett.

Den planlagde utkøyringa frå f_V1 rett føre garasjen og opp på utstyrsparkeing til merknadsstillar si tomt er ikkje akseptabelt. Innkøyringa nede mot sjøen bør behaldast. Planlagt veg/gangveg ligg tett inntil husveggen og tar parkeringsareal frå merknadsstillar, og er ikkje akseptabelt.

- Gjerde

Krev at det byggast eit fint, ugjennomsiktig tregjerde med høgde på 2m langs heile delen av grensa til merknadsstillar som er felles med planområdet. Utgiftene må falle på utbygger.

- Vann, strøm, kloakk

I forslagsstillar si planskildring av 02.08.2012 står det at vegtraséar, kloakkeringsforhold etc. skal avklarast etter innvilga byggeløyve. Merknadsstillar stiller seg svært kritisk ein slik framgangsmåte, då dei p.t. ikkje kan kommentera, eventuelt reisa innvendingar, og få full oversikt over korleis prosjektet vil påverke dei, både i og etter byggeperioden.

Kloakk. Spør kva ein har av kapasitet, kva som trengs av utbygging og kven som skal betale. Vassforsyning. Spør om det er kapasitet til å dekke sprinklarbehov og kven som skal betale for oppgradering. Meiner det er uakseptabelt om bebuarane må betale.

Strømforsyning. Spør om nettet har kapasitet nok til å dekkje behovet, og viss ikkje, kven som skal betale for utviding.

Krev at alt dette er avklart før ein gjev byggeløyve.

- Utviding av veg

Utbygger er den einaste som har gagn av utvidinga av vegen opp til FV122 og bør betale kostnadane.

- Anlegget sine dimensjonar

Anlegget er overdimensjonert i forhold til lokalitet og marknadsgrunnlag. Spør om fritidsbustader er den eigentlege planen.

- Konsekvensutgreiing

Stillar seg undrande til at ein ikkje finn det naudsaamt med konsekvensutgreiing då konsekvensane for nærmiljøet vil vere betydelege med tanke på. trafikk, trafikksikkerheit,

støy, m.m. både i og etter anleggsperioden. Det bor fleire barnefamiljar i området og barn går langs vegen til skole kvar dag. Krev at vegen som skal utvidast og utstyras med fartshumpar.

- Problemstillingar i anleggsperioden

Spør korleis ein har tenkt å ivareta tilkomsten til Nedre Skjørsand, mens veg, vann og kloakk oppgraderas, og korleis ein skal sikre at området er leveleg med tanke på trafikk og støy.

- Verdisenking av naboeigedomar

Krev at utbyggar påkostar takst på marknadsstiller si eigedom før og etter bygging, og betaler differansen for verditapet.

Stiller seg undrande til at ein tillet å byggje eit anlegg av planlagt storleik innafor 100-metersona.

Planleggar kommenterer:

- Inngrep i privat eigedom

Område innanfor gnr/bnr 40/32 vert regulert til offentleg vegareal. Vegen vil her utvidast med 1,5-2 meter. Ein vedtatt reguleringsplan gjev rett til ekspropriasjon til åtkomst.

Det vart stilt krav om at åtkomst skulle flyttast frå sjøside til sør for tiltaket.

Det er ikkje regulert gangveg langs huset til merknadsstillar. Området mellom køyreveg og bustadhus er regulert som annan veggrunn.

- Gjerde

Det er lagt inn eit grønt belte mellom tiltaket og eigedom 40/32. Det er ikkje lagt inn krav om gjerde. Avtale om etablering og dekking av kostnader av eventuelt gjerde vil vere privatrettsleg.

- Vann, strøm, kloakk

Vass, kloakk og straum er ikkje regulert gjennom plan, men inngår som ein del av byggesak. Dette er i samsvar med Plan- og bygningslova.

- Utviding av veg

Det er lagt inn rekkefølgekrev om utbetring av vegen. I dette ligg at dersom utbyggar ikkje opparbeider vegen i tråd med reguleringsplan, vil dei ikkje få bruksløyve på tiltaket.

- Anlegget sine dimensjonar

Det vert regulert for hotell med 200 rom. Det er i prosjektet lagt opp til ein kombinasjon av varme og kalde senger. Krav til uteopphaldsareal for private bustader legg føringar for kor mange bustader det er mogleg å legge inn i formålet.

- Konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiing er ein eigen reiskap i plansamanheng, og det er definert i forskrift om konsekvensutgreiingar kva for tilfelle konsekvensutgreiing skal utførast eller vurderast utført. Prosjektet fell ikkje innafor desse kriterier.

Lovverket opnar ikkje for å regulere fartshumpar i reguleringsplan.

- Problemstillingar i anleggsperioden

Høve som gjeld anleggsfasen er ein del av byggesaka.

- Verdisenking av naboeigedomar

Eventuelle kompensasjonar som følgje av tiltaket vil vere privatrettslege, og kan ikkje regulerast gjennom plan.

Fylkesmannen har ikkje stilt seg negative til reguleringsplanen slik den no føreligg. Det er lagt inn offentlege grøntareal mot sjøen og badeområde i sjø.

11. Gert Nielsen og Ida Kaland, 2.1.13

- Merknadsstiller har i tillegg til merknader i brev av 20.12.12 følgjande merknader:

Rekkefølge

Vegen må utbetras før arbeidet innanfor planområdet startar. Den vil ikkje tole anleggstrafikken, og det vil gje fastbuande og hyttefolk problem med å kome seg til og frå eigedomane.

Prosjektgjennomgang

Krev at det innkallast til måte for alle dei partane dei gjeld, kor heile prosjektet gjennomgåas i detalj og det vert presentert ein framdriftsplan.

Planleggar kommenterer:

- Rekkefølge

Det vil ikkje bli sett krav til vegstandard i anleggsfasen. Vegen vil bli opparbeidd i tråd med reguleringsplan før ibruksetjing. Vegen er ikkje prosjektert i reguleringsplan.

Prosjektgjennomgang

Det er ikkje mogleg å definere framdriftsplan for gjennomføring av prosjektet gjennom reguleringsplan. Det er ikkje lagt inn krav om informasjonsmøte, men reguleringsplanen har vore til offentleg ettersyn der alle som vil kan gå gjennom alle plandokumenta. Tiltaket er ikkje prosjektert, og det føreligg dermed ikkje detaljar utover reguleringsplanen på dette tidspunkt.

12. Øyvind Eskildsen og Berte Taraldsen, 15.12.12

- Merknadsstiller er grunneigar av Gnr. 40, bnr 40 og har følgjande merknader:

Stiller seg kritisk til konklusjonen om at ei konsekvensutreiing ikkje er naudsaamt, då merknadsstiller meiner forslaget inneber ei betydeleg endring av heile Nedre Skjørsand, både med tanke på trafikkbelastning, staden sitt preg, konsekvensar for gardsdrift osv. Er svært kritisk til den auka trafikken i området under og etter anleggsperioden, då staden i dag er eit svært roleg område der barn kan sykle og ferdast langs vegen. Korleis vil ein sørgje for tilkøyring til eigedomane under byggeperioden? Planen sitt omfang tilseier ei mangedobling av trafikken også etter byggeperioden, noko som vil innebere ein risiko for ferdande, støy, og forverring av staden sitt noverande preg.

Stiller seg tvilande til at anlegget ikkje vil vere til hinder for tilkomst til strandområda, gitt storleiken til det planlagde anlegget med svært mange besøkande.

Breiare veg vil auke fart og risiko for trafikkulukker.

Planføremålet har dimensjonar som ikkje står i relasjon til stadens eksisterande bygningar, og synes malplassert med tanke på geografisk plassering og marknadsgrunnlag. Mistenkjer utbyggjar for å ha ein underliggande plan, om kanskje å byggje om til fritidsbustader med tida.

Spør kven som skal betale for oppgradering av vass-, elektrisitets- og kloakkforhold.

Meiner at dei planlagde bygningane vil dominere i landskapet og sperre for delar av utsikta for underteikna og andre. Eit anlegg med ein storleik som det eksisterande bygget ville gli inn i eksisterande bygningar betre, og inngrepa i nærmiljøet og konsekvensane ville vorte mindre.

Planleggar kommenterer:

Konsekvensutgreiing er ein eigen reiskap i plansamanheng, og det er definert i forskrift om konsekvensutgreiingar kva for tilfelle konsekvensutgreiing skal utførast eller vurderast utført. Prosjektet fell ikkje innfor desse kriteria.

Det vil ikkje bli sett krav til vegstandard i anleggsfasen i reguleringsplanen. Vegen vil bli opparbeidd i tråd med reguleringsplan før ibruksetjing. Vegen er ikkje prosjektert i reguleringsplan.

Det er lagt inn offentleg friområde og badeområde langs sjøen, med åtkomst frå offentleg V1.

Det vert regulert for hotell med 200 rom. Det er i prosjektet lagt opp til ein kombinasjon av varme og kalde senger. Krav til uteopphaldsareal for private bustader legg føringar for kor mange bustader det er mogleg å legge inn i formålet.

Det er stilt krav til opparbeiding av veg i rekkjefølgeresegnene. Dette inneber at før vegen er på plass, vil ikkje utbyggar eller drivar kunne ta anlegget i bruk. Det er ikkje utarbeidd planar for vass og avløp eller straum. Dette er ikkje ein del av reguleringsplanen. Det er heller ikkje inngått utbyggingsavtalar med kommunale instansar, interkommunale instansar eller andre.

13. Jenny Margrethe og Niels Løkke, 10.12.12

Merknadsstiller er næraste nabo til hotellet, Gnr. 40, bnr. 49., og har følgjande merknader:

- Krev konsekvensutgreiing pga forventa trafikk, også om natta
- Krev mur med høgt tregjerde, 3m (støyskjerm), oppå, langs heile delen av tomte til merknadsstiller som grensar til vegen. Det går ein lang tarm langs vegen som ikkje tilhøyrer bnr. 3., men Nielsen/Kaland. Planlagt innkøyring er nærare merknadsstiller sin gardsplass. Krev støyskjerm sjølv om innkøyringa skulle bli flytta. Vegen frå Litli og ned bør ikkje ha meir enn 30 km/t. Det vil bli meir eksos og støy enn om innkøyring hadde vært nedanfor merknadsstiller si tomt. Aller helst skulle denne vært flytta som tidlegare nemnt, langs bnr. 13, med innkøyring vis a vis Solbergvegen.
- Næraste naboar bør bli kalla inn til møte der ein i samråd kan utforme teikningane.
- Vassforsyning og kloakk må utredast. Spør om naboane må betale for dette, og meiner det ikkje er rett. Det må utredast om Skåtavatnet har nok kapasitet til å forsyne alle brukarar, pluss hotellet.
- Det må lagast fortau langs vegen ned frå Litli grunna trafikkauking. Utbyggar må vise korleis hotellet skal kunne driftast forsvarleg.
- Straum. Utgreie kostnader for utbetring av straumanlegg. Utbyggar må betale for dette.
- Næraste naboar må få økonomisk kompensasjon fordi eigedomane vil få ei betrakteleg verdisynking. Anbefaler takstering før og etter utbygging. Krev at alle planar blir ferdigstilte før byggeløyve blir gjeve, for å kunne vurdere konsekvensar.

Planleggar kommenterer:

- Konsekvensutgreiing er ein eigen reiskap i plansamanheng, og det er definert i forskrift om konsekvensutgreiingar kva for tilfelle konsekvensutgreiing skal utførast eller vurderast utført. Prosjektet fell ikkje innfor desse kriterier.
- Det er ikkje lagt inn krav om mur eller gjerde på eigdommen 40/49 i reguleringsplan. Utbetring av åtkomstveg gjev ekspropriasjonsrett ved vedtatt plan. Det er ikkje rom for å regulere fartsgrenser i plan. Plassering av veg og avgrensing av planområdet er sett i samråd med Statens vegvesen og Fusa kommune.
- Det er ikkje laga detaljerte teikningar for prosjektet på dette nivået. Reguleringsplanen definerer byggegrensar, maksimale byggehøgder og volum, men ikkje sjølv utforminga av prosjektet. Dette vil inngå i byggesak.
- Vassforsyning og kloakk er del av byggesakshandsaminga. Dette skal godkjennast av rette kommunale og interkommunale instansar. Det er ikkje inngått avtalar med kommunale, interkommunale eller andre om kostnader eller opparbeiding av VA for tiltaket. Det same gjeld for straum.
- Det er ikkje lagt inn fortau langs vegen. Dette har vore med tidlegare i prosessen, men er seinare tatt ut av planen i samråd med Fusa kommune.
- Eventuell kompensasjon er privatrettsleg, og kan ikkje regulerast i plan.

Vurdering:

Framlegg til reguleringsplan for fritidsanlegg/ hotell på gbnr. 40/3, m.fl, nedre Skjørsand, er no klar for slutthandsaming. Det er kome inn fleire merknader frå både høyringsinstansar og private. Det føreligg ikkje motsegner til planen lenger, etter dei endringar som vart gjort før andre gongs utlegging til offentleg ettersyn/ høyring.

Nokre av dei innkomne merknadane går på detaljar. Dette er ting som må avklarast i detaljprosjektering ved seinare byggesøknader. Søknadar då skal nabovarslast på vanleg måte. Det er sjølve reguleringsplanen, med føresegner, planskildring, m.m., som politikarane skal ta stilling til i denne omgong.

Saksnr	U t v a l	Møtedato	Saksbeh.
067/13	Utval for plan og miljø	28.11.2013	IKA

Sakshandsamer: Inge Kaldestad

Arkivsaknr 12/1273

REGULERINGSPLAN NAUSTDALEN - SØKNAD OM OPPSTART FOR DETALJREGULERING - ENDRING I GJELDANDE PLAN FOR GRIMENESET, DEL AV GNR 19 BNR 1 M. FL.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Søknad om oppstartløyve for detaljregulering, reguleringsendring vert godkjent som omsøkt.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-8.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde: Utval for plan og miljø

Saksdokument:

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
16.10.2012 12:57:44	SØKNAD OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN NAUSTDALEN - DETALJREGULERING - ENDRING TIL BUSTADFØREMÅL	51445
12.11.2013	KART	51446
13.11.2013	REFERAT OPPSTARTMØTE ODDVAR HELLAND GNR 19 BNR 1 OG 95	66956
12.11.2013	REGULERINGSPLAN GRIMENESET, GODKJENT 28.10.2008	66940
12.11.2013	REGULERINGSFØRESEGNAR GRIMENESET, GODKJENT 28.10.2008	66941
12.11.2013	SKILDRING GRIMENESET, GODKJENT 28.10.2008	66942

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

Byggadministrasjon Harald Bjørndal a.s, 5649 Eikelandsosen søker om oppstartløyve for detaljreguleringsplan, endring i gjeldande reguleringsplan for Grimeneset i Eikelandsosen. Det er Oddvar Helland, Grimeneset 25, 5640 Eikelandsosen som er forslagsstillar og grunneigar innafør omsøkte planområde, kalla Naustdalen og som er del av gnr 19 bnr 1 og bnr 95 på Helland.

Planar i dag:

I arealplanen frå 2006 er dette området vist som LNF-område med krav om reguleringsplan. Dette vart endra i ved at ”Reguleringsplan for Grimeneset, del av gnr 19 bnr 1 m.fl” vart godkjent i kommunestyret 28.10.2008. Innafor denne reguleringsplanen ligg det også føre søknad om reguleringsendring for ”Strandområde Anders Helland, del av gnr 19 bnr 3 og gnr 19 bnr 12”. Denne endringa er ikkje godkjent enno. Sjøområdet vest for omsøkt planområde er sett av til AK, akvakulturområde, men denne bruken er no avvikla. Grunneigarer ønskjer også at føremålet AK vert endra til NFFF i føreståande rullering av arealplanen.

I gjeldande plan er det omsøkte område regulert til føremåla utleige, friluftsområde og naustområde. Når det gjeld utleigeområdet ønskjer grunneigaren å få dette omgjort til bustadføremaal, ei dotter ønskjer å flytta tilbake til Fusa og ta bygningane i bruk til bustad.

Utleigebygningane er opphavleg oppført i samband lakseproduksjonen for lenge sidan. Etter at dei vart overteke av grunneigaren vart dei gjennom reguleringsplanen for Grimeneset omgjort til utleigeføremaal. I bakkant grensar dei til bustadareal og friluftsområde, og framfor bygningane er det ein kai som er regulert til friluftsområde. Det er ikkje vilkår av noko slag i føresegnene eller i planbeskrivelsen knytt opp til utleigeverksemda.



Bilete 1: Utleigebygg med kaifront

Lengst mot vest er det regulert inn 10 naust og ein liten molo. Rasfaren i lia ovafor er avklara, og tiltak godkjente. I arbeid med bygging av sikringsvoll, gangsti frå parkeringsplass,

planering for naust og bygging av molo, vil heile stranda utover bli eit anleggsområde og strandlina vil bli endra med noko fylling i sjøen. Dette vil medføra endringar i høve gjeldande plan, og dei må derfor inn som ei reguleringsendring.



Bilete 2: Naustdalen

Den 16.10.2012 vart det halde oppstartmøte, her vart alle tema som skal vurderast i plansamanheng fastlagde. Planendringane er vurdert til ikkje å ha vesentlege verknader for miljø og samfunn, jmf pbl § 4-1 og 4-2, og dei utløyser heller ikkje krav om planprogram og konsekvensutgreiing etter KU-forskrift av 26.6.2009. Dei samsvarar derimot ikkje med overordna plan, og etter gjeldande praksis for planoppstart etter pbl § 12-8, vert søknaden lagt fram for utvalet for avgjerd.

Vurdering:

Som det går fram av faktiske opplysningar så er det ikkje knytt vilkår til føremålet *uleige* av noko slag, dvs det er ikkje korkje i planbeskrivelsen eller føregående saksutgreiing for reguleringsplan Grimeneset, eit vilkår at utleigedelen er godkjent med bakgrunn i for eksempel attåttnæring til gardsdrifta el.l. Eksisterande bygningar med kaianlegg framføre vart oppført i samband med lakseproduksjon. Denne er nedlagt for lenge sidan og seinare overteke av grunneigaren som har nytta den til utleige. Sjølve kaien er i gjeldande plan regulert til friluftsføremål som i utgangspunktet er tilgjengeleg for almenta. I praksis er det smale arealet som kaifronten utgjer privatisert, og allmenn ferdsle forbi er uaktuelt, sjå bilete 1.

Det er meir naturleg å syta for ferdsle bakanfor bygningane, og ei slik løysing kan visast i planframlegget. På denne måten kan ein sikra allmenn ferdsle frå naustområdet i vest til friluftsdelen i sør og vidare innover mot Eikelandsosen.