

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utval	Møtedato	Saksbeh.
030/15	Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne	29.09.2015	JEL
032/15	Ungdomsrådet	29.09.2015	JEL
055/15	Utval for plan og miljø	01.10.2015	JEL

Sakshandsamar: Jan Egil Leirstein

Arkivsaknr 12/831

REGULERINGSENDRING - KLETTEN REGULERINGSPLAN - 5 NYE FRITIDSTOMTER

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Fusa kommune legg reguleringsendring for deler av eksisterande reguleringsplan Kletten gbnr. 84/1 og 2, Tuft, med tilhøyrande reguleringsføresegner og skildring med ROS-analyse, ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Vedtaket er gjort i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

29.09.2015 RÅD FOR SENIORAR OG MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE

Handsaming:

Haldor Tuft, Sp, er part i saka. Haldor Tuft, Sp, meinte difor at han var inhabil. Han gjekk frå. Inhabiliteten var meldt same dag og difor møtte det ikkje vararepresentant.

Etter forslag frå Roald Samnøy vart Haldor Tuft samrøystes kjend inhabil Jf. kommunelova §40 nr 3 jf. forvaltningslova § 6 1. ledd.

Følgjande framlegg frå Harald Hjartåker vart samrøystes vedteke:
Saka vert teke til etterretning.

Haldor Tuft tok plass igjen i møtet.

RAAD-030/15 VEDTAK:
Saka vert teke til etterretning.

.....

01.10.2015 UTVAL FOR PLAN OG MILJØ

Handsaming:

Haldor Tuft meldte seg inhabil då han er grunneigar. Han gjekk frå. Han vart samrøystes kjend inhabil i saka.

Handsaming frå Ungdomsrådet og Senior- og funksjonsrådet vart lagt fram i møtet.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Haldor Tuft tok plass igjen i møtet etter røysting.

UPM-055/15 VEDTAK:

Fusa kommune legg reguleringsendring for deler av eksisterande reguleringsplan Kletten gbnr. 84/1 og 2, Tuft, med tilhøyrande reguleringsføresegner og skildring med ROS-analyse, ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Vedtaket er gjort i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

29.09.2015 UNGDOMSRÅDET

Handsaming:

Ungdomsrådet tok saka samrøystes til etterretning.

UNG-032/15 VEDTAK:

Ungdomsrådet tek saka til etterretning.

.....

Saksframstilling:

Vedtaksmynde: Utval for plan og miljø

Saksdokument:

Vedlegg:

Vedlegg:	Tittel	Dok.ID
Dok.dato		
15.09.2015	Kartskisse	101959
22.06.2012	TINGING AV OPPSTARTSMØTE FOR REGULERINGSPLAN - 4 TIL 5 NYE FRITIDSBUSTADAR	47256

16.09.2015	KART A4	47257
16.09.2015	SKISSE OVER DETALJREGULERING ENDRING AV EKS. PLAN	63485
16.09.2015	REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKA	63486
03.09.2015	Detaljregulering - endring - utnyttingsgrad	101208
17.09.2015	Oversendingsmail	101207
07.01.2014	REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN - 4 TIL 5 NYE FRITIDSBUSTADAR	68740
17.09.2015	DETALJREGULERING - ENDRING AV DEL AV EKSISTERANE PLAN - SKILDRING M/ROS-ANALYSE	68741
17.09.2015	OVERSENDINGSMAIL	68742
27.08.2013	MERKNAD TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEID	63675
21.08.2013	OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID - ENDRING AV DEL AV EKSISTERANDE PLAN	63484

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysninger:

På vegne av tiltakshavar, Haldor Tuft, søker Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS om å endre Kletten reguleringsplan til å opne opp for inntil 5 nye fritidsbustadtomter i den austre delen av feltet, i tilknytning til eksisterande fritidsbustader, i ein del av det som er sett av som landbruk i reguleringsplanen. (sjå figur 1, Kartskisse)

Kletten reguleringsplan omfattar både bustad og fritidsbustader og vart første gong vedteken i 2005. Gjeldande plan er frå 2010 og er seinare vorten revidert ytterlegare, seinast i 2012. Området er i dag så godt som ferdig utbygd og planen inneheld 18 bustadtomter med einebustader og 2-4-mannsbustader, samt 20 fritidstomter med tilhøyrande veg/parkeringsareal og eit relativt stort friområde/landbruk avsett til naturlege aktivitetar og lek. Omsøkt område er i reguleringsplanen sett av til landbruk. Det veks lyng og småkratt, samt noko småfuru her. Planen for øvrig har til dels mykje grøntområder. Det gjenstår noko opparbeiding av leikeplass og felles tun i bustaddelen. Tomtene har i eksisterande plan ei utnyttingsgrad på 20%.

Oppstartmøte er gjennomført med kommunen og oppstart er varsla etter fastsette reglar, jfr pbl § 12-8. Det er ikkje registrert merknader frå naboar og eigarar i planområdet etter oppstart. Det er registrert ein merknad frå Statens vegvesen der dei kommenterer avkøyrse og parkering. Dette vert teken omsyn til i planlegginga.

Reguleringsendringa er i tråd med kommuneplanens arealdel der området er sett av til fritidsbustader. (sjå figur 2, Kartskisse)

Vurdering:

I og med at gjeldande kommuneplan opnar for hytter på dette området, og at overordna plan ikkje seier noko om antal einingar osv, kan ikkje rådmannen sjå at det er noko i vegen for å godkjenna å leggja denne reguleringsendringa ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Eit spørsmål reiser seg likevel, sett i lys av pbl formålsparagraf, fjerde ledd, der det heiter: «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsnings, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Ein kan vel påpeika at det hadde vore å føretrekkja noko meir «forutsigbarhet» i planlegging av dette feltet. Når det er sagt, ser ein at visse rammer, etterspurnad i marknaden og situasjonar for øvrig, kan endre seg undervegs, etterkvart som utbygging føregår.

Når det gjeld dei landbruksmessige tilhøva på omsøkt område, er det frå plan- og bygningssjefen si side, teken opp med Bjørnefjorden landbrukskontor, og konklusjonen deira er at landbruksinteressene i området elles, er godt nok fylgt opp. Reguleringsendringa omfattar ikkje dyrka eller dyrkbar jord, slik at ein kan rå til å godkjenna endringa utifrå ei landbruksfagleg vurdering.

I samråd med utbyggar har kommunen godteke at utnyttingsgraden på endringa bør vere i tråd med overordna plan, slik at ein set BYA/BRA til 120 kvm(100 kvm + hems) og bod 15 kvm samt 2 parkeringsplassar a 18 kvm, totalt 151 kvm. I nyare planar er det ikkje uvanleg at ein har ei max-grense BYA/BRA. Dette får ein full kontroll med i byggesaka på eit seinare tidspunkt.

Saka har vore sendt til Fylkesmannen for spørsmål/råd kring utviding/endring av av feltet og her heiter det: «Kommuneplanen opnar for hytter i dette området, med mindre det er gjort vurderingar i reguleringsplanen som gjer at det ikkje bør opnast for hytter her. I utgangspunktet treng ikkje reguleringsplanen setja tilside overordna plan. Dersom ein ynskjer reguleringsendring i dette området, så vil det vera i tråd med overordna plan, med mindre det er sagt noko spesifikt i kommuneplanen om antal tomter.» I dette tilfellet er det ikkje det. Endringa er såleis i tråd med overordna plan.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vert, etter ei samla vurdering, å godkjenna å leggja reguleringsendringa for deler av eksisterande reguleringsplan Kletten gbnr. 84/1 og 2, Tuft, ut på høyring og til offentleg ettersyn.