

Styre, råd, utval	Sak nr	Møtedato
Utval for plan og miljø	073/2016	29.09.2016
Ungdomsrådet	045/2016	26.09.2016
Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne	045/2016	26.09.2016

Detaljregulering for Nedre Skjørsand fritidsanlegg - Høyring og offentlig ettersyn 1. gongs handsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Fusa kommune legg detaljregulering for Nedre Skjørsand fritidsanlegg, plan-ID 1241200810 ut til høyring og offentlig ettersyn.

- Planomtale Nedre Skjørsand, datert 02.05.2016.
- Plankart Nedre Skjørsand, datert 02.05.2016
- Føresegner og retningslinjer Nedre Skjørsand, datert 20.07.2016.

Høyringsfristen er seks veker.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-9, 10 og 11.

Utval for plan og miljø 29.09.2016:

Handsaming:

Uttaler frå senior- og funksjonsrådet og ungdomsrådet vart kunngjort i møtet. Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

UPM- 073/2016 Vedtak:

Fusa kommune legg detaljregulering for Nedre Skjørsand fritidsanlegg, plan-ID 1241200810 ut til høyring og offentlig ettersyn.

- Planomtale Nedre Skjørsand, datert 02.05.2016.
- Plankart Nedre Skjørsand, datert 02.05.2016
- Føresegner og retningslinjer Nedre Skjørsand, datert 20.07.2016.

Høyringsfristen er seks veker.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-9, 10 og 11.

Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne 26.09.2016:

Handsaming:

Ulf Lie sitt forslag vart samrøystes vedteke:

Senior- og funksjonsrådet vil overfor planutvalget i kommunen poengtere behovet for trafikksikkerhet, tilførselsveier med god oversikt og plass for rullestoler. eldre og sikkerher for barn i veier og ved vann.

RAAD- 045/2016 Vedtak:

Senior- og funksjonsrådet vil overfor planutvalget i kommunen poengtere behovet for trafikksikkerhet, tilførselsveier med god oversikt og plass for rullestoler. eldre og sikkerher for barn i veier og ved vann.

Ungdomsrådet 26.09.2016:

Handsaming:

Fusa ungdomsråd samla seg om slik samrøystes uttale: Fusa ungdomsråd er positiv til endringane som gjort i føresegnene for å sikra bruk av strandsonen for ålmenta, og tek elles saka til etterretning.

UNG- 045/2016 Vedtak:

Fusa ungdomsråd er positiv til endringane som gjort i føresegnene for å sikra bruk av strandsonen for ålmenta, og tek elles saka til etterretning.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:

- Utval for plan og miljø

Saksdokument:

- Planomtale (med illustrasjonar og andre vedlegg) datert 02.05.2016
- Plankart Nedre Skjørsand 02.05.2016
- Føresegner og retningslinjer detaljregulering for Nedre Skjørsand, 20.07.2016

Vedlegg:

- Kulturminnerapport
- Føresegner datert 02.05.2016 (frå konsulent)

Ikkje vedlegg:

- Oversendingsbrev, e-post og anna korrespondanse

Faktiske opplysningar:

Merk: Kommunen fremmer eit anna alternativ til føresegnene i saka, enn det som opphavelg er sendt inn. Det er gjort greie for desse endringane under "endringar".

Planens føremål

Planen inneheld areal til hotell, bustad, veg, parkering, båthamn, småbåtanlegg, kai og friområde i sjø og på land. Planen opnar for ei trinnvis realisering av dei ulike føremåla, og inneber at den gamle bygningen på Skjørsand vert erstatta med nye bygg. Illustrasjonsbilete av bygga ligg som vedlegg i planomtalen. Vurderingar av bygget er gjort i eigen kulturminnerapport, sjå vedlegg i saka.

Tidlegare handsaming

Arbeidet med denne reguleringsplanen starta i 2008. Planen vart lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i 2009. På bakgrunn av merknader til planframlegget, vart planen omarbeidd og så levert til 2. gangshandsaming i kommunen juli 2012. Det vart nytt offentleg ettersyn i 2013, etterfølgd av endeleg vedtak i kommunestyret i 2014.

Oppheva vedtak av plan

Etter klage på vedtaket i 2014 vart planen oppheva av Fylkesmannen. Grunngevinga var at mangelfull utgreiing og grunngeving kan ha virka inn på innhaldet i vedtaket, jf forvaltingslova § 41. Kommunestyret sitt vedtak av 17.12.2013 i sak 061/13 vart derfor oppheva og saka vart sendt tilbake til kommunen for vidare handsaming.

Planen har etter dette vore omarbeidd av plankonsulent, og planframlegget er no sendt over til kommunen for ny handsaming.

Vurdering:

Planomtalen er svært opplysnande og gjer tydeleg greie for kva som kan verta verknaden av tiltaka i planen. Illustrasjonsbilete viser kva som kan verta dei visuelle verknadane.

Planomtalen er derimot ikkje juridisk bindande. Rådmannen meiner at plankart og føresegner må vera lett å lesa, og vera tydeleg på kva ein opnar for i ulike føremål.

Fusa kommune meiner at plankartet og føresegnene til denne planen kan vera vanskelege å tolka då planformål på kart og i føresegn ikkje refererer tydeleg til kvarandre, og at sambandet mellom dei to juridiske dokumenta vert uklart.

Kommunen har i dialog bede om at tilhøva vert presisert før vi handsamer planen, men kan av dei innsendte dokumenta ikkje sjå at dei har vorte presiserte i den grad kommunen ønskjer.

Kommunen meiner likevel planen kan leggjast ut til høyring og offentlig ettersyn, med dei endringane som foreslått under.

Endringar:

Merk: Kart, planomtale og illustrasjonar vert uendra. Det er føresegnene, og sambandet mellom føresegner og plankart, rådmannen ønskjer å presisere. Endringane er gjort greie for, og markert i raudt under.

Heile dokumentet som handlar om føresegner er omarbeidd i tråd med Startpakke for reguleringsplanar i Fusa kommune, og ligg som saksdokument. Føresegnene har fått nye nummer i tråd med malen i startpakka. Dei opphavelege føresegnene ligg som vedlegg.

§ 1. Generelle føresegner – ein merknad, sjå under

Rekkjefølgjekrav, tillegg til 1.4.

Det lagt til ei presisering av kostnader knytt til utbetring av vegen o_V1, og ei retningsline som gjer tiltakshavar merksam på at det er mogeleg å nytta utbyggingsavtalar.

Om bruk av utbyggingsavtalar i denne planen:

Det er knytt rekkjefølgjekrav og kostnadar til utbetring av den kommunale vegen o_V1. Fusa kommune tek ikkje på seg desse kostnadane, men ønskjer å sjå på mogelegheita for å utarbeida ein utbyggingsavtale med tiltakshavar når det vert aktuelt. Det har ikkje vore dialog om utbyggingsavtalar tidlegare i dette planarbeidet, og rådmannen meiner derfor at krav om utbyggingsavtale ikkje kan stå i føresegnene (jf. Prinsipp om bruk av utbyggingsavtalar i Fusa kommune 11.11.2015, saksnr. 15/10096).

Årsaka til denne slutninga er at planarbeidet på Skjørnsand starta opp i 2008, medan prosedyre og opplegg for utbyggingsavtalar vart vedteke i kommunen i 2015. Det skal varslast om at det skal nyttast utbyggingsavtale allereie ved planoppstart. Det har ikkje vore varsla i denne saka fordi det ikkje var aktuelt på tidspunktet.

Det vert derfor ikkje teke inn *krav* om utbyggingsavtale i føresegnene til denne planen. Det må varslast som eigen prosess. Retningslina under føresegn 1.4. understrekar at kommunen ønskjer å leggje til rette for eit slikt alternativ i denne planen.

Tillegg i føresegn og retningsliner under lyder:

1.4. Vegen o_V1 må vera ferdig før sjølve byggjearbeidet tek til. Kostnader med utbetring av

vegen tilfaller tiltakshaver.

Retningsline: *Det kan utarbeidast ein utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar for arbeidet med utbetring av vegen o_V1. Arbeidet med utbyggingsavtale må varslast og utarbeidast i tråd med prinsipp for bruk av utbyggingsavtalar i Fusa kommune.*

§ 2. Bygg og anlegg – ein merknad, sjå under:

Føresegna lyder: “ **§ 2.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag**

“I SB kan det etablerast kai. Endelig utforming skal avgjerast i byggesak.”

Kommentar: Presisering i overskrift som refererer til plankartet, og utdjuping av innhald:

§ 2.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag - SB

Det kan etablerast kai innafor planformålet. Det er tillate med utfylling i sjø. Endeleg utforming skal avgjerast i byggesak.

§ 3. Samferdsel og infrastruktur – føresegna er delt i 3.1 og 3.2.

§ 4 Grønstruktur – fleire merknadar

Føresegna lyder: “**§ 4.1 Friområde**

Det er tillate med utfyllingar i sjø innafor formålet. Det kan etablerast sti i friområdet”.

Kommentar: Føremålet “*friområde*” står på kartet som **FR**, og er delt i to mindre areal inne på land utanfor sjølve strandsona. Det er derfor ikkje aktuelt med utfylling i sjø i friområde. Føresegna 4.1. må derfor endrast slik at innhaldet viser til – og gjeld – rett føremål. Offentleg friområde (friområde ved sjø) er vist som **o_FR** på plankartet. Det er ikkje ønskeleg at dei karakteristiske svaberga i dette området vert øydelagt ved for mykje utfylling i sjø.

Føresegna vert derfor delt og endra i **o_FR** og **FR** :

§ 4.1. Offentleg friområde – o_FR

Det er tillate med utfylling i sjø innafor føremålet. Utfylling i sjø kan skje i tilknytning til kaianlegg. Det kan etablerast sti i området.

Retningsline: *Svaberg aust i det offentlege friområdet bør takast vare på som naturelement*

og som del av rekreasjonsområdet i strandsona.

Føresegna lyder: § 4.2 Badeplass/- område

“Det er tillate med utfyllingar i sjø innafor formålet for å gjere strandsona meir tilrettelagt for ålmenta sin bruk. Området skal sikrast som badeområde for ålmenta. Det kan etablerast sti i friområdet og gangbru på den smalaste passasjen ved eksisterande leikeplass”.

Kommentar: Føresegna handlar om fleire føremål, og må delast opp i §4.2 og §4.3.;

§ 4.2. Offentleg badeområde på land – o_ badeO

Det er tillate med mindre tiltak, t.d. fylling med sand, etablering av sti og anna tilrettelegging i badeområdet. Området skal sikrast som badeområde for ålmenta.

§ 4.3. Friområde - FR

Det kan etablerast sti i friområdet og gangbru på den smalaste passasjen ved eksisterande leikeplass.

§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

Føresegna lyder: §5.1 Småbåthamn

Det kan etablerast småbåthamn i formålet SB i sjø.

Kommentar: Området for **SB** todelt. Det går ikkje tydeleg fram kva område føresegna gjeld for. “**SB i sjø**” ligg ute i sjøen, og er underlagt “§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner”, medan “**SB**” som er markert ute i sjø, ligg under “§2 Bygg og anlegg”. Informasjonen må leitast fram i teiknforklaringa til plankartet. Dette opnar for ei stor utfylling i strandsona som del av eit småbåtanlegg med kaifront.

Kommunen ønskjer å presisere tydeleggjere at det kan byggjast ein kaifront og småbåthamn i “SB”, med ein småbåthamn i “SB i sjø” utanfor, og at desse skal stå i tilknytning til kvarandre.

Føresegna skrivast derfor om slik:

§ 5.1 Småbåthamn – SB i sjø

Det kan etablerast småbåthamn innanfor føremålet, i tilknytning småbåtanlegget.

Retningsline: *Tal på båtplassar må vurderast opp mot parkeringskrav fastsatt i arealdelen til kommuneplanen.*

Kommentar: Planen overlèt mykje til byggjesak. Rådmannen meiner likevel at føresegnene legger til rette for ein god byggesakshandsaming, med dei endringane kommunen går inn for.

Vedlegg:

Føresegner og retningslinjer, detaljregulering for Nedre skjørsand 19 07 2016	1335039	16.09.2016
Plankart Nedre Skjørsand 02.05.16	1332065	21.07.2016
Planskildring detaljregulering for Nedre Skjørsand 02.05.16	1332066	21.07.2016
Føresegner detaljregulering for Nedre Skjørsand 02.05.16	1332067	21.07.2016
1.4b Snitt Nedre Skjørsand AA 29.05.12	1332068	21.07.2016
1.4c Snitt Nedre Skjørsand tverrp_AA 29.05.12	1332069	21.07.2016
Kulturminnedokumentasjon Nedre Skjørsand	1332157	25.07.2016