

Saksutgreiing til folkevalde organ

Dato: 24.04.2017
Arkivref: 2015/736-9905/2017 / 504

Saksbehandlar: Linda Djuvik
53423156
linda.djuvik@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
51/17	Utval for areal og samferdsel	07.06.2017
65/17	Kommunestyret	19.06.2017

PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN NAUSTOMRÅDE RAMSNESET 82/40 M.FL RUBBESTADNESET PLANID 201510

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i Plan- og bygningslova § 12-3 privat detaljreguleringsplan for naustområde Ramsneset gnr. 82, bnr. 40 m.fl. Rubbestadneset i Bømlo revidert 26.10.2016 med tilhøyrande reguleringsføresegner revidert 26.10.2016.
2. Reguleringsplanen er rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styresmakt.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 07.06.2017

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** samrøystes overfor kommunestyret i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 19.06.2017

Vedtak:

Kommunestyret gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Dokument i saka:

Reguleringsføresegner revidert dato 26.10.2016
Plankart revidert dato 26.10.2016

Sak i utval for areal og samferdsel sak PS 147/16 dato 16.11.2016

Brev frå Fylkesmannen i Hordaland dato 28.11.2016

Brev frå Kystverket vest dato 01.12.2016

Brev frå Johan Selsvik (82/1) m.fl. dato 06.01.2017

Brev frå Johan Selsvik (82/1) dato 09.01.2017

Brev frå Bergens sjøfartsmuseum dato 10.01.2017

Brev frå Hordaland Fylkeskommune dato 16.01.2017

Bakgrunn for saka:

Utval for areal og samferdsel har i møte 16.11.2016 sak PS 147/16 vedteke at framlegg til revidert reguleringsplan for naustområde Ramsneset gnr. 82, bnr. 40 m.fl. Rubbestadneset i Bømlo vart sendt på ei avgrensa høyring (2 gong) til råka grunneigarar før planen vart fremja til godkjenning i kommunestyret.

Saka vart sendt til avgrensa høyring frå 30.11.2016 til 18.01.2017.

Endring som er gjort i reguleringsplanen:

Regulert inn 2 stk. ekstra naust på gnr. 82, bnr. 1 for å imøtekoma eigarar av 82/1

Gøtz AS v/Martin Gøtz har på vegne av Randi Espeland m.fl. laga framlegg til revidert reguleringsplan. Frå planleggjar sin omtale tek me med:

PLANSTATUS: Kommuneplan

I gjeldande kommuneplan er området vist som naust med krav til regulering då det er plass til meir enn 4 naust i området.

Området omfattar fleire frådelt nausttomter som tilhøyrer tilgrensande bustadeigedomar. Nausttomtane innanfor planområdet er gamle tomter som vart frådelt frå eigedom 82/1 ca. på midten av 80-talet. At disse tomtane no får plankrav er på grunn av at det kom nye krav i samband med ny kommuneplan i 2013.

Eksisterande kaiar, båtfeste og badeplass i området har vore i bruk i ca. 30-40 år.

Reguleringsplan

Området er ikkje regulert frå før. I nord grensar reguleringsplanen til reguleringsplan for naustområde Stangervåg planid 201315 vedteke i kommunestyret dato 16.02.2015.

Planforslaget

Forslagsstiller er Randi Espeland m.fl.

Planområdet er totalt ca. 4,3 daa.

Av det er:

1. Bygningar og anlegg

Naust	1,0	daa
Småbåtanlegg	0,7	daa

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kai	0,1	daa
-----	-----	-----

3. Grøntstruktur

Friområde	1,0 daa
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone Friluftsområde i sjø og vassdrag	1,2 daa

BYGNINGAR OG ANLEGG

Naust

Området kan byggjast ut med naust eller sjøbod.

Det er planlagt å etablere eit naust på kvar av nausttomtane gnr. 82 bnr. 27, 33, 51, 61 og 2 stk. nausteiningar på gnr. 82 bnr. 40 og 2 stk. nausteiningar på gnr. 82 bnr. 1. Nausta skal plasserast på minimum kote +2,0 og skal byggjast i tråd med kommuneplanen. I føresegnene har ein sett maks. tillat bruksareal per eining BRA=40m² og maks. mønehøgd 5,0 m.

Ein ynskjer å plassere nausta på kote +2,0 pga. av tilpassing til eksisterande naust og kaiar i området og for best mogleg tilpassing til terreng og landskap. Dette er eit lite avvik frå kommunen sin gjeldande praksis, som seier at slike bygg skal plasserast på min. kote +2,5. Eksisterande naust nord og sør for planområdet er plassert på ca. kote +1,5 og maks. høgvatn i området er på ca. kote +1,4. Å plassere dei nye nausta på kote +2,0 vil difor passe bra i høve til eksisterande bygg og terreng.

Kvar nausteining har krav til 1 parkeringsplass i nærleiken. Eigargar av nausttomtane bur i direkte tilknytning til naustområde og parkeringa er løyst på tilhøyrande bustadtomtar i aust.

Småbåtanlegg

Området kan nyttast som småbåtanlegg for småbåtar.

Småbåtanlegga kan nyttast av nausteigarane innanfor planområdet og etter eigen avtale med grunneigar.

Ein ser føre seg å etablere 1 stk. flytebrygge per nausttomt. Flytebryggene kan ha ein maks. storleik på 15m² og maks. breidde er 2,5m.

Ved eigedom gnr.82 bnr.40 kan det etablerast ei felles flytebrygge med maks storleik på 2,4m x 10,0m. Dette er eit lite avvik frå kommuneplanen, som vi meiner bør vere akseptabelt. Ei stor felles flytebrygge vil vere å føretrekke framfor fleire små. Felles flytebrygge vil også skape ein meir ryddig situasjon. Flytebryggene skal ikkje hindre fri ferdsle.

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kai

Området kan nyttast til kai og båtfeste for småbåtar. Kaien i front av nausta skal vere opne for ålmenn ferdsle og det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre stengsel som hindrar fri ferdsle i strandsona.

Grøntstruktur

Dette er områda rundt nausttomta. Arealet sentralt i planområdet vert brukt til badeplass i dag. Elles er arealet sett av som buffersone mellom eksisterande bustader og naust/sjø.

Områda kan nyttast til friområde. Så langt som råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på. Det kan etablerast stiar, trapper og sandstrand i området, og det kan leggjast til rette for vatn- og avlaupssystem. Elles kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for fri ferdsle.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friområde i sjø og vassdrag

Området skal vere fritt tilgjengeleg for ålmenta og nyttas til sjø- og vassdragsaktivitetar.

Vurderingar:

Då reguleringsplanen var på høyring i tida 30.11.2016 til 18.01.2017 kom det inn desse merknadane. Her er eit samandrag av merknadane saman med planleggjar sine kommentarar:

Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen har ingen merknader til det nye planframlegget slik det ligg føre.

Kystverket vest

Me har ingen ytterlegare merknader til planen.

Johan Selsvik m.fl. 82/1 dato 06.01.2017

Har motteke brev med reguleringsplan for naustområde på ramsneset, dette er den same planen som vi fekk tilsendt i mail frå Magne Raknes, datert 05.10.16. som vi svara på i mail datert 13.10.16. der vi sa klart frå at vi ikkje kunne godkjenna planen og forklara i mailen korleis vi ville ha den. Denne mailen sende vi og til Linda Djuvik.

Vi vart kraftig provosert av at den same planen vart lagt ut til høyring.

Ettersom fylkesmannen ikkje kan godkjenna meir enn to nausttomter har vi eit klart krav til plassering. Nausttomtene skal liggja mellom naust nr.4 og naust nr.6 og ha ei breidde på 13meter parallelt med nabotomta, som vi har vist innteikna på vedlagt kart.

Nausttomt nr.3 skal flyttast til andre sida av tomt nr.4.

Parkeringsplass til tomtene er plassert på 82/1 sin eigedom som vist på kart.

Vil be om å få tilbakemelding på mail: johants@hotmail.no at dette brevet er motteke og registrert av Bømlo kommune.

Kommentar:

Har ynskje om endra plassering og storleik av deira nausttomter.

82/1 ynskjer at nausttomtane skal liggje mellom naust nr.4 og nr.6, og mellom naust nr. 2 og 3 og skal ha ei breidde på 13meter pr. tomt.

Det har vore dialog mellom forslagsstillar, fylkesmannen og kommunen og eigar av 82/1 (Selsvik). Ein har prøvd å imøtekoma eigar av 82/1 ved å regulere inn 2 ekstra naust på deira grunn.

Arealføremålet naust bør avgrensast til å gjelda dei aktuelle nausta som er synt på plankartet dato 26.10.2016. Ved å halda storleiken på arealføremålet naust nede vil naustområda leggje beslag på mindre areal i strandsona og gjere planen tydelegare når det gjeld å unngå vidare naustbygging i området.

Ein ynskjer også å bevare neset som friområde slik det er i dag. Dette for å ta vare på eit attraktivt friområdet som kan brukast av alle og har tilfredsstillande storleik og kvalitet. Ved ei flytting og utviding av nausttomter ut på neset ville dette friområdet gå tapt. Resterande friareal i området har ikkje same kvalitet og storleik.

Ein meiner også at ei breidde mellom 6-8m er ei tilstrekkeleg breidde for nausttomter.

Ein ser ikkje at planen skal endrast på dette punktet og dermed risikere å få motsegn frå fylkesmannen på planen. Slik planen no ligg føre har han ingen motsegner.

Johan Selsvik 82/1 dato 09.01.2017

Dette er eit tillegg til dette brevet, eg har skreve det før i mail men gjentek det her: Teksten med bade plass og friområde skal ikkje vera med på planen til nausttomter.

Kommentar:

Føremål bade plass er endra til friluftsområde som er i samsvar med føremål i gjeldande kommuneplan (friluftsområde).

Det er lagt inn friområde i planforslaget for å sikre ålmenta tilgjenge til sjø og for å bevare neset som friområde slik det er i dag.

Bergens sjøfartsmuseum

Museet har derfor ingen merknader til reguleringa.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast.

Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Kommentar:

Dette vert ivareteke jf. føresegner § 2.3.

Hordaland Fylkeskommune

Vi viser til brev datert 25.11.2016 om 2. gongs høyring av forslag til detaljregulering for naustområde Ramsneset, Rubbestadneset, gnr.82 brn.40 m.fl. Bømlo kommune. Hovudføremålet i planen er småbåtanlegg, naust og kai. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan.

Ved ein feil vart det ikkje sendt ut fråsegn frå Hordaland fylkeskommune ved fyrste gongs høyring. Vi er orientert om at planen i mellomtida har vore til drøfting hos fylkesmannen. Hordaland fylkeskommune vurderer no 2. gongs høyring av reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: www.hordaland.no.

Vurdering

Planen låg til fyrste gongs høyring i perioden 26.11.2015-14.01.2016. Hordaland fylkeskommune gav ikkje fråsegn til planen då den låg til fyrste gongs høyring. Vi er orientert om at planen i mellomtida har vore drøfta hos Fylkesmannen. Drøftinga gjaldt mellom anna tilhøvet til overordna plan og strandsoner.

Ved fyrste gongs høyring vart det lagt til rette for småbåtanlegg i område regulert til friluftsområde i sjø. Naustareal og areal sett av til småbåtanlegg i sjø er redusert i den nye planforslaget som no ligg føre. Det er og sikra betra tilhøve for allmentas tilgjenge til strandsona. Vi ser oss nøgd med dei løysingane som ligg føre ved 2. gongs høyring.

Kulturminne og kulturmiljø

Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Ut frå våre arkiv har vi ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet. Arealet blir vurdert til å ha lågt potensiale for funn av uregistrerte kulturminne i marka.

Saka har også blitt vurdert av Bergen Sjøfartsmuseum. I høve e-post datert 07.01.2016, kjenner dei ikkje til marine kulturminne som kan bli råka av reguleringa, og har ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid. Bergen Sjøfartsmuseum har ingen merknader til reguleringsplanen.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, bergkunst, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningstyresmakt har vurdert funnet. Dette gjeld også dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Fylkeskonservatoren har ingen vidare merknader til planen.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget.

Kommentar:

Eventuelle funn av kulturminne i planområdet er sikra i føresegner § 2.3 og § 2.5.

Rådmannen viser til kommentarar og vurderingar som er gjort i saksframlegget og vil rå til at detaljreguleringsplan for naust Ramsneset gnr. 82, bnr. 40 m.fl. i Rubbestadneset vert godkjent slik han no ligg føre.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkja alle kostnadane med utbygginga.

Miljømessige konsekvensar:

Det er ikkje registrert viktige naturtypar i området. Området er heller ikkje avsett til viktig viltområde.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt.

Folkehelse:

Planen legg til rette for at området kan brukast til fritidsaktivitetar. Auka friluftaktivitetar er generelt positivt for folkehelsa. Etter utbygginga vil området verta meir tilgjengeleg og truleg bli meir brukt enn før.

Oppsummering og konklusjon:

Rådmannen viser til kommentarar og vurderingar som er gjort i saksframlegget og vil rå til at privat detaljreguleringsplan for naustområde på gnr. 82, bnr. 40 m.fl. Rubbestadneset vert godkjent slik han no ligg føre. Det ligg ikkje føre motsegn frå offentlege instansar slik at vilkåra for eigengodkjenning av detaljreguleringsplanen ligg føre.