

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
50/23	Utval for areal og samferdsle	20.09.2023
53/23	Kommunestyret	25.09.2023

Vedtak av detaljreguleringsplan for naustområde Klubbavika, gnr. 8 bnr. 4 m.fl., PlanID 202201

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljreguleringsplan for naustområde Klubbavika, gnr. 8 bnr. 4 m.fl., PlanID 202201.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 20.09.2023

Behandling:

Nytt felles framlegg frå utvalet om eit nytt pkt., lagt fram av Aslaug Skimmeland Huse (H):

- Føresegn 3.2.2. skal endrast til høyringsforslaget.

Framlegget frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

Framlegget om eit nytt pkt. lagt fram av Aslaug Skimmeland Huse (H) vart samrøystes vedteke.

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** samrøystes slik overfor kommunestyret.

1. Kommunestyret vedtak med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for naustområde Klubbavika, gnr. 8 bnr. 4 m.fl., PlanId 202201.
2. Føresegn 3.2.2. skal endrast til høyringsforslaget. «Eksisterande naust innanfor UNB2 og UNB3 kan renoverast og byggjast opp i den storleiken det har i dag.»

Saksprotokoll i Kommunestyret - 25.09.2023

Vedtak:

Kommunestyret gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med innstillinga frå utval for areal og samferdsel slik:

1. Kommunestyret vedtak med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for naustområde Klubbavika, gnr. 8 bnr. 4 m.fl., PlanId 202201.
2. Føresegn 3.2.2. skal endrast til høyringsforslaget. «Eksisterande naust innanfor UNB2 og UNB3 kan renoverast og byggjast opp i den storleiken det har i dag.»

Samandrag av saka:

Føremålet med reguleringsplanen er å fortette eksisterande naustområde med 7 naust med tilhøyrande tilkomstveg, parkeringsplassar og småbåtanlegg. Det er 3 stk. naust med tilhøyrande bryggjeanlegg innanfor området i dag.

Naustutbygging her er i tråd med kommuneplanen, men føresegnene opnar for at eksisterande naust kan renoverast og byggast opp igjen i dagens storleik, som er større enn det kommuneplanen opnar for.

Det er bratt terreng med fare for skred i delar av området og det er derfor utarbeida ein skredrapport for området som ligg ved planen.

Kommunedirektøren tilrår at planen blir vedtatt som den ligg føre.

Bakgrunn for saka:

Utval for areal og samferdsel handsama prinsipp søknad for å melde oppstart av reguleringsplan for detaljreguleringsplan for naustområde Klubbavika, gnr. 8 bnr. 4 m.fl., PlanID 202201 i møte 06.04.2022 sak PS 37/22.

Det blei varsla oppstart ved brev til grunneigarar og andre høyringspartar den 23.05.2022, og avisannonse i Bømlø-nytt 25.05.2022. Frist for innspel var 05.07.2022.

Utval for areal og samferdsel handsama i møte 31.05.2023 sak PS 30/23 framlegg til privat detaljreguleringsplan for naustområde Klubbavika, gnr. 8 bnr. 4 m.fl., PlanID 202201. Det vart gjorde samrøystes slikt vedtak:

Framlegg til detaljregulering for naustområde Klubbavika, gnr./bnr. 8/4 m.fl., PlanID 202201 vert i medhald av plan – og bygningslovas §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentleg ettersyn.

Planframlegget vart så lagt ut til offentleg gjennomsyn og høyring i perioden 15.06.2023-21.08.2023.

Saksutgreiing:

Planforslaget

Forslaget til detaljreguleringsplan for naustområde Klubbavika, gnr. 8 bnr. 4 m.fl., PlanID 202201 er motteke frå ABO plan og arkitektur stord AS v/ Kari Hilde Rommetveit på vegne av Rune K. Fauskanger m.fl.

Planforslaget som skal behandlast består av:

- Plankart, datert 30.08.23
- Føresegner, datert 30.08.23
- Planomtale, datert 30.08.23

Vedlagt planforslaget er og ein skedrapport og ei VA-skisse.

[Føremålet med planen](#)

Føremålet med reguleringsplanen er å fortette eksisterande naustområde med 7 naust med tilhøyrande tilkomstveg, parkeringsplassar og småbåtanlegg. Det er 3 stk. naust med tilhøyrande bryggjeanlegg innanfor området i dag.

[Planens storleik og plassering](#)

Planområdet er ca. 10 daa stort og ligg i Klubbavika, Håvik. Følgjande eigedomar ligg heilt eller delvis innanfor planområdet: gnr./bnr. 8/1, 8/4, 8/26, 8/27, 8/37, 8/44, 8/52 og 8/63.



Figur 1: Planområdets plassering markert med knappenål.

Eigartilhøve i området

Eigartilhøva innanfor planområdet er som følgjer:

Gnr. 8 bnr. 1 er eigd av:	Privat eige
Gnr. 8 bnr. 4 er eigd av:	Privat eige
Gnr. 8 bnr. 26 er eigd av:	Privat eige
Gnr. 8 bnr. 27 er eigd av:	Privat eige
Gnr. 8 bnr. 37 er eigd av:	Vestland Fylkeskommune
Gnr. 8 bnr. 44 er eigd av:	Privat eige
Gnr. 8 bnr. 52 er eigd av:	Privat eige
Gnr. 8 bnr. 63 er eigd av:	Privat eige

Forholdet til overordna planar

Området langs sjøkanten ligg inne som naustområde i kommuneplanens arealdel. Område tenkt for tilkomst og noko parkering ligg som LNF og LNF-kan. Planområdet går noko ut i areal avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Det ligg faresone for ras i delar av området.

Innholdet i planen

Byggeplanane

Storparten av planområdet er avsett til naust, i tråd med kommuneplanen.

Det er opna for totalt 10 naust, av disse er 7 nye. Dei nye nausta skal ha ein maks storleik på 40m2 BRA og 5m høgt møne. Dei 3 eksisterande nausta blir vidareført og det er opna for at disse kan renoverast og byggjast opp at i dagens storleik.

Det er opna for kai til nausta. Nokre av nausta deler flytebyggje to og to, nokre har eiga flytebyggje og to av nausta har kunn moglegheit for å ha båt liggjande direkte til kai.

Infrastruktur

Området har vegåtkomst på privat veg, med avkøyrsløse frå fylkesveg. Den private åtkomstvegen er åtkomstveg for disse nausta og bustadar i LNF-spreidd området ovanfor. Den privat vegen blir ikkje endra, med unntak av noko justering nede med sjøen, her blir den justert for å minske utfyllinga i sjø.

Det er regulert veg fram til moloen i området, og så er det regulert gangveg vidare til dei tre siste nausta.

Blå og grønne områder

Det er sikra grøntareal innerst i vika, der det i dag er mykje grønt.

Innkomne merknader

Planen har vore på høyring i perioden 15.06.2023-21.08.2023. Det kom inn 7 merknadar i høyringa, desse er vedlagt saken i sin heilheit. Forslagsstillars oppsummering og kommentarar til merknadane er som følger:

Merknader	Forslagsstillars kommentar
<u>Bømlo kystlag, 15.06.2023</u> Har ingen innvendingar så lenge ein tek omsyn til ålmenta	Dette er ivareteke i planforslaget.
<u>Museum vest, 28.06.2023</u> Skriv at saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum. Dei har ingen merknader til den planlagde reguleringa. Gjer merksam på meldeplikta.	Dette er sikra i føresegnene pkt. 2.4.
<u>Fiskeridirektoratet, 13.07.2023</u> Viser til fråsegn til oppstartsmeldinga. Skriv at føresegna §2.5 ivaretek omsynet og blautbotnområdet på tilstrekkeleg måte. Dei har ingen vidare merknader til planframlegget.	Ingen kommentar.
<u>NVE, 07.08.2023 og 14.08.2023</u> Har sendt si generelle tilbakemelding . Skriv at dei ikkje kan sjå at kommunen har bede om hjelp i denne saka, og at dei difor ikkje har kome med ei konkret fråsegn. Viser elles til sine sjekklistar, karttenester, rettleiar og retningslinjer mm	Ein har nytta NVE sin rettleiar og vi meiner at det er teke tilstrekkeleg omsyn til NVE sine saksområde i planarbeidet.

Statsforvaltaren, 18.08.2023

Skriv at omfanget av planforslaget er nokså avgrensa. Dei vurderer det som positivt at det vert lagt til rette for felles flytebrygge for to og to naust i SMS3-5. Dei saknar at også dei eksisterande nausta i UNB3 vert regulert med felles løysing.

Skriv at dei nye nausta synes å vere plassert på ein måte som gi minst mogleg negative verknader for landskap. Dei skulle likevel gjerne sett at ein kunne redusert graden av utfylling i sjø noko meir, men ser at det i hovudsak er snakk om utfylling der det frå gammalt av allereie er utfyllt. Utfyllinga står ikkje fram som vesentleg. Dei skriv at det er avgjerande at avslutninga vert gjort på ein estetisk god måte, med td. natursteinsmur, noko føresegnene med fordel kunne sikra enno tydlegare.

Ynskjer at ein heller nyttar overordna føremål «grøntstruktur» eller LNF i staden for «Friområde» for grøntområda.

Statsforvaltaren har ikkje vesentlege merknader til naustet med småbåtanlegg (UNB1/SMS1), då landskaps- og terrengmessige konsekvensar er vurdert til å ikkje verta vesentleg negative.

Dei vurderer at friluftsiinteressene ikkje synest å verta vesentleg negativt råka av planforslaget.

Skriv at konsekvensane for naturmangfald samla sett er godt vurdert i planarbeidet. Viser til at Fiskeridirektoratet i sin uttale har vurdert at både blautbotn og gytefelt er godt vurdert i planarbeidet. Skriv vidare at det er positivt at det er lagt inn føresegner som skal sikre at framande artar vert handsama på ein aktsam måte. Det er særleg artane boarsvineblom og parkslirekne ein må vere særskild merksam på som framande artar med svært høg risiko, og som nærast utelukkande spreier seg med flytting av massar. Statsforvaltaren stiller spørsmål ved om det er naudsynt med føresegn som seier at det ikkje er tillate med giftige

Gjeldande KPA gir at «i eksisterande naustområde kan det opnast for enkeltbryggjer der det ikkje er rom for fellesløysingar». Gbnr. 8/26 har hatt eiga bryggje i mange år, og ein ser det ikkje som naturleg at denne no plutselig skal delast mellom dei to eksisterande nausta. Vi meiner det blir feil og dumt om det faktum at 8/26 allereie har etablert ei flytebryggje skal leggje begrensningar for gbnr. 8/27, som ynskjer å etablere ei flytebryggje i tråd med gjeldande KPA (maks. 15 m2). Ein ynskjer difor å behalde denne moglegheita.

Føresegn 3.2.3 seier ma. at «Det kan etablerast brygge/kai som fundament for nye naust innanfor området, som skal vera opne for allmenn ferdsle. Bryggefront skal vere i naturstein eller kledd med treverk, og vere av same utforming/materiale innanfor same område». Vi meiner dette bør vere tydleg nok og sikrar at estetikken her vert tilfredsstillande.

Ein vil endre dette føremålet.

Ingen kommentar.

Ingen kommentar.

Tek ut dei to siste setningane i føresegn 2.2, 2.ledd.

plantar, då dette kan bli vanskeleg å følgje opp i praksis. Statsforvaltaren rår sterkt til å ta ut føresegn 3.2.2, som seier at dei eksisterande nausta innanfor UNB3 kan renoverast og byggjast opp i den storleiken det har i dag. Viser til ei formulering i føresegnene i pkt. 2.13 som seier «nye bygningar som er samanbygde». Dei rår til at det går tydelegare fram at nausta skal vere separate bygg i føresegnene, slik at ein ikkje legg til rette for større einingar med annan bruk enn naust. Anbefaler at føresegna som tillet toalett og dusj samt isolasjon i nausta vert teken ut for å unngå at det vert lagt til rette for annan bruk enn reine naust. Har ikkje vesentlege merknader til parkeringsplass eller tilkomstveg.	Merkar oss at Statsforvaltaren skriv at «Om dei eksisterande nausta som er større enn kva kommuneplanen opnar for vert vedlikehald –og også renovert, vil ikkje dette vere noko som strir mot overordna plangrunnlag». Har omformulert pkt. 3.2.2, som sikrar at nausta kan renoverast og vedlikehaldast til den storleiken dei har i dag, men ved eventuell riving og oppføring av nybygg skal føresegnene pkt. 3.2.2 gjelde. Har teke ut denne setninga i føresegnene pkt. 2.13. Har også lagt inn ein setning under pkt. 3.2.1 som seier at nye naust skal oppførast som separate einingar. Gjeldande KPA §4.4.7 og §4.4.8 opnar for toalett, dusj, og isolasjon. Vi har forholdt oss til dette. Føresegnene pkt. 3.2.3 gir ma. at «Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad». Ingen kommentar.
<u>Karmsund havn AS, 18.08.2023</u> Skriv at merknadane dei hadde til oppstartsvaselet synes å vere teke omsyn til i planarbeidet. Dei har ingen merknader utover dette.	Ingen kommentar.
<u>Vestland fylkeskommune, 21.08.2023</u> <i>Planfaglege merknader</i> Skriv at dei ikkje kan sjå at reguleringsplanen er oppdatert i digitalt planregister med det nyaste planmaterialet. <i>Strandsona</i> Skriv at dei er nøgd med at fellesføresegnene er nytta til å stille krav til landskaps- og terrengtilpassing. Skriv vidare at dei generelt er kritiske til utbygging som privatiserer strandsona og har negativ påverknad på ålmenta si moglegheit til fri ferdsel, rekreasjon og friluftsliv. Meiner at konsekvensane	Dette er noko som kommunen lyt sjå til. Etter det vi kan sjå, er planregisteret oppdatert no. Føresegnene sikrar ålmenn tilgjenge framfor naust og mellom naust/ naustgrupper, at vegar og gangvegar skal vere opne for ålmenta, at områda som er sett av til grøntstruktur skal vere ålment tilgjengelege og at det ikkje kan setjast opp gjerde,

tiltaka vil få for ålmenta som følgje av ei auka privatisering kan synleggjerast betre, inkludert om færre nyetableringar av naust kan gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta. Fylkeskommunen oppmodar kommunen til å sørgje for at storleik og utforming av naust vert i samsvar med retningslinjene til Regional kystsoneplan (maks. 40 kvm, vere maks 1 etasje og ha maksimal mønehøgde 5,0 meter over lågaste terreng under bygget). Dei rår til at dette vert retta opp i ang. føresegnene for N1-N7, og samstundes gjort gjeldande for eks. naust innanfor UNB2-3. Skriv at det er anbefalt å forankre byggjegrænse i plankartet, og at føresegnene heller bør nyttast til å definere kva byggjegrænse er og for kva tiltak den gjeld. <i>Kulturminne og kulturmiljø</i> Ingen merknader	skiljeveggar eller andre stengsel i strandsona og på kai som kan vere til hinder for ålmenta si ferdsle. Føresegnene gir også at naust ikkje skal kunne omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Ein har hatt fokus på å legge inn grøntområde mellom og i bakkant av naustområda der dette er naturleg, for å sikre ålmenta sin tilkomst til, og areal til opphald, i strandsona. Vikene som er eigna for bading og strandopphald i dag, er lagt inn som grøntområde i plankartet. Vi meiner med dette at ålmenta sine interesser er godt ivareteke i planframlegget, og ser ikkje behov for endringar eller ytterlegare utgreiing i planomtalen. Storleik for naust er i tråd med føresegnene i gjeldande KPA, som vi meiner bør vere tilfredsstillande. Har også lagt inn at nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 40-45 grader. Ein har justert føresegn 3.2.2 slik at storleikskravet også vert gjeldande dersom eks. naust innanfor UNB2 og UNB3 skal erstattast med nye naust. Føresegnene pkt. 2.8 gir at: «Byggjegrænse for bygningar i naustområda og bryggjeanlegg i område for småbåtanlegg er vist i plankartet. Kaiar som fundament for naust kan førast opp i føremålsgrænse mot sjø. Der ikkje anna er vist, går byggjegrænse i føremålsgrænse». I plankartet er det lagt inn byggjegrænser slik som føresegnene skildrar. Vi har diskutert føresegna med sakshandsamar i kommunen, som også meiner at føresegna og plankartet bør vere slik som det er. Ein vil difor ikkje endre noko på dette punktet. Det er ikkje vanleg å nytte retningslinjer i detaljreguleringsplanar. Ingen kommentar
---	---

Vurderingar:

Byggjeplanane

Naustutbygging passer inn i området, da det allereie er bygd naust her og det elles og er ein del planert areal med veg og molo.

Endringar etter høyring

Det er gjort endringar i planen i tråd med merknader og kommentarane til disse. Endringane er:

- Friområde-føremålet er endra til blågrønnstruktur
- Dei to siste setningane i føresegn 2.2, 2.ledd, om giftige planter, er tatt ut
- Det er tydeleggjort at naust skal oppførast som separate einingar.
- Føresegn 3.2.2 er endra slik at vedlikehald og renovasjon kan gjerast på eksisterande naust, men dersom nausta blir rivne vil dei måte forhalda seg til føresegnene som er sett til dei nye nausta.
- Det er lagt inn krav til utforming av tak på naust i føresegn 3.2.3.

Endringa av friområde-føremålet til blågrønnstruktur er gjort på bakgrunn av merknaden frå Statsforvaltaren (sjå tabellen over). Kommunen er også blitt meir obs på bruken av dette føremålet. Friområde-føremålet er i utgangspunktet tenkt brukt for områder som skal opparbeidast og som skal være offentlege. Dette er eit føremål som kan gi grunneigarar rett til å krevje at kommunen kjøper opp arealet, og på andre sida kan kommunen då ekspropriere arealet. Dette har ikkje vært intensjonen for areala og det bør då heller ikkje bli brukt friområde-føremål.

Grønstruktur

Det grønne området i aust er sikra som grøntområde i planen.

Merknadar

Fylkeskommunen påpeika at planforslaget ikkje var lagt ut i kommunens planregister, dette er blitt gjort seinare. Me tar med oss at dette bør me være flinkare med å få gjort raskt når me sender ut planar på høyring.

Elles vises det til forslagsstillars kommentarar ovanfor.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnader knytt til planarbeidet.

Miljømessige konsekvensar:

I Artsdatabanken sitt Artskart og Miljødirektoratet sin Naturbase, er det ingen registrerte oppføringar av utvalde naturtypar eller prioriterte artar etter naturmangfaldlova innanfor, eller i nærleiken av området. Det er ingen registrerte naturtypelokalitetar på land innanfor planområdet.

Sjøområdet innanfor planområdet inngår i ein registrert marin naturtype; bløtbunnsområder i strandsonen. Verdien av dette området er sett til Viktig. Naturtypen vil bli påverka negativt av utbygging, særleg i anleggsfasen. Planforslaget opnar for fleire flytebrygger i området, og dette vil medføre forstyrringar for dei stasjonære artane som vert direkte påverka. Det er likevel ikkje grunn til å tru at dei planlagde tiltaka skal

verka vesentleg negativt inn på den registrerte naturtypen. Den registrerte førekomsten er relativt stor (om lag 45 daa), og det er eit mindre område som vert direkte påverka. Det er allereie etablert nokre flytebrygger i området, og området er såleis ikkje urørt i dag. Føresegnene gir at det ved utbygging i sjø og ved utfylling i sjø skal nyttast reine massar, og at det skal vurderast behov for avbøtande tiltak for å hindre ev. ureining til sjø i byggjefasen og for å hindre at finpartikulært materiale vert spreidd.

Det er registrert eit gytefelt for torsk i Mosterfjorden, søraust for planområdet. Føresegnene gir at det ikkje skal utførast sprengingsarbeid i sjø i gyte- og oppvekstperioden til torsken (januar- april). Det er difor ikkje grunn til å tru at dei planlagde tiltaka vil verke negativt inn på gytefeltet.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Det er gjennomført ein risiko- og sårbarheitsanalyse som ligg i planomtalen. Her er uønska hendingar identifisert og avbøtande tiltak omtalt for dei av disse som det er relevant for.

Det er gjennomført ein skredrapport og resultatet frå denne er lagt inn i planforslaget som faresone for skred. Rapporten er vedlagt.

Folkehelse:

Området ligg i strandsona, og det er eit kartlagt friluftsområde i sjø forbi området, men det er elles ingen spesielle interesser i dette område.

Vedlegg til saka:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale med ROS-analyse
- Skredrapport
- VA-skisse
- Merknadar