

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, HistSak - 12/627	14/562

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2018	Formannskapet	PS	16.01.2018
004/2018	Kommunestyret	PS	22.02.2018

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Risnes tomteområde - Dragseidevegen

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Ny revidert reguleringsplan for Risnes Tomteområde	27.09.2017
Oversending av reguleringsplan for reguleringsplan for Risnes tomteområde	24.10.2017
100523 Risnes tomteområde - tomteplan	26.09.2017
100523 Risnes tomteområde - Landskapsanalyse	26.09.2017
100523 Risnes Tomteområde - notat 28.06.17	26.09.2017
100523 Risnes tomteområde - føresegner	26.09.2017
100523 Risnes tomteområde - føresegner	27.09.2017
100523 Risnes tomteområde - planskildring	26.09.2017
100523 Risnes tomteområde - reguleringsplankart	26.09.2017
Uttale - Revidert plan - Trekking av motsegn - Masfjorden - Gnr 6 Bnr 1 mfl - Dragseidevegen - Risnes - Torsvik - Områdereguleringsplan	03.01.2018
Drøfting av revidert planmaterieill for reguleringsplan Risnes tomteområde	06.07.2016
Merknad til reguleringsplan	26.02.2015
Uttale til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Risnes tomteområde - Dragseidevegen - Masfjorden kommune - Hordaland	03.03.2015
Uttale til reguleringsplan	03.03.2015
Fråsegn til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Risnes tomteområde - Masfjorden kommune	11.03.2015
Hyttefelt på Risnes	07.04.2015
Reguleringsplan for Risnes tomteområde	07.04.2015
Merknader til reguleringsplan	08.04.2015
Kommentar til reguleringsplan	08.04.2015
Risnes tomteområde	09.04.2015
Risnes tomteområde	09.04.2015
Innspill til Masfjorden kommune reguleringsplan	10.04.2015
Reguleringsplan for Risnes tomteområde - offentlig ettersyn	10.04.2015
Reguleringsplan - innsigelser og kommentarer	10.04.2015
Motsegn Offentleg ettersyn - Masfjorden – gnr. 6 bnr. 1 mfl. - Dragseidevegen - Risnes - Torsvik - Områdereguleringspla	10.04.2015
utbygging, Risnes tomteområde, uttalelse	13.04.2015
Høyringsuttale	27.04.2015
Fråsegn til høyr	02.09.2015

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Risnes tomteområde vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent på følgjande vilkår:

- Nytt punkt 5.1.3 (LNFR-området) skal inn i føresegnene:

Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.
- Krav frå Statens Vegvesen som gjeld talverdiar på siktsoner og svingradius ved fylkesvegen skal påførast plankartet.

Det vert vist til planskildring, samt reviderte plankart og revidert føresegn dagsett 31.08.2017.

Saksopplysningar:

Reguleringsplanen var til handsaming i kommunestyret den 22.06.2016, sak 045/2016. Heile denne saksutgreiinga med vedtaket i kommunestyret om å trekka saka er nedunder vist i kursivskrift. Deretter kjem nye opplysningar og endringar som er kome til etter dette kommunestyremøtet i 2015,

Bakgrunn og fakta

Masfjorden kommune avviser planframlegget slik det ligg føre. Det vert vist til innsendt planmateriell med revidert plankart og planskildring og føresegner av 31.03.2016.

Nytt planmateriell må sendast inn før det vert ny handsaming i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10, og då med mellom anna følgjande arealendringar på plass:

- *Småbåthamna og boder til naustføremål vert lokalisert til eit fellesanlegg i BUN2 og BSB1.*
- *BUN2/BSB2 vert regulert til friluftsføremål.*
- *Hyttedelfelta BFF1, BFF9, BFF10 og BFF16, samt dei to sørlegaste tomtene i BFF5 går ut og vert erstatta med friluftsføremål.*

- Eksisterande hyttetomter må få definerte byggjegrensar avgrensa rundt eksisterande bygg.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Føretaket Heide1 AS sende i brev av 1. mai 2014 over framlegg til privat reguleringsplan For Risnes tomteområde, Dragseidvegen. Teknisk utval handsama i møte den 28.08.2016 i sak 017/2014 framlegg til privat reguleringsplan for Risnes tomteområde, Dragseidvegen.

Framlegget til reguleringsplan viste 50 hyttetomter med utnyttingsgrad på maksimalt 20 % BYA. Byggjehøgda vart stort sett lagt til maksimum 6.5 meter. Innanfor planområdet vart det og sett av 8 bustadtomter med utnyttingsgrad på maksimum 25 % BYA. Det vart lagt ut fire område i sjø til småbåtanlegg. Det største området SB2 opna for inntil 42 båtplassar og like mange naust/reidskapsbuer på land. I dei andre område vart det sett av mellom 6 til 10 båtplassar og like mange naust/reidskapsbuer. I tillegg vart det sett av 6 friluftsområde i varierende storleik og ein leikeplass sør for bustadområdet, og eit friområde på 4,5 dekar.

I kommuneplanen til Masfjorden kommune er området sett av til byggjeområde for hytter med krav om reguleringsplan. Det er på kommuneplankartet også definert ei funksjonell strandsone som går langt inne på land, og som i realitet reduserer byggjeområdet til berre eit mindre område i god avstand til strandområda rundt.

I tillegg til planskildring, føresegner og plankart vart det og laga ROS-analyse og eigen tomteplan med tomtenummer på. Rådmannen var kritisk til mange punkt i planframlegget og teknisk utval gjorde i saka vedtak om at planen skulle omarbeidast ein del, og deretter koma attende til utvalet til vidare handsaming.

I møte den 25.11.2014 i sak 022/14 handsama teknisk utval eit revidert planframlegg med 48 hyttetomter og med fire område i sjø til småbåtanlegg. I tillegg låg det inne 8 bustadtomter og område til naust m.v. Administrasjonen rådde til at det eine delfeltet FRF6, som låg sørvest i planområdet, vart teke ut av planen, og at ein også tok ut eit nausttområde UN3 og tilhøyrande småbåtområde SB3, som låg heilt sør i planområdet.

Teknisk utval gjorde i dette møtet samrøystes vedtak om å senda planen ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 utan at dei tilrådde endringane vart teke med.

Planen var i tidsrommet 21.02.2015 til 10.04.2015 ute til offentleg ettersyn og det kom då inn mange merknader til reguleringsplanen. Mange av merknadane kom frå naboar og andre personar som bur eller brukar nærområdet, og desse var svært kritiske til at det skulle koma eit større hyttefelt i dette kystnære området, og meinte at den samla belastinga med inntil 48 hytter og småbåtplassar til 60 – 70 båtar vil kunna påverka negativt både sjøområdet og landskapet i alt for stor grad.

Det kom og merknader som gjekk på at det var uheldig med både hytter og bustader innanfor same planområdet. I tillegg kom det inn synspunkt som gjekk på at fugle- og dyrelivet (mellom anna hubro, svaner, oter m.v.) ville verta forstyrra, og det kom opp problemstillingar knytt til utslepp, støy frå båtar og anleggstrafikk, samt potensiale for konflikt i høve den kommunal vassleidningen som går ut i Grunnevågen.

Frå Fiskeridirektoratet vart det problematisert kva konsekvensar etablering av 4 småbåthamnar for inntil 70 småbåtar kunne få for eit gyteområde i sjøen utanfor.

Fylkeskommunen krevde først utføring av arkeologisk registrering før dei kunne ta endeleg stilling til planframlegget. I eige brev sendt 01.09.2015 rår dei frå at det kjem bustadområde på denne staden, og peikar på at planen må endrast ein stad for å ta omsyn til eit registrert automatisk freda kulturminne. Fylkeskommunen viser vidare til at landskapsverknaden av tiltaka vil verta stor, og

« meiner tal hytter bør reduserast betydeleg», samt at større deler av planområdet bør bestå som friluftsområde. I brevet foreslår fylkeskommunen m.a. at følgjande byggjeområde vert fjerna frå planen: FRF6, FRF7, FRF8, UN3 og SB3.

Fylkesmannen i Hordaland skriv i brev av 10.04.2015 at dei legg ned motsegn til at det vert opna for inntil 72 naust innanfor planområdet, og krev at desse i alt vesentleg må takast ut av planen. Dei rår til at det i staden for vert bygd bodar i fellesanlegg på land. Vidare legg fylkesmannen ned motsegn til planen si løysing med fire småbåthamner, og peikar på at 3 av desse ligg i jomfrueleg terreng og difor i verdfull strandsone. Dei rår til at anlegga i staden for kjem i eitt fellesanlegg, og då plassert på ein skånsam måte. Fylkesmannen kjem og med motsegn til planen si løysing for storleik av hytter og plassering av hytter på særleg eksponerte tomtar, og rår og til at bustadtomtene vert trekt ut av planen. Det vert her vist til at kommuneplanen berre opnar for hytter på denne staden.

Fylkesmannen viser vidare til at kommunen, som ansvarleg styresmakt etter KU-forskrifta må vurdere om planen oppfyller dei lov- og forskriftsmessige kvalitets- og prosesskrava som er sette til planarbeid, og at desse må liggje føre før Fylkesmannen kan ta endeleg stilling til planen, og knytt motsegn til dette kravet. Til slutt skriv Fylkesmannen om alternative prosessar i det vidare planarbeidet.

I e-post dagsett 02.04.2016 sender planleggjar over revidert planframlegg til Masfjorden kommune, og ber om ei avklaring med Fylkesmannen så snart som mogeleg. I følgjebrevet sendt av Heide Eigedom vert det vist til møter med Masfjorden kommune og at ein no ønskjer å imøtekoma motsegnene til Fylkesmannen i Hordaland. Dei skisserer difor opp følgjande planendringar i brevet:

Redusert talet naust til 9 m.v.

Redusert talet småbåtanlegg/ naustområde frå 4 til 2.

Reduserer storleiken på hyttene til 120 m², samt tomteutnyttinga og avventer detaljregulering av dei mest eksponerte tomtene.

Revidert planrapport kjem med ein revidert KU- vurdering basert på ny KU-forskrift og ber om at kommunen gjer ei sjølvstendig vurdering av KU-plikta.

Fjerne bustadområdet og gjer dette om til hytteområde, samt avventar å detaljregulere dette.

Det vert lagd ved eiga kartskisse som med raud innramming og talsetting som tydeleg skal visa planendringane, samt med revidert plankart, reviderte føresegner og revidert planskildring av 31.03.2016. Dette vert vedlagd saka, saman med innkomne merknader til planhøyringa som var i 2015.

Vurdering

Administrasjonen meiner framleis at planfremjar i for liten grad har drøfta og vurdert

utbyggingsinteressene opp mot dei strandsoneverdiene som finst i dette sjøområdet, og som også er nedfelt i plan- og bygningslova sin § 1-8, der det står: «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs

vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne

interesser.» Med tilvising til alle dei kritiske merknadane som kom både frå naboar og andre som bur og brukar dette strand/sjøområdet, samt dei kritiske merknadane som kom frå både fylkeskommunen, Fylksmannen og andre statlege instansar burde det reviderte planframlegget etter rådmannen si vurdering vorte endra meir både når det gjeld omfanget av hyttetomter og kor desse er plassert i landskapet.

Plandokumentet utset og å ta stilling til endeleg arealbruk innanfor to av hytteområda (BFF16 og BFF1), og legg opp til desse to områda først seinare skal drøftast gjennom eigne detaljplanar. Administrasjonen meiner at dette ikkje er tilrådeleg og at dette grepet også er i strid med statlege føringar for korleis reguleringsplanar skal lagast. Denne planen er ein privat detaljplan etter § 12-3, og ikkje er offentleg områdeplan etter regelverket i plan- og bygningslova sin § 12-2. Planen må difor endrast ved at arealbruken vert definert og synleggjort for alle delområda før planen eventuelt kan gå vidare til offentleg ettersyn.

Administrasjonen har gått gjennom planskildringa og meiner at merknadane frå både naboar og andre som kom inn under høyringa vert underkommunisert, og at den store motstanden mot omfanget av hyttebygginga og mengden båtplassar difor ikkje kjem særleg godt fram i det reviderte planmateriellet.

Omfanget av hytter er difor eit viktig tema som no bør drøftast tungt politisk med bakgrunn i alle dei innkomne merknadane, og elles i høve den overordna kommuneplanen. Kor viktig det er for Masfjorden kommune å leggja til rette for store hyttefelt i verdifulle rekreasjonsområde for sjø og båtliv, og i strandområde med høge kvalitetar med omsyn på biologisk mangfald er då spørsmålet kommunestyret bør ta stilling til.

Det reviderte planmateriellet viser framleis hyttetomter på høgdedraga og på eksponerte stadar i terrenget, og den funksjonelle strandsona er i liten grad vorte respektert i planen. I føresegn 2.1.3 i kommuneplanen står det skrive at «meir detaljert juridisk byggegrenske skal fastsettast i samband med reguleringsplanprosessen, der omsynet til strandsoneverdiene skal særleg vektleggast.»

Rådmannen meiner at saka no bør leggjast fram for kommunestyret til ein prinsipiell drøfting om korleis arealbruken bør verta i dette området, og vil peika på to aktuelle retningar:

Planen vert avvist slik den ligg føre, med merknad om at omfanget av hyttetomter i området bør reduserast vesentleg, og at fylkesmannen sine faglege merknader i stor grad bør følgjast ved at ein ikkje regulerer inn hytter på eksponerte tomtar, og i stor grad unngår å byggje utanfor den funksjonelle strandsona slik den er definert i kommuneplanen. Småbåthamna og boder til naustføremål vert lokalisert til eit fellesanlegg i BUN2 og BSB1, og BUN2/BSB2 vert regulert til friluftsføremål. Hyttedelfelt BFF1, BFF9, BFF10 og BFF16, samt dei to sørlegaste tomtene i BFF5 går ut og vert erstatta med friluftsføremål. Eksisterande hyttetomter må få definerte byggegrensar avgrensa rundt eksisterande bygg. Nytt planmaterieil må sendast inn til ny handsaming i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Planen vert sendt på høyring for 2. gang. Før dette vert gjort må det lagast planprogram som definerer planarbeidet nærmare og kva konsekvensutgreiing som må gjennomførast i medhald av

KU-forskrifta. KU-utgreiinga må gjennomførast før planen kan utformast og endeleg handsamast.

Rådmannen meiner at om kommunestyret følgjer alternativ 1 vil ein kunne forsvara at planen oppfyller dei lov- og forskriftmessige kvalitets- og prosesskrav som vert sett til planarbeid, og at endringane som då gjort i planen berre i mindre grad vil utfordra forskrift om konsekvensutgreiing sin § 2 punkt d, der det står at reguleringar som omfattar nye område til utbyggingsføremål alltid må handsamast etter forskrifta. Ved å gjera desse planendringane vert omfanget av arealinngrep redusert slik at det ikkje bør vera naudsynt å krevja konsekvensutgreiing.

Vel kommunestyret å følgja alternativ 2 utan krav om KU-utgreiing vil det kunne medføre mange rundar med klager, motsegn frå Fylkesmannen og stor sjanse for at reguleringsplanen vert underkjent etter klage på grunn av manglande konsekvensutgreiing og faglege kvalitetskrav m.v.

Rådmannen er uansett usikker på om utbyggjar vil oppnå noko med ei KU-utgreiing, sidan konfliktgraden mot andre arealinteresser i dette strandområdet ikkje vil forsvinna uansett utgreiingsarbeid. I så fall må heile planen endrast vesentleg ved at ein byggjer ut området med eit heilt anna arkitektonisk uttrykk, og då ved ei heilskapeleg utbygging i profesjonell regi.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunestyret følgjer alternativ 1, og at det reviderte planframlegget vert avvist med føringar for kva som bør endrast i planen, jf. punkt 1 ovanfor.

Formannskapet - 066/2016

FS - behandling:

Ordførar Karstein Totland (H) orienterte kort og saka vart drøfta.

Ass.rådmann Sveinung Toft gjorde merksam på at det var skrivefeil i første kulepkt. Det skal stå

*..... lokalisert til eit fellesanlegg i **BUN1** og **BSB1***

Framlegg til vedtak med retting frå rådmannen vart samrøystes tilrådd til kommunestyre.

FS - vedtak:

Masfjorden kommune avviser planframlegget slik det ligg føre. Det vert vist til innsendt planmaterieil med revidert plankart og planskildring og føresegner av 31.03.2016.

Nytt planmaterieil må sendast inn før det vert ny handsaming i medhald av plan- og bygningslova

sin § 12-10, og då med mellom anna følgjande arealendringar på plass:

Småbåthamna og boder til naustføremål vert lokalisert til eit fellesanlegg i BUN1 og BSB1.

BUN2/BSB2 vert regulert til friluftsføremål.

Hyttedelfelta BFF1, BFF9, BFF10 og BFF16, samt dei to sørlegaste tomtene i BFF5 går ut og vert erstatta med friluftsføremål.

Eksisterande hyttetomter må få definerte byggjegrensar avgrensa rundt eksisterande bygg.

Kommunestyret - 045/2016

KS - behandling:

KS - vedtak:

Nye opplysningar i saka etter kommunestyremøtet den 22.06.2016:

På bakgrunn av at saka vart trekt og på grunn av motsegnsbrevet frå Fylkesmannen vart det halde møte med Fylkesmannen, kommunen og utbyggjar/planleggjar på Statens hus den 04.01.2017. Under møtet vart det orientert om bakgrunnen for motsegna, og alle partar fekk ei betre forståing for dei ulike posisjonen som var til stades i saka. På bakgrunn av dette vart det i e-post av 05.09.2017 frå utbyggjar sendt over revidert reguleringsplan. I denne oversendinga står det mellom anna:

«Vedlagt ligger justert reguleringsplanmaterieil for Risnes Tomteområde.

Foruten justering av føresegnene pkt. 2.4.2 og 2.4.3 er det lagt inn tomtenummerering i selve reguleringsplankartet i tillegg til for tomteplanen. Med denne endringen vil planutredning, plankart og føresegner stemme overens også med referanse til reguleringsplankartet.

Det er endret dato på reguleringsplankart, føresegner og planskildring. Bare ta kontakt dersom ytterligere spørsmål.»

I eige notat av 28.06.2017 skriv planleggjar følgjande til endringane som er gjort opp mot motsegnspunkta til Fylkesmannen:

«Fylkesmannen har benyttet sin innsigelsesrett på 4 punkter.

1. Omfanget av naust

2. Planen si løysing for småbåthamner

3. Planen si løysing for storleik på og plassering av hytter på særleg eksponerte tomter

4. Kommunen, som ansvarleg styresmakt etter KU-forskrifta, må vurdere om planen oppfyller

dei lov- og forskriftsmessige kvalitets- og prosesskrava som er sette til planarbeidet.»

I dette notatet vert landskapsanalysen som er gjort skildra, og at det er utarbeida 3D – presentasjonar av det mest eksponerte området i den sørvestre delen av planområdet. Vidare at dette arbeidet har medført ei endring av reguleringsplanen med ei tilbaketrekking av byggjegransa mot sjø i sørvestre og nordvestre del, og at planen også har vorte endra med avgrensingar og avbøtande tiltak for dei mest sjønære tomtene.

Det vert og drøfta i notatet tilhøvet til konsekvensutgreiingsforskrifta (KU-forskrifta). Det vert her konkludert med at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. Kommunen vert utfordra til å gjera ei sjølvstendig vurdering etter KU-forskrifta, på bakgrunn av notatet og det innsende materialet.

I brev dagsett 23.10.2017 frå kommunen vart dei reviderte plandokumenta sendt over til Fylkesmannen i Hordaland med oppmoding om at denne trakk motsegna gjeve i brevet den 10.04.2015. Dokumenta som vart sendt over var :

- Plankart av 31.08.2017
- Føresegner av 31.08.2017
- Tomteplan
- Landskapsanalyse dagsett 15.03.2017
- Planskildring
- Notat dagsett 28.06.2017 om dei reviderte plandokumenta

I brevet vart endringane skildra, og kommunen kom og med sin konklusjon om at med det kunnskapsgrunnlaget som landskapsanalysen gav, og med dei tilpassingane som var gjort med omsyn på storleik og lokalisering av fritidstomtene, burde ikkje planen utløyse KU-krav. Det vart mellom anna vist til KU-forskrifta om planer som skal vurderast etter vedlegg II , som handlar om tiltak som skal vurderast nærmare og konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Fylkesmannen i Hordaland har no i brev dagsett 03.01.2018 trekt motsegna, og kjem samstundes med fagleg råd om å ta inn i føresegnene eit eige punkt om å ta vare på vegetasjonen mellom hyttene og sjøen framanfor dei mest eksponerte tomtene.

Vurdering

Planendringane er etter kommunen si vurdering gjort for betre å tilpassa seg føringar gjeve i overordna kommuneplan. Ein del av hyttetomtene vil koma i bestemmelsesområdet mot sjø vist i kommuneplanen, men omfanget vil vera avgrensa og er tilpassa landskapsanalysen. Verdiane til grøne areal innanfor planområdet er etter administrasjonen si vurdering og avgrensa, og det er først og fremst eksponeringa ut i sjøbassenget utanfor som har konsekvensar for friluftslivet. Landskapsanalysen viser at det på grunn av øymylderet i sjøbassenget rundt og på grunn av all vegetasjonen er store deler av utbyggingsområdet mindre synleg frå fjorden, og frå bygdene på fastlandet.

Det vert og vektlagt at hyttene i område FRF1-3 (tomter i sørvest) skal ha ei maksimal storleik i samsvar med kommuneplanen på 90 m² BRA inkludert overbygd terrasse og overbygd parkering. Vidare at maksimum mønehøgde er sett til 6 meter og maksimum gesimshøgde er 4 meter. På eksponerte tomter er det og fastsett kotehøgde på mønehøgda, som er tilpassa terrenget. Storleiken på hyttene og omfanget kan difor etter administrasjonen si vurdering ikkje medføra at det samla tiltaket vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Det at det er gjort ein god landskapsanalyse, i tillegg til revidert planskildring og adekvat ROS-analyse, gjer at grunnlaget no er tilstrekkeleg til å vurdera reguleringsplanen sin innverknad på miljø og omgjevnader.

Ein vil og vise til at brevet frå Fylkesmannen i Hordaland dagsett 03.01.2018 no opnar for at Masfjorden kommune kan eigengodkjenna reguleringsplanen i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12. Dei tidlegare problemstillingane knytt til omfanget av naust og småbåtanlegg, storleiken og plassering av hytter på eksponerte tomtar, samt manglande vurdering av KU-forskrifta er etter fylkesmannen si vurdering no avklart, ved at planen er vorte endra og ved utarbeidinga av landskapsanalysen. Rådet frå Fylkesmannen, om å ta inn i føresegnene eit eige punkt om å ta vare på vegetasjonen mellom hyttene og sjøen framanfor dei mest eksponerte tomtene er noko som rådmannen meiner vil redusera noko av landskapspåverknaden, og difor noko ein vil rå til vert teke inn som vilkår i vedtaket.

Rådmannen vil vise til at det er mange som kom med merknader til framlegget til reguleringsplan, då denne var på høyring i 2015, og at fleire av desse er sterkt kritisk til omfanget av hytter i reguleringsplanen, samt at det planlagde hyttefelt vil medføra både meir båtrafikk og påverka vilt og landskap og miljø negativt. Rådmannen meiner at konsekvensane no er tilstrekkeleg utgreidd, og at planframlegget med dei endringane som er gjort meir er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel (som vart vedteken i 2012). Ein har likevel forståing for at det er ulike synspunkt knytt til omfanget av hyttetomter i denne delen av kommunen, og at mange ikkje ønskjer meir båtrafikk og hytter i dette øy- og fjordlandskapet, som er registrert til å ha høg verdi for både vilt og friluftsliv i regionale verdsettingskart. Når det gjeld merknader knytt til utslepp, vil ein vise til at dette vil verta vurdert særskilt gjennom forureiningslova med forskrifter, og då først når det vert sendt inn søknad om utsleppsløyve. At det er ulike synspunkt om omfanget av hytter kontra bustader i dette feltet har administrasjonen og notert seg. Ein vil vise til at det i planframlegget ligg inne 7 bustadtomter heilt nord i planområdet, og peike på at desse difor vil liggje i utkanten av det planlagde hyttefeltet (med 45 nye hyttetomter.)

Krav frå Statens Vegvesen som gjeld talverdiar på siktsoner og svingradius ved fylkesvegen skal påførast plankartet, og dette som er eit kurant krav vert difor tilrådd teke inn som eit vilkår i vedtaket.

Vidare meiner ein at planløyvinga som er gjort etter at kommunestyret sist hadde saka til handsaming har medført viktige forbetringar, og med bakgrunn i dette kan ein tilrå at reguleringsplanen kan godkjennast. Alternativet til ikkje å godkjenna reguleringsplanen er å avvise reguleringsplanen. Eit positivt vedtak kan klagast på, då vil formannskapet vera klageinstans, og saka gå vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg slutthandsaming.

Konklusjon

Rådmannen meiner at reguleringsplanen for Risnes tomteområde no kan godkjennast i medhald av

plan- og bygningslova sin § 12-12, med tilvising til vedlagde planskildring, samt reviderte plankart og revidert føresegn dagsett 31.08.2017. Ein legg då til grunn at føresegnene knytt til å ta vare på vegetasjonen mellom eksponerte hyttetomter og sjøen vert teke inn i eige punkt slik fylkesmannen tilrår, samt at talverdiar knytt til krysset ved fylkesvegen vert påført plankartet.

Formannskapet - 003/2018

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for Risnes tomteområde vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent på følgjande vilkår:

- Nytt punkt 5.1.3 (LNFR-området) skal inn i føresegnene:

Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.
- Krav frå Statens Vegvesen som gjeld talverdiar på siktsoner og svingradius ved fylkesvegen skal påførast plankartet.

Det vert vist til planskildring, samt reviderte plankart og revidert føresegn dagsett 31.08.2017.

Kommunestyret - 004/2018

KS - behandling:

Saka vart drøfta.

John Torsvik (H) sette fram følgjande tillegg til framlegg til vedtak:

nytt rekkefølgekav 1.3.4 i føresegnene:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.

Framlegg til vedtak med tillegget frå H vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Reguleringsplan for Risnes tomteområde vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent på følgjande vilkår:

- Nytt punkt 5.1.3 (LNFR-området) skal inn i føresegnene:

Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.

- Krav frå Statens Vegvesen som gjeld talverdiar på siktsoner og svingradius ved fylkesvegen skal påførast plankartet.
- Nytt punkt 1.3.4 skal inn i føresegnene:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.

Det vert vist til planskildring, samt reviderte plankart og revidert føresegn dagsett 31.08.2017.