



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
177/12	Komité for plan og utvikling	04.12.2012
46/13	Kommunestyret	25.04.2013

Framlegg til reguleringsplan for del av gnr 43/724 og gnr 42/4 - Snekkevika/Brattholmen. Slutthandsaming. Tiltakshavar: Fjell kommune

Samandrag av saka:

Asplan Viak AS har på vegne av Fjell kommune utarbeida framlegg til reguleringsplan for del av gnr 43/724 og gnr 42/4 m.fl - Snekkevika/Brattholmen. Føremålet med planen er å regulere til offentlig skuleføremål, og tilkomst med båt for fastbuande på Langholmen. I tillegg vert det lagt til rette for bustadtomter, friområde og tilhøyrande infrastruktur.

Planframlegget er ikkje i samsvar med arealdel til kommuneplanen på alle punkt. Planframlegget legg opp til utviding av eksisterande skulebygg til Brattholmen skule, kai og 8 båtplassar for dei fastbuande på Langholmen. Det er også lagt til rette for 6 nye bustadeiningar som fortetting innanfor eksisterande bustadområde. 2 av desse bustadene ligg i funksjonell strandzone.

Framlegget vart 1. gangs handsama av komité for plan og utvikling (KPU) i møte den 06.12.2011 i sak 124/11. Planen låg ute til offentlig ettersyn i tida 17.12.2011 - 30.01.2012. Det kom 9 merknader til planen. Fylkesmannen i Hordaland og NVE fremja i tillegg motsegn til planframlegget. Motsegna frå NVE er imøtekommen i planen.

Nokre endringar merknader er innarbeida i planframlegget etter offentlig ettersyn slik det går fram av saka.

Ettersom det føreligg motsegn i saka frå Fylkesmannen mot to dei to bustader innanfor funksjonell strandzone, vil ei eventuell godkjenning utan endringar av planen medføre ei formell mekling med Fylkesmannen, før vidare handsaming i kommunestyret og ev. oversending av saka til Miljøverndepartementet for endeleg avgjerd.

Rådmannen viser til tidlegare sakshandsaming og vedtak i denne saka, og tilrår at planen vert godkjent slik den no ligg føre.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling tilrår:

Kommunestyret godkjenner, i medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, detaljreguleringsplan Snekkevika/Brattholmen, del av gnr 43/724, gnr 42/4 m.fl. – Brattholmen, plankart, planskildring og føresegner revidert 25.10.2012.

Straume, den 20.11.2012

Steinar Nesse
Rådmann

Bjørn Erik Kristiansen
Konst. plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 04.12.2012:

Framlegg fr  Tonje Tangen Alvsvåg, AP:

Kommunestyret godkjenner, i medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, detaljreguleringsplan Snekkevika/Brattholmen, del av gnr 43/724, gnr 42/4 m.fl. – Brattholmen, med følgjande endring:
Dei to bustadtomtane (til eigen familie) på gnr 42, bnr 4 vert teken ut av planen.

Framlegget fr  Tonje Tangen Alvsvåg fekk 3 røyster (AP, SV) og fall.
Innstillinga fekk 8 røyster og vart vedteken.

Tilråding i Komité for plan og utvikling - 04.12.2012:

Komité for plan og utvikling tilrår:

Kommunestyret godkjenner, i medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, detaljreguleringsplan Snekkevika/Brattholmen, del av gnr 43/724, gnr 42/4 m.fl. – Brattholmen, plankart, planskildring og føresegner revidert 25.10.2012.

Handsama i Kommunestyret - 13.12.2012:

Framlegg frå Arbeidarpartiet v/Tonje Alvsvåg:

Kommunestyret godkjenner, i medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, detaljreguleringsplan Snekkevika/Brattholmen, del av gnr 43/724, gnr 42/4 m.fl. – Brattholmen, med følgjande endring:
Dei to bustadtomtane (til eigen familie) på gnr 42, bnr 4 vert teken ut av planen.

Tilråding gjort av komite for plan og utviling vart sett opp mot framlegget frå AP og røysta over.

Tilrådinga frå plan- og utvikling vart **vedteke med 34** mot 11 **røyster** (mindretal AP 10 og SV)

Vedtak i Kommunestyret - 13.12.2012:

Kommunestyret godkjenner, i medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, detaljreguleringsplan Snekkevika/Brattholmen, del av gnr 43/724, gnr 42/4 m.fl. – Brattholmen, plankart, planskildring og føresegner revidert 25.10.2012.

Dokument vedlagt saka:

- Plankart revidert 25.10.12
- Føresegner revidert 25.10.12
- Planskildring, revidert 26.10.12
- Rapport skredvurdering, datert 25.10.12
- Notat til sak frå Rådmannen v/eigedomsjefen, datert 29.10.12
- Samla merknader til off. ettersyn. Inkl. motsegna.

Saksopplysningar:

Asplan Viak AS har på vegne av Fjell kommune utarbeida framlegg til detaljreguleringsplan for Snekkevika/Brattholmen, del av gnr 43/724, gnr 42/4 m.fl. - Brattholmen.

Føremålet med planen er å regulere til utvida skuleformål, småbåtanlegg m/kai, ny tilkomstveg, bustadføremål og friområde, samt naudsynt infrastruktur. Målet med planarbeidet er å sikre fastbuande på Langholmen permanent og trygg tilkomst til fastlandet, sikre meir areal for Brattholmen skule, og imøtekoma innspel frå grunneigarane ved å leggja til rette for noko bustadbygging.

Historikk

I gjeldande kommuneplan 2011–2022 er planområdet avsett som eksisterande og framtidig byggeområde, offentlig skuleareal, friområde i sjø og friområde på land. Det er i arealdelen til kommuneplanen lagt opp til ei utviding av arealet til Brattholmen skule. Planframlegget er ikkje i samsvar med kommuneplanen med området innanfor funksjonell strandsone regulert til bustadområde, eller område regulert til småbåthamn med adkomstveg.

Det vart varsla oppstart av planarbeidet i november 2008. Planframlegget vart første gang handsama i komité for plan og utvikling i sak 124/11 den 06.12.2011. Planen vart vedteken lagt til offentlig ettersyn og låg ute i perioden 17.12.2011 – 30.01.2012. Det kom 9 merknader til planen ved offentlig ettersyn, i tillegg kom det motsegn frå Fylkesmannen og frå NVE.

Eksisterande situasjon

Planområdet er på ca 50 daa og ligg på Brattholmen, nordvest for Brattholmen kai. Nord og vest for planområdet ligg eit eksisterande einebustadområde. Det ligg òg nokre eksisterande einebustader innanfor planen. Sjøraust for området ligg den gamle gjestgjevarstaden som er i

privat eige i dag. Nord for gjestgjevarstaden, langs strandsona er området utmark med tett blanding av lauv og barskog. Delar av området er ein skrent med ulik fall ned mot sjø. Skrenten vender ut mot Vattlestraumen og innseglinga til Bergen. I eit daldrag i nord sør retning på den andre sida av utmarksområdet og bustader ligg barneskulen og Nygårdsvegen. Dette utmarkområdet vert i dag delvis nytta til leik og opphald for elevar ved Brattholmen skule. På Langholmen er det nokre faste bustader og nokre hytter. Dei er avhengig av båt til og frå fastlandet. Planområdet er utsett for støy frå helikopter og båttrafikk.

Teknisk- og sosial infrastruktur

Planområde ligg ca. 2 km søraust for Sartor Senter, nær enden av Fv233. Brattholmen skule ligg innanfor planområdet, og det vert opplyst av skulesjefen at det er god kapasitet ved skulen. Fjell Ungdomsskule ligg på Bildøy ca 4 km unna. Det er fleire barnehagar i nærleiken, både private og offentlege. Den generelle situasjonen for vatn og avlaup på Litle Sotra er for tida dårleg, med utilstrekkeleg kapasitet. Det er difor teken inn ei føresegn som sikrar at tilstrekkeleg VA kapasitet vert utbygd og dokumentert før tiltak vert sett i verk.

Planframlegg:

Reguleringsplanen legg til rette for ei utviding av skuleområdet samt etablering av ny offentleg tilkomstveg, kaianlegg og båthamn, og 8 garasjar for dei fastbuande på Langholmen. I tillegg er grunneigar av gnr 42/4 tilgodesett med to tomter då dei avstår større deler av deira tomteareal til friområde. Dei to tomtane ligg innanfor funksjonell strandsone i o_FRI1, på toppen av skrenten mot sjø.

Bustadformål

I byggeområde a_BF5 er det sett av plass til tre nye bustader, og i a_BF6 er det sett av plass til ein ny bustad, med utnytting på %BYA på 35% som elles i området. Desse byggeområda er avsett til framtidig byggeområde i kommuneplanen. I tillegg er det regulert inn to nye tomter for ein bustader på ryggen av gnr 42/4, a_BF7. Tomtene ligg i eit område sett av til friområde i kommuneplanen. Løysinga er i tråd med innspel frå grunneigar, men i strid med arealdel i kommunedelplanen. Løysinga er som nemnd over eit kompromiss som er inngått med grunneigar, då han avstår største deler av tomte si til friområde. I tillegg er bustadformål a_BF4 justert slik at det følgjar eigedomsgrenser. Dette inneber at eit lite areal som er regulert til friområde i arealdel til kommuneplanen vert justert til bustadformål. Parkering følgjer kommunen sine retningslinjer og skal løysast på eiga tomt for dei nye bustadene. For dei eksisterande bustad tomtene er det ikkje lagt opp til vidare utbygging, og tomtene vert regulert med lik utnytting som eksisterande tomteutnytting.

Det er også sett av plass til areal for plassering av buss for fastbuande på Langholmen på felles parkeringsplass. Det er regulert for 8 garasjar og 2 parkeringsplassar på kai for dei fastbuande på Langholmen. Tiltak i planen er vurdert til ikkje å gje ei auke i trafikkmengde og dertil støy. Det er difor ikkje utført støymålingar/berekningar i området.

Kai

Det er sett av areal for felles småbåthamn for bustader på Langholmen. Grunntilhøva i området er ikkje optimale og utforming av småbåtanlegget må difor løysast ved detaljprosjektering og søknad om tiltak. Nøyaktig plassering av kaianlegget vert gjort gjennom eiga vurdering/analyse. Tal på båtplassar er i samsvar med dei fastbuande sitt behov, maks 8 plassar rekna for 14-16 fot store båtar. Anlegget vil verte løyst med flytebrygge. Hytteigarar kan nytte kaia til av og påstigning, men det er ikkje sett av plassar til eigarar av fritidsbustadene på øyane. Her er òg lagt opp til 2 tilrettelagte parkeringsplassar sidan tilkomstvegen vert for bratt ned mot kaien til å vere utforma som universelt tilgjengeleg, men det er ikkje lagt opp til vanleg parkering på kai.

Undervisning

Utviding av Brattholmen skule sitt areal strekkjer seg mot nord. Skuleområdet grensar til Fv233, Nygårdsvegen og ny tilkomstveg til kai og felles veg til felte_BF1, a_BF2 og a_BF5. Skulen vil og få enklare tilgang til friluftsområda i aust, via dei nye vegane. Skuleområdet vil ha ei utnyttingsgrad på %BYA 25%.

Tilkomst

Kaianlegget får tilkomst frå Nygårdsvegen og ny regulert offentleg veg. Tilkomst til ny offentlig parkeringsplass for skulen er òg via denne vegen. Vegen er trekt mot nord og vest i planområdet for at arealet for skuleområde vert størst mogleg og samanhengande. Inn til bustadområda i planen er det regulert felles veg. Fram til avkøyrse mot offentleg parkeringsplass og bustadar ligg vegen med 10% fall, og vidare ned til kai vert vegen noko brattare. Det er lagt til rette for 40 offentlege parkeringsplassar for skulen på ny parkeringsplass, i tillegg til dei eksisterande 9 på austsida av skulen, som skal fungere som hente og avsettingsplass for foreldre som leverer med bil. Langs Fv233 er det samanhengande gang- og sykkelvegsamband mot Straume.

Landskap-, terrengtilpassing og estetikk

Planen tek omsyn til dei allment tilgjengelege grønne opphalds- og leikeareala i friområdet. Friområde frå sjø og opp til kollen vert vidareført slik som det er i dag. Området som i denne planen er sikra som friområde fungerer i dag som viktig tilleggsareal for uteaktivitetar for Brattholmen skule. Friområde vert nå sikra for framtida ved at grunneigar avstår areala til kommunen.

Når det gjeld estetikk er det i føresegnene sikra at alle tiltak skal ta omsyn til eksisterande terreng og natur så langt det let seg gjere. Fjernverknad skal gjerast greie for i byggesøknad i saman med tiltaka si eksakte utforming og terrengtilpassing. Reguleringsføresegnene stiller detaljerte krav til estetikk ved vidare detaljutforming av byggjeområda. Alle terrenginngrep skal gjevast ei estetisk tiltalande form og handsaming. Det er lagt opp til veg(o_AVG1) og Kai(o_KAI1) i friområde på land og småbåtanlegg (f_SA1) i friområde på sjø. Dette er mindre avvik frå arealdelen til kommuneplanen.

Skred

Etter motsegn frå NVE er det laga eit faresone kart og geologisk vurdering som er innarbeida i planmaterialet som sikringsoner og rekkefølgekrav vedrørande sikring

Naturmangfald

Det er ikkje registrert spesielle naturtypar, artsdata eller artshabitat etter kjent kunnskap innan området. Området består stort sett av tettare skog, delvis i bratte skrenter.

Merknader etter offentlig ettersyn:

Det er motteke 9 merknader, 5 frå private og 4 frå offentlege instansar. Det er også motteke 2 motsegn. Under følgjer kort oppsummering av merknadene og rådmannen sin kommentar og vurdering av desse. Drøfting har vore gjennomført med Fylkesmannen vedrørande dei to tomtane. Geologisk rapport og forslag til endringar har vore diskutert med NVE.

NVE, MOTSEGN, datert 16.01.12

Grunnlaget for motsegna er at skredfare ikkje er tilstrekkeleg kartlagd og innarbeidd i plankart og føresegner. Dersom det blir gjennomført ei faresonekartlegging som dokumenterer at området kan byggast ut med tilstrekkeleg tryggleik, og konklusjonane blir innarbeidd i plankart og føresegner vil grunnlaget for motsegna falle bort.

Kommentar:

Teken til etterretning. Faresonekartlegging og skredsonekart er utarbeida og innarbeida i planmaterialet. Resultatet har vore førelagt NVE, og dei har varsla dei vil trekke motsegnet formelt.

Fylkesmannen i Hordaland, MOTSEGN, datert 24.01.12:

Fylkesmannen finn det positivt at planen opnar for utviding av skuleområdet. Dei har heller ingen merknader til at det frå kommunen vert tatt initiativ til å legge til rette for at dei fastbuande på Langholmen får trygt sjøsamband til fastlandet.

Fylkesmannen fremmar motsegn til detaljregulering for gnr 43/724 og gnr 42/4 m fl Brattholmen, då planen opnar for nedbygging og privatisering av friområde og strandsona. Spesielt fremjar Fylkesmannen motsegn mot dei 2 tomtane som ikkje er i samsvar med kommuneplanen og ligg innafor funksjonell strandsona. Viser elles til det skjerpa strandsonevernet, fjernverknad og barn og unges interesser.

Fylkesmannen viser til tidlegare påklaga dispensasjonsvedtak i kommunen (28.11.01 og 21.11.01) for ny bustadbygging på delar av planområdet, grunna nedbygging av friområde og konflikt med nasjonalt strandsonevern. Dei er også ueinig i at ei utbygging her ikkje rårar barn og unges interesser med bygging innanfor funksjonell strandsona.

Kommentar

Det har vore gjennomført drøfting mellom kommunen og Fylkesmannen, men ein vart ikkje einig om ei løysing. Det er viktig for kommunen å poengtere at dei to tomtane (BF7) vert sett på som ein kompensasjon for velviljen grunneigar har vist ved å tillate regulering av delar av gnr 42/4 til friområde til allmenn nytte. Det har vore lagt vekt på tomtane si plassering i eit mindre verdefullt område for allmenn bruk. Ei positiv og skånsam landskapstilpassing er også vektlagt i føresegna. Vi registrerar at det er ulik oppfatting av kva grad planframlegget grip inn i barn og unges interesser i friluftsområdet. Vi visar likevel til at det har vore dialog med skuleleiinga ved Brattholmen skule vedrørande utforming av planen, og dei omsyn til barn og uteopphald som vert skildra i plan.

Merknader frå offentlege instansar:

Statens Vegvesen, datert 04.01.12.

Statens Vegvesen har 2 merknader til planframlegget. Dei peika på at eksisterande kryss og avkøyringar mot fylkesveg 233 må utformast i samsvar med handbok 017 frå Vegdirektoratet med omsyn til teknisk utforming av friskt, kurvatur og stigning. Statens Vegvesen ønskjer at det vert sett av eit areal med minimumsbreidde på 3,0 meter til anna vegareal mot fylkesvegen. Vidare aksepterer dei ei byggegrense mot fylkesveg 233 på minimum 15 meter. Dei trekkjer òg fram at de ikkje er vist korrekt byggegrense i krysset mellom fylkesvegen og den kommunale vegen på vestsida av skuleområdet. Byggegrensa skal visast som hypotenusen i ein likeforma trekant, der ein måler ut 40 meter både langs fylkesvegen og den kommunale vegen.

Kommentar:

Reguleringsplanen regulerer vegen slik den ligg i dag. Arealet innanfor vegen er i dag leikeareal for skulen og er allereie opparbeida som ballbane og ei justering av vegarealet vil difor råde barn og unges interesser. Dei andre merknadene er imøtekommen og justert i planframlegget.

Kystverket Vest, datert 19.01.12:

Kystverket har ingen spesielle merknader til planen. Dei minner om at tiltak i sjø, så som brygger, utfyllingar, utlegg av leidningar med meir krev særskilt løyve etter havne- og farvannsloven § 27, første ledd.

Kommentar:

Tatt til orientering. Som forvaltningspraksis tek ikkje Fjell kommune inn krav i føresegn som er sikra i anna lovverk.

Hordaland Fylkeskommune, datert 17.01.12:

Kommunen har ikkje vurdert spørsmålet om konsekvensutgreiing. Fylkeskommunen saknar derfor ei vurdering om planforslaget får konsekvensar for miljø og samfunn (forskrift for konsekvensutgreiing § 4). Særlege tema som bør leggjast vekt på i vurderinga er om tiltaket kjem i konflikt med særleg verdifullt landskap og trua artar, eller om det får konsekvensar for innbyggjarane si tilgong til uteområde.

Hordaland fylkeskommune stiller spørsmål ved plassering av B7 i forhold til eksponering mot sjø, fjernverknad og endring av landskapet, samt at B7 ikkje er i samsvar med overordna plan. Ser at kommunen er klar over og har vurdert problemstillinga. Hordaland fylkeskommune vurderer likevel at eksponeringa tiltaket vil få i landskapet og lokaliseringa innanfor den funksjonelle strandsona gjer at dei vil tilrå at B7 blir tatt ut av planforslaget.

Bustadtomtene i BF 5 vil også kome til å ligge eksponert til. Hordaland fylkeskommune ber om at kommunen tek særleg omsyn til landskapstilpassing i den vidare prosessen.

Saknar meir detaljert informasjon om behovet for parkeringsplassar på skulen, og om det er eit samsvar mellom skulen sitt behov og omfanget som planen legg opp til. Dersom parkeringsdekninga blir mykje høgare enn 0,6 plassar per tilsett, vil dei rå til at omfanget av parkeringsplassen vert redusert.

Fylkeskommunen er vidare samd i at valgt alternativ for småbåthamn er mest tenleg. Dei er òg positiv til at småbåthamna vert prioritert for dei fastbuande framfor eigarar av fritidsbustader.

Hordaland fylkeskommune rår i frå planforslaget når det gjeld B7 grunna omsyn til overordna plan, landskapstilpassing og utbygging i strandsona. Dei ber om at B7 vert teke ut av planen. I tillegg har dei merknader når det gjeld kulturminne. Kulturminne må sikrast i kart og føresegner.

Kommentar:

Viser til kommentarar til tidlegare merknader i denne saka vedrørande dei to bustadtomtene på B7 og vedlegg frå eigedomsjefen. Når det gjeld kulturminne er dei registrerte kulturminne (boltar) nå sikra i plankart og føresegn.

Det har vore vurdert at det ikkje er naudsynt med konsekvensutgreiing då det er gjort tilstrekkeleg reie for om tiltak kjem i konflikt med verdefullt landskap, truga artar, eller om det kjem i konflikt med innbyggjaranes tilgang til uteområde. I tillegg har det vore gjennomført ei rapport i samband med lokaliseringa av småbåthamna som vart framlagt ved 1. gangshandsaming og offentleg ettersyn.

Bergen og Omland Havnevesen, datert 30.01.12:

Viser til hamnelova og peikar på søknadsplikt for tiltak i sjø. Elles ingen merknader.

Kommentar:

Vi gjer igjen merksam på at Fjell kommune ikkje tek med krav i føresegn som er sikra i anna lovverk.

Private merknader:

Gunn Kristi Høgøy, eier av 43/ på Høgøy, datert 22.01.12:

Ønskjer parkering og båtplass i det nye kaianlegget på Snekkevik/Brattholmen da ho vurderer å busette seg fast på Høgøy.

Kommentar:

Det kom også inn merknader til oppstart om tilrettelegging av båtplassar for hytteeigarar. Tiltakshavar har tidlegare kommentert dette, og det er ikkje lagt til rette for båtplassar for hytteeigarar i denne planen. Det er heller ikkje eigna å lage ei større småbåthamn her, og det vert heller ikkje lagt opp til.

Rita Høgøy Hellesteth. Eigar gnr43/3 på Høgøy datert 22.01.12:

Ønskjer parkering og båtplass i det nye kaianlegget på Snekkevik/Brattholmen da vurderer å busette seg fast på Høgøy.

Kommentar:

Viser til kommentar til merknad ovanfor.

Ronnie, Anna Karin, Ingrid og Kyrre Stensnes, grunneigar av 42/4, datert 30.01.12:

Planen vil få store konsekvensar for deira eigedom, som i all hovudsak får varig status som friområde. Dette vert sett positivt på, sjølv som grunneigarar, så lenge det vert som eit ledd i ein samla plan, der arealet vert disponert best mogleg til både friluftss- og nytteføremål. Viser elles til dialog med Fjell kommune sidan 1987, og vedtak i 2002 om frådeling av to bustadtomter til bustadføremål som vart stoppa av staten. Viser til andre dispensasjonar som er gjeven i same område innafor 100m belte. Marknadsgjevar kommenterer også fylkesmannen si motsegn, og hevder vidare at nokre påstandar er feil. Deriblant vedrørande barn og unges interesser og bruk av området. Det vert også kommentert at ein ønskjer å justere grensa for reguleringsplanen og friområdet slik at denne ikkje kjem i konflikt med opparbeida hage og bustad. Framlegg til justert grense vedlagt merknad.

Kommentar:

Vi registrerer at det er ulik oppfatting av kva grad planframlegget grip inn i barn og unges interesser i friluftsområdet. Dette vert omtala nærare under. Det har og vore dialog med tiltakshavar (Eigedomssjefen) vedrørande plangrensa, og denne grensa er tiltakshavar gått med på å endre av omsyn til opparbeida hage for etablert bustad.

Tone Børtvedt, Forelder ved Brattholmen skule, datert 31.01.12:

Hevdar det er konflikt mellom planlagt bustadtomt BF6 og skulebornas leikeområde. Denne tomte inneheld kvalitetar utover ein asfaltert skuleplass. Meiner denne tomte heller ikkje kan vere spesielt attraktiv som bustad, då den ligger heilt inntil skulen. Meiner og det er misforhold mellom storleik på skuleområdet og tal på barn på skulen. Hevder og maks tal på barn på skulen krev eit større uteområde for skulen. Påpeikar vidare dårleg hente og bringe situasjon for foreldre/barn. Hevdar avsette tomte BF7 er mykje brukt som utfluktsområde for skulen, og bustadene bør difor takast ut av planen.

Kommentar:

Areal avsett til uteområde er avklart med Brattholmen skule. Vi registrerer at det er ulik oppfatting av kva grad planframlegget grip inn i barn og unges interesser i friluftsområdet.

Viser her til intensjonen med planen om å sikre størstedelen av friområdet for framtidig leik og friluft for barn og unge.

FAU, Brattholmen skule v/Jorunn I.G.Holm, datert 30.01.12:

Hevder reguleringsplanen nedprioriterar skuleformål til fordel for bustadformål. Vil understreke behovet for å ta vare på område sett av til bustad (BF6) som uteområde ved skulen. Utvidinga av skulen medfører ikkje større uteareal og skuleområdet har avgrensa moglegheit til å tilby born allsidig leik. Viser og til at tomt BF6 ikkje kan vere ei attraktiv bustadtomt kloss opp i skulen.

Kommentar:

Viser til kommentar på merknad ovanfor.

Vurdering:

I 1. gangs handsaminga av planframlegget var innstillinga frå rådmannen positiv til å leggje framlegg til reguleringsplan for Snekkevika/Brattholmen til offentleg ettersyn. Rådmannen er framleis positiv til å godkjenne planen, då intensjonen i planen sikrar eit større friområde i eit område som i stor grad er nedbygd heilt ned til sjø. Planen sikrar framtidig utbyggingsområde for skulen, samt båtplassar og parkering for dei fastbuande på Langholmen.

Viser til vedlagt notat frå rådmann v/ eigedomsjefen for vidare grunngjeving.

Planen sikrar naudsynt areal til utviding av Brattholmen skule og ei ny og betre tilkomstsituasjon for dei fastbuande på Langholmen. Ved gjennomføring av denne planen vil ein og sikre eit grønt friområde som kan tene allmenta, innanfor eit i stor grad utbygd område. Gjeldande kommuneplan legg opp til bustadformål, skuleformål, friområde, og friområde i sjø. Dette planframlegget legg i tillegg opp til bustadformål, veg og småbåtanlegg m/kai som i arealdelen til kommuneplanen er vist som friområde på land og i sjø, i tillegg til at det ligg i den funksjonelle strandsona, planen samsvarar difor ikkje heilt med overordna plan på desse punkta.

Terrengtilpassing

Bygging av bustader i a_BF7 vil ha eit særleg behov for å vurdere fjernverknad frå sjø, og korleis desse tiltaka vil få innverknad på bruken av friområdet. Dette er sikra i føresegnene. Det er vidare sikra i føresegnene at det vert gjort avgrensa inngrep i urørt natur. Med omsyn til terrengtilpassing og estetikk meiner rådmannen at tiltaka kan få ei god utforming og tilpassing som tek omsyn til landskapet og opphavlege landskapskarakterar på plassen. Rådmannen legg til grunn at desse intensjonane vert følgt opp. Det er viktig at tiltaka ikkje avgrensar allmenta sine høve for tilkomst, og at alle tiltak av privatiserande grad vert unngått. Bevaring av stadleg vegetasjon er sikra i føresegnene slik at ein tek vare på dei ”grøne” kvalitetane. Kollen nord i o_FRI1 definerer landskapet og er også sikra bevart i føresegnene.

Naturmangfald

Det går fram av naturmangfaldlova (nml) §7 at prinsippa i §§ 8 til 12 skal leggst til grunn ved utøving av offentlig mynde. Temaet vart derimot utfyllande omtalt ved 1. gangs handsaming av planen, og rådmannen kan ikkje sjå at det ved offentleg ettersyn er komen nye opplysningar som krev ny vurdering.

Strandsona

I reguleringsframlegget er det lagt opp til ei utviding av bustadformålet mot strandsona for å

imøtekome grunneigar sitt innspel. Grunneigar av 42/4 vil gjennom plan avstå store områder av sin eigedom til allmenne formål, og dette er grunngevinga for at dei 2 tomtene i a_BF7 er regulert inn i planen. Det er lagt opp til 2 nye bustader i a_BF7, med same utnyttingsgrad som for eksisterande busetnad. a_BF7 ligger i sin heilskap innanfor område avsett til friområde og funksjonell strandsone i kommuneplanen. Bustadtomtene ligg i den søndre deler av området, i tilknytning til eksisterande busetnad, slik at størst mogleg samanhengande areal vert frigjort til friområde. Området aust for dei nye bustadene er vurdert til å ha relativ liten verdi som friområde, då skrenten går rett ned i sjø.

Rådmannen meiner at ei slik løysing kan aksepterast her for å imøtekomme grunneigar. I kommuneplanen er funksjonelle strandsone vist langs sjøen i heile planområdet. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdefulle delen av strandsona. Strandsona vert utsett for stadig auka press over heile kommunen, og det er viktig å sikre dei verdiane vi ønskjer å ta vare på og forvalte med tanke på framtida. Dette reguleringsframlegget legg opp til bustadformål innanfor den funksjonelle strandsona for å imøtekome grunneigar som avstår store areal av sin eigedom til friområde. Det omtala bustadformål legg opp til 2 bustadtomter på ein av dei høgste plassane i friområdet, med utsyn til Byfjorden. Ei slik plassering vil i seg sjølv krevje stor omtanke for fjernverknad og ein god estetisk utforming. I tillegg må ein her vurdere om ei avgjerd vil skape presedens for seinare saker av liknande karakter. I denne saka er det avgjerande at grunneigar varig avstår store delar av eigedomen til friområde for allmenn bruk, og bustadformålet kan såleis seiast å vere eit kompromiss mellom vern av strandsona og grunneigar sine ynskje og bidrag.

Oppsummering

Reguleringsplanen er ikkje heilt i samsvar med arealbruken i kommuneplanen sin arealdel. Gjeldande kommuneplan legg opp til skuleformål, bustadformål og friområde. I dette planframlegget er det i tillegg teke med eit bustadformål(a_BF7), som i arealdelen til kommuneplanen er vist som friområde og planen samsvarar difor ikkje heilt med kommuneplanen på dette punktet.

Rådmannen vil elles presisere at vurdering av ny arealbruk for område har vore gått igjennom nøye for å vurdere både positive og negative sider.

Rådmannen vil vise til at potensielt konfliktområde i denne planen er avgrensa og som eit alternativ kan kommunestyret eventuelt vedta planen utan dei to tomtene.

Rådmannen meiner dei overordna intensjonane i planen ikkje kjem i konflikt med allmenta si bruk eller tilkomst til friområde og strandsona, arealbruken eller situasjonen i området.

Tiltaket vil ikkje endre den faktiske bruken av området i særleg grad.

Rådmannen tilrår at planen vert godkjent slik den ligg føre.

Endringar i plandokumenta etter offentleg ettersyn:

- Endring i grense mellom friområde og bustadstad/gjestgjevarstaden.
- Skredrapport er utarbeida av fagkyndige geologar og faresoner er innarbeida i plandokumenta.
- Sikring av kjente kulturminne er innarbeida i plankart og føresegn.
- Nokre tekniske justeringar- til dømes utteikninga av planomriss i plankartet. Dette er i no høve til overordna retningslinjer.

Endringane er innarbeida i reviderte plandokument.

Endringane må sjåast på som mindre endringar, som ikkje endrar hovudformålet eller intensjonen med planen. Endringane ligg etter rådmannen sitt syn innafor rama av endringar som kan gjerast utan nytt offentleg ettersyn.

Ettersom det føreligg motsegn i saka, vil ein godkjenning av planen medføre at ein får formell mekling mellom fylkesmannen og kommunen, før vidare handsaming i kommunen og eventuell oversending av saka til Miljøverndepartementet for endeleg avgjerd.