



Arkiv: PLANID-15282018004,
GBNR-21/3, GBNR-
21/1, FA-L13
JournalpostID: 20/4433
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 22.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
29/20	Nærings- og utviklingsutvalet	11.05.2020
28/20	Kommunestyret	22.06.2020

Detaljregulering for rorbuområde i Tandstadvjøra - 2. gongs politisk behandling - Eigengodkjenning

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for rorbuområde i Tandstadvjøra (planid 15282018004), jamfør føresegner og planomtale revidert 20.04.2020, plankart revidert 06.03.2020.

Nærings- og utviklingsutvalet - 29/20

NU - behandling:

Avrøysting:

Samrøystes vedtak som kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak.

NU - Vedtak:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for rorbuområde i Tandstadvjøra (planid 15282018004), jamfør føresegner og planomtale revidert 20.04.2020, plankart revidert 06.03.2020.

Kommunestyret - 28/20

KST - behandling:

Samrøystes vedtak: Som tilrådinga frå Nærings- og utviklingsutvalet.

KST - Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for rorbuområde i Tandstadvjøra (planid 15282018004), jamfør føresegner og planomtale revidert 20.04.2020, plankart revidert 06.03.2020.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Planforslaget var til 1. gong politisk behandling i NU-møtet 16.10.2019. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Høyringsfristen var 04.12.2019.

Innkome merknader er no behandla, motsegner er avklart og planforslaget er justert på enkelte punkter. Det blir vurdert at eit nytt offentleg ettersyn ikkje er naudsynt. Planforslaget lagt fram til 2. gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av OSE AS v/ Bjarte Friisvold på vegne av grunneigarane på gnr.21 bnr.1 (21/1) og gnr.21 bnr.3 (21/3). Formålet med reguleringa er å legge til rette for utbygging av rorbu og naust i planområdet, båtvedlikehald og tilhøyrande infrastruktur.

I høyringsrunda er det kome inn merknader/fråsegner frå 7 offentlege instansar. Fylkesmannen og NVE hadde motsegn til manglande utgreiing til reel fare for kvikkleire. Oppsummering av desse merknadane med kommunen sine kommentarar kan ein finne i vedlagt dokument «Rorbu Tandstadfjóra_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn_22042020».

Utgreiing av planområdet

Planområdet har i dag 3 eksisterande naust og 5 frådelt ubegyde nausttomter. Frå fylkesvegen er det opparbeida ei avkøyrsløse med veg det til eksisterande naust.

I kommunedelplanen ligg rorbu (RO1) og naustområdet (NA1) i separate områder. På 21/1 ligg eit eksisterande naustområde og framtidig rorbuområde og på 21/3 ligg eit framtidig naustområde. Forslagsstillar ønskjer i planforslaget at det blir eit felles byggeområde for naust og rorbuer som går over dei to eigedomane. Dette blir kalla BFR_1. Der kan det settast opp maksimalt 10 bygg, der 9 kan vere rorbuer. Det eksisterande naustområdet blir kalla BFR_2. I sjøen utanfor BFR_1 blir det også opna for å kunne leggje til rette for felles flytebryggeanlegg.

På område blir det lagt opp til eit felles leikeområde på om lag 250 m² som skal ha minimum eit leikeapparat og ein benk, samt sikring mot veg.

Det skal settast av ein parkeringsplass per rorbu innanfor BFR_1, i tillegg er det sett av eit areal for 5-6 gjesteparkingsplassar/ekstraparkering (f_SPA). Eit området i søraust for det eksisterande naustområdet kan også nyttast til parkering (f_BFR_3).

Avkøyrsla frå fylkesvegen blir i planforslaget regulert slik at den skal oppfyller krav i vegnormalen N100.

Gjennomgang og vurdering av sentrale tema frå høyringsprosessen

Nedbygging av strandsona, markante bygg, privatisering

Både Fylkesmannen og fylkeskommunen meiner i sine fråsegner at det er uheldig at planforslaget ikkje er i samsvar med overordna kommunedelplan, der det innanfor området er lagt opp til separat rorbu og naustområde. Planforslaget vil og nytte fleire meter av strandlinja enn kva kommunedelplanen legg opp til (130 meter vs 85 meter). Fylkesmannen vurderer at planforslaget ikkje tek tilstrekkeleg omsyn til landskap og allmenne interesser innanfor 100 meters beltet og ber om at prosjektet bør avgrensast meir. Fleire rorbuer vil privatisere området meir og skape fleire ruvande bygg som vil bli eit framandelement i landskapet.

Kommunen har allereie ved oppstart til planen akseptert at det ikkje blir regulert til separate naust (NA1) og rorbu (RO1), men eit samla område for rorbu og naust. Sjølv om dette er noko annleis enn

kva som er vedtatt i kommunedelplanen for Straumgjerde, så meina kommunen framleis at det ikkje bryt med intensjonen for område som er at det skal kunne nyttast til naust/rorbu. Sidan ein får ein samla og heilheitleg planprosess på området så blir bruk og utbygging for området forutsigbart. Planforslaget legg opp til fri ferdsel i strandsona, men kommunen er samd i at området kan/vil framstå som meir privatisert med fleire rorbuer enn om det i staden vart bygd naust. Sidan det i området kunne settast opp rorbu, så ville området uansett bli meir privatisert enn det er i dag. Det er kommunen sitt inntrykk at området ikkje nyttast i stor grad av ålmenta i dag og at ved utbygging som det blir lagt opp til så kan området og strandsona framstå som attraktiv og kan bli nytta i større grad også av ålmenta.

Slik rorbueene kan byggast og utformast så legg ein opp til at området og bygga skil seg ut ifrå det som ein kan seie er tradisjonelle rorbuer/naust. Det skal leggest vekt på å utforme område heilheitleg og med bygg som passer til staden, så kommunen er ikkje einig i at etablering av rorbueene i området nødvendigvis vil gje negative verknader for landskapet sjølv om dei være synleg i landskapet.

Landbruk

Fylkesmannen og fylkeskommune er nøgd med at det er gjort grep for å redusere nedbygginga av dyrka jord mest mogleg. Fylkesmannen ønskjer likevel at tilkomstveg og snuplass endar ved eigedomsgrensa mellom 21/1 og 21/3. Restarealet på 21/1 har mindre landbruksverdi og kan i staden nyttast til parkering og snuplass om ønskjeleg. Ein enkel gangveg til enden av rorburekkja i nord kan etablerast.

Kommunen bad forslagsstillar vurdere denne løysinga/endingane av planforslaget.

Tilbakemeldingane frå forslagsstillar var at dei gjerne vil halde på løysinga i planforslaget med veg til alle rorbueene og parkering ved rorbueene. Dette vil betre tilgjengelegheita til rorbueene for eigarane, men kan mogleg auke kjensla av privatisering av området inntil og rundt rorbueene og vil bygge ned noko meir dyrka jord. Kommunen vil likevel imøtekomme forslagsstillar sitt ønskje og held på vegen i planforslaget som var til høyring.

Rekkjefølgjekravet om at vegen (f_SV) skal opparbeidast i si heilheilt før første bruksløyve til rorbu blir endra til at den skal opparbeidast fram til den rorbua som blir byggesøkt. Ein vil då få ein etappevis utbygging av vegen, som gjer at det regulerte vegarealet kan driftast til landbruk fram til rorbueene i enden av vegen skal byggast.

Kvikkleire

Fylkesmannen og NVE hadde motsegn til planforslaget fordi reel fare for områdeskred (kvikkleire) ikkje var tilstrekkeleg utgreidd. Planområdet ligg i ei aktsemdsone for områdeskred kartlagt av NVE som kjem fram av rapport 66/2019 Regional kvikkleirekartlegging. Denne rapporten hadde ikkje komme då kommunen hadde gjennomgang og tilbakemelding av planforslaget. Det vart difor ikkje gjort ei påkrevd undersøking av grunntilhøva før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Forslagsstillarane har fått gjennomført grunnboringar som vurderer at tomta er klarert med tanke på områdestabilitet, så det er ikkje fare for områdeskred. Fylkesmannen trekte motsegna i brev 16.03.2020 og NVE trekte motsegna i brev 24.03.2020.

Eksisterande naust

Fylkeskommunen har påpeika at dei eksisterande nausta og båtstøene må takast vare på.

Kommunen er ikkje av den oppfatning at dei eksisterande nausta har kulturhistorisk verdi, så å legge ei omsynssone knytt til bevaring kulturmiljø meiner kommune vil vere feil. Kommunen vurderer likevel at dei har ein miljømessig verdi for området. Kommunen ønskjer difor å redusere nauststørrelsen i området BFR_2 til 40 m² og ei møneshøgde inntil 4,5 m, målt på gavlvegg mot sjø. Kommunen vurderer då at uttrykket til dei eksisterande nausta kan sikrast. I føresegnene er det med at «båtstøene skal så langt som råd haldast slik dei opphavleg er opparbeidd».

Samla vurdering

Offentlege mynde har uttalt seg negativt til at planområdet inneheld meir omfattande tiltak enn det

kommunedelplanen legg opp til. Intensjonen i kommunedelplanen at område kan nyttast til naust og rorbuer. I denne planen har kommunen valt å sjå heile utnyttinga av området under eit med det mål at ein legg til rette for ei heilheitleg planlegging og bygging som fremjar bruken av området og miljøet rundt dette båt- og fritidsområde. Med dette planforslaget vurderer kommunen at rammene er lagt for å oppnå dette. Planen blir difor lagt fram for eigengodkjenning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen.

Eli Otterlei
kommunedirektør

Bjarte Hovland
einingsleiar tekniske tenester

Vedlegg:

15282018004 - Rorbuområde i Tandstadvjørå - føresegner rev 20042020

15282018004 - Rorbuområde i Tandstadvjørå - plankart rev 06032020

15282018004 - Rorbuområde i Tandstadvjørå - planomtale rev 20042020

15282018004 - Rorbuområde i Tandstadvjørå - sjekklister ROS 06032020

Merknader etter 1. gongshøyring_samla

Rorbu Tandstadvjora_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn_22042020

Fylkesmannen_Trekking av motsegn - Detaljregulering rorbuområde Tandstadvjørå

NVE_Trekking av motsegn - Detaljregulering rorbuområde Tandstadvjørå

Geoteknisk Data- og vurderingsrapport grunnundersøkingar