

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
21/24	Utval for areal og samferdsel	05.06.2024
39/24	Kommunestyret	17.06.2024

Vedtak - Detaljregulering for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 05.06.2024

Habilitetsvurdering:

Christer Agasøster (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Far er grunneigar gnr. bnr. 110/4 og er ein del av planen", han gjekk frå under behandling av habilitet. Karsten Fylkesnes (KrF) tok over som leiar.

Habilitetsvurdering:

Utvalet gjekk samrøystes inn for at Christer Agasøster (H) var inhabil etter Forvaltingslova § 6.b., saka vart handsama med 8 medlemmer.

Habilitetsvurdering:

Christer Agasøster (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Far er grunneigar 110/4 og er ein del av planen".

A/B votering

1)

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810.

Dette ble satt opp mot:

2)

Janne Pedrikke Hamre (Industri og næringspartiet) Forslag:

Planen sendes tilbake med begrunnelse i store planendringer. Ber om at 110/11, 110/55, 110/158, samt området LF4 opprettholder sin opprinnelige status.

For forslag 1 stemte 5: Tove Lise Andreassen Aasheim (AP), Marianne Steinsvåg Tollaksvik (Frp), Sonja Hellen Sele (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Karsten Fylkesnes (KrF)

For forslag 2 stemte 3: Inge Selle (INP), Janne Pedrikke Hamre (INP), Sammy Olsen (Sp)

Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** slik overfor kommunestyret:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 17.06.2024

A/B votering

1)

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** slik overfor kommunestyret:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810.

Dette ble satt opp mot:

2)

Jan Atle Haugland (Industri og næringspartiet) Endringsforslag:

Saken sendes tilbake for videre behandling.

For forslag 1 stemte 20: Mari Pedersen Totland (AP), Siv Linda Vespestad (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Åge Bernhard Grutle (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Marianne Steinsvåg Tollaksvik (Frp), Helene Søvold (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Sonja Hellen Sele (H), Tuva Aga (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Marita Ådnanes (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
For forslag 2 stemte 7: Frode Aasheim (INP), Hans Eidesvik (INP), Jan Atle Haugland (INP), Joar Nesse (INP), Heidi Nimoson (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp)

Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret gjorde slikt **vedtak**:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810.

Samandrag av saka:

Planlegg Bømlo AS v/Onarheim har på vegne av Dag Magnar Mæland, Reidar Nordtun, Ivar Martin Alvsvåg m.fl. laga privat detaljreguleringsplan for naustområde på Andahavet og Langøy 110/270 m.fl., Alvsvåg.

Framlegg til reguleringsplan var utlagt til offentleg gjennomsyn i tida 24.10.2020 til 05.12.2020. Det kom inn motsegn til reguleringsplanen frå Statsforvaltaren i Vestland. Planleggar har revidert planforslaget i fleire omgangar for å imøtekomme motsegna frå Statsforvaltaren. I brev datert 15.05.23 trakk Statsforvaltaren i Vestland motsegna til planforslaget. Talet naust er no redusert frå 32 til 26. Grunna store endringar i planforslaget var planforslaget på avgrensa høyring til alle grunneigarane i planområde.

Oppsummering av endringar gjort etter høyring og offentleg gjennomsyn og avgrensa høyring er følgjande:

- Antall naust er redusert frå 32 til 26.
- Område rundt BUN13 i gjeldande plankart er redusert både på land og i sjø.
- LF4 og LF5 er utvida.
- SV8 til BUN9 er lagt inn.
- Område GN1 er lagt inn i stedenfor naustføremål.
- GN2-GN7 er lagt inni mellom naustføremåla.
- GAA2 er flytta lengre sør.
- Tatt ut GB og VB.
- Redusert antall flytebrygger.
- Renummerering
- Endra føremålet friområde til blågrønnstruktur.
- Teke inn urbant jordskifte i føresegnene.
- Justert byggjegrensa.

Bakgrunn for saka:

Planforslaget begynte med planområde Andahavet, der prinsippøknad om oppstart av detaljregulering vart sendt til Bømlo kommune si planavdeling den 30.09.18, men før saka vart behandla av Utval for Areal og Samferdsle, vart den utsett av planleggjar, då ein såg ein moglegheit for å innlemme planområde Langøy i ein større detaljreguleringsplan for slik å sjå området i ein større samanheng. Planområde Langøy hadde oppstartsmøte med kommunen 16.01.16. Planleggjar då var Byggprosjekt v/ Daniel Fylkesnes, men vart overteke av Planlegg Bømlo etter samråd med Bømlo kommune. Felles søknad om oppstart av reguleringsplan for Andahavet og Langøy vart behandla av Utval for Areal og Samferdsle den 04.09.19.

Utval for areal og samferdsel vedtok i møte 14.10.2020 (sak PS 90/20) å leggje ut framlegg til reguleringsplan på høyring og offentleg gjennomsyn. Planframlegget var utlagt til offentleg gjennomsyn i tida 24.10.2020 til 05.12.2020. Det kom inn totalt 6 merknader, samt motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland. Planleggar har revidert planforslaget i fleire omgangar for å imøtekomme motsegna frå Statsforvaltaren. I brev datert 15.05.23 trakk Statsforvaltaren i Vestland motsegna til planforslaget. Grunna store endringar i planforslaget var planforslaget på avgrensa høyring i perioden 27.11.23 til 03.01.24

Kommunedirektøren vurderer no planforslaget som tilfredsstillande, og fremjar det for vedtak slik det ligg føre.

Saksutgreiing:

Planforslaget

Planforslaget som skal handsamast består av følgjande:

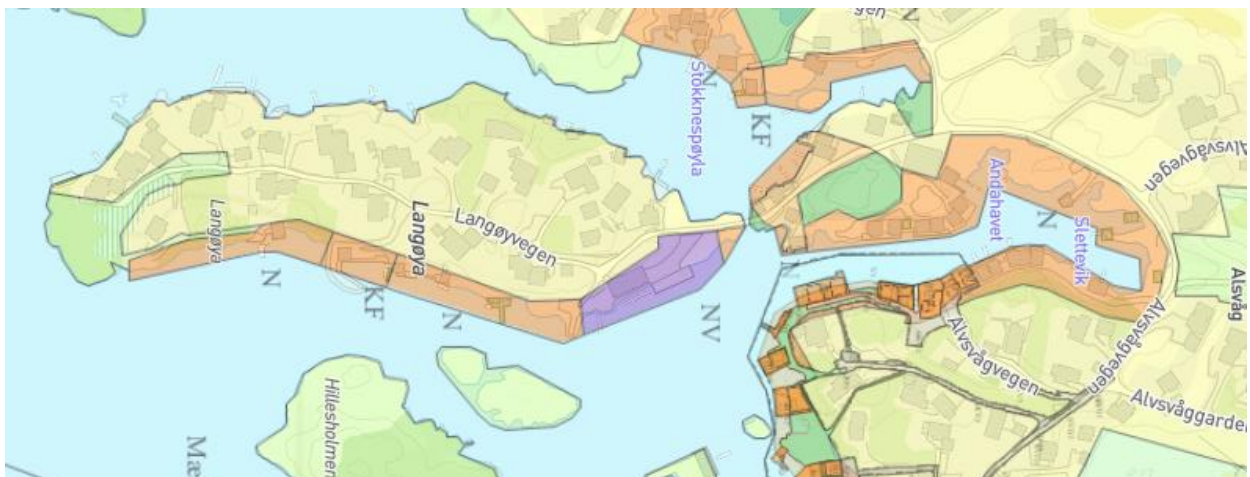
- Plankart, datert 23.05.24
- Føresegner, datert 19.05.24
- Planomtale, datert 22.02.24

Føremålet med reguleringa

Føremålet med planen er å planleggja for bygging av inntil 26 nye naust og 1 nytt næringsbygg i tråd med planskissa. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkeringsplassar, kaiar, grøntområde, flytebrygger og småbåtanlegg i sjø. Tilførselsveg frå FV5012 Giljevegen er allerede utbygd som kommunal veg, Kv1173 Alsvågsvegen og privat veg Pv1254 Langøyvegen.

Gjeldande planar

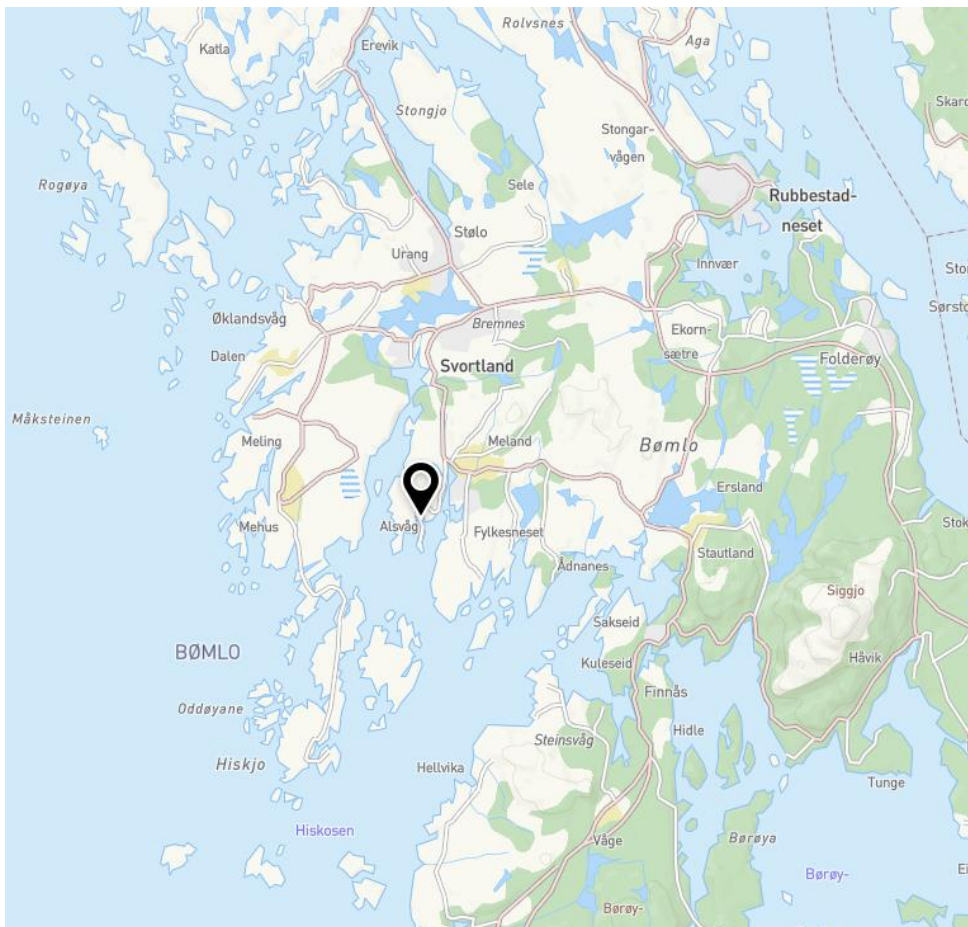
I gjeldande kommuneplan er området i hovudsak disponert som noverande naust, bustad, fritid, næringsføremål, grøntstruktur og LNFR føremål. Området er ikkje tidlegare regulert. Planområde grensar i nordaust til eksisterande reguleringsplan naustområde Klubben, 110/6 m.fl. Alsvåg.



Innhaldet i planen

Planområde utgjer ca. 48 daa. Planområdet strekker seg frå omlag der Pv1174 Alsvåggarden kjem ut i Kv1173 Alsvågsvegen og føl den kommunale vegen vidare sørover der den går over i Pv1254 Langøyvegen. Planområdet inkluderar dei omtalte vegane og er avgrensa mot sjø i vika i den nordlige delen, og mot sjø på austsida av vegen til endes på Langøy.

Planforslaget inneheld 2 eksisterande fritidsbustader (BFR), eit eksisterande lagerbygg (BN1), eit eksisterande bygg kombinert lager og forsamlingshus (BN2), eit eksisterande næringsbygg til fiskeri/næring (BN3) og 11 eksisterande naust (BUN). Planforslaget opnar for 26 nye naust (BUN) og eitt nytt næringsbygg til fiskeri/næring (BN3).



Oppsummert merknader til planforslaget som var på avgrensa høyring, med kommentar frå konsulent:

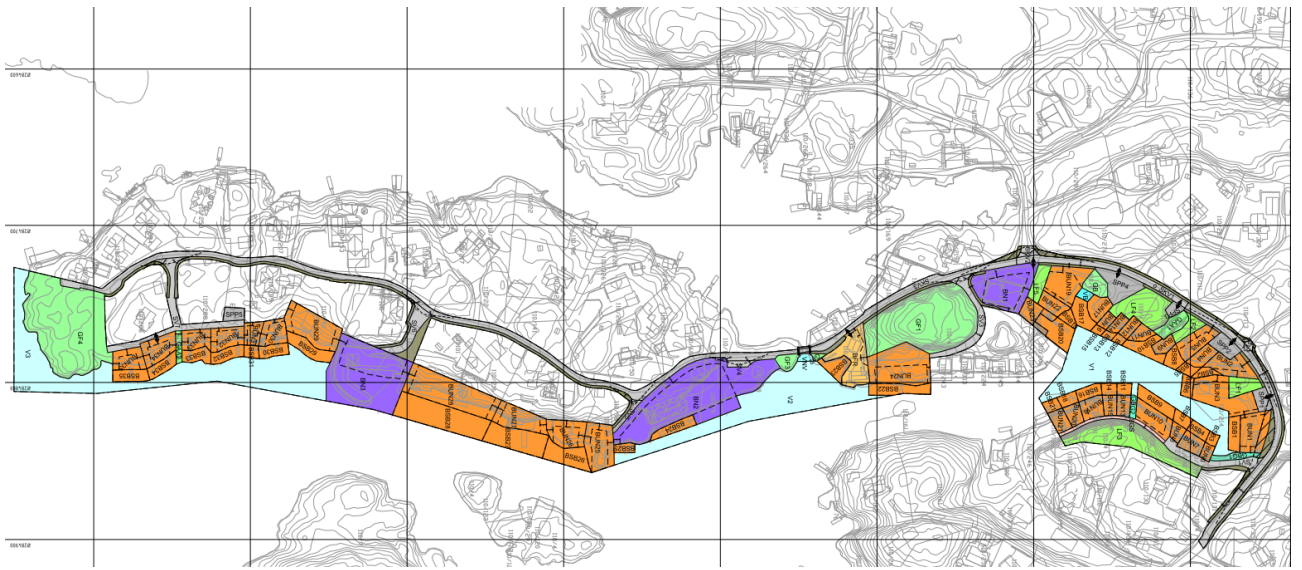
Det kom inn totalt 3 merknader i høyringsperioden som gjekk ut 03.01.24. I tillegg kom inn ein merknad den 27.02.24. Merknaden er ikkje vurdert då den kom inn for seint, men fylgjer saka som vedlegg saman med dei andre merknadane.

Oppsummert merknad	Kommentar frå konsulent
<p>1. Jarle Alsvåg m.fl på vegne av Jørgen Alsvåg, 10.12.23</p> <p>Eigar av eigedom 110/11 motset set forslaget om at delar av tomta vert omgjort til grøntareal. Dette berører eigars eigedom, som i sin heilskap består av allereie tinglyst og godkjent skjøte på bustadtomt med tilhøyrande nausttomt. Nausttomta har i tillegg tinglyst vei frå kommunevei til tomt. Foringelsen av eiendommen er betydelig og vil redusere verdien betraktelig og vil med dette protestere på det sterkeste. Dette forslaget er kommet uten at eier har fått noen informasjon om at dette er i gang. Forventer at: - Tomt 110/111 blir fjernet fra LF04 og opprettholder sin opprinnelige status -Att eventuelt LF05 dekker opp for LF04 -Byggjeløyve blir godkjent</p>	<p>Planprosessen har vore omfattande og medført mange revisjonar med tilhøyrande motsegn frå Statsforvaltaren etter første planframlegg i 2020. Utbyggingsomfanget er betydeleg redusert i løpet av revisjonane for å imøtekoma Statsforvaltaren sine merknadar. Spesielt har dette råka området Andahavet og nordleg del av Langøy. Området som vert føreslege regulert som LF4 har vore spesielt omtala av Statsforvaltaren som eitt av dei få gjenstående områdene i Andahavet verdt å ta vare på. Byggjeløyve vert ikkje håndtert i planprosess, men gjennom byggesak av Bømlo kommune.</p>
<p>2. Stian og Vidar Alsvåg, 28.12.23</p>	

<p>Eigarar av eigedom 110/55 samt 110/158 vil motsetja seg forslaget om at desse tomtene blir omgjort til naturområde. Dette berører eigars eigedom som i sin heilhet består av allereie tinglyste og godkjente skjøte som nausttomter. Området har vore i bruk til naust og næring sidan 50-60-talet. Nausttomtene (på 110/55) er 100% opparbeidd og består av fyllmasse, mellom anna ein molo og båtopptrekk. Nausttomt (110/55) vart godkjent tinglyst frå Langøen Notlag i november 2023. Planen har vore å bygge naust i dette området. Foringelsen av eiendommen er betydelig og vil redusere verdien merkbar og me vil med dette protestere på det sterkaste. Dette forslaget er komme utan at eigar av Langøen Notlag eller ny eigar har fått noko informasjon om at dette er planlagt om til naturområde. Me oppmodar på det sterkaste om at :</p> <ul style="list-style-type: none"> -tomt 110/55 blir fjerna frå GN1 og opprettheld sin opprinnelege status som naustområde -Deler av tomt 110/158 blir fjerna frå GBG5 slik at denne elen av området kan nyttast til naust knytt opp til turisme på Hengjo 	<p>Planprosessen har vore omfattande og medført mange revisjonar med tilhøyrande motsegn frå Statsforvaltaren etter første planframlegg i 2020. Utbyggingsomfanget er betydeleg redusert i løpet av revisjonane for å imøtekoma Statsforvaltaren sine merknadar. Spesielt har dette råka området Andahavet og nordleg del av Langøy. Ein har vidare redusert talet på naustbygg vesentleg, fordelt på område Statsforvaltaren har kommentert direkte på. Ein har også fokusert på utbyggingsgrad, dvs å halda nokre område fri for utbygging, deriblant også området rundt brua på vegen ut til Langøy (del av 110/158). Langøy Notlag er tilskrive som grunneigar i planområdet, og det har vore telefonisk kontakt mellom planleggjar og 1 av eigarane av sameiget. Sidan planrevisjon i januar 2022 har området 110/55 vore fremja som grøntområde, noko forslagsstillar for plan i Langøy, har eller kunne ha vore klar over sidan planforslaget har vore tilsendt pr e-post.</p>
<p>3. Ingebjørg Møgster, 02.01.24</p> <p>Statsforvaltaren har alltid krav om «grøntareal» i ein reguleringsplan. Dette gjer at nokon eigarar meir eller mindre tilfeldig kjem uheldig ut i ein reguleringsplan. Min eigedom er dessverre planlagt til å vere grøntområde. Eg ber om at det blir lagt til grunn urbant jordskifte i denne reguleringsplanen. Dette for å sikra ein rettferdig kompensasjon for eigedommar som har fått redusert sin verdi.</p>	<p>Anledning til urbant jordskifte gjeld berre ved felles utbygging, slik at det er vurdert at dette ikkje er relevant i denne planen med mange ulike utbyggarar utan felles tiltak.</p>

Prosess rundt motsegn

Statsforvaltaren fremja motsegn til planforslaget i brev datert 01.12.2020. Det blei ikkje gjennomført dialogmøte i høyringsfasen. Det blei sendt over revidert planforslag tre gongar der motsegna til Statsforvaltaren sto ved lag, jf. breva deira datert 28.04.2021, 04.05.2022 og 24.01.23.



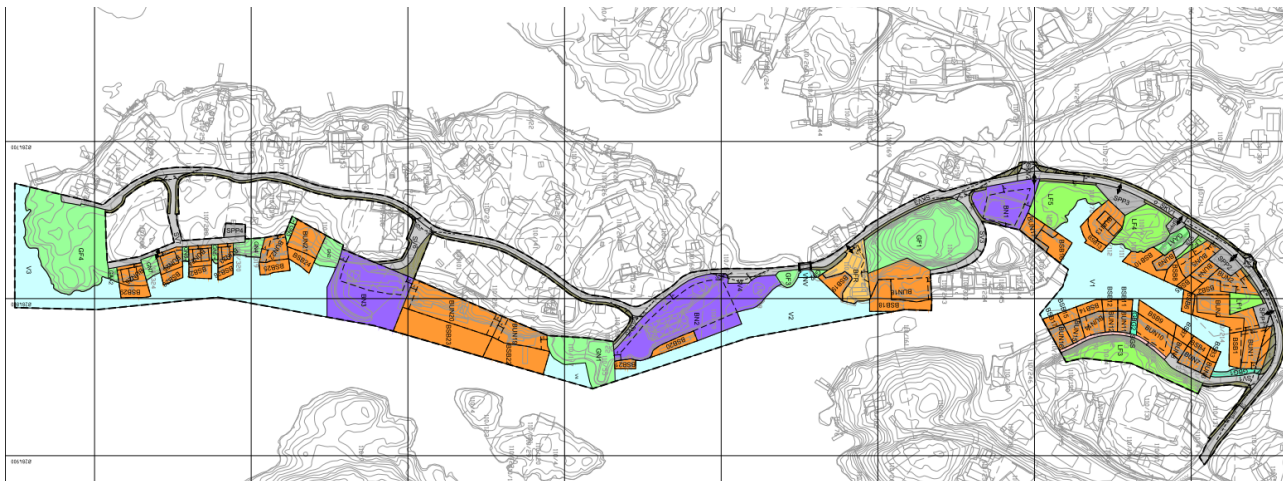
Figur 1 – Utsnitt frå planforslaget som var høyring og offentlig gjennomsyn.



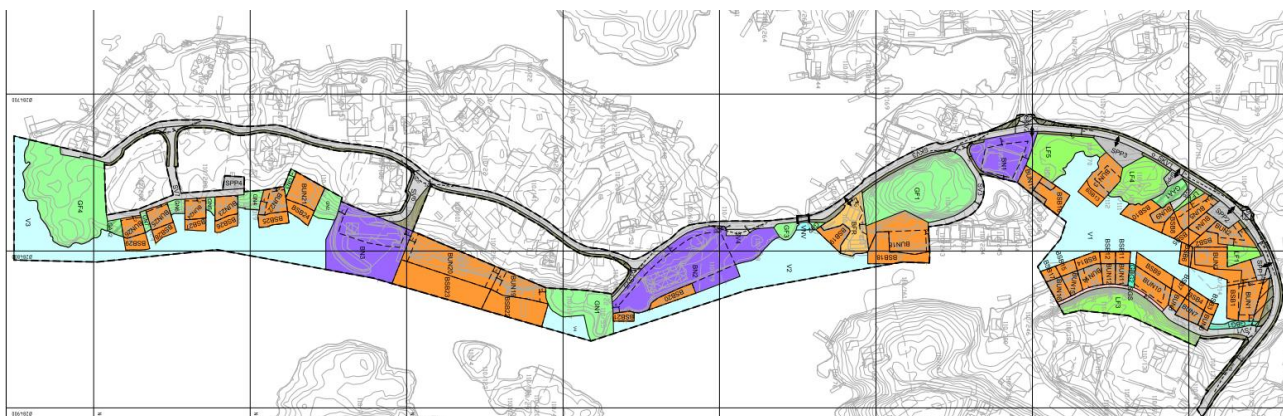
Figur 2 - Første revisjon av planforslaget etter motsegn frå Statsforvaltaren, der ein ba om trekking av motsegna.



Figur 3 - Andre revisjon av planforslaget etter motsegn frå Statsforvaltaren, der ein ba om trekking av motsegna.



Figur 4 - Tredje revisjon av planforslaget etter motsegn frå Statsforvaltaren, der ein ba om trekking av motsegna.



Figur 5 - Fjerde revisjon av planforslaget etter motsegn frå Statsforvaltaren. Statsforvaltaren trakk motsegna til dette planforslaget.

Hovudendingane som er gjort etter høyring og offentlig gjennomsyn i 2020 er følgjande:

- Antall naust er redusert frå 32 til 26.
- Område rundt BUN13 i gjeldande plankart er redusert både på land og i sjø.
- LF4 og LF5 er utvida.
- SV8 til BUN9 er lagt inn.
- Område GN1 er lagt inn i stedenfor naustføremål.
- GN2-GN7 er lagt inni mellom naustføremåla.
- GAA2 er flytta lengre sør.
- Tatt ut GB og VB.
- Redusert antall flytebrygger.
- Renummerering

På bakgrunn av endringane er no motsegna til planforslaget trekt, jf. brev 15.05.23.

Utval for areal og samferdsel vedtok i møte 06.09.23 å sende planforslaget ut på ei avgrensa høyring, med eit tilleggspunkt:

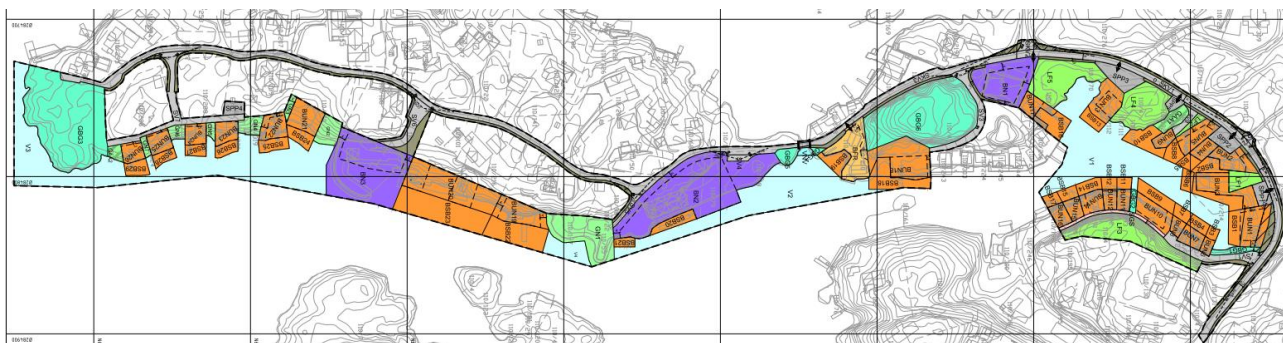
Før planen blir sendt ut på avgrensa høyring skal føremåla for friområde endrast til blågrønnstruktur i planen.



Figur 6 - Planforslaget som var på avgrensa høyring etter utvalsmøte.

Planforslaget som svar på avgrensa høyring i perioden 27.11.23 til 03.01.24 blei endra før utsending frå friområde til blågrønstruktur i tråd med protokollen frå utvalsmøte.

Planforslaget har følgjande endringar etter den avgrensa høyringa:



Figur 7 - Utsnitt frå plankartet som no vert fremja for vedtak

Etter den avgrensa høyringa er det teke inn følgjande i føresegnene:

§ 2.9 Urbant jordskifte jfr pbl § 12-7 pkt 13

Det kan stillast krav til fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor planområdet i henhold til Jordskiftelovas § 3-30. Slik fordeling skal gjelda for heile området innanfor planavgrensinga.

Byggjegrænse i plankartet:

Byggjegrænsa er noko juster innanfor BN2, den inkluderer no eksisterande kai. Byggjegrænsa er også justert litt innanfor BUN20, til å gjelde rundt eksisterande utbygging.

Vurderingar:

Byggjeplanane

Den planlagde utbygginga på Langøy og Andahavet vil ha ein verknad på korleis landskapet ser ut og vert opplevd. Det er planlagt for ei omfattande utbygging i område, med totalt 26 nye naust. Det er viktig at ein tek omsyn til kringliggjande bygg og terreng ved fortetting av område, samt sikrar ålmenta si tilkomst og ferdsel.

Innkomne merknader

For vurdering av de enkelte merknadene vises det til kommentarer frå konsulent i vedlagt merknadsskjema. Kommunedirektøren har forståing for at grunneigar som får sine areal regulert til grøntområde har merknader til planforslaget, men grunna den allereie omfattande planlagde utbygginga i område vurderer kommunedirektøren at ein ikkje kan opna for ytterlegare utbygging i område utan at det går på bekostning av ålmenninteresser og strandsoneverdiar.

Påbakgrunn av innkomen merknad i høve urbant jordskifte har kommunedirektøren bedt planleggjar innarbeide det i føresegnene til planforslaget. Jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiauke mellom eigedomar som er omfatta av ein reguleringsplan. Fordelinga kan gjerast dersom planmyndigheita med heimel i plan – og bygningslova §12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har gitt føresegn om at planskapt verdiauke skal fordelast. Planmyndigheita må i reguleringsplanen ha fastsett den geografiske avgrensinga for fordeling, jf. §3-30 jordskiftelova.

FN sine bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å imøtekomme dagens behov utan å øydelegge moglegheitane for at kommande generasjonar skal få dekkja sine behov.



Bærekraftsmålet nummer 14, livet i havet omhandlar det å bevare og bruke hav og marine ressursar på ein måte som fremjar bærekraftig utvikling.



For å nå bærekraftsmål nummer 15 er det naudsynt med ein god og heilskapleg politikk for naturmangfald, landbruk og vassforvaltning og planlegging og styring av arealbruken på land. Nedbygging, oppstykking og endra bruk av areal er blant dei vikitgaste grunnane til at mange naturtypar står i fare for å bli bort i Noreg.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkje alle kostnader knytt til planarbeidet. Bømlo kommune er ikkje erstatningspliktige over for eigedomane som no vert regulert til grøntområde.

Miljømessige konsekvensar:

Ifølge NGU sitt kartverk, Arealis, består bergrunnen i planområdet av metagabbro, vesentleg grovkorna og lagdelt. Ifølge same kartportal er det "Moderat til lav" aktsomhetsgrad for radon i området, med eit lite belte av «usikker» aktsomhetsgrad som går over Meland. Det (geologisk sett) næraste området med høg aktsomhetsgrad ligg ved Stølo, gode 4 km frå planområdet.

Planområdet er i sjø omkransa av naturtype «Bløtbunnsområder i strandsonen», definert som viktig. Store bløtbunnsområder gjev robuste og stabile (motstandsdyktige) økosystemer og utgjer viktige beiteområder for fugl og fisk. Bløtbunn består av mudder og/eller fin, leirholdig eller grovare sand som ofte vert tørrlagd ved lavvatn. Eit stort antall arter er å finna i bløtbunnsområder i strandsona og produksjonen i vassmassane kan vera høg.

Observasjonar i planområdet : Svartbak på Langøya og Tyrkerdue i Alsvåg, ellers nokon observasjonar av andre fugleartar av nasjonal forvaltningsinteresse i området rundt. Det ferdast mykje folk i området, og det er då naturleg at det vert gjort observasjonar av fleire ulike artar, utan at ein kan sei så mykje om desse fuglane hekker i området eller om dei berre er innom.

Begrep:

Ansvarsart – 25% eller meir av den europeiske bestanden er i Norge

VU – Sårbar, artar som har høg risiko for å dø ut

NT – Nær truet

Artar med stor og særleg stor forvaltningsinteresse, som har status Ansvar, VU eller NT:

Kilder – Miljødirektoratet, Naturbasekart

- Tyrkerdue (*Streptopelia decaocto*) NT,
- Svartbak (*Larus marinus*) Ansvar
- Ærfugl (*Somateria mollissima*) NT
- Toppskarv (*Phalacrocorax aristotelis*) Ansvar
- Fiskemåke (*Larus canus*) NT

Kulturminne:

Ingen kjende, automatisk freda kulturminne vert berørt av planforslaget.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak gult er vurdert nærare i ROS-analyse. For nærare omtale av planforslaget, konsekvensar og risiko- og sårbarhetsanalysen vert det vist til planomtalen og eigen ROS-analyse.

Folkehelse:

Auka tilgjenge til området opnar for meir turaktivitet og anna utandørs rørsleaktivitet. Dette fremjar folkehelse og aukar trivsel generelt. Området ligg langs ein veg, og kan få auka turtrafikk enten som mål eller som delmål for turaktivitet. Det vert regulert inn ein turveg i den nordaustre delen av planområdet i bakkant av nausta, som opnar for ein samanhengande turveg i kombinasjon med kommunal og privat veg i området.

Utbygd naustbebyggelse vil tilsei auka mogeleg for fritidsaktivitetar for brukarane, som òg har eit positivt folkehelseaspekt ved seg. På motsett side kan utbygging virka privatiserande slik at ålmenta ikkje brukar området på same måte som før. Dette området har ikkje vore nytta til allmenn rekreasjon slik at det tilsynelatande ikkje er ein slik negativ effekt av denne planen. Ein vil gjennom føresegnene i planen leggja opp til at det skal vera fri fersel for ålmenta i planområdet og det vil verta forbode å setja opp stengslar som hindrar ferdsla.

Vedlegg til saka:

- Planomtale
- Føresegner
- Plankart

- Overordna VA-plan
- Notat VA-plan
- ROS-analyse
- Funkjonell strandsonekartlegging
- Illustrasjonstegning
- Merknader (til den avgrensa høyringa, inkl. merknad som kom inn etter høyringsfristen var gått ut)
- Merknadsskjema med kommentar frå planleggjar (til den avgrensa høyringa)
- Saksframlegg m/merknadsskjema som var oppe i utvalsmøte 14.10.2020
- Saksframlegg m/merknadsskjema som var oppe i utvalsmøte 06.09.2023