



HJELMELAND
Kommune

Saksframlegg

«Beskrivelse»
«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-R176, Gnr/bnr-100/3,6,9 mfl, PlanNavn-Årdal Brygge/Melsosen bustadfelt, K2-L12, PlanType-35	20/509

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
081/21	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	27.10.2021
066/21	Kommunestyret	PS	03.11.2021

R176 Årdal Brygge bustadfelt - Ny 2.gongsbehandling

Vedlegg:

Forslag til tomtedeling eksisterande naust - Årdal brygge

Tomtedelingskart

Notat frå drøftingsmøte - motseigner R176 Årdal brygge bustadfelt

Gnr 100 bnr 3, 6, 9 m. fl. og gnr 101 bnr 6 - Detaljregulering Årdal Brygge - Plan R176 - melding om vedtak i fylkesutvalget

Hjelmeland kommune - gnr 100 bnr 3, 6, 9 m. fl. og gnr 101 bnr 6 - Detaljregulering Årdal Brygge - Plan R176.pdf

Fråsegn med motsegn - avgrensa høyring av R176 for Årdal brygge bustadfelt, Hjelmeland Mstrand NVEs innspel-Høyring - Reguleringsplan for Årdal Brygge - Hjelmeland kommune, Rogaland

Tilbakemelding på ny avgrenset høyring av R176 Reguleringsplan Årdal brygge bustadfelt - Hjelmeland kommune Rogaland

Ny avgrensa høyring - R176 Reguleringsplan - Årdal brygge bustadfelt - Hjelmeland kommune

Ny avgrensa høyring - R176 Reguleringsplan Årdal brygge bustadfelt

2.gongsbehandling - R176 Detaljreguleringsplan Årdal Brygge bustadfelt

R176_Årdal brygge_nytt høyningsutkast jf kmstsak 33_21

100_3 Årdal brygge_R176_nytt høyningsutkast_jf kmstvedtak 33_21

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune viser til revidert planframlegg for **R176 Årdal brygge bustadfelt**, med revisjonsdato 12.08.2021.

Hjelmeland kommune godkjenner planframlegget med følgjande endring:

- Tillegg til føresegn § 3.6.2 om flaumfare (for naust/bodanlegg):
«Tryggleiken mot flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i byggesaka før



HJELMELAND
Kommune

kommunen kan gje byggeløyve».

Hjelmeland kommune viser til kommunestyresak 47/21, punkt 3 om **nausta f_BAB1**: Hjelmeland kommune opprettheld vedtaket om plassering av dei sju nausta. Saken går til mekling med Statsforvaltar og Rogaland Fylkeskommune før saken blir sett opp til endeleg behandling i kommunestyret.

Hjelmeland, den 12.10.2021

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 081/21

AFU - behandling:

Behandling:

Naust f_BAB1, foreslått av Silje Sværen, <tittel>
Hjelmeland kommunne godkjenner planframleggget med følgjande endring:
Dei 7 nausta i f_BAB1 går ut.

Schmidt/SP vart føreslegen ugild av Hetland/MDG, samrøystes vedteken ugild. Laugaland/SP gikk inn som varamedlem.

Rådmannnen sitt forslag falt med 4 (Munthe/H, Pedersen/H, Urdal/AP, Laugaland/SP) mot 5 røyster.

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune godkjenner planframleggget med følgjande endring:
Dei 7 nausta i f_BAB1 går ut.

Kommunestyret - 066/21

KST - behandling:

Behandling:

Tilleggsforslag sak 066/21, foreslått av Torunn Munthe, <tittel>
Innmålt tomtedelingsforslag for eksisterande naust i Årdal Brygge godkjennes.
Grensene er dei same som for utgått dispensasjonssøknad frå 2015.



HJELMELAND
Kommune

Endringsforslag til sak 066/21, foreslått av Arthur Fjeldheim Egeland, <tittel>
Reiser rådmannen sitt opphavlege forslag til AFU sak 081/21.

Schmidt/SP reiste spørsmål ved om han er ugild i saka, då han er nabo til planområdet, og dermed part i saka. Han gjekk frå medan kommunestyret diskuterte spørsmålet. Etter forslag frå ordførar vart han funne ugild, med heimel i fvl. § 6 første ledd bokstav a). Det var ikkje kalla inn varamedlem, slik at saka vart behandla med 18 medlemmer.

Røysting:

Det vart først røysta over tilleggsforslag frå Munthe/H: Fekk 4 røyster (H) og falt.

Deretter vart framlegg frå AFU sett opp mot forslag frå Fjeldheim Egeland/SP:

Framlegg frå AFU: Fekk 4 røyster (SV, MDG, Søvik Østerhus/SP, Hauge/AP) og falt.

Forslag frå Fjeldheim Egeland/SP: **Vedteke** med 14 røyster.

KST - vedtak:

Hjelmeland kommune viser til revidert planframlegg for **R176 Årdal brygge bustadfelt**, med revisjonsdato 12.08.2021.

Hjelmeland kommune godkjenner planframlegget med følgjande endring:

- Tillegg til føresegn § 3.6.2 om flaumfare (for naust/bodanlegg):
«Tryggleiken mot flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i byggesaka før kommunen kan gje byggeløyve».

Hjelmeland kommune viser til kommunestyresak 47/21, punkt 3 om **nausta f_BAB1**: Hjelmeland kommune opprettheld vedtaket om plassering av dei sju nausta. Saken går til mekling med Statsforvaltar og Rogaland Fylkeskommune før saken blir sett opp til endeleg behandling i kommunestyret.

Saksopplysninger:

Samandrag

Detaljreguleringsplanen **R176 Årdal brygge bustadfelt** blei 2.gongsbehandla i Areal-og forvaltningsutvalet 16.06.2021, sak 47/21 og i kommunestyret 17.06.2021 sak 33/21.

Kommunestyret vedtok ein del endringar i planframlegget. Nokre av endringane var av slik karakter at det innebar nytt offentleg ettersyn/høyring, som td innregulering av **nytt naustområde f_BAB1 med 7 naust**

Kommunestyrevedtaket 33/21 i punkt 3:



HJELMELAND KOMMUNE

«I byggeområdet f_BAB blir det lagt inn byggegrenser rundt bodanlegget som definerer plasseringa. Mellom regulert bryggekant BSB og byggegrensa til bodbygget + på vestsida av bodbygget skal det regulerast inn grøntområde som bind saman GF1 og GF2 (slik øg framgår av illustrasjonsplanen). Naustområdet vert som opphavleg omsøkt».

Revidert planframlegg (sjå vedlegg) i tråd med kommunestyret sitt vedtak blei sendt på ny høyring i august 2021.

Det har kome 4 innspel/merknader; frå Statens Vegvesen, NVE, Statsforvaltaren og Rogaland Fylkeskommune ved fylkesutvalet. Alle merknadane, med unntak av Statens Vegvesen, går på dei 7 nausta, og både Statsforvaltaren og RFK/fylkesutvalet **fremjar motsegn til nausta**. Statsforvaltaren fremja øg motsegn til manglande støyvurdering (er sidan trekt)

Saka blir nå lagt fram til ny politisk behandling.

Fakta

Administrasjonen har etter høyringsrunden hatt møte med planfremjar/utbyggjar og deretter **drøftingsmøte** med Statsforvaltaren og Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelinga. Tema for begge møta har vore motsegnene som er fremja til planframlegget.

I drøftingsmøtet opprettheldt både Statsforvaltaren og Rogaland Fylkeskommune sine motsegner til innregulerte naustområde f_BAB1 slik vist i skissa under:



Ein viser til vedlagd møtereferat frå drøftingsmøtet med Statsforvaltaren og Fylkeskommunen:

- **Manglande støyvurdering:** jf Statsforvaltaren si varsle motsegn. Støygrensa er knytt til vegvesenet sitt støyprognosekart 20 år fram i tid, knytt til vegen gjennom planområdet (som før var fylkesveg, nå kommunal veg. Kommunen la fram ein del fakta om området; vegstandard, flat veg, låg fartsgrense,



HJELMELAND
Kommune

kommunal veg, endeveg, ca 60 eksisterande bustader som nyttar vegen, ikkje potensiale i kommuneplanen til særleg meir utbygging lengre vest. Statsforvaltaren har etter møtet uttalt at motsegn knytt til dette er trekt.

- **Naustanlegget f_BV1 – 7 naust:** Statsforvaltaren og RFK opprettheld motsegnene til naustanlegget med same grunngjeving: i strid med kommuneplan, gjeldande reguleringsplan, og at kommuneplanen har sett av naustformål lengre vest. Naust så tett på stranda verkar privatiserande og lite heldig for allmennheita.

I drøftingsmøtet **opna dei opp for å vurdere andre alternativ ift naust**, med desse vilkåra:

- 1) Tal naust/utbyggingsomfang på reduserast
- 2) Alternativ plassering; mogleg samlokalisering m/bodanlegget på fyllinga lengre aust?
- 3) Ny løysing må medføre vesentlege forbetringar for allmennheita.

Denne løysingsmoglegheita blei skissert for utbyggjar/planfremjar, som då fekk moglegheit til å fremje eit alternativt forslag. Dei melder tilbake at dei ikkje ønskjer alternativ, men vil stå fast på opphavleg løysing med 7 naust slik vist i planskissa ovanfor.

Lovar, føresegner, rundskriv

Reguleringsplanar blir behandla med heimel i plan-og bygningslova kap 12. Når det er fremja motsegn til ein reguleringsplan, kan ikkje kommunen eigengodkjenne planen.

Økonomiske konsekvensar

Ingen direkte økonomiske kostnader for kommunen; kun eventuelle møteutgifter og auka saksbehandling.

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

Saken gjeld endeleg godkjenning av reguleringsplan R176 Årdal Brygge bustadfelt.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Utdrag av saksframlegg 62/20 for same punkt: «*Strandlinje, elveose og bekdedrag er i seg sjølv viktige element både for naturmangfaldet, og for opplevingskvalitetar og miljø. Desse landskapselementa er òg sårbare ift utbygging og inngrep – og i Årdal er ein relativt stor del av attraktiv strandlinje nedbygd eller privatisert. Utbyggjar har til ei viss grad teke omsyn til denne verdien. Men plassering av 7 naust/1bodbygg på den del av strandlinja med minst inngrep vurderer ein som ei svekking av strandsoneverdiane, og ein tilrår difor endring på det»*

Konsekvensar for barn, unge og folkehelse

Stranda representerer ein potensiell rekreasjonsverdi for framtidige bebuerar i området; og kan bli ein kvalitet i bumiljøet for barn/unge. Utbyggjar og kommunestyret (slik ein forstår vedtaket) meiner at sjølve stranda og rekreasjonsverdien blir oppretthalde sjølv om nausta blir bygd; då nausteigarane vil ha interesse av å halde stranda fin og tilgjengeleg.

Innkomne uttalar

Saka har vore ute til ny høyring. Den blei sendt til berørte partar som hadde merknader i ordinær høyringsrunde + eksterne planmyndigheter. Det har kome uttale frå følgjande:

1. Statsforvaltaren:



HJELMELAND Kommune

Motsegn til naustanlegget, f_BAB1, då dette kjem i konflikt med strandsoneinteressane i området og intensjonane i kommuneplanen. Motsegn knytt til bodanlegget, f_BAB2, er tilstrekkeleg imøtekomen og løyst. Fagleg råd om å sikre allmentas tilgang i friområde. Naustområdet kjem i konflikt med plan- og bygningslova § 1-8 og føringer gitt i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona. Naustføremålet vanskeliggjer ein framtidig bruk av området som rekreasjonsområde i tråd med intensjonane bak byggjegrensa og føremålet friområde i kommuneplanen. Opprettheld motsegn knytt til støy, og ber om ein uttale frå nokon med støyfagleg kompetanse.

2. Rogaland Fylkeskommune, Fylkesutvalet:

Vedtak i sak 162/2021, 21.09.2021: «*Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til foreslått område for naust (f_BAB1). Med tilrettelegging for naust i området er det ikke tatt tilstrekkelig hensyn til friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (jf. plan- og bygningsloven § 1-8, første ledd) langs sjø. Behov for lagringsplass til båtutstyr bør primært løses i felles bodanlegg i tilknytning til småbåthavna*». Viser òg til vedlagd saksframlegg med fylkesrådmannen si vurdering til fylkesutvalet.

3. NVE

«*Vi ser at våre innspel i brev av 25.03.2021 er tatt inn i planen. Når det gjeld nausta som no er regulert inn ser vi at det er føresegnt om at dei må utarbeidast slik at dei kan ikkje får skade ved vanninntrenging. Vi forutsett av dei byggast i tråd med dei utgreiingane som er gjort om naturfare. Vi vil minna om at tryggleiken mot skred og flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i bygesaka før kommunen kan gje byggeløyve.*

Rådmannen sin kommentar: Nausta inngår i faresone stormflo/flaum § 3.6.2, om at ygga skal tåle vanninntrenging. Rådmannen tilrår at føresegna blir suplert med følgjande: «Tryggleiken mot flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i bygesaka før kommunen kan gje byggeløyve». Dette vil gjelde for heile faresona, dvs òg for bodanlegget.

4. Statens Vegvesen

«*En viktig endring i revidert plan er at fortau nå er sammenhengende på nordsiden av vegen. Dette er bra. Vi har ellers ingen merknader eller kommentarer til de endringer som nå er foretatt*».

Vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til møter med utbyggjar og påfølgjande møter med Statsforvaltar og Fylkeskommune. Trass i at Statsforvaltar og Fylkeskommune opnar opp for å vurdere andre alternativ, ønskjer utbyggjar å stå fast ved opphavleg plassering av naustanlegget f_BAB1.

Kommunestyret sitt vedtak blei dessutan vedtatt med eit stort fleirtal, mot 4 røyster. Dette er eit sterkt signal om ei ønskja utvikling i planen. Rådmannen tek dette vedtaket til etterretning.

Dersom AFU opprettheld naustanlegget i tråd med kommunestyrevedtaket, vil prosessen vidare bli meklingsmøte med Statsforvaltar/Fylkeskommune, før endeleg planvedtak i kommunestyret

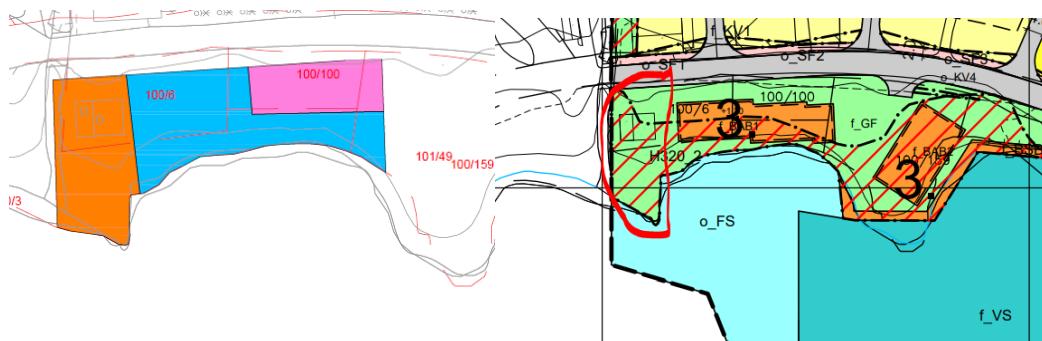


HJELMELAND
KOMMUNE

eventuelt kan finne stad. Fylkeskommunen har meldt tilbake at saka moglegvis må opp til ny politisk behandling i Fylkesutvalet, det kjem an på eventuell mogleg alternativ løysing. Så lenge det ikkje føreligg alternativ løysing står motsegnene ved lag, og grunngjeving framgår av uttalane, fylkesutvalsaken og referat frå drøftingsmøtet. Kommunen må vere førebudd på at det kan ta tid før endeleg avklaring kan føreliggje; særskilt om saken krev ny fylkesutvalsbehandling. Ein gjer òg merksam på at dersom ein ikkje kjem fram til løysing på motsegnene i meklingsmøte, og kommunen vel å oppretthalde vedtaket, vil saken gå til departementet for avgjerd.

Nytt i saken – ønskje om tomtedeling for eksisterande naust i friluftsområdet i vest:

Årdal Brygge AS ønskjer eit tillegg til planen, sjá vedlegg. Det går på å regulere inn tomtegrense til eksisterande naust i vest, som ligg i friluftsformålet. Dei viser til dispensasjon frå gjeldande plan som blei gitt av kommunen i 2015.



Skissa til venstre viser ønskja **tomtedeling for eksisterande naust** i vest. Ei tomtedeling i regulert felles grøntområde i strandsona er ikkje i tråd med plan. Dette innspelet kom til kommunen «på overtid» ift rådmannen sin skrivefrist til AFU. Ein har difor verken fått høve til å sjå på dispensassjonsaka frå 2015, eller gjere vurderingar på dette. Generelt: dispensasjonsvedtaket er utgått på dato og krev nytt vedtak, slik deling er ikkje i tråd med formål felles grøntareal og generelle føringar for 100-m-beltet (bygge og deleforbod). Men ein kan gjere dette i tråd med planen, td ved å legge inn juridisk tomtedelingsgrense i planen eller endre formål til naustformål. Det siste er neppe tilrådeleg, jf motsegnene like ved. Planføresegns § 3.4.1 felles grøntareal gir rom for at eksisterande naust/brygge kan oppretthaldast innanfor formålet, men ikkje bruksendrast eller byggendrast. Ei eventuelt innregulert tomtegrense må nok òg avklarast i samanheng med motsegnene til dei nye nausta like ved. Dette har ein likevel ikke hatt høve til å vurdere innanfor gitt skrivefrist. Ein kan i møtet i Areal-og forvaltningsutvalet eventuelt legge fram meir fakta knytt til dette, og det vil bli ei politisk avklaring på det som med det nye naustanlegget. Rådmannen har ingen tilråding til dette pr skrivande stund.