



Selje kommune

Innkalling

Utval: Planutvalet
Møtestad:
Dato: 28.09.2017
Tid: Kl. 16:00

Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå snarast råd til tlf. 57858500 eller til post@selje.kommune.no, slik at varamedlem kan bli kalla inn.

Varamedlem møter etter nærare innkalling.

Sakliste

Sak nr.	Sakstittel
017/17	Godkjenning av møteprotokoll
018/17	Referatsaker
019/17	Reguleringsplan for Nerlid hyttegrend - Offentleg ettersyn
020/17	Reguleringsplan Haugane og Reset - Mindre vesentleg endring

Eventuelt

Selje, 21.09.17

Stein Robert Osdal
Ordfører



Selje kommune

Arkiv: FE - 033
JournalpostID: 17/5109
Saksbehandlar: Janne Weltzien
Listhaug

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
017/17	Planutvalet	28.09.2017

Godkjenning av møteprotokoll

Tilråding frå administrasjonen:

Møteprotokollen frå møte 31.08.17 vert godkjent slik den ligg føre.



Selje kommune

Arkiv: FE - 033
JournalpostID: 17/5218
Saksbehandlar: Janne Weltzien
Listhaug

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
018/17	Planutvalet	28.09.2017

Referatsaker

Tilråding frå administrasjonen:

Referatsaker vert teke til etterretning slik dei ligg føre.



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Kommunestyret	
019/17	Planutvalet	28.09.2017

Reguleringsplan for Nerlid hyttegrend - Offentleg ettersyn

Bakgrunn for saka:

Svein Holmen har på vegne av Terje Vartdal fremja forslag til reguleringsplan for Nerlid hyttegrend. Formålet med planen er å legge til rette for 12 hytter og ei rorbu, samt naust og småbåtanlegg på øya Barmen.

Planarbeidet vart starta opp i 2007. Etter mykje motstand, vart arbeidet med reguleringsplanen stogga i påvente av ny arealdel til kommuneplan. Arealdele til kommuneplan 2017-2029 vart vedteken i mai 2017, og forslagsstillar ynskjer no å gå vidare med reguleringsplanen for Nerlid hyttegrend. Planforslaget består av planomtale, plankart, føresegner, geologisk vurdering av skredfare – utarbeidd av Breteig fjordsenter.

Lov og regelverk

Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner (SAK og TEK).

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Nerlid hyttegrend, oppdatert 20.09.2017, vert i medhald av Pbl. §§ 12-10,11 lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 01.10.2017-13.11.2017.

Vedlegg i saka:

21.09.2017	20.sept -17 Nytt justeret reguleringskart	1338116
21.09.2017	20.sept -17 Justerte Føresegner	1338117
21.09.2017	20.sept 2017 Planomtale	1338118
21.09.2017	Geologisk vurdering Barmen i Selje kommune (1)	1338119

Saksopplysningar:

Reguleringsplanforslaget for Nerlid hyttegrend er utarbeidd i medhald av Pbl. §§ 12-1,3.

Historikk:

Oppstartvarsel i medhald av PBL §§ 30 og 27, datert 06.12.2007.

Vedtak om offentleg ettersyn i FS-070/08, 18.06.2008.

Vedtak av reguleringsplan for Nerlid hyttegrend, KS-016/09, 29.04.2009.

Handsaming av klage frå innbyggjarar og fergeselskap på Barmen, KS-046/10, 29.09.2010.

Klagehandsaminga vart sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd; Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å ta klagen frå Barmøy Bygdelag til handsaming, då Selje kommune ikkje har gjort eit gyldig enkeltvedtak om å godkjenne framlegg til reguleringsplan for Nerlid hyttegrend i tråd med føresegnene i plan- og bygningslova 1985 § 27-2 nr.1. Klagen vert derfor avvist. Eit vedtak om å avvise ein klage vil vere eit enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd. Ein eventuell klage må sendast til Fylkesmannen og klagefristen er tre veker frå vedtaket vart motteke.

Kommunestyret kan ikkje delegere mynde til administrasjonen når det gjeld endeleg godkjenning av framlegg til reguleringsplan med plankart og reguleringsføresegner, jf. plan- og bygningslova 1985 § 27-2 nr.1.

Kommunestyret kan ikkje godkjenne eit framlegg til reguleringsplan, der vedtaket inneber vesentlege endringar i høve det planframlegget som har vore lagt ut til offentleg ettersyn.

På bakgrunn av det ovannemnde vert Selje kommunestyre sitt vedtak av 29.04.2009 i sak KS-016/09 oppheva som ugyldig, jf. forvaltningslova § 35 første ledd, bokstav c. Saka vert sendt attende til kommunen for endeleg handsaming av det private framlegget til reguleringsplan for Nerlid hyttegrend.

Vedtaket om nytt offentleg ettersyn, FS-097/11, 21.11.2011.

Formannskapet la fram nytt framlegg til vedtak; Selje kommune vil utsette vidare arbeid med planframlegget av Nerlid hyttefelt.

Bakgrunnen for dette er sterk lokal motstand frå innbyggjarane og fergeselskapet. Det vert og lagt stor vekt på at kommunen er i startfasen med ny kommuneplan (inkl. arealdel) og denne ønskjer vi å utvikle i eit samarbeid med folket på Barmøy. Kommuneplanen er planlagt ferdig i 2012.

Handsaming av klage på vedtak i FS -097/11 frå utbyggjar Terje Vartdal, FS-023/12, 11.04.2012;

Formannskapet held fast på vedtaket i sak FS 097/11 av 21.11.2011.

Klagehandsaminga vart sendt over til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

I brev datert 29.06.2012 vedtok fylkesmannen fylgjande;

Klagen vert avvist då vilkåra for å ta klagen under handsaming ikkje er oppfylt. Det er berre kommunestyret sitt endelege vedtak i regulerings saker som kan klagast på, jf. plan- og bygningslova 1985 § 27-3, jf. § 15 og forvaltningslova § 34 første ledd.

Då kommunen ikkje tidlegare har gjort vedtak om å avvise klagen, er dette eit enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Ein eventuell klage må sendast til Fylkesmannen og klagefristen er tre veker frå vedtaket vart motteke.

Nytt planforslag:

Nytt planforslag kom Selje kommune i hende 07.09.2017.

Detaljreguleringsplanen består av planomtale, plankart, føresegner, geologisk vurdering av skredfare –utarbeidd av Breteig fjordsenter. Skredfarevurderinga konkluderer med at; Ut fra en geofaglig vurdering har det omsøkte arealet en akseptabel risiko. Nominelle sannsynlighet for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred(farenivået) mot byggverk og tilhørende uteareal, vurderes til å være under grenseverdien 1/1000 pr år, slik at planområdet tilfredsstiller klasse S2 i TEK 10 § 7-3.

Fra et geofaglig ståsted kan området anbefales for tiltenkte framtidige formål.

Planforslaget er gjennomarbeidd og planomtalen gjev ei grundig analyse av planområdet som ein del av øya Barmen i Selje kommune.

Det har vore dialog mellom Selje kommune og forslagsstillar Svein Holmen på e-post og telefon. Planforslaget er endra i samsvar med krav frå kommunen og kan leggest ut til offentleg ettersyn.

Forholdet til overordna plan:

Arealdel til kommuneplan 2017-2029 er rettsleg bindande for framtidig arealbruk, jf. føresegner § 8.1.

Området for Nerlid hyttegrend er avsett til fritidsbustadar - BFR5 i plankartet. I føresegner til arealdelen 2017-2029, § 2.3. Fritidsbustadar står det at;

Utnyttingsgraden % BYA (inkl. biloppstillingsplass, garasje/ og eller uthus, skal vere maks BYA= 20%, og byggehøgder skal fylgje rammene gitt i Plan- og bygningslova, med mindre anna er fastsett i reguleringsplan.

Vidare er det sett av eit område for for Nerlid hyttegrend BAB5, andre typar bygningar og anlegg, som omfattar trafikkareal, naustrekke og småbåtanlegg på land og i sjø. Føresegn § 2.10.1. Angitte byggje- og anleggsformål, BAB, omfattar kai og småbåtanlegg i sjø ved fergekai på Barmen – BAB4.

Planområdet for Nerlid hyttegrend ligg innanfor omsynssone H310. Ras- og skredfare. Det er utarbeidd skredfarevurdering.

I tillegg ligg omsynssone H730 innanfor planområdet for Nerlid hyttegrend. I føresegn § 7.4.3. Bandlegging etter lov om kulturminner, står det at *kulturminna innanfor omsynssone H730 er freda i medhald av lov om kulturminner av 1978 § 4. Inngrep i automatisk freda kulturminne er ikkje tillate.*

I planomtalen for Nerlid hyttegrend er det i pkt. 5.4.Kulturminne og kulturmiljø, vist til at det ikkje er registrerte kulturminne i sjølve planområdet.

6.4. Universell utforming:

Sakshandsamar har forståing for at det vert krevjande å opparbeide heile hyttegrenda etter prinsippa om universell utforming, men meiner at ein likevel bør prøve å legge til rette for at 40 % av hyttene får tilkomst som stettar krava til universell utforming frå biloppstillingsplass til hovudplan.

7.9. Universell standard:

Viser til merknad/kommentar i pkt. 6.4 og pkt.5.10.

Føresegner:

Føresegnene er utarbeidd i medhald av Selje kommune sine føresegner til arealdel til kommuneplan 2017-2029.

Sakshandsamar føreset at det vert utarbeidd tekniske planar i tillegg til plankart og føresegner, og at desse skal vere godkjende av Selje kommune før ein kan setje i gang med utbygging.



Saksnr.	Utval	Møtedato
020/17	Planutvalet	28.09.2017

Reguleringsplan Haugane og Reset - Mindre vesentleg endring

Bakgrunn for saka:

Det ligg føre søknad om mindre vesentleg endring av reguleringsplan for Haugane og Reset i medhald av Pbl. § 12-14, andre ledd. Reguleringsendringa omfattar justering av arealformålsgrense for park/turveg/friareal, bustadareal og tilkomstveg.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Søknad om mindre vesentleg reguleringsendring for reguleringsplan Haugane og Reset vert godkjent i medhald av Pbl. § 12-14, andre ledd.

Arealformålsgrense for park/turveg/friareal, bustadareal og tilkomstveg vert justert slik vedlagt kart syner.

Kostnadane for kart og oppmåling skal dekkast av heimelshavarne av gbnr. 56/1/132, 56/1/117 og 56/1/102.

Vedlegg i saka:

28.08.2017 Kart - mindre vesentleg endring av reguleringsplan Haugane og Reset 1337287

Saksopplysningar:

Bakgrunnen for denne saka er at heimelshavarne av gbnr. 56/1/102, 56/1/117 og 56/1/132, ynskjer å få overta del av park/turveg/friareal i Haugane som grenser til deira tomter, og at arealet vert omdefinert til bustadføremål. Sjå kartet som fylgjer som vedlegg i saka.

Det omsøkte arealet ligg mellom kommunal veg og tomtene til søkjarane, og har ei ca. breidde på

10-12 m.

Heimelshavarane opplyser at omsøkte området er vått, ustelt og til sjenanse for omgjevnadane.

I tillegg er tilliggande kommunal veg dårleg fundamentert og må utbetrast.

Tilkomst til friarealet vert den ivareteke andre stader i området.

Kommunestyret vedtok i SAK 032/16 med vedtaksdato 23.06.2016 at;

Omsøkte del av friarealet i Haugane vert å omregulere til bustadføremål.

Eigar av festenr. 132 får overta sin del av omsøkte areal med storleik om lag 650-700 m², som kompensasjon for dei utgifter han har hatt / får med utbetring av vegen, og på vilkår av at han overtek vegen.

Eigar festenr. 102 og 117, får overta det arealet dei søker om til gjeldande m²-pris for tomteareal i dette området.

Før ein kan gå i gang med oppmåling av tomteareal, må ein også handsame reguleringsendringa etter Plan- og bygningslova.

Etter Pbl. § 12-14, andre ledd, kan kommunestyret *delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Plan- og bygningslova § 12-14, tredje ledd seier også at *før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Sakshandsamar si vurdering:

Kommunen har ei restriktiv haldning til å justere grensene mellom areal som er avsett til friluftsområde og bustadområde i eit regulert bustadfelt. Element av natur er mellom anna viktig for invitere til rekreasjon i nærområdet.

I denne saka vil ikkje intensjonen med planen eller omsynet til friareal bli vesentleg tilsidesett. I SAK 032/16 hadde sakshandsamar fylgjende vurdering;

Friarealet i Haugane er svært lite brukt, og tilkomsten via det omsøkte området er ennå mindre brukt.

Som søkjarene hevdar er området eit villniss som i hovudsak er mest til sjenanse for dei som grensar til området.

Tilkomsten er elles ivareteken andre stader i området

I SAK 032/16 vart tilhøva til naboar og berørte myndigheiter avklara.

Med bakgrunn i ovanstående vert reguleringsendringa vurdert å vere mindre vesentleg, jf.

Pbl. § 12-14, andre ledd.