

| | | |
|--|----------------------|--|
|  | Aukra kommune | Arkivsak: 2017/566-14 Arkiv: L12 Saksbeh: Svein Rune Notøy Dato: 10.04.2018 |
|--|----------------------|--|

Saksframlegg

| Utv.saknr.: | Utval: | Møtedato: |
|--------------------|-----------------------|------------------|
| 23/18 | Drift og arealutvalet | 06.06.2018 |
| 38/18 | Kommunestyret | 19.06.2018 |

Privat reguleringsplan for Halsen naustområde - Eigengodkjenning

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-12, og godkjenner privat reguleringsplan for Halsen naustområde, slik det går fram av plankart sist revidert 07.11.2017, og tilhøyrande føresegner sist revidert 27.03.2018.

Saksprotokoll i Drift og arealutvalet - 06.06.2018

Behandling

Samrøystes som tilrådinga frå rådmannen

Innstilling frå drift og arealutvalet

Som tilrådinga frå rådmannen

Saksprotokoll i Kommunestyret - 19.06.2018

Behandling

Innstillinga frå drift og arealutvalet vart samrøystes vedtatt

Vedtak

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-12, og godkjenner privat reguleringsplan for Halsen naustområde, slik det går fram av plankart sist revidert 07.11.2017, og tilhøyrande føresegner sist revidert 27.03.2018.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsføresegner, revidert 27.03.2018
- 3 Planomtale
- 4 ROS-analyse
- 5 Tiltakshavar sitt naustområde i kommuneplanen sin arealdel 2006_2018 (forrige kommuneplan)
- 6 Innkomne merknader etter offentlig høyring
- 7 Tiltakshavar sitt erstatningsareal i kommuneplanen sin arealdel 2016_2028 (gjeldande kommuneplan)

Særutskrift: Etter adresseliste.

Bakgrunn:

Jaron Prosjekt AS er engasjert av tiltakshavar Hans Johansen for å utarbeide og fremje forslag til privat reguleringsplan for Halsen naustområde, lokalisert syd for eksisterande industriområde på nautneset, på delar av eigedomen gnr 13 bnr 353 på Gossen, Aukra kommune. Tiltakshavar hadde tidlegare eit naustområde beliggande på delar av eigedom gnr 13 bnr 9, på Nautneset, mot Nerbøvågen, jf. vedlegg: *Tiltakshavar sitt naustområde i kommuneplanen sin arealdel 2006-2018*. Dette området vart seinare overteke av kommunen og inkludert i eksisterande næringsareal på nautneset, mot at tiltakshavar fekk tilbod om tilsvarande naustareal ved sjøen nedanfor sin nye bustadeigedom. Dette erstatningsarealet er vist i kommuneplanen sin arealdel 2016-2028 som naustområde N15, jf. vedlegg: *Tiltakshavar sitt erstatningsareal i kommuneplanen sin arealdel 2016-2028*.

Ei synfaring i området i november 2016 avdekte at tilkomstveg til naustområdet, samt molo og flytebrygge allereie var etablert, og ikkje i samsvar med overordna planverk, gjeldande på det aktuelle tidspunktet. Dette vart seinare løyst gjennom søknad om godkjenning av tiltak, og dispensasjon, samt ved at bygd veg vart vist i kommuneplanen sin arealdel 2016-2028 som tilkomstveg til naustområde N15. Tiltakshavar har ikkje søkt om godkjenning etter havne og farvannsloven § 27 for etableringa av tiltaka i sjø (molo og flytebrygge).

Planforslaget som no ligg føre fylgjer opp krava i kommuneplanen sin arealdel 2016-2028, § 6.10.1 (Naust): «For tiltak med meir enn 3 naust (eksisterande eller nye), eller der naust skal ha heilt eller delvis tilkomstveg, blir det kravd reguleringsplan». Planforslaget er i samsvar med gjeldande plangrunnlag, og vert handsama som ei privat detaljregulering med full planprosess.

Utgreiing:

Oppstartmøte mellom kommunen, tiltakshavar Hans Johansen, og plankonsulent Jann Reistad (Jaron Prosjekt AS) vart halde på kommunehuset på Gossen den 29.05.2017.

Det blei varsla oppstart av planarbeidet 18.07.2017. Frist for innspel vart sett til 01.09.2017, og det kom inn totalt tre merknader.

Drift- og arealutvalet vedtok i møte den 24.01.2018, sak 6/18, å leggje planforslaget ut til 1. offentlege høyring. Planforslaget vart lagt ut til 1. offentlege høyring i perioda 31.01.2018 – 15.03.2018, og det kom inn totalt fem merknader, nedanfor er disse kort referert og kommentert (merknadane i si heilheit er vedlagt saka):

1) Merknad frå Kystverket Midt-Norge, datert 06.02.2018

Kystverket har ikkje merknader til planforslaget, men påpeiker at tiltakshavar ikkje har søkt om tillating etter havne og farvannsloven § 27 for tiltaka som er utørt i sjø (molo og flytebrygge). Innanfor planområdet skal tiltak i sjø godkjennast av lokal havnemyndigheit, Molde og Romsdal Hamn IKS.

Tiltakshavar må sørge for å oversende søknad om ettergodkjenning av utført arbeid til lokal havnemyndighet. Kart med innteikna/innmålt situasjon må deretter sendast til Kartverket sjødivisjonen i Stavanger – efs@kartverket.no.

Kommentar:

Tiltakshavar er gjort kjent med at tiltaka i sjø (molo og flytebrygge) er søknadspliktige etter havne og farvannsloven, og vil etter eige utsagn sende søknad om ettergodkjenning av utført arbeid til Molde og Romsdal Hamn IKS, samt oversende nødvendige data for ajourføring av sjøkart til Kystverket sin sjødivisjon i Stavanger.

2) Merknad frå Statens vegvesen Region Midt, datert 09.02.2018

Av reguleringsplanens føresegn § 4.1 vert det forutsett at nødvendige skråningar/skjæringar vert lagt innanfor planområdet. Vegformålet skal ivareta både etablering av grøfter og eit trafiksikkert sideterreng. Det bør derfor leggest ved tekniske teikningar som synleggjer kva areal vegen vil krevje.

Veg-/ryssløysinga mellom reperasjonsverkstaden (R1) og naustrekka (N2) har dårleg utforming, og kan bli ei stor utflytande flate som regulerer køyremønsteret dårleg. Sjølv om det er lite trafikk og lav fart, er det viktig at vegløysningane er så oversiktlege som mogleg og at køyremønsteret er lett å forstå.

Det er ikkje innteikna frisktsoner i plankartet. Dette bør innteiknast som omsynssone friskt med tilhøyrande føresegner.

Kommentar:

Vegen som er teikna inn på plankartet er ein relativt kort, privat veg som fungerer som tilkomstveg frå tiltakshavar sin bustad og vidare til det private naustområdet. Vegen er allereie godkjent og etablert; breidda er 4 meter, med ein 5 meter brei møteplass omlag midt i bakken. Gjenstående veg ligg langs naustrekka. Andelen køyrande trafikk vil være svært minimal og hastigheita er lav, kommunen meiner på bakgrunn av dette at vegsystemet vil være godt dekkande for noverande og framtidig trafiksituasjon, og at merknaden frå Statens vegvesen ikkje gjev grunnlag for korreksjon av plankart og føresegner.

Tekniske teikningar vil bli utarbeidd i samband med prosjektering av feltet, og vert ivareteke av tiltakshavar og ansvarleg prosjekterande. Merknaden kan sjåast på som delvis innfridd.

3) Merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 12.02.2018

§ 3.1.1, kulepunkt fem må takast ut av reguleringsføresegnene fordi den opnar for etablering av andre bygg enn naust innanfor dette reguleringsføremålet. Det er uheldig om planen opnar for aat frittstående bodar og reiskapshus kan plasserast langs sjøen, på bekostning av areal sett av til naust. I tillegg må teksta i § 3.1.1 strammast opp sidan den opnar for yheldig skjønn ved å bruke ordlyden «og liknande»

Fylkesmannen ser at planomtalen har tatt høgde for havnivåstiging, jf. TEK17 § 7-2, og kote for golvhøgde er sett til 3,15 meter. Vi kan ikkje sjå at dette er følgt opp i reguleringsføresegnene, og ber om at dette vert gjort slik at planen sikrar tryggleiken for nausta.

Kommentar:

§ 3.1.1, kulepunkt fem er tatt ut av reguleringsføresegnene som tilrådd i merknaden, det same gjeld ordlyden «og liknande». Vidare har paragrafen fått eit nytt kulepunkt fem: «Terrenget for planlagt bebyggelse skal planeres til min. kote 3,0 m. Overflate gulv i bebyggelsen legges på min. kote 3,15 m²». Merknadane kan med dette sjåast på som innfridde.

4) Merknad frå Molde og Romsdal Hamn IKS, datert 13.02.2018

Molde og Romsdal Hamn IKS har ingen merknader til planforslaget, men gjer merksam på at alle tiltak som kan påvikre sikkerheita eller framkommelegheita i sjøområda er søknadspliktige etter havne og

farvannsloven. Ut frå dette er etablering av molo og flytebrygge søknadspliktig i h.h.t. § 27 i Havne og farvannsloven.

Kommentar:

Tiltakshavar er gjort kjent med at tiltaka i sjø (molo og flytebrygge) er søknadspliktige etter havne og farvannsloven, og vil etter eige utsagn sende søknad om ettergodkjenning av utført arbeid til Molde og Romsdal Hamn IKS, samt oversende nødvendige data for ajourføring av sjøkart til Kystverket sin sjødivisjon i Stavanger.

5) Merknad frå Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 12.03.2018

Plankartet viser naustområdet organisert men tilkomstvegen bak og nausta langs sjøen. Alternativt kan nausta ligge inntil terrenget med tilkomstvegen framføre, mellom nausta og sjøen. Med ei slik organisering vil arealet framføre nausta i større grad kunne utnyttast samla og vere meir funksjonelt for brukarane. Ei i slik organisering vil og verke mindre avvisande for allmenta.

Kommentar:

Ved å legge tilkomsten bak nausta vil sjøside framstå som uberørt og utan stengslag, og vil dermed være meir tilgjengeleg for allmenta, merknaden frå Møre og Romsdal Fylkeskommune vert ikkje innfridd.

Konklusjon:

Innkomne merknader etter offentleg høyring, er så langt det let seg gjere imøtekomne og innarbeidde i planforslaget, samstundes er tilsendtte plandokument med nødvendige vedlegg i samsvar med kommunen sine krav til private planforslag, reguleringsplanen vert derfor tilrådd eigengodkjent av kommunestyret.

Økonomiske og administrative konsekvensar:

Ein privat reguleringsplan vert overteken av kommunen når denne er vedteken sendt ut på offentleg høyring, og det tilkjem derfor nokre kostnader knytt til annonsering av planforslaget i høve høyring og planvedtak. Utover dette dekkjer gebyret for sakshandsaming av private reguleringsplanar utgiftene til kommunen.

Ingrid Husøy Rimstad
Rådmann

Gerd Nerbø
Teknisk sjef

Rett utskrift 21.06.18

Anita Raknes Otterlei
Formannskapssekr.