



Møtebok

61/279 Detaljregulering for Spona Camping PlanID200504 - mindre endring

Utval sak	Utval	Møtedato
77/20	Utval for plan og miljø	08.12.2020

Vedlegg

- 1 01 - Omega Areal - Føresegner - v2 04122020
- 2 02 - Omega Areal - Planskildring - v2 04122020
- 3 912 Detaljregulering Spona Camping
- 4 Søknad om mindre endringar i Detaljreguleringsplan for Spona Camping, PlanID200504
- 5 Innspel Stord Fitjar landbruks og miljøkontor 07102020
- 6 Innspel Fylkesmannen 19102020

Bakgrunn:

Det er planlagt ei endring av gjeldande reguleringsplan for Spona camping på Fitjar etter forenkla planprosess. Endringa vil fyrst og fremst visa seg gjennom å tillate eit større servicehus og å justere dei frittliggjande utleigeiningane som er tillate i området men som ikkje er bygd enno. Bruken elles vil bli vidareført slik intensjonane var ved utarbeiding av planen i 2005, men med oppdatert plankart etter gjeldande krav til plankartet og i samsvar med allereie utbygd område.

Føremålet med planendringa er å leggje til rette for noko utviding av område regulert til camping og næringsområde med sikte på å kunne utvide dagens servicebygning samt betre plasseringa av nye utleigehytter.



Plankart gjeldande plan, PlanID200504 Spona Camping

Det vart halde oppstartsmøte for planendringa 26.02.2020. I oppstartsmøtet vart det ikkje konkludert om planendringa kan utførast som mindre endring eller ordinær prosess. Med mindre endringar meiner ein endringer som ikkje har nevneverdig betydning for nokon berørte partar eller interesser. Fylkesmannen har i skriv (29.01.2019) konkludert at «mindre endring» skal vurderast snevrare. Til dømes vil endring av arealføremål ikkje vere ei «mindre» endring. Ei justering av grensene mellom to formål kan likevel i dei fleste tilfelle sjåast på som ei mindre vesentleg endring.

I lovkommentaren til plan- og bygningslova står det vidare følgjande om mindre endringar:

«Saken skal forelegges berørte myndigheter før det treffes slikt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal de myndigheter som er berørt og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring».

Planforslaget med plankart, føresegner og planskildring vart sendt på høyring som mindre endring 24.09.2020 til naboar og offentleg mynde. I høyringsbrevet vart det påpeika at ved eventuelle vesentlege merknadar i varslingsperioden kan planarbeidet bli gjort om til ordinær reguleringsprosess, og at dersom det ikkje kjem vesentlege merknadar i varslingsperioden vil saka bli behandla som mindre endring, jf § 12-14 i Plan- og bygningslova.

Planforslaget vart også lagt ut på heimesidene til Fitjar kommune og annonsert i Bladet Sunnhordland.

Saksopplysningar

Endringane er gjort i samsvar med gjeldande plan- og bygningslov (PBL), nytt plankart og føresegner er datert 04.12.2020. I samband med reguleringsendringa er plankartet oppdatert med nytt grunnkart og teiknereglar, med tilhøyrande oppdatering av føresegnene.

Endringane framgår i hovudsak slik:

1. Føremål camping er endra til føremål Camping plass (1173) i tråd med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPA).
2. Føremål område for næring er endra til føremål Utleiehytter (1171) og kombinert bebyggelse og anleggspålegg BKB (1800) i tråd med spesifisering av bruken og NPA.
3. Føremåla friluftsområde og friområde er slått saman til føremål friområde (3040) i tråd med NPA.
4. Føremålsgrrensa mellom BKB og friområde er justert noko for å gje plass til større servicebygg i tråd med ønskje om utviding og fortsatt drift.
5. Det er lagt inn føremål vegetasjonsskjerm (3060) i grensa mot Kråkevegen og Kjerelvvegen.
6. Plangrense er justert i tråd med grenser mot tilgrensande planar.

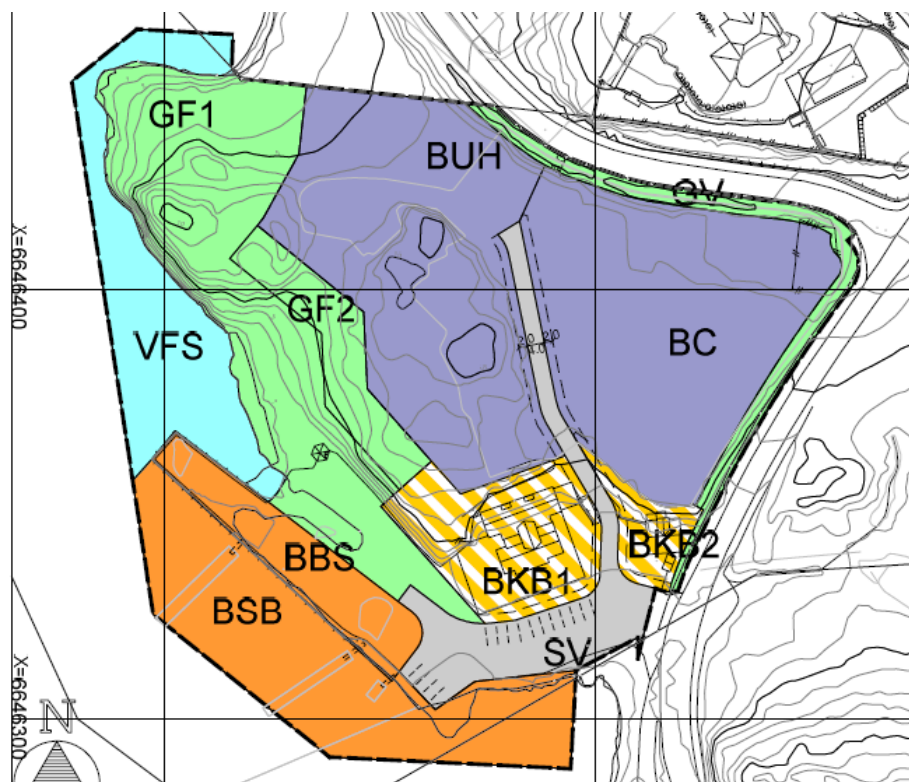
Vurdering:

Innan høyringsfristen 20.10.2020 kom det inn 4 uttaler til planen, og 1 etter at høyringfristen var gått ut. Alle er lista opp og kommentert under:

Avsender, dato	Merknad summert opp	Forslagsstiller sin kommentar	Rådmannen sin kommentar
NVE, 28.09.2020	Ingen merknader		
SFLMK, 07.10.2020	Dersom jordbruksareal vert teken av, er det viktig at jorda vert	Det vert ikkje teke jordbruksareal i dette tilfellet. Arealet som vert peika på er allereie	Rådmannen er einig med vurderingane til forslagsstiller.

	teken vare på. Det er spesielt dei 10-15 cm av det øvste jordlaget som er særers verdifullt.	i bruk av camping-plassen til telt og ballspel, og arealet er heller ikkje i gjeldande reguleringsplan avsett til landbruksområde.	
Eldrerådet, 12.10.2020	Ingen merknader		
Fylkesmannen i Vestland, 19.10.2020	Merknaden går i hovudsak ut på klima og energibruk, ROS-analysen og brannkrav når det gjeld camping-plassar, og naturmangfald.	<p>Det er i dette høve berre snakk om mindre endringar av eksisterande plan, og det er planlagt for ei mindre utviding av eksisterande service-hus. Energibehovet vil difor ikkje endre seg vesentleg. Når det gjeld klimatilpassingar elles i planframlegget, så er byggjehøgda no sett til +2.5 meter med omsyn stormflo.</p> <p>Campingområdet vert ikkje særleg endra ved den endra planen. Når det gjeld brannkrava, så meiner vi at dette er styrt i forskrift, og at forskrifter som er direkte styrt av lova ikkje bør gjentakast i føresegner til planar, då dei vil gjelde uansett.</p> <p>For ROS-analyse ser me ikkje på brann- og eksplosjonsfare som risiko ut frå dette og krava i TEK17. Dette er også gjort med bakgrunn i at campingområdet ikkje vert vesentleg endra med planendringa.</p> <p>Me kan ikkje sjå at naturmangfald vert påverka av endringane, og registreringane i området er skildra i pkt. 5.11 i planskildringa.</p>	Rådmannen er einig med vurderingane til forslagsstiller.
Vestland Fylkeskommune, 28.10.2020	Ingen merknader		

Det er ingen merknader til prosess som «mindre endring», og planen kan difor slik rådmannen ser det handsamast som ei mindre endring av plan. Etter høyringsrunden er det føreteke nokre mindre justeringar av plankart og føresegner i samsvar med Kommuneplanen sin arealdel (KPA) og Reguleringsplanveileder (Kommunal- og moderniserings-departementet, 2018) og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan.



Plankart revidert plan etter høyring, PlanID200504 – Spona Camping

Rådmannen meiner det er positivt at ein ønskjer å utvide servicebygget på Spona camping for fortsatt vidare drift, og samstundes utføre mindre justering av føremålgrensar og føresegner for å få planen ihht slik drifta har utvikla seg, og på bakgrunn av endra planretningslinjer.

Administrasjonen rår til at reguleringsendring for Spona Camping PlanID200504 vert endra i tråd med innkomne justerte framlegg.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø godkjenner framlegg til reguleringsendring for Spona Camping PlanID200504 slik det går fram av vedlagde plankart og føresegner datert 04.12.2020.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 og 12-14, og reglement for utval for plan og miljø §2.

Behandling i Utval for plan og miljø - 08.12.2020:

Representanten Kristine Dalen (H) ba utvalet vurdere hennar habilitet då det er hennas foreldre som er søkjarar/tiltaksahavarar.

Representanten fråtrådte møten medan utvalet drøfta hennar habilitet. Representanten ble samrøystes erklært ugild og fråtrådte møtet.

Kristoffer Tufteland (H) var innkalla som vararepresentant for Dalen.

Vedtak: (Samrøystes)

Som framlegg.

Olaug Haugen
Rådmann

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.