



## MØTEBOK

### **49/274 Planendring - Mindre endring Detaljreguleringsplan Hellandsjøen PlanID201303**

Utval sak	Utval	Møtedato
42/21	Utval for plan og miljø	15.06.2021

#### **Vedlegg:**

- 1 2041-01\_rev10.02.21-A1\_L
- 2 2041-Føresegner Hellandssjøen\_09.02.21
- 3 Kommentarer til utkast til reguleringsendring Hellandsfjorden Signert. 2021
- 4 49/274 Innspel til reguleringsplan frå Thomas og Anke Hartert
- 5 Klage til utkast til reguleringsendring Hellandsfjorden, ny veg
- 6 Merknad til 49/274 Reguleringsendring Hellandsjøen PlanID 201303 fritidsbustad konsentrert
- 7 Merknad til 49/274 Reguleringsendring Hellandsjøen PlanID201303
- 8 Innspel til planid 201303
- 9 Merknad til 49/274 m.fl. Reguleringsendring - Detaljregulering Hellandsjøen Plan ID201303 - ny veg
- 10 Merknad til 49/274 m.fl. Reguleringsendring - Detaljregulering Hellandsjøen Plan ID201303 - fjerne veg
- 11 Merknad til 49/274 mfl Reguleringsendring Hellandsjøen
- 12 Merknad til 49/274 Reguleringsendring Hellandsjøen PlanID201303 Nausttomt 49/210 Signert
- 13 Merknad til 49/274 mfl. Reguleringsendring Detaljregulering Hellandsjøen PlanID201303
- 14 49/274 Uttale til detaljreguleringsplan Hellandsjøen - PlanID201303

#### **Bakgrunn:**

For reguleringsendring for Detaljreguleringsplan for Hellandsjøen PlanID 201303, vart det i møte i PMU 13.04.2021 med heimel i PBL §§12-11 og 12-14 vedteke at planendringa kan gjennomførast som mindre endring dersom garasjebygget på tomt 4 blir trekt ut av planen, og at planforslaget med føresegner og plankart kan sendast på høyring.

PlanID 201303 og PlanID 201602 vert slått saman til ein plan, og planen etter endringa får opprinneleg PlanID 201303. PlanID 201602 vert oppheva.

Tiltakshavar tok garasjebygget på tomt 4 ut av planen og kommunen sendte planendringa på høyring med frist til å koma med merknader sett til **08.06.2021**.

#### **Vurdering:**

Innan merknadsfristen kom det inn 14 innspel-/merknadssvar til planendringa innan høyringsfristen 08.06.2021, og utsett frist for Statsforvaltaren. Alle innspela er gjennomgått og kommentert under:

Nr	Uttale frå, dato	Hovudmoment	Adm. si vurdering	Innarbeidd/ikkje innarbeidd i planen
1	Frode Sætre Helland 49/87 Eivind Helland 49/86 Anke og Thomas Hartert 49/105 05.01.2021	<p>Klager på at bustadområdet blir fortetta med 3 nye bustadtomter. Spesielt sidan desse vart flytta og endra til hyttetomter i førre plan.</p> <p>Klager på at det reguleres inn oppvevaringsbygg/garasje/industribygg/bå tgarasje i bustadområdet.</p>	<p>Tomt 4, 5 og 6 vil bli på om lag 1230, 820 og 880 m<sup>2</sup> og er allereide i dag regulert til «bustader-frittliggjande-småhus». Fortetting innanfor eksisterande felt der føremålet i gjeldande plan er i tråd er gunstig i høve eksisterande/ny infrastruktur. Dei tre hyttetomtene vedteke i 2015 det vert vist til i merknaden ligg bak ein haug i høve bustadene.</p> <p>Garasjen er tatt ut av planen før høyringsrunden.</p>	<p>Byggegrense for tomt 4 og 5 må endrast til 15 meter frå senterline FV5070.</p> <p>Garasjebygget er tatt ut av planen.</p> <p>Merknaden er delvis imøtekome.</p>
2	Thomas og Anke Hartert 49/105 09.04.2021	Klager på fortetting i bustadområde utan VA-plan. Reagerer på at kommunen konkluderer annleis enn i 2015. Klagar på garasjebygg i bustadområde. Reagerer på at klage innsendt 05.01.2021 ikkje er vurdert i forenkla oppstartsmøte.	<p>Det ligg rekkefølgjekrav i føresegner om krav til VA-anlegg ved byggesøknad.</p> <p>Garasjebygget er tatt ut av planen før høyringsrunden.</p> <p>Forenkla oppstartsmøte vart halde før klagen av 05.01.2021</p> <p>Sjå øvrig kommentarer ovanfor</p>	Sjå ovanfor
3	Ansgar Helland 49/225 11.05.2021	Ønskjer å endra føremål for 49/225 frå naust til fritidsbustad.	<p>Endring av føremål kan ikkje gjerast gjennom mindre endring av plan, men gjennom ordinær planendring.</p> <p>Tiltakshaver ønskjer mindre planendring for raskare prosess.</p>	Merknad blir ikkje imøtekome.

			Kommunen rår til at dei som ønskjer føremålsendring i planen gjer dette i ein eigen planprosess samla.	
<b>4</b>	Eivind Helland og Mette Haldorsen 49/86 11.04.2021	Ber om endra vegtilkomst til tomt 2 i 4 meters breidde utan å gå over tomt 1, i tråd med tinglyst rett.	Vegtilkomst tomt 2 må løysast i tråd med tinglyst rett.	Vegtrekanten over tomt 5 må utvidast slik at breidde til tomt 2 blir 4 meter. Merknaden er delvis imøtekome.
<b>5</b>	Eivind Helland 49/86 18.05.2021	Ber om at vegtilkomst til tomt 6 over tomt 2 fjernes grunna manglande vegrett.	Vegrett/tilkomst til tomt 6 må løysast enten over tomt 2, tomt 1 eller i grensa i mellom.	Tomt 6 må sikrast vegrett før byggeløyve. Merknaden er delvis imøtekome.
<b>6</b>	Frode Sætre Helland 49/87 05.05.2021	Klager på at bustadområdet blir fortetta med 3 nye bustadtomter.  Klager på at det reguleres inn oppvevaringsbygg/garasje/industribygg/bå tgarasje i bustadområdet.	Området ligg i dagens plan allereide inne som bustadføremål. Det er altså ikkje snakk om å fjerne grøntområde/friområde som klagar hevdar. Det ligg rekkefølgekrav i føresegner om krav til VA-anlegg ved byggesøknad. Det vil solaeis ikkje bli påverknad til naturtilhøve rundt Storavatnet.  Garasjebygget er tatt ut av planen før høyringsrunden.  Sjå øvrig kommentarar øvst.	Byggegrense for tomt 4 og 5 må endrast til 15 meter frå senterline FV5070.  Garasjebygget er tatt ut av planen.  Merknaden er delvis imøtekome.
<b>7</b>	Jan Inge og Liv Berit Helland 49/210 20.05.2021	Ønskjer føresegner retta tilbake for sitt naust på 49/210 i tråd med tidlegare plan frå 2003 som sa maks grunnflate 80m <sup>2</sup> , gesims 3 m, mønehogd 6 m.	Kommuneplanen frå 2012 seier for naust maks grunnflate 40 m <sup>2</sup> , maks mønehøgde 5 m. Nye planar må vera i tråd med kommuneplanen. Eksisterande bygg godkjent etter eldre planar må ikkje endrast som følgje av ny plan.	Naustet er godkjent ihht eldre plan.  Merknad blir ikkje imøtekome.
<b>8</b>	Frode Sætre Helland 49/279 10.05.2021	Ønskjer å endra føremål for 49/279 frå naust til fritidsbustad.	Endring av føremål kan ikkje gjerast gjennom mindre endring av plan,	Merknad blir ikkje imøtekome.

			men gjennom ordinær planendring.  Tiltakshaver ønsker mindre planendring for raskere prosess. Kommunen rår til at dei som ønsker føremålsendring i planen gjer dette i ein eigen planprosess samla.	
<b>9</b>	Jan Inge og Liv Berit Helland 49/210 20.05.2021	Ønsker å endra føremål for 49/210 frå naust til fritidsbustad.	Endring av føremål kan ikkje gjerast gjennom mindre endring av plan, men gjennom ordinær planendring.  Tiltakshaver ønsker mindre planendring for raskere prosess. Kommunen rår til at dei som ønsker føremålsendring innanfor planen gjer dette i ein eigen planprosess samla.	Merknad blir ikkje imøtekome.
<b>10</b>	Thomas og Anke Hartert 49/105 02.06.2021	Ønsker ikkje fortetting i bustadområde med 3 nye tomter.	Føremål er ikkje endra slik klagar hevdar.  Det ligg rekkefølgekrav i føresegner om krav til VA-anlegg ved byggesøknad.	Tomt 6 må sikrast vegrett før byggeløyve.  Sjå øvrig merknad 1 og 2.  Merknaden er delvis imøtekome.
<b>11</b>	Direktoratet for mineralforvaltning 04.06.2021	Planendringa berører ikkje mineralressursar, har ingen merknader.	Tatt til orientering	
<b>12</b>	Vestland Fylkeskommune 04.06.2021	Vurderer at endringane ikkje går utover hovudrammene i planen eller påverkar gjennomføringa av planen for øvrig, og Vestland fylkeskommune har ingen avgjerande merknader i saka.	Tatt til orientering	
<b>13</b>	NVE, 07.06.2021	Har ingen merknader.	Tatt til orientering	
<b>14</b>	Statsforvaltaren i Vestland, 08.06.2021, 09.06.2021	Ber om 2 dagars forlenga frist. Har ingen merknader på noverande tidspunkt	Tatt til orientering	

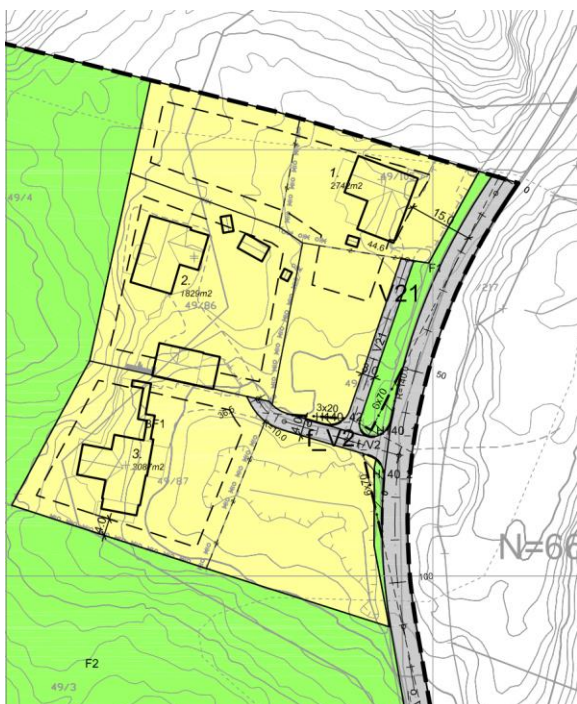
## Faglege vurderingar:

Det er motteke ein del merknader til fortetting i bustadområdet, og ein del som ønskjer naust omregulert til fritidsbustader. Overordna mynde har ikkje merknader til planendringa.

### Om fortetting i bustadområdet:

Det er kome fleire merknader frå eigarar av bustader i eksisterande bustadfelt i planområdet. I dagens plan ligg det inne 3 eksisterande bustader/tomter. Tiltakshaver ønskjer her ei fortetting innanfor føremålet «Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse». Merknadene går i hovudsak på følgjande:

- Det er ikkje ønske om fortetting av 3 nye bustadtomter i bustadområdet.
- I tidlegare planprosess vart det føreslått 11 bustadtomter her. Antalet vart redusert pga manglande VA-kapasitet/VA-plan i feltet, og at 3 av bustadtomtene vart endra til 3 nye hyttetomtar like vest for bustadområdet.
- Endra føremål frå grønt til gult.
- Manglande tilkomst/vegrett til tomt 6.



Utsnitt av gjeldande plan, bustadområdet



Utsnitt planendringa, bustadområdet

I ny felles VA-norm for Hardanger og Sunnhordland §3.0, vert det stillt krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplanar skal følgje ein overordna VA plan/rammeplan VA. VA rammeplanen skal vere godkjent før reguleringsplanen kan vedtakast politisk.

For denne planendringa vil det difor verte still krav om utarbeiding VA rammeplan for bustadområdet før frådelling og byggeløyve for nye bustader.

Det stemmer ikkje slik det framgår av klagar at ein endrar føremål i planen frå grønt til gult. Det er mogleg tomt 4-6 framstår i terrenget som grøntområde, men dei ligg i gjeldande plan som bustadområde (gult).

I merknad nr 10 hevdar klagar (tomt 1) at det tidlegare var ein avtale om at eigar av tomt 1 skulle kjøpa tomt 5 og 6, men at avtalen ikkje vart oppfylt avdi tomt 5 og 6 den gongen ikkje vart regulert til eigne tomter, men mogleg tilleggsareal til tomt 1. Då verkar det rart at eigar av tomt 1 klagar no når tomt 5 og 6 faktisk vert regulert til byggetomter.

Kommunen har forståing for at eigarar av bustader ikkje ønskje nye naboar. Men ei fortetting innanfor eksisterande bustadområde vil vera ein fordel og er ei statleg anbefaling ut frå samanhengen mellom arealbruk og miljøbelastning.

### Om naust til fritidsbustader:

Det er kome 3 innspel om å endre naust til fritidsbustader i høyringsrunden. I strandområdet i Hellandsjøen er det i gjeldande reguleringsplan (PlanID201303/201602) ein miks av naust og fritidsbustader (såkalla rorbuer eller hyttenaust). Å endre føremål frå naust til fritidsbustader kjem ikkje inn under ordninga mindre planendring. Ei endring av føremål i reguleringsplan må gjerast gjennom ei ordinær planendring. Tiltakshaver ønskjer denne planendringa gjennomført som mindre endring og har høve til det, då ein ikkje endrar føremål i høve gjeldande plan. Dette av di ei ordinær planendring er meir tid- og kostnadskrevande.

Kommunen rår til at om det er ønskje om å endra nokre naust til fritidsbustader så bør dei som ønskjer dette, gjennomføre ein eigen ordinær planendringssprosess samla. Utfallet kan ikkje forskotterast her.

### **Framlegg til vedtak:**

Utval for plan og miljø godkjenner framlegg til reguleringsendring for Hellandsjøen PlanID201303 slik det går fram av vedlagde plankart datert 10.02.2021 og føresegner datert 14.04.2021 med følgjande endringar:

1. Byggegrense mot FV5070 må endrast i plankartet til 15,0 meter frå senterline FV5070 for tomt 4 og 5.
2. Tilkomst til tomt 2 må endrast i tråd med merknad nr 4. Byggegrense for tomt 1 og 5 endres tilsvarande.

Reguleringsplan med PlanID201602 vert oppheva.

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

### **Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 15.06.2021**

#### **Behandling:**

Leiar for plan og utvikling, Øystein Sørli, orienterte om saka i møte.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak:**

Utval for plan og miljø godkjenner framlegg til reguleringsendring for Hellandsjøen PlanID201303 slik det går fram av vedlagte plankart datert 10.02.2021 og føresegner datert 14,4,2021 med følgjande endringar:

1. Byggegrense mog FV 5070 må endrast i plankartet til 15,0 meter frå senterline Fv 5070 for tomt 4 og 5.
2. Tilkomst til tomt 2 må endrast i tråd med merknad nr 4. Byggegrense for tom 1 og 5 endrast tilsvarande.

Reguleringsplan med PlanID 201602 vert oppheva.

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

Olaug Haugen  
Rådmann

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*