



SAKSFRAMLEGG

49/24 Mindre reguleringsendring del av Koløyholmen PlanID200804

Utval sak	Utval	Møtedato
94/21	Utval for plan og miljø	07.12.2021

Vedlegg:

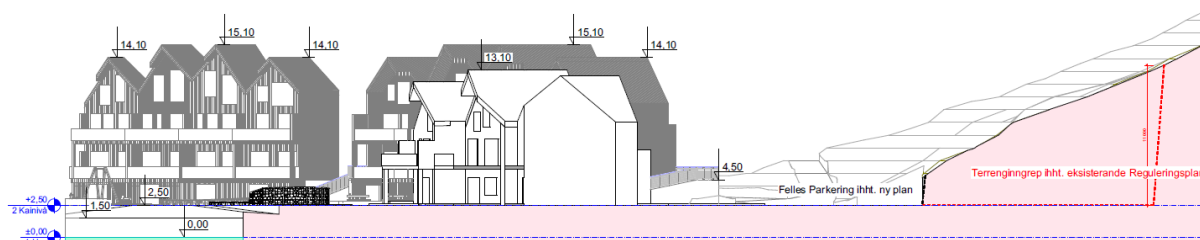
- 1 reguleringsføresegner 021221.docx
- 2 572020 Reguleringsplan 30.11.2021-A2.pdf
- 3 06569-Regplan-forslag-rev3-endelig 2008-12-01.doc
- 4 49/24 merknad/innspeil frå Fitjar brann og redning
- 5 49/24 Innspeil til reguleringsplan - Egil Johannes Jensen
- 6 49/24 Innspeil til reguleringsendring Koløyholmen - Kjell Koløen
- 7 49/24 Innspeil til reguleringsendring Koløyholmen - NVE
- 8 Innspeil til reguleringsendring - Liv Mari og Kjetil Lønning
- 9 49/24 Innspeil til reguleringsendring Koløyholmen - statsforvaltaren i Vestland
- 10 49/24 Innspeil til reguleringsendring Koløyholmen - Kluge advokatfirma
- 11 Innspeil - reguleringsplan - Koløyholmen

Bakgrunn:

Det vart halde oppstartsmøte for denne planendringa 16.02.2021. Føremålet med planendringa er å endre føremål frå konsentrert bustad/fritidsbustad til område for angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

Utval for plan og miljø gjorde i møte 11.05.2021 følgjande vedtak:

Utval for plan og miljø tilrår med heimel i PBL §§12-11 og 12-14 at planendringa for Reguleringsplan for Koløyholmen PlanID200804 kan gjennomførast som mindre endring og at planforslaget med plankart og føresegner datert 17.03.2021 kan sendast på høyring.



Illustrasjonssnitt



Illustrasjon

Innspel og merknader:

Planforslaget vart sendt på høyring med høyringsfrist 17.08.2021. Det kom inn 7 innspel/merknader innan høyringsfristen. Innspel og merknader er lista opp og kommentert under:

Nr	Dato, Uttale frå	Hovudmoment	Adm. si vurdering	Innarbeidd/ikkje innarbeidd i planen
1	07.07.2021, Fitjar Brann og redning	Det er forventa at brannvesenet får tekniske planar til uttale med omsyn på sløkkevass-forsyning, og tilkomst for brannbil-/utrykningskjøretøy jf. §6 Rekkefylgjekrav	Tatt til orientering	Innarbeidd i planen.
2	03.08.2021, Egil Jensen	Representerer sameiet Koløyvegen 160, 162 og 164 – Gnr 49 Bnr 260. Gjør oppmerksom på at inntegnet fortau bak huset vårt går rett gjennom våre 4 tinglyste parkeringsplasser på Gnr.49 Bnr.28. Vi ber om at fortauet fjernes for å opprettholde disse parkeringsplassene da eiendommen vår ellers ikke kan benyttes.	På dette området er ikkje planen endra i høve gjeldande plan. Fortauet på sjøsida ligg på same staden som i gjeldande plan. Fortauet på landsida er ikkje med i denne planendringa. Iflg. Grunnboka er det ingen opplysingar kvar desse parkeringsplassane er.	Merknad blir ikkje imøtekome.
3	09.08.2021, Kjell Koløen	Ønskjer at eksisterande bustader i området med gamle kloakkløysingar kan knyta seg til det nye avløpssystemet som no vert etablert. Ser også fram til at ein kan få sanert gamle bygg i Koløyholmen, som vil gje eit stort løft for området.	Nytt avløpsanlegg for prosjektet blir privat. Fitjar kommune overtek i utgangspunktet ikkje private avløpsanlegg for fritidsbustader. Eventuell tilkopling for eksisterande bustader må bli etter avtale med utbyggjar. Utbyggjar er positiv til dette.	Merknaden er delvis imøtekome.
4	13.08.2021, NVE	I følgje lausmassekartet er det tynne marine avsetningar i området. I marine avsetningar kan ein i utgangspunktet ikkje sjå vekk frå førekomstar av kvikkleire og områdeskred av kvikkleire. NVE Rettleiar 1/2019 rår til at det alltid vert gjennomført grunnundersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsona. Vi rår dykk difor til å sette krav i føresegnene om at grunnundersøking og geoteknisk	Det er lagt til rekkefylgjekrav til grunnundersøking og geoteknisk prosjektering i føresegner. For krav til kotehøgde for golv gjeld KPA.	Merknad immøtekome.

		prosjektering må gjennomførast før det vert gjeve løyve tiltak i strandsona/sjøen. De bør og vurdere fare for stormflo, og sette krav om byggehøgder som gir flaumsikker utbygging, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. I desse vurderingane bør de ta omsyn til havstiging og bølgegjøverknad.		
5	16.08.2021, Liv Marit og Kjetil Lønning	Er svært positive til endringane og dei nye planane til Koløyholmen AS. Har nokre innspel når det gjeld trafikkøysinga i planområdet: 1. Føreset at krysset mot område C og E i gjeldande plan vert bygt. 2. Ønskjer vegløyving til område H og I lagt inn i planen. 3. Omsyn til mjuke trafikkantar. Vonar fortausløyvingar i gjeldande plan kan vidareførast i ny plan.	1. Krysset mot C og E er ikkje omfatta av planendringa og vil ikkje bli endra. 2. Avkøyving til H og I er ikkje omfatta av planendringa og vil ikkje bli endra. 3. Fortau på sjøsida av vegen blir lagt delvis langs kaifront.	Merknaden er delvis imøtecome.
6	17.08.2021, Statsforvaltaren	Ber om at Fitjar kommune ser nærare på lovkommentaren til plandelen frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 15. april 2020, https://www.regjeringen.no/contentassets/f40140e7686a4299ad3f1129dfe4df2f/no/pdfs/revidert--lovkommentar-til-pbl-2008-15april-2020.pdf Ber også Fitjar kommune vurdere nærare om endringa får konsekvensar av «vesentlig betydning» for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i ein større samanheng. Det blir lagt opp til ei redusert utbygging innanfor område D i reguleringsplanen for Koløyholmen (PlanID200804), og endring	Tatt til etterretning. Kommunen har vurdert lovkommentaren til plandelen frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 15. april 2020 og om endringa får konsekvensar av «vesentlig betydning» for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i ein større samanheng. SFLMK har undersøkt forureinig frå både dieseltankar over bakken og nedgravde tankar. Tankane er tomme og representerer ingen akutt forureiningsfare. Tankane vil bli krevd fjerna etter pålegg ihht lokal forskrift og forureiningsforsafrifta.	Merknaden er imøtecome.

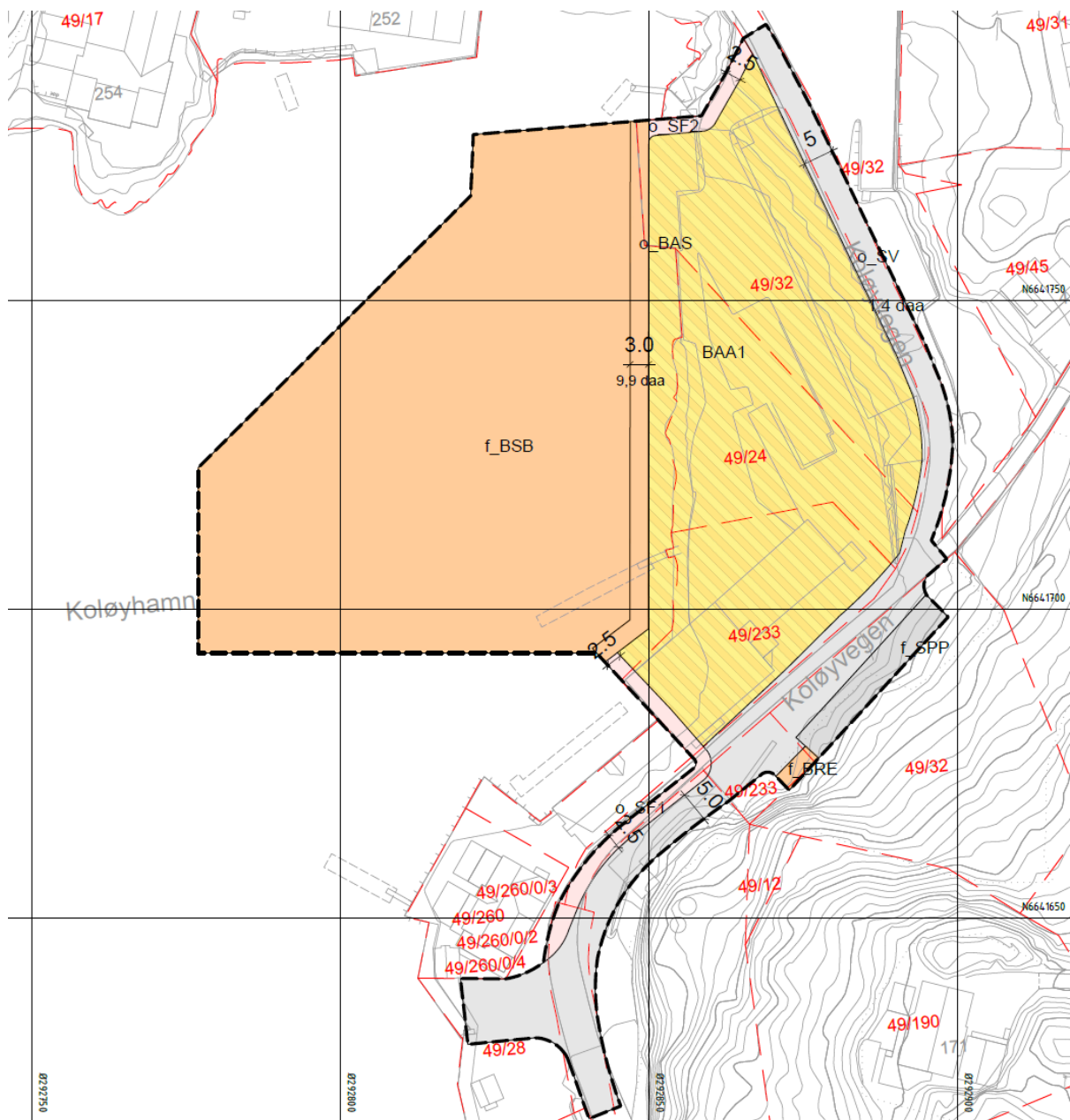
		<p>av retninga på småbåtanlegget. Vi saknar likevel at Fitjar kommune gjev fleire opplysingar og vurderingar om korleis rekkjefølgjekrava punkt 8.5 fareområde er handtert, og korleis punkt 8.6 om støy er handtert, jf. reguleringsplan for Koløyholmen (<i>PlanID200804</i>).</p> <p>Reguleringsplanen er ein eldre plan, og ved endring av reguleringsplan burde saksutgreiinga også innehalda ei ny vurdering av krav til risiko- og sårbarheitsanalyser, nye føringar om planlegging i strandsona og identifisering av eventuelle fareområder som skal med i planendringa.</p> <p>Vi ber Fitjar kommune klargjere merknadene vi har til endringane av reguleringsplanen før det vert treft endelege vedtak om offentleg ettersyn.</p>	<p>Det er lagt til rekkefølgjekrav for fjerning av forureina massar i føresegner.</p> <p>Det er lagt til rekkefølgjekrav for støy i føresegner. Havn Produkter AS som det vert vist til i gjeldande føresegner er avslutta og nedlagt.</p> <p>ROS-analysen er revidert.</p>	
7	17.08.2021, Kluge på vegne av Scandinavian Fitting & Flanges AS (SFF)	<p>Bidreg med kortfatta historikk. Meiner vilkår i PBL §12-14 om mindre vesentleg endring ikkje er tilstades. Har ingen motførestillingar om redusert utnytting av område D. Påpeiker uklarhet omkring plangrense i gjeldande plan og planendringa. SFF kan difor vanskeleg forstå planforslaget annaleis enn at selskapet sin eigedom ikkje lenger er regulert, jf. Bl.a. forslaget til nye føresegner §1.1 der det framgår at: «Det regulerte området er vist på planen med plangrense».</p> <p>Tilhøvet mellom ny og gamal plangrense er heller ikkje drøfta. Dersom SFFs eigedom er tatt ut av planen, er dette sjølvsgatt uakseptabelt. Dette utgjær ingen</p>	<p>Dette er ei mindre reguleringsendring av deler av ein gjeldande plan. Ny plan skal kun erstatta /oppheva areal av gjeldande plan som ny plan dekkjer. Gjeldande plan som ligg utanfor areal for ny plan skal framleis gjelde.</p> <p>Veg 1 er no lagt tilbake til plassering i gjeldande plan. Den delen av merknaden er soleis materielt sett bortfallt.</p> <p>Det er lagt inn rekkefølgekrav i føresegner om både tilkomstvegar og fortau.</p>	<p>Merknaden er delvis imøtekome.</p> <p>Planforslaget vert ikkje avvist.</p>

		<p>mindre vesentlig endring. Tvert imot – det er vanskeleg å tenkja seg ei meir inngripande endring. Endringane ligg ikkje innanfor hovuddramma for gjeldande plan. Veg 1 er forskjøve i høve gjeldande plan. Dette er ikkje kommentert i saksframlegget, og er ikkje ei bagatellmessig endring. SFF legg til grunn at Veg 1 må byggjast veg utbygging av delfelt. Rekkefølgekrava er tatt ut av føresegnene.</p> <p>Som påvist ovanfor er den forenkla endringsadgangen ganske snever. Det syns på det reine at gjeldande plan blir sett til side, dersom forslaget som no føreligg vert vedteke. Det er tilstrekkeleg at andre berørte protesterer på forslaget til mindre endring, til at det ikkje lenger foreligger heimel til å unngå full ordinær planbehandling. Etter SFFs oppfatning er det på det reine at planforslaget må avvisast.</p>	<p>Om mindre endring henta frå Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven Revidert utgave 2020 (kommunal- og moderniseringsdepartementet), §14-12:</p> <p><i>Meningen er at det bare skal være aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.</i></p>	
8	23.08.2021, Koløyholmen AS (motteke etter utløp av høyringsfristen)	<p>Syner til samtale med rådmannen angående vegframføring til framtidig busstopp. Busstoppen burde vore flytta til der den ligg i gjeldande plan. Har gjort mange forsøk på å verta einig med eigar av 49/28 om overtaking av grunn for utviding av veg. Har ikkje blitt samde om pris. Ber kommunen løysa dette i og med at det er regulert inn busstopp i gjeldande plan. Vil også nemna 2 store dieseltankar som er rusta og det er leke ut diesel i naturen og 3 nedgravde ståltankar av ukjent tilstand. Meiner ihht forskrifter at desse skulle vore fjerna.</p>	<p>Så vidt kommunen kjenner til er det ikkje planar om å la bussen gå til regulert snuplass. Det er heller ikkje eit kommunalt ansvar å sørgja for dette.</p> <p>Dieseltankane er nyleg kontrollert av SFLMK som har konstatert at dei er tomme og representerer ingen akutt forureiningsfare. Dei ligg også utanfor området for denne reguleringsendringa. Dei bør allikevel fjernast.</p>	<p>Merknad motteke etter utløp av høyringsfristen. Er delvis imøtekome.</p>

			Nedgravde tankar som permanent er tatt ut av bruk skal sanerast etter forureiningsforskrifta § 1-8, 2-4 og 2-5.	
--	--	--	---	--

Vurderingar og konklusjon:

Etter høyringsrunden er planmaterialet revidert som følgje av merknader og kommunen sine krav til endringar.



Utsnitt av plankart etter høyringsrunden

Endringar gjort i plankartet etter høyringsrunden:

- Veg 1 er justert tilbake til lik gjeldande plan.
- Fortau langs kaifront er auka til breidde 3 meter, øvrig fortau er 2,5 meter.

Endringar gjort i føresegnar etter høyringsrunden:

- Rekkefølgjekrav §6.3 fare er tatt med. Før tiltak i sjø kan gjennomførast, skal det utførast grunnundersøkingar og geoteknisk prosjektering.
- Rekkefølgjekrav §6.4 støy er tatt med.

Endringar gjort i planomtalen etter høyringsrunden:

- Oppdatert ROS-analyse.

Administrasjonen meiner endringar i plandokumenta gjort etter høyringsrunden som nemnt over har ført til ein god og framtidsretta plan, og at planendringa ligg innanfor det som kan godkjennast som ei mindre endring av plan etter §12-14, 2. ledd.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø godkjenner framlegg til reguleringsendring for Reguleringsplan i Koløyholmen PlanID200804 slik det går fram av vedlagde plankart og planomtale datert 30.11.2021 og føresegner datert 02.12.2021.

Denne planendringa erstattar/opphevar den del av gjeldande plan med PlanID200804 som planendringa omfattar.

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 - 07.12.2021**Behandling:****Vedtak:**

Samrøystes som framlegg.

Svein Dale Soleng
Konst. rådmann

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.