

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Anny Bastesen	FE - 141	16/822

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
36/2016	Formannskapet	PS	20.04.2016

## Evaluering og justering av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel

### Vedlegg:

Rvisjon av føresegnene til arealdelen, høyringsutkast

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Kommuneplanen sin arealdel m/plankart og føresegner vart godkjent av kommunestyret i møte 17.06.2015. Føresegnene vart revidert like etter godkjenning, i tråd med endringane i plan- og bygningslova pr 01.07.2015, jf vedtak i formannskapet sak 105/2015 i møte 26.08.2015. Revisjonen handla i hovudsak om formalia.

I løpet av eit knapt år som har gått sidan arealdelen vart godkjent, har administrasjonen fått erfaring med og tilbakemeldingar på korleis plankart og føresegner legg til rette for saksbehandling og forvaltning av planar og søknader. Erfaringane og tilbakemeldingane gjeld tolkingsspørsmål, feilretting og forslag til endringar.

#### Tolkingsspørsmål

Når det gjeld behandling av enkeltsaker, har vi sett at det nokre stader er upresise formuleringar som kan vere vanskeleg å tolke, og vi har oppdaga at det framleis står att tekst som ikkje har fanga opp dei siste endringane i plan- og bygningslova. Grunneigarar og utbyggjarar stiller også spørsmål ved korleis nokre av punkta i føresegnene skal tolkast. I eitt tilfelle er eit bustadhus feilaktig tolka som våningshus i plankartet.

#### Feilretting

Det er gjort feil i framstillinga av føresegnene ved at krav frå Statens vegvesen knytt til trafikksikker kryssing av Fv 564 ved Holme før utbygging i område SB\_2 ikkje er teke med i dei endra føresegnene: «*Krav om undergang for mjuke trafikkantar under fv 564 på Holme og utbetra fv 247 før utbygging av B10, SB\_2, FO\_1, T\_7 og B11*» Den samordna uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland, datert 24.04.2015, byggjer på at kravet er ivaretatt og motsegn på dette området kunne trekkjast. Kravet er fanga opp i føresegnene pkt 1.5.4 med unntak for område SB\_2, sjølv om det i saksutgreiinga til sluttbehandlinga av arealdelen står at dette er ivaretatt.

#### Endringsforslag

Det er kome tilbakemelding frå hytteeigarar om at grensa for maksimalt bruksareal (BRA) for

fritidsbustader i føresegnene pkt 1.6.14 bør hevast, grensa er i dag sett til 120 m2 .

Administrasjonen har elles sett at føresegnene ikkje seier noko om maksimalt tomteareal for naust.

Ved behandling av høyringsuttale til Interkommunal næringsplan for Region Nordhordland, i kommunestyremøte 10.02.2016, kom det eit oversendingsforslag frå Asbjørn Larsen, Ap: «*Vi foreslår at administrasjonen startar snarast på dette med å tilrettelegge næringsområde tilknytta havbruksområde til sjø.*»

### **Vurdering**

Revisjonen av kommuneplanen sin arealdel var denne gongen svært omfattande og førte i realiteten fram til full omarbeiding av planen, i tråd med revidert lovverk. Administrasjonen har vore klar over at det er først ved praktiseringa av plan og føresegner ein ser om dei nye plandokumenta har ønska effekt, både når det gjeld å innfri vedtekne målsettingar for arealbruken og drive rasjonell plan- og byggesaksbehandling. Dette er ei avklaring som tar noko tid.

Det er derfor gledeleg å kunne melde at plankart og føresegner i all hovudsak fungerer i tråd med intensjonane. Det som er oppdaga av tolkingsspørsmål og feilrettingar er markert i vedlagte føresegner revidert 06.04.2016 Høyringsutkast.

### Tolkingsspørsmål, framlegg til meir presise formuleringar og utfyllingar:

På side 3 er definisjonen av «bueining» teke inn, den mangla.

Pkt 1.2.1 om plankrav var utydeleg i høve til sortering mellom framtidige og noverande område for bygg og anlegg og type tiltak som krev reguleringsplan. Intensjonen om at mindre byggearbeid og utfylling i eksisterande område kan gjerast utan reguleringsplan var ramla ut for naust, sjølv om naust er nemt i unntaket i pkt 2.1. 1. Her er det føyd til tekst som fangar opp dette.

Pkt 1.2.2 om plankrav i område merka H810, dvs der det er krav om områdeplan, var det ikkje sett opp reglar for unntak frå plankravet. Også i desse områda må mindre tiltak på bygd eigedom kunne gjennomførast utan krav om reguleringsplan, t.d. på Flatøy sør, Flatøy aust og Ryland. Her er det føyd til tekst som fangar opp dette.

Pkt 1.6.3 handlar om spreidde bustadområde, medan det var nytta nemninga spreidde byggeområde, som er generelt for alle type bygg. Her er ordlyden endra.

I pkt 1.6.9, 1.6.12 og 1.6.13 er definisjonen av eining teke inn, for å unngå mistydingar.

Pkt 1.6.16 inneheldt upresise formuleringar på arealkategori (ope naturlandskap, kulturlandskap), her er ordlyden endra til formell arealkategori (LNF-område, grøntstruktur, leikeplassar). Det bør vere unntak for skilt knytt til gardsdrift, her er det føyd til tekst som fangar opp dette.

Pkt 2.1 er omarbeidd slik at det er samsvar mellom tekst i pkt 1.2 om plankrav og tekst i pkt 2.1 om vilkår og unntak. Samtidig er det teke inn tekst som endå betre koplar føresegnene til endringane i plan- og bygningslova når det gjeld tiltak som ikkje lenger treng byggeløyve. Det er teke inn eit punkt om tilpassing til eksisterande busetnad for å tydeleggjere at dette handlar om tiltak som ikkje endrer områdekarakteren eller bygningsvolum mm. Når dette vilkåret ligg til grunn, fell kravet om «heilskapleg plan» osv i første kulepunkt vekk. Administrasjonen meiner at desse endringane rydder vekk det siste misforholdet som stod att mellom kommuneplanen og dei nye byggesaksreglane.

I dette punktet er definisjonen av fortetting teke inn, i tillegg til definisjonen av bueining.

Pkt 3.2 har fått eit tillegg som synleggjer at dei spreidde byggeområda er meint for einebustader; ein firmannsbustad kan ikkje reknast for ei eining t.d.

I tabell 9.1 er bustadeigedom 51/91 lagt inn, då bustaden ikkje er å rekna for våningshus på gard og egedomen elles fyller kriteria for å stå på denne lista.

Pkt 4.1.2 er presisert m.o.t. at rom for varig opphald ikkje kan etablerast – med eller utan byggesøknad - i raud støysone.

#### Feilretting, grunnlag for at motsegn vart trekt:

Pkt 1.5.6 har fått eit tilleggspunkt der krav til trafiksikring før utbygging i spreidd område SB\_2 er teke inn, slik vegvesenet og fylkesmannen krev.

#### Endringsforslag:

Når det gjeld å heve maks bruksareal (BRA) for fritidsbustad i pkt 1.6.14, har administrasjonen kome fram til at grensa som er sett (120 m<sup>2</sup> BRA) er OK. Den er med på å halde fritidsbusetnaden på eit nøkternt nivå, men utan å øydeleggje for mindre tilbygg og påbygg. Fritidsbustadene ligg gjerne langs vassdrag eller nær byggegrensa mot sjø. Det vil kunne vere fornuftig å godkjenne avvik i nokre tilfelle, gjennom dispensasjon. Då vil kommunen framleis kunne ta stilling til om utbygginga vil bryte med områdekarakteren og landskapsbiletet m.v. Typiske hyttekommunar har gjerne maks BRA på 150 m<sup>2</sup>, evt. også høgare utnyttingsgrad, medan Meland tradisjonelt har meir småskala hytter.

Administrasjonen fremmer ikkje forslag no om å innføre maksimum arealgrense for naustetomt, i pkt 1.6.14. Dette kan føre til frådelling av relativt store naustetomter, med fare for meir nedbygging i strandsona, men på den andre sida er det reglar for tal nye naust i føresegnene pkt 2.1.5. Pkt 1.6 og 1.7.5 inneheld genrelle krav om tilrettelegging for allmenn ferdsel til og langs sjø.

Oversendingsforslaget om å snarast starte arbeidet med å tilrettelegge næringsområde tilknytta havbruksområde til sjø, krev at det er tilgjengeleg ressursar til å gjennomføre arbeidet. Desse ressursane må evt hentast frå anna planarbeid; no står områdeplanen for Ryland for tur og administrasjonen vil ikkje rå til at dette planarbeidet blir sett på vent igjen. Kommuneplanen sin arealdel skal i alle høve opp til vurdering i løpet av kommunestyreperioden, og i den sammenhengen er det naturleg å sjå på havbruksområde til sjø også.

Folkehelse: Ikkje relevant i denne saka

Miljø: Ikkje relevant i denne saka

Økonomi: Ikkje relevant for denne saka

#### **Konklusjon**

Administrasjonen rår til at føresegnene blir revidert m.o.t. klargjering av tolkingsspørsmål og oppretting av feil, som er kommentert over her. Revisjonen har preg av presisering og utfylling i samsvar med dei nye byggesaksreglane, innarbeiding av definisjonar for å unngå mistydingar og ein betre intern samanheng mellom punkta i føresegnene.

Sjølve feilrettinga er nødvendig då Statens vegvesen via Fylkesmannen i Hordland har trekt motsegna til kommuneplanen på vilkår av at dette vart innarbeidd i føresegnene.

Administrasjonen rår til at utkastet revidert 06.04.2016 vert kunngjort og sendt på høyring til dei

offentlege instansane som har interesse i det, før dei reviderte føresegnene til slutt blir lagt fram for kommunestyret for behandling.

Revisjonen endrer ikkje ved kommuneplanen sitt planprogram, konsekvensutgreiing, ROS-analyser eller kommunen sin planstrategi.

**Framlegg til vedtak:**

«Formannskapet legg utkast til reviderte føresegner til kommuneplanen sin arealdel, datert 06.04.2016, ut på offentlig ettersyn ved kunngjering i lokalavis og på kommunen sine heimesider. Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland vert tilskrive direkte. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 11-14, jf § 11-4. Revisjonen medfører ingen endringar i gjeldande planstrategi, eller i planprogramet eller konsekvensutgreiinga for kommuneplanen, og har ingen vesentlege verknader for miljø og samfunn. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga ovanfor.»

**Formannskapet - 36/2016**

**FS - behandling:**

**FS - vedtak:**

«Formannskapet legg utkast til reviderte føresegner til kommuneplanen sin arealdel, datert 06.04.2016, ut på offentlig ettersyn ved kunngjering i lokalavis og på kommunen sine heimesider. Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland vert tilskrive direkte. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 11-14, jf § 11-4. Revisjonen medfører ingen endringar i gjeldande planstrategi, eller i planprogramet eller konsekvensutgreiinga for kommuneplanen, og har ingen vesentlege verknader for miljø og samfunn. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga ovanfor.»