



## Sakspapir

| Saksbehandlar      | Arkiv                                      | ArkivsakID |
|--------------------|--|------------|
| Kim Dhondup Kendel | GBR - 36/37, GBR - 36/111,<br>GBR - 36/122 | 14/1174    |

| Saksnr | Utval                     | Type | Dato       |
|--------|---------------------------|------|------------|
| 005/17 | Hovudutval teknisk/næring | PS   | 06.02.2017 |
| 014/17 | Kommunestyret             | PS   | 06.03.2017 |

### PRIVAT DETALJREGULERING FOR GNR 36 BNR 37 - ØKLAND - HANDSAMING 2. GONG

#### Prenta vedlegg:

R01\_Økland\_5147344-2016-08-19  
Vedlegg\_B\_2016-11-09\_R03\_D08\_Reguleringsbestemmelser\_Økland\_endeleg  
2016-08-19\_RD01\_revD05\_Planbeskrivelse\_Økland\_5147344  
Illustrasjonsplan-A01\_1000\_2016-08-15  
Illustrasjonsplan-A02\_500\_2016-08-15  
Illustrasjonsplan-A03\_200\_NA1\_2016-08-15  
Illustrasjonsplan-A04\_200\_NA2\_2016-08-15  
Illustrasjonsplan-A05\_200\_NA3\_2016-08-15  
C01-C02-C03\_plan og profil\_5147344  
5147344\_R04\_ROS-analyse 2015-05-06  
36\_37\_oversynskart  
36\_37\_kommuneplankart  
36\_37\_ortofoto

#### Saksopplysningar:

Rådmannen, 22.08.2016

#### Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.:

Plan- og bygningslova (PBL), særskilt kap. 12 vedk. reguleringsplanar  
Kommuneplanen for Sveio 2011 – 2023

#### Økonomiske konsekvensar:

Ingen så langt. Planarbeidet omfattar privat detaljregulering og er finansiert av tiltakshavar.  
Eventuelle kostnader i samband med planlegginga berast av tiltakshavar.

Dersom dei tekniske anlegga vert utbygd i samsvar med dei kommunale krava vert desse overteke av kommunen etter ferdigstilling og avtale mellom kommunen og tiltakshavar.

Eventuell utbygging kan medføre krav om utbygging av kommunalt vatn og



avlaupsanlegg. Dette må takast stilling til når/dersom det vert aktuelt.

#### **Vurdering i høve til ROS analyse:**

ROS-analysen skal vera i samsvar med "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet" frå Direktoratet for Samfunnstrygghet og Beredskap. Planframlegget må syne til ei vurdering av alle tilhøve ved arealet/tiltaket uansett om risikoen er akseptabel. For tiltak ved sjøen er det særleg viktig å vurdere forhold som gjeld eventuelle endringar i klima, havnivå og flaum. Akseptkriteria skal vera i samsvar med krava i TEK 10.

#### **Vurdering i høve til konsekvensutgreiing – KU:**

For planområdet gjeld kommuneplanen sin arealdel som syner byggeområde for naust og bustader. Planforslaget er i det store og heile i samsvar med kommuneplanen, men det er lagt opp til ei utviding av byggeområde for bustader mot sjø enn kva kommuneplanen opnar opp for. I oppstartsmøtet stilte kommunen som krav om at det i planarbeidet må gjerast ein konkret vurdering av strandsoneverdiane før ein avklarar kva desse areala skal nyttast til.

#### **Uttale frå barnerepresentanten etter PBL:**

Barnerepresentanten fekk 13.06.2012 varsel frå plankonsulenten om oppstart av planarbeid. Det har ikkje kome inn merknad i saka frå han. Forslaget vert på ny lagd fram for barnerepresentanten ved offentleg ettersyn.

#### **Saksorientering:**

Norconsult AS fremjar på vegne av Tore Sampson, forslag om privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. på garden Økland i Auklandshamn. Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette frittliggjande småhusbusetnad, naust, småbåthamn i lag med naudsynt infrastruktur. Området ligg inne i kommuneplanen som byggeområde for naust og bustader.

#### **OPPSTARTSMØTE**

Det vart halde oppstartsmøte 13.01.2015 på Sveio kommunehus. Tilstade var tiltakshavar Tore Sampson, konsulent Peter Sonnenberg frå Norconsult AS og rådgjevar Åse Aleheim frå Sveio kommune. Møtet omhandla innhaldet i en reguleringsplan og kva tilhøve som måtte avklarast i prosessen. Kommunen stilte krav om at ein særleg skulle vurdere strandsoneverdiane om ein tenkte å utvida bustadføreområdet mot sjø. Det vart ikkje stilt krav om KU ut over dette.

#### **PLANOMRÅDET**

Planområdet strekker seg mellom FV6 og Austrevågen i Auklandshamn og omfattar store deler av gnr. 36 bnr. 37 og fleire mindre eigedommar. Planområdet omfattar fritidseigedommane gnr. 36 bnr. 111 og 122 som er bebygde og 16 nausttomter der det er bygd naust på 4 av dei er. Bustadeigedommane gnr. 36 bnr. 151 og 245 har tilkomst frå fylkesvegen gjennom planområdet.

Området er vestvendt og relativt bratt frå kote 27/28 og ned til sjøkanten men kan samstundes delast inn i område som er mindre bratte. Markslagkartet syner ope fastmark der det ikkje er bebygde og området har innslag av barskog, lyng, gras i tillegg til fjell som ligg ute i dagen langs sjøen.

Planområdet ligg godt beskytta for vind frå vest bak Øklandsneset og einskilde holmar, og



frå aust då det ligg vestvendt og relativt lågt i terrenget. Planområdet har gode soltilhøve.

#### OPPSTARTSVARSEL/MEDVERKNAD

Det vart varsla oppstart på kommunen sin heimeside, i Hugesunds avis og i Vestavind 13. februar 2015. Naboar, grunneigarar, offentlege og kommunale mynde vart varsla direkte. Høyringsfrist vart satt til 7 april 2015.

#### MERKNADER TIL OPPSTARTSVARSEL

##### Offentlege:

*Kystverket, 19.02.2015*

Kystverket hadde inga merknader til oppstart, men ønskja å minne på at tiltak i sjø, som brygger utlegg, leidningar og utfyllingar mm. krev særskilt løyve etter hamne- og farvassloven § 27, dette bør derfor komme klart frem i reguleringsføresegnene.

##### Kommentar frå plankonsulenten:

Kravet er spesifisert i føresegnene under føremålet småbåthamn.

##### Kommentar frå sakshandsamar:

Kravet er vurdert som ivareteke i planen.

*Fiskarlaget Vest, 12.03.2015*

Fiskarlaget har inga merknader til oppstart, men peikar på at reguleringsgrensa for planen må gå i strandsona/ikkje så langt ut i sjø, forutan der ein konkret har tenkt småbåthamn. Av kartet med søknaden er det ikkje teikna inn korleis ein har tenkt småbåthamna. Eventuelle fortøyingar til småbåtanlegget må avgrensast mest mogeleg.

##### Kommentar frå plankonsulenten:

Kommuneplanen som overordna styringsverktøy syner at hele vågen kan disponerast til småbåthamn. Dette kravet er spesifisert i reguleringsføresegnene under formålet småbåthavn. Vi er imidlertid enig i at planforslaget kun viser konkrete tiltak i sjø som skal gjennomføres. Dette er småbåthavn/flytebrygge inklusive fortøying og en badeplass.

##### Kommentar fra sakshandsamar:

Planforslaget er vurdert til å ha taka stilling til kva areal som er tilstrekkeleg for etablering av småbåthamn og andre tiltak ut i sjø. Ein har dessutan stilt krav om felles flytebrygger for to og to naust for å avgrense talet på tiltak ut i sjø.

*Hordaland fylkeskommune, regionaleininga, 06.03.2015*

Fylkeskommunen har følgende konkret innspill:

*"Areal- og transport: Trafikksikker gang- og sykkelveg til busstopp, skule og senter er viktige moment, dette må visast i planen og sikrast i føresegner.*

*Born og unge: ....Planen må syne og dokumentere korleis barn og unge sine interesser er ivareteke i planområdet.*

*Strandsonen og friluftsliv: Planområdet ligg i strandsona, og skal også leggje til rette for naustområde og småbåthamn. Strandsona er en avgrensa ressurs og omsynet til*



*ålmenn tilgjenge må vektleggast sterkt. ....Det er viktig at det i planarbeidet vert synleggjort behov for båt plassar, vegtilkomst og parkeringsløyseringar knytt til slik etablering. Ein føreset også at det vert lagt til rette for gode fellesløyseringar i området. Planen må også synleggjera tilkomst for ålmenta langs strandkanten.*

*Landskap, arkitektur og estetikk: All utbygging påverkar landskapet. Hordaland Fylkeskommune legg vekt på at planlegginga må sikre at nye byggetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Me ber om at det leggst særleg vekt på at tiltaka plasserast og utformast slik at eventuelle nær og fjernverknader vert redusert.*

*Kulturminne- varsel om synfaring: I våre arkiv er det ikkje kjend automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innafor planområdet. Ut frå topografiske tilhøve relatert til forhistorisk strandline i dette området, kan busettingsspor frå steinalderen framleis liggje bevart under marka. Vi må derfor gjennomføre ei synfaring for ei nærare vurdering av funnpotensiale før vi kan gje fråsegn til planen. ....Synfaringa av området vil bli gjort så raskt som råd."*

#### Kommentar frå plankonsulenten:

Planforlaget utløyser ikkje trafikktryggleikstiltak utafor planområdet og barn/unges interesser er ivareteke innafor planen og i nærmiljøet (ved skulen). Det er lagt til rette for tilgang til strandsona (friområde) og etablerte naust og nausttomter. I tilknytning til småbåthamn/flytebrygge er det òg lagt opp til god tilgang for nye brukarar og parkeringsplassar med kort gangavstand til nausta og strandsona til tross for krevjande terreng. Vegar og framtidig busetnad er rimeleg godt tilpassa terrenget og eksisterande busetnad. Konsulenten syner elles til planomtalen.

#### Kommentar frå sakshandsamar:

Når det gjeld tilgang til strandsona legg planen opp til gang- og turvegar gjennom planområdet langs strandsona. Det er stilt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av desse.

Når det gjeld landskapp, arkitektur og estetikk har ein lagt inn i føresegnene tillatne kotehøgder for bustadhus, avgrensing ved bruk av murar og krav om sokkeletasjar for dei brattaste tomtene. Ein har i tillegg stilt krav om god landskapstilpassing for bygging av naust.

Etter synfaring gjort av fylkeskommune vert området vurdert til å ha lågt potensiale for funn og det vart såleis ikkje stilt krav om arkeologiske undersøkingar.

*Statens vegvesen, 26.03.2015*

*"Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bustader, naust, småbåthamn og tilhøyrande areal til veg, parkering og leik/friluft. Statens vegvesen vil generelt peike på at planen må ivareta trafikktryggleiken for alle trafikantgrupper, gåande, syklande, kollektivtrafikkantar og bilistar. Busslommer og andre anlegg for mjuke trafikkantar skal vere universelt utforma.*

*Det ser ut som planen legg opp til bruk av eksisterande avkjørsel til FV 6 hp 2 km 6,370. Denne oppfyller ikkje krava til utforming av kryss når det gjeld stigning og sikt. Det er særleg fram- og bakoversikten som er dårleg på staden. Dette må sjåast på i planarbeidet, og den må utbetrast, eventuelt flyttast for å tilfredsstilla krava. Krysset må*



*utformast i tråd med handbok N100 (tidlegare 017). Siktsoner skal vere målsette. Planføresegnene m å Stille krav til detaljert plan for utforming av veganlegget i horisontal og vertikalplanet. Det må og stillast krav til at veganlegg som ligg til riks- eller fylkesveg og skal godkjennast av Statens vegvesen. Det må stillast rekkefølgekrav til opparbeiding av veganlegget i tråd med godkjent plan.*

*Statens vegvesen minner om at planframlegget må vise byggjegrænse mot FV 6. Trafikkstøy må vere berekna og utreda. Dersom det er krav til tiltak mot støy må tiltaka visast på plankartet, og planføresegnene m å gi konkrete krav til innandørs- og utandørs støygrænse i tråd med forskrift, og stille konkrete krav til tiltak. Skulen ligg ca. 400 meter unna planområdet. Det er veglys, men ikkje fortau langs fylkesvegen. ADT er ca. 550.*

*Me har elles ingen merknader til oppstartsmeldinga, men kjem tilbake med ytterlegare merknader når planforslag med føresegner kjem på høyring.*

#### Kommentar frå plankonsulenten:

Kort oppsummert ser ein ikkje behov for bygging av fortau internt på området, gang- og sykkelveg langs fylkesvegen til skolen, nye busshaldeplassar som følgje av utbygging med ca. 13 bustader i området.

Avkjørselen er endret i planen for å være i samsvar med handbok N100 og stignings- og siktforholdet er kontrollert i separate tegninger og det er stilt rekkefølgekrav om endring av kryss etter planer godkjent av Statens vegvesen. Det er ikke behov for tiltak for utbedring av sikten.

Det er vist en byggegrense på 20 m fra senterlinjen veg samtidig som er klart at de ikke vil være bebyggelse innenfor gul (55 dBA) i planen med trafikkgrunnlaget som forventes (ca. ÅDT 650), dagens terreng og gjeldende fartsgrense på 50 km/t.

#### Kommentar frå sakshandsamar:

Planen legg opp til utarbeiding av nytt kryss for å oppfylle krava til stigning og sikt. Ein har lagt inn rekkefølgekrav for opparbeiding av denne i tråd med godkjent plan.

#### Private:

*Elisabeth Hauge Bakke, 06.04.2015*

Som eigar av gnr. 36/7 (nausttomt) etterlyses ytterligare informasjon før hun ville kunne gi godkjenning av oppstart for planarbeid:

*"Det er opplyst at "Hovedformål i reguleringsplanen blir boliger, naust, småbåthavn og tilhørende arealer til veg, parkering og lek/opphold/rekreasjon. Jeg etterlyste informasjon i form av at Norconsult arrangerte et møte med oss grunneiere, - eller i det minste utfyllende informasjon slik at hver og en av oss får full innsikt i der såkalte reguleringsarbeidet.*

*Det er en kjent sak i Auklandshamn at "bemidlede personer får gjennomslag for det de ønsker". ..."*

#### Kommentar fra konsulenten:

Det er ikke et krav og heller ikke vanlig at privat forslagsstiller eller det offentlig har et ferdig utkast ved oppstart av planarbeidet. Dette er i samsvar med plan- og bygningslovens intensjon at grunneiere og andre rettighetshavere skal varsles så tidlig som mulig.

På bakgrunn av flere henvendelser og ønsker om et møte med eierne av nausttomtene,



ble det arrangert et møte den 11. mai 2015. Behov for et møte ble tidlig vurdert men utsatt i påvente av konkret forslag og skisser.

Kommentar frå sakshandsamar:

Planforslaget, slik det no ligg føre, er vurdert til i tilstrekkeleg å grad taka vare på grunneigarar sine interesser. For naboar, og publikum elles, er det i høyringsperioden anledning til å koma med merknader på eit konkret planforslag.

*Jan Arne Stueland, datert 06.04.2015*

*"Jeg støtter mailen nedenfor (Elisabeth H. Bakke) som eier av gnr. 36 bnr. 138 (hovedbruk Gnr. 136 bnr. 25) og ber om snarlig tilbakemelding på saken."*

Kommentar fra plankonsulenten:

Syner til forrige kommentar.

Kommentar fra sakshandsamar:

Sjå forrige kommentar.

*Leif Sørvåg på vegne av Lillfrid Sørvåg, datert 07.04.2015*

*". Det er min kone Lillfrid Sørvåg som er hjemmelshaver til vår nausteiendom gnr. 36 bnr 251.*

*Det er flere aktører som har forsøkt å få til en løsning med vei uten å lykkes med det. Dette skyldes i hovedsak slik jeg oppfatter det at noen satte kjepper i hjulene for en slik løsning. Sist vi ble kontaktet var i forbindelse med det arbeid Torill og Sverre Hagen utførte. Kopi av disse dokumentene har jeg i mitt arkiv. Det er tidligere utarbeidet en større reguleringsplan for del av Auklandshamn. Denne planen ble slik jeg har oppfattet ikke godkjent og stadfestet. Jeg tror det var Fjordplan som utarbeidet den uten at jeg vet hvem som var oppdragsgiver. I denne planen er det regulert inn vei langs en stor del av nausttomtene.*

*Jeg skal som avtalt komme ned på ditt kontor i dag med denne planen slik at du kan ta kopi av den løsning som da ble skissert. Kopi av denne vil jeg og sende til Sveio Kommune. Håper med dette at veiløsning for nausttomtene blir medtatt i den plan som nå skal utarbeides.*

Kommentar fra plankonsulenten:

Syner til forrige kommentar.

Kommentar fra kommunen:

Planforslaget legg opp til tilkomst til nausta med bil med tilhøyrande fellesparkering. Sjå elles forrige kommentar.

## KOMMUNEPLANEN

For planområdet gjeld noverande kommuneplan for Sveio 2011 – 2023 som syner byggeområde for bustader og naust. Slik planforlaget ligg føre er bustadområdet noko utvida inn i naustområdet jf. kommuneplanen og er såleis ikkje i samsvar med kommuneplanen. I oppstartsmøtet stilte kommunen difor krav om at det i planarbeidet måtte gjerast ein konkret vurdering av strandsoneverdiane før ein avklarar kva desse areala skal nyttast til.

I planforlaget er det for naustområdet no lagt mellom anna lagt inn friområde mot sjø, og mellom NA3 og B1.

Planområdet grensar elles mot eksisterande byggeområde i kommuneplanen.

## PLANFORSLAGET

Reguleringsplanforlaget syner byggeområde for frittliggjande småhusbusetnad (B1 –



B8), byggeområde for naust (NA1 – NA3) med tilhørende småbåtanlegg i sjø, og småbåthamn. Det er lagt til rette for leikeareal, friområde, friluftsområde i sjø, gangvegar, turvegar, køyrevegar, nytt kryss mot fylkesvegen og anna infrastruktur. Det er lagt inn faresone for høgspontanlegg for å ivareta byggegrensa på 7 meter. Planområdet omfattar eit areal på om lag 37 daa.

### AREALOVERSIKT

#### INFRASTRUKTUR OG TEKNISKE ANLEGG

Tilkomst til området skjer frå FV6. Det er i dag vegtilkomst frå fylkesvegen gjennom planområdet til gnr. 36 bnr. 151 og 245. For å få til ein betre tilkomst til området med betre kurvatur legg planen opp til å opparbeida ny tilkomst som skal erstatta eksisterande. I dag går det ein kommunal vassleidning gjennom området (160 mm) som skal ha tilstrekkeleg kapasitet. Denne vil koma i konflikt med tre av tomtene som er lagt inn i planen og må såleis leggest om før utbygging.

Innafor den nordlige delen ligger det ei leing for spillvatn som går til kommunal slamavskiljar nord for planområdet. Leiingsanlegget for spillvatn skal vera tilstrekkelig dimensjonert for dei nye bustadane, men det er ikkje avklara om lengda på utslepsleidningen er tilstrekkeleg til å handtera den auka bruken. Tilstrekkeleg utbygging og omlegging av infrastruktur sikrast og godkjennast gjennom rekkefølgekav som seier at kommunen skal godkjenna tekniske planar før utbygging. Krav til utbetring kan såleis koma ved godkjenning av tekniske planar. Slamavskiljaren skal ha tilstrekkeleg kapasitet for tilknytning av 12 nye bustader.

Eit kommunalt overvass-system finst ikkje, slik at dette må løysast lokalt.

Det går en 22 kV høyspentledning over området som er viktig for Haugaland kraft og som gir restriksjoner for hvor nært en kan bygge til linjen (7 m fra fasen). For å sikra forsvarleg utbygging jf. denne er det i føresegna 7.2 stilt krav om at ev. tiltak innafor området må vera i samsvar med *Forskrift for tekniske anlegg - forsyningsanlegg 1995*.

#### ROS-ANALYSA

Norconsult har ikkje nytta dei kategoriane og akseptkriteriene som kommunen legg til grunn for ROS-analyser i kommuneplanarbeidet. Dette har kommunen ikkje merknader til då kommunen sine akseptkriterier ikkje er i samsvar med dei nasjonale føringane som ligg føre i dag.

I ROS-analysen nyttar konsulentane ein innleiande farekartlegging der ein går igjennom ulike hendingar eller farar og eliminerer dei som er vurdert til å ikkje medføre fare. Desse tema vurderast så ikkje vidare i ROS-analysen.

ROS-analysen konkluderer at det ved ei utbygging av naust vil medføre alvorlig risiko for materielle verdiar då ein kan pårekna overfløyming som følgje av springflo og



havnivåstigning. Risikoreduserande tiltak gjennom krav om min. koteplassering + 1,0 m.

## LANDSKAP

Planområdet ligger i eit relativt bratt terreng og er plassert på nedsida av fylkesvegen som ligg på kotehøgde + 28. Frå fylkesvegen stig terrenget ytterligare til kotehøgde frå + 30 til + 47. Høgaste tillatne plassering av grunnmur innafor planområdet er +17. Utbygginga er såleis vurdert til ikkje å få nokon silhuettverknad.

Ein har i for utbygging av bustadhus stilt krav om at det skal fastsetjast kotehøgder for plassering og at det er krav om sokkeletasjar for dei brattaste tomtene. Ein har òg lagt inn i føresegnene høgdeavgrensing på bruk av murar. Sjølv om terrenget er bratt vurderer ein no planen for å leggja opp til ei god landskapstilpassing.

## FRILUFTSLIV

Det er ikkje registrert friluftsområde innafor planområdet, men det er egna til føremålet då det ligg mot sjø som er egna til ferdsle til fots. Det er sett av friområde i planen mot sjø og det er lagt inn gang- og turveggar som sikrar ferdsle langs strandsona gjennom planområdet. Utbygginga er såleis vurdert til ikkje å koma i konflikt med eventuelle friluftsinnteresser.

Med Førespollen og Emberlandsnipen i nærområda, som er vurdert som regionalt viktige friluftsområder, er utbygginga samla sett vurdert til å gje god og variert tilgang til friluftsområde.

## KULTURMINNE/-MILJØ

Det er ikkje registrete automatisk freda kulturminne i området eller SEFRAK-registrerte bygningar/anlegg. I samband med varsel om oppstart ønskja ansvarleg mynde å føretaka ei synfaring på staden då ein ikkje kunna sjå bort frå funn av steinalderbusetnad. Etter slik synfaring vert området vurdert til å ha lågt potensiale for funn og krav om arkeologiske undersøkingar vart ikkje kravd. Næraste kulturminne ligg på motsett side av Austrevågen og er eit SEFRAK-registrert våningshus. Planforslaget er vurdert til ikkje å koma i konflikt med kulturminne-interessene.

## NATURMANGFALD

Ved vurdering av planforslaget etter naturmangfaldlova og sjekklister utarbeida av Fylkesmannen i Hordaland er konklusjonane om kva verknader planen har etter NML følgjande:

*NML § 8 og 9: Kva artar, naturtypar og landskap vert råka av planen og manglar det tilstrekkeleg kunnskap for å sei noko om verknadene på naturmangfald?*

Naturbasen syner artar av særleg stor forvaltningsinteresse utafor planområdet, på motsett side av Austrevågen. Dette gjeld vandrefalk og makrellterne, der den siste er registrert som sterkt truga (EN) i raudlista av 2015. Registreringa er gjort på Snøreholmen ca. 350 meter vest for planområdet.





Markslagkartet syner planområdet som anten nedbygd eller som ope fastmark. Synfaring gjort har avdekka furu, planta bartre, lyng, gras, kristtorn, bærbuskar innafor planområdet.

Landskapet er relativt bratt og er prega av punktvis nedbygging og er stort sett dekkja av vegetasjon, bortsett frå strandsona som består av mykje berg og knausar.

Det er vurdert å vera tilstrekkeleg kunnskap for å vurdere effektane på naturmiljøet og kulturlandskapet i og rundt planområdet.

*NML § 10: Kva eksisterande og framtidige tiltak påverkar/vil kunne påverka influensområdet og kva vil samla belastning på influensområdet vera?*

Det er lite sannsynleg at utbygging i samsvar med planforslaget vil vesentleg auka dei negative verknadene for miljøet og naturmangfald i området med grunngjeving at det ikkje er særskilt verneverdig naturmangfald i området.

*NML § 11: Vil det vera kostnader for å avbøte eller avgrense skade på naturmangfald?*

Då det er lite sannsynleg at utbygging her vil auka dei negative verknadene for naturmangfald, er det også lite sannsynleg at det vil vere kostnader i samband med tiltaket for å avbøte eller avgrense skade på naturmangfald.

*NML § 12: Er det vurdert alternative løysingar?*

Arealet er i kommuneplanen vist som byggjeområde for bustader og naust. Tiltak i samsvar med planforslaget er såleis allereie vurdert i forhold til naturmangfald og eventuelle negative verknader på overordna nivå. I planutgreiinga har det ikkje kome fram noko som motseier denne konklusjonen. Med utgangspunkt i kommuneplanen er det ikkje vurdert alternative løysingar.

## FORHOLDET TIL FOLKEHELSE/ BARN OG UNGE SINE INTERESSER

Det stillast i dag krav til at folkehelseomgrepet skal vera med i all planlegging og at ein skal taka omsyn til kva effekt tiltak gjennom planlegginga kan få på folkehelsa.

Planlagt byggjeområde ligg på ein slik avstand at skuleborn på barneskulen kan gå eller sykle til skulen. Det er òg gangavstand til nærbutikk. Å unngå bruk av bil for tilkomst til og frå kvardagsaktivitetar vil vera helsefremjande i seg sjølv. Dette vil òg gjelde for fritids- og friluftaktivitetar, då området ligg sentralt i Auklandshamn, men likevel i direkte nærleik til grøntareal, sjø og friluftsområde.



ROS-analysen syner elles ingen auka risiko ved tiltaket i høve ureining, støy, anna risikofylt verksemd (eksplosiv, kjemikalie, olje/gass mv.) eller ulukker med farleg gods eller mjuke trafikkantar.

Det er stilt krav om detaljert plan over dei leikeplassar/område for utandørs opphald som skal opparbeidast i planområdet og desse skal godkjennast av kommunen. Areala skal tilpassast alle aldrar og ha universell tilkomst med sitteplasser og ikkje plasserast i vind og vêrutsetteområde. Leikeplassar skal opparbeidast i samsvar med Forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr. Kommuneplanen for Sveio stiller krav om minst 50 m<sup>2</sup> leikeplass/areal for utandørs opphald til kvar bustadeining i område for bustadbygging. Planforslaget oppfyller arealkravet og legg opp til to leikplassar som er føremålstenleg plasserte i høve til det bratte terrenget. I tillegg er det sett av friareal til sjø for å sikra bruk av strandsona.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltak i samsvar med planen vil medføre auka risiko for folkehelsa i forhold til slik situasjonen er i dag. Barn og unge sine interesser er vurderte å vera tilstrekkeleg ivareteke.

## VURDERING AV KONSEKVENSA - STRANDSONA

I oppstartsmøtet stilte kommunen som krav om at det i planarbeidet må gjerast ein konkret vurdering av strandsoneverdiane før ein avklarar kva desse areala skal nyttast til. Bakgrunnen for dette er at tiltakshavar då signaliserte at ein ønska å nytta delar av området som synast som byggjeområde for naust i kommuneplanen sin arealdel til bustadføremål.

Vurderinga av funksjonell strandsona er tidligare utført av Akvator AS for Sveio kommune som en del av kartlegginga for den interkommunale strandsonenplanen for Sunnhordland. For det aktuelle planområde er den funksjonelle strandsona vurdert å ligge ca. 40-50 m på land.

Ein må sjå området som ein del av innseglinga til Auklandshamn som i stor grad allereie er nedbygd og at ein korkje i kommuneplanen eller kulturminneplanen ikkje har peika på



særskilde omsyn for denne sida av vågen.

I denne saka har ein vurdert det som naturleg å leggja ny gangveg i bakkant av dei eksisterande nausttomtene i planområdet og at bustadområdet kan leggjast inntil denne på motsett side. Det er stilt rekkjefølgjekrav i planen til opparbeiding av desse. Tilgang til strandsona vert såleis sikra.

Ein har i denne saka ønska å sikre at ein ikkje får ei privatisering av strandsona ved NA3 då dei topografiske tilhøva gjer at ein ikkje har eit klart skilje mellom byggjeområde for bustader og naustområdet. Ein har difor lagt inn friområde mellom byggjeføremåla, og rekkefølgjekrav for tilgrensande bustadeigedommar om å setja opp mur, gjerde eller hekk før det vert gjeve bruksløyve til ny busetnad. Samla sett er strandsoneverdiane vurdert som tilstrekkeleg ivareteke i planen.

#### **Vurdering:**

Forslaget til reguleringsplan for gnr.36 bnr. 37 er grundig vurdert og utgreia av Norconsult AS. Det er i stort sett i samsvar med gjeldande kommuneplan for området, med unntak for tiltak i og langs med sjøen. Det er gjennomført vurdering av konsekvensane for strandsoneverdiane og det har i den samanheng ikkje kome fram informasjon som tilseier at det er negative konsekvensar som gjør at planforslaget ikkje bør leggjast ut til offentleg ettersyn. Planen kan såleis leggjast ut på høyring.

Rådmannen rår til at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn.

#### **Rådmannen sitt forslag til vedtak:**

I medhald av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova vert forslag til privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. – Økland lagt ut til offentleg ettersyn.

Høyringsfrist vert sett til 6 veker.



## **HTN - behandling:**

Samrøystes som framlagt av rådmannen.

## **HTN - vedtak:**

I medhald av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova vert forslag til privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. – Økland lagt ut til offentleg ettersyn.

Høyringsfrist vert sett til 6 veker.

Rådmannen, 22.08.2016

### **Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.:**

Plan- og bygningslova (PBL), særskilt kap. 12 vedk. reguleringsplanar  
Kommuneplanen for Sveio 2011 – 2023

### **Økonomiske konsekvensar:**

Ingen så langt. Planarbeidet omfattar privat detaljregulering og er finansiert av tiltakshavar. Eventuelle kostnader i samband med planlegginga berast av tiltakshavar.

Dersom dei tekniske anlegga vert utbygd i samsvar med dei kommunale krava vert desse overteke av kommunen etter ferdigstilling og avtale mellom kommunen og tiltakshavar.

Eventuell utbygging kan medføre krav om utbygging av kommunalt vatn og avlaupsanlegg. Dette må takast stilling til når/dersom det vert aktuelt.

### **Vurdering i høve til ROS analyse:**

ROS-analysen skal vera i samsvar med ”*Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet*” frå Direktoratet for Samfunnstrygghet og Beredskap. Planframlegget må syne til ei vurdering av alle tilhøve ved arealet/tiltaket uansett om risikoen er akseptabel. For tiltak ved sjøen er det særleg viktig å vurdere forhold som gjeld eventuelle endringar i klima, havnivå og flaum. Akseptkriteria skal vera i samsvar med krava i TEK 10.

### **Vurdering i høve til konsekvensutgreiing – KU:**



For planområdet gjeld kommuneplanen sin arealdel som syner byggeområde for naust og bustader. Planforslaget er i det store og heile i samsvar med kommuneplanen, men det er lagt opp til ei utviding av byggeområde for bustader mot sjø enn kva kommuneplanen opnar opp for. I oppstartsmøtet stilte kommunen som krav om at det i planarbeidet må gjerast ein konkret vurdering av strandsoneverdiene før ein avklarar kva desse areala skal nyttast til.

#### **Uttale frå barnerepresentanten etter PBL:**

Barnerepresentanten fekk 13.06.2012 varsel frå plankonsulenten om oppstart av planarbeid. Det har ikkje kome inn merknad i saka frå han. Forslaget vert på ny lagd fram for barnerepresentanten ved offentleg ettersyn.

#### **Saksorientering:**

Norconsult AS fremjar på vegne av Tore Sampson, forslag om privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. på garden Økland i Auklandshamn. Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette frittliggjande småhusbusetnad, naust, småbåthamn i lag med naudsynt infrastruktur. Området ligg inne i kommuneplanen som byggeområde for naust og bustader.

#### **OPPSTARTSMØTE**

Det vart halde oppstartsmøte 13.01.2015 på Sveio kommunehus. Tilstade var tiltakshavar Tore Sampson, konsulent Peter Sonnenberg frå Norconsult AS og rådgjevar Åse Aleheim frå Sveio kommune. Møtet omhandla innhaldet i en reguleringsplan og kva tilhøve som måtte avklarast i prosessen. Kommunen stilte krav om at ein særleg skulle vurdere strandsoneverdiene om ein tenkte å utvida bustadføreområdet mot sjø. Det vart ikkje stilt krav om KU ut over dette.

#### **PLANOMRÅDET**

Planområdet strekker seg mellom FV6 og Austrevågen i Auklandshamn og omfattar store deler av gnr. 36 bnr. 37 og fleire mindre eigedommar. Planområdet omfattar fritidseigedommane gnr. 36 bnr. 111 og 122 som er bebygde og 16 nausttomter der det er bygd naust på 4 av dei er. Bustadeigedommane gnr. 36 bnr. 151 og 245 har tilkomst frå fylkesvegen gjennom planområdet.

Området er vestvendt og relativt bratt frå kote 27/28 og ned til sjøkanten men kan samstundes delast inn i område som er mindre bratte. Markslagkartet syner ope fastmark der det ikkje er bebygde og området har innslag av barskog, lyng, gras i tillegg til fjell som ligg ute i dagen langs sjøen.

Planområdet ligg godt beskytta for vind frå vest bak Øklandsneset og einskilde holmar, og frå aust då det ligg vestvendt og relativt lågt i terrenget. Planområdet har gode soltilhøve.

#### **OPPSTARTSVARSEL/MEDVERKNAD**

Det vart varsla oppstart på kommunen sin heimeside, i Hugesunds avis og i Vestavind 13. februar 2015. Naboar, grunneigarar, offentlege og kommunale mynde vart varsla direkte. Høyringsfrist vart satt til 7 april 2015.

#### **MERKNADER TIL OPPSTARTSVARSEL**

##### Offentlege:

*Kystverket, 19.02.2015*



Kystverket hadde inga merknader til oppstart, men ønskja å minne på at tiltak i sjø, som brygger utlegg, leidningar og utfyllingar mm. krev særskilt løyve etter hamne- og farvassloven § 27, dette bør derfor komme klart frem i reguleringsføresegnene.

Kommentar frå plankonsulentent:

Kravet er spesifisert i føresegnene under føremålet småbåthamn.

Kommentar frå sakshandsamar:

Kravet er vurdert som ivareteke i planen.

*Fiskarlaget Vest, 12.03.2015*

Fiskarlaget har inga merknader til oppstart, men peikar på at reguleringsgrensa for planen må gå i strandsona/ikkje så langt ut i sjø, forutan der ein konkret har tenkt småbåthamn. Av kartet med søknaden er det ikkje teikna inn korleis ein har tenkt småbåthamna. Eventuelle fortøyningar til småbåtanlegget må avgrensast mest mogeleg.

Kommentar frå plankonsulentent:

Kommuneplanen som overordna styringsverktøy syner at hele vågen kan disponerast til småbåthamn. Dette kravet er spesifisert i reguleringsføresegnene under formålet småbåthavn. Vi er imidlertid enig i at planforslaget kun viser konkrete tiltak i sjø som skal gjennomføres. Dette er småbåthavn/flytebrygge inklusive fortøyning og en badeplass.

Kommentar fra sakshandsamar:

Planforslaget er vurdert til å ha taka stilling til kva areal som er tilstrekkeleg for etablering av småbåthamn og andre tiltak ut i sjø. Ein har dessutan stilt krav om felles flytebrygger for to og to naust for å avgrense talet på tiltak ut i sjø.

*Hordaland fylkeskommune, regionaleininga, 06.03.2015*

Fylkeskommunen har følgende konkret innspill:

*"Areal- og transport: Trafikksikker gang- og sykkelveg til busstopp, skule og senter er viktige moment, dette må visast i planen og sikrast i føresegner.*

*Born og unge: ....Planen må syne og dokumentere korleis barn og unge sine interesser er ivareteke i planområdet.*

*Strandsone og friluftsliv: Planområdet ligg i strandsona, og skal også leggje til rette for naustområde og småbåthamn. Strandsona er en avgrensa ressurs og omsynet til ålmenn tilgjenge må vektleggast sterkt. ....Det er viktig at det i planarbeidet vert synleggjort behov for båtplassar, vegtilkomst og parkeringsløyseringar knytt til slik etablering. Ein føreset også at det vert lagt til rette for gode fellesløyseringar i området. Planen må også synleggjera tilkomst for ålmenta langs strandkanten.*

*Landskap, arkitektur og estetikk: All utbygging påverkar landskapet. Hordaland Fylkeskommune legg vekt på at planlegginga må sikre at nye byggetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevningane. Me ber om at det leggast særleg vekt på at tiltaka plasserast og utformast slik at eventuelle nær og fjernverknader vert redusert.*

*Kulturminne- varsel om synfaring: I våre arkiv er det ikkje kjend automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innafor planområdet. Ut frå topografiske tilhøve relatert til forhistorisk strandline i dette området, kan busettingsspor*



*frå steinalderen framleis liggje bevart under marka. Vi må derfor gjennomføre ei synfaring for ei nærare vurdering av funnpotensiale før vi kan gje fråsegn til planen. ....Synfaringa av området vil bli gjort så raskt som råd."*

Kommentar frå plankonsulent:

Planforlaget utløyser ikkje trafikktryggleikstiltak utafor planområdet og barn/unges interesser er ivareteke innafor planen og i nærmiljøet (ved skulen). Det er lagt til rette for tilgang til strandsona (friområde) og etablerte naust og nausttomter. I tilknytning til småbåthamn/flytebrygge er det òg lagt opp til god tilgang for nye brukarar og parkeringsplassar med kort gangavstand til nausta og strandsona til tross for krevjande terreng. Vegar og framtidig busetnad er rimeleg godt tilpassa terrenget og eksisterande busetnad. Konsulenten syner elles til planomtalen.

Kommentar frå sakshandsamar:

Når det gjeld tilgang til strandsona legg planen opp til gang- og turvegar gjennom planområdet langs strandsona. Det er stilt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av desse.

Når det gjeld landskapp, arkitektur og estetikk har ein lagt inn i føresegnene tillatne kotehøgder for bustadhus, avgrensing ved bruk av murar og krav om sokkeletasjar for dei brattaste tomtene. Ein har i tillegg stilt krav om god landskapstilpassing for bygging av naust.

Etter synfaring gjort av fylkeskommune vert området vurdert til å ha lågt potensiale for funn og det vart såleis ikkje stilt krav om arkeologiske undersøkingar.

*Statens vegvesen, 26.03.2015*

*"Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bustader, naust, småbåthamn og tilhøyrande areal til veg, parkering og leik/friluft. Statens vegvesen vil generelt peike på at planen må ivareta trafikktryggleiken for alle trafikantgrupper, gåande, syklende, kollektivtrafikkantar og bilistar. Busslommer og andre anlegg for mjuke trafikkantar skal vere universelt utforma.*

*Det ser ut som planen legg opp til bruk av eksisterande avkjørsel til FV 6 hp 2 km 6,370. Denne oppfyller ikkje krava til utforming av kryss når det gjeld stigning og sikt. Det er særleg fram- og bakoversikten som er dårleg på staden. Dette må sjåast på i planarbeidet, og den må utbetrast, eventuelt flyttast for å tilfredsstilla krava. Krysset må utformast i tråd med handbok N100 (tidlegare 017). Siktsoner skal vere målsette. Planføresegnene m å Stille krav til detaljert plan for utforming av veganlegget i horisontal og vertikalplanet. Det må og stillast krav til at veganlegg som ligg til riks- eller fylkesveg og skal godkjennast av Statens vegvesen. Det må stillast rekkefølgjekrav til opparbeiding av veganlegget i tråd med godkjent plan.*

*Statens vegvesen minner om at planframlegget må vise byggjegrænse mot FV 6. Trafikkstøy må vere berekna og utreda. Dersom det er krav til tiltak mot støy må tiltaka visast på plankartet, og planføresegnene m å gi konkrete krav til innandørs- og utandørs støygrænse i tråd med forskrift, og stille konkrete krav til tiltak. Skulen ligg ca. 400 meter unna planområdet. Det er veglys, men ikkje fortau langs fylkesvegen. ADT er ca. 550.*

*Me har elles ingen merknader til oppstartsmeldinga, men kjem tilbake med ytterlegare merknader når planforslag med føresegner kjem på høyring.*

Kommentar frå plankonsulent:



Kort oppsummert ser ein ikkje behov for bygging av fortau internt på området, gang- og sykkelveg langs fylkesvegen til skolen, nye busshaldeplassar som følgje av utbygging med ca. 13 bustader i området.

Avkjørselen er endret i planen for å være i samsvar med håndbok N100 og stignings- og siktforholdet er kontrollert i separate tegninger og det er stilt rekkefølgekrav om endring av kryss etter planer godkjent av Statens vegvesen. Det er ikke behov for tiltak for utbedring av sikten.

Det er vist en byggegrense på 20 m fra senterlinjen veg samtidig som er klart at de ikke vil være bebyggelse innenfor gul (55 dBA) i planen med trafikkgrunnlaget som forventes (ca. ÅDT 650), dagens terreng og gjeldende fartsgrense på 50 km/t.

Kommentar frå sakshandsamar:

Planen legg opp til utarbeiding av nytt kryss for å oppfylle krava til stigning og sikt. Ein har lagt inn rekkefølgekrav for opparbeiding av denne i tråd med godkjent plan.

Private:

*Elisabeth Hauge Bakke, 06.04.2015*

Som eigar av gnr. 36/7 (nausttomt) etterlyses ytterligere informasjon før hun ville kunne gi godkjenning av oppstart for planarbeid:

*"Det er opplyst at "Hovedformål i reguleringsplanen blir boliger, naust, småbåthavn og tilhørende arealer til veg, parkering og lek/opphold/rekreasjon. Jeg etterlyste informasjon i form av at Norconsult arrangerte et møte med oss grunneiere, - eller i det minste utfyllende informasjon slik at hver og en av oss får full innsikt i der såkalte reguleringsarbeidet.*

*Det er en kjent sak i Auklandshamn at "bemidlede personer får gjennomslag for det de ønsker". ..."*

Kommentar fra konsulenten:

Det er ikke et krav og heller ikke vanlig at privat forslagsstiller eller det offentlig har et ferdig utkast ved oppstart av planarbeidet. Dette er i samsvar med plan- og bygningslovens intensjon at grunneiere og andre rettighetshavere skal varsles så tidlig som mulig.

På bakgrunn av flere henvendelser og ønsker om et møte med eierne av nausttomtene, ble det arrangert et møte den 11. mai 2015. Behov for et møte ble tidlig vurdert men utsatt i påvente av konkret forslag og skisser.

Kommentar frå sakshandsamar:

Planforslaget, slik det no ligg føre, er vurdert til i tilstrekkeleg å grad taka vare på grunneigarar sine interesser. For naboar, og publikum elles, er det i høringsperioden anledning til å koma med merknader på eit konkret planforslag.

*Jan Arne Stueland, datert 06.04.2015*

*"Jeg støtter mailen nedenfor (Elisabeth H. Bakke) som eier av gnr. 36 bnr. 138 (hovedbruk Gnr. 136 bnr. 25) og ber om snarlig tilbakemelding på saken."*

Kommentar fra plankonsulenten:

Syner til forrige kommentar.

Kommentar fra sakshandsamar:

Sjå forrige kommentar.





*Leif Sørvåg på vegne av Lillfrid Sørvåg, datert 07.04.2015*

*".. Det er min kone Lillfrid Sørvåg som er hjemmelshaver til vår nausteiendom gnr. 36 bnr 251.*

*Det er flere aktører som har forsøkt å få til en løsning med vei uten å lykkes med det. Dette skyldes i hovedsak slik jeg oppfatter det at noen satte kjepper i hjulene for en slik løsning. Sist vi ble kontaktet var i forbindelse med det arbeid Torill og Sverre Hagen utførte. Kopi av disse dokumentene har jeg i mitt arkiv. Det er tidligere utarbeidet en større reguleringsplan for del av Auklandshamn. Denne planen ble slik jeg har oppfattet ikke godkjent og stadfestet. Jeg tror det var Fjordplan som utarbeidet den uten at jeg vet hvem som var oppdragsgiver. I denne planen er det regulert inn vei langs en stor del av nausttomtene.*

*Jeg skal som avtalt komme ned på ditt kontor i dag med denne planen slik at du kan ta kopi av den løsningen som da ble skissert. Kopi av denne vil jeg og sende til Sveio Kommune. Håper med dette at veiløsning for nausttomtene blir medtatt i den plan som nå skal utarbeides.*

Kommentar fra plankonsulentent:

Syner til forrige kommentar.

Kommentar fra kommunen:

Planforslaget legg opp til tilkomst til nausta med bil med tilhørende fellesparkering. Sjå elles forrige kommentar.

#### KOMMUNEPLANEN

For planområdet gjeld noverande kommuneplan for Sveio 2011 – 2023 som syner byggeområde for bustader og naust. Slik planforlaget ligg føre er bustadområdet noko utvida inn i naustområdet jf. kommuneplanen og er såleis ikkje i samsvar med kommuneplanen. I oppstartsmøtet stilte kommunen difor krav om at det i planarbeidet måtte gjerast ein konkret vurdering av strandsoneverdiene før ein avklarar kva desse areala skal nyttast til.

I planforslaget er det for naustområdet no lagt mellom anna lagt inn friområde mot sjø, og mellom NA3 og B1.

Planområdet grensar elles mot eksisterande byggjeområde i kommuneplanen.

#### PLANFORSLAGET

Reguleringsplanforslaget syner byggjeområde for frittliggjande småhusbusetnad (B1 – B8), byggjeområde for naust (NA1 – NA3) med tilhørende småbåtanlegg i sjø, og småbåthamn. Det er lagt til rette for leikeareal, friområde, friluftsområde i sjø, gangveggar, turveggar, køyreveggar, nytt kryss mot fylkesvegen og anna infrastruktur. Det er lagt inn faresone for høgspentanlegg for å ivareta byggjegrensa på 7 meter.

Planområdet omfattar eit areal på om lag 37 daa.

#### AREALOVERSIKT

##### INFRASTRUKTUR OG TEKNISKE ANLEGG

Tilkomst til området skjer frå FV6. Det er i dag vegtilkomst frå fylkesvegen gjennom planområdet til gnr. 36 bnr. 151 og 245. For å få til ein betre tilkomst til området med betre kurvatur legg planen opp til å opparbeida ny tilkomst som skal erstatta eksisterande. I dag går det ein kommunal vassleidning gjennom området (160 mm) som skal ha tilstrekkeleg kapasitet. Denne vil koma i konflikt med tre av tomtene som er lagt inn i planen og må såleis leggjast om før utbygging.



Innafor den nordlige delen ligger det ei leining for spillvatn som går til kommunal slamavskiljar nord for planområdet. Leiingsanlegget for spillvatn skal vera tilstrekkelig dimensjonert for dei nye bustadane, men det er ikkje avklara om lengda på utslepsleidningen er tilstrekkeleg til å handtera den auka bruken. Tilstrekkeleg utbygging og omlegging av infrastruktur sikrast og godkjennast gjennom rekkefølgjekrav som seier at kommunen skal godkjenne tekniske planar før utbygging. Krav til utbetring kan såleis koma ved godkjenning av tekniske planar. Slamavskiljaren skal ha tilstrekkeleg kapasitet for tilknytning av 12 nye bustader.

Eit kommunalt overvass-system finst ikkje, slik at dette må løysast lokalt.

Det går en 22 kV høyspentledning over området som er viktig for Haugaland kraft og som gir restriksjoner for hvor nært en kan bygge til linjen (7 m fra fasen). For å sikra forsvarleg utbygging jf. denne er det i føresegna 7.2 stilt krav om at ev. tiltak innafor området må vera i samsvar med *Forskrift for tekniske anlegg - forsyningsanlegg 1995*.

### ROS-ANALYSA

Norconsult har ikkje nytta dei kategoriane og akseptkriteriene som kommunen legg til grunn for ROS-analyser i kommuneplanarbeidet. Dette har kommunen ikkje merknader til då kommunen sine akseptkriterier ikkje er i samsvar med dei nasjonale føringane som ligg føre i dag.

I ROS-analysen nyttar konsulentane ein innleiande farekartlegging der ein går igjennom ulike hendingar eller farar og eliminerer dei som er vurdert til å ikkje medføre fare. Desse tema vurderast så ikkje vidare i ROS-analysen.

ROS-analysen konkluderer at det ved ei utbygging av naust vil medføra alvorlig risiko for materielle verdiar då ein kan pårekna overfløyming som følgje av springflo og havnivåstigning. Risikoreduserande tiltak gjennom krav om min. koteplassing + 1,0 m.

### LANDSKAP

Planområdet ligger i eit relativt bratt terreng og er plassert på nedsida av fylkesvegen som ligg på kotehøgde + 28. Frå fylkesvegen stig terrenget ytterligare til kotehøgde frå + 30 til + 47. Høgaste tillatne plassering av grunnmur innafor planområdet er +17. Utbygginga er såleis vurdert til ikkje å få nokon silhuettverknad.

Ein har i for utbygging av bustadhus stilt krav om at det skal fastsetjast kotehøgder for plassering og at det er krav om sokkeletasjar for dei brattaste tomtene. Ein har òg lagt inn i føresegnene høgdeavgrensing på bruk av murar. Sjølv om terrenget er bratt vurderer ein no planen for å leggja opp til ei god landskapstilpassing.

### FRILUFTSLIV

Det er ikkje registrert friluftsområde innafor planområdet, men det er egna til føremålet då det ligg mot sjø som er egna til ferdsle til fots. Det er sett av friområde i planen mot sjø og det er lagt inn gang- og turvegar som sikrar ferdsle langs strandsona gjennom planområdet. Utbygginga er såleis vurdert til ikkje å koma i konflikt med eventuelle friluftstinteresser.

Med Førespollen og Emberlandsnipen i nærområda, som er vurdert som regionalt viktige



friluftsområder, er utbygginga samla sett vurdert til å gje god og variert tilgang til friluftsområde.

#### KULTURMINNE-/MILJØ

Det er ikkje registrete automatisk freda kulturminne i området eller SEFRAK-registrerte bygningar/anlegg. I samband med varsel om oppstart ønskja ansvarleg mynde å føretaka ei synfaring på staden då ein ikkje kunna sjå bort frå funn av steinalderbusetnad. Etter slik synfaring vert området vurdert til å ha lågt potensiale for funn og krav om arkeologiske undersøkingar vart ikkje kravd. Næraste kulturminne ligg på motsett side av Austrevågen og er eit SEFRAK-registrert våningshus. Planforslaget er vurdert til ikkje å koma i konflikt med kulturminne-interessene.

#### NATURMANGFALD

Ved vurdering av planforslaget etter naturmangfaldlova og sjekkliste utarbeida av Fylkesmannen i Hordaland er konklusjonane om kva verknader planen har etter NML følgjande:

*NML § 8 og 9: Kva artar, naturtypar og landskap vert råka av planen og manglar det tilstrekkeleg kunnskap for å sei noko om verknadene på naturmangfald?*

Naturbasen syner artar av særleg stor forvaltningsinteresse utafør planområdet, på motsett side av Austrevågen. Dette gjeld vandrefalk og makrellterne, der den siste er registrert som sterkt truga (EN) i raudlista av 2015. Registreringa er gjort på Snøreholmen ca. 350 meter vest for planområdet.

Markslagkartet syner planområdet som anten nedbygd eller som ope fastmark. Synfaring gjort har avdekka furu, planta bartre, lyng, gras, kristtorn, bærbuskar innafor planområdet.

Landskapet er relativt bratt og er prega av punktvis nedbygging og er stort sett dekkja av vegetasjon, bortsett frå strandsona som består av mykje berg og knausar.

Det er vurdert å vera tilstrekkeleg kunnskap for å vurdere effektane på naturmiljøet og kulturlandskapet i og rundt planområdet.

*NML § 10: Kva eksisterande og framtidige tiltak påverkar/vil kunne påverka influensområdet og kva vil samla belastning på influensområdet vera?*

Det er lite sannsynleg at utbygging i samsvar med planforslaget vil vesentleg auka dei negative verknadene for miljøet og naturmangfald i området med grunngjeving at det ikkje er særskilt verneverdig naturmangfald i området.

*NML § 11: Vil det vera kostnader for å avbøte eller avgrense skade på naturmangfald?*

Då det er lite sannsynleg at utbygging her vil auka dei negative verknadane for naturmangfald, er det også lite sannsynleg at det vil vere kostnader i samband med tiltaket for å avbøte eller avgrense skade på naturmangfald.

*NML § 12: Er det vurdert alternative løysingar?*

Arealet er i kommuneplanen vist som byggeområde for bustader og naust. Tiltak i



samsvar med planforslaget er såleis allereie vurdert i forhold til naturmangfald og eventuelle negative verknader på overordna nivå. I planutgreiinga har det ikkje kome fram noko som motseier denne konklusjonen. Med utgangspunkt i kommuneplanen er det ikkje vurdert alternative løysingar.

### FORHOLDET TIL FOLKEHELSE/ BARN OG UNGE SINE INTERESSER

Det stillast i dag krav til at folkehelseomgrepet skal vera med i all planlegging og at ein skal taka omsyn til kva effekt tiltak gjennom planlegginga kan få på folkehelsa.

Planlagt byggjeområde ligg på ein slik avstand at skuleborn på barneskulen kan gå eller sykle til skulen. Det er òg gangavstand til nærbutikk. Å unngå bruk av bil for tilkomst til og frå kvardagsaktivitetar vil vera helsefremjande i seg sjølv. Dette vil òg gjelde for fritids- og friluftaktivitetar, då området ligg sentralt i Auklandshamn, men likevel i direkte nærleik til grøntareal, sjø og friluftsområde.

ROS-analysen syner elles ingen auka risiko ved tiltaket i høve ureining, støy, anna risikofyllt verksemd (eksplosiv, kjemikalie, olje/gass mv.) eller ulukker med farleg gods eller mjuke trafikkantar.

Det er stilt krav om detaljert plan over dei leikeplassar/område for utandørs opphald som skal opparbeidast i planområdet og desse skal godkjennast av kommunen. Areal skal tilpassast alle aldrar og ha universell tilkomst med sitteplasser og ikkje plasserast i vind og vêrutsetteområde. Leikeplassar skal opparbeidast i samsvar med Forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr. Kommuneplanen for Sveio stiller krav om minst 50 m<sup>2</sup> leikeplass/areal for utandørs opphald til kvar bustadeining i område for bustadbygging. Planforslaget oppfyller arealkravet og legg opp til to leikplassar som er føremålstenleg plasserte i høve til det bratte terrenget. I tillegg er det sett av friareal til sjø for å sikra bruk av strandsona.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltak i samsvar med planen vil medføre auka risiko for folkehelsa i forhold til slik situasjonen er i dag. Barn og unge sine interesser er vurderte å vera tilstrekkeleg ivareteke.

### VURDERING AV KONSEKVENSA - STRANDSONA

I oppstartsmøtet stilte kommunen som krav om at det i planarbeidet må gjerast ein konkret vurdering av strandsoneverdiane før ein avklarar kva desse areala skal nyttast til. Bakgrunnen for dette er at tiltakshavar då signaliserte at ein ønska å nytta delar av området som synast som byggjeområde for naust i kommuneplanen sin arealdel til bustadføremål.

Vurderinga av funksjonell strandsona er tidligare utført av Akvator AS for Sveio kommune som en del av kartlegginga for den interkommunale strandsonen for Sunnhordland. For det aktuelle planområde er den funksjonelle strandsona vurdert å ligge ca. 40-50 m på



Ein må sjå området som ein del av innseglinga til Auklandshamn som i stor grad allereie er nedbygd og at ein korkje i kommuneplanen eller kulturminneplanen ikkje har peika på særskilde omsyn for denne sida av vågen.

I denne saka har ein vurdert det som naturleg å leggja ny gangveg i bakkant av dei eksisterande nausttomtene i planområdet og at bustadområdet kan leggjast inntil denne på motsett side. Det er stilt rekkjefølgjekrav i planen til opparbeiding av desse. Tilgang til strandsona vert såleis sikra.

Ein har i denne saka ønska å sikre at ein ikkje får ei privatisering av strandsona ved NA3 då dei topografiske tilhøva gjer at ein ikkje har eit klart skilje mellom byggjeområde for bustader og naustområdet. Ein har difor lagt inn friområde mellom byggjeføremåla, og rekkjefølgjekrav for tilgrensande bustadeigedommar om å setja opp mur, gjerde eller hekk før det vert gjeve bruksløyve til ny busetnad. Samla sett er strandsoneverdiane vurdert som tilstrekkeleg ivareteke i planen.

#### **Vurdering:**

Forslaget til reguleringsplan for gnr.36 bnr. 37 er grundig vurdert og utgreia av Norconsult AS. Det er i stort sett i samsvar med gjeldande kommuneplan for området, med unntak for tiltak i og langs med sjøen. Det er gjennomført vurdering av konsekvensane for strandsoneverdiane og det har i den samanheng ikkje kome fram informasjon som tilseier at det er negative konsekvensar som gjer at planforslaget ikkje bør leggjast ut til offentleg ettersyn. Planen kan såleis leggjast ut på høyring.

Rådmannen rår til at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn.

#### **Rådmannen sitt forslag til vedtak:**

I medhald av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova vert forslag til privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. – Økland lagt ut til offentleg ettersyn.

Høyringsfrist vert sett til 6 veker.

Hovudutval teknisk/næring - 036/16

#### **HTN - behandling:**

Samrøystes som framlagt av rådmannen.

#### **HTN - vedtak:**



I medhald av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova vert forslag til privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. – Økland lagt ut til offentlig ettersyn.

Høyringsfrist vert sett til 6 veker.

## NYE OPPLYSNINGAR I SAKA – JANUAR 2017

### HANDSAMING 2. GONG

Rådmannen, 23.01.2017

#### **Uttale frå barnerepresentanten etter PBL:**

Barnerepresentanten fekk 20.09.2016 planen til vurdering, men det har ikkje kome inn merknad i saka frå han.

#### **Saksorientering:**

Hovudutval Teknisk/Næring fatta vedtak 05.09.2016 om å leggja forslag til privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. – Økland ut til offentlig ettersyn. Planforslaget låg ute i tida 17.09.2016 – 29.10.2016, og det er kome merknader til saka.

### MERKNADER TIL OFFENTLEG ETTERSYN

#### Offentlege:

*Fylkesmannen i Hordaland, 29.09.2016*

I uttalen rår Fylkesmannen kommunen til å ha fokus på ålmenta sine interesser til ferdsle i og langs strandsona. Vidare rår dei til at føresegnene presiserer at naust i rekkje skal vera tilgjengelege frå dei sidene som ikkje er vegg i vegg.

#### Kommentar frå konsulenten:

Ingen.

#### Kommentar frå kommunen:

Planen er vurdert til, i tilstrekkeleg grad, å ivareta ålmenta sine interesser til ferdsle i og langs strandsona. Presisering av tilgjenge for naust i rekkje er no lagt inn, jf. § 4.5.

*Statens vegvesen, 31.10.2016*

Konstaterer at krysset vert flytta og at opparbeiding av dette er lagt inn med rekkefølgekrav i planen.

#### Kommentar frå konsulenten:

Ingen

#### Kommentar frå kommunen:

Ut i frå merknaden føresett ein at planen slik han no ligg føre er i samsvar med vegvesenet sine interesser.

*Haugaland kraft, 21.09.2016*



I uttalen syner uttaleparten til føresegna § 7.2 – *faresoner – høgspenteleiing* der ein peiker på at forskrifta som tiltak innan omsynsona skal vera i samsvar med, er mangelfull titulert. Vidare ønskjer ein at høgdekravet for høgspenteleiinga over parkering og offentlig veg må nemnast spesifikt i føresegna.

Kommentar frå konsulenten:

«Krava i forskrifta (FEF 2006) om 8 m vertikal avstand mellom off. veg og parkering til straumførande leiing må innarbeidast i føresegnene. Se vedlagt utgåve. Dei faktiske tilhøva er avklara og kontrollert i samarbeid med Haugaland Kraft. Naudsynte endringsarbeider vert ein del av prosjektering og opparbeiding.»

Kommentar frå kommunen:

Føresegna er, etter kommunen sin vurdering, endra i samsvar med Haugaland kraft sin merknad.

*Kystverket, 22.09.2016*

Ønskjer at det i føresegnene takast med at tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova sine føresegner skal godkjennast av hamnemyndene.

Kommentar frå konsulenten:

Tilvising til Hamne- og farvasslova sine føresegner er allereie taka inn i føresegnene, jf. pkt. 4.4. og 6.1.

Kommentar frå kommunen:

Syner til konsulenten sin kommentar.

*Fiskarlaget vest, 16.09.2016*

Ein peiker på at ein bør førebyggja i høve til forureining som vil kunne koma ved etablering av småbåthamn og at det bør setjast inn avbøtande tiltak der det trengs om ein skal gjera tiltak i strandsona. Uttalen peiker vidare på at ein i føresegna § 6.2 for friluftsområde i sjø i realiteten opnar opp for å gjera det meiste, m.a. muddring utan å søkje og at ved opparbeiding av kunstig badestrand bør ein vera merksam på kva konsekvensar det kan ha på naturmangfaldet. Dei føresett at ein kan fiske i friluftsområdet.

Kommentar frå konsulenten:

Ser ikkje at det er naudsynt med endringar av føresegnene for småbåthamn (f\_SBH) sidan det er tenkt på «flytende konstruksjonar», jf. pkt. 6.1. Fisking i friluftsområde vert ikkje hindra jf. 6.2. Opparbeiding av badestrand er ikkje konkret tenkt og naturmangfaldet utgreia.

Kommentar frå kommunen:

Etablering av småbåthamn føresett godkjenning både frå kommunen og Karmsund hamnevesen, jf. Hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova og ein føresett såleis at tilstrekkelege miljøomsyn vert ivareteke.

Ordlyden i føresegna § 6.1 tilseier ikkje at muddring og liknande er friteke søknadsplikten jf. PBL § 20 – 1. Slik terrenget er for området er det lite som tilseier at korkje badestrand eller muddring vert aktuelt. Naturmangfaldet er såleis ikkje utreda. Fisking vert ikkje hindra innan friluftsområde i sjø slik planforslaget no ligg føre.

Samla sett vurderer kommunen planen til ikkje å tilsidesette Fiskarlaget vest sine interesser og ser det såleis ikkje naudsynt å endra planforslaget jf. merknadane.



Private:

*Jorunn Esther Eriksen, 28.10.2016*

Som eigar av gnr. 36 bnr. 111 peiker ein på grensene ikkje stemmer over eins med tomtegrensene i ny reguleringsplan. Vidare peiker ein på at snuplassen f\_G2 ser ut til å gå inn i deira eigedom.

Peiker òg på at regulert turveg TV2 er flytta nærare sjøen enn eksisterande i området og at dette vil vera eit utfordrande terreng å etablera denne og at ein ev. får ein meir krevjande sti å gå langs enn i dag.

Ein peiker vidare på at det for deira nausttomt, gnr. 36 bnr. 227, vil det ved etablering av regulert gangveg verta bratt ned til naustet deira og at ein føresett at ein, som grunneigar, ikkje må kosta på dyre støttemurar/trappar.

Kommentar frå konsulenten:

Konsulenten seier i sitt tilsvaret at det er rett at grensene ikkje går så langt vest som bustadføreåret for B3 er synt i plankartet. Snuplassen skal liggja utafor eigdommen til gnr. 36 bnr. 111.

Ein peiker på at det allereie i dag er utfordringar langs stien og at det er lagt inn mellom anna trapper. Ein føresett at det vert liknande løysningar i framtida men er ope for å vurdere alternative traséer. Turstien må flyttast no som deler av eksisterande no ligg innan byggjeføremål i planen.

Når det gjeld opparbeiding av gangssti lang NA1 og NA2 så er det lagt inn som rekkefølgekrav og at ein føresett at dette vert eit spleiselag for nausttomteigarane.

Kommentar frå kommunen:

Føremål bustad er regulert utover det som er sett som eigedomsgrense. Dette skapar ein samanhengande føremålsgrænse langs GS1 og GS2 og deler at F1. Kommunen ser difor lita grunn til å skulle leggja inn eit anna føremål mellom eksisterande hyttetomter og gangvegen, òg med tanke på kor nærme hyttene ligg langs tomtegrensene. Snuplassen vert liggjande på gnr. 36 bnr. 37.

Når det gjeld regulert tursti har ein no lagt inn i føresegnene at denne i størst mogleg grad skal følgja eksisterande terreng og sti.

At det no vert regulert inn køyrbar veg til nausttomtene må ein sjå på som eit gode som i stor grad overgår dei ulempene som måtte komma med å leggja til rette for gangtilkomst ned til dei einskilde nausta. Spørsmål rundt det å kosta på slike løysningar vurderer kommunen difor berre til å vera eit privatrettsleg tilhøve og har såleis ikkje nokon ytterligere kommentarar til. Støttemurar langs vegen vurderer kommunen å vera ein føresetnad for etablering av vegen og er difor vurdert til òg å vera eit privatrettsleg tilhøve. Kostnader forbundet til dette ønskjer kommunen difor ikkje å kommentera.

*Kirsten og Ketil Gjerde, 18.10.2016*

Regulerte kotehøgder for bustadene legg opp til at desse kan trekkast heilt ned til sjøen (kotehøgde 7,5 meter). Ein peiker på at kommunen kan verta erstatningsansvarlege ved å syne til plan- og bygningslova §28 – 1 som seier at grunn berre kan byggjast på om «*det er tilstrekkeleg sikkerheit mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold*». Med bakgrunn i orkanen *Nina* i 2015 meiner de difor at busetnaden for B1 må





trekkjast ca. 40 meter frå land og byggjegrensen bør liggja parallelt med deira hytte.

Dei peiker vidare på utfordringar rundt opparbeiding av tursti TV2 og rår til at denne vert liggjande langs eksisterande sti. Dei trekk òg fram at stien vert nytta mykje og av ålmenta i minst 70 år.

Kommentar frå konsulent:

«Forholdene knyttet til B1 er grundig vurdert. Dette gjelder avstand til strandsonen, åpen passasje/flytting av sti og høyder/avstand/utsikt i forhold til hytta på gnr. 36/129. Boligen skal ligge på kote 7,5, mens hytta ligger på ca. kote 12. Ved en flytting av boligen østover vil boligen komme høyere i terrenget. I dag er det heller ikke utsikt mot sørvest pga. trær på eiendommen. Foreslått plassering av bolig på B1 vil kun stenge utsikt og sol for en sektor mot sørvest. Terrenget er åpent mot sør og vest og deler av sørvest.

Byggjegrensen for B1 ligger mellom 27 og 34 m fra sjøen og med foreslått terrenghøyde (min. 7,5) på absolutt sikker grunn ift. stormflo og bølgeoppskylning i kombinasjon.

Strandsonen hvor det er foreslått naust – både NA 1, 2 og 3, ligger derimot så lav at de vil bli oversvømt med 20-års-hendelser (fareklasse F1/ sikkerhetsklasse S1). Bestemmelsene (4.5) tillater ikke innredning. Det kan ev. legges inn en henvisning til krav i TEK10 knyttet til fareklasse 3 i bestemmelsene.

Turveg FV2 skal ikke være farbart. Den skal benyttes som gangadkomst til naustområde NA3 fra KV9 og f\_P2. Den omlagte stien (turvegen) langs strandsonen skal ikke opparbeides med sprenging som også bestemmelsene legger fast. Det kan også vurderes montert tre/planker boltet fast i terreng som vil tåle noe bølgeoppskylning. For øvrig ligger turvegen så høyt i terrenget at det er vegetasjon (ikke blanke berg). Gamle rettigheter (sti-rett) fjernes ikke.»

Kommentar frå kommunen:

Med tanke på at kotehøgda er sett til 7,5 meter ser ikkje kommunen at det vil vera forbundet med nokon fare eller ulempe i samband med bygging innan B1. Kommunen har i tidligare saker ikkje sett nokon grunn til å leggja inn nokon særskilde krav for tiltak over kotehøgde 7 meter for særskilt vêrutsette område langs sjøen.

Når det gjeld turvegen TV2 syner ein til tidligare kommentar på merknaden frå Jorunn Esther Eriksen.

*Jan Arne Stueland, 28.10.2016*

Syner til at han ikkje har vore varsla i saka.

Kommentar frå konsulenten:

«Ingen Kommentar – han ble varslet. Andre momenter til innhold er ikke nevnt.»

Kommentar frå kommunen:

Alle grunneigarar og naboar planen vedkjem skal vere varsla i saka. Det er ikkje kome nokon andre merknader til planen frå vedkommande.

*Ingrid og Ragnhild Solberg Nilsen, 29.10.2016*

Deler av eigedommen deira ligg innan f\_G1, men ønskjer ikkje å gje frå seg areal frå nausttomta si til gangveg. Dei spør òg kven som skal betala for vegen.

Kommentar frå konsulenten:

«Det er kommunen som har satt krav om opparbeidelse av gangveg – i dette tilfellet f\_G1. Dette innebærer at nausttomt-eierne og utbygger (eier av gnr. 36/37) må avstå halvparten av



*grunnen til gangvegane gratis. Rekkefølgebestemmelsene kraver at alle eiere «er med». Vi har ikke kommentarer utover dette.»*

Kommentar frå kommunen:

Når planen opnar opp for køyring ned til nausttomtene ønskjer kommunen å sikra tilstrekkeleg vegareal langs nausta. Når dessutan store deler av naustområdet framleis står ubebygd ser kommunen det som tenleg at vegen kjem på plass før ein byggjar ut resten av området for å sikra tilstrekkeleg tilkomst til alle noverande og framtidige nausttomter og tilgang til og langs strandsona for ålmenta.

Kommunen har difor vurdert rekkefølgekravet for opparbeiding som naudsynt for å sikra tilstrekkeleg tilkomst til naust og tilgang til strandsona ved utbygging av området.

Rekkefølgekravet er difor sett til å gjelda kvar gangsti før ein tillèt vidare utbygging innan kvart av tilhøyrande naustområde. Fordeling av kostnader i samband med opparbeiding av gangveg vurderer kommunen som eit privatrettsleg tilhøve og har inga kommentar til.

*Elisabeth Hauge Bakke, 28.10.2016*

Syner til at ein grunneigar innan området ikkje har motteke varsling i samband med høyringa.

Kommentar frå konsulenten:

«Ingen kommentar da det ikke kom konkrete forslag/innspill til planen.»

Kommentar frå kommunen:

Kommunen ønskjer ikkje å kommentere saka ut over at alle grunneigarar og naboar planen vedkjem skal vere varsla i saka.

*Bjarne Christoffer Stangeland, 19.10.2016*

Finn rekkefølgekrav til opparbeiding av gangsti langs NA1 og NA2 urimeleg då ein ikkje har stilt krav om dette tidligare.

Ein ønskjer vidare at planen tillèt at det framleis kan etablerast utfyllingar i sjø i forkant av nausta som skydd mot vêr og vind.

Kommentar frå konsulenten:

«Det er noe upresist: område er ikke regulert i dag (kun vist i KPL). Selv om det ikke er pålegg om bygging av gangveg i dag, viser dagens situasjon at det ikke har vært mulig/interessant å bygge på naust-tomtene uten vegadkomst (bortsett fra 3). Det er ikke byggeforbud men krav om (felles) opparbeidelse som foreslås i rekkefølgebestemmelsene.»

Kommentar frå kommunen:

Når det gjeld rekkefølgekravet syner ein til kommunen sin kommentar til merknaden frå Solberg Nilsen.

Når det gjeld utfylling i sjø vert det opna opp for dette i planen, jf. § 4.5 i føresegnene.

*Lillfrid Sørvåg og Arne Sigmund Stangeland, 08.10.2016*

Ønskjer at KV5 skal vera open for allmenn ferdsle og at det ikkje må tillatast bom eller annan fysisk stengsel som hindrar dette.

Ønskjer at parkering P1 skal vera tilgjengeleg for nausttomtene.

Ein ønskjer at opparbeiding av gangveg langs nausttomtene kan opparbeidast uavhengig av anna utbygging i området.



**Kommentar frå konsulenten:**

«Bestemmelsene i pkt. 5.2 legger opp til at Vegene kan være gruset eller asfalterte og skal være åpne for allmenn ferdsel. (2. setning). Dvs. ønsket/kravet er ivarettatt. Ja, P1 er tilgjengelig felles parkering, men krever opparbeidelse og bruk i samsvar med privatrettslige avtaler, jf. pkt. 5.6. Ja, det er et byggeforbud med mindre alle nausteiere som er definert til en gangveg er med på opparbeidelse. (jf. kommunens rekkefølgekrav). Eksisterende forhold berøres ikke.»

**Kommentar frå kommunen:**

Jf. § 5.2 i føresegnene er tilkomst med bil til naustområda, slik kommunen vurderer det, tilstrekkeleg ivareteke. Det er lagt inn i føresegnene at P1 og P2 er felles for alle innan planområdet. Slik kommunen vurderer det er det ingenting i planen som tilseier at ein ikkje kan opparbeida gangvegen før all infrastruktur er på plass elles i planområdet.

*Sigurd Økland, 25.10.2016*

Peiker på at ved utbygging av tomt 3 innan planområdet vil ein stengje utsikten frå eksisterande hus på naboeigedommen.

Ein peiker vidare på at vegen til eigedommen deira kan koma i konflikt med opparbeiding av ny tilkomstveg inn i området og at opparbeiding må skje innan deira veg vert uframkommeleg.

Elles er det spørsmål til kva som vil skje med V/A-leiing som ligg på gnr. 36 bnr. 151 og høgspenteleiinga gjennom området.

**Kommentar frå konsulenten:**

«Gnr. 36/151 ligger øst for f\_LEK 2 og inntil tomt T2 og T3. Lekeplassens plassering gjør at det beholdes en ganske stor sektor mot sørøst hvor ikke framtidige boliger vil redusere utsikten.

Noe reduksjon av utsikten mot vest/nordvest må godtas i et boligområde. Entreprenør har ansvar for tilgang til tomten i anleggsfasen. Deretter vil privat veg KV6 som går til KV 1 erstatte den.

Kommunale vann- og avløpsledninger fra øst mot vest/nordvest må ligge (er lagt etter avtale med Sveio K.). Det er aktuelt at vannledningen fra sør flyttes og legges i KV1 med tilkobling i kumpunkt 4900.»

**Kommentar frå kommunen:**

I og med at området ligg som byggjeområde i kommuneplanen må ein rekna med nedbygging rundt eksisterande eigedommar det er bygd på. Ein må såleis pårekna tap av utsikt. I dette fallet vert det uansett berre snakk om deler av utsikten og sol- og lystilhøve er vurdert som tilstrekkeleg ivareteke.

Planen sikrar at eigedommen vert sikra tilkomst etter opparbeiding av ny tilkomst planområdet. Kommunen føresett at tiltakshavar sikrar tilkomst under anleggsfasen.

Planen krev no godkjent teknisk plan der behov for flytting av V/A vert vurdert. Når det gjeld høgspent er det presisert kva krav det er til høgde over offentleg veg og terreng. Kravet fell vekk om leiinga vert lagt i bakken.

**Vurdering:**

Sveio kommune meiner at området no i store trekk er regulert i samsvar med kommuneplanen og at dette kan verta eit attraktivt bustadområde i sentralt i Auklandshamn. Etter dei justeringane i planen som er gjort etter høyringsrunden vurderer kommunen no innkomne merknader som avklara og ser difor inga grunn til ikkje å godkjenna planen slik ho



Sveio kommune

no ligg føre.

## **Rådmannen sitt forslag til vedtak:**

1. Sveio kommune godkjenner privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. - Økland. Planen omfattar plankart, føresegner og planomtale.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12.

Hovudutval teknisk/næring - 005/17

### **HTN - behandling:**

Samrøystes som framlagt av rådmannen.

### **HTN - vedtak:**

#### **Tilråding til kommunestyret:**

1. Sveio kommune godkjenner privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. - Økland. Planen omfattar plankart, føresegner og planomtale.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12.

Kommunestyret - 014/17

### **KOM - behandling:**

Røysting: Samrøystes som tilrådd av formannskapet.

### **KOM - vedtak:**

1. Sveio kommune godkjenner privat detaljregulering for gnr. 36 bnr. 37 mfl. - Økland. Planen omfattar plankart, føresegner og planomtale.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12.



Sveio kommune