



Saksbehandlar: Ilona Nowak

Rådmann: Jostein Førre

Vedtak - Mindre endring av bebyggelsesplanen for Tveit gnr. 104 bnr. 6 - Detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. I samsvar med pbl § 12-14 godkjenner Sveio kommune godkjenner reguleringsendringa: «*Mindre endring av bebyggelsesplanen for Tveit gnr. 104 bnr. 6*» med planident 2023003.
2. I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-8, 12-12 2. ledd og 12-14 2. ledd og Sveio kommune sitt delegeringsreglement blir endring av reguleringsplanen 2023003 vedteken av Sveio kommune slik det går fram av oppdatert plankart datert 12.09.2023 og føresegner datert til 31.08.2023.

Saksutgreiing - Bakgrunn for saka

Hausten 2021 kom tiltakshavar Tore Mikkelsen med førespurnad om frådeling av eigedom på gnr. 104 bnr. 6. Sveio kommune stilte då krav om at tiltaket skal har grunnlag i reguleringsplan etter kommuneplanens føresegn § 2.2.1. Sveio kommune har vidare vurdert at endringa av planen skal gjennomførast ved forenkla prosess. Med utgangspunkt med møte i august sende tiltakshavar melding om at han ville engasjera plankonsulent for å koma i gang med planarbeidet for gnr. 104 bnr. 6. Sveio kommune heldt oppstartsmøte 05.12.2022 for «*Mindre endring av bebyggelsesplanen for Tveit gnr. 104 bnr. 6*» med fagkunnig plankonsulent Mona Fågelklo Salvanes frå Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke.

Saks- og faktaopplysningar

Intensjon

Intensjonen med denne planendringa er å klargjera eigedommen for sal. I dag ligg leikeplassen og noko parkering regulert som ein større del av denne hytteeigedommen, noko som gjer det vanskeleg med utbygging

Omfang

Fullstendig omtale av endringa i den gjeldande reguleringsplanen er å finna i vedlegg 3 med planskildring.

Område er regulert til føremål fritidsbustad i den gjeldande planen «*Hyttefelt Tveit - gnr. 104 bnr. 6*». Den største endringa frå gjeldande plan er at plasseringa av føremålet «*leikeplass*» er flytta frå eigedom med gnr. 104 bnr. 54 og bnr. 68 til eigedom med gnr. 104 bnr. 6.

Føresegner er oppdatert i tråd med endringane i plankartet.

I samband med endringa er både parkeringsplassar og tilkomstvegar lagt inn/justert, slik at dei samsvarar med dagens situasjon.

Forhold til overordna planar:

Den overordna planen som gjeld for areal innanfor plangrensa er «Kommuneplan for Sveio 2011-2023».

Gjeldande reguleringsplan

Den gjeldande reguleringsplanen i området er bebyggelsesplan for «Hyttefelt Tveit gnr. 104 bnr. 6, med planident 200004. Planen blei vedteken 05.06.2000. Føremålet bak reguleringsplanen er å leggja til rette for frittliggjande fritidsbustadar med tilhøyrande leikeplass, parkeringsplass og tilkomst. Ved dette vedtaket blir den gjeldande reguleringsplanen delvis erstatta. Eksisterande bustad er såleis omfatta av gjeldande plan, medan reguleringsendringa gjeld for framtidige bustadar som vil liggja innanfor plangrensa til den aktuelle planendringa.

Innkomne merknadar / Uttale frå partar

På vegner av Tore Mikkelsen har Brekke Helgeland Brekke Arkitekter utarbeidd forslag til endring av reguleringsplanen.

Forslaget har vore sendt på høyring til naboar, grunneigarar i planområde og dessutan offentlege høyringsinstansar. Nedanfor følgjer samandrag av innkomne uttalar, som også er vedlagt. Forslag til planendring blei sendt ut 23.05.2023, og frist for innsending av merknader/uttalar blei sett til 20.06.2023

Statsforvaltaren i Vestland, motteke 04.08.2023:

«Gjeldande byggjeplan er ein eldre plan, og det er såleis viktig at dei planlagde tiltaka vert vurdert opp i mot endringar i areal- og miljøpolitikken, ny kunnskap om naturmangfald og nye nasjonale føringar. Forvaltninga av strandsona med 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Tiltaket omfattar 100- meters beltet i strandsona, og etter lova skal ein her særleg ta omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jamfør plan- og bygningslova § 1-8. Det går elles fram av planomtalen at storleik på leikeplass vert som før, og at det er lagt til rette for trygg tilkomst internt i planområdet. Ut over dette har ikkje Statsforvaltaren avgjerande merknader til dei føreslegne endringane av byggjeplanen.

Forslagsstillar sitt svar:

Forenklet planbeskrivelse, endringa er sjekka opp mot naturbasar. Innanfor planområdet er det ikkje registrert funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtypar. Landskapet vil ikkje endrast nevneverdig ved eventuell framtidig opparbeiding av leik, areala er av begrensa storleik i eit område med betrakteleg med vegetasjon. Endringa planlegg nettopp for ivaretaking av ålmenne interesser og åpnar for at alle skal ha mulighet å møtast på eit tilrettelagt leikeareal om dette skulle bli ønskeleg. Andre tiltak, t.d vegar og parkering som endringa tilrettelegg for er allerede etablert. Her blir kun reguleringsplan tilpassa til eksisterande situasjon.

Rådmannen sin kommentar:

Sveio kommune syner til forslagsstillar sitt svar og meiner endringar legg til rette for ein god og meir arealeffektiv løysing både for leikeplass- og fritidsbustadføremålet.

Vestland Fylkeskommune, motteke 04.08.2023:

«Fråsegn til varsel om planendring - reguleringsplan - Sveio kommune

Vi viser til brev datert 23.05.2023 om høyring av endring for detaljregulering for hyttefelt Tveit. Hovudføremålet med reguleringa er å leggja til rette for ein betre plassering av leikeplassen der adkomst er ivarettatt, samt leggja inn parkering med vegadkomst over gbnr. 104/54 mfl. og adkomstveg over gbnr. 104/6. Endringa medfører ingen nye formål i planen.

Vestland fylkeskommune vurderer planendringa ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. For kommunar i gamle Sogn og Fjordane og Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane innanfor dei tidlegare fylkesgrensene fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

Vurdering og innspel

Folkehelse og barn og unges interesser

Leikeplassen vil få eit areal på 200 kvm, i tillegg kjem gangadkomst med 1,5 m breidde fram til leikeplassen med same arealformål, som gir eit samla areal på 245 kvm. Størrelsen på leikeplassen er avklart med Sveio kommune. Ved å opne opp for endra plassering av leikeplassen vil endringa samstundes medføre betre arealutnytting mtp. areal avsett til frittliggande hyttebebyggelse. Vestland fylkeskommune er positive til at det vert tatt initiativ til å justere og forbetre planen med tanke på betre tilrettelegging av leikeområde. Den nye plasseringa av leikeplassen er flatare og har betre sol- og utsiktsforhold enn dagens plassering. Ettersom arealformålet er regulert til fellesområde leik oppmodar vi kommunen om å bruke føresegnene til å sikre at dette vert etablert. Vi er merksam på at dei gjeldande føresegnene ikkje still krav til opparbeiding av leikeplassen. Dette rår vi til at no vert gjort. Tydelege føresegner gjev kommunen eit viktig verktøy når ein skal vurdere dei konkrete løysingane i byggesaka. Viser i den forbindelse til føresegnene i gjeldande KPA for Sveio kommune, som fastsett at kommunen skal krevja rekkjefølgjekrav som sikrar at utbygging først kan skje når leikeplass er tilstrekkeleg etablert, jf. § 2.2. Når det gjeld leikeplassens funksjon som arena for samskaping, rekreasjon og leik rår vi til å tydeleggjere føresegnene for krav til utforming, og kva som er tillat å ha innanfor arealføremålet. Regional plan for folkehelse vektlegg at universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar. T.d. bør det vere sikra at leikeplassen er tilpassa leik for barn og unge heile året og at leikeplassen med leikeapparat er universelt utforma i den hensikt å fremme aktiv deltaking uavhengig av funksjonsevne.

Kulturminne og kulturmiljø

Saka er vurdert av regional kulturminnemynde, Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune.

Reguleringsendringa vedkjem ingen kulturminneinteresser, og vi har ingen vidare merknader i saka utover å gjere tiltakshavar merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne (til dømes gjenstandsfunn, bitar av flint/grønstein/rhyolitt, flekkar med trekol, bergkunst/skålgroper eller konstruksjonar) blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil bli utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planretteiing/>

Oppsummering

Vestland fylkeskommune har merknader til søknad om endring av detaljregulering etter forenkla prosess. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.»

Forslagsstillar sitt svar:

Planarbeidet omhandlar kun flytting av eit regulert leikeareal til ein annan plassering. Ny plassering er flatare og har betre sol- og utsiktsforhold enn dagens plassering. I oppstartsmøte blei det avklart at endringa kun gjeld plankartet, kommunen bekrefta at her ikkje vil bli krevd å få påført rekkjefølgjekrav til opparbeiding av leik i føresegner.

Leikeplassen ligg i eit eksisterande hyttefelt som har store tomter til kvar hytte og alle har naust ved sjøen eller tilgang til sjøen. Barn leikar fritt i terreng, vegetasjon, og nede med sjøen. Ein kan ikkje sjå at behova for ein opparbeida leikeplass føreligg pr. dd., men ettersom planendringa tilrettelegg for leik så er det samstundes mulig å etablere leikeplass om ein velforening framtidig skulle ønske dette. Jf. påføring i føresegner, ein eventuell opparbeiding vil skje iht. detaljert plan for leik som er blitt godkjent av Sveio kommune. Dette gir Sveio kommune mulighet til å ha kontroll med utforminga og innreiinga av leikeplassen sånn at folkehelsa og tilpassing til alle brukergrupper, og bruk av leikeplassen gjennom heile året, blir i vare teken. Forslagsstillar viser elles til fleire nylig vedtekne reguleringsplanar for fritidsbustadar som ikkje legg opp til areal for leik i det heile tatt, sjå Detaljregulering for Goavik hyttefelt planID 1160-16-03 i Vindafjord kommune, og Topnesvågen hyttefelt planID 201606 i Tysvær kommune. I disse planane har ein lagt til grunn at ein har mulighet for fri leik i naturleg terreng, i staden for å legge inn leikeplassar med rekkefølgjekrav om opparbeiding.

Kulturminnelova § 8, 2. ledd. gjeld sjølv om den ikkje er teken inn i føresegner.

Fylkeskommunen sin merknad er ein oppmoding/tilråing, og ein ber med detta om at kommunen forhold seg til avklaring i oppstartsmøte, jf. vedlegg Oppstartsmøtereferat.

Rådmannen sin kommentar:

Sveio kommune tek utgangspunktet i avklaring om at det ikkje skal stillast rekkjefølgjekrav for etablering av leikeplass. Kommunen viser til tiltakshavar sin argumentasjon og ser ikkje behovet for leikeplass på dette hyttefeltet, men tek atterhald om krav om etablering av leikeplass dersom behovet er der i framtida.

Vurdering av konsekvensar

Flytting av leikeplassen

Føremålet med reguleringsendringa iht. PBL § 12-14, 2. ledd er å flytta leikeplassen som i dag ligg på eigedommane gbnr. 104/54 og 104/68 til eigdommen gbnr. 104/6. Bilete under viser ny plassering av leikeplassen. Ny plassering er flatare, har betre sol- og utsiktsforhold enn dagens plassering. Vegetasjonen her er lauvtre og markvegetasjon er gras. Leikeplassen vil få eit areal på 200 kvm, i tillegg kjem gangtilkomst 1,5 m breidde vist fram til leikeplassen med samme formål som gir eit samla areal på 245 kvm



Figur 4: Bilde viser ny plassering av leikeplassen. Kilde: Tore Mikkelsen

Barn og unge/folkehelse

Det er gjort endringar i planen som inneber flytting av areal der barn og unge skal leika eller opphalda seg. Vurderinga er slik som det er skildra i vedlegg 3:

«Det er vurdert at gjennomføring av planendringa ikkje medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge då arealet avsatt til leik blir erstatta i det fulle til ein ny og betre plassering som er betre eigna for leik. Området for leik er tilrettelagt med godt lysinnfall og har trygge kommunikasjonsvegar internt i planområdet. Kvar hyttetomt har i tillegg til leikeplassane store private utearealer, som også er godt eigna til frileik. Barn- og unge sine interesser er vurdert som ivaretatt»

Naturmangfald/ kulturminne

Planområdet er gjennomgått i tilgjengelege kartbasar. Det er ikkje registrert viktige naturverdiar eller sårbare artar i området i dag. Flytting av føremålet leikeplass vil heller ikkje føra til vesentleg skilnad med tanke på verknadane utbygginga av fritidsbustad vil ha for naturmangfaldet i og rundt området.

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet, og det blir synt til planvedtaket der det står at det skal gjennomførast kulturminneundersøkingar før utbygging i området.

Samla vurdering

Framlagt forslag til endring av detaljreguleringsplan medfører ikkje utvida plangrense eller konsekvensar for opphavleg plan. Vurdert reguleringsendring har ingen negative konsekvensar for naturmangfald, miljø eller tilgjengelegheit i området. Etter ei samla vurdering kan ikkje kommunen sjå at reguleringsendringa vil medføre negative verknader for omgjevnadene.

Sveio kommune kan ikkje sjå at det ligg føre grunnar til ikkje å godkjenna endringa då endringa er avgrensa og nytt planforslag er i tråd med kommuneplanen når det gjeld fortetting av fritidsbustad i allereie utbygde område i staden for spreidd utbygging. Samstundes som interessene til barn og unge blir ivaretekne ved å velja den nye plasseringa for leikeplassen. Saka vert difor avgjort administrativt.

Kommunedirektøren/rådmannen sin konklusjon

Sveio kommune godkjenner «*Mindre endring av bebyggelsesplanen for Tveit gnr. 104 bnr. 6*». Reguleringsendring med forenkla prosess er vedteken i medhald av § 12-14 i plan- og bygningslova. Eining for plan, eigedom, byggesak og landbruk har behandla saka, jf. kommunelova 13-1, sjette ledd. Det er eit administrativt vedtak, gjort etter gjeldande delegeringsreglement.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

- Pbl § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid
- Pbl § 12-12 Vedtak av reguleringsplan
- Pbl § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan

Med helsing

Bjarne Hetlesæter

leiar – plan, eigedom, byggesak og landbruk

Ilona Nowak

arealplanleggjar

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg

1. 2023003 Tveit Plankart
2. 2023003 Tveit Føresegner
3. 2023003 Tveit Forenkla planskildring