



Saksframlegg

Arkiv: 60/7
Arkivsaksnr.: 2018/611
Saksbehandlar: Jan Rune Jacobsen
Dato: 04.02.2019

Gnr. 60 bnr. 7 - Reguleringsendring - Slutåshaugen

Utval	Møtedato	Utvalssak
Planutvalet	12.02.2019	11/2019
Kommunestyret	21.02.2019	15/2019

Saksprotokoll i Planutvalet - 12.02.2019

Vedtak:

Planutvalet legg saka fram for kommunestyret med følgjande innstilling:

I medhald av PBL § 12-14 godkjenner kommunestyret endring av detaljreguleringsplan for Slutåshaugen, med plankart datert 28.08.2018, planomtale og føresegner datert 04.02.2019.

Avrøysting:

Innstillinga til administrasjonssjefen vart samrøysta vedteken.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 21.02.2019

Vedtak:

I medhald av PBL § 12-14 godkjenner kommunestyret endring av detaljreguleringsplan for Slutåshaugen, med plankart datert 28.08.2018, planomtale og føresegner datert 04.02.2019.

Avrøysting:

Innstillinga til planutvalet vart samrøystes vedteke.

Administrasjonssjefen si innstilling

I medhald av PBL § 12-14 godkjenner kommunestyret endring av detaljreguleringsplan for Slutåshaugen, med plankart datert 28.08.2018, planomtale og føresegner datert 04.02.2019.

SAKSUTGREIING:

Bakgrunn:

Planutvalet godkjente i sak 40/2018 den 23.05.2018 at det kunne settast i gang arbeid med endring av privat detaljreguleringsplan for gnr. 60 bnr. 7 – Slutåshaugen (planid. 0094). Oppstart av arbeidet er kunngjort av konsulent JOBing, som har utarbeidd endringsforslaget.

Endringane består i hovudsak av følgjande:

- Bebyggd næringsområde (utleiehytter) ved sjøen blir endra til vanlege fritidsbustader.
- Det andre næringsområdet (med servicebygg/bustad) blir endra til bustadformål.
- Ein del av området som er opparbeidd til uteaktivitet/grillplass blir endra til friområde.
- Seks hyttetomter i den øvre delen av området blir gjort om til fire hyttetomter.
- Elles blir plangrense og formålsgrenser korrigert etter dei eigedomsgrenser som går fram av kommunens eigedomskart.

Planutvalet vedtok den 09.10.2018 å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn. Det er mottatt 6 uttalar til planforslaget, alle frå offentlege instansar og inkludert motsegn frå Fylkesmannen. Alle innspel er omtala og kommentert nedanfor. Motsegna frå Fylkesmannen er seinare avklart i samarbeid med konsulenten og i dialog med Fylkesmannen, jf. vedlagte korrespondanse. I skrivande stund har ikkje Vestnes kommune mottatt formelt brev om trekking av motsegna, men adm.sjefen reknar med at dette er på plass innan kommunestyrebehandling 21.februar.

Vurdering:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal (FM) hadde motsegn mot planforslaget inntil det vart sikra tilstrekkeleg tryggleik for F1- og F2-tiltak i området. F1 er naustområdet (BN1) og F2 gjeld hyttene ved sjøen i område BFK1 på plankartet. For naustområdet vart det stilt krav om ny vurdering av trygg kotehøgde og tilhøyrande føresegner, som sikrar lågareliggande bygg. For BFK1-området skreiv FM m.a. at kommunen ikkje kan regulere til føremål som ikkje tilfredsstiller tryggleikskrava i TEK17 og at dette gjeld sjølv om tiltaka allereie er oppført. Vidare at dersom det ikkje er muleg å flytte tiltaka, må ein vurdere andre sikringstiltak mot framtidig havnivåstigning og stormflo, med overfløyming og bølgepåsleg.

Adm.sjefen viser til vedlagte korrespondanse med FM, med nærare vurdering av faren for stormflo mot planområdet og føreslegne endringar i planomtale og føresegner som følgje av dette.

I planomtalen er sjekklista for vurdering av ROS revidert og kapittelet (side 5 og 6) supplert med nærare utgreiing om framtidig havnivåstigning, stormflo, sikring mot muleg bølgepåsleg og vurdering av framtidig trygg kotehøgde.

Føresegnene for konsentrerte fritidsbustader (BFK1) og naust (BN1) er også reviderte. Alle endringar er vist med gul markering i vedlagte planomtale og føresegner.

Med bakgrunn i desse endringane og tilbakemelding frå Fylkesmannen datert 30.01.2019 meiner adm.sjefen no at revidert planforslag kan leggjast fram til endeleg vedtak.

Møre og Romsdal fylkeskommune (MRFK) ønska seg at kapittelet verknader av planen var noko meir strukturert og at punktlista i § 21 i forskrift om konsekvensutgreiing vart nytta. Kapittelet bør også bli meir planfagleg og objektivt utforma, utan å vise til tiltakshavar sine personlege meiningar (som er subjektive). Vidare vurderer MRFK at verknadane for allmenta blir noko endra som følgje av endring frå utleigehytter til fritidsbustader, med større privatisering av strandsona. MRFK ber om at desse merknadane blir vurderte.

Adm.sjefen takkar for innspelet om betre struktur og meir objektivitet, men har ikkje lagt vekt på å endre konsulenten sine formuleringar på desse punkta, ettersom dette ikkje har noko praktisk betydning for innhaldet i planen eller gjennomføring av planen. Når det gjeld verknaden for allmenta ved endring frå utleigehytter til fritidsbustader, vurderer adm.sjefen desse som tilnærma ikkje eksisterande. Strandsona nedanfor hyttene består av ei brygge/treplattung, som etter adm.sjefen si vurdering fungerer like privatiserande uavhengig av om formålet er utleigehytter eller vanlege fritidsbustader.

Vestnes Eldreråd/Rådet for funksjonshemma har ingen merknader til reguleringsendringa.

Adm.sjefen tek tilbakemeldinga til vitande.

NVE viser til planomtalen med ROS-analyse, der det er gjort vurderingar knytt til planområdet si plassering under marin grense og i eit område med marine avsetningar. Konklusjonen om stabile grunnforhold er slik NVE forstår det basert på erfaring med tidlegare byggearbeid. NVE rår til at prosedyren i NVE rettleiar 7/2014 «*Sikkerhet mot kvikkleireskred*» kap. 4.5 vert nytta så langt som naudsynt for å avklare skredfaren. NVE minner elles om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum og skredfare etc. i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale i saka.

Adm.sjefen stadfestar at konklusjonen kva gjeld stabile grunnforhold i Slutåshaugen er basert på tidlegare erfaringar og vurderer tryggleiken som tilfredsstillande ivaretatt.

Kystverket sitt virke er først og fremst kopla til sjøareal i planar og dei sjønære areala som kan seiast å ha ein verknad på ferdselstilhøva. Dei ser ikkje at planforslaget har nokon verknad på statlege anlegg, installasjonar eller ansvars- og influensområde for Kystverket. Det er lite sjøareal som vert føreset regulert og ingen del av forskriftsfesta lei ligg innanfor plangrensa. I planarbeidet må ein sjå om det kan vere behov for vurdering av tryggleik og forureiningsfare knytt til ulykker/uhell i tilstøytande fjordsystem og kva dei påreknelege konsekvensane vil verte for næringsinteresser, samfunn og natur.

Adm.sjefen har ikkje vurdert det nødvendig med vurderingar knytt til Kystverket sitt fagområde.

Statens vegvesen (SVV) har ikkje vesentlege merknader, men rår generelt i frå å blande bustader og fritidsbustader. Dette fordi det blir stilt andre krav til bustader enn til fritidsbustader med tanke på krav til skuleskyss etc. Heilårsbustader fører også med seg eit anna trafikkmønster og bør unngåast, også for å hindre at kvalitetane til hyttefeltet blir forringa. SVV varslar om behov for siktrydding mot fylkesveg 162 og minner om at det er eigar/brukar av ein avkjørsel som er ansvarleg for vedlikehaldet og at avkjørselen har tilstrekkeleg fri sikt.

Adm.sjefen tek den generelle merknaden til vitande og er einig i at det er viktig og å minne om ansvaret for vedlikehald og fri sikt i krysset mot fylkesvegen.

Oppsummering

Adm.sjefen viser til tillegg og endringane som er gjort i planomtale og føresegner som følgje av motsegn frå FM og meiner det no ligg til rette for at planendringa kan endeleg godkjennast.

Særutskrift til:

JOBing

Tomrefjord Seacabin & Marina

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal fylkeskommune

Statens vegvesen

Kystverket

NVE

Eldrerådet

Rådet for funksjonshemma

Vedlegg:

- 1 Reguleringsendring Slutåshaugen - trekking av motsegn - Fylkesmannen
- 2 Gnr. 60 bnr. 7 - Reguleringsendring Slutåshaugen - Motsegn
- 3 Gnr 60 bnr 7 - Reguleringsendring - Slutåshaugen - plankart
- 4 Gnr 60 bnr 7 - Reguleringsendring - Slutåshaugen - planomtale
- 5 Gnr 60 bnr 7 - Reguleringsendring - Slutåshaugen - føresegner
- 6 Gnr 60 bnr 7 - Fråsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- 7 Gnr 60 bnr 7 - Fråsegn Møre og Romsdal fylkeskommune
- 8 Særutskrift frå Vestnes eldreråd og rådet for funksjonshemma
- 9 Gnr 60 bnr 7 - Offentleg ettersyn - Reguleringsendring - Slutåshaugen - NVE
- 10 Gnr 60 bnr 7 - Uttale til offentlig ettersyn frå Slutåshaugen- Kystverket
- 11 Gnr 60 bnr 7 - Uttale frå Statens vegvesen