

Saksbehandlar: Sissel Aarvik

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
050/24	Formannskapet	10.09.2024

Første gangs behandling - Berthastranda naustområde, Nedre Vats

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Forslag til Detaljregulering for Berthastranda naustområde, Nedre Vats, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankart og føresegner er daterte 28.08.2024.

Formannskapet 10.09.2024:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart einstemmig vedtatt med 9 stemmer.

FS- 050/24 Vedtak:

Forslag til Detaljregulering for Berthastranda naustområde, Nedre Vats, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankart og føresegner er daterte 28.08.2024.

Samandrag

Planforslaget gjeld eit mindre areal på austsida av Vatsfjorden, som i kommuneplanen er sett av til naustområde mellom Stokkastrandvegen og sjøen. Det blir regulert for to nye naust med tilhøyrande bryggjer og parkering. To eksisterande naust inngår i planen.

Bakgrunn for saka

Saks- og faktaopplysningar

Kva saka gjeld

Regulering av eit lite naustområde på austsida av Vatsfjorden.

Føremål

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for bygging av to nye naust med tilhøyrande bryggjer og parkering. To eksisterande naust inngår i planen.

Oppdragsgjevar og konsulent

Planforslaget er utarbeidd av Omega 365 Areal på oppdrag av Anne Marie og Sten Kåre Bergman, eigarar av gnr. 138 bnr. 27 (aktuelt naustområde) og bnr. 20 (einebustad).

Planprosess

Det vart halde oppstartsmøte 15.02.2023. Brev datert 31.08.2023 med varsel om oppstart av planarbeid vart sendt av Omega til naboar, grunneigarar, offentlege organ, organisasjonar og

andre interesserte. Oppstart av planarbeidet vart annonsert i Grannar og på Vindafjord kommune sine heimesider. Høyringsfristen var 28.09.2024. Det kom inn uttalar frå Statsforvaltaren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Norges vassdrags- og energiverk (NVE), Haugaland Interkommunale Miljøverk (HIM), Kystverket, Stavanger maritime museum og Agnes Mæland (nabo/grunneigar). Uttalane er oppsummerte og kommenterte av Omega i planskiidringa punkt 10.

Kommunen mottok planforslaget til behandling 12.07.2024.

Plantype

Planforslaget blir lagt fram som privat detaljregulering.

Planområdet, plassering og avgrensing



Fig. 1. Området ligg på austsida av Vatsfjorden.

Planstatus

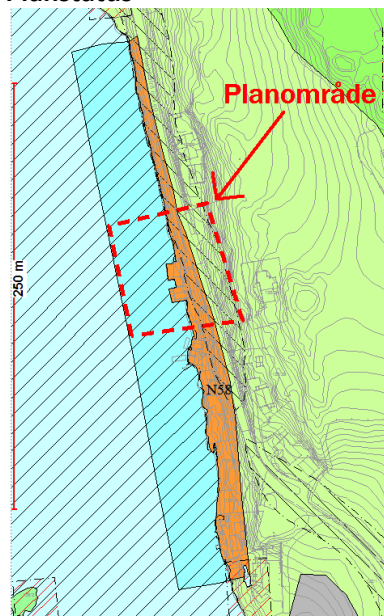


Fig. 2. Utsnitt av gjeldande kommuneplan: brun – naustområde, grøn – landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), lys blå - friluftsområde

Området er ikkje regulert frå før.



Fig. 3. Reguleringsplanar i området. Planområdet: raud ring.

Dagens forhold

Arealbruk i planområdet og i tilgrensande område

Naustområdet ligg på nedsida av fylkesveg 4744, Stokkastrandvegen, og føreslått parkering på oppsida av vegen. Det ligg to naust innanfor planområdet, og to naust som grensar til i sør, som ikkje er med i planområdet. På oppsida av fylkesvegen ligg det spreidde einebustadar og ein fritidsbustad. Sjå figurane ovanfor.

Det nordlegaste eksisterande nauset (på gnr. 138 bnr. 25) har same eigarar som fritidsbustaden på oppsida av vegen (gnr. 138 bnr. 24). Brukarane av dei eksisterande nausta parkerer på eigen eigedom på oppsida av vegen, eller har private avtalar om parkering.



Fig. 4. Litt mindre enn halve strekningen mellom dei to raude nausta er blir føreslått regulert for to nye naust.

Naturverdiar

Heile Vatsfjorden er registrert som lokalt viktig gyteområde for torsk. Det er ikkje registrert andre viktige eller sårbare naturtypar eller artar innanfor planområdet på land eller i sjøen. Der er registrert ålegras i store delar av Vatsfjorden, men ikkje i nærleiken av planområdet.

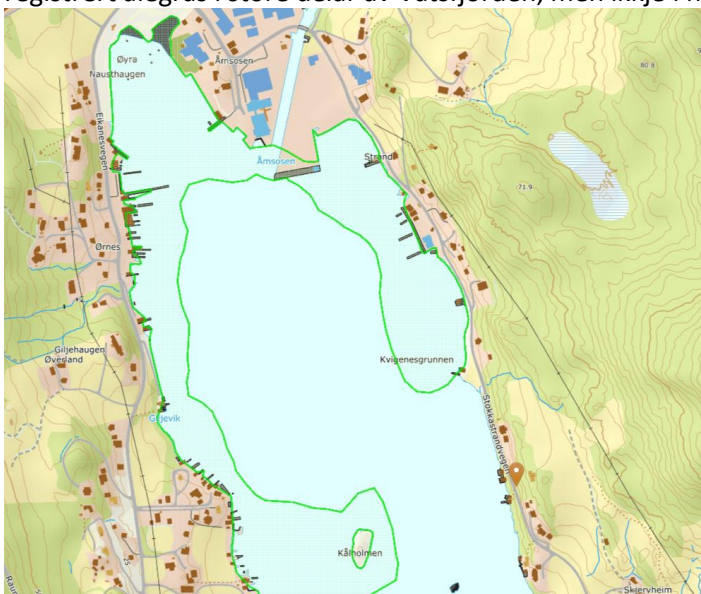


Fig. 5. Registrert ålegras i Vatsfjorden.

Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne innanfor eller i nærleiken av planområdet.

Rekreasjonsverdi/-bruk

Området og fjorden blir nytta i samband med fiske, båtliv og anna friluftsliv.

Landbruk

Planområdet vert ikkje nytta til landbruk.

Trafikkforhold

Tilkomst til planområdet er frå Stokkastrandvegen. Fartsgrensa er 80 km/t i området og vegen har ein ÅDT (årsdøgntrafikk) på 300 (2022). Vegen er smal, ca. 4 m mellom kvitstripene. Det er ikkje fortau eller gang- og sykkelveg langs fylkesvegen på strekninga. Det er ikkje registrert trafikkulykker her i følgje Statens vegvesen sine vegkart. Det er rekkverk langs fylkesvegen på

vestsida.

Teknisk infrastruktur

Det er kommunal vassforsyning i området, men ikkje kommunal avløpsløyving.

Grunntilhøve og skredfare

Lausmassane i og ved planområdet er tynn morene. Slik lausmasse er vanlegvis hardt samanpakka med tjukkelsen normalt under 0,5 meter.

Området ligg under marin grense der det kan førekoma marin leire. I følge NGU er det under område som består av morenemateriale med usamanhengande eller tynt dekke over berggrunn, lita moglegheit (stort sett fråverande) for marin leire på land. Det er registrert fjell i dagen i området.

Området ligg ikkje i aktsemdsone for steinsprang eller snøskred i følge NVE sine kartdata. Det er ikkje gjort funn av ur, tydelege sprekkdanningar eller overheng i fjell som kan tyda på at stein kan losna. Klima, påreknede snømengder og skog tilseier også at faren for snøskred er liten.

Fare er nærare vurdert i ROS-analysen.

Støyforhold

Fylkesvegen er ikkje kartlagt for støy, men området er truleg lite utsett for støy grunna den låge trafikken.

Eigedomsgrenser

I motsetnad til på begge sider av planområdet, er ikkje eigedomsgrensa mellom gnr. 138 bnr. 31 (Rogaland fylkeskommune) og gnr. 138 bnr. 1 (Olaug Mæland) oppmålt. Grensa mellom gnr. 138 bnr. 1 og gnr. 138 bnr. 27 er oppmålt i det området det blir regulert for nye naust.

Hovudgrep i planforslaget

Planforslaget legg til rette for to nye naust. Det er planlagt bryggje framfor dei to nausta, bygd saman med bryggja til eksisterande naust på den same eigedomen.

I merknadene til varsel om oppstart av planarbeid, opplyser samferdselsavdelinga i Rogaland fylkeskommune at byggjegransa i planen for Olaugstranda (vedteken i 2022) er sett til 10 meter, og at denne grensa kan vidareførast i planen for Berthastranda naustområde. Byggjegransa mot fylkesvegen er i planforslaget sett til 9 m for å få plass til naust utan for stor fylling i sjø.

Planforslaget opnar for noko utfylling i sjø, 4-4,5 m, for å få plass til nausta. Framfor nausta er det planlagt ei bryggje på pelar (ca. 3 meter). Ut frå denne er det føreslått ei flytebryggje med inntil 6 meters lengde, inntil 3 meters breidde og ein landgang på inntil 5 meter. Dette er same storleik som flytebryggjene i reguleringsplanen for Olaugstranda sør.

Dei nye nausta er føreslått regulert med maks areal, møne- og gesimshøgde og vindauge i samsvar med kommuneplanen. Eksisterande naust vert tillate ført opp att med same storleik som i dag ved til dømes brann eller anna skade. UNB2 maks 60 m² BYA. UNB3 maks 50 m² BYA.

Det vil ikkje vera tillate å føra opp gjerde, levegg, eller andre stengsler som er til hinder for allmenn ferdsel langs sjøen.

Parkeringsplass for dei nye nausta er føreslått regulert på austsida av fylkesvegen ved tilkomstvegen til bustadhuset på gnr. 138 bnr. 9, med plass til 2 bilar. Opparbeiding av parkeringsplassen vil krevja noko sprenging/skjering i fjell. Det er ikkje sett rekkjefølgjekrav om at denne parkeringsplassen må opparbeidast, men plass til parkering av bil ev. andre plassar må dokumenterast før det kan gis bruksløyve for nye naust.

Dei nye nausta vil bli knytt til eksisterande kommunal vassleidning. Den mest aktuelle løysning for avløpsvatn vera å nytta tett tank med vakt. Teknisk løysing for vassforsyning og avløp skal inngå i byggjesøknad for naust. Krav til sløkkjevatn må sikrast i samsvar med gjeldande tekniske krav.

Konsekvensutgreiing

Det er vurdert at tiltaket ikkje krev konsekvensutgreiing i etter av plan- og bygningslova §§ 4-1 og 4-2.

Vurdering

Innkomne uttalar til varsel om oppstart av planarbeid

Uttalane er oppsummerte og kommenterte av Omega i planskildringa punkt 10. Kommunedirektøren vurderer at innspelane er ivaretekne i planforslaget som ligg føre, og kommenterer ikkje uttalane vidare.

Strandsone og tilpassing til omgjevnadene

I kommuneplanen er arealet på nedsida av vegen sett av til naustformål som del av eit større naustområde (sjå figur 2), noko det har vore også i eldre kommuneplanar. Planforslaget er altså i utgangspunktet i samsvar med arealføremålet på land i gjeldande kommuneplan, men føresegnene til denne har som vilkår at det ikkje skal gjerast større terrenginngrep som skjeringar, fyllingar eller inngrep i svaberg for å plassere nausta. For å kunne nytta området til naustbygging og samstundes ta omsyn til byggjegrensa mot fylkesvegen, føreset det noko utfylling i sjøen dersom naustområdet skal kunne realiserast med naust av den storleiken kommuneplanen opnar for. Det er altså i utgangspunktet ein motstrid i kommuneplanen. I kommuneplanen er sjøarealet sett av til friluftsområde, noko som ikkje opnar for utfylling.

Arealet mellom vegen og strandlinja i området der det er planlagt nye naust er 10-12 m breitt (til vegkanten) med ein høgdeskilnad på om lag 6 m.

Tiltak i samsvar med planen vil bli eit inngrep i strandsone og vil altså krevja noko fylling i sjø, 4-4,5 m. Vidare vil ein ha ei brygge på pelar (ca. 3 meter). Området er prega av å vera eit smalt og til dels bratt sideareal til fylkesvegen, men har og svaberg som vil gå tapt ved ei utbygging.

Planforslaget opnar berre for to nye naust. Desse skal ha forskyvast i forhold kvarandre for ikkje å få ein samanhengande rett front. Dei nye nausta ligg plassert mellom eksisterande naust i sør og i nord, og kan sjåast på som ei fortetting av eit eksisterande naustområde. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det må kunne tillatast å byggja naust i dette området, sjølv om det inneber litt utfylling i sjø, i strid med føresegnene i kommuneplanen.

Estetiske kvalitetar

Naust skal tilpassast lokal byggjeskikk, oppførast som tradisjonelle naust og ha byggjemateriale av tre eller stein i mørke dempa fargar eller raudfarge tilpassa eksisterande miljø.

Utnyttingsgrad og høgder

Dei nye er føreslått regulerte med maks areal og møne- og gesimshøgde i samsvar med kommuneplanen. Ved skade/brann e.l. kan dei eksisterande nausta førast opp att med same storleik og plassering som no. UNB2 maks 60 m² BYA. UNB3 maks 50 m² BYA.

Nærmiljø og friluftsliv, folkehelse og barn og unge

Ei tilrettelegging i form av naust og bryggjer kan gjera opphald ved sjøen enklare, men vil og endra bruken i forhold til ei naturleg strandlinje. I dag er området lite tilgjengeleg og brukt. Moglegheiter for tilgang til opphald og leik ved sjøen vil vera positivt både for vaksne, barn og unge. Eit naustområde blir ein møteplass, badeplass og eit område som utgangspunkt for friluftslivsaktivitetar knytt til sjøen og stranda.

Universell utforming/tilgjenge

Naust er ikkje bygg som er omfatta av krava til universell utforming eller tilgjenge.

Naturmangfald

Det er snakk om eit mindre areal både på land og i sjøen som vil bli berørt av aktuelle tiltak. Det er ikkje kartlagt førekomstar av ålegras eller andre viktige eller sårbare naturtypar eller artar innanfor eller nær planområdet. Heile Vatsfjorden er registrert som lokalt viktig gyteområde for torsk. Ved utfylling blir det føresett at nødvendige tiltak blir gjort for ikkje å spreia partiklar eller ev. forureiningar.

Vatn, avløp og sløkkjevatn

Dei nye nausta er planlagt med innlagt vatn, toalett og dusj og er planlagt knytt til eksisterande kommunal vassleidning.

Det er ikkje kommunal avløpsanlegg i området, og det blir derfor nødvendig med ei privat avløpsløyning. Primært er det ynskt ei løysning med tett tank og tilhøyrande vakt. Plassering og nærare detaljar vil bli gjort i byggesak/søknad om utslepp.

Det er sett rekkjefølgjekrav om at teknisk løysing for vassforsyning og avløp skal inngå i byggesøknad for naust. Krav til sløkkjevatn må sikrast i samsvar med gjeldande tekniske krav.

Avfallshandtering

Det er ikkje lagt opp til eiga løysning for avfallshandtering. Det er snakk få naustbygg, der det vil bli ei pårekeleg avgrensa avfallsmengde. Eigarar/brukarar av nausta vil måtte ta med seg avfall til ordinær renovasjonsløysing ved eigen bustad, eller anna godkjent mottak.

Trafikk og trafikktryggleik

Tilkomst til fots til nausta vil skje langs etter eller ved å kryssa fylkesvegen. Veggen er smal, men det er forholdsvis liten trafikk og forholda er oversiktlege.

Det er regulert eit 3 m breitt areal for annan veggrunn på vestsida av fylkesvegen i samsvar med uttalen frå fylkeskommunen.

Parkering

Parkeringsplass for dei nye nausta er føreslått regulert på austsida av fylkesvegen ved tilkomstvegen til bustadhuset på gnr. 138 bnr. 9, med plass til 2 bilar. Opparbeiding av parkeringsplassen vil krevja noko sprenging/skjering i fjell. Det er ikkje sett rekkjefølgjekrav om at parkeringsplassen må opparbeidast, men plass til parkering av bil må dokumenterast i byggesøknad for nye naust.

Grunnforhold og skredfare

Kvartærgeologiske forhold (tynn morene) og førekomstar av fjell i dagen tilseier at området det er liten fare for kvikkleire. Planområdet ligg ikkje i aktsemdsområde for ras/skred.

Økonomiske konsekvensar

Ingen økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskap/ROS

Det er gjennomført ROS-vurderingar, sjå kapittel 8 i planomtalen, og eige vedlegg. Det er gjort vurderingar av fare knytt til skred, terrengformasjonar, ekstrem nedbør, stormflo, bølger, havnivåstiging, vind, skog- og grasbrann, sårbare objekt (natur), trafikkulukker, forureining, radon og stråling frå kartliner.

Av desse er det gjort vidare risiko- og sårbarheitsvurdering av potensiell skade på ålegras som følgje av utfylling. Det blir konkludert med at det er lågt sannsyn for at ei utfylling vil å negative konsekvensar for ålegras, då næraste registrerte førekomst ligg minst 200 m frå planområdet. Utfylling i sjø krev søknad om etter forureiningslova.

Samla vurdering

Dei positive verknadene av planforslaget er at det gir moglegheiter for nye naust med båtplassar. Det vil gi fleire moglegheit til å utøva friluftsliv på og ved sjøen.

Dei negative verknadene av planforslaget er inngrep i strandsona. Byggjeområdet ligg på ei smal stripe land mellom fylkesvegen og sjøen og er bratt. Utbygging av naust og bryggjer vil krevje noko utfylling i sjø.

Kommunedirektøren sin konklusjon

Forslag til Detaljregulering for Berthastranda naustområde, Åmsosen, Nedre Vats, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankart og føresegner er daterte 28.08.2024.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

1. Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova

Vedlegg:

Plankart 28.08.2024

Føresegner 28.08.2024

Planskildring 28.08.2024

ROS 28.08.2024