



## Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
106/22	Utval for samfunnsutvikling	01.11.2022

### Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Håvika 2

#### Samandrag:

Dette er ei sak som starta med at det vart avdekt ulovleg inngrep utanfor tomtene som var godkjent som fritidsbustadar på BFF1 i samband med utbygginga.

På gbnr. 53/117 vart det gitt løyve til bygging av ein fritidsbustad og det vart spesielt søkt om dispensasjon for å bygge utanfor byggegrensene for å få eit minst mogleg inngrep på tomte og plassere bygget mest mogleg i samsvar med terrenget. Dispensasjon vart innvilga med planlagt biloppstillingsplass aust for hytta. Under bygging vart det bygd biloppstillingsplass nord for hytta og dette medførte utsprenjing av ein terrengformasjon som var meint å fungere som ein grøn korridor ut mot friområde for ålmenta.

Det vart gjennomført tilsyn på staden og ansvarleg søkjar og tiltakshavar fekk moglegheit til å søkje om løyve til ny tilkomst eller starte ei regulerings sak for å få justert grensa og utvide hyttetomta til å inkludere biloppstillingsplassen nord for hytta.

Det vart søkt om løyve til endra tilkomst og kommunen ga avslag på søknaden og viste til at endringa måtte løysast først gjennom ein reguleringsprosess. Forslagsstillar valgte då å starte opp arbeid med ei reguleringsendring då der også var fleire forhold som forslagsstillar ynskte å endre/justere.

Formannskapet ga løyve til oppstart av reguleringsarbeidet 29.03.2022 og det vart varsla oppstart av planarbeidet 06.04.2022. Ose AS som er plankonsulent sendte inn forslag til reguleringsendring 26.08.2022 som no ligg føre for handsaming.

### Utval for samfunnsutvikling 01.11.2022

#### Behandling:

Fellesforslag i frå USU. Nytt punkt 1., foreslått av Frank Roy Moltu, Senterpartiet

1. Utval for samfunnsutvikling fremjar saka og legg henne ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 med følgjande endring:

a. Det skal presisert i føresegna at nausta ikkje kan nyttast til varig opphald.

b. Det skal presiserast i føresegna at nausta skal ha maksimalt 3% vindaugsflate. c.

Uttrykket "rorbu" vert fjerna frå planomtale og føresegner.

d. Tomtegrensa for FBF1 vert endra i henhold til vedlagt skisse.

e. Det gis ikkje tillatelse til carport eller garasje på tomte.

f. Utskote område må tilbakeføres så nær som arodering tilater.

Avdeling leiar for utvikling Ole Magne Rotevatn orienterte i saka.

Utval for samfunnsutvikling kom med slikt felles endringsframlegg til punkt 1:

1. Utval for samfunnsutvikling fremjar saka og legg henne ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 med følgjande endring:

a. Det skal presisert i føresegna at nausta ikkje kan nyttast til varig opphald.

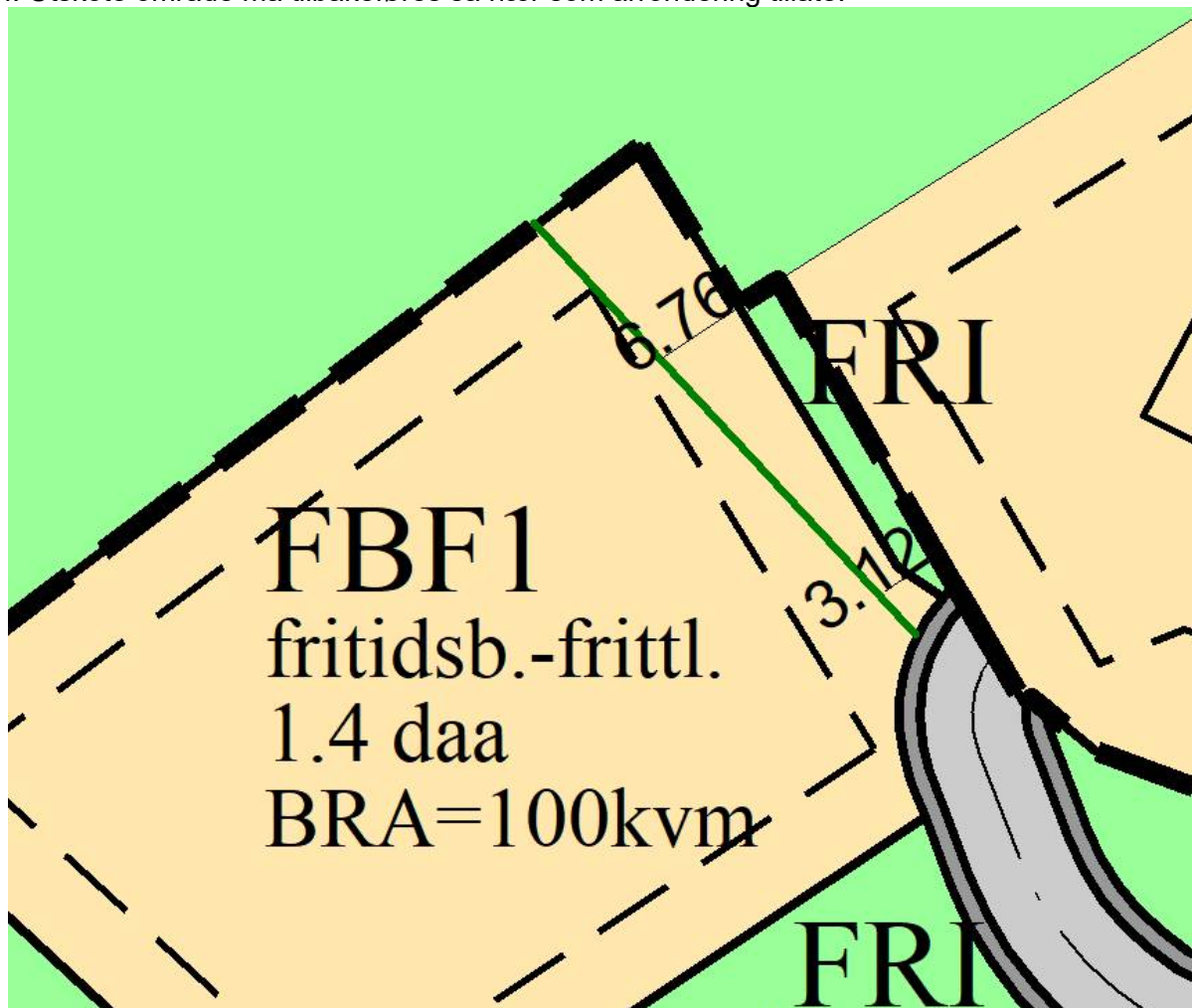
b. Det skal presiserast i føresegna at nausta skal ha maksimalt 3% vindaugsflate. c.

Uttrykket "rorbu" vert fjerna frå planomtale og føresegner.

d. Tomtegrensa for FBF1 vert endra i henhold til vedlagt skisse.

e. Det gis ikkje tillatelse til carport eller garasje på tomta.

f. Utskote område må tilbakeføres så nær som arrondering tillate.



Fellesframlegget vart samrøystes vedteken.

2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandlinga i Kommunestyret sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.

3. Ein tek sikte på å oppheve delar av følgjande gjeldande reguleringsplan for Håvika, planID 201515.

Punkt 2 og 3 i Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes vedteken.

#### **USU - 106/22 Vedtak**

1. Utval for samfunnsutvikling fremjar saka og legg henne ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 med følgjande endring:

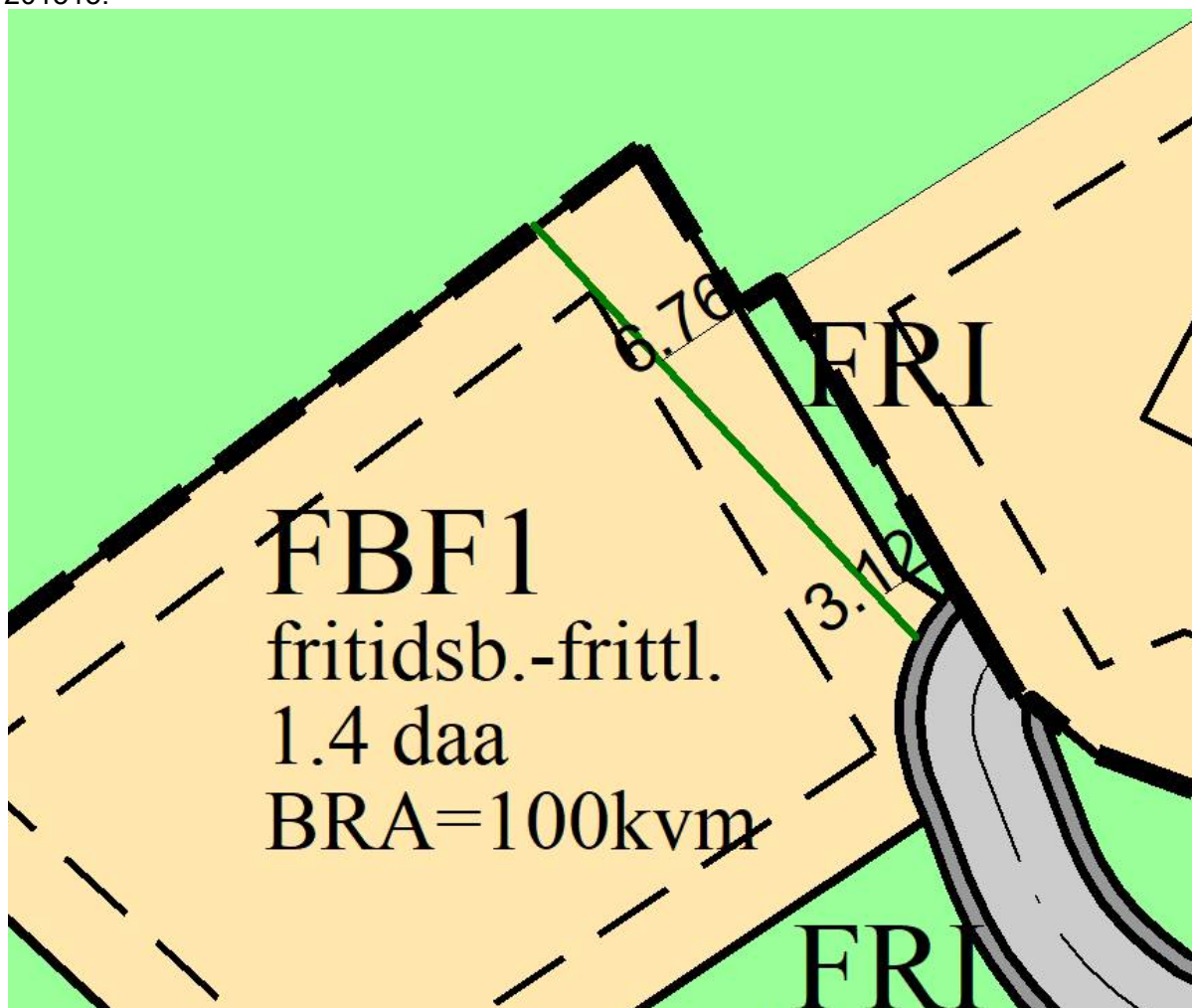
a. Det skal presisert i føresegna at nausta ikkje kan nyttast til varig opphald.

b. Det skal presiserast i føresegna at nausta skal ha maksimalt 3% vindaugsflate. c.

Uttrykket "rorbu" vert fjerna frå planomtale og føresegner.

d. Tomtegrensa for FBF1 vert endra i henhold til vedlagt skisse.

- e. Det gis ikkje tillatelse til carport eller garasje på tomta.
- f. Utskote område må tilbakeføres så nær som arrondering tillate.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandlinga i Kommunestyret sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.
3. Ein tek sikte på å oppheve delar av følgjande gjeldande reguleringsplan for Håvika, planID 201515.



**Kommunedirektøren si tilråding:**

1. Utval for samfunnsutvikling fremjar saka og legg henne ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 med følgjande endring:
  - a. Det skal presisert i føresegna at nausta ikkje kan nyttast til varig opphald.
  - b. Det skal presiserast i føresegna at nausta skal ha maksimalt 3% vindaugsflate.
  - c. Uttrykket "rorbu" vert fjerna frå planomtale og føresegner.
  - d. Tomtegrensa for FBF1 vert endra slik det går fram av alternativ 2.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandlinga i Kommunestyret sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.
3. Ein tek sikte på å oppheve delar av følgjande gjeldande reguleringsplan for Håvika, planID 201515.

**Vedlegg:**

DP Håvika II - føresegner\_2022.08.25 (L)(178321)  
DP Håvika II - merknadar\_oppstart\_2022.06.03 (L)(178323)  
DP Håvika II - merknadvurdering oppstart\_2022.08.24 (L)(178324)  
DP Håvika II - plankart\_2022.08.25 (L)(178326)  
DP Håvika II - planomtale\_2022.08.26 (L)(178327)  
DP Håvika II - sjekklister ROS\_2022.08.25 (L)(178328)  
Avklaring vedr.grense mot friområde (L)(187821)  
20221020093927245 (L)(187822)  
IMG\_3012 (L)(187723)  
IMG\_3073 (L)(187861)  
IMG\_3053 (L)(187862)

**Saksopplysningar:**Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Håvika 2, er motteke frå plankonsulent Ose AS og Tinde Hytter AS er forslagsstillar. Planforslaget som skal behandlast, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, målestokkrett i A3
- Planomtale
- Sjekklister ROS
- Føresegner
- Merknadvurdering etter oppstart av planarbeid

Formålet med reguleringa

Planforslaget legg opp til

1. justering av hyttetomt på gbnr. 53/117(BFF1, vestlege tomte) og justering av friområde(grøn korridor),
2. sju nye hyttetomter,
3. justering av rorbu og veg(BFK og BKB),
4. endring av hyttetomt til naustområde((BFF1, austlege tomte) og
5. justering av vegløyser.

Føremålet med reguleringa er å få prøvd å få aksept for parkering nord for hytta på 53/117, regulere fleire hyttetomter for sal, justering av området med rorbuer der rorbueene vert trekt lenger frå sjøen og vegen blir plassert mellom rorbueene og naustområdet. Endring av ei godkjent hyttetomt til naustområde og justering av vegløyser slik at dei stemmer med slik dei er bygd.

Eigdomsforhold

Eigedomane som no vert omregulert er eigd av Lars Gunnar Larsen(53/5), Håvika invest AS (53/122, 130, 131) og Egil Skar og Nina Fuglebakk(53/117). Tindehytter AS er forslagsstillar og har avtale om kjøp av fleire av eigedomane og er ansvarleg søker for hytta på 53/117 og ansvarleg for det som er gjort.

Innkomne merknader til planoppstart

Mørenett, datert 21.04.2022 :

I god tid før byggjstart må utbyggjar ta kontakt med Mørenett for å planleggje straumforsyning til hyttene og avklare kapasitet i nettet

Plankonsulent si vurdering:

Teke til vitande

Statens vegvesen, datert 26.04.2022:

Det vert rådd til at Statens vegvesen sine handbøker blir lagt til grunn ved planlegging og prosjektering av nye vegar innanfor planområdet. Dette gjeld særskilt krav til stigning og siktforhold for å sikre trafikktryggleik og framcome i planområdet.

Plankonsulent si vurdering:

Teke til vitande. Det blir lagt inn frisktsoner i kryss, nye stikkvegar blir regulert inn i tilnærma flatt terreng. Samlevegane er opparbeidd, og blir ikkje endra

Kommunen si vurdering:

Plankonsulent har teke omsyn til merkningen og innarbeida ev. krav i planforslaget. Kommunen har såleis ingen merkningar til plankonsulent si vurdering.

NVE, datert 04.05.2022:

NVE har kome med generell tilbakemelding ved oppstart.

Plankonsulent si vurdering:

Teke til vitande

Elisabeth Sæther og Jan Arne Ytrehorn, datert 06.05.2022:

Generelt

Det er svært overraskande at det vert teke initiativ til reguleringsplan berre 5 år etter at gjeldande reguleringsplan vart vedteken. Det gjev lite føreseielegheit for dei som blir råka av planen.

1. I 2018 var underteikna dei første som kjøpte hyttetomta i feltet. Bakgrunnen for val av tomt var reguleringsplanen frå 2017. I planomtalen står det i punkt 6.1 at areal utanom tomtene skulle vere fellesareal: Resten av areala er planlagt som felles friluft- og grøntområde på land og sjø (og) er om lag 51 daa. Det står vidare i punkt 6.3: Bustadar og hytte er frittliggjande og har romslege tomter og med spredning på fleire små felt. Utbyggar presiserte før kjøp av tomta at det ikkje skulle byggjast fleire hytter enn det som stod i planen, og at tomta til underteikna vart den austlegaste, og vere trygge på at friområda rundt skulle fortsette å vere der (Tomta til underteikna synt med A på skisse under).

I det nye planinitiativet legg ein opp til fortetting i strid med føresetnadane i denne planen – ved at det blir lagt opp til fleire hytter både i friområdet mot det høgste området i nordaust og mot vatnet i søraust.

2. Spesielt om kollen i nordaust

Underteikna stiller spørsmål ved korleis ei fortetting kan skje utan skjemmande naturinngrep, særleg i den nordaustre delen. Her er gjeldande plan med dagens tilkomstveg lagt slik den er av di det ikkje skulle bli fleire tomter, resten skulle vere friareal. Arealet mot nordaust - no regulert til friareal – er det høgste punktet i planområdet, med ein bratt knaus. Ein veg opp til ei eller fleire tomter på denne knausen må bli svært bratt? I tillegg kan plassering av hytter her lett bli synleg mot himmelen (frå sør) eller frå sjøen. For det kan ikkje vere planen at det skal sprengjast ut slik at kollen forsvinn? Underteikna kan ikkje sjå korleis hyttene kan plasserast på dette arealet utan at ein må sprengje og endre den naturlege profilen til terrenget. Difor er underteikna spesielt kritisk til plassering av nye tomter på dette arealet (B på skissa). Endringar i nordaust – rundt kollen – vil få store konsekvensar for underteikna si tomt, men også for inntrykket av naturen og området generelt.

3. Plassering av hytter terreng/tomt

Tilpassing av hyttene til terrenget er viktig. Diverre har erfaringa synt at det ikkje har vore teke omsyn til terrengtilpassing. Eit graverande døme på dette er plassering av fritidsbustad på gbnr. 53/117 (C på skissa). Tomta er sterkt skrånande. I reguleringsplanen var hytta lagt eit stykke ned i skråninga, med tilkomst og parkering

på nedsida. Då arbeidet starta vart det sprengt ut på det øvste nivået på tomta (dvs. det vart sprengt utanfor tomta – på friarealet, slik at terrengprofilen mot sjøen vart fullstendig endra. I tillegg vart hytta plassert øvst, på ei høg steinfylling, i staden for å verte tilpassa terrenget. Ei slik plassering så høgt på tomta førte i tillegg til at både hytta og gardsplassen kom midt i utsikta for underteikna si hytte og endra terrengprofilen mot sjøen. I første omgang vart det søkt om – og gjeve- dispensasjon for plassering nær tomtegrensa mot friarealet. I neste omgang vart det sendt inn dispensasjonssøknad for å få utvide hyttetomta mot friarealet – noko som vart avslått. Det blir antekt at dette blir teke inn i reguleringsplanframlegget. Dette vil underteikna framleis vere sterkt negative til. Med ei slik utviding vil det kunne byggjast ut meir på tomta, som vil stengje endå meir for utsikta frå gbnr. 53/114. Det paradoksale er at dette er ei stor tomt der det hadde vore god plass til både hytte og tilkomst dersom hytta hadde vore plassert lenger ned og vest på tomta. For seinare plan- og byggjesakshandsaming - både eksisterande og eventuelt framtidige tomter – er det særst viktig at både bygg og køyreareal får ei plassering på tomta som reduserer terrenginngrepa mest mogleg (minst mogleg fylling, murar og skjeringar). Dette bør stå tydeleg i planføresegnene.

#### 4. Tilgang til vatnet

Planinitiativet legg opp til fortetting og har med seg heile arealet mot vatnet i den søraustre delen av feltet. Her er det viktig at det vert lagt til rette for god tilkomst til vatnet for ålmenta, og at ikkje tomtene vert liggjande så tett at det framstår som privat område mellom vegen og vatnet. I skisse er det merka av to stadar der det bør vere tydleg opparbeidd og merka sti til vatnet dersom det vert planlagt hytter i dette området (D og E på skisse).

#### 5. Fugleliv – sårbart terreng

Underteikna gjer elles merksam på at det er eit yrande fugleliv i området. Det er viktig at mest mogleg av vegetasjonen vert i vareteken, spesielt tre og buskar av omsyn til fuglelivet. I tillegg er det eit terreng med lite jord som brukar lang tid på å revegetere, slik at ein så langt som mogleg bør unngå inngrep som fjernar vegetasjon.

Plankonsulent si vurdering:

I samband med reguleringa held ein seg til grense for utbyggingsområde i kommuneplanen sin arealdel.

Det blir i ikkje lagt opp til meir utbygging i austleg del av planområdet, austleg del av planområdet blir teke ut av planen. Nye hyttetomter blir plassert lågt og i flatt terreng, som vil gje lite terreng inngrep.

Det skal sikrast tilkome til Tuftevatnet frå samlevegen som går gjennom planområdet.

Kommunen si vurdering:

Plankonsulent si vurdering er noko mangelfull og tek ikkje stilling til bla. punkt 3 og 5 frå Sæther og Ytrehorn. Kommunen vil derfor vurdere merknaden under.

1. Planområdet som var varsla er no redusert og området mot nordaust med høgste punktet er teke ut av planforslaget. Kommunen meiner såleis merknaden er imøtekomen og har ingen merknad til plankonsulent si vurdering.
2. Området med kollen i nordaust er teke ut av planforslaget. Kommunen meiner såleis merknaden er imøtekomen og har ingen merknad til plankonsulent si vurdering.
3. Hytta som er omtala er ein av grunnane til at arbeidet med reguleringsendringa vart starta opp (krav frå kommunen). Intensjonen er at eigar skal få prøvd saka si. Det er allereie gjort irreversible inngrep i terrenget og ein bergknaus i friområde er sprengt ut utan løyve. Kommunen vil no ta stilling til om området skal regulerast og at hyttetomta skal få bli utvida slik at biloppstillingsplassvert liggande slik det er bygd eller om kommunen vil krevje at friområdet skal oppretthaldast og steinmassene skal tilbakeførast. Slik kommunen ser det vil det vere lite hensiktsmessig å reetablere det området som er sprengt ut då det ikkje vil få si naturleg form attende uansett. Dersom det vert gjeve løyve til å utvide hyttetomta er det svært nærliggande å tru at det kun

er til biloppstillingsplass og ingen fleire bygg som skal hindre sikt frå 53/114. Når det er sagt vil 53/114 framleis ha svært god utsikt sjølv om det skulle byggast noko i området og det er slått fast i fleire klagesaker at ingen "eig utsikta". Området var likevel regulert med sikte på å ha lave bygg i terrenget for å minske inntrykket og dette tala for at kommunen, i føresegna, vil vurdere ei sterkare grad av styring av korleis området nord for 53/117 kan utnyttast. Kommunedirektøren vil kome attende til dette i vurderinga lenger nede i saka.

4. Plankonsulent har teke omsyn til merknaden og innarbeida passasje mot Tuftevatnet i planforslaget. Kommunen har såleis ingen merknadar til plankonsulent si vurdering.
5. Det er sikra i føresegna at terrenginngrep skal gjerast mest mogleg skånsamt og at skråningar skal tilstellast med stadeigne artar/masser. Merknaden er såleis imøtekomen.

#### Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (SF), datert 12.05.2022:

Natur- og miljøvern (naturmangfald, landskap, friluftsliv, grønstruktur)

Areal nordaust i planområdet utgjer ei høgde. Dersom det skal byggast hytter der, må dei vere så låge at dei ikkje ruvar i landskapet. Det må lagast gode illustrasjonar som syner korleis utbygginga vil påverke landskap og terreng.

#### Strandsone

I gjeldande reguleringsplan er det alt opna for utbygging svært nær sjøen i den vesle bukta. Av omsyn til ferdsel og rekreasjonsmoglegheit både for dei som har hytter i området og for ålmenta, må ikkje vidare utbygging leggast nærare sjøen enn det gjeldande reguleringsplan opnar opp for. Statsforvaltaren vil vurdere motsegn dersom utbygginga legg seg nærare sjøen enn det gjeldande arealplanar opnar opp for.

#### Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Det må gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Analysen skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføre mål, eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging. DSB har utarbeidd ein rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen sin arealplanlegging». Denne tilrår mellom anna at kommunen stiller kvalitetskrav til ROSanalysen. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. vil då ikkje vere oppfylt.

SF gjer merksam på «Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. Klimaprofil Møre og Romsdal gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing som og kan medverke til auka kvalitet i uteområde. Planar skal ta omsyn til opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Det skal grunnleggjast dersom naturbaserte løysingar ikkje kan veljast. MD har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar.

#### Plankonsulent si vurdering:

Det vert ikkje lagt opp til utbygging i austleg del av planområdet, arealet aust for eksisterande hytter blir teke ut av planområdet.

Det blir ikkje bygd nærare strandsona enn det som det er opna for i arealplanar, det blir lagt opp til å flytte alt regulert veg vekk frå strandsona for å leggje til rette for meir samanhengande grøntareal der.

Det blir utarbeidd ROS-sjekkliste for planområdet.

Det blir gjort vurdering av konsekvensar av eventuelle klimaendringar og vassvegar.

Kommunen si vurdering:

Plankonsulent har teke omsyn til merknaden og innarbeida ev. krav i planforslaget.

Kommunen har såleis ingen merknadar til plankonsulent si vurdering.

#### Møre og Romsdal fylkeskommune (FK), datert 12.05.2022

Planfaglege merknadar

Framlegget til plangrense kan verke noko uryddig og oppstykkja og kan bidra til ei urasjonell arrondering av området. FK rår til at planområdet vert utvida slik at ein får sett heile området under eitt og arbeide fram heilskaplege løysingar.

Samferdsel

Av omsyn til trafikktryggleik må det bli knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding/utbetring av avkøyrse frå fv654 i tråd med Statens vegvesen si handbok N100. Rekkjefølgjekrav § 9.4 gjeldande reguleringsplan må vidareførast. Rår til at Statens vegvesen sine handbøker blir lagt til grunn ved planlegging og prosjektering av nye vegar innanfor planområdet. Dette gjeld særskilt krav til stigning og siktforhold for å sikre trafikktryggleik og framkome i planområdet. Manglande rekkjefølgjekrav vil kunne gje grunnlag for motsegn.

Landskapsverknad

I referat frå oppstartsmøte peikar kommunen på utfordringar knytt til landskapsverknadar til dømes ved at hyttene ikkje må verte for ruvande i terrenget. Kommunen er også skeptisk til byggeområdet på G3 på grunn av synlegheit frå sjø og land. FK støttar kommunen i deira vurdering.

Plankonsulent si vurdering:

Plangrense blir vidareført, tomter og areal som ikkje skal endrast blir liggjande i gjeldande plan.

Rekkjefølgje krav § 9.4 i gjeldande plan blir vidareført. Handbok N100 blir lagt til grunn for nye vegar.

Det blir ikkje lagt opp til utbygging aust i planområdet, planområdet blir redusert i aust.

Kommunen si vurdering:

Plankonsulent har teke omsyn til merknaden og innarbeida ev. krav i planforslaget.

Kommunen har såleis ingen merknadar til plankonsulent si vurdering.

#### Egil Skar, datert 01.06.2022

Håpar at ein i samband med reguleringsprosessen kan leggje føringar for tomtgrensa blir regulert som grensene rundt tomta syner. Om nødvendig kan ein vere med på makebyte slik at grensene som tomta i dag har mot tomt nr. 8 , og eventuelt mot den nye naustrekka kan bli justert.

Underteikna er veldig fornøgd med slik tomta er sprengt ut og opparbeidd, og plassering av innkøyring. I samband med kjøp av hytta vart det forstått at dette var del av grunnen som tilhørde tomta til hytta. Planen med grunnen er å ha dette som uteplass som har beleggingsstein i innkøyrsele og på biloppstillingsplassen.

Plankonsulent si vurdering:

Det blir utarbeidd eit framlegg til tomtearrondering i samarbeid med tomteigar, det blir halde dialog gjennom planprosessen.

Kommunen si vurdering:

Hytta som er omtala er ein av grunnane til at arbeidet med reguleringsendringa vart starta opp(krav frå kommunen). Intensjonen er at eigar skal få prøvd saka si. Det er allereie gjort



irreversible inngrep i terrenget og ein bergknaus i friområde er sprengt ut utan løyve. Kommunen vil no ta stilling til om området skal regulerast og at hyttetomta skal få bli utvida slik at biloppstillingsplass vert liggande slik det er bygd eller om kommunen vil krevje at friområdet skal oppretthaldast og steinmassene skal tilbakeførast. Kommunedirektøren vil kome attende til dette i vurderinga lenger nede i saka.

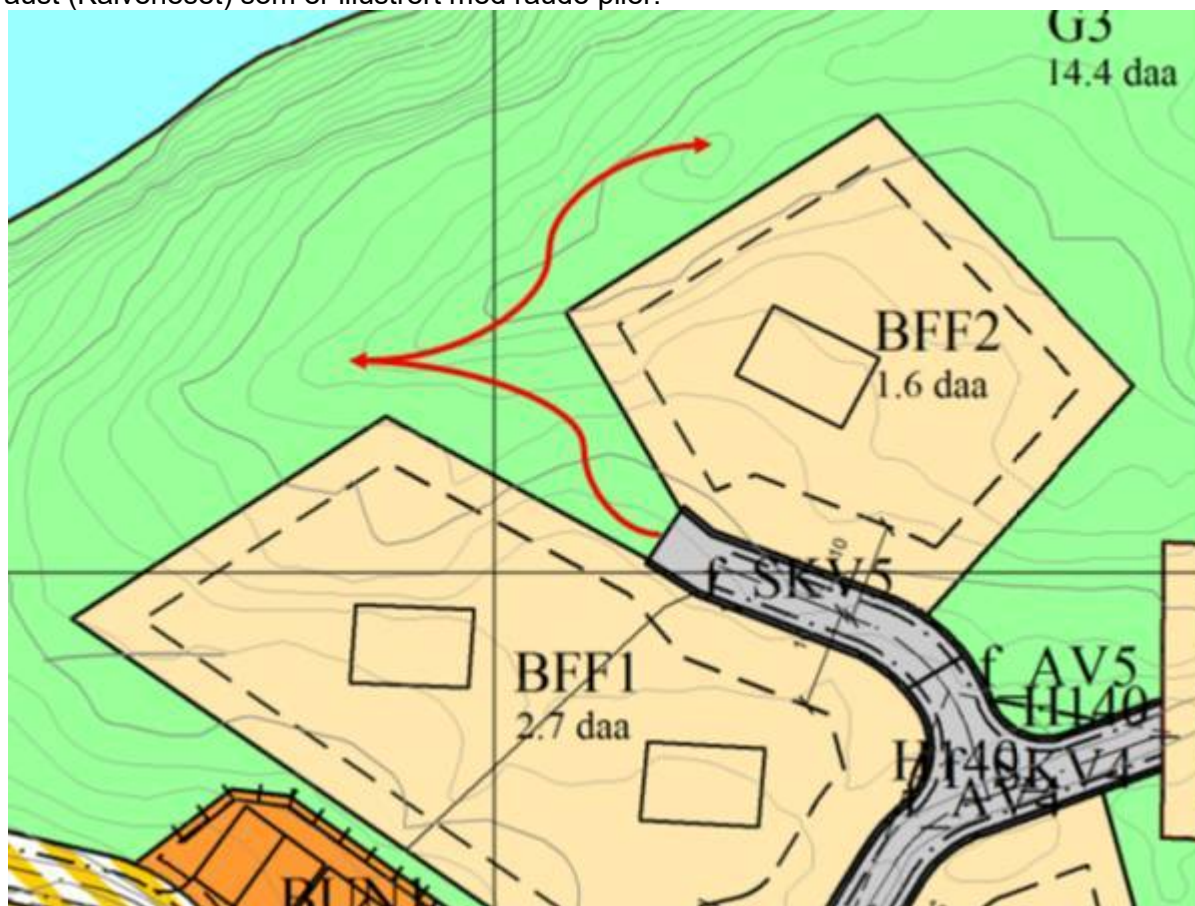
### Vurdering og konklusjon:

Byggeplanane:

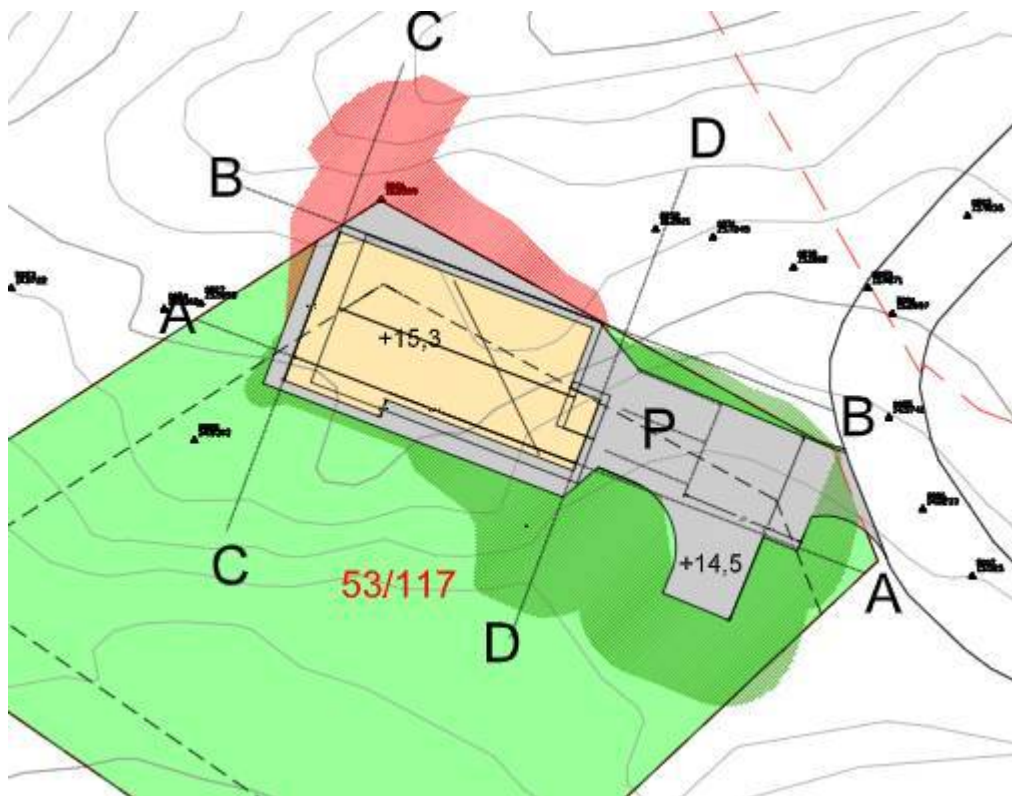
Planforslaget består av fem ulike element. 1. justering av hyttetomt på gbnr. 53/117(BFF1, vestlege tomte) og justering av friområde(grøn korridor), 2. sju nye hyttetomter, 3. justering av rorbu og veg(BFK og BKB), 4. endring av hyttetomt til naustområde((BFF1, austlege tomte) og 5.justering av vegløyser.

1. Hyttetomta på gbnr. 53/117 vart regulert gjennom gjeldande reguleringsplan for Håvika, planID 201515, og vart vedteke 26.10.2017. Tomta var som utgangspunkt romsleg og tilstrekkeleg for å plassere både hytte og biloppstillingsplass samt lage eit godt uteområde kring hytta. Det vart gitt løyve til hytta i ds 74/20, 12.03.2020 der det bla. vart gitt dispensasjon frå regulert byggegrense. Grunngevinga frå Tinde Hytter AS (som var ansvarleg søkjar) for å bryte byggegrensa var at hytta som var valt var lang og smal for å passe på tomte og for å få ein god tilkomstveg måtte hytta leggast så langt nord som mogleg for å unngå ei stor fylling. Plasseringa ville redusere terrenginngrepet og behovet for fylling. Kommunen vurderte den tid at ein dispensasjon ikkje ville sette omsynet bak føresegna vesentleg til side.

Under ser ein utsnitt frå den godkjende reguleringsplanen med den grønne korridoren ut mot friområde. Der var intensjonen at dei som gjekk tur i området skulle kome seg opp på ein rygg som gjekk sørvest-nordaust og kunne gå ut i terrenget mot vest til småbåthamna og mot aust (Kalveneset) som er illustrert med raude piler.



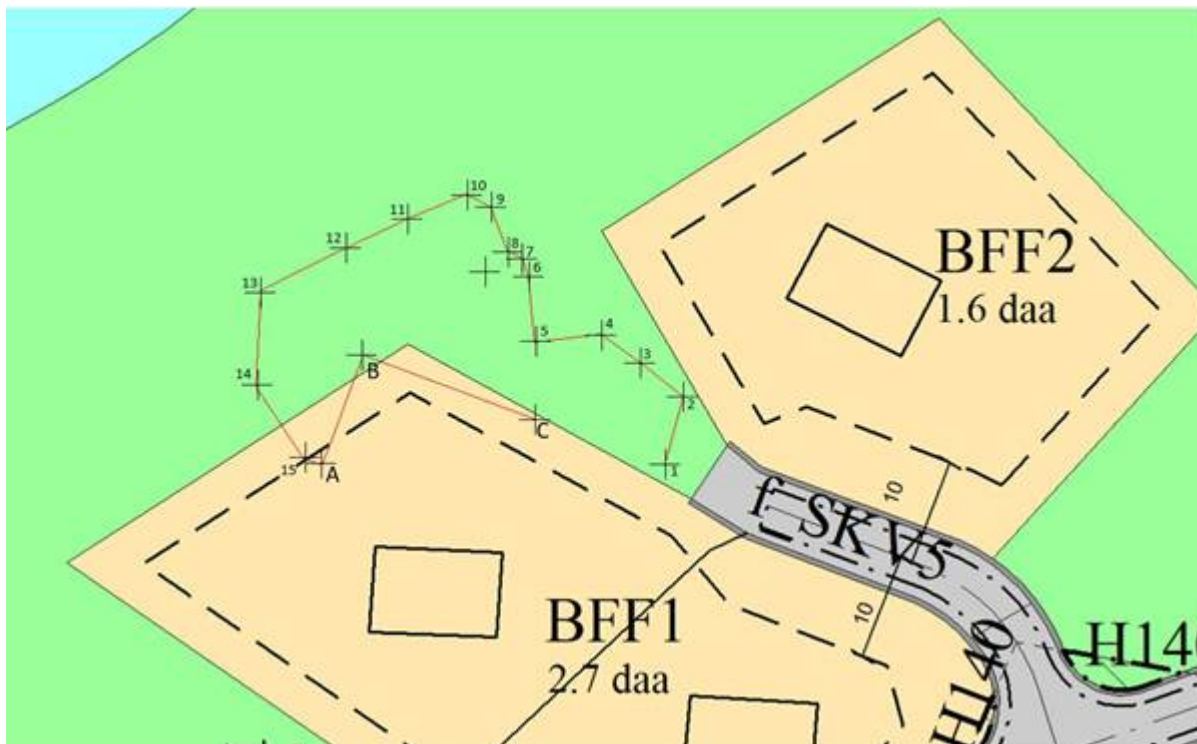
Situasjonsplanen som låg ved søknaden i 2020 synte biloppstillingsplass aust for hytta og innanfor hyttetomta.



Situasjonsplan frå søknaden, datert 13.02.2020.

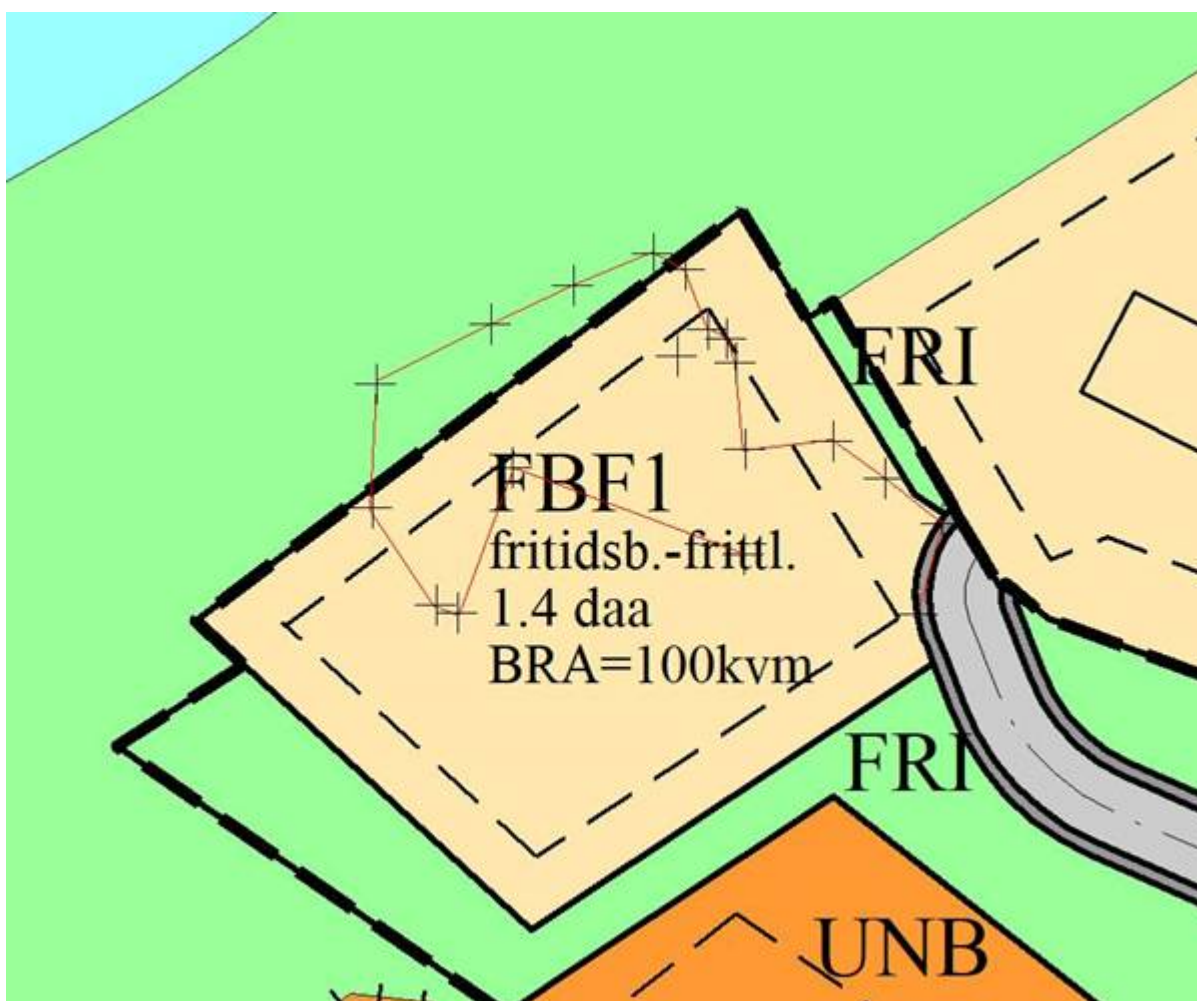
Slik situasjonen er i dag er det anlagt biloppstillingsplass nord for hytta og gjort vesentleg terrenginngrep i berget som ligg ovanfor. Dette strir vesentleg mot løyve som vart gitt og set til side argumentasjonen frå søkjar om at plasseringa ville gje eit mindre inngrep i terrenget.

Kommunen har sjølv vore på staden og målt inn hjørne på terrasse mot sør-vest (punkt A), hjørne på terrasse mot vest(B) og hjørne på hytte (C). Punkt 1-2 er innkøyring til hyttetomta. Kommunen har også målt inn punkt langs det utsprenkte området (2-11) der det no er planert og etablert biloppstillingsplass. Høgdeforskjellen mellom høgste punktet og lågaste punktet i det utsprenkte område er på 4 meter. Frå punkt 11-15 er det fylt ut og planert slik at det framstår som ein del av hyttetomta. Kommunedirektøren ser på begge desse tiltaka (utsprenking og utfylling i friområde) som alvorlege inngrep i det som var regulert til friområde og passasje ut i terrenget. Skaden er irreversibel og spørsmålet blir no om hyttetomta skal arronderast på ein slik måte at det utsprenkte område vert liggande innanfor hyttetomta eller om kommunen skal behalde ein brei korridor i reguleringsplanen og krevje massene tilbakeført og fyllast på med stadeigne masser slik at området kan gro til. Frå hyttevegg til punkt 6 er det 12 meter og frå hyttevegg til punkt 10 er det 17 meter. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det skulle vore behov for å sprengje ut så stor del av tomta dersom ynskje var ein biloppstillingsplass langs hytta. Det framstår som merkeleg at det er sprengt ut rett i nordleg retning frå punkt 5 slik at område mellom punkt 5-11 vart teke ut. Denne delen utgjer klart det største inngrepet og ville vore heilt unødvendig for å få anlagt biloppstillingsplass ved hytta og framstår meir som eit ynskje å legge til rette for eit sitteområde. Toppen på knausen er på kote 21 (punkt 7 og 8) og det planerte område ligg på kote 17.



Innmålte punkter langs hytte og terrasse (A-C) og utsprengt bergknaus (2-11) med godkjent reguleringsplan som bakgrunn.

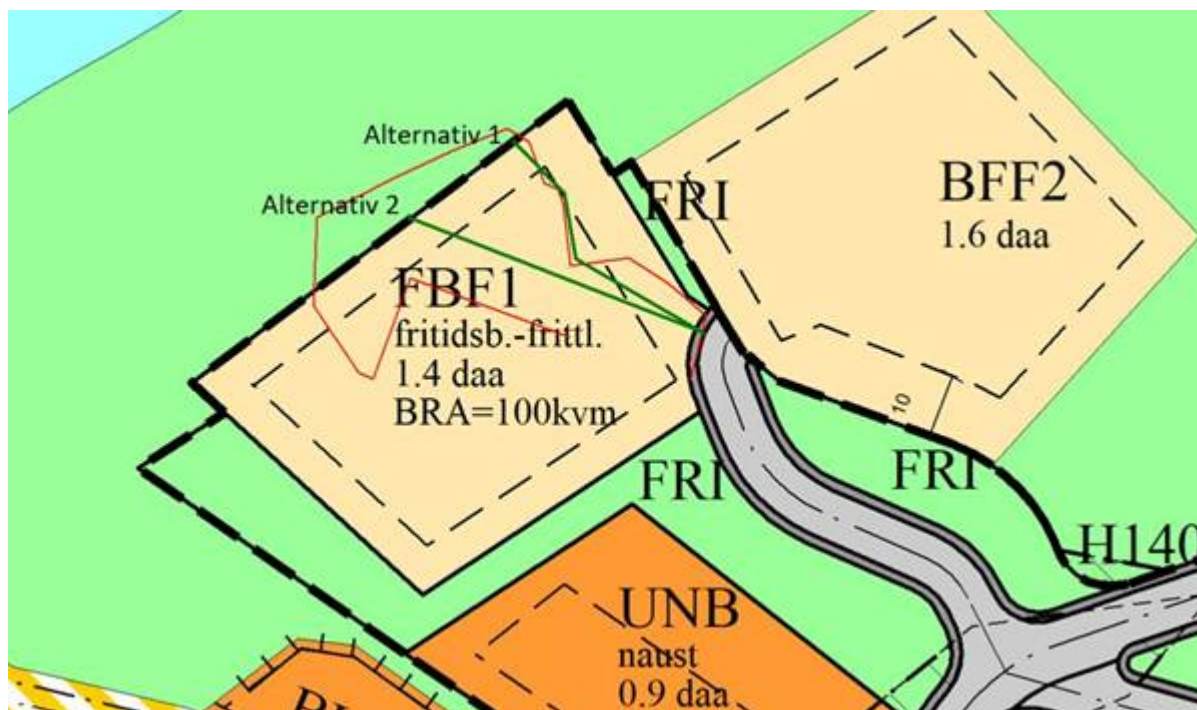
Planforslaget foreslår å rette opp i forholda ved å regulere det slik:



Kommunedirektøren meiner planforslaget ikkje er godt nok vurdert kring avgrensing av hyttetomta. Plankonsulent har fått innspel frå eigar av hytta og lagt dette til grunn for avgrensinga utan vidare vurdering. Som dei innmålte punkta viser så er det ikkje behov for å utvide tomta i så stor grad som planforslaget viser for å eige det planerte området. Kommunedirektøren har laga to forslag til korleis den nye grensa bør gå og såleis utvide den grønne korridoren frå det som er foreslått. For begge alternativa bør det leggest byggegrense parallelt med hytteveggen med avstand på 1 meter. Biloppstillingsplass kan såleis forbli nord for hytta slik det er anlagt i dag, men det kan ikkje setjast opp bygg/tiltak nord for hytta.

Alternativ 1: Alternativ 1 vil gje ein betre korridor ut mot friområde og ha få negative konsekvensar for hytteeigaren. Med ei slik godkjenning må det følgje med krav om at skjæringa må sikrast med gjerde som også set grense for hyttetomta. Det må også skiltast med "Tursti" slik at ålmenta ikkje er i tvil om at ålmenta kan ferdast ut mot friområde mellom dei to tomtene. Kommunedirektøren kan ikkje sjå vesentlege fordelar ved denne løysinga, men hytteeigar får behalde biloppstillingsplass nord for hytta og området inn mot bergknausen vil truleg med tida verte etablert som sitteområde. Ulempa med dette alternativet er at skjæringa kan bli ståande som er sår i terrenget dersom det ikkje blir krevd tilbakeført og ålmenta vil få ei kjensle av å bevege seg inn mot privat grunn når dei går i terrenget mot nord langs skjæringa eller kjem opp på høgste punktet. Kjensla av å bevege seg inn på privat grunn vert spesielt klar dersom det vert etablert sitteområde inn mot bergveggen.

Alternativ 2: Alternativ 2 vil skape ein breiare passasje på sikt og ei betre tilkomst til friområde. Ein naturleg konsekvens av at kommunen går for alternativ 2 vil også vere å krevje tilbakeføring av steinmasser og stadlege masser slik at området på sikt vil gro att og at skjæring blir gjenfylt og framstå som meir naturleg. Som nemnt ovanfor finn kommunedirektøren inngrepet som er gjort som eit alvorleg inngrep som vil få konsekvensar i etterkant av reguleringa, uavhengig av kva alternativ ein vil gå for. Fordelen med alternativet er at ålmenta sine omsyn blir ivareteke så godt som mogleg gitt dagens situasjon. Det vil bli ein brei og god passasje der det med tida vil bli ei naturleg avgrensing ned mot hyttetomta med vegetasjon. Hytteeigar får behalde biloppstillingsplass nord for hytta.



Alternative grenser er vist med grøn linje.

Etter ei heilskapleg vurdering finn ein at omsyn til ålmenta og dei landskapsmessige inngrepa som er gjort vert tungtvegande og kommunedirektøren rår såleis til at utvalet går for alternativ 2 slik at hytteeigar får utvida tomta noko og får biloppstillingsplass nord for hytta. Det er då naturleg at saka blir følgt opp med krav om tilbakeføring av området som er sprengt ut og tildekking med stadlege masser.

2. Det vert også lagt til rette for sju nye hyttetomter i Håvika. Håvika har vist seg å vere eit attraktivt område der fleire hytteeigarar no har etablert seg og Tinde Hytter Stryn AS har selt dei fleste hyttene. Tinde hytter Stryn AS ynskjer derfor å utforske moglegheita for å utvikle heile området som vart godkjent i kommuneplanen sin arealdel i 2014. I kommuneplanen sin arealdel var det avsett eit større område for fritidsbustadar på FB 16. I utsnittet under ser ein korleis området var avsett i arealdelen og den raude sirkelen er område som no vil utviklast med sju nye hyttetomter. Hyttetomtene er plassert innanfor det som vart avsett til FB 16 og sidan område ligg i bakkant av det område som allereie er utbygd kan ikkje kommunedirektøren sjå at dette er særleg konfliktylt. Kommunedirektøren har derfor ingen merknadar til denne delen av planforslaget.



Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel, godkjent 2014.

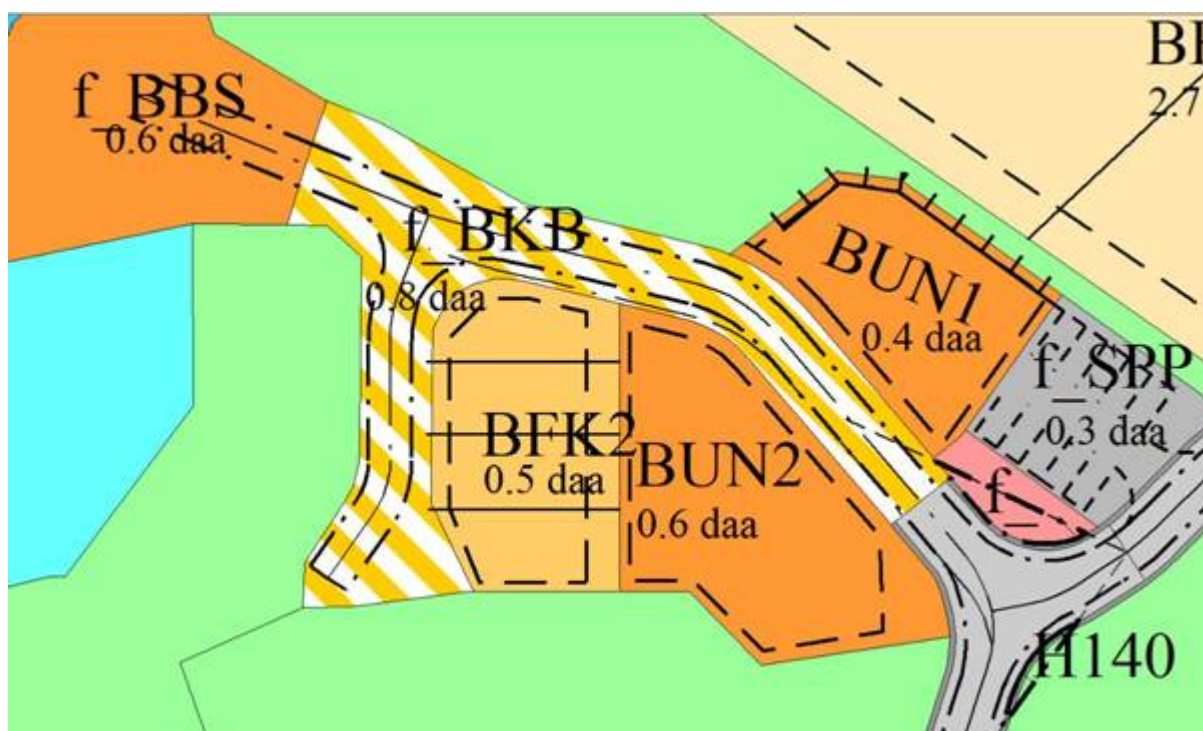


Utsnitt fra godkjent reguleringsplan der område er regulert til friområde G2.

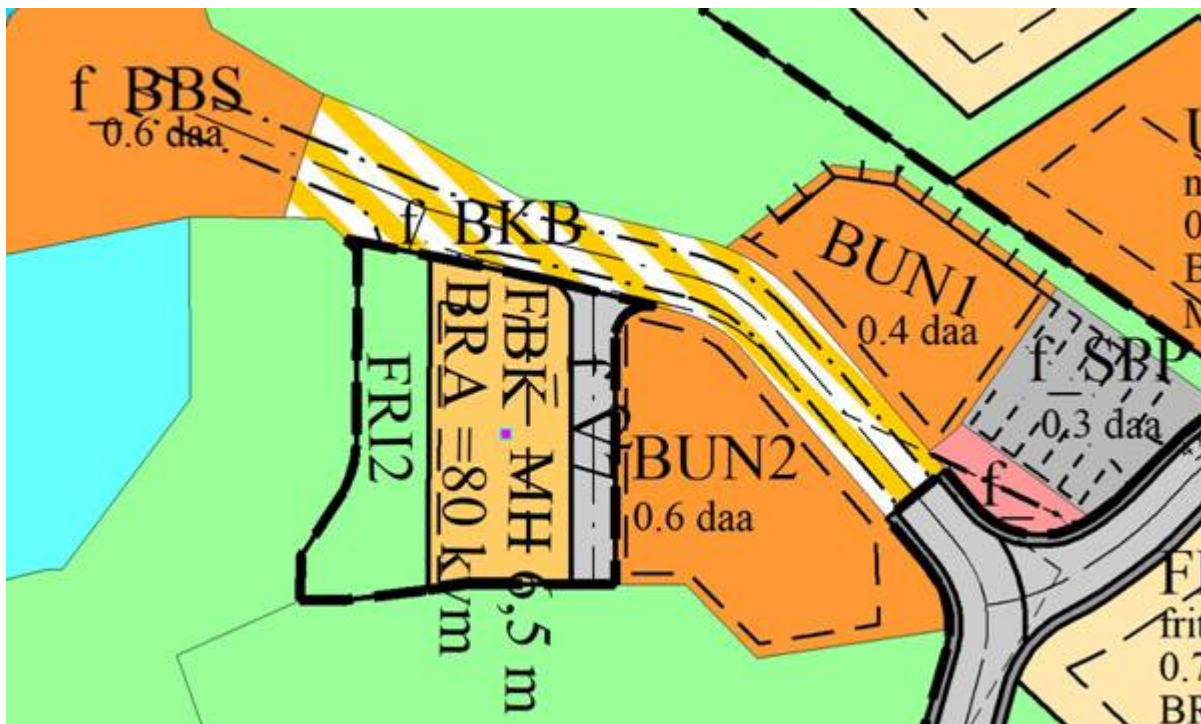


Forslag til nytt hytteområde med sju hyttetomter.

3. Justering av konsentrert fritidsbustad (rorbu) og veg(BFK og BKB i godkjend plan). BFK (konsentrert fritidsbustad) er eit område som er godkjent som område for fritidsbustad der uttrykket rorbu er nytta. Intensjonen bak området er at det skal vere mindre fritidsbustadar med utforming lik nausta, men er tilrettelagt for varig opphald i begge etasjer. Kommunedirektøren må derfor tolke dette som eit område for konsentrert fritidsbustad og ser vekk frå at omgrepet "rorbu" er nytta. Rorbu er heilt konkret eit bygg som er utforma lik eit naust, men med lager i første etasje og rom for varig opphald i andre etasje så det blir feil å blande inn det omgrepet i denne saka. Kommunedirektøren meiner "rorbu" bør fjernast frå føresegna. Dette vil gjere føresegna meir eintydig og klar for ev. kjøpar. Føremålet med endringa er å legge tilkomstvegen mellom det som var regulert til BUN2 (naust) og BFK(konsentrert fritidsbustad). Dette vil redusere inngrepet i strandsona og tiltaka vert, samla sett, trekt lenger vekk frå sjøen. Kommunedirektøren meiner dette er eit positivt grep og har allereie gitt dispensasjon for å bygge ut denne løysinga gjennom eit delegert vedtak 20.01.2022 med vilkår om at området måtte omregulerast. Kommunedirektøren er såleis positiv til endringa i planforslaget.



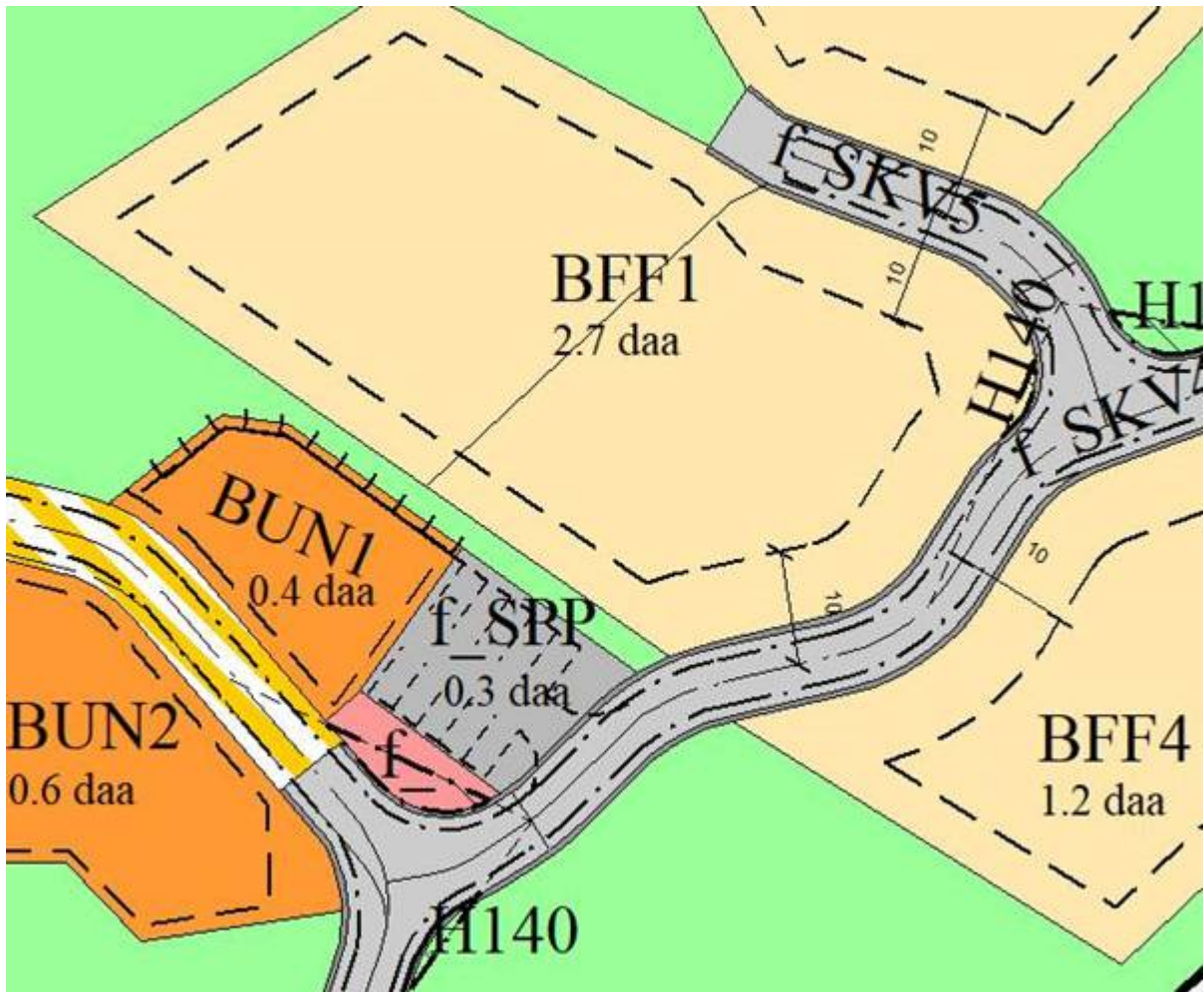
Utsnitt som viser gjeldande reguleringsplan



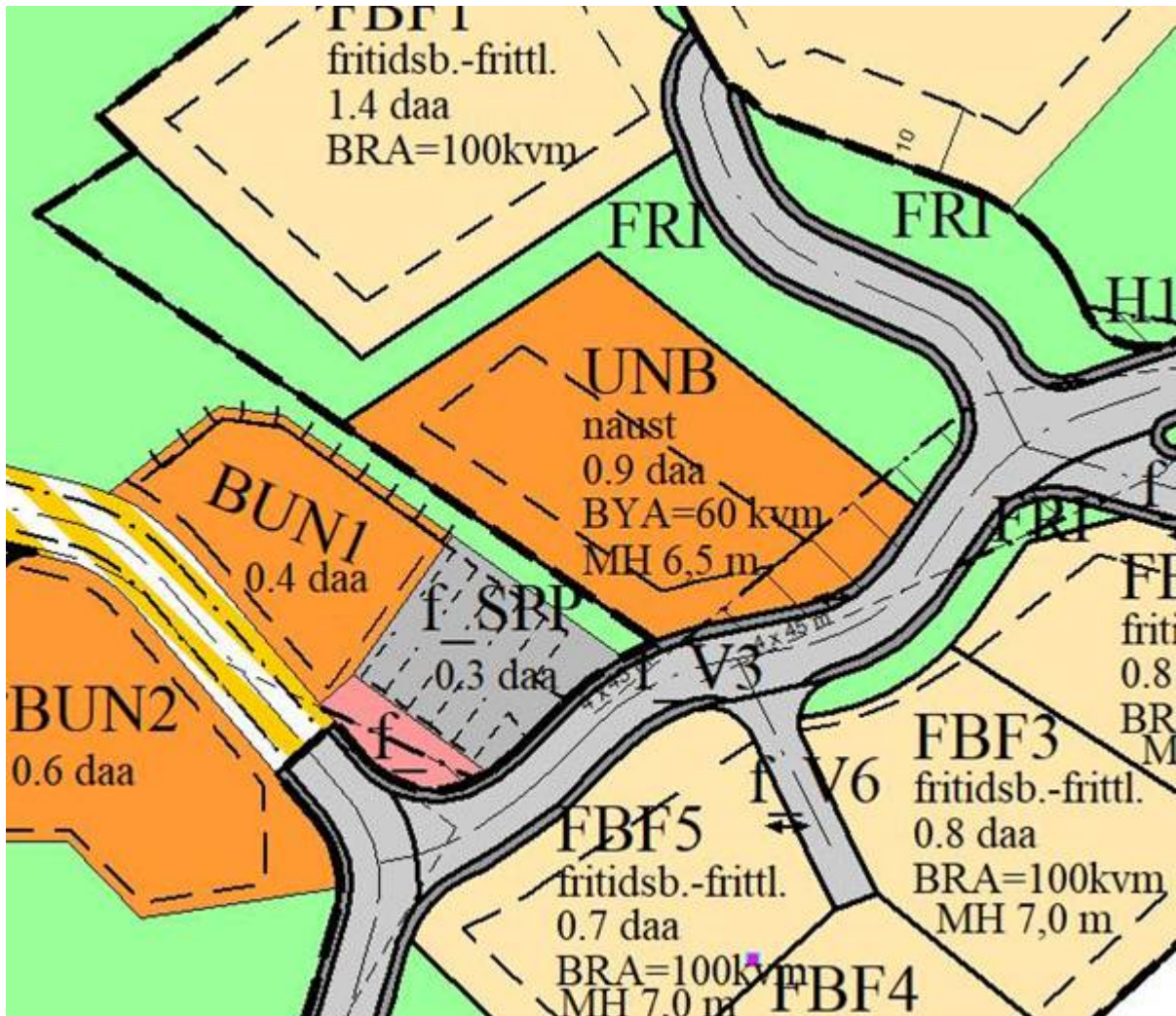
Utsnitt frå utkast til ny plan der området har fått nytt namn, FKB (nye teiknereglar) og eit nytt område FR12 har kome inn.

4. Endring av hyttetomt til naustområde((BFF1, austlege tomta) er eit grep som forslagstiller ynskjer å gjennomføre samstundes med at det vert gjort andre, pålagde, reguleringsendringar. Dei ynskjer å endre ei av hyttetomtene som viser seg å vere lite attraktiv på marknaden til eit område med fleire naust. Det vert lagt til rette for fire nye naust på tomta. Kommunedirektøren har ingen merknadar til endringa som er foreslått. Dersom utbyggjar meiner dette vil treffe marknaden betre er ikkje kommunen negativ til dette sidan området allereie var godkjent som byggeområde.





Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med den austlege tomte på BFF1.



Utsnitt frå utkast til ny plan der BFF1(fritidsbustad) har gått ut til fordel for UNB (naust).

5. Justering av vegløyningar innanfor planområdet. Ved utbygging i området vart det gjort nokre grep for å redusere inngrep i terreng og gjere vegen mindre synleg. Desse endringane vert teke med i omreguleringa slik at vegane som er regulert er i samsvar med det som er bygd. Det vil heller ikkje ha noko negative konsekvensar for dei tomtene som er utbygde. Kommunedirektøren er positiv til at dette vert teke med i planforslaget.

Varig opphald i naust:

I opprinneleg plan står det at Naustrekkjene skal vere i tråd med føresegnar til kommuneplanen, herunder at bygga ikkje skal nyttast til varig opphald. Dette er ikkje vidareført i den nye forslaget og det bør det gjere. Det er semje om kva eit naust er og kva eit naust ikkje er og då bør kommunen sikre at det kjem med i føresegna at naust ikkje er til varig opphald. Dersom forslagsstillar har andre intensjonar må det omsøkjast/regulerast, men det er openbart at forslagsstillar her ynskjer å tilby reine naust til båteigarane. Kommunedirektøren rår derfor til at det vert presisert i føresegna at nausta ikkje kan nyttast til varig opphald.

Vindaugsareal i naust:

Plankonsulent skriv i si omtale av nausta at for naust er det også viktig med naturleg lys og ynskjer derfor å doble størrelsen på vindaugsflate frå 3% slik det står i kommuneplanen sin arealdel til 6%. Kommunedirektøren har utfordringar med å sjå korleis naturleg lys vil betre funksjonen til eit lagerbygg når det i fleire år er praktisert at naust har 3% vindaugsflate og lagerfunksjonen er etter kommunedirektøren sitt skjønne godt ivareteke med den avgrensinga. I fleire saker ser Herøy kommune at dess meir utflytande utforminga på naust vert dess

lettare er det å innreie for anna bruk. Dette gjeld også byggjehøgder, om der er målbart areal på loft og inntrekte altanar. Kommunedirektøren rår derfor til at det vert presisert i føresegna at nausta skal ha maksimalt 3% vindaugsflate.

#### Grønstruktur

Det er store samanhengande grønt areal i nærområdet til planområdet, det er kort veg til badeområde og strandsona. Vest for planområdet er det regulert inn leikeareal. Aust for planområdet er det småkupert terreng som vil vere interessant tur område for barn og unge og ein kan gå på sti heilt til ytste delen av Kalveneset.

#### Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredningar», med tilhøyrande forskrift. Tiltaket fell ikkje inn under oppfangskriteria i forskrifta og skal derfor ikkje konsekvensutgreiast.

#### Naturmangfaldslova

Plankonsulent har gjort vurdering etter naturmangfaldslova § 8-12 og kommunen har ingen merknadar til det som er gjort der.

#### Samla vurdering

Kommunedirektøren er positiv til at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn, men vil rå utval for samfunnsutvikling til å vurdere spesielt det som gjeld passasje forbi hytteområde ved gbnr. 53/117 og tenke på ålmenta og dei andre hytteeigarane og sikre dei ein god passasje ut mot friområde og turstien mot Kalveneset.

Kommunedirektøren vil tilrå at utval for samfunnsutvikling gjennomfører synfaring i området før handsaminga.

Kommunedirektøren vil rå til at det vert gjort følgjande endringar i planforslaget:

1. Det skal presisert i føresegna at nausta ikkje kan nyttast til varig opphald.
2. Det vert presisert i føresegna at nausta skal ha maksimalt 3% vindaugsflate.
3. Uttrykket "rorbu" vert fjerna frå planomtale og føresegner.
4. Tomtegrensa for FBF1 vert endra slik det går fram av alternativ 2.

Likestillingsmessige sider ved saka: ingen konsekvensar ift. likestilling

Konsekvensar for folkehelsa: Planforslaget legg opp til å behalde turstiar som er positivt for folkehelse. Utvalet må vurdere om alle alternativa som er framlagt i praksis vil sikre reell bruk av turstiane.

Miljøkonsekvensar: Ingen negative konsekvensar for miljø då område allereie er lagt ut som byggeområde. Det er lagt vekt på at inngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg.

Økonomiske konsekvensar: Ingen negative konsekvensar.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen negativ konsekvensar.

Konsekvensar for barn og unge: Ingen negative konsekvensar.

Trond Arne Aglen Kommunedirektør	Ole Magne Rotevatn Avdelingsleiar utvikling
----------------------------------------	---------------------------------------------------