

PLANOMTALE FOR PRIVAT
DETALJREGULERINGSPLAN
STAVANG – DEL AV GBNR 98/11, HYTTER.
MED ROS-KONKLUSJON FRA ANALYSE

PLANOMRÅDET ER DET IDENTISK MED PLANOMRÅDE FOR
TIDLIGERE DISPOSISJONSPLAN MED KLARERE
AVGRENSING I SJØ

PLANOMTALE:	PLANOMTALE FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN STAVANG – DEL AV GBNR 98/11, HYTTER
FORSLAGS STILLER:	STEINAR KRÅVIK, 6944 STAVANG
UTARBEIDET AV:	SIVIL ARKITEKT KJELL HAREIDE MNAL.

INNHold

1	INNLEDNING.
1-01	Forslag stiller.
1-02	Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.
1-03	Hensikt med forslag.
1-04	Eiendoms – og eierforhold
1-05	Gjeldene reguleringsplan, planforslag overordnede planer og ev. andre juridiske forhold. - Nasjonalt nivå - Kommunalt nivå
2	PLANPROSESS OG MEDVIRKENDE.
2-01	Oppstartsmøte
2-02	Annonsering av oppstart på planarbeid
3	PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.
3-01	Beliggenhet, størrelse og avgrensning.
3-02	Planavgrensning og forhold til omgivelsene.
3-03	Landskap og stedets karakter.
3-04	Bebyggelsens struktur, kvalitet og verneverdig bebyggelse.
3-05	Kulturminner og kulturmiljø.
3-06	Naturverdier, Naturmangfold og Strandsone.
3-07	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk uteområder.
3-08	Barn og unge sine interesser.
3-09	Sosial infrastruktur og forhold til byutvikling.
3-10	Trafikk – og veisystem.
3-11	Støy, luft og grunnforhold.
3-12	Teknisk infrastruktur og universell tilgjengelighet, UU.
3-13	R.O.S. konklusjon fra analyse
4	PLANFORSLAGET
4-01	Kort beskrivelse av planforslag
4-02	Planforslagets Beliggenhet, størrelse og avgrensning
4-03	Planforslagets landskap
4-04	Planforslagets bebyggelsens struktur.
4-05	Planforslagets hensyn til kulturminner og kulturmiljø.
4-06	Planforslagets naturverdier, naturmangfold og Strandsone.
4-07	Planforslagets rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk uteområder.
4-08	Planforslagets barn og unge sine interesser.
4-09	Planforslagets sosial infrastruktur og forhold til byutvikling.
4-10	Planforslagets trafikk – og veisystem.
4-11	Planforslagets teknisk infrastruktur og universell tilgjengelighet.
5	PLANFORSLAGETS INNVIRKNING PÅ OMGIVELSER/KONSEKVENSER OG AVBØTENDE TILTAK
5-01	Tilrettelegging for to nye fritidsboliger
5-02	Avbøtende tiltak.
6	INNKOMMNE INSPILL

6-01 Merknader og svar

7 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

8 VEDLEGG

1 INNLEDNING.

1-01 Forslag stiller.

Steinar Kråvik som er grunneier til eiendommen gbnr 98/11 er forslagsstiller til planarbeidet.

1-02 Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.

Planarbeidet er utført av Sivilarkitekt MNAL Kjell Hareide i Florø. Kontoret har god erfaring med planarbeid.

1-03 Hensikt med forslag.

Formålet er å legge til rette for 2 nye hyttetomter i friområdet til et etablert hytteområde. Inntekten fra salg av tomtene er en del av næringsgrunnlaget i Steinar Kråvik sin gårdsdrift. Det er samtidig lagt inn kai/bro til holme for å sikre mulighet for båtfeste med tilflot.

1-04 Eiendoms – og eierforhold

Lokal grunneiere som påvirkes av planforslaget er

Grunneiere innenfor planområdet:

Gårds nr.	Bruks nr.	Eier	Eiers adresse	
98	11	Steinar Kråvik	Indrebø	6944 STAVANG
	52	Jan Erik Olsen	Nebbestølen 72	5144 FYLLINGSDALEN
	56-59-124	Per Anders Sundal Storegjerde	Helgåsvegen 61	6817 NAUSTDAL
	63-105	John Arne Vie	Solrusta 3	6810 FØRDE
	101	Elsa Horne	Professor Indrebøgt. 23	6900 FLORØ
	102	Kjersti Hjelmeland	SKEI	6809 FØRDE
	103	Sølvi Langedal Ness	Sørgard 2	6940 EIKEFJORD
	104	Jan Olav Helle	Auklandsvn. 6A	6900 FLORØ
	106	Anders.Øvrebø.Storegjerde	Øyrane 3b	6800 FØRDE
	106	Knut Martin Storegjerde	Almebakken 17	3516 HØNEFOSS
	107	Siv Frøiland og John Dag Wiger	Hornesvegen 9b	6800 FØRDE

Grunneiere som er naboer og gjenboere:

Gårds nr.	Bruks nr.	Eier	Eiers adresse	
98	2	Anders Haave	STAVANG	6944 STAVANG
	6	Karl Standal	INDREBØ	6944 STAVANG
	16	Anders Rune Nordnes	STAVANG	6944 STAVANG
	21-21/0/1	Magnar Atle Grytten	STAVANG	6944 STAVANG
	47-49	Brit Olsen og Kristine Lie	Bakketunet 13	6812 FØRDE
	50-93-146	Arne Ingvald Løvik	Bingsa 8	6812 FØRDE
	51-146	Jan Olav Helle	Auklandsvn. 6a	6900 FLORØ
	53-64	Terje Ness	Hage	6819 FØRDE
	55-78	Arve Henden	Hjortefaret 17	6814 FØRDE
	57	Inger Margrethe Hove Ås og Frank Rune Ås	Hove	6817 NAUSDAL
	58-79	Bjarne Olav Tveit	Vardenbakken 47	1450 NESODDTANGEN
	60	John Arne Vie	Solrusta 3	6810 FØRDE
	61	Hanne Kristin Bermtsen	Tunavegen 21 d	6817 NAUSDAL
	68-94	Eva Thune	Tunavegen 26	6817 NAUSDAL

	71	Asgeir Aase	Lindbøen 3	6809 FØRDE
	81	Vidar Ødelien	Langebruvegen 25	6800 FØRDE
	83	Vidar Bremnes	Bakkevegen 5	6723 Svelgen
	84	Arthur Hovland	Bøgardvegen 38	6814 FØRDE
	92	Grethe og Jon Rolf Berge	Presteholten 19	6810 FØRDE
	97	Else Margrethe og Lidvin Magnus Osland	Bestahaugen 5	6810 FØRDE
	98	Jan Erik Øygaard	Hornesvegen 23a	6809 FØRDE

Gårds nr.	Bruks nr.	Eier	Eiers adresse	
98	99	Øyvind Walle Berge	Klovane 16	6809 FØRDE
	116	Kjersti Jorid Sagvik	Viggo Hansteens gt. 5	2000 LILLESTRØM
	119	Solveig Skaar og Bjørn Kåre Rotnes	Veglo 1	6809 FØRDE
	120	Eva Adelheid Huus	Angedalsvegen 8	6800 FØRDE
	176	Odd Øverøyen	STAVANG	6944 STAVANG

1-05 Gjeldene reguleringsplan, planforslag overordnede planer og ev. andre juridiske forhold.

Nasjonalt nivå

- Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen.
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- I fravær av både rikspolitisk retningslinje for naturmangfold og Statlige planretningslinjer for naturmangfold, må vi vise til Lov om forvaltning av naturens mangfold, kort kalt Naturmangfoldloven – mnl, kunngjort. 19.06.2009, Kapittel II. Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk (§§ 4 – 14)

Kommunalt nivå

Kommunale vedtekter, derav reguleringsplan:

- Plan idnr. 19890113, navn: Disposisjonsplan for del av gbnr. 98/11 m.fl. Stavang.
- Kommunale retningslinjer/ målsetninger, i form av kommuneplanen sin samfunnsdel.
- Kommuneplanen sin arealdel og Kommunedelplan for Stavang 2004-2016 vedtatt i Flora Bystyre 21.06.2005 i sak 41/05

2 PLANPROSESS OG MEDVIRKENDE.

2-01 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Flora kommune 15.04.2015.

2-02 Annonsering av oppstart på planarbeid

Det er utsendt kunngjøring etter plan og bygningsloven, PBL § 12-8 hvor det ble varslet om at det ble igangsatt arbeid med et privat reguleringsarbeid i området. Tiltaket er i henhold til kommunedelplanen.

Det ble sendt til alle innen Planområdet samt naboer og gjenboere. I tillegg ble varselet lagt ut i Firdaposten tirsdag 24.11.2015 og ved kommunens nettside.

Kunngjøringen ble videre sent til følgene offentlige høringsorgan;

Mottaker	Avdeling	Adresse	
Fylkesmannen i S & F	Miljøvernavdelinga	Njøsavegen 2	6863 LEIKANGER
S & F Fylkeskommune	Regionalavdelinga	Askedalen 2	6863 LEIKANGER
S & F Fylkeskommune	Kulturavdelinga	Postboks 173	6801 FØRDE
Flora kommune	RAF avdeling	Postboks 13	6901 FLORØ
SFE Nett AS	Nettleverandør strøm	Bukta	6823 SANDANE
Telenor Service senter	Nettleverandør tele	Postboks 7150	5020 BERGEN

I kunngjøringen går det klart frem at dokumentene i saken ligger til gjennomsyn hos Sivilarkitekt MNAL Kjell Hareide og at eventuelle merknader til planarbeid må leveres innen 6 uker med frist mandag: 04.01.2016 på kontoret med følgende post adresse;

Sivilarkitekt MNAL Kjell Hareide.

Strandgata 15 6900 Florø, tlf. 57742745, pb 214 6901 Florø, kbh@arkitekthareide.no

3 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.

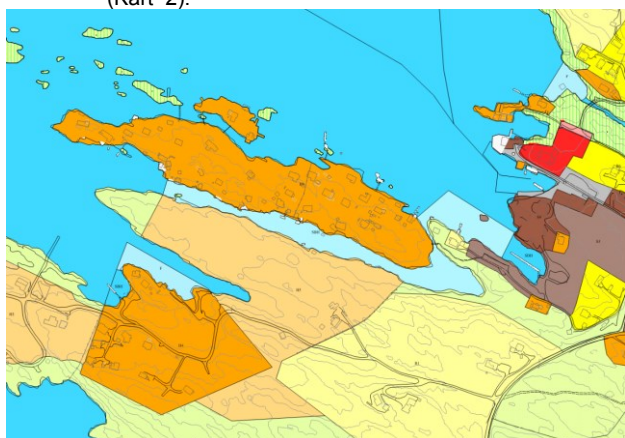
3-01 Beliggenhet, størrelse og avgrensning.

Det eksisterende planområdet (Planid nr. 19890113) ligger vest for Stavang sentrum på øya med navn Øyna. Ved Kommuneplanen sin arealdel, er hele øyna merket H6:

Fritidsbustader. (Kart 1)

Tilkomst til Øyna skjer via en gangbro som plasserer oss direkte ved planområdets østlige punkt. Plangrensen følger kystlinjen på øya, mot Stavangvika i nord, kanalen mot fastlandet i øst, vågen med navn Vaulen i sør. Mot vest grenser området til naboeiendommer.

(Kart 2).



Kart 1 (U skalert)



Kart 2 (U skalert)

3-02 Planavgrensning og forhold til omgivelsene.

Nye plangrensener er lik de gamle men planen har fått definert avgrensning i sjø. Nytt planområdet er det samme som i den gamle planen,



Kart 3 regulerings plan til Plan idnr. 19890113 (uskalert)

3-03 Landskap og stedets karakter.

Øyna er en avlang øy som strekker seg ut sør for Stavang sentrum, Den er et lett kupert terreng fra sjø opp til ca kote 10. Det geografiske området har et større nes som stikker ut fra fastlandet som ligger parallelt med Øyna, neset har navnet Nordneset.

Øyna og Nordneset er skilt av en lang smal våg som heter Vaulen. Nord for Øyna ligger Stavangvika som utgjør hovedinnseilingen til Stavang.

Nord vest for Øyna er det en mindre samling av navnløse øyer og skjær. To av disse øyene er knyttet til Øyna med gangbroer og en av dem er bebygd.

Totalt er Øyna på ca 43,6 dekar og planområdet dekker 1/4 av Øyna (11,1 dekar).

Naturlig tråkk i terrenget, har formet stiene på øya og en av stiene knytter Øynas hytter til fastlandet over bruene mot øst.

Hytte tomtene på øyna er spredd i landskapet, delt av friområder med stier, og vegetasjons belter. Det største sammenhengende friareal ligger øst på øya ved gangbrua. Mens det regulerte friarealet på tomten er ca. 39 % av 11.1 dekar, er det viktig å få med seg at det er mye vegetasjon også i tomtene som er regulerte til hytte bygging.

3-04 Bebyggelsens struktur, kvalitet og verneverdig bebyggelse.

Innenfor planområdet finner vi kun hytter og sjøhus fra ca. 60 tallet, noe bryggeanlegg og naust kan være noe eldre, men ingenting som faller under verneverdige bebyggelse.

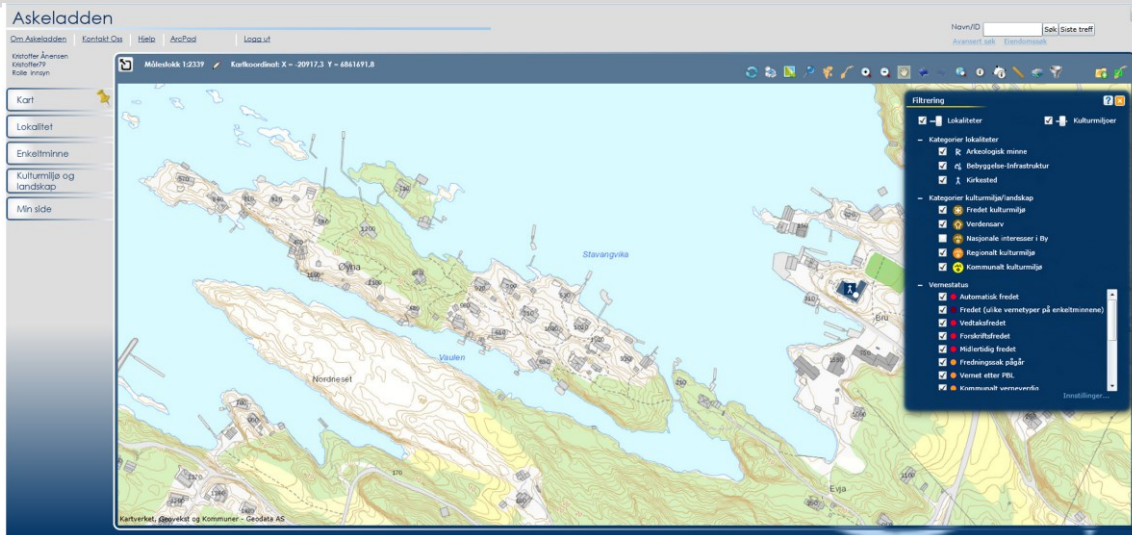
3-05 Kulturminner og kulturmiljø.

Et søk ved Nettsiden til Kulturminnesøk viser ingen registrerte kulturminner eller fredede objekter i planområde, (Kulturminnesøk gir deg oversikt over kulturminner i Norge. Sidene ble lansert av Riksantikvaren i desember 2009, og kom i ny versjon våren 2012.)

(<http://www.kulturminnesok.no/>)

Undersøkelser ved Askeladden.ra.no har heller ikke vist noen funn.

(<https://askeladden.ra.no/Askeladden/Pages/LoginPage.aspx?ReturnUrl=%2faskeladden>)



3-06 Naturverdier, Naturmangfold og Strandsone.

Det er viktig å få frem at selv om det er godt etablert hytte areal i området, finnes det en god del vegetasjon på øya.

Et søk i artsdatabanken viser ingen direkte fredete eller rød listede arter i dette området, eller nært knyttet opp mot planområdet.

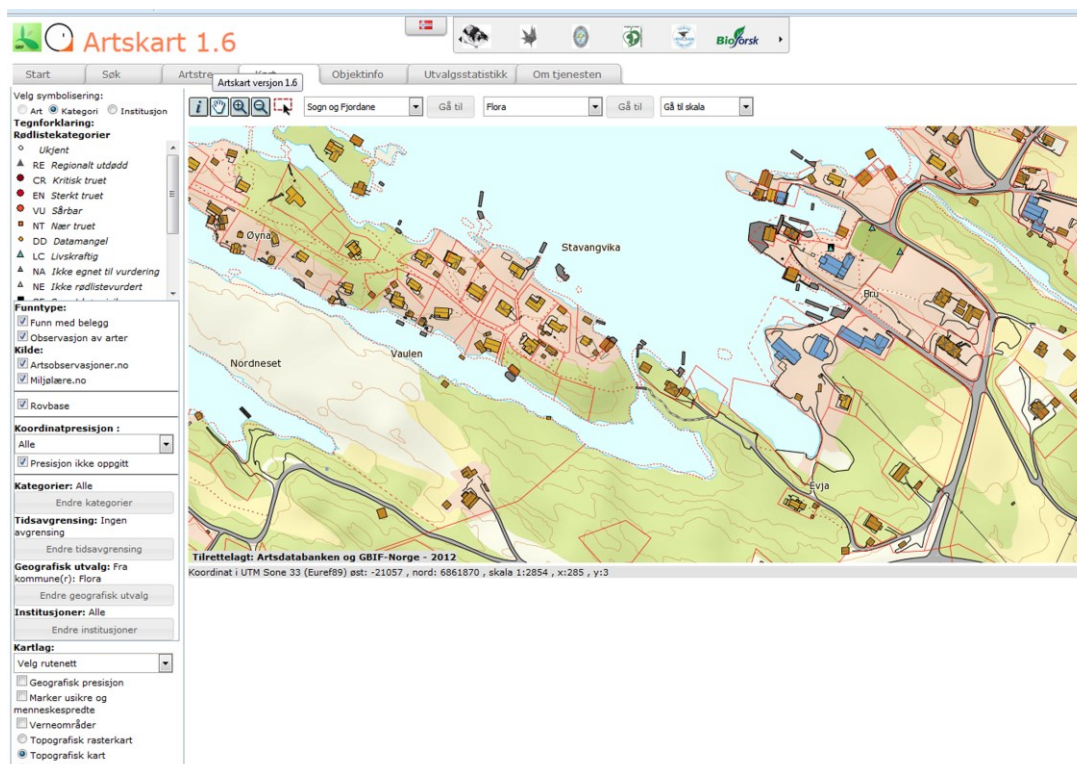


Fig x registreringer ved Artskart 27.01.16

3-07 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk uteområder, Øyna inngår i et viktig og godt etablert område for fritidsboliger.

Området er i kommunedelplanen bevart med samme bruk som før.

3-08 Barn og unge sine interesser.

Området er viktig for barn og unge gjennom å være et hytteområde. Her kan familien drive uteaktiviteter på land og sjø.

3-09 Sosial infrastruktur og forhold til stedsutvikling.

Hytteområdet ligger avgrenset på en øy. Bebyggelsen er derfor ikke i konflikt med fastboende sine interesser eller sentrumsfunksjoner.

3-10 Trafikk – og veisystem.

Området er bilfritt iht kommuneplanen. Det er kun tilrettelagt for gangtrafikk.

3-11 Støy, luft og grunnforhold.

Aktiviteten er hytte- og friluftsliv. Dette er ikke aktivitet som utfordrer miljøet med støy og luftforurensing. Støy og luftforurensing er heller ikke generert av andre kilder i området. Grunnforholdene er gode i området og representerer ingen form for fare.

3-12 Teknisk infrastruktur og Universell tilgjengelighet, UU

Fritidsboligene ligger i uberørt terreng med tilkomst via gangvei og sti som er tilpasset topografien. Området er ikke oppbygget gjennom menneskeskapte anlegg med UU i henhold til TEK 10. Det gjelder derfor ikke UU krav til tomtene.

Fritidsboliger med innlagt vann kan tilkoble seg fellesanlegg for vann etter privatrettslig avtale. Det er ikke felles avløpssystem og vannkvaliteten i området er slik at avløp for gråvann krever spesielle løsninger, eller det må baseres på løsning uten innlagt vann i hyttene. Det er heller ikke anledning til å etablere slamavskiller for avløp på grunn av at området er utilgjengelig for slamtømming. Her må løsning velges og omsøkes som del av tiltakssøknad i hvert enkelttilfelle. Det er krav om slik dokumentasjon i bestemmelsene til planen.

Der er gjort en resipientundersøk i 1998 der det i sjøområdene i Stavang er registrert noe dårlig vannkvalitet. Ut fra dette og sammen med vanskelig tilgang til området gjør at det må stilles særlige krav til utslippstillatelse. Dette vil også være i samsvar med nml § 10 i forhold til samlet belastning for økosystemet i området.

3-13 R.O.S. (Konklusjon fra ROS-analyse, se eget vedlegg)

Analysen konkluderer med at det kun er mindre akseptable risikoer innenfor planområdet og at det vil være tilstrekkelig med TEK10 og grundig lokale lovnader ved føresegner. Aktuelle punkter er:

Nr.	Hoved punkt	Risikoindeks	Kommentar/tiltak
Ikke menneskeskapte forhold.			
8	Havnivåstigning	6	Det er ikke foreslått bygging i strandsonen for varig opphold Eksisterende naust kan bli utsatt på sikt. Anlegg for båt og opparbeiding av badeplass vil tilpasses etter hvert. Det er lagt inn hensynssone i kartet der det er fare for skade forårsaket av havnivåstigning, vind og bølger .Hensynssonen er avgrenset til kote +3 i samsvar med kommuneplanens arealdel.
10	Sterk vind	6	Kan medføre materiell skade på kaier/båtfeste . Det er lagt inn hensynssone i kartet der det er fare for skade forårsaket av havnivåstigning, vind og bølger.

11	Bølger	6	Kan medføre materiell skade på kaier/båtfeste og terreng i strandsonen. Det er lagt inn hensynssone i kartet der det er fare for skade forårsaket av havnivåstigning, vind og bølger
12	Skog og grasbrann	6	Materielle skader kan bli store på grunn av begrenset tilkomst for utrykningskjøretøy.
13	Friluftsliv land	5	Økt kultivering av land påvirker alltid naturlig fauna, men dette utgjør ingen fare for hverken mennesker, truede dyrearter eller truet fauna, ettersom det ikke er fredede arter innenfor planområdet.
17	Gangvei/Tur drag	3	Noe økt aktivitet ved eksisterende gangdrag på øyna, som følger av tilflytting, den økte aktiviteten vil ikke skape overbelastning.

Menneskeskapte forhold. Menneske- og virksomhetsbaserte forhold/-risiko.

32	Vei	6	Manglende tilkomst (begrenset) kan medføre materiell skade ved brann o.l.
33	Bru	3	Noe økt aktivitet ved eksisterende gangdrag på øyna, som følger av tilflytning, den økte aktiviteten vil ikke skape overbelastning.
74	Parkering	4	Overbelastning av parkering areal på fastlandet utenfor planområdet. Løses med krav i vedtekter om opparbeidet plass etter tinglyst avtale
75	Parkering/bolig 1:12 §6-4	4	Stor distanse til hytte. Tema veileder for Universell utforming følges så vel som PBL. henvisninger til U.U. ved TEK 10s kravsnivå.
77	Universalitet i område. For allmennheten	3	Positiv, større aktivitet i strandsonen hever sannsynligheten for at det blir tilrettelagt for lettere ferdsel og dermed også tilrettelagt til større universalitet i området.
78	Naturmiljø: Biologisk mangfold, ivareta friluftslivs og landskaps- verdier	5	Tiltak må følge loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. All tiltaks aktivitet skal ta hensyn til Naturmiljø både i utarbeiding av planer og ved avgjørelse i dispensasjonssaker.

4 PLANFORSLAGET

4-01 Kort beskrivelse av planforslag

Planforslaget er å etablere 2 stk. nye tomter til fritidsboliger.

4-02 Planforslagets Beliggenhet, størrelse og avgrensning

Tomtene ligger innenfor eksisterende planområde på et areal som er regulert til friareal. Eksisterende friareal utgjør 29 % av det totale planområdet (ca 4342 m² av 11129,5 m²). Resterende friareal dersom planforslaget blir vedtatt er rikelig stort nok til at de landlige kvalitetene i planområdet blir ivaretatt. Planområdet ligger omringet av ren natur, sjø, luft og lys.

4-03 Planforslagets Landskap

Planforslaget inneholder klare begrensninger for utbygging på de nye tomtene. Eksisterende landskap vernes gjennom restriksjoner på bygninger og anlegg i hele planområdet. Gangveien og stiene i friområdet skal tilpasses naturen som smale tråkk tilpasset topografien.

4-04 Planforslagets Bebyggelsens struktur.

Byggegrensene i planforslaget gjør at den nye bebyggelsen vil fremstå som frittliggende fritidsboliger i landskapet. Dette er samme bebyggelsesstruktur som den etablerte bebyggelsen.

4-05 Planforslagets hensyn til Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke påvist spesiell fare for risiko på dette området, konf. egen ROS analyse. Etter råd fra bevaringsmyndigheten i overordnet plan blir det etablert et eget punkt i reguleringsvedtektene som sikrer vernet av fortidsminner:

«Dersom det under arbeid i området skulle framkomme gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding straks sendes til Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, jfr. § 8, 2. ledd i lov om kulturminne av 1978.»

4-06 Planforslagets Naturverdier, naturmangfold og strandsoner.

Planendringen har ikke negative konsekvenser for andre hytteboere eller offentligheten. Arealet til de nye tomtene ligger vekk fra annet friareal. Det ferdes ikke turgåere i dette friområdet. All ferdsel går langs gangstien. Ingen av hyttebrukerne benytter heller de foreslåtte hytteområdene. De har friareal til bruk på egne tomter.

4-07 Planforslagets Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk uteområder.

Det er ikke påvist fare for risiko på dette området, konf. egen ROS analyse.

4-08 Planforslagets hensyn til barn og unge sine interesser.

Barn og unges interesse er ikke berørt av planendringen. De aktuelle hyttetomtene ligger ikke godt til rette for barn og unge. Lokalitetene er bortgjemte, ute av veien, og de har ikke kvaliteter som trekker til seg barn og unge. Som bebygde tomter vil planen tilrettelegge for at flere familier kan nytte området.

4-09 Planforslagets Sosial infrastruktur og forhold til byutvikling.

De 2 hyttetomtene er plassert sammen med den etablerte hyttebebyggelsen. De blir derfor plassert slik kommunedelplanen ønsker, vekk fra boligområdene til fastboende. Kun en fastboende blir lett berørt. Det vises til punkt 6 Merknader og svar.

4-10 Planforslagets Trafikk – og veisystem.

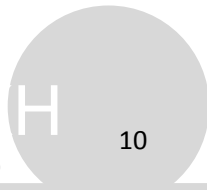
Planforslaget endrer ikke på dette. Etablert trafikk mønster opprettholdes.

4-11 Planforslagets Teknisk infrastruktur og universiell tilgjengelighet, UU.

Planforslaget endrer ikke på dette. Etablert infrastruktur opprettholdes.

5 PLANFORSLAGETS INNVIRKNING PÅ OMGIVELSER/KONSEKVENSER OG AVBØTENDE TILTAK

5-01 Tilrettelegging for to nye fritidsboliger



Å tilrettelegge for at det skal kunne bygges to nye fritidsboliger på Øyna er et akseptabelt tiltak. Den lille aktivitetsøkningen dette betyr for andre brukere av Øyna og tilstøtende lokalsamfunn vil medføre minimalt med ulemper.

5-02 Avbøtende tiltak.

Det er ikke nødvendig med avbøtende tiltak ut over krav nedfelt i reguleringsvedtektene til planen.

6 INNKOMMNE INSPILL

6-01 Merknader og svar

Det er mottatt 8 merknader innen fristens utløp. Disse er:

Nr. 1: merknad fra Statens Vegvesen, brev av 22.12.2015.

Ingen merknad.

Nr. 2: merknad fra S&F fylkeskommune, Kulturavdelinga brev av 11.01.2016.

Merknaden gjelder varslingsfristen ved funn av kulturminner. Ellers ingen merknad.

Svar til merknaden:

Reguleringsvedtektene har et punkt om slik varslings.

Nr. 3: merknad fra P/L Øyna Vassverk, brev av 21.12.2015.

I merknaden påpekes viktigheten av at eksisterende gangvei og bro beholdes slik de er i dag. Det presiseres også at nye tomter bare kan knytte seg til vannverket gjennom søknad og at anlegget da har kapasitet til dette.

Svar til merknaden:

Reguleringsplanen legger ikke føringer for bredere vei. Reguleringsvedtektene har en øvre maksimalbredde på stier til de enkelte hyttene.

Nr. 4: merknad fra Bjarne Olav Tveit, mail av 23.11.2015.

I merknaden påpekes ønsket om å bevare gangvegen slik den er, og det stilles et spørsmål om rutiner ved varslingen.

Svar til merknaden:

Gangvegen beholdes og spørsmålet om varslingsrutiner er ikke en merknad til planarbeidet.

Nr. 5: merknad fra Jan Olsen, mail av 23.12.2015.

I merknaden påpekes det negative med nye tomter i friområdet og at de vil bli liggende til sjø. At tomtene vil øke fortetting i det etablerte hyttefeltet oppfattes som negativt. Det påpekes også at eiendommen har hevd på tilkomst over området til en av de to nye tomtene.

Svar til merknaden:

Kommunedelplanen for Stavang 2004-2016 beskriver et visst motsetningsforhold mellom hyttefolket og de fastboende. Vi mener ut fra dette at fortetting av eksisterende hyttefelt er bedre en utvidelse/spredning av fritidsboliger. Mellom JO sin eiendom og den nærmeste nye hytta er det en teig friareal. Tettheten her med en slik teig mener vi er akseptabel. Det er ikke sjenerende innsyn mellom eiendommene. De nye tomtene er avgrenset med et grøntområde mot sjø slik at det kan bli mulig å nytte dette arealet som del av friområdet.

Den nye tomten hindrer ikke tilkomst til JO sin eiendom. Den påberopte hevden svekkes ikke av den nye tomten. Det er rikelig tilkomst utenfor grensene til den nye tomten.

Nr. 6: merknad fra Anders Haave, brev av 15.12.2015.

I merknaden påpekes det at veien til Øyna går over hans eiendom og at parkering bare kan tilrettelegges gjennom avtale med en privat grunneier.

Svar til merknaden:

Øyna opprettholdes som en bilfri øy i planforslaget. Reguleringsvedtektene har krav om 1 parkeringsplass per hytte som skal løses med privat tinglyst avtale og en beliggenhet maksimalt 200 meter fra gjeldende tomt.

Nr. 7: merknad fra Magnar Grytten, brev av 05.01.2016.

I merknaden påpekes økt fortetting av hyttefeltet som et problem for en som er fastboende. Ca 25 hytteeiere på Øyna representerer mye trafikk på veien som går rett forbi eiendommen hans. Merknaden har to vedlegg. Vedleggene er merknader til et varsel om planarbeid fra 2013 og en merknad til fradeling av hyttetomter fra 1989. Vedleggene retter seg derfor ikke til det foreliggende planarbeidet direkte, men innholdet oppfattes som å være aktuelt også i den foreliggende plansaken. I vedleggene påpekes flere enkeltepisoder hvor trafikken på gangveien oppleves som sjenerende. MG opplever det også som et paradoks at grunneiere med bolig i andre deler av Stavang har økonomisk gevinst av å selge hyttetomter som beligger seg innenfor MG sitt nærområde.

Svar til merknaden:

Øyna er i Kommunedelplanen for Stavang 2004-2016 avsatt til område for fritidsboliger. Med de to nye tomtene tas også ne av den østlige delen av Øyna i bruk. Dette mener vi er en forsiktig fortetting av bebyggelsen. At ca 25 fritidseiendommer øker med 2 nye er en akseptabel løsning som i liten grad påvirker omkringliggende boligområde. At tomtene kommer mot øst og mot sentrum i Stavang synes å være en god løsning hvor bygninger vil påvirke landskapet i vesentlig mindre grad enn om de kom mot vest og mot åpen sjø mot nord. At byggene vil være godt synlige fra MG sin eiendom er korrekt. MG har tatt hele sin tomt i bruk med bygg og med båtanlegg helt ned i sjøkanten i kanalen mellom eiendommen hans og Øyna. Når hans eiendom ikke bevarer skog eller beplantning mot innsyn så blir det naturen på Øyna som blir hans vern mot innsyn fra vest. I planforslaget er det beholdt et område friareal mellom MG sin eiendom og den nærmeste av de to nye tomtene. Vi mener dette er et tilfredsstillende bidrag til å sikre MG. Forhold knyttet til økonomiske gevinst ved tomtsalg og utgifter til vedlikehold av vei kommenteres ikke her.

Nr. 8: merknad fra Per Storegjerde, mail av 07.12.2015.

I merknaden stilles det et kritisk spørsmål til at hele eksisterende planområde omreguleres i stedet for at det utarbeides en egen plan for de 2 nye tomtene. Tomtegrensene som vises i kartet fra varslingen menes å være feil. Gangveien blir beskrevet slik den eksisterer i dag og det etterlyses en innregulering av gangveien og stiene med formålsgrenser inntegnet på plankartet. Friarealet ønskes opprettholdt som i dag, og det vises til at tidligere reguleringsforslag for nye tomter er stanset. Det påpekes et behov for parkeringsplasser til de nye tomtene, dagens parkeringsløsning er ikke god.

Svar til merknaden: Omregulering av hele den gamle planen er gjort for å få en oppdatert og gyldig felles plan. Det gjør at hele området kan forholde seg til samme planbestemmelser. Eksisterende plan har ikke byggegrense mot sjø som er en forutsetning for at eldre planer kan gi hjemmel til bygging. Eiendomsgrensene som vises i kartet fra

varslingen er tatt fra det gjeldende kommunale eiendomskartet. Disse grensene bestemmer plasseringen av formålsgrensene i den nye planen. Friarealet er et internt friareal i området til fritidsboliger. I kommunedelplanen er hele Øyna et område for fritidsboliger. Friarealet på Øyna er ikke en del av kommunedelplanen sin grønstruktur eller et større område for friareal. Trase for gangsti er foreslått som offentlig turveg da den også gir tilkomst til område avsatt til grøntområde i kommuneplanen. Krav om parkeringsavtale inngår i vedtektene til planen.

Nr.9: merknad fra Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, brev av 18.12.2015

I merknaden påpekes det at friområdet hvor de nye tomtene legges er tilgjengelig for alle, ikke et privat fellesområde for hyttefolket. I følge rikspolitiske retningslinjer skal særlig barn og unge sikres areal til leik og friluftsliv. Hele friområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og er derfor omfattet av byggeforbudet i pbl § 1-8. At arealet ligger ut på et nes gjør det viktig også i et større landskapsperspektiv. Ved behov for flere fritidsboliger i området bør heller eksisterende utbygd område fortettes. Fylkesmannen rår kommunen til å holde fast på arealdisponering gjeldende disposisjonsplan og konkluderer med følgende:

«På bakgrunn av ovanstående rår vi ifrå å omregulere friarealet til fritidsbustader. Vi vil måtte vurdere å fremje motsegn mot eit framlegg som opnar for omdisponering av dette friområdet til fritidsbustader.»

Svar til merknaden: Området hvor de nye tomtene er plassert har ikke de kvalitetene som lekeareal som fylkesmannen vurderer som verdifull. Terrenget er bratt og lite tilgjengelig. Det er ikke mulig å fote seg langs sjøen, men i planen er det likevel lagt inn et belte med friareal langs sjøen, slik at ingen av de nye tomtene får direkte tilknytning til sjø. De eksisterende tomtene er regulert som område for fritidsbolig som i tidligere plan men det er lagt inn byggegrense mot sjø.

Arealet som er foreslått til nye tomter er i dag ikke brukt til lek eller opphold. Argumentet om at barn og unge ikke har annet lekeareal avsatt i planområdet er feil. Det er jo nettopp hyttetomtene med sine bygninger, terrasser, grillplasser, kaier og flytebrygger og båtliv som gir barn og unge kontakt med natur og friluftsliv. Vår vurdering er at å gi flere adgang til denne opplevelsen ved å bygge to nye hytter i et området som i dag ikke er brukt hverken til lek eller annet opphold, er den fortettingen av eksisterende utbygd område fylkesmannen tilrår.

De to nye hyttetomtene representerer heller ikke nedbygging av et nes eller annet typisk landskapselement.

7 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Dette planforslaget fremmes på vegne av den lokale grunneieren i Stavang, Steinar Kråvik. Det fremmes for å utnytte gården hans sitt økonomiske ressursgrunnlag, og det fremmes for å avklare de planmessige forholdene på Øyna. Omregulering fra friareal til tomter for to fritidsboliger kunne vært gjort ved kun å regulere tomtearealet til de nye tomtene. Det ble valgt å inkludere hele det gamle reguleringsområdet. Da har man fått en ny og oppdatert plan med like rettigheter og felles spilleregler for alle i planområdet.

Sivilarkitekt Kjell Hareide.
Florø 31.12.2016.

8 VEDLEGG

- 8-01 Referat fra oppstartsmøte 15.04.2016
- 8-02 Kopi av annonse og brev ved varslings
- 8-03 Plankart, forslag
- 8-04 Reguleringsbestemmelser, forslag

8-05 Risiko og Sårbarhetsanalyse ROS

8-06 Merknader etter varsling fra

- 1: Statens Vegvesen
- 2: S&F fylkeskommune, Kulturavdelinga
- 3: P/L Øyna Vassverk
- 4: Bjarne Olav Tveit
- 5: Jan Olsen
- 6: Anders Haave
- 7: Magnar Grytten
- 8: Per Storegjerde
- 9: Fylkesmannen i Sogn og Fjordane