



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
038/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023

Plan 467-5 - til godkjenning - Osnes - endring av detaljregulering - fra småbåthavn til naust

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

1. Hovedutvalg tekniske og miljø godkjenner endring i reguleringsplan 467-5 for gnr. 140, bnr. 303 m. fl - del av godkjent reguleringsplan 467 for Osnes med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 02.05.23).
2. Endringen anses som en mindre reguleringsendring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens §. 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 038/23 Vedtak:

1. Hovedutvalg tekniske og miljø godkjenner endring i reguleringsplan 467-5 for gnr. 140, bnr. 303 m. fl - del av godkjent reguleringsplan 467 for Osnes med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 02.05.23).
2. Endringen anses som en mindre reguleringsendring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens §. 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

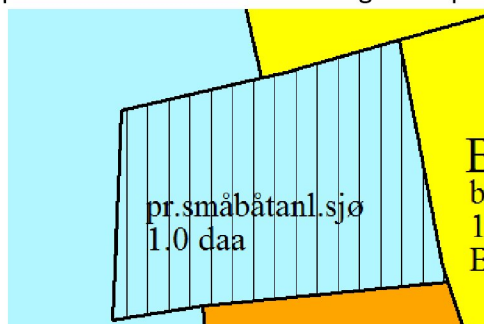
Saksutredning

SAKSFREMSTILLING:

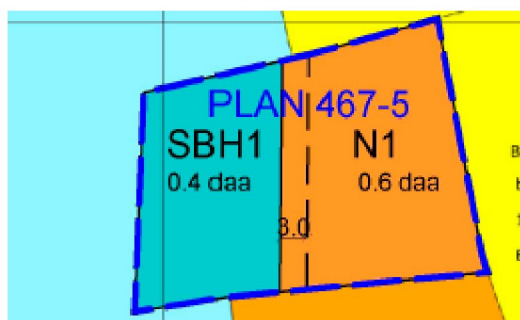
Ved brev datert 03.03.23 fremmer RH Oppmåling på vegne av Sørvik Prosjekt AS forslag til endring i godkjent reguleringsplan 467 for Osnes.

Omsøkte endring går ut på at formålet i plankartet endres fra privat småbåtanlegg i sjø til naust og småbåthavn, se figur 1 og 2. Forelagte endring gjelder i praksis om det skal tillates naust oppå en allerede godkjent fylling.

Endringer i planbestemmelsene følger av endringer i kartet, og er markert med rødt i planbestemmelsene. Det er lagt til to planbestemmelser som følger av innkomne uttalelser.



Figur 1: gjeldende plan



Figur 2: forslag til endring i plankartet

I gjeldende planbestemmelser for småbåtanlegget i sjø står det:

b) Privat småbåthavn

§ 37 Før området for privat småbåthavn kan tas i bruk må det framlegges en bebyggelsesplan for området som skal godkjennes av kommunen. Før godkjenning skal planen forelegges havnemyndighetene og Stavanger sjøfartsmuseum til uttalelse. I forbindelse med sin uttale skal Stavanger sjøfartsmuseum gis anledning til å foreta registreringer av marine kulturminner jfr. 9, 10 og 14 i Lov om kulturminner. Skulle det ved disse registreringene bli gjort funn av marine kulturminner, for hvilke det ikke kan gis dispensasjon fra Lov om kulturminner, må de aktuelle delene av reguleringsplanen tas opp til ny regulering.

§ 38 Bebyggelsesplanen skal vise plassering av brygger, adkomstmuligheter, beplantning osv. Planen skal også sikre allmennheten fri adkomst til sjøen.

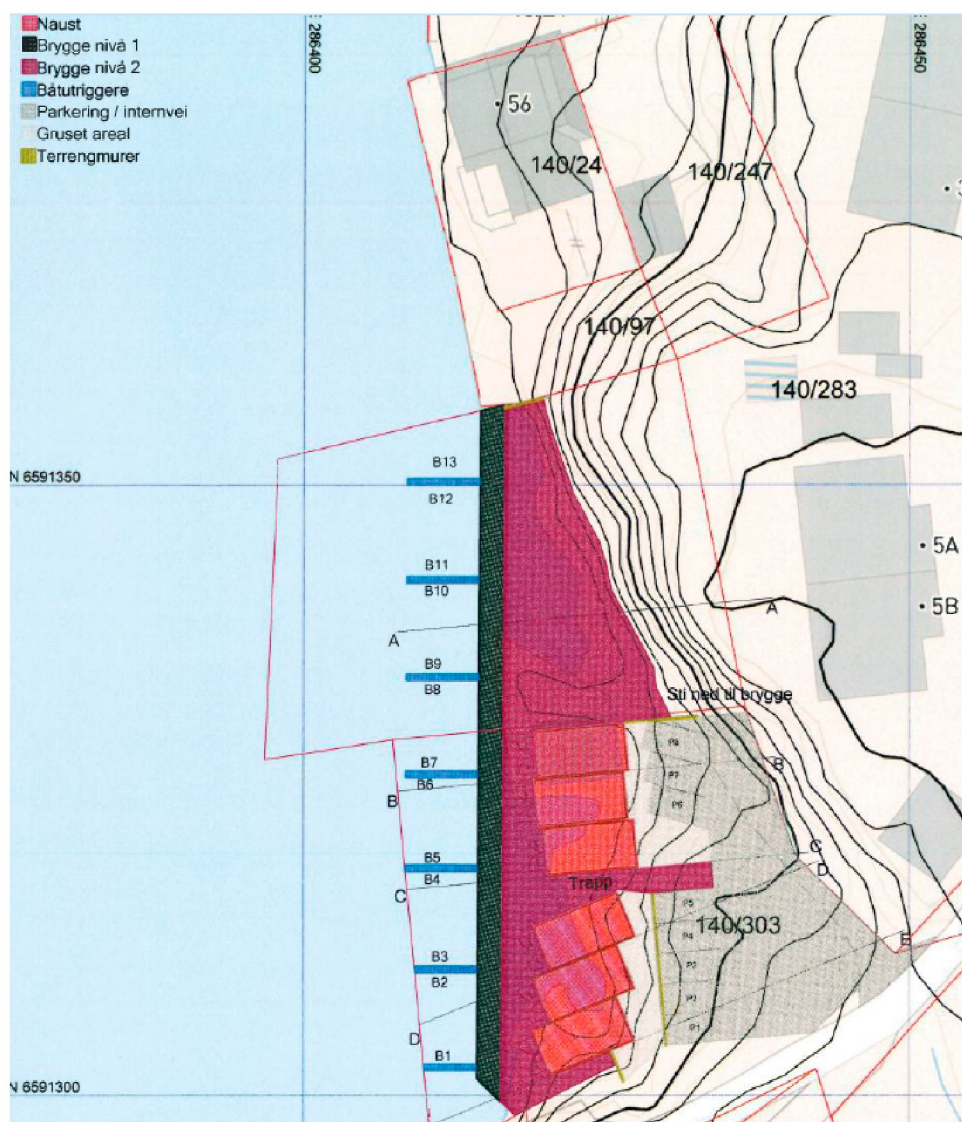
En bebyggelsesplan skal forstås som en detaljreguleringsplan, ref. regjeringens tolkningsuttalelse til Arendal kommune 14.04.2016 (ref. 15/3808). I forelagte sak endres planen til et detaljeringsnivå som dekker de punkter som nevnt i de opprinnelige planbestemmelsene, så det stilles ikke krav om en egen detaljregulering for området.

Naustområdet som reguleres inn, felt N1, skal ha samme bestemmelser som plan 467 sitt eksisterende naustområde, N fritidsbebyggelse. Dette feltet grenser til endringsforslaget sørlige grense. Begge arealene ligger på samme eiendom.



Figur 3: Areal til høyre for den gule streken er for bratt til å utnyttes. Det er ca. 6 høydemeter i forskjell mellom streken og nivået husene ligger på.

Det er tidligere gitt tillatelse til utfylling i sjø (sak 20/5371), av Statsforvalteren i Rogaland datert 05.07.2021. Tillatelsen ble stadfestet av Miljødirektoratet 24.11.2022.



Figur 4: Situasjonsskart som viser tidligere godkjent tiltak med riving av naust, nybygg av naust og utfylling i sjø.

Som begrunnelse for omsøkte endring sies det i søknaden at tiltakshaver ønsker å legge til rette for naust videre nordover fra allerede godkjente naust. Tiltaket er vurdert ikke å ha konsekvenser for naturmangfold, siden fyllingen allerede er etablert.

Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 02.12.22.

Det er kommet inn 4 merknader til oppstart av planarbeidet.

1. Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune 08.11.22
2. Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland 01.11.22
3. Uttalelse fra Kystverket..... 25.10.22
4. Uttalelse fra Fiskeridirektoratet..... 23.10.22

De innkomne merknader er vurdert. Det er lagt til noen utfyllende planbestemmelser som følger av uttalelsene. Dette gjelder forbud mot å sette opp sperrer på kai og tilkomstareal til kai, samt krav om redningsutstyr (stige, bøye og lignende) på kaien.

Det vises til vedlagt merknadsvurdering, med både forslagsstillers og kommunens vurderinger.

Vurdering:

Hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en mindre endring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er større og hva som er mindre endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en endring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Endringsforslaget omfatter en forandring av den interne plassering av de ulike arealbruksformål og vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske leke- og øvrige aktivitetsmiljø.

Forslaget til endring medfører at arealbruken endres fra et utbyggingsformål til et annet, men kan etter kommunalsjef teknisk sin vurdering neppe sies å ha spesielle konsekvenser for det fysiske

miljøet for barn og unge.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

Kunnskapsgrunnlaget er registreringer i kartbaser på nett, temakart Rogaland. Det anses som tilstrekkelig da utfylling allerede er godkjent. Det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet.

Det er registrert forekomster av skjellsand og tareskog utenfor planområdet. Disse vil ikke bli påvirket av om det bygges naust på allerede godkjent utfylling.

Innenfor en radius av 100 meter fra planområdet er det også registrert ærfugl, hettemåke, fiskemåke og gråmåke. I og med at det er naust sør og nord for endringen, vil ikke endringsforslaget innebære store forskjeller i leveområdet til fuglene.

Utbygging etter foreslått plan vil ikke påvirke naturmangfoldet i særlig grad.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner omsøkte endring. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og kommunalsjef teknisk har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en rasjonell arealbruk.

Vedlegg:

Oversiktskart

R467-5-plankart

Planbestemmelser

PLANID467-5_Planbeskrivelse

PLANID467-5_ROS vedr_Forslag til endring ved Osnes

Merknadsvurdering