



Vågsøy kommune

Arkiv: FA - L13, GBNR - 112/1, PLANID - 201506, PLANNAVN - Detaljregulering for Djupevika, HIST - 15/1552, GBNR - 112/2, GBNR - 112/3, GBNR - 112/4
JournalpostID: 17/11643
Saksbehandlar: Janne Midtbø
Dato: 30.08.2017

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
124/17	Formannskap	07.09.2017
064/17	Kommunestyre	21.09.2017

Detaljregulering for Djupevika industriområde

Bakgrunn for saka:

Plankonsulent er Nordplan AS v/May-Britt Drage Bakke og framleggstillar er Mermaid holding AS v/Per Kåre Navekvien. Planframlegget har lagt ute til offentleg ettersyn og planen vert lagt fram for kommunestyret for eigengodkjenning.

Hovudformålet med planen er å legge til rette for etablering av fylling, som skal nyttast til m.a. naust, lager og kontor i tilknytning til naust/lager samt småbåthamn i sjø og på land.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vågsøy kommune vedtek, i medhald § 12-12 i Plan og bygningslova (pbl), Detaljregulering for Djupevika industriområde, datert 16.01.2017 og revidert 19.06.2017, med tilhøyrande dokument og med dei endringane som er lista opp under:

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida, eller fyllingsarbeid i sjø, vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

I føresegnene § 5.1. skal det presiserast at det er lager knytt til sjøretta næringsverksemd som er tillate.

Bygningstypen uthus vert teke ut av føresegnene § 5.1.

Ny 8.2. i føresegnene ang. Faresone – flaum, H320

Omsynssone H320 omfattar areal som ligg under kotehøgde+2,9 meter. Dette tilsvarar berekna

stormflohøgde på kote 2,37 meter ved 200 - årsflaum i 2100 og ei bølgehøgde på 0,5 meter.

Ved byggemelding må tiltak vere sikra i samsvar med gjeldande sikringsklasse, jf. gjeldande teknisk forskrift. Det er derfor ikkje tillate å føre opp bygg eller konstruksjonar i området, utan at dei er berekna på slike belastningar.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle konklusjonar i eit nytt kapittel, der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet.

Mindre rettingar i plankart og oppdatering av føresegner i tråd med rettingar

- byggjegrense mot veg på f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Utvide omsynssone grønt-struktur til å omfatte område langs f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-2) vert endra til annan veggrunn – grøntareal (sosi 2019), o_SVG1-2)

Formannskap 07.09.2017:

Møtebehandling:

Ingen merknader som foranlediget endringsforslag.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

F- 124/17 Vedtak:

Vågsøy kommune vedtek, i medhald § 12-12 i Plan og bygningslova (pbl), Detaljregulering for Djupevika industriområde, datert 16.01.2017 og revidert 19.06.2017, med tilhøyrande dokument og med dei endringane som er lista opp under:

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida, eller fyllingsarbeid i sjø, vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

I føresegnene § 5.1. skal det presiserast at det er lager knytt til sjøretta næringsverksemd som er tillate.

Bygningstypen uthus vert teke ut av føresegnene § 5.1.

Ny 8.2. i føresegnene ang. Faresone – flaum, H320

Omsynssone H320 omfattar areal som ligg under kotehøgde+2,9 meter. Dette tilsvarar berekna stormflohøgde på kote 2,37 meter ved 200 - årsflaum i 2100 og ei bølgehøgde på 0,5 meter.

Ved byggemelding må tiltak vere sikra i samsvar med gjeldande sikringsklasse, jf. gjeldande teknisk forskrift. Det er derfor ikkje tillate å føre opp bygg eller konstruksjonar i området,

utan at dei er berekna på slike belastningar.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle konklusjonar i eit nytt kapittel, der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet.

Mindre rettingar i plankart og oppdatering av føresegner i tråd med rettingar

- byggjegrænse mot veg på f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Utvide omsynssone grønt-struktur til å omfatte område langs f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-2) vert endra til annan veggrunn – grøntareal (sosi 2019), o_SVG1-2)

Kommunestyre 21.09.2017:

Møtebehandling:

Ingen merknader.

Votering:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

K- 064/17 Vedtak:

Vågsøy kommune vedtek, i medhald § 12-12 i Plan og bygningslova (pbl), Detaljregulering for Djupevika industriområde, datert 16.01.2017 og revidert 19.06.2017, med tilhøyrande dokument og med dei endringane som er lista opp under:

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida, eller fyllingsarbeid i sjø, vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

I føresegnene § 5.1. skal det presiserast at det er lager knytt til sjøretta næringsverksemd som er tillate.

Bygningstypen uthus vert teke ut av føresegnene § 5.1.

Ny 8.2. i føresegnene ang. Faresone – flaum, H320

Omsynssone H320 omfattar areal som ligg under kotehøgde+2,9 meter. Dette tilsvarar berekna stormflohøgde på kote 2,37 meter ved 200 - årsflaum i 2100 og ei bølgehøgde på 0,5 meter.

Ved byggemelding må tiltak vere sikra i samsvar med gjeldande sikringsklasse, jf. gjeldande teknisk forskrift. Det er derfor ikkje tillate å føre opp bygg eller konstruksjonar i området, utan at dei er berekna på slike belastningar.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle

konklusjonar i eit nytt kapittel, der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet.

Mindre rettingar i plankart og oppdatering av føresegner i tråd med rettingar

- byggjegrense mot veg på f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Utvide omsynssone grønt-struktur til å omfatte område langs f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-2) vert endra til annan veggrunn – grøntareal (sosi 2019), o_SVG1-2)

Saksgang hittil::

14.12.2015	Oppstartmøte
16.01.2017	Oversending av planframlegg til kommunen
21.04.2017	Revidert planframlegg teke imot (revisjon A)
24.05.2017	Revidert planframlegg teke imot (revisjon B)
08.06.2017	Vedtak om offentleg ettersyn i sak 089/17 i formannskapet
19.06.2017	Kommunen tok imot dokument, oppdaterte i tråd med vedtak 089/17
27.06.2017	Planen har lagt ute til offentleg ettersyn i perioden 27.06 – 29.08.2017

Innkomne merknader ved offentleg ettersyn og vurdering av dei:

Merknad frå Bergen sjøfartsmuseum, datert 15.08.2017

Bergen Sjøfartsmuseum reknar det som lite truleg at ein kjem til å finne marine kulturminne innanfor området. Det er likevel mogeleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

Vurdering av merknad frå Bergen Sjøfartsmuseum

Merknaden vert teken til følgje ved at § 3.9 vert endra slik at fyllingsarbeid i sjø som kan råke ev. kulturminne i sjø vert omfatta av føresegna.

3.8. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida eller fyllingsarbeid i sjø vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

Merknad frå Folkehelseavdelinga i Flora datert 15.08.2017

Folkehelseavdelinga har ingen merknader til planframlegget.

Vurdering av merknad frå Folkehelseavdelinga

Merknaden vert teken til etterretning.

Merknad frå Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 22.08.2017

NVE har ingen merknader til reguleringsplanen.

Vurdering av merknad frå NVE

Merknaden vert teken til etterretning.

Merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 29.08.2017

Gjeldande arealdel er frå 2002 og arealbruken i eldre planar må vurderast opp mot føringar for areal og miljøpolitikken i dag. Utfylling i strandsona er i strid med nasjonale og regionale føringar for strandsonevernet. Næringsareal i sjøkanten bør nyttast til sjøretta verksemd. Både lagerbygg og kontor kan leggast til andre område som ikkje fører til irreversible inngrep i strandsona i ei grunn vik.

Fylkesmannen er ikkje utan vidare einig i vurderingar og konklusjon i planframlegget, der det går fram at planen ikkje vil ha negativ påverknad på naturverdiar eller økologiske funksjonar, når planframlegget opnar for utfylling i ei grunn vik, då slike område generelt er viktige for biologisk produksjon og mangfald og ofte fungerer som beiteområde for fisk og fugl.

I området har det vert småbåthamn og industriaktivitet. Før utfylling må eventuell ureining kartleggast. Dersom sedimenta er ureina kan ikkje utfyllinga gjerast utan eige løyve etter ureiningsregelverket. Det er Fylkesmannen som kan gje slikt løyve. Dersom utfyllinga skal gjerast frå lekter er det uansett krav om eige løyve frå Fylkesmannen.

Kommunen bør innarbeide presise føresegner knytt til universell utforming og presisere kva som ligg i omgrepet uthus og fastsette mønehøgde for slike bygg.

Det kjem ikkje fram av ROS-analysen kva vurderingar som er gjort kring tema som er vurdert til å ikkje ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet. Fylkesmannen rår kommunen til å syte for at det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta i desse vurderingane.

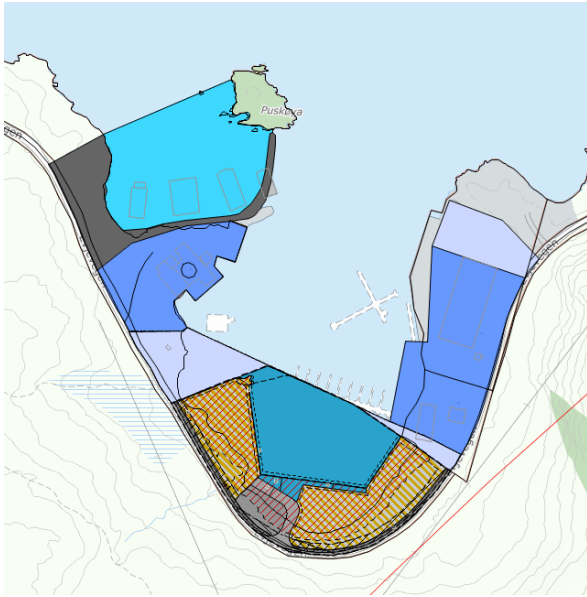
I samband med vurderingane i ROS-analysen er det utforma ei skisse som illustrerer vurderingane som er gjort knytt til havnivåstiging og stormflo. I skissa står det at terrengnivået på fyllinga som skal utformast i planområdet må vere minimum 2,9 meter.

I § 3.10 i føresegnene står det at minimum høgde på fyllingstopp skal vera 2,2 meter. Det er ikkje samsvar mellom vurderingane i ROS-analysen og kotehøgda som er sett i føresegnene. Me føreset at føresegnene vert retta opp slik at dei er i samsvar med vurderingane i ROS-analysen, og slik at krav til minimumskotehøgde for fyllinga vert sett til 2,9 meter.

Vurdering av merknad frå fylkesmannen

Planframlegget opnar for fylling i mindre utstrekning enn det som er avsett i kommuneplanen. Verknadane for naturverdiar og økologiske funksjonar er mindre enn ved ei utfylling som vedtatt i kommuneplanen. Området er dessutan i stor grad utfylt og påverka i nærliggande område. Kommunen meiner det er bra å samlokalisere inngrep, til sjøtilknytt næring, i område som allereie er påverka. Dette vil minke presset på urørte og upåverka

område.



Reguleringsplanframlegget er lagt over kommuneplanen og viser at fyllinga er vesentleg avgrensa i høve til gjeldande kommuneplan. Det er lagt opp til om lag 4,8 da utfylling inkludert areal til kaier. Dette er omlag 6 da mindre enn kommuneplanen har opna for. Området ligg godt skjerma og er godt eigna til småbåthamn. Det er få så godt eigna hamneområde i kommunen.

Arealet er avgrensa til det som er naudsynt med omsyn til lager, etablering av naust og småbåthamn, som er sjøretta funksjonar, og som må ligge ved sjøen og naudsynt kontor- og parkeringsareal kan etablerast i tilknytning til hovudformåla. Det er naudsynt å opne for parkering i tilknytning til hovudformåla. I føresegnene § 5.1. vert det presisert at det er lager knytt til sjøretta næringsverksemd planen opnar for.

I samsvar med § 3.10 er det i planen krav til at det må liggje føre løyve etter forureiningslova eller forureiningsforskrifta før det vert gitt løyve til igangsetting av tiltak som utfylling i sjø.

Det er ulike krav knytt til universell utforming i byggteknisk forskrift. Det er i dag ikkje kjent kva bygg og funksjonar som vert utbygd eller når dei vert realisert. Ved prosjektering er det krav gitt i byggteknisk forskrift som vil vere styrande for prosjekteringa.

Uthus i tråd med SAK 10 kan oppførast i tråd med gjeldande regelverk. Bygningstypen uthus vert teke ut av § 5.1.

Kommunen er samd med fylkesmannen i at det bør stillast krav til at det i ROS-analysen kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta i desse vurderingane kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet.

Skissa med faresone knytt til stormflo skisserer (ikkje juridisk bindande teikning) sikker byggehøgde for tiltak i sikkerheitsklasse F2. I føresegnene er det opna for at fyllinga kan leggest lågare og det er i § 9.3 stilt krav til at konstruksjonar under kote 2,9 må sikrast med

omsyn til stormflo. Teksten i § 9.3 må endrast til å betre samsvare med byggtknisk forskrift.

8.2. Faresone – flaum, H320

Flaumsone er vist på plankartet som H320. Konstruksjonar under kote + 2,9 meter må sikrast med omsyn til havnivåstiging og stormflo.

Ny 8.2. Faresone – flaum, H320

Omsynssone H320 omfattar areal som ligg under kotehøgde+2,9 meter. Dette tilsvarar berekna stormflohøgde på kote 2,37 meter ved 200 - årsflaum i 2100 og ei bølgehøgde på 0,5 meter.

Ved byggemelding må tiltak vere sikra i samsvar med gjeldande sikringsklasse, jf. gjeldande teknisk forskrift. Det er derfor ikkje tillate å føre opp bygg eller konstruksjonar i området, utan at dei er berekna på slike belastningar

Merknad frå Kvalheim & Com as datert 07.08.2017

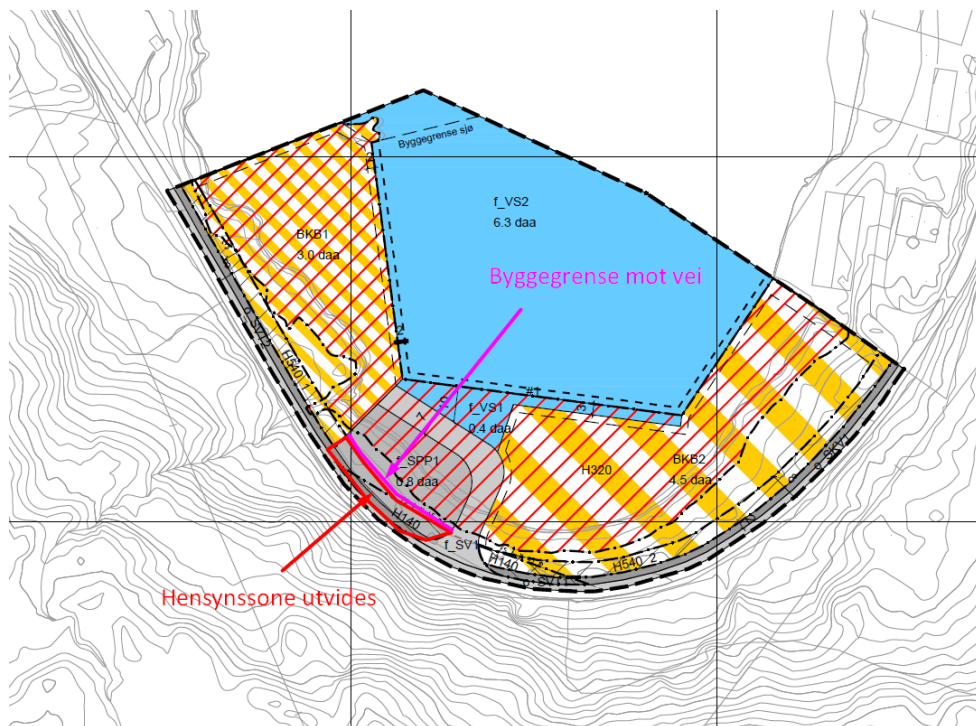
Kvalheim & Com as hevdar at planframlegget grip inn i deira eigedom. Dei hevdar at dei eig ein liten holme som vert omfatta av planframlegget. Planområdet må avgrensast til det området tiltakshaver eig og med lovleg avstand til deira eigedom. Nordplan er oppmoda om å ta kontakt om deltaking i planarbeidet men slik kontakt er ikkje oppretta.

Vurdering av merknad frå Kvalheim & Com as

Planframlegget er i tråd med kommuneplanen og endrar ikkje i hovudsak planstatus for ev. naboeigedom. Privatrettslege høve som eigedomsforhold, utbyggingsrettar, utbyggingsavtaler og reglar om byggjeavstand til nabo er regelverk som gjeld saman med planframlegget. Detaljreguleringsplanen endrar ikkje privatrettslege forhold. Det er ikkje utført påvising og etterfølgjande innmåling av grenser og oppdatering i matrikkelen. Merknaden vert teken til etterretning.

Mindre rettingar i plankart og oppdatering av føresegner i tråd med rettingar

- byggegrense mot veg på f_SPP1 som vist på skisse
- Utvide omsynssone grønt-struktur til å omfatte område langs f_SPP1 som vist på skisse
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-2) vert endra til annan veggrunn – grøntareal (sosi 2019), o_SVG1-2)



Vurdering og konklusjon

Planframlegget opnar for ei ynskja utvikling av området, med ei god småbåthamn og næringsverksemd knytt til denne.

Det er ikkje fremja motsegn til planframlegget og kommunen kan dermed eigengodkjenne planframlegget. Mellom anna med bakgrunn i innspel til planen er det i saksutgreinga grunnlagt nokre endringar i plandokument. Med desse endringane vert det eit godt planframlegg som kan vedtakast. Endringane er ikkje av ein slik art at dei føreset nytt offentleg ettersyn.

Rådmannen rår til å vedta planframlegget med endringar som følgjer av vurdering av saksutgreinga etter offentleg ettersyn.

Endringar i planframlegget etter offentleg ettersyn

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida, eller fyllingsarbeid i sjø, vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

I føresegnene § 5.1. skal det presiserast at det er lager knytt til sjøretta næringsverksemd som er tillate. Uthus i tråd med SAK 10 kan oppførast i tråd med gjeldande regelverk. Bygningstypen uthus vert teke ut av § 5.1.

Ny 8.2. Faresone – flaum, H320

Omsynssone H320 omfattar areal som ligg under kotehøgde+2,9 meter. Dette tilsvarar berekna stormflohøgde på kote 2,37 meter ved 200 - årsflaum i 2100 og ei bølgehøgde på 0,5 meter.

Ved byggemelding må tiltak vere sikra i samsvar med gjeldande sikringsklasse, jf. gjeldande teknisk forskrift. Det er derfor ikkje tillate å føre opp bygg eller konstruksjonar i området,

utan at dei er berekna på slike belastningar.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle konklusjonar i eit nytt kapittel, der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet.

Mindre rettingar i plankart og oppdatering av føresegner i tråd med rettingar

- byggjegrense mot veg på f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Utvide omsynssone grønt-struktur til å omfatte område langs f_SPP1 som vist på skisse i saksutgreiing
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-2) vert endra til annan veggrunn – grøntareal (sosi 2019), o_SVG1-2)

Vedlegg i saka:

Fråsegn til høyring fra Fylkesmanne i Sogn og Fjordane -
forslag til detaljreguleringsplan for Djupevika småbåthamn,
naust- og industriområde
Uttale fra NVE på detaljreguleringsplan for Djupevika
Uttale fra Folkehelse avdelinga, Flora kommune -på
detaljregulering for Djupevika småbåthamn, naust- og
industriområde
Underretning om offentlig ettersyn fra Bergen
sjøfartsmuseum - Detaljregulering for Djupevika
Underretning om offentlig ettersyn fra Kvalheim & Com AS -
Detaljregulering Djupevika
Plankart_rev. C_offentleg ettersyn-A2-L
Rapport skredfarevurdering
Uttale frå NVE angående skredrapport - epost datert
20.10.2016
Føresegner_revisjon C_19.06.17
Planomtale_Djupevika_revisjon C_19.06.2017
ROS-analyse_revisjon C 19.06.2017