



Vågsøy kommune

Møteinnkalling for Planutvalg

Møtedato: 28.11.2012
Møtested: Formannskapssalen
Møtetid: Kl. 14:00 - 14:30

Innkallingen sendes medlemmene og de første varamedlemmer i hver gruppe. Varamedlemmer skal ikke møte uten nærmere varsel. Forfall må meldes til **tlf. 57 84 50 00 eller e-post til post@vagsoy.kommune.no** snarest. Forfallsgrunn må oppgis.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel	
090/12	Godkjenning av møteprotokoll	
091/12	Referatsaker	
092/12	Drøftingssak	

Måløy 22. november 2012

Linda A. Myhre Larsen
tjenesteleder Service



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Planutvalg	28.11.2012	090/12

Endelig vedtak i: Planutvalg	Arkivsaknr.: 12/1768	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
--	--------------------------------	---

Godkjenning av møteprotokoll

Rådmannens innstilling

Møteboken godkjennes som den foreligger.
Møteprotokoll fra møte 14.11.2012 er utsendt tidligere.



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Planutvalg	28.11.2012	091/12

Endelig vedtak i: Planutvalg	Arkivsaknr.: 12/1767	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
--	--------------------------------	---

Referatsaker

Rådmannens innstilling

Meldingene tas til etterretning som de foreligger.

Liste over dokumenter til orientering:

Nr	Dok.ID		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	12/10648	U	28.09.2012	Referatsaker - Planutvalget 28.11.2012	Referatsaker - Planutvalget 28.11.2012
2	12/12118	I	05.11.2012	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	Regelverksorientering - sakshandsaming - RPR for kjøpesenter - Måløy Stormarked



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Planutvalg	28.11.2012	092/12

Endelig vedtak i: Planutvalg	Arkivsaknr.: 12/1769	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
--	--------------------------------	---

Drøftingssak

Skriv inn drøftinger her

1. Omreguleringsønskje gbnr. 104/17 og 84



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Planutvalg	28.11.2012	090/12

Endelig vedtak i: Planutvalg	Arkivsaknr.: 12/1768	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
--	--------------------------------	---

Godkjenning av møteprotokoll

Rådmannens innstilling

Møteboken godkjennes som den foreligger.

Møteprotokoll fra møte 14.11.2012 er utsendt tidligere.



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Planutvalg	28.11.2012	091/12

Endelig vedtak i: Planutvalg	Arkivsaknr.: 12/1767	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
--	--------------------------------	---

Referatsaker

Rådmannens innstilling

Meldingene tas til etterretning som de foreligger.

Liste over dokumenter til orientering:

Nr	Dok.ID		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	12/10648	U	28.09.2012	Referatsaker - Planutvalget 28.11.2012	Referatsaker - Planutvalget 28.11.2012
2	12/12118	I	05.11.2012	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	Regelverksorientering - sakshandsaming - RPR for kjøpesenter - Måløy Stormarked



Vår saksbehandler:
Per Christian Nielsen
Tlf: 57 84 51 49

Deres ref.:

Deres dato:

Vår ref.:
12/10648

Vår dato:
22.11.2012

Referatsaker - Planutvalget 28.11.2012
Bygge- og delesaker

Referatsaker - Planutvalget 28.11.2012

Byggesaker

Sak nr	Tittel	Orientering
12/1317	Søk ua	Tommy Storøy i Deknepollen, gbnr 105/31 søker å bygge tilbygg til bolig og veranda
12/1509	Søk	Nordfjord Havn IKS på gbnr 114/102 og 130 i Måløy søker tillatelse til å bygge mer kaifront og å legge ut flytebrygger i forbindelse med gjestehavna i sentrum.
12/1566	Søk ua	Bengt Georèn i Halnes, gbnr 138/56 søker tillatelse til å bygge bølgebryter i tre / tømmer for å skjerme litt av sitt uteområde. Område avsatt til bolig / naust.
12/1633	Søk ua	Kjetil Myklebust i Holvik, gbnr 138/111 søker tillatelse til å føre opp en garasje
12/1645	Søk ua	Jan Longva i Deknepollen, gbnr 109/13 søker tillatelse til å føre opp en garasje
12/1635	Brev	Bjørn Hareide på gbnr 127/40 (regulert hyttefelt i Refvik) søker dispensasjon til å fravike vedtekt i reguleringsplan for byggehøyde og takvinkel. Godkjent plan fra november 2011 Gitt avslag med begrunnelse presedens og åpning for nye søknader, kommunen mister styringskontrollen.
11/1887	Søk	Nordvestvinduet AS i Almenningen og på gbnr 152/7++ søker endret tillatelse. De flytter tilbygget fra østre ende til nordlig langfasade mot RV 15. Vegvesenet har ingen innvending.
12/1666	Søk	Kim Hjelle i Måløy og på gbnr 116/404 (Halsbakken) søker tillatelse til å føre opp ny bolig med frittstående garasje.
12/1707	Søk ua	Jonny Vedvik i Vedvik og på gbnr 126/13 søker tillatelse til å føre opp tilbygg til bolig- vinterhage.

Postadresse

Vågsøy kommune
Postboks 294
6701 MÅI ØY

Fakturaadresse

Vågsøy kommune
Postboks 314
6702 MÅI ØY

Besøksadresse

Service

E-postadresse

post@vagsoy.kommune.no
Internettadresse
www.vagsov.kommune.no

Telefon:

57 84 50 11
Telefaks:
57 84 50 01

Bankkonto

7874 0681264
Org.nr.
942 952 880

Vår saksbehandler:
Per Christian Nielsen
Tlf: 57 84 51 49

Vår ref.:
12/10648

Vår dato:
22.11.2012

- 12/1706 Søk Ole Andre Hopland på Raudeberg, gbnr 119/209 søker tillatelse til å sette opp støttemur i nedkant av sin bolig-tomt. Muren blir ca 4,00 m høy. Ingen av naboene har merknader til tiltaket, men det er allikevel satt vilkår.
- Muren skal trekkes inn i forhold til kommunal veikant og det skal opparbeides grøft mellom mur og vei. Videre er det anmodet om tett samarbeid med nabo i nord (Egil Koltveit) da muren mot denne eiendommen blir høy. Mulighet for redusert høyde må være tilstede.
- 11/1329 Søk Vågsøy sokneråd søker utvidelse av gravplass i Vågsvåg - gbnr 136/6. Det er foretatt utgravninger med tanke på kulturminner. Både Riksantikvaren og Kulturavdelingen i Fylket har deretter gitt skriftlig klarsignal til utvidelsen.
- 12/1756 Søk ua Raymond Bjøringsøy på gbnr 127/62 på Grimneset i Refvik søker tillatelse til oppføring av garasje. Han søker samtidig om å får sette inn et lite vindu i fasade mo parkeringsareal samt å fjerne en liten mur i oppkjøringen.

Delingssaker

Sak nr	Tittel	Orientering
12/1532	Fradeling	Vågsøy kommune søker tillatelse til dele fra et areal som tillegg til P. G. Frantzen Eiendom AS sitt areal i Deknepollen, gbnr 107/60. Frantzen har fylt litt vel mye, og mer enn egen tomt, og kommunen justerer tomtegrensen å krever inn mer kjøpesum.
12/1525	Fradeling	Vågsøy kommune søker tillatelse til å dele fra et lite område som tillegg til Mette og Øyvind Reinens eiendom i Måløy, gbnr 115/190. Tillegget skal brukes til garasje, omregulering tidligere godkjent. Byggetillatelse gitt, byggearbeid kommet i gang.
12/1691	Fradeling	Geir Sandal AS på gbnr 104/1 i Deknepollen søker fradeling av tomt rundt eksisterende gammel bolig og låve. Det er konferert med Landbruksavdelingen, som ikke har innvendinger, dessuten er det angitte areal en del av et boligfelt. Eiendommen er opprinnelig en landbrukseiendom.

Vår saksbehandler:
Per Christian Nielsen
Tlf: 57 84 51 49

Vår ref.:
12/10648

Vår dato:
22.11.2012

- 12/1276 Fradeling Even Halsør kjøpte for en tid tilbake gbnr 138/2 i Holvik. Dette er en landbrukseiendom og ligger i et LNF- område. Parsellen rundt det gamle bolighuset m/ stabbur er stor, og han søker nå å få fradele en parsell for utvikling / bygging eller salg.
- Eiendommen har registrert SEFRAK- minne (**SE**kretariatet **F**or **R**egistrering **A**v faste **K**ulturminner i Norge). Kulturavdelingen har derfor foretatt prøvegraving. Fylkeslandbrukskontoret har heller ikke innvendinger da parsellen ligger inneklemt mellom boligeiendommer / boligfelt.
- 12/1732 Fradeling Rune Almenning på gbnr 152/3 i Almenningen søker tillatelse til å fradele ca 450 m² i sørøstre ende av fabrikkbygningen til Nordvestvinduet AS. Formålet er at fabrikken trenger med P- plass og skal kjøpe dette arealet.

Med hilsen

Per Christian Nielsen
avdelingsingeniør



FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE

Sakshandsamar: Arnt Erik Nordheim
Telefon: 57643168
E-post: fmsfaen@fylkesmannen.no

Vår dato
05.11.2012
Dykkar dato
08.08.2012

Vår referanse
2012/2571 - 421.2
Dykkar referanse
12/5009

Vågsøy kommune
v/Arne Åsebø
Postboks 294
6701 Måløy

Tilbakemelding på spørsmål om sakshandsaming ved eventuell utviding av Måløy Stormarked, Vågsøy kommune

Vi viser til vår e-post datert 14.05.2012, og til dykkar e-post datert 08.08.2012.

Saka gjeld mogleg utviding av Måløy Stormarked i Deknepollen. Eksisterande bygg er på 7200 m², medan senteret ifølgje planane vil ha ein samla storleik på om lag 13800 m² etter den førespegla utvidinga. Saka reiser spørsmål om motstrid med forskrift om rikspolitisk føresegn for kjøpesenter (FOR-2008-06-27-742), heretter kalla kjøpesenterforskrifta.

Fylkesmannen si vurdering

Det går fram av kjøpesenterforskrifta § 3 andre ledd at det er generelt forbod mot etablering eller utviding av kjøpesenter med eit samla bruksareal på meir enn 3000 m². Der det ligg føre godkjente fylkesdelplanar med retningslinjer om lokalisering av varehandel, har desse forrang framfor forskrifta, sjå § 3 første ledd.

Fylkesdelplan for arealbruk i Sogn og Fjordane vart godkjent av Miljøverndepartementet ved brev av 27.04.2002 til Sogn og Fjordane fylkiskommune, og det er såleis retningslinjene i fylkesdelplanen som gjeld. I planen heiter det mellom anna:

3.2.4 Etablering av kjøpesentra

...

Retningslinjer

- *Det skal ikkje etablerast kjøpesentra utanom sentra og tettstader i Sogn og Fjordane.*
- *På Sandane, i Øvre Årdal, Måløy, Stryn og Høyanger er det høve til å etablere kjøpesenter med ein storleik på inntil 10 0000 m², under føresetnad av at grunnlaget for slik etablering vert vurdert og funne godt nok.*
- *I alle andre tettstader ser ikkje fylkeskommunen kjøpesenterproblematikken som relevant. Grensa vert difor som fastsett i retningslinjene frå MD – 3000 m²*
- *Sentrumsstrukturen på kommunenivå skal avklarast gjennom kommuneplanen sin overordna måldel.*

Det er ikkje definert noko tettstadgrense for Måløy sentrum. Det er kommunen som lokal planstyresmakt som skal definere ei slik avgrensing, sjå kulepunkt fire ovanfor. Den nærare avgrensinga skal gjerast i plan og vil ha bindande rettsverknad for praktisering av retningslinjene ovanfor. I departementet sitt brev til fylkeskommunen heiter det:

Det er ikkje gjort og framstilt sentrumsavgrensingar på kart i fylkesdelplanen. Departementet er samd i at avgrensinga vert gjennomført i samband med revisjon/utarbeiding av kommuneplanen, slik planen legg opp til. Ein gjer merksam på at Statistisk sentralbyrå har gjennomført ei sentrumsavgrensing for større tettstadet i alle fylke. Dette vil vere ei godt og objektivt utgangspunkt for det vidare arbeid i fylket.

Hovudkontor
Njøsavegen 2, 6863 Leikanger
Telefon: 57 64 30 00
Telefaks: 57 65 33 02
Org.nr 974 763 907

Landbruksavdelinga
Fjellvegen 11, 6800 Førde
Postboks 14, 6801 Førde
Telefon: 57 64 30 00
Telefaks: 57 82 17 77

E-post:
fmsfpost@fylkesmannen.no
Internett:
www.fylkesmannen.no/sfj

Fylkesmannen legg til grunn at sentrumsavgrensinga frå SSB kan bidra til å avklare kva retningslinjer som skal leggjast til grunn, der kommunen ikkje har fastsett anna avgrensing. Vi understrekar likevel at dette berre kan vere eit utgangspunkt for vurderinga. Plan- og bygningslova har elles ingen kriterium for tettstadgrenser. For ytterlegare rettleiing viser vi til rundskriv T-1322 frå Miljøverndepartementet, *Sentrumsutvikling*, sjå særleg del 2 om bruk og geografisk avgrensing av sentrumsplanar.

Kommunen har vidare stilt spørsmål om andre handelsbygg skal takast med i arealvurderinga, sjølv om desse har andre eigarar. Sidan "kjøpesenter" ikkje er definert i dei fylkeskommunale retningslinene, skal følgjande definisjon leggjast til grunn for vurderinga (vår understreking):¹

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningmessige enheter og bygningkomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det er samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Uavhengig av kva storleik som samla vert lagt til grunn, er det klart at den planlagde utvidinga vil kome i strid med den maksimale grensa på 10000 m² for kjøpesenter i Måløy, sjølv om Deknepollen skulle verte definert som del av sentrum. Kommunen har derfor stilt spørsmål om det er høve til få dispensasjon for ei utviding som førespegla, og kva dokumentasjonskrav Fylkesmannen vil stille for ein slik søknad.

Fylkesmannen presiserer at planframlegg som ikkje er i samsvar med fylkesdelplanen, *ikkje* skal handsamast som søknad om samtykke etter kjøpesenterforskrifta § 4. Reglane om samtykke gjeld for søknader om *rammeløyve* i strid med den rikspolitiske føresegna, der eldre planar opnar for slik utbygging, sjå forskrifta § 5 tredje og fjerde ledd. Når det gjeld nye *planframlegg* i strid med forskrifta/fylkesplan, forutset førearbeida at dette skal handsamast og avklarast gjennom den alminnelege planprosessen:²

Fylkesmannen skal for øvrig på vanlig måte etter plan- og bygningsloven behandle alle nye planer om etablering eller utvidelse av kjøpesentre. Selve planbehandlingen vil sikre at hensikten med den riskpolitiske bestemmelsen blir ivare tatt, og det er derfor ikke nødvendig å behandle saken som en samtykke-sak i tillegg. Fylkesmannen og fylkeskommunen skal medvirke i kommunens arbeid med arealplaner, og de kan om nødvendig fremme innsigelse.

Nye planer skal være i samsvar med fylkesplan og fylkesdelplan. Forslag til nye planer som ikke er i samsvar med fylkesplan og fylkesdelplan, må vurderes strengt ut fra de hensyn som fremgår av formålet i § 1. Med nye planer forstås kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som vedtas etter at den rikspolitiske bestemmelsen er trådt i kraft.

Det er ein klar føresetnad at forskrifta/fylkesplan skal handhevast strengt. Det må derfor vere påreknelig at det kan bli fremja motsegn mot planframlegg som opnar for tiltak i strid med fylkesdelplanen, jf. også kjøpesenterforskrifta § 5 fjerde ledd, der dette kjem direkte til uttrykk. Dersom kommunen ønskjer å gå vidare med planane, vil forholdet til fylkesdelplanen, eventuelt kjøpesenterforskrifta, bli endeleg vurdert i samband med planprosessen. Fylkesmannen vil gje fråsegn til eventuelle oppstartvarsel og planframlegg på vanleg måte. Det er førebels ikkje meldt om oppstart av planarbeid for utviding av Måløy Stormarked.

¹ Jf. utfyllande kommentarar til kjøpesenterforskrifta § 3.

² PRE-2008-06-27-742, pkt. 4

Som det går fram av vår e-post datert 14.05.2012, er det krav om planprogram og konsekvensutgreiing for planframlegg som er i strid med dei fylkesregionale retningslinene, sjå KU-forskrifta kap. § 4 bokstav d, jf. § 3. For døme på tema som bør belyst ved eit eventuelt planframlegg, viser vi til rettleiar T-1317, *Planer og bestemmelser for kjøpesentre*, og til rettleiar T-1322 kapittel 11 med tilvisingar. Rettleiarane gjeld framleis, så langt dei passar.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
fylkesmiljøvernssjef

Arnt Erik Nordheim
rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Siviløkonom Gregor Kummen

Trudvangveien 54

3117

TØNSBERG

Elektronisk kopi:

Sogn og Fjordane fylkeskommune

Askedalen 2

6863

Leikanger



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Planutvalg	28.11.2012	092/12

Endelig vedtak i: Planutvalg	Arkivsaknr.: 12/1769	Saksansvarlig: Linda Alice Myhre Larsen
--	--------------------------------	---

Drøftingssak

Skriv inn drøftinger her

1. Omreguleringsønskje gbnr. 104/17 og 84



Notat

Utarbeidd av:

Arne Osvald Åsebø
Tlf: 57 84 50 26

Vår ref.:

12/12584

Vår dato:

21.11.2012

Omreguleringsønskje gbnr. 104/17 og 84 - drøftingsak

Bakgrunn

Dei nye eigarane av gbnr. 104/17 og 84, Toyota Nordfjord AS, ønskjer å få sine planar for omregulering presentert for planutvalet, for å få ei sondering av om medlemmane i utvalet er samde i at dette er den mest hensiktsmessige arealbruken av området for framtida.

Skisseprosjektet

Tiltakshavarane, Toyota Nordfjord AS, har fått utarbeidd følgjande informasjon:

Planområdet og eiendomsforhold

- **Planområdets adresse**
Ivahavet, Deknepollen (Sandaltomta)
- **Planområdets størrelse/avgrensning**
Planområdet følger eiendomsgrensene til eiendommene gbnr, 104/84 og 104/17. Totalt er planområdet på om lag 19,7 daa.

Ei eventuell omregulering til bustadføremål vil medføre at den ytre, nordre delen av området som i kommuneplanen er sett av til industri-/forretningsføremål, blir tilsvarande redusert i areal.

Intensjoner med planforslaget

- **Hovedpunktene i forslaget**
Forslaget omregulerer eksisterende næringsseiendom til boliger. Det legges opp til blokkbebyggelse i fire etasjer, med inntrukket toppetasje. Underetasje nyttes til parkering/ boder. Deler av underetasje utnyttes også til bolig.

Mot sør planlegges reguleringsformål industri/ næring opprettholdt. Type næring er uavklart, men det antas å ligge til rette for lettere næringsvirksomhet, eksempelvis handel med plasskrevende varer. Formål avklares i oppstartsmøte.

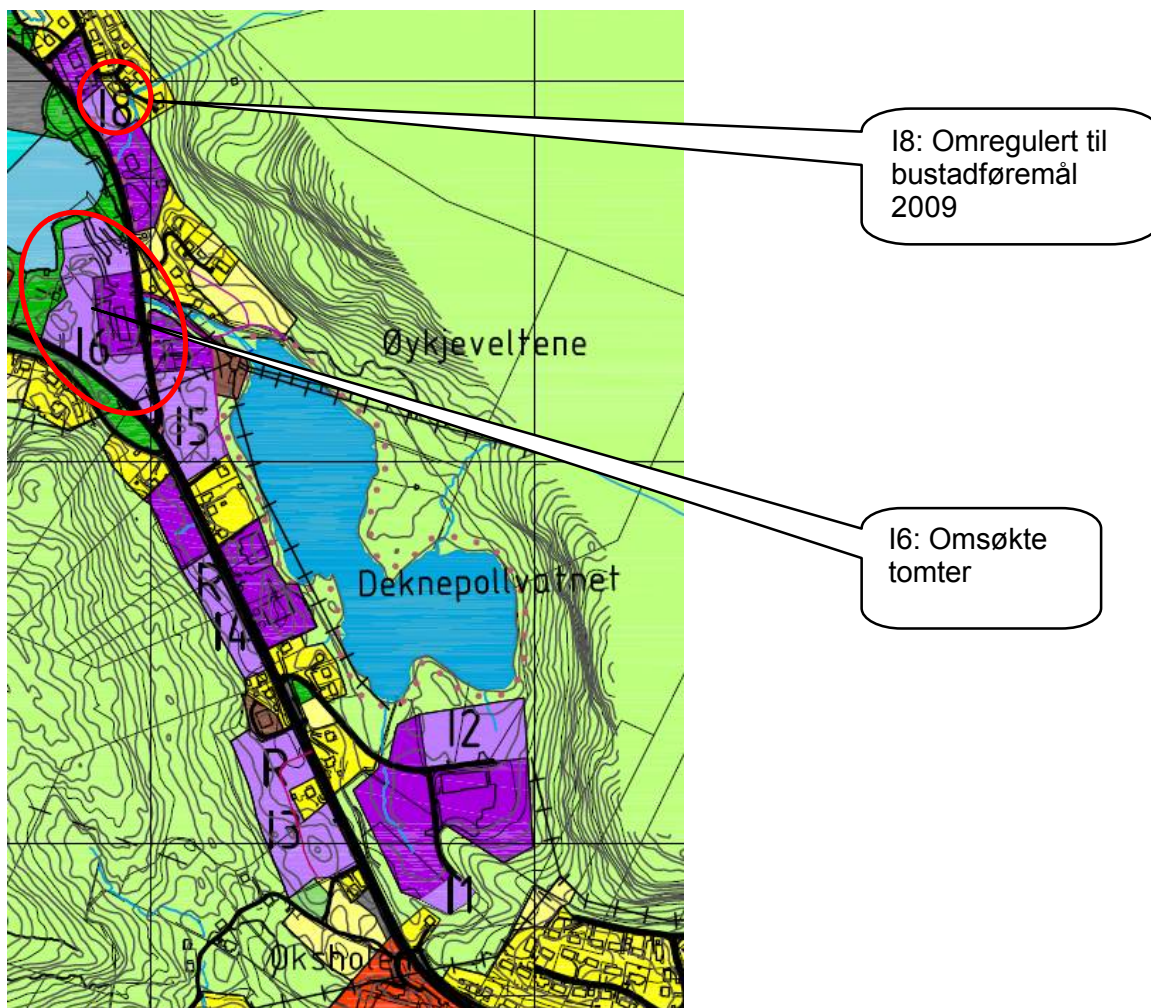
I innsendt skisseprosjekt er det teikna ei løysing som gjev 26 leiligheter (sjå utsnitt nedanfor). På den største delen av industri-/forretningsarealet, den sørlege delen, ser tiltakshavarane for seg næring-/forretning av den typen som er foreinleg med bustadar som naboar. Eventuelt også supplert med ein etasje eller to med leiligheter på toppen (med omsyn til soltilhøva på denne delen av tomta).



Biletforklaring:

Skissert utnyttning av den nordre delen av tomtene, ut mot Ivahavet. Allmenn gangpromenade langs sjøkanten. Grøntområde er fellesareal for bebuarane. To bygningar med til saman 26 leiligheter. Felles tilkomstveg frå fylkesvegen (mot Osmundsvåg) med tenkt nærings-/forretningsareal på den søndre delen av tomtene.

Reguleringsplangrunnlaget:



Mål med drøfting

I oppstartmøte er tiltakshavarane informert om det pågåande arbeidet med kommuneplanen og det føreståande arbeidet med arealdelen til kommuneplanen, med omsyn til kor mykje av dei ulike arealføremåla kommunen treng i åra framover. Resultatet frå arbeidet kan vere at det kjem fram at kommunen har tilstrekkeleg med areal for nye bustadar og/eller at det er for lite sentrumsnært industri-/ næringsareal. Før dei brukar meir tid og ressursar på planarbeidet, er det ønskjeleg at planutvalet drøftar om dette planinitiativet er hensiktsmessig å starte opp arbeidet med no, eller om det bør avventast til kommuneplanarbeidet kan gje eit tydelegare bilete av behovet i kommunen.

Det vart også opplyst om omreguleringa av eit anna industri-/forretningsareal, rett nord for dette, som vart vedteke omregulert til bustadområde i 2009 (sjå ovanfor). I tillegg til reduksjonen i denne typen arealføremål, medførte den omreguleringa også at ei tomt for næringsareal vart "innlemma" i bustadområdet.

Tilbakemeldingane i drøftinga vil vere avgjerande for om rådmannen tilrår planoppstart no eller ikkje.