



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

### Detaljregulering Flusund Brygge - slutthandsaming

#### Samandrag:

Planområdet ligg på *Flusund* i Herøy kommune. Området ligg langs sjø lengst nord i *Straumane*, eit flott og populært område i kommunen for både småbåteigarar og friluftsliv. Planområdet grensar til veggen til gamle *Straumsbrua* i sør.

Tiltakshavar *Flusund invest DA* v/Hans S. Remøy sende planforslaget gjennom Ose AS til Herøy kommune 11.07.2017. Planforslaget er fremja som ein detaljreguleringsplan jf. plan- og bygningslova § 12-3. Området er ikkje tidlegare regulert men er omfatta i kommuneplanens arealdel der det er avsett til naustføremål på land.

#### Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Herøy kommunestyre detaljreguleringsplan for 27/2 Flusund med tilhøyrande føresegner.

Planvedtaket kan påklagast, jf. plan- og bygningslova, § 1-9 og 12-12 og Forvaltningslova kapittel VI innan tre - 3 - veker frå kunngjeringsdato.

**Vedlegg:**

201511 - 1 Plankart Flusund brygge 29.10.2020

201511 - 2 Føresegner 27\_2 Flusund 23.11.2020

201511 - 3 Planomtale 27\_2 Flusund 23.11.2020

201511 - 4 ROS 03.07.2017

Samla innspel etter planforslag

Vurdering av innkomne innspel etter offentlig ettersyn - motatt 07.12.2018

Prinsipputforming av rorbu

18-035298REN-tinglyst-rettsbok

**Saksopplysningar:**

Planområdet ligg på *Flusund* i Herøy kommune. Området ligg langs sjø lengst nord i *Straumane*, eit flott og populært område i kommunen for både småbåteigarar og friluftsliv. Planområdet grensar til veggen til gamle *Straumsbrua* i sør.

Det vart gjennomført oppstartsmøte 11.09.2015 og formannskapet ga løyve til oppstart av planarbeid 03.11.2015. Det vart varsla oppstart til grunneigarar og naboar 11.01.2016 med kunngjering i avis 15.01.2016. Frist for merknadar var 26.02.2016. Planområdet vart så utvida i krysset mellom Flusundvegen og Straumen varsla dette 13.06.2017 med frist for merknadar/innspel 30.06.2017.

Tiltakshavar *Flusund invest DA* v/Hans S. Remøy sende planforslaget gjennom Ose AS til Herøy kommune 11.07.2017. Planforslaget er fremja som ein detaljreguleringsplan jf. plan- og bygningslova § 12-3. Området er ikkje tidlegare regulert men er omfatta i kommuneplanens arealdel der det er avsett til naustføremål på land.

Formannskapet vedtok i møte 17.10.2017, F-sak 157/17, å legge framlegg til detaljreguleringsplan for Flusund brygge, gnr. 27, bnr. 2 m. fl. ut til offentlig ettersyn med høyringsperiode frå 24.10.2017 - 08.12.2017.

**Planforslaget:**Småbåtanlegg i sjø og vassdrag:

Det er planlagt småbåtanlegg i sjø, med flytebryggjer og landgang for småbåtar. Desse er tiltenkt rorbuene og evt. til utleige. Desse kjem ikkje i konflikt med båttrafikken som går gjennom Straumen.

Leikeplass:

Det er sett av eit areal for leikeplass på totalt 182 m<sup>2</sup>. Leikeplassen ligg skjerma frå trafikk, og i tilknytning til friområdet «o—GF». Leikeplassen får tilkomst frå «N/R». Leikeplassen skal gjerdast inne og ikkje vere brattare enn 1:3, i tillegg skal leikeplassen setjast i slik stand at den er egna for leik og opphald og innehalde huske og sandkasse.

Naust/Rorbu:

Naust kan førast opp i ein etasje, utan loft Det er planlagt 5 naust i rekkje, med størrelse 5x11 meter kvar. Desse vil verte plassert «inn på land» og vil ikkje stå i strandlina. Nausta er tiltenkt som lagerplass for båtar og tilhøyrande utstyr. Tanken er å bygge desse lavast mogleg, og med flatt tak/pulttak, for å gi best mogleg utsikt for rorbuene og omkringliggjande hus. Naust skal ha maksimal gesimshøgde på 4,0 m og maksimal mønehøgde på 6,0 m. Rorbuer kan førast opp i to etasjar der 1. etg. skal nyttast til naust med tilhøyrande funksjonar, og 2. etg. skal nyttast til fritidsformål. Kvar rorbu skal ha ein parkeringsplass, men det kan ikkje byggjast garasje i tilknytning til rorbuene. Mønehøgde på rorbuene kan ikkje overstige 7,5 m.

Rorbu/Næring i tilknytning havbruk:

Rorbuer kan førast opp i to etasjar der 1. etg. skal nyttast til naust med tilhøyrande funksjonar, og 2. etg. skal nyttast til fritidsformål. Eksisterande sjøbud «Tranbrenneri» skal stå inntil vidare, og skal nyttast til næring i tilknytning til havbruk. I nordenden av planområdet kan det lagast båtopptrekk.

#### Kai:

Det er i dag opparbeida ca 70 meter med kai mot Straumen. Eksisterande kaier privat, og er målt til kote +1.6 (NN1954). Denne er tenkt utvida ca 40 meter syd/sydaust i same høgde. Resterande sjøfront skal murast med naturstein for å lage ein samanhengande og fin sjøfront mot Straumen.

#### Friområde:

Isydenden av planområdet er det avsett eit friområde som skal nyttast av ålmenta. Dette ligg på kommunal grunn, og vert i dag nytta som samlingsstad. Det kan ikkje settast opp bygningar, eller gjerast tiltak i strandsona. For å få ein lik sjøfront mot Straumen må natursteinsmur vidareførast også over o\_GF til G/Bnr 27/1. Dette for å få ein heilheitleg sjøfront, samt sikre utfyllinga på G/Bnr 27/2.

#### **Merknadar ved offentleg ettersyn:**

Merknadane som er kome inn ligg vedlagt saka og vurdering er gjort av konsulent.

Administrasjonen i Herøy kommune har ingenting å bemerke dei vurderingane som er gjort (av dei innspela som er behandla) og registrerer at jordskiftesaka som er varsla i epost frå Styreleiar i sameiget Flusund 27/3 er avslutta og det vart ingen endringar i grense som medfører at planen må endrast.

#### Merknad frå Glenn Berge 05.12.2017

I merknaden frå Glenn Berge er det ønskeleg at kommunen opprettheld avstandskrav til kommunale vegar(vegnorm) og er ikkje nøgd med detaljgrada på planomtale for bygningane. Berge ynskjer også at høgda på rorbueene vert avgrensa til 6,5m mønehøgde med tilstrekkeleg rom mellom bygga som sikrar ferdsel.

#### Vurdering:

Avstandskrava til kommunen er generelle krav og kan unntakast gjennom endring i reguleringsplan eller dispensasjon. Det er i planen lagt inn byggegrense på 4 meter mot kommunal veg i område der det er stor høgdeforskjell på nivået det skal byggast og 8 m i område der utbyggingsnivå og vegnivå er tilnærma likt. Kommunen finn desse avstandane akseptable i denne saka.

Detaljgrada i planomtale og føresegner er på lik linje med andre planar og kommunen finn ingen grunn til å krevje detaljar ut over det som går fram av plankart, føresegner og planomtale.

Mønehøgde på rorbuer er redusert frå 7,5 m til 7,2 m. Konsulent har lagt ved prinsippsskisse for utforming av rorbueene der dei viser til at med takvinkelen som er bestemt så kan ein redusere mønehøgda til 7,2 m og kommunen finn dette akseptabelt.

#### Mariann Skorpen 30.10.2017:

Skorpen ber om at det vert funn eitt nytt namn til planen/prosjektet då Flusund Brygge allereie er registrert i Brønnøysund registeret som foreining/lag.

#### Vurdering:

Namn på plan vert endra til Detaljreguleringsplan for 27/2 Flusund. Dokumenta er endra, men plankart vil bli oppdatert etter endeleg godkjenning.

### **Vurdering og konklusjon:**

Innanfor området er det også sett av eit område for leikeplass. Dette meiner kommunedirektøren er eit positivt grep for dei borna som evt. skal vere på rorbuene. Rorbuer er klassifisert som fritidsbustadar og då slår det ikkje inn så strenge krav til opparbeiding av areal for leikeplass som om du skal regulere eit område for bustadar. Det er i kommunen regulert fleire området med fritidsbustadar utan område for leikeplass, men for område sin kvalitet vil nok dette vere eit grep som gjer det meir attraktivt å leige eller kjøpe rorbu i området.

Planforslaget legg opp til relativt store områder for naust/orbu. Desse er godt skildra i planforslaget og det er klare føresegner som skiljer desse to føremåla frå kvarandre. Dersom det skal førast opp naust skal desse vere i ei etasje, utan loft, med maksimal gesimshøgde på 4m og maksimal mønehøgde på 6m. Nausta skal nyttast til lagerplass for båtar og tilhøyrande utstyr. Det går såleis klart fram av føresegna at det ikkje vert opna for varig opphald på naust.

Rorbuer kan førast opp i to etasjer der 1. etasje skal nyttast som naust med tilhøyrande funksjonar og 2. etasje kan nyttast til fritidsføremål. Mønehøgda for rorbuer er sett til 7,5m.

Planforslaget som ligg til handsaming er godt utbreidd og det er teke omsyn til dei krava og føringane som har kome samt gjort greie for planframlegget på ein god måte. Kommunedirektøren saka no er tilstrekkelig opplyst til å kunne eigengodkjenne planforslaget.

Kommunedirektøren rår til at Kommunestyret eigengodkjenner planforslaget slik det no ligg føre.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ikkje relevant

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen kjende negative konsekvensar

Miljøkonsekvensar: Det ska fyllast i sjø og tiltakshavar må søkjer fylkesmannen om løyve etter forureiningslova samt kommunen etter plan- og bygningslova

Økonomiske konsekvensar: Ingen kjende negative konsekvensar

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende negative konsekvensar

Konsekvensar for barn og unge: Ingen kjende negative konsekvensar

Trond Arne Aglen  
Kommunedirektør

Ole Magne Rotevatn  
Avdelingsleiar utvikling