



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Detaljreguleringsplan for Leite fritidsområde - slutthandsaming

Samandrag:

Grunneigarane på Leite har gått saman om utarbeiding av eit planforslag for nytt område for fritidsbustadar på Leite i Herøy kommune. Området ligg på ytre del av Leinane mellom Leine og Voldsund. Arealet er avsett til fritidsføremaal i kommuneplanen sin arealdel og planforslaget er i hovudsak i tråd med plan. Planarbeidet er utført av B. Tarberg AS.

Formålet med planarbeidet er utarbeiding av detaljreguleringsplan for nye fritidsbustader, molo, småbåthamn, tilkomstveg, parkering, friområde m.m. innanfor eit nærare avgrensa planområde på ca 13.4 dekar og som omfattar eigedomane gnr. 26 bnr. 10 og 18 m.fleire. Det vert lagt opp til ca. 24 rorbuer i området.

Planforslaget inneberer ei ynskja satsing på nye rorbuer, molo, småbåthamn, promenade, friområde i sjø, badeplass, friområde på land og køyreveg.

Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Herøy kommunestyre detaljreguleringsplan for Leite fritidsområde 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:

201725_V1_Plankart_05082020

201725_V2_Føresegner_rev 16102020

201725_V3_Planomtale_rev 04082020

1 - Fylkesmanneni Møre og Romsdal

2 - Helge Voldsund

3 - Møre og Romsdal fylkeskommune

4 - Statens vegvesen

5 - Vurdering av innspel ved oppstart Leite Fritidsområde

Oversending av revidert planforslag for Leite fritidsområde

Herøy kommune - detaljregulering - reguleringsplan Leite friluftsområde gbnr 26/10 og 18 m.fl- fråsegn etter arkeologisk registrering

Saksopplysningar:

I F-sak 56/18 den 13.03.2018 vart det gitt oppstartsløyve for utarbeiding av privat reguleringsplan for Leite fritidsområde på Leinane.

Formannskapet gjorde vedtak 13.11.2018, F-sak 202/18, om å legge saka ut til offentleg ettersyn. Planforslaget låg ute i perioden 08.02.2019 – 29.03.2019.

Formålet med planarbeidet er utarbeiding av detaljreguleringsplan for nye fritidsbustader, molo, småbåthamn, tilkomstveg, parkering, friområde m.m. innanfor eit nærare avgrensa planområde på ca 13.4 dekar og som omfattar eigedomane gnr. 26 bnr. 10 og 18 m.fleire. Det vert lagt opp til ca. 24 rorbuer i området.

Planforslaget inneberer ei ynskja satsing på nye rorbuer, molo, småbåthamn, promenade, friområde i sjø, badeplass, friområde på land og køyreveg.

Planframlegget omfattar to område for konsentrert fritidsbustadar på totalt 2 daa og to område for frittliggande fritidsbustadar på til saman 1,6 daa. Planen legg vidare til rette for småbåthamn, molo, båtopptrekk, badeplass og friområde på land og i sjø.

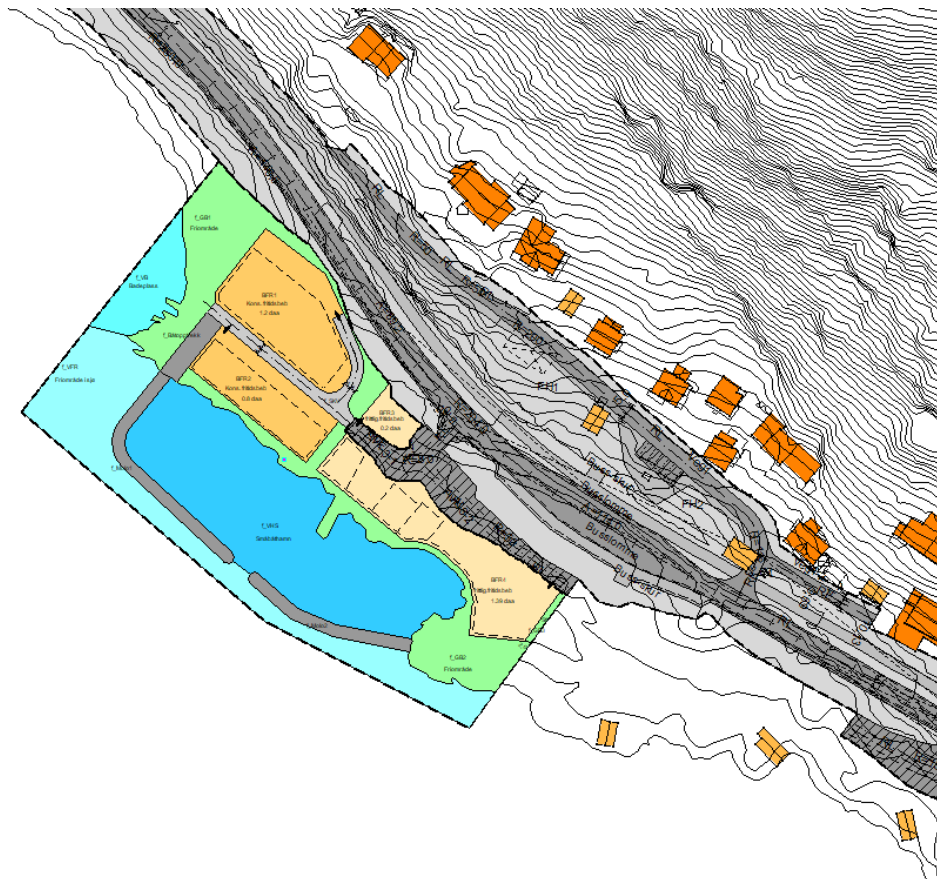
Planforslaget legg til rette for totalt 24 nye rorbuer fordelt på 4 byggjeområde, med tilhøyrande uteområde og parkering. Området er tenkt utfyllt og opparbeidd med ny tilkomstveg inn i området frå fylkesvegen.

I beltet mellom byggeområde og sjø er det tenkt ei «grøn sone» med bevaring av strandsone for ålment ferdsel. Denne må plasserast på eit anna nivå enn fritidsbustadane for å sikre at sona ikkje vert «privatisert» eller gi området ei kjensle av at det er i privat eige.

Det er regulert to friområder i nord og sør for å sikre interessene til friluftslivet, ålmenta og sikre rekreasjon og badeområde i nord. Det er planlagt eigne badeplassar i sjøen i tilknytning til friområda på land. Her skal det vere mogleg med tilkomst frå vegsystemet.



Utsnitt frå plankartet datert 05.08.2020



Utsnitt med plankart og godkjend reguleringsplan for Leine-Voldsund.

Planforslaget

Fritidsbustadar konsentrert (BFR 1 og 2):

I området BFR1-2 er planlagt å bygge konsentrert fritidsbustadar i rekke. Grunnflate pr. bygg skal ikkje overstige 60 m² BYA. Det vert tillate å bygge fritidshus i rekkje på inntil 4 einingar pr. rekkje, med fritidsbustadar i 1.etg og 2.etg pr bygning. Bygningane skal plasserast innanfor byggjegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkene.

Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng. Takform, takvinkel, endeleg utforming av bygg, dimensjon og materialval skal fastsetjast ved byggesak. Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø. Bygningar i rekke skal ha mest mogleg lik utsjånad.

Fritidsbustader – frittliggjande (BFR 3 og 4):

I området BFR 3-4 kan det førast opp fritidsbustader i rekkje med inntil 2 einingar pr rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggjegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr bygning skal ikkje overstige 60 m² BYA, der det vert tillate med fritidsbruk i 1. og 2. etasje. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6,5 m frå ferdig planert terreng. Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø.

Småbåthamn (VHS):

I området kan det etablerast felles privat småbåthamn med tilhøyrande funksjonar (del av molo, båtopptrekk, landgong og flytebyggjer med tilhøyrande forankring). I tillegg kjem tilhøyrande båtferdsel i sjø. Plan som viser flytebyggjeanlegg i sjø skal godkjennast av rett hamnemynde.

Innanfor f_VHS er det rett til ålmenn småbåtferdsle. Alle tiltak i sjø innanfor f_VHS så som utfylling, utlegging av flytebyggjer, legging av leidningar i sjø m.m. må omsøkast og gjevast løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova.

Friluftsområde i sjø (VFR):

Området er friområde i sjø som er ope for ålment ferdsel.

Badeområde (VB):

Området er badeplass som er ope for ålment ferdsel.

Krav om rekkjefølgje:

Før det kan leggest ut flytebrygger i sjø skal moloane vere opparbeidd

Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustader skal vegar, molo inklusiv brystningsvern og teknisk infrastruktur vere ferdigstilt.

Bygningar og småbåthamna innafor planområdet ikkje kan takast i bruk til regulert arealføremål før avkøyrsla og tilkomstvegen frå fylkesvegen er opparbeidd i samsvar med utformings- og siktkrav nedfelt i vegnormalen N100.

Vurdering og konklusjon:

Kommunedirektøren meiner planforslaget no er godt gjennomarbeidd der ein utvikla eit prosjekt på Leinane som kan vere positivt for å auke tilbodet om fritidsbustadar ved sjøen i kommunen.

Det er noko feil betegnelsar i plankartet. BFR burde vore delt i BFK for konsentrert og BFF for frittliggjande. Dette er likevel ikkje ein mangel med avgjerande betydning så kommunedirektøren vel å la saka gå til slutthandsaming og gjer evt. tekniske korrekturar i etterkant om det skulle vere behov for det.

Det er i planomtalen og føresegna litt variasjon mellom når det vert nytta «fritidsbustad – rorbu» og berre «fritidsbustad». I føresegna er det konsekvent bruk av «fritidsbustad» og dette er korrekt etter kommunedirektøren si vurdering. Rorbu har ein heilt klar definisjon i kommuneplanen sin arealdel der 1. etg. er tradisjonelt naust og 2. vert opna for varig opphold og overnatting. I denne saka er det ynskje om å bruke 1.etg. også til varig opphold og då vert det korrekt å nytte kun «fritidsbustad» om bygga.

Kommunedirektøren meiner dette er ei massiv utnytting som kan gå på bekostning av kvaliteten i området. Det er teke lite vare på dei naturgjevne kvalitetane og tilpassing til terreng. Planforslaget er utarbeida av godkjend plankonsulent og «graden av nedbygging» i dagens planforslag er ikkje ulikt det som Formannskapet godkjende og la ut til offentleg ettersyn. Kommunedirektøren legg då til grunn at det er denne utviklinga formannskapet ynskjer.

Det er lagt inn to friområder i nord og sør mot sjøen som sikrar ålmenta/eigarar/brukarar av fritidsområdet tilgang til sjø og badeområder. Dette er positive grep som gjer at born som er trygge i sjøen og godt symjedyktige kan bade med vener. Born som ikkje er like trygge eller symjedyktige har, slik planframlegget framstår, ingen områder som dei kan leike på utan oppsyn av vaksne. Sjølv om det ikkje er krav om td. leikeplass i område for fritidsbustadar bør ein tenkje på brukarane og kva kvalitet dei søkjer når planforslag vert utarbeida.

Etter ei samla vurdering vil Kommunedirektøren rå til at Kommunestyret eigengodkjenner planforslaget slik det no ligg føre.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende negative konsekvensar

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen kjende negative konsekvensar

Miljøkonsekvensar: Ingen kjende negative konsekvensar

Økonomiske konsekvensar: Ingen kjende negative konsekvensar

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende negative konsekvensar

Konsekvensar for barn og unge: Det er usikkert kor attraktivt området blir for familiar med born utan eit areal for tilrettelagt leik.

Trond Arne Aglen
Kommunedirektør

Ole Magne Rotevatn
Avdelingsleiar for utvikling