



Saksbehandlar Øyvind Myhren Tjøstheim avd.ingeniør plan- og byggesak
ArkivsakID: 19/446
Arkivkode: FA-L12, GBNR-21/001

PlanID 2019002 Detaljregulering for Kodlhom, Rinnane og Flæet - 1. gangs behandling

Saksnummer	Utval	Møtedato
003/21	Formannskapet	12.01.2021

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

Bjerkreim kommune vedtar etter plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 at forslag til detaljreguleringsplan for Kodlhom, Rinnane og Flæet, med PlanID 2019002, blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med rådmannens forslag til endringer.

Endringene er listet opp under:

Punkt 2.7 fra «*Det er tillatt å sette opp gjerde rundt fritidsboligen/festetomta. Utforming av gjerde skal tilpasses hytte og omliggende vegetasjon. Det tillates gjennomsnitt inngjerding på 4 meter fra veggliv rundt fritidsboligen*» endres til «*Det er ikke tillatt med gjerde innenfor planområdet*»

Punkt 3.1.2 fra «*Maks BYA for fritidsboligen (inklusive bod) er 115 m². Parkering inngår ikke i beregning av BYA*» endres til «*Maks BYA for fritidsboligen (inklusive bod) er 130 m². Parkering inngår ikke i beregning av BYA*»

Nytt punkt 2.7.1: «*Det er tillatt med terassegjerde rundt terassen. Gjerdet skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser*».

Nytt punkt: 8.3: Rekkefølgekrav: «*I BFK gis det ikke ferdigattest for de siste 6 enhetene av fritidsleiligheter før det er gitt ferdigattest for utleieenheter*»

12.01.2021 Formannskapet

Tone Vaule (Ap) satte frem forslag til endret pkt. 2.7:

Det er tillatt å sette opp gjerde rundt fritidsboligen/festetomta. Utforming av gjerde skal tilpasses hytte og omliggende vegetasjon, og godkjennes av grunneier. Det tillates gjennomsnitt inngjerding på inntil 4 meter fra veggliv rundt fritidsboligen.

Marthon Skårland (H) satte frem forslag om tillegg:

1. Illustrasjon med 12 meter bygg i terrenget legges ved 2. gangs behandling.

2. Illustrert lysløype reguleres inn.

Avstemming:

Tone Vaule sitt forslag ble satt opp imot rådmannen sitt forslag pkt. 2.7, og fikk to stemmer (Tone Vaule (Ap) og Egil Gjedrem (Krf)) og falt.

Marthon Skårland sitt forslag pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Marthon Skårland sitt forslag pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannen sitt forslag, med vedtatte tilleggspunkt, ble deretter enstemmig vedtatt.

FSK- 003/21 Vedtak:

Bjerkreim kommune vedtar etter plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 at forslag til detaljreguleringsplan for Kodlhom, Rinnane og Flæet, med PlanID 2019002, blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med rådmannens forslag til endringer.

Endringene er listet opp under:

Punkt 2.7 fra *«Det er tillatt å sette opp gjerde rundt fritidsboligen/festetomta. Utforming av gjerde skal tilpasses hytte og omliggende vegetasjon. Det tillates gjennomsnitt inngjerding på 4 meter fra vegglinn rundt fritidsboligen»* endres til *«Det er ikke tillatt med gjerde innenfor planområdet»*

Punkt 3.1.2 fra *«Maks BYA for fritidsboligen (inklusive bod) er 115 m². Parkering inngår ikke i beregning av BYA»* endres til *«Maks BYA for fritidsboligen (inklusive bod) er 130 m². Parkering inngår ikke i beregning av BYA»*

Nytt punkt 2.7.1: *«Det er tillatt med terassegjerde rundt terassen. Gjerdet skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser».*

Nytt punkt: 8.3: Rekkefølgekrav: *«I BFK gis det ikke ferdigattest for de siste 6 enhetene av fritidsleiligheter før det er gitt ferdigattest for utleieenheter»*

Tilleggspunkt:

1. Illustrasjon med 12 meter bygg i terrenget legges ved 2. gangs behandling.

2. Illustrert lysløype reguleres inn.

PlanID 2019002 Detaljregulering for Kodlhom, Rinnane og Flæet - 1. gangs behandling

Saken gjelder:

Dalane Eiendom ønsker å regulere Kodlhom, Rinnane og Flæet ved Stavtjørn. Bakgrunnen for dette er godt salg av fritidsboliger i et satsingsområde for fritidsboliger i kommunen. Antallet har vært mer enn forventet vekst og det er nå et sterkt ønske om videre utvikling i området.

Reguleringsplanen vil erstatte gjeldende plan i området i dag. I tillegg utvides planområdet.

Faktiske opplysninger:

Det ble varslet oppstart 03.01.20. Det kom inn 10 merknader til planarbeidet. Merknadene er summert og kommentert i planbeskrivelsen som ligger vedlagt.

Det ble holdt oppstartsmøte 04.09.19, referatet fra oppstartsmøtet ligger vedlagt.

Planområdet ligger til dels i allerede regulert område, i reguleringsplan for Kodlhom, Rinnane og Flæet, del av gnr 21, bnr 1, Stavtjørn, som ble vedtatt i kommunestyret 22.06.2011. Ny plan ligger også dels i nytt område. Den nye delen er i stor grad regulert til LNFR i kommuneplanens arealdel. Det er også små områder innenfor det nye området som er regulert til fritidsbolig i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i kommunestyret 23.09.2015.

Det ble holdt statusmøte 19.11.2020, der planadministrasjonen møtte tiltakshaver og konsulent. En rekke av temaene som ble diskutert under møtet er kommentert under «vurderinger».

Planområdet har et samlet areal på ca. 760 daa, hvorav ca. 415 av disse inngår i gjeldende reguleringsplan. Det er lagt opp til at planen skal lage plass til rundt 126 nye enheter, med enkelte små utvidinger rundt eksisterende felt og et nytt stort område som en forlengelse av eksisterende plan. Av de nye enhetene er det 106 frittliggende fritidsboliger, 16 fritidsleiligheter og 4 utleieenheter.

Ny reguleringsplan vil erstatte gammel plan i området.

Vurderinger:

Tiltaket er til dels i samsvar med gjeldende reguleringsformål. Feltet er et ønsket satsingsområde for utvikling av fritidsboliger i kommunen, og det er derfor en naturlig og ønsket utvikling. Hele området løftes av stadig nye langtidsturister, og det er viktig at det legges til rette for å øke etterspørselen etter varene som tilbys i området, som restaurant, skisenter og skiløyper. En økning i fritidsboliger er en økning i turister, og det vil også legge grunnlag for nye bedrifter i området, og i kommunen som helhet.

Klimahensyn

Det er mange klimahensyn som kan tas i reguleringsplanarbeid. Planen legger ikke opp til særlige tiltak rettet mot reduksjon av CO². Overvann tas av eksisterende vegetasjon. Klimatilpassing og klimapåslag fremstår derfor som mindre relevante som særskilte temaer

i planen.

Reguleringsplanen tar hensyn til naturmangfold gjennom å bevare myr. Dette i seg selv er med på å ta i mot store mengder nedbør, som sørger for en sikkerhet i forhold til overvann ved ekstrem nedbør. Myra vil også bevare arter, fungere som en naturlig vannregulator og ikke minst binder myra i seg selv opp CO². Myra kan ved nok snø benyttes til å kjøre skiløyper over, og den får derfor et godt bruksområde på tross av bevaring.

Gjennom klimaarbeid kan man sette konkrete krav til utbygger om for eksempel utslippsfrie anleggsplasser, krav til LCC sertifikat, avfallshåndtering og bruk av fornybare ressurser i større grad enn i dag. Det er ikke tatt med i denne prosessen. Det er likevel tatt med et viktig punkt, nemlig at torvtak ikke lengre er tillatt. Klimavennlige alternativer er lagt inn i bestemmelsene. Et eksempel på dette er jordtak. Dette er klimavennlige alternativer som gir samme estetiske uttrykk men som har et betydelig mindre klimautslipp forbundet med seg.

Det er også i planen lagt opp til tettere utbygging enn tidligere plan. Den største årsaken til tap av naturmangfold er omdisponering av areal, og tett utbygging er et godt virkemiddel for å begrense tap av naturmangfold. På den andre siden er det ikke lagt opp til fortetting av eksisterende felt. Fortetting er et viktig prinsipp i dagens planlegging og prinsipper som arealnøytralitet vil være viktige prinsipper i tiden som kommer. Rådmannen ønsker fortetting fremfor å ta i bruk nye områder, men mener at i dette området kan man vente til neste reguleringsplan i området. Dette fordi nytt område er tett, og at eksisterende område har mange nye enheter, og å endre vilkårene så kort tid etter at hyttene er bygd er ikke hensiktsmessig.

Barn og unge

I planen er det ikke lagt opp til egne arealer for barn. Det er ikke regnet som nødvendig å sette av egne arealer for barn, da dette er et perifert område med lekemuligheter rett utenfor døren. Skog, mark, stier og løyper i tillegg til alpinsenter er alle tiltak som er gode for at barn og unge skal kunne tilbringe tid på Stavtjørn med positive og sunne utviklingsmuligheter.

Folkehelse

Fritidseiendommer har positiv innvirkning på folkehelsen. Frisk luft, aktiviteter, nye opplevelser og gode turmuligheter både til fots og på ski er alle elementer som er med å bedrer folkehelsen. Å åpne for utleieenheter og gjennom dette tilby varme senger i området er også et positivt tiltak i forhold til folkehelsen, og åpner for at personer som ikke har den finansielle muligheten, eller ønske om å eie egen fritidsbolig, kan utnytte de folkehelsemessige fordelene med rekreasjon i slike omgivelser.

Utleieenheter

Det ble i statusmøte for planarbeidet diskutert en rekke temaer, og et av dem var planens forhold til 'varme senger'. For kommunen sin del er varme senger lukrativt, og det var fra rådmannens side viktig at det satt av noe areal til utleieenheter fordi området på Stavtjørn er i stor vekst. Et kombinert formål ble løsningen. En annen utfordring fra tiltakshavers side var hvordan utleieenheterne praktiseres, og hvem som skulle ta ansvar for selve utleiedelen. Løsningen ble en privat-næring løsning, der private kan kjøpe utleieenheterne men plikter å leie disse ut minst 9 måneder pr år. Med leie ut menes at det aktivt søkes leietakere, gjennom annonser etc. De gjenværende 3 månedene kan fritidsboligen brukes privat.

Dette skal sørge for tilgjengelige varme senger i kommunen, men det legger ikke press på utbygger, grunneier eller tiltakshaver for å opprette eller drive utleievirksomhet.

For å sikre at enhetene blir bygd er det lagt opp til at bestemmelsene skal ha rekkefølgekrav

i bygging i kombinert område (BFK), der det maksimalt kan bygges 10 fritidsboligenheter før de 4 utleieenheterne må realiseres. Disse må ha ferdigattest før de gjenstående 6 enhetene kan bygges. Dette sikrer nødvendig finansiering for utbygger, og kommunen sikrer at prosjektet blir gjennomført etter intensjon.

Størrelse på fritidsboliger

Størrelse på fritidsboliger er ofte et diskutert tema. Rådmannen har et ønske om å øke størrelse på hyttene, for å utnytte plassen bedre i området. Ved større hytter åpner man for potensielt flere overnattingsplasser og i sum trekker man flere personer til området. Dette øker omsetningen for bedriftene i området, og kommunen som helhet.

Dagens størrelser er ønsket videreført av grunneier. Rådmannen mener at størrelsen bør økes til 130 kvm i planen, og at dette åpner for at personer som ønsker noe større enheter kan bygge det.

Veinett

Det ble i reguleringsplanarbeidet undersøkt muligheten for å standardisere hovedveier i hyttefeltet. Landbruksvei klasse 3 er en standard ofte brukt i hyttefelt, fordi den ikke legger uforholdsmessig store krav, men sikrer fremkomst for blant annet brannbil og andre typer utrykningskjøretøy.

Veikravet gjelder hovedveier i hyttefeltet, og ikke stikkveier eller veier opp til fritidsboligene.

Gjerder

Inngjerding av fritidsboliger ble diskutert i statusmøte holdt 19.11.2020. I dette møtet la tiltakshaver frem ulike forslag til løsning for at fritidsboligene kunne opprette gjerder. Hovedårsaken til at det ønskes gjerder i området er at det er drift av dyr i samme området, og det kan være sjenerende. Det er ikke ønsket å gjerde hele området, da dette kan medføre at det gror igjen inne i selve planområdet.

Forslag til løsning fra forslagsstiller er at det legges begrensninger på hvor man kan gjerde, og hvor langt ut fra hytteveggen gjerdene kan gå. Forslagsstiller mener det vil medføre en mindre grad av privatisering av feltet. I bestemmelsene er deres forslag at gjerder gjennomsnittlig kan gå 4 meter fra vegglivet på hyttene, og at gjerdene skal tilpasses hytte og omliggende vegetasjon.

Rådmannen er av den oppfatning at gjerder i hyttefelt, uavhengig av størrelse, vil fremstille området som et mer privat område. Det er også en problematikk med estetisk utforming i forhold til feltets helhetlige karakter. Et annet viktig aspekt ved problemstillingen er at dersom det åpnes for gjerder i dette feltet skaper det presedens for lignende områder i kommunen, blant annet i hyttefeltene rundt Stavtjørn Alpinsenter.

Rådmannens forslag til endringer:

Bestemmelser:

Endre pkt. 2.7 fra «Det er tillatt å sette opp gjerde rundt fritidsboligen/festetomta. Utforming av gjerde skal tilpasses hytte og omliggende vegetasjon. Det tillates gjennomsnitt inngjerding på 4 meter fra veggliv rundt fritidsboligen» endres til «Det er ikke tillatt med gjerde innenfor planområdet»

Endre pkt. 3.1.2 fra «Maks BYA for fritidsboligen (inklusive bod) er 115 m². Parkering inngår ikke i beregning av BYA» til «Maks BYA for fritidsboligen (inklusive bod) er 130 m². Parkering inngår ikke i beregning av BYA»

Nytt punkt 2.7.1: «Det er tillatt med terassegjerdet rundt terrassen. Dette gjerdet skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser».

Nytt punkt: 8.3: Rekkefølgekrav: «I BFK gis det ikke ferdigattest for de siste 6 enhetene av fritidsleiligheter før det er gitt ferdigattest for utleieenheter»

Gebyr:

Det skal i samsvar med Bjerkreim kommune sitt gebyrregulativ, vedtatt av kommunestyret den 10.12.2019 i kommunestyresak 096/19, betales følgende gebyr:

Behandlingsgebyr for detaljreguleringsplan: kr. 128.000.-

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
230947	Reguleringsbestemmelser
230948	Planbeskrivelse
230950	Plankart
230486	Referat fra statusmøte - Reg. plan for Kodlhom, Rinnane og Flæet
229367	Skredrapport
229368	Vedlegg 5 - Biologisk mangfold
229369	Vedlegg 4 - Uttalelse Rapport Kulturminner
229360	Risiko og sårbarhetsanalyse
229361	Vedlegg 1 - Oppstartsmelding høring planprogram
229362	Vedlegg 2 - Innspill
229363	Vedlegg 3 - Vedtatt planprogram
207148	Oppstartsmøte reguleringsplan for utvidelse av reguleringsplan Kodlhom, Rinnane og Flæet, gnr 21 bnr 1, Stavtjørn