

Saksprotokoll

Gbnr 16/24 m.fl - Detaljreguleringsplan Hellesund.

Arkivsak-dok. 17/04409
Saksbehandler Trond Hjellvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for Plan og bygg	21.01.2020	11/20
2 Kommunestyret	13.02.2020	10/20

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 og med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11 godkjennes privat forslag til «Detaljreguleringsplan for Hellesund».

Kommunedirektøren foreslår at planen fremmes for Kommunestyret for endelig godkjenning slik den foreligger med reguleringsplankart for Fossingveien datert 24.05.2018, plankart Hellesund revidert 30.04.2019 og bestemmelser revidert 12.04.2019 samt tilhørende planbeskrivelse og ROS-analyse.

Følgende endringer tas inn i plankart og bestemmelser:

Kart:

1. Plankartet for Hellesund revideres i henhold til utsnitt av revidert plankart Hellesund 20.11.2019. Nye formålsflater som legges inn er gangvei/rundløype SGG5 – 7 samt vegetasjonsskjerm GV langs disse og nye grøntarealer G i vestre del av planen.
2. Brygger vist med juridisk linje tas ut av områdene VS2, VS3 og VS4 tas ut slik at kun formålsflater og tilhørende tekst vises på disse flatene, jfr. kystverkets merknader.

Bestemmelser:

3. § 2.1 – ny bestemmelse: *Internveier, gangveier og brygger skal ha belysning. Belysning innenfor planområdet skal være plassert og utformet slik at den ikke kan være til sjenanse for skipstrafikk.*
4. § 2.2 – pkt. 6 gis endret ordlyd: *Før oppstart av byggetiltak på de aktuelle eiendommene skal det foreligge tinglyste avtaler vedrørende nabogrense med berørte grunneiere.*
5. § 2.2 – ny bestemmelse: *Gjennomgående gangvei langs sjøfronten skal etableres som rundløype og hver strekning SGG5, SGG6 og SGG7, skal ferdigstilles før det gis ferdigattest innenfor de tilliggende byggeområdene henholdsvis BFR4, BFR1 og BFS1.*
6. § 2.2 – ny bestemmelse: *Før det kan gis ramme eller delingstillatelse skal det foreligge tinglyst dokument på eiendommen som stiller eier ansvarlig for sikkerhet og vedvarende drift og vedlikehold av allment tilgjengelige arealer, dvs. gangveier, brygge og badeområde eller som sikrer ivaretagelse av disse forholdene på annen måte.*
7. § 3.1.1 – bestemmelser for BFS1 siste avsnitt får endret ordlyd: *Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet. Sjøbod tillates oppført mellom byggegrense og sjø, men ikke nærmere sjøen enn 5,0 m.*

8. § 3.1.2 – bestemmelser for BFR1, siste avsnitt får endret ordlyd: *Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.*
 9. § 3.1.2 – bestemmelser for BFR4, siste avsnitt får endret ordlyd: *Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.*
 10. §§ 3.1.1 og 3.1.2 – følgende tillegg gis for BFS1, BFR1 og BFR4: *Direkte adkomst som etableres til nedsenket gangvei SGG langs sjøfronten, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.*
 11. § 3.2.3 – Ny bestemmelse: *SGG5 – SGG7 skal etableres som utkragede og nedsenkede gangveier mellom byggeområdene og sjø og med plassering på kotehøyde ikke høyere enn c+1,5 m. Gangveiene skal dimensjoneres tilstrekkelig for å tåle vekt av påregnelig antall samtidige brukere samt kunne motstå påkjørsel av større båter. Tiltaksklasse 2 eller høyere skal benyttes for konstruksjon, utførelse og kontroll, dette vurderes ved byggesøknad. Gangveiene skal være gjennomgående, universelt utformet og allment tilgjengelig. Gangbanens bredde skal være minimum 1,5 m og skal til enhver tid holdes åpen for allmenn ferdsel. Trapp fra bakenforliggende terreng, benker eller annet som medfører innsnevring av gangbanens bredde tillates ikke. Det skal benyttes dekketype egnet for rullestol. Gangveiene skal ha indirekte belysning. Gangveiene skal ha indirekte belysning. Langsgående fortøyning tillates for SGG5 og SGG6, utriggere og moringer tillates ikke. For SGG7 tillates utriggere som angitt for området BFS1 under § 3.1.1. Annen fortøyning eller bruk av gangveien til bryggeformål tillates ikke.*
 12. § 3.3 - Ny bestemmelse: *Vegetasjonsskjerm GV. Formålet er avskjerming av allmenn tilgjengelig gangvei langs sjøen mot bakenforliggende eiendommer. Beplantningens høyde skal ikke overstige 1,0 m.*
 13. § 3.6.1 endres:
 - 4. avsnitt får ny ordlyd: *Innenfor VS2-VS4 tillates etablert flytebryggeanlegg for maksimalt det antall båter som framgår av plankart og bestemmelser. Utriggere kan være inntil 6 meter lange, annenhver uttrigger tillates å være gangbar. VS2 tillates etablert med utriggere på innsiden og inntil 20 båtplasser. VS3 tillates etablert med utriggere på inn- og utsiden og inntil 20 båtplasser. VS4 tillates etablert med utriggere på utsiden og maksimalt 10 båtplasser. Innenfor VS4 skal badenes sikkerhet spesielt hensyntas. Bryggenes utforming og plassering fastsettes ved søknad. Kystverkets godkjenning kreves for brygger som ligger innenfor bifarledens avgrensning.*
 - Nest siste avsnitt gis endret ordlyd: *Brygge og flytebrygger skal være lyssatt. Det skal benyttes indirekte belysning som ikke kan være til sjenanse for passerende båttrafikk. Det kan fremføres vann og strøm til småbåthavn.*
- § 3.6.3 – 1. avsnitt får gis endret ordlyd: *Gjelder området VB. Badenes sikkerhet skal ivaretas ved at det før området kan tas i bruk. Så langt det er hensiktsmessig skal det før eller samtidig med byggesøknad også søkes Kystverket om merking med spesialbøyer i henhold til havne- og farvannsloven.*

Kommunestyret har behandlet saken i møte 13.02.2020 sak 10/20

Møtebehandling

Emil Lønne Fredriksen ba kommunestyret vurdere hans habilitet da han ble funnet inhabil før behandling av saken i Hovedutvalg for plan og bygg. Kjøpet som da var under forhandling er

nå avsluttet. Lønne Fredriksen fratrådte møte under behandling av habilitetsspørsmålet, kommunestyre fant Lønne Fredriksen habil, mot 10 stemmer.

Votering

Innstilling fra Hovedutvalg for plan og bygg enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 og med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11 godkjennes privat forslag til «Detaljreguleringsplan for Hellesund».

Kommunedirektøren foreslår at planen fremmes for Kommunestyret for endelig godkjenning slik den foreligger med reguleringsplankart for Fossingveien datert 24.05.2018, plankart Hellesund revidert 30.04.2019 og bestemmelser revidert 12.04.2019 samt tilhørende planbeskrivelse og ROS-analyse.

Følgende endringer tas inn i plankart og bestemmelser:

Kart:

14. Plankartet for Hellesund revideres i henhold til utsnitt av revidert plankart Hellesund 20.11.2019. Nye formålsflater som legges inn er gangvei/rundløype SGG5 – 7 samt vegetasjonsskjerm GV langs disse og nye grøntarealer G i vestre del av planen.
15. Brygger vist med juridisk linje tas ut av områdene VS2, VS3 og VS4 tas ut slik at kun formålsflater og tilhørende tekst vises på disse flatene, jfr. kystverkets merknader.

Bestemmelser:

16. § 2.1 – ny bestemmelse: *Internveier, gangveier og brygger skal ha belysning. Belysning innenfor planområdet skal være plassert og utformet slik at den ikke kan være til sjenanse for skipstrafikk.*
17. § 2.2 – pkt. 6 gis endret ordlyd: *Før oppstart av byggetiltak på de aktuelle eiendommene skal det foreligge tinglyste avtaler vedrørende nabogrense med berørte grunneiere.*
18. § 2.2 – ny bestemmelse: *Gjennomgående gangvei langs sjøfronten skal etableres som rundløype og hver strekning SGG5, SGG6 og SGG7, skal ferdigstilles før det gis ferdigattest innenfor de tiliggende byggeområdene henholdsvis BFR4, BFR1 og BFS1.*
19. § 2.2 – ny bestemmelse: *Før det kan gis ramme eller delingstillatelse skal det foreligge tinglyst dokument på eiendommen som stiller eier ansvarlig for sikkerhet og vedvarende drift og vedlikehold av allment tilgjengelige arealer, dvs. gangveier, brygge og badeområde eller som sikrer ivaretagelse av disse forholdene på annen måte.*
20. § 3.1.1 – bestemmelser for BFS1 siste avsnitt får endret ordlyd: *Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet. Sjøbod tillates oppført mellom byggegrense og sjø, men ikke nærmere sjøen enn 5,0 m.*
21. § 3.1.2 – bestemmelser for BFR1, siste avsnitt får endret ordlyd: *Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.*
22. § 3.1.2 – bestemmelser for BFR4, siste avsnitt får endret ordlyd: *Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.*

23. §§ 3.1.1 og 3.1.2 – følgende tillegg gis for BFS1, BFR1 og BFR4: *Direkte adkomst som etableres til nedsenket gangvei SGG langs sjøfronten, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.*
24. § 3.2.3 – Ny bestemmelse: *SGG5 – SGG7 skal etableres som utkragede og nedsenkede gangveier mellom byggeområdene og sjø og med plassering på kotehøyde ikke høyere enn c+1,5 m. Gangveiene skal dimensjoneres tilstrekkelig for å tåle vekt av påregnelig antall samtidige brukere samt kunne motstå påkjørsel av større båter. Tiltaksklasse 2 eller høyere skal benyttes for konstruksjon, utførelse og kontroll, dette vurderes ved byggesøknad. Gangveiene skal være gjennomgående, universelt utformet og allment tilgjengelig. Gangbanens bredde skal være minimum 1,5 m og skal til enhver tid holdes åpen for allmenn ferdsel. Trapp fra bakenforliggende terreng, benker eller annet som medfører innsnevring av gangbanens bredde tillates ikke. Det skal benyttes dekketype egnet for rullestol. Gangveiene skal ha indirekte belysning. Gangveiene skal ha indirekte belysning. Langsgående fortøyning tillates for SGG5 og SGG6, utriggere og moringer tillates ikke. For SGG7 tillates utriggere som angitt for området BFS1 under § 3.1.1. Annen fortøyning eller bruk av gangveien til bryggeformål tillates ikke.*
25. § 3.3 - Ny bestemmelse: *Vegetasjonsskjerm GV. Formålet er avskjerming av allmenn tilgjengelig gangvei langs sjøen mot bakenforliggende eiendommer. Beplantningens høyde skal ikke overstige 1,0 m.*
26. § 3.6.1 endres:
- 4. avsnitt får ny ordlyd: *Innenfor VS2-VS4 tillates etablert flytebryggeanlegg for maksimalt det antall båter som framgår av plankart og bestemmelser. Utriggere kan være inntil 6 meter lange, annenhver uttrigger tillates å være gangbar. VS2 tillates etablert med utriggere på innsiden og inntil 20 båtplasser. VS3 tillates etablert med utriggere på inn- og utsiden og inntil 20 båtplasser. VS4 tillates etablert med utriggere på utsiden og maksimalt 10 båtplasser. Innenfor VS4 skal badenes sikkerhet spesielt hensyntas. Bryggenes utforming og plassering fastsettes ved søknad. Kystverkets godkjenning kreves for brygger som ligger innenfor bifarledens avgrensning.*
 - Nest siste avsnitt gis endret ordlyd: *Brygge og flytebrygger skal være lyssatt. Det skal benyttes indirekte belysning som ikke kan være til sjenanse for passerende båttrafikk. Det kan fremføres vann og strøm til småbåthavn.*
- § 3.6.3 – 1. avsnitt får gis endret ordlyd: *Gjelder området VB. Badenes sikkerhet skal ivaretas ved at det før området kan tas i bruk. Så langt det er hensiktsmessig skal det før eller samtidig med byggesøknad også søkes Kystverket om merking med spesialbøyer i henhold til havne- og farvannsloven.*