

Til naboar og høyringsinstansar

Søfteland 20 mars 2021

Varsel om endring nr. 4 av reguleringsplan for Hans Straume, gbnr 35/5 m.fl. - Straume, PlanID: 124619890006.

I samsvar med plan- og bygningslova §12-14 vert det med dette varsla at Kroken, Sakslo og Straume har utarbeidd framlegg til endring nr. 4 av ein mindre del av reguleringsplan for Hans Straume, gbnr 35/5 m.fl. – Straume, PlanID: 124619890006. Omsøkte endring gjeld for GNR. 35, BNR. 308, 347, 390, 409 og del av 5, i Geitevikja i Øygarden kommune.

Akons AS er plankonsulent.

Endringa gjeld for ein del av Reguleringsplan for Hans Straume, gbnr 35/5 m.fl. – Straume som vart godkjent 7.11.1989 med planidentifikasjon 124619890006. 23.01.1996 vart det godkjent ein mindre endring av reguleringsplanen, endring nr. 1 (E1). Endringa gjaldt 2 nye bustadtomter, 2 tilkomstvegar, leikeareal og tennisbane. Ein veg og tomtane er bygd, mens leikeareal, tennisbane og veg 2 ikkje er realisert.

Formålet med omsøkte endring er å dela tomt 8 i to, fastsetje byggegrense mot sjø og løyse tilkomst til tomtane slik at ein unngår dispensasjon når dei regulerte tomtane skal byggjast ut. I referat frå formøte tilrår kommunen reguleringsendringa som kan ordne opp i fleire tilhøve.

Endring i plankartet gjeld deling av tomt 8, og at Geitevikja-vegen blir regulert slik den er bygd, noko som gjev mindre terrenginngrep. Her er og gjort mindre grensejusteringar. Endring i føresegn gjeld byggehøgder som no vert regulert med kotehøgde. Eldre plan opna for 2 etasjar + loft som er mindre enn 1/3 del av etasjen under. Det vert ein tomt meir enn i dag.

I 2006 vart Kommunedelplan for Straume (KDP) vedteken. I føresegn 1.3 til KDP står følgjande: «Ved motstrid mellom kommunedelplan for Straume og eldre planar, gjeld kommunedelplanen framfor eldre planar, med mindre anna er nemnt i desse føresegnene.» Vidare står det: «Mange eldre reguleringsplanar har ein grad av detaljering som utfyller denne planen. Reguleringsplanar innanfor planområdet er: ...». I den opplistinga som følgjer i føresegnene til KPA er reguleringsplanen for Hans Straume, gbnr 35/5 m.fl. lista opp. For fleire av dei andre planane som er lista opp er det tilført «m/seinare endringar og delplanar». Tilsvarande er ikkje ført opp for Hans Straume-planen.

I 2015 vart det vedteken ny kommuneplan (Fjell), KPA. I føresegn 66. a. til KPA går det fram at KDP for Straumeområdet vert vidareført i KPA. Det er difor lagt til grunn at detaljreguleringa for Hans Straume, gbnr 35/5 m.fl. framleis gjeld for omsøkt område.

Kommunen meiner endring nr. 1 for reguleringsplanen for Hans Straume-planen ikkje vert vidareført i KPA sjølv om det i opplistinga over planar som framleis skal gjelde, ikkje står «m/seinare endringar og delplanar» for Hans Straume-planen. Deler av endring nr. 1 (E1) er i strid med KDP, der strandsona i dette området i hovudsak er sett av som friområde og landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Plankonsulent/tiltakshavarane har derfor lagt til grunn at arealformålet LNF som er vist i KDP er gjeldande plansituasjon.

I byggeløyve for gbnr 35/390, datert 07.06.2019, saksnr. 19/17474, vert tilkomst vist i frå eksisterande veg i aust, med tilkomst til garasje ned ei bratt bakke internt på bustadtomta, jf. situasjonsplan godkjent i byggeløyvet. (Følgjer vedlagt.) Byggjeløyve gjaldt berre opparbeiding av tomt. Eigar av gbnr 35/390 ønskjer ny tilkomst til tomt 3 for å unngå den bratte tilkomsten til garasjen internt på tomta. Vi har difor i endring nr. 4 av Hans Straume-planen foreslått ny tilkomst til tomt 3 med ei køyrbar gangveg frå nord, som og vil gje tilkomst for landbruk og friluftsliv. Vegen følgjer terrenget og flater ut der den går inn til tomt 3 på ca. kote 15. Vi trur dette er ein god løysning. For det tilfelle at denne tilkomstvegen likevel vert vurdert som konfliktfylt i høve til nasjonale interesser som gjeld strandsone og landbruk, legg vi og ved eit alternativt kart utan denne tilkomstvegen, slik at begge alternativa kan verte vurdert før kommunen fattar vedtak i saka. Kommunen har i denne saka signalisert at dei er skeptisk til ei endring som legg opp til ny køyrbar veg, deling av tomt 8 i to tomter.

Viser til vedlagt Søknad om reguleringsendring Jf. plan- og bygningslova (PBL) § 12-14. Oversikt over innkomne fråsegn eller merknader og tiltakshavarane sine vurderingar av desse vert lagt til søknaden etter varslinga. Kommunen har i utgangspunktet vurdert at omsøkte endring kan behandlast gjennom ei forenkla prosess, men med politisk behandling.

Vedlagt er to forslag til nytt plankart med føresegn. Forskjellen på kartane er berre SGS1. Tiltakshavar ønskjer alternativ A. Det er mogleg å kome med innspel eller merknader til begge alternativa.

Søknad om endring med vedlegg er og å finne på akons.no

På grunn av coronaviruset vert det ikkje noko informasjonsmøte om endringane. Er det spørsmål til planframlegget er de velkomne til å ta kontakt med underteikna på tlf. 980 98 397 eller med e-post til even@akons.no

Innspel eller merknader til planarbeidet sendast til:

Akons AS, pb. 21, 5207 Søfteland, eller som e-post til: even@akons.no

Alle innspel og merknader vil følgje planforslaget når det leverast til kommunen.

FRIST FOR MERKNADER ER: 22.04.2021

Med venleg helsing



Even Akerø, Dagleg leiar Akons AS

Vedlegg:

Kart, føresegn og søknad om endring for 2 alternativ, A og B.

Referat frå formøte.

Situasjonsplan for opparbeiding av gbnr 35/390

Snitt tomt 8