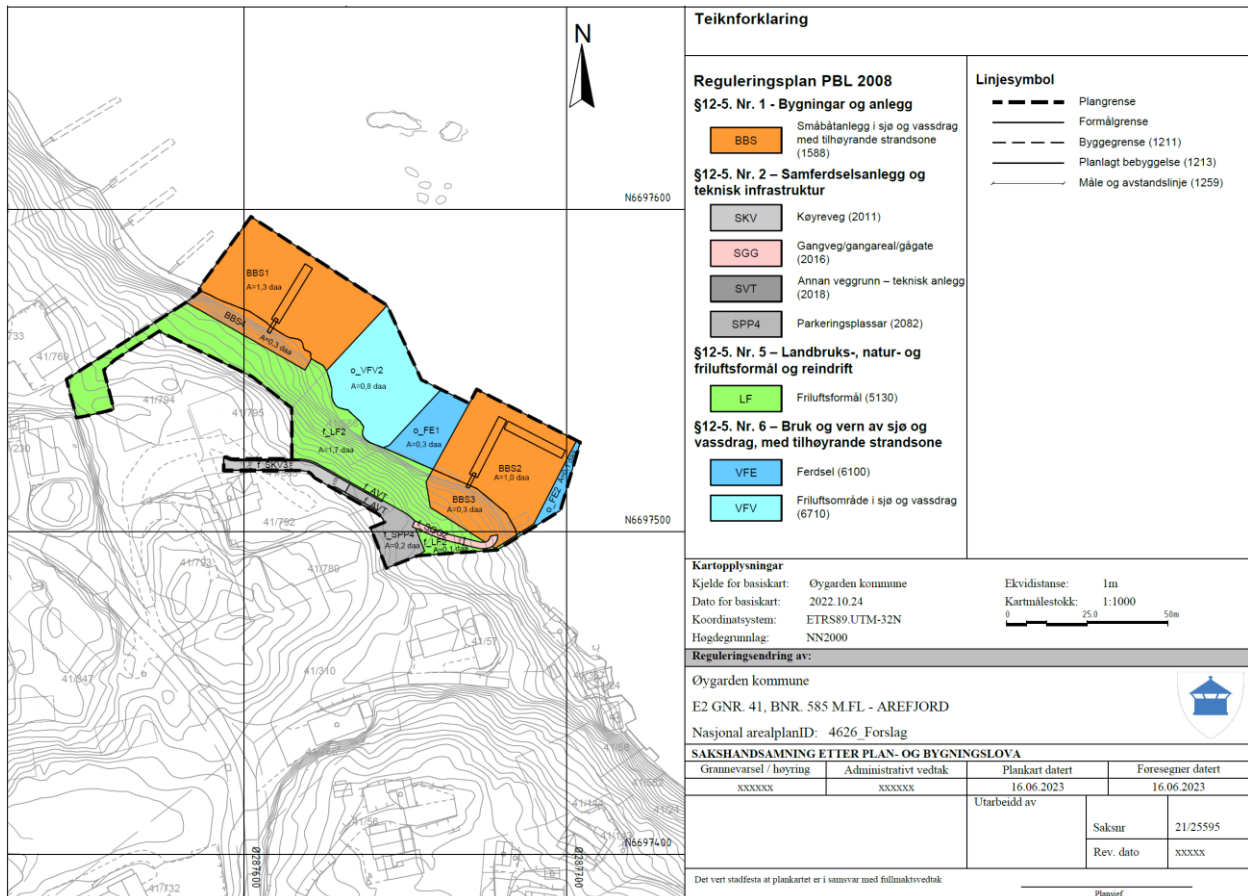


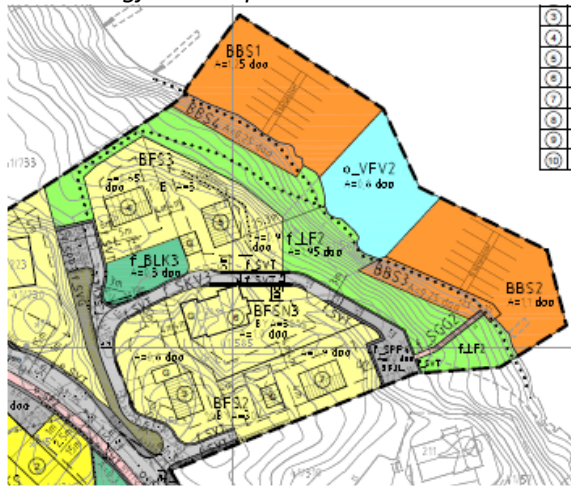
# Søknad om endring av detaljregulering

## Reguleringsplan for Areford GNR. 41, BNR. 585 M.FL - AREFJORD

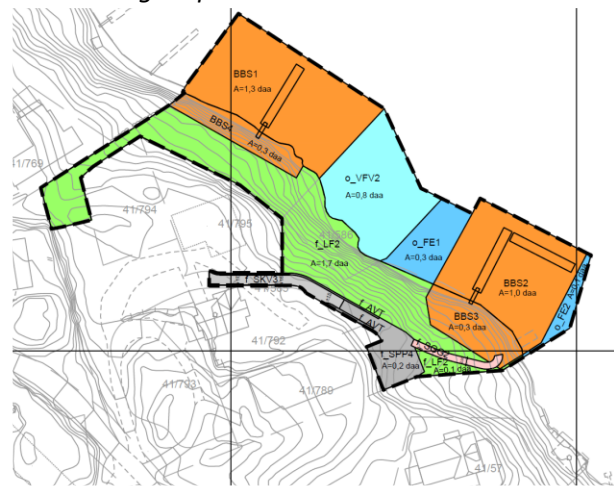


# 1. Samandrag av endringa

Utsnitt av gjeldande plan:



E2 - endringar i plankartet:



## Oppsummering av endringar:

1. BBS2 er utvida mot nordaust og redusert mot vest. Der område er redusert er det erstatta med O\_FE1-2 som er nytt sjøformål. Ein har nytta formål ferdsel for å sikra tilflott til småbåtanlegg og fri ferdsel for allmenta.
2. Planområde er utvida med ca. 272 m<sup>2</sup> mot nordaust for å gi rom for ei meir funksjonell flytebyggje. Dette er kompensert ved at ein regulerer om til sjøformål mot aust og vest slik at BBS2-3 ikkje vert større enn i dag.
3. O\_FE1-2 er nytt sjøformål i planen med ny tilhøyrande føresegn som sikrar at her ikkje vert hinder for ferdsel.
4. BBS3 og F\_LF2 vert justert, slik at ein BBS3 får ei avgrensing som er meir kompakt, funksjonell og betre tilpassa terrenget og dei terrengingrep som FjellIVAR har gjennomført.
5. F\_SGG2 har fått ny trase og utforming tilpassa eksisterande inngrep frå leidningsgrøft. Regulert breidde er 2 m.
6. Del av annan vegg grunn langs parkeringsplass SPP4 er lagt inn i parkeringsformålet som og har fått ei mindre utviding i aust.
7. BBS3-4 har fått byggjegrænse i formålsgrense mot sjø.
8. Det er gjort endringar i enkelte føresegn.

\*) FjellIVAR er no ØyVAR.

## 2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	41/585
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Nasjonale arealplan-ID 1246 20060042 Reguleringsplan for Areford GNR. 41, BNR. 585 M.FL - AREFJORD
Forslagsstillar	THH AS
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	41/585 41/586
Plankonsulent	Akons AS
Hovudformål med endringa	Tilpassing av småbåthamn.
Storleik på planområdet i daa	Plan er 27,4 daa. Endring er ca. 6,3 daa.
Tal på nye bustadeiningar i endringa	0
Aktuelle problemstillingar	Planområde er utvida med omlag 272m <sup>2</sup> i sjø.
Oppstartsmøte for endringa, dato	21.12.2021
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	DD.MM.ÅÅ
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	DD.MM.ÅÅ
Endring etter varslings.	<b>VERT OPPDATERT ETTER ENDT NABOVARSLING</b>
Saksnummer	21/25595

## 3. Intensjonar og mål med endringa

Bakgrunn for endringa er ønske om ei meir robust og sikker båthamn i form av «T» eller «L» forma flytebrygge. Ein treng då å justera plangrense i sjø.

Etter at reguleringsplanen vart godkjent i 2014 har FjellVAR lagt nye leidningar i grunnen, som har ført til terrenginngrep i strandsona. For å unngå nye terrenginngrep vil ein regulera gangvegen i same trase som leidningsgrøfta.

BBS3 i eldre plan legg opp til kaifront langs den bratte strandsona som er eit tungt inngrep, men som og gjev lite funksjonelle areal på land. Ved å tilpasse BBS3 til dei inngrepa som er gjort, og til naturleg avgrensing av eksisterande terreng, får ein meir funksjonelle areal samstundes som ein tek vare på meir av strandsona langs sjø.

### 3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

- Betre tilkomst til småbåtanlegg, utan nye terrenginngrep.
- Meir funksjonelt småbåtanlegg.
- Betre tilflott for nabo i sør.

## 3.2 Tidlegare vedtak og reguleringsendringar

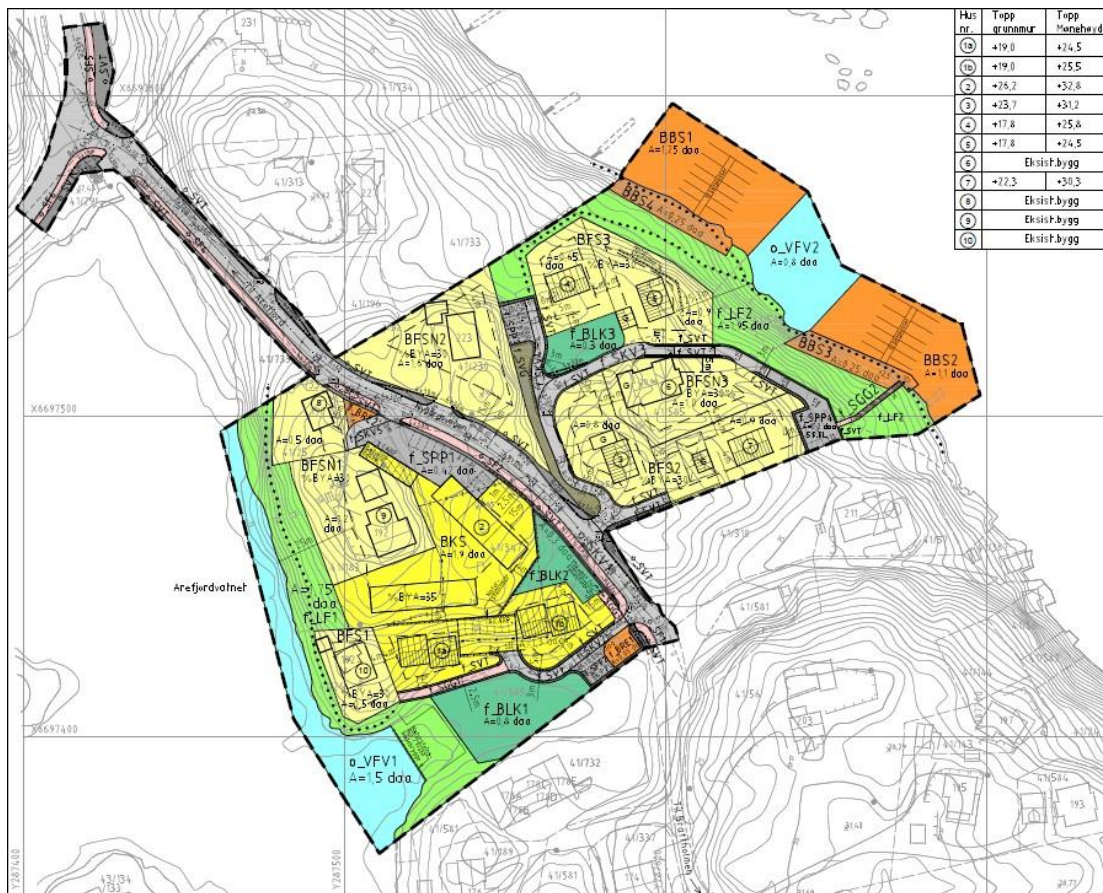
Det vart vedteke endring av planen 12.04.2021. Sjå kap. 5.1 Tidlegare reguleringsendring.

## 4. Planprosessen

### 4.1 Rettleiingsmøte

Det vart gjennomført eit rettleiingsmøte med planavdelinga 10.12.2021. Ulike problemstillingar vart gjennomgått i møte.

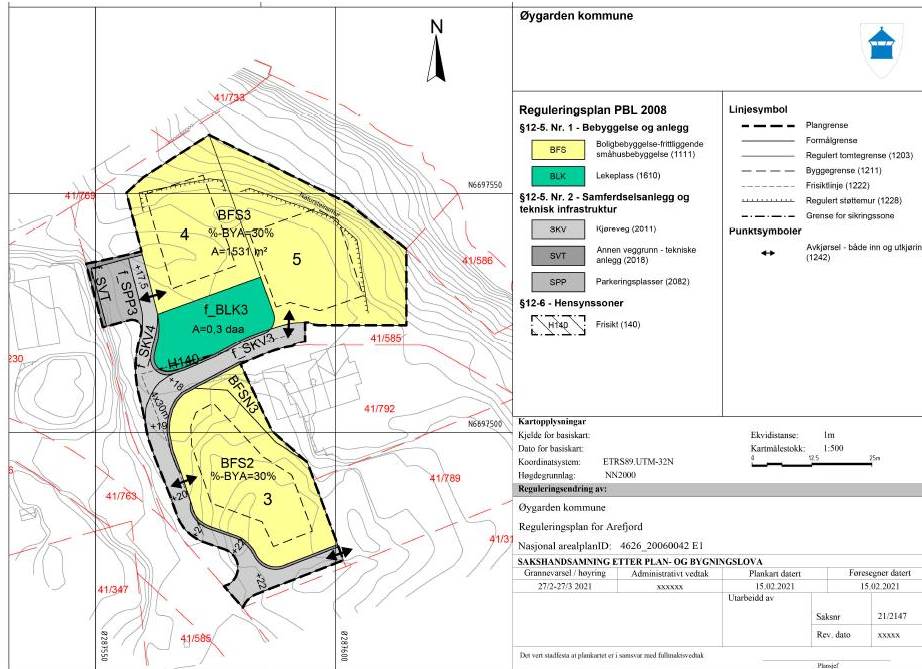
## 5. Gjeldande reguleringsplan



Gjeldande reguleringsplan er Reguleringsplan for Areford GNR. 41, BNR. 585 M.FL. frå 2014 Hovudformålet med planen er bustad, veg og småbåtanlegg.

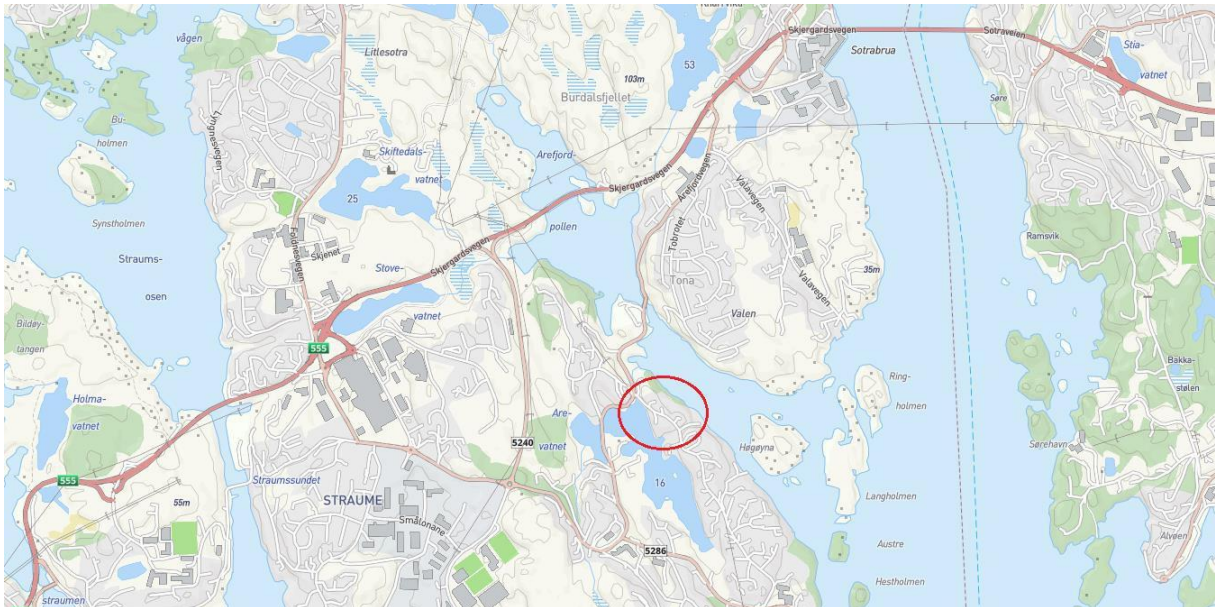
## 5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det har tidlegare vore endring av planen som gjeld bustadtomtene 3-5. Det er ikkje overlapp med denne endringa. Hovudformål med endringa som vart vedteke 10.12.2021 i delegert sak nr 005/21 var tilpassing av bustad tomt 3,4 og 5, innanfor BFS2-3 og å justere føresegn.



Endring nr. 1 av reguleringsplan for GNR. 41, BNR. 585 M.FL - AREFJORD

## 6. Skildring av planområdet



Kart synar plassering av planområde

### Lokalisering

Området ligger i Arefjord mellom Arefjordsvatnet og Straumen, med tilkomst frå kommunal veg Nygårdsvegen.

### Dagens bruk

Parkeringsplass er starta opparbeidd, og FjellVAR har sprengt ut grøft og etablert VA leidningar gjennom planområdet. Her er elles ingen bruk av område i dag. Planområde ligg i strandsona, som her er bratt og med tett vegetasjon.



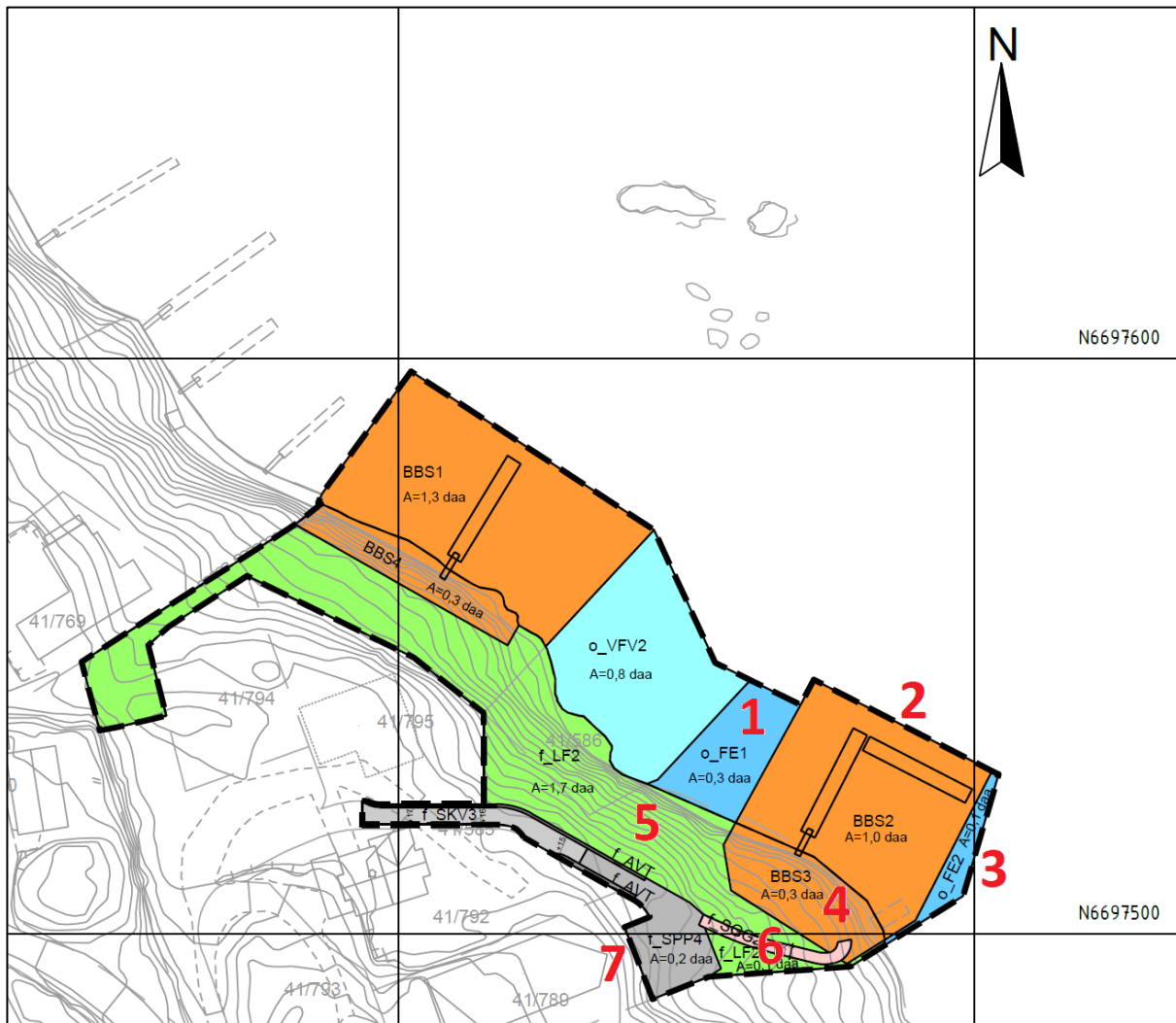
Forslag til endring vist i Google Earth.



Bilete frå aust synar delvis opparbeidd parkeringsplass, og utsprengt rørgate til sjø. En foreslår nå å etablere gangtilkomst på den utsprengte rørgata i staden for å lage ny tilkomst lengre nord slik det er vist i eldre plan.

## 7. Skildring av reguleringsendringa

### 7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:



Endringar er markert med nummer i kartet, og skildra i tabellen nedanfor.

	Endring:
1	O_FE1 er nytt sjøformål som tidlegare har vert del av BBS2. Ein har nytta sjøformål ferdsel for å sikra tilflott til småbåtanlegg og fri ferdsel for allmenta.
2	Planområde er utvida mot nordaust for å gi rom for ei meir funksjonell flytebrygge. Dette er kompensert ved at ein regulerer om til sjøformål mot aust og vest slik at BBS2 ikkje vert større enn i dag.
3	O_FE2 er nytt sjøformål som erstattar del av BBS2.
4	BBS3 er flytta lengre sør, og har fått en avgrensing som er meir funksjonell, betre tilpassa terreng, og dei inngrepa som er gjort av FjellVAR.
5	F_LF2 har fått 17 meter lengre strandsone ved at BBS3 har blitt meir konsentrert.
6	SGG2 har fått ny trase og utforming. Regulert breidde er 2 m.
7	Del av annan veggrunn langs SPP4 er lagt inn i parkeringsformålet. SPP4 er og justert noko mot aust.
	Planen har fått byggjegrænse i formålsgrensen mot sjø. Tekst og illustrasjonar utan rettsverknad frå eldre plan er teke ut.



## 7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

§ 1.4	Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl. § 12-5, nr.6: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FE Ferdsel</b></li> <li>• VFV (Friluftsområde i sjø og vassdrag)</li> </ul>	Lagt til nytt sjøformål FE under §1.4
§ 4.1	4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege: o_SKV1 er offentlig køyreveg. o_SF1-6 er offentlig fortau. o_SVT er offentlig veggrunn. <b>o_FE er offentlig sjøareal.</b>	Lagt til nytt sjøformål o_FE under §4.1
§ 5.5	5.5.6 For småbåtanlegget i f_BBS1-4 skal det etablerast minimum 0,5 parkeringsplass per båtplass. Desse parkeringsplassane skal etablerast i f_SPP3 og f_SPP4. <b>For båtplassar knytt til eigedomane 41/792, 41/793, 41/794 og 41/795 er det ikkje krav til eigen parkering innanfor SPP3-4 om dei har parkering på eigen grunn.</b>	Lagt til krav til parkering. Tillegg til føresegn opnar for at parkeringsplass kan bli mindre, om båtplassane er for eigedomar innanfor planen, som har parkering på eigen tomt. (Dette er og ei tilpassing som tek omsyn til at hagen på tomt 7 i vest har fyllingsfot som går inn på parkeringsanlegget.)
§ 5.5	5.5.9 <b>Innanfor SPP4 er det tillate med støttemur mot terreng.</b>	Ny føresegn om støttemur til parkeringsplass. Teknisk veggrunn inngår i formålet, slik at ein no kan ha støttemur mot terreng.
§ 5.6	5.6.1 <b>Småbåtanlegget BBS1 kan ha 10 båtplassar i sjø. Småbåtanlegget BBS2 kan ha 10 båtplassar i sjø.</b>	Presisering av føresegn om tal på båtplassar for dei 2 småbåtanlegga. Tekst i kart er teke ut.
§ 5.6	5.6.4 <b>Flytebrygge vist på kart innanfor BBS1-2 er illustrasjon.</b>	Kartet synar illustrasjon av tenkt utbygging. Føresegn opnar for at endeleg løysning kan avvike.
§ 6.4	6.4.2 Gangvegen f_SGG2 skal opparbeidast med ein gangbreidde på 2 meter. <del>Delar av vegen vil etablerast som trapp.</del>	Treng ikkje å bygge trapp. Har difor tatt ut andre ledd: <i>Delar av vegen vil etablerast som trapp.</i>
§ 8.1	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone</b> <b>o_FE skal vera fri for tiltak som hindrar ferdsle i sjø.</b>	Ny føresegn til nytt formål i sjø i samsvar med endring i kart.
	I tillegg kjem oppdatering av kommune- og vegnamn, datoar m.v.  Endringar er markert med fotnote ( <sup>2</sup> ) i føresegnene.	

## 7.2 Vurdering av endringa

Reguleringsplanen vert utvida med omlag 272 m<sup>2</sup> i sjø, men endring gjev ikkje høgare utnytting eller fleire båt plassar.

Gjennom justering av BBS3 sin plassering sikrar ein at terrenginngrep skjer i områda der FjellVAR har opparbeida leidningsgrøft. I tillegg vert ein større del av friluftsområde regulert i grensa mot sjøareala. Endringa gjev moglegheit for å etablera ei meir robust flytebryggje ved at ein forlengar BBS2 mot nord. Her vert ikkje høgare utnytting eller endring av trafikksituasjonen.

Gangveg ligg nå over utsprengt grøft. Gangvegen er framleis bratt, men ein unngår trapp og reduserer inngrep i inngrepsfri strandsone som no sikrast innanfor friluftsområde o\_FE1.

BBS2 og BBS3 utgjorde samla 1.374m<sup>2</sup> i eldre plan. Etter endringa er dei på 1.354 m<sup>2</sup>. Dette er om lag 20 m<sup>2</sup> mindre enn i eldre plan.

Utviding av planområde i sjø mot nord, er kompensert ved at ein regulerer 2 område i sjø til o\_FE, ferdsl. Dette sikrar og betre tilflott for nabo i sør.

Fjellvar sin VA-grøft er målt inn med GPS. Ein har og målt inn ei naturleg avgrensing av terreng mot nord og vest, som grunnlag for å foreslå ny formålsavgrensing for BBS2-3.

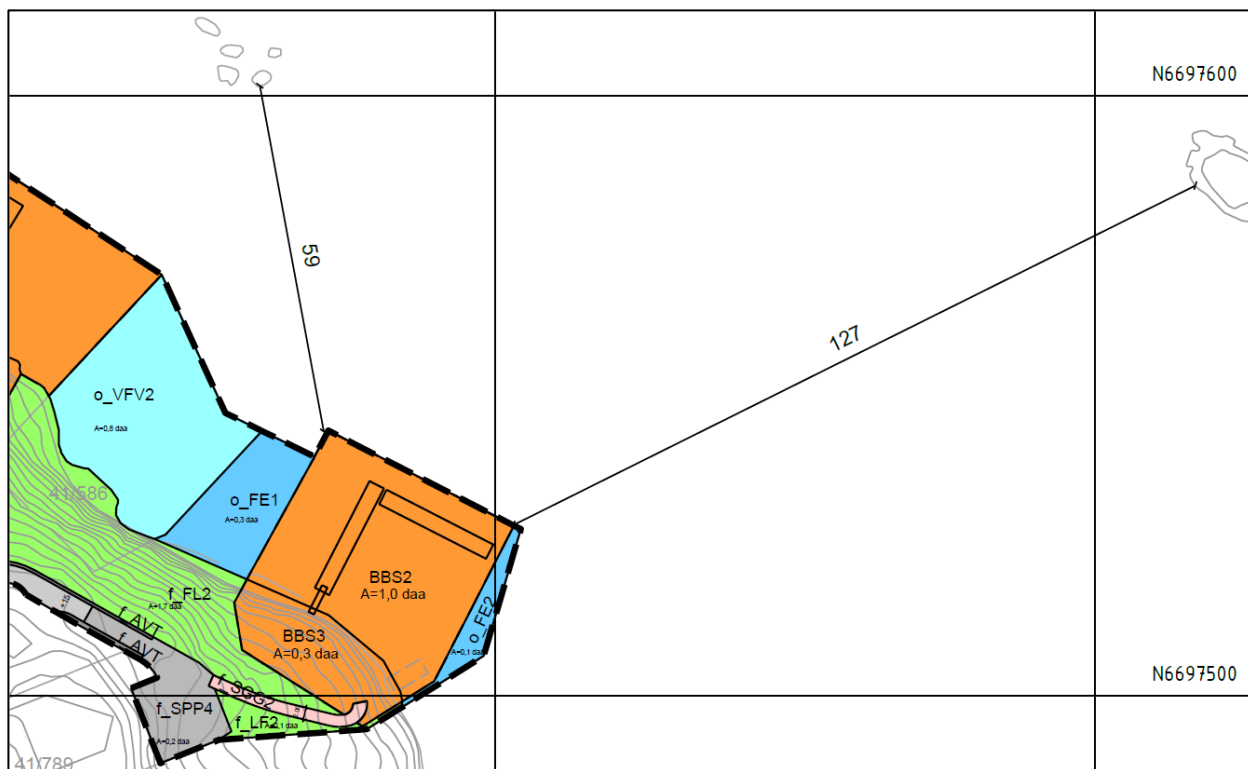
Plangrense for BBS2 er utvida mot nord med omlag 216 m<sup>2</sup> i sjø.

Ved en inkurie har tomt 41/789 vest for parkeringsplassen etablert fylling inn på parkeringsplassen. Ved å innleme formålet teknisk veggrunn i parkeringsarealet vert det mogleg å få til ei meir fleksibel løysning av parkeringsplass f\_SPP4 utan at nabo må fjerne heile fyllingsfoten.

BBS1 og BBS4 er vidareført som i plan frå 2014. Føresegn er oppdatert i høve til nytt kart, og her er gjort nokre presiseringar i teksten, men desse endrar ikkje innhaldet i planen.



Dagens situasjon sett frå aust



Avstandar til skjær syner at her er god plass, slik at endring av formålsgrense i sjø ikkje får verknader for fri ferdsel.

### Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd

#### Forenkla planprosess

Plan- og bygningslova opnar for reguleringsendring etter forenkla planprosess «når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudramane i planen, og heller ikkje berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde.»

#### Vurdering

Endringane er avgrensa til søraustlege del av planen, og inneheld ikkje element som får konsekvensar for planen for øvrig. Andre eigedomar vert ikkje påverka.

BBS2 og BBS3 utgjorde samla 1.374m<sup>2</sup> i eldre plan. Etter endringa er dei på 1.354 m<sup>2</sup>. Dette er om lag 20 m<sup>2</sup> mindre enn i eldre plan. Nytt formål o\_FE1-2 i sjø sikrar ferdsel for allmenta.

Endringa utnyttar eksisterande inngrep og lettar difor gjennomføring av planen. Endring får ikkje konsekvensar for planen for øvrig.

Hovudramane i eldre plan er bustad, veg og småbåtanlegg, fortau, friluftsmål, leikeareal, og parkering. Endringa gjeld mindre del av planen med 10 båtplassar i sjø med tilhøyrande areal på land for vinterlagring av båt, gangveg, friluftsmål og parkering.

Inngrep vert meir kompakt, meir av strandlinja vert fri for inngrep, noko som gjev meir inngrepsfri strandlinje til friluftsområde i planen.

Endring er ikkje i konflikt med strandsonevern eller andre nasjonale eller viktige regionale interesser.

Endringar av kart og føresegn er ei tilpassing til bygd situasjon som ikkje endrar hovudramane i planen.

Endringane gjeld mindre tilpassingar av kart som sikrar høgare bruksverdi, men her vert ikkje økt utnytting. Ein får eit meir konsentrert inngrep, og legg gangveg der det allereie er gjort inngrep i strandsona. Her er berre mindre tilpassingar av føresegn.

Vi meiner difor at desse endringane i planen kjem innanfor krava til kva som kan gjennomførast som ei mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Vi kan ikkje sjå at endringane kjem i konflikt med hovudramane i planen, eller offentlege interesser.

Med desse endringane får ein moglegheit til å etablere ei meir robust flytebryggje som gir økt tryggleik. Her vert likevel god plass til ferdsel i sjø, slik at ingen vert hindra. Ny gangveg kjem der det allereie er etablert grøft i strandsona. BBS3 vert meir kompakt. Med desse endringane vert område meir funksjonelt, og ein reduserer inngrep i inngrepsfri strandsone.

## **8. Konsekvensar av reguleringsendringa**

### **8.1 Barn og unges interesser**

Her er ikkje kjent bruk av born og unge med omsyn til at det er eit bratt terreng ned mot strandsona. Tilgjenge er likevel sikra gjennom gangveg ned til småbåtanlegget. Ein sikrar også meir strandlinje gjennom samanhengande friluftsområde f\_LF2. Endring gjev ei liten betring for barn og unges interesser.

### **8.2 Terreng og landskap**

Planområde ligg i eit småkupert landskap med bratt strandsone. Inngrep blir konsentrert og lagt dit det allereie er gjort inngrep. Endringa gjev meir kompakt inngrep i ubygd strandsone enn det eldre plan opnar for, noko som er positivt for strandsona.

### **8.3 Folkehelse og friluftsliv**

Endringa inneber ei liten betring for folkehelse, j.fr. 8.1, barn og unges interesser. Eit meir funksjonelt småbåtanlegg er positivt for friluftsliv på sjø. Endring gjev ei liten betring for tema folkehelse.

Her er ikkje registrerte friluftslivsinteresser. I planrapport frå 2014 står det likevel: «Arefjordpollen er registrert som regionalt viktig friluftsområde.» Endring av areal i sjø er ikkje til hinder for ferdsle eller friluftsliv. Jfr. illustrasjon s. 11.

### **8.4 Kulturminne**

Her er ikkje registrerte fornminne eller SEFRAK registrerte bygg og anlegg på tomten.

### **8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova**

Planrapport frå 2014 oppgjev ingen særlege verdiar for dette området. Endringa inneber ingen forskjell for naturressursar. Her er ikkje landbruk eller registrerte mineralressursar.

Naturmangfaldslova §8 setter krav om at offentlege avgjerder som gjeld naturmangfaldet skal så langt det er rimeleg bygge på vitskapeleg kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypars utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknader. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimeleg forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

Her er ikkje registrerte arter på artskart.artsdatabanken.no/ eller miljøstatus.no pr. 20.06.2023 innanfor eller nær planområdet. Konsekvensar for naturverdiar gjeld endring av plan.

I denne saka vurderer vi at lovens krav til kunnskapsgrunnlag er oppfylt, og at endring vil ha små natur- og miljømessige konsekvensar. Den samla belastninga for naturmangfaldet som følge av endringane er vurdert som ubetydeleg.

## **8.6 Trafikktryggleik**

Trafikkløysingar i planen vert ikkje endra.

## 9. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Varsel om mindre reguleringsendring vart sendt til naboar og offentlege høyringsinstansar.

Følgjande eigedomar vert varsla i Altinn:

Navn	Eiendom	Adresse	Sted
ERIKSEN SJUR	4626 / 41 / 789 / 0 / 0	Nygårdsvegen 213A 5350 BRATTHOLMEN	5350 BRATTHOLMEN
AREFJORD EGIL	4626 / 41 / 793 / 0 / 0	FRYDENBØLIEN 6 5056 BERGEN	5056 BERGEN
AREFJORD EGIL	4626 / 41 / 792 / 0 / 0	FRYDENBØLIEN 6 5056 BERGEN	5056 BERGEN
RONG ELI	4626 / 41 / 586 / 0 / 0	NYGÅRDSVEGEN 223 5350 BRATTHOLMEN	5350 BRATTHOLMEN
MIDLANG KATARINA VABØ	4626 / 41 / 795 / 0 / 0	NØTTESKOGEN 28 5355 KNARREVIK	5355 KNARREVIK
HAUGLAND EIRIK	4626 / 41 / 795 / 0 / 0	VALABERGET 32 5355 KNARREVIK	5355 KNARREVIK
HAUGLAND EIRIK	4626 / 41 / 794 / 0 / 0	VALABERGET 32 5355 KNARREVIK	5355 KNARREVIK
MIDLANG KATARINA VABØ	4626 / 41 / 794 / 0 / 0	NØTTESKOGEN 28 5355 KNARREVIK	5355 KNARREVIK
AREFJORD VIDAR M	4626 / 41 / 733 / 0 / 0	NYGÅRDSVEGEN 227 5350 BRATTHOLMEN	5350 BRATTHOLMEN
AREFJORD GUNNHILD JOHNSEN	4626 / 41 / 769 / 0 / 0	NYGÅRDSVEGEN 225 5350 BRATTHOLMEN	5350 BRATTHOLMEN
RONG ELI	4626 / 41 / 230 / 0 / 0	NYGÅRDSVEGEN 223 5350 BRATTHOLMEN	5350 BRATTHOLMEN
AREFJORD EGIL	4626 / 41 / 585 / 0 / 0	FRYDENBØLIEN 6 5056 BERGEN	5056 BERGEN
AREFJORD MAGNE	4626 / 41 / 310 / 0 / 0		
ÅKRE LAILA	4626 / 41 / 57 / 0 / 0	NYGÅRDSVEGEN 211 5350 BRATTHOLMEN	5350 BRATTHOLMEN
MIDTTVEIT INGOLF	4626 / 41 / 57 / 0 / 0	NYGÅRDSVEGEN 211 5350 BRATTHOLMEN	5350 BRATTHOLMEN

Følgjande høyringsinstansar er varsla med e-post:

Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no
Statsforvaltaren i Vestland	sfvlpost@statsforvalteren.no
ØyVAR	postboks@oyvar.no
Bergen Havn	bergen.havn@bergen.kommune.no
Kystverket	post@kystverket.no
Fiskeridirektoratet	postmottak@fiskeridir.no
Kopi:	
Øygarden kommune	postmottak@oygarden.kommune.no

## 9.1 Merknader frå naboar

### VERT OPPDATERT ETTER ENDT NABOVARSLING

{Det ble sendt varsel for reguleringsendring til naboar og høyringsinstansar. Ingen har bedt om utsett frist. Det kom XX fråsegn til varselet reguleringsendring. Her er ikkje krav om endringar av planframlegget.}

Fråsegn/ merknad	Forslagsstillar sin kommentar