

Saksbehandlar: Sissel Aarvik

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
030/22	Formannskapet	31.05.2022
026/22	Kommunestyret	21.06.2022

## Andre gang handsaming av Detaljregulering for Smedsvik, Søndenåneset, Vikedal

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Forslag til Detaljregulering for Smedsvik, Søndenåneset i Vikedal, blir vedtatt samsvar med plan- og bygningslova § 12-12. Plankart og føresegner er daterte 10.05.2022.

### Formannskapet 31.05.2022:

#### Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes

### FS- 030/22 Vedtak:

Forslag til Detaljregulering for Smedsvik, Søndenåneset i Vikedal, blir vedtatt samsvar med plan- og bygningslova § 12-12. Plankart og føresegner er daterte 10.05.2022.

### Kommunestyret 21.06.2022:

#### Behandling:

Tilrådinga frå formannskapet samrøystes vedtatt med 24 røyster

### KS- 026/22 Vedtak:

Forslag til Detaljregulering for Smedsvik, Søndenåneset i Vikedal, blir vedtatt samsvar med plan- og bygningslova § 12-12. Plankart og føresegner er daterte 10.05.2022.

### Saksutgreiing

#### Samandrag

Planforslaget legg til rette for tre nye hytter (fritidsbustadar), naustbuer og noko utvida småbåtanlegg i Smedsvik. Dette er ein del av det tidlegare regulerte hytteområdet på Søndenåneset. Hyttetomtene ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, men er planlagde ovanfor dei tre eksisterande hyttene i området.

Det er ikkje naust i område i dag, bortsett frå ein «gapahuk», som delvis har ein slik funksjon. Planen opnar for to nye bygningar for naustbuer. Arealet for naustbuer er delt opp og plassert slik for å få ei best mogeleg terrengtilpassing. Det meste av kaiar/bryggjer er utbygd i dag, men det er

føreslått ei forlenging av bryggja i sør for å få fleire båt plassar skjerna mot bølger og vind. Eksisterande tilkomstvegane vil bli nytta.

Planforslaget legg til rette for at fleire kan ha hytte, naustbu og båt i området og utøva hytteliv med aktivitetar og rekreasjon på land og ved/på sjøen.

Statsforvaltaren hadde motsegner til planforslaget. Etter korrespondanse og synfaring med kommunen vart desse trekte.

## **Saks- og faktaopplysningar**

### **Kva saka gjeld**

Andre gangs handsaming av Detaljregulering for Smedsvik, Søndenaåneset i Vikedal.

### **Formål**

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for ei fortetting med tre fritidsbustadar innanfor del av eksisterande hytteområde. Planen legg til rette for felles naustbuer og utviding av eksisterande småbåtanlegg for å få båt plassar til dei nye hyttene.

### **Oppdragsgjevar og konsulent**

Planforslaget er utarbeidd av Omega Areal på oppdrag frå Vidar Fatland, Anne Marie Ræstad Dahle mfl.

### **Planprosess og medverknad**

Planforslaget vart førstegangshandsama i formannskapet 22.06.2021 og vart sendt på høyring i perioden 28.06. – 11.09.2021. Innkomne uttalar er oppsummerte og kommenterte nedanfor.

### **Plantype**

Planforslaget blir lagt fram som privat detaljregulering.

### **Planområdet, plassering og avgrensing**

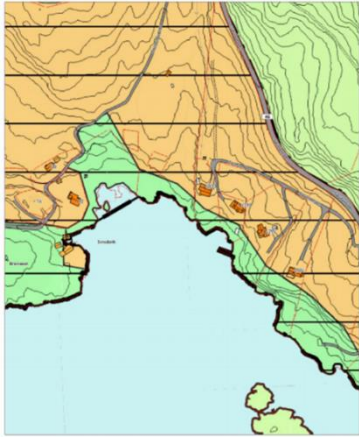
Planområdet ligg omtrent 2 km sør for Vikedal sentrum, på sørsida av fv. 46, Saudavegen. Det går ein tilkomstveg frå fylkesvegen fram til planområdet og til fleire fritidsbustadar aust for dette planområdet. Planområdet er ca. 15 daa.



*Planområdet si lokalisering*

### **Planstatus**

I arealdelen til kommuneplanen for Vindafjord 2017-2029 er området sett av til byggjeområde for hytter og friområde, der gjeldande reguleringsplan skal gjelda. Sjøarealet er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.



*Utsnitt frå kommuneplanen.*

Det er reguleringsplanen «Søndenåneset sør, del av gnr. 67 bnr. 69» (1980) som gjeld for området. Her er området regulert til sommarhus (fire stk.), friområde og felles gangveg. Ein del av planen er «unntatt frå stadfestningen». Bakgrunnen for dette var motsegn mot planforslaget fordi området på det tidspunktet hadde planta granskog som ikkje var hogstmoden. Denne skogen er no hogd.



*Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan.*

Ein del av den gjeldande reguleringsplanen vil bli erstatta som følgje av denne reguleringa. Hovudprinsippa i planen vil bli vidareført, men den vil bli oppdatert etter gjeldande føringar og retningslinjer for planarbeid. Det er ingen tilgrensande reguleringsplanar.



Ortofoto 2021

### **Dagens forhold**

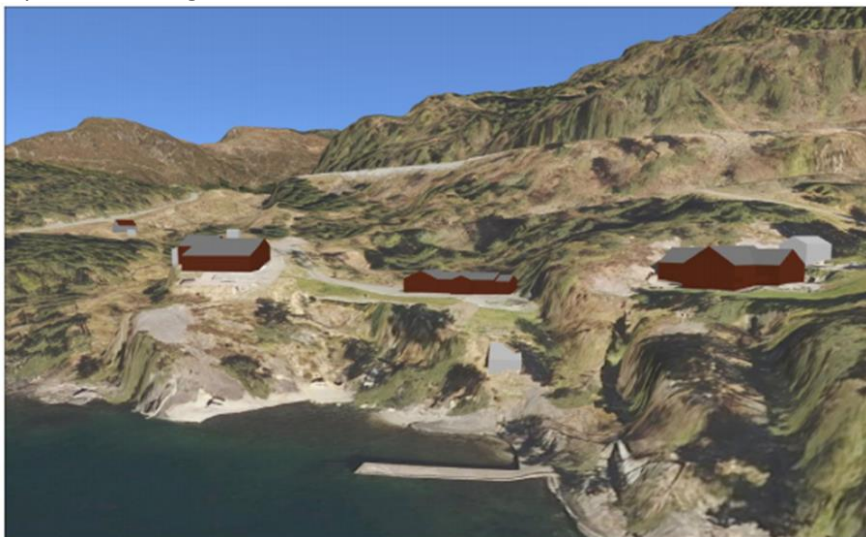
Planområdet omfattar tre eigedomar. Det er i dag etablert tre fritidsbustadar i området med tilhøyrande tilkomstveggar, og med kai/bryggjer med båtfeste ved sjøen. Eksisterande hyttetomter er delvis opparbeidde med hagar/plen/uteopphaldsareal og parkeringsareal. Området som heilheit har variert vegetasjon og innslag av fjell i dagen.

Strandlinja er lite tilgjengeleg gjennomgåande for ålmenta på grunn av bratt og ulendt terreng på begge sider av planområdet.

Elles i Smedsvikområdet er det etablert hytter, naust og bryggjer, både vest og aust planområdet.

### *Landskap/topografi*

Topografien i området er bratt ned frå fylkesveg 46, og hyttene som er bygde er plassert godt tilpassa i terrenget.



Planområdet sett frå sør. 3D-illustrasjon.

### *Kulturminne*

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø av verneverdig verdi innafør plangrensene, eller andre stader i Smedsvik-området.

### *Naturmangfald*

Etter søk i Artsdatabanken sine kart er det ikkje gjort funn av artar innanfor planområdet, verken på land eller i sjø. Sjøområdet er del av eit stort lokalt viktig gytefelt for torsk under namnet «Hammaren – Torsteinsbu». Dette området omfattar det meste av fjorden.

### *Friluftsliv/rekreasjon*

Det er i hovudsak dei som bur på hytteeigedomane som nyttar området. Området langs sjøen er registrert som regionalt friluftsområde i FINK 2004 (Rogaland fylkeskommune). Dette arealet er i samsvar med det som er regulert som friområde i gjeldande reguleringsplan. Området er ikkje registrert med turveggar i kjende kartdata. Bratt og ulent terreng i ytterkantane av planområdet utgjer naturlege barrierar, som gjer det vanskeleg å ferdast langs stranda.

### *Trafikkforhold*

Tilkomstvegen til planområdet går frå fylkesveg 46 (Saudavegen). Fylkesvegen er registrert med ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1.500 (2019). Fartsgrensa er 80 km/t på strekningen. Det er ikkje registrerte trafikkulykker i området. Tilkomstvegen går i dag til sju hytter. Det er ikkje gang- eller sykkelveg langs fylkesvegen eller tilkomstvegen. Det er ikkje tilfredsstillande sikt i avkjøringa til fylkesvegen.

### *Infrastruktur*

Hyttene som er knytt til tilkomstvegen har felles renovasjonspunkt oppe ved avkjøringa frå fylkesvegen.

Ein 22 kV leidning, eigd av Haugaland Kraft, endar like ved tilkomstvegen nede ved dei tre eksisterande hyttene.

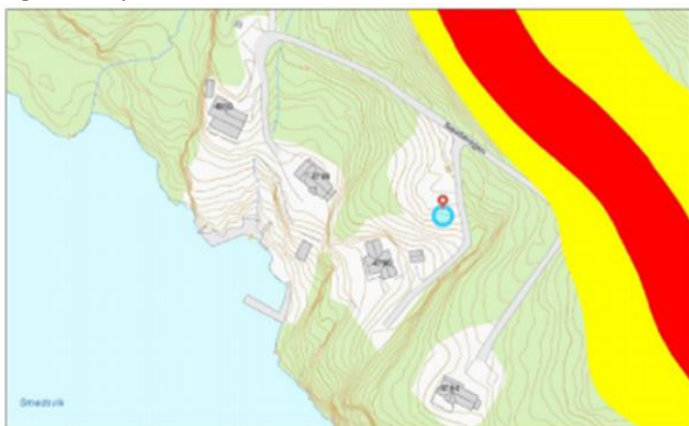
Eksisterande fritidsbustader i området har private anlegg for vatn og avløp. Hytta på gnr./bnr. 67/186 får vatn frå eige borehol, og har avløp med eigen slamavskiljar og utsleppsleidning til sjø. Hyttene på gnr./bnr. 67/78-79 har vatn frå felles borehol og har felles septiktank (4 m<sup>2</sup> slamavskiljar) med felles utslepp til sjø

### *Grunnforhold*

Arealet mellom fylkesvegen og sjøen ligg under marin grense og har dermed i teorien moglegheit for marin leire. I NGU sitt kartverk er området karakterisert som areal med «bart fjell, ubetydelig dekke».

### *Støy/forureining*

Ein liten del av tilkomstvegen innanfor planområdet ligg i gul støysone frå fylkesvegen. Dette gjeld ingen av hyttetomtene.



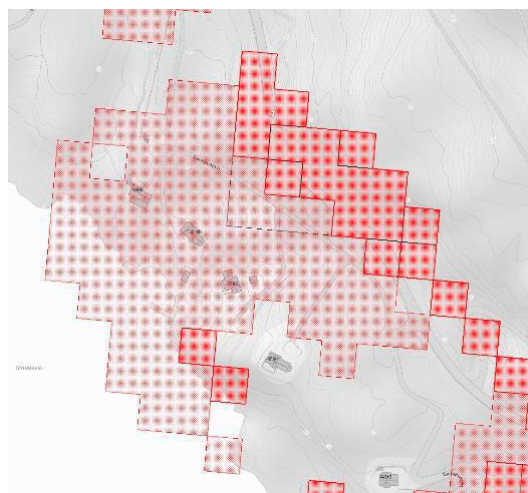
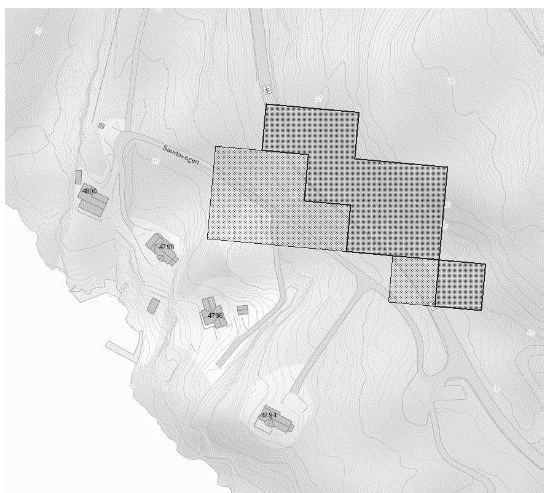
Støysonekart - miljodirektoratet.no

Det er ikkje kjent noko form for forureining til luft eller grunn i området.

### *Aktsemdsområde*

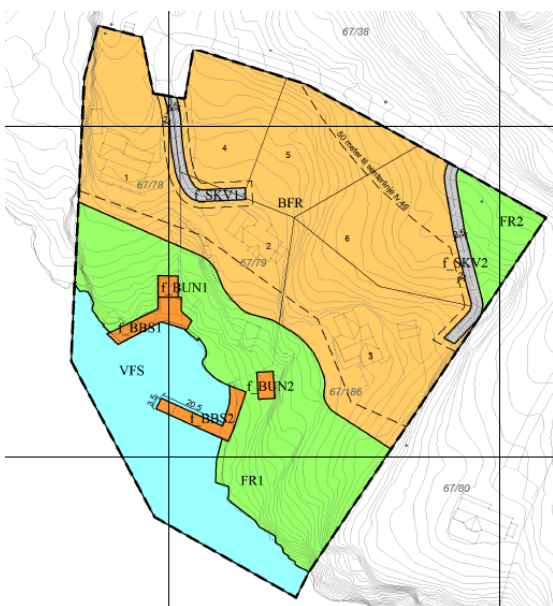
Nordlege delar av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for steinsprang (utløpsområde), og dette må takast omsyn til ved etablering av nye hytter. Det er ikkje kjent at det har skjedd

steinsprang her. Større delar av planområdet ligg også innanfor aktsemdsområde for snøskred (utløpsområde). Ettersom at Smedsvik ligg ved sjøen i eit relativt mildt vestlandsklima er snøskred vurdert å vera usannsynleg i dette området.



Planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for steinsprang (t.v) og aktsemdsområde for snøskred (t.h), kjelde: temakart.nve.no

### **Hovudgrep i planforslaget**



Planforslaget

### **Fritidsbustadar/hytter**

Planforslaget opnar for at det kan førast opp tre nye fritidsbustader på inntil 90 m<sup>2</sup>. Dette er i samsvar med det kommuneplanen set som maks storleik på for hytter innanfor 100-metersbeltet langs sjøen. Planforslaget opnar ikkje for fritidsbustadar nærare sjøen enn det som er etablert i dag.

Hyttene kan ha maks gesimshøgde på 4,0 meter og maks mønehøgde på 5,5 meter målt frå topp grunnmur. Ved pulttak eller flatt tak skal maksimal gesimshøgde vera 4,0 meter frå topp grunnmur. Maks høgder er i samsvar med kommuneplanen.

Det er sett krav i føresegnene om at planering og utgraving på tomte ikkje skal vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn og behovet for parkering på

eiga tomt. Tomta elles skal ha mest mogleg naturleg eksisterande terreng og vegetasjon. Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Det skal nyttast mørke og/ eller naturtilpassa fargar på bygningane. Reflekterande materiale på tak er ikkje tillate.

Kvar fritidsbustad skal ha maks parkeringsplass for to bilar på eigen grunn og tilgang til ein båt plass. For å minimera landskapsinngrepet, er det tillate at bilar kan snu i regulerte veganlegg. Dette er internvegar med lite trafikk.

Det er føreslått ei byggjegrænse mot dei interne vegane på 2 m, og 50 m frå senterlinja på fylkesvegen.

#### *Naustbuer*

I utgangspunktet var det planlagt tre felt for naustbuer. Dette vart redusert til to etter motsegn frå Statsforvaltaren, sjå omtalen nedanfor under høyringsuttalen frå denne. Det er altså no føreslått regulert inn to felt for felles naustbuer, f\_BUN1-2. Desse skal vera felles for dei tre eksisterande og dei tre nye hyttene, for oppbevaring av båtutstyr ol. Justert etter høyring er maksimal storleik og møne- og gesimshøgde regulert slik:

<b>Feltnamn</b>	<b>Justert planforslag</b>
f_BUN1	Areal byggjeområde = 40 m <sup>2</sup> Bygning = 30 m <sup>2</sup> BYA Møne- og gesimshøgde: 5,0 og 3,5 m
f_BUN2	Areal byggjeområde = 40 m <sup>2</sup> Bygning = 30 m <sup>2</sup> BYA, pulttak Møne- og gesimshøgde: 4,5 og 2,6 m

Bygningane skal vera i ein etasje og høgdene skal målast på frontveggen mot sjøen. Naustbuene skal ikkje stengja for ferdsel langs sjøen. I føresegnene er det sett krav til minst mogleg terrenginngrep, tilpassing til lokal byggjeskikk, fargebruk og materiale, vindaug og utforming av bygg og fasade. Areal for naustbuer er delt opp og plassert slik for å få ei best mogeleg terrengtilpassing.

#### *Småbåtanlegg*

Innanfor BBS1-2 kan det opparbeidast bryggjeanlegg. Dette er i hovudsak slik det er bygd i dag. Planforslaget opnar for å forlenga bryggja i BSB2 til 20,5 meter ut i frå strandlinja, dvs. 5 m lengre enn det bryggja er i dag. Det er behov for fleire båt plassar og å skjerma båtar mot bølger og vind. Ei lengre bryggje vil og skjerma badeområdet på ein betre måte.

#### *Samferdselanlegg*

Eksisterande tilkomstvegar blir vidareførte. Vegane har ei breidde på 3,5 m, er grusa og er i god stand. Stigninga på vegane er brattare enn krava til universell utforming, men dei gir tilkomst med bil til hyttene.

#### *Anna infrastruktur*

Det er planlagt felles utslepp til sjø, med maksimalt 2 utsleppsleidningar frå planområdet. Dei nye hyttene skal koplant på eksisterande avløpsanlegg innanfor planområdet, med ei eventuell utbetring av anlegga for å auka kapasiteten. Det vil totalt vera to utsleppsleidningar frå planområdet, der hytte 1, 2, 4 og 5 nyttar same utsleppsleidning, og der hytte 3 og 6 nyttar den andre utsleppsleidningen. Det må søkjast om utsleppsløyve for kvart av avløpa når nye hytter blir bygde. Hytte 1 og 2 har i dag felles borehol for vatn og hytte 3 har eit eige borehol. For dei nye hyttene kan det etablerast nye borehol for vatn ved behov.

I samband med godkjenning av byggjesøknad må det kunne dokumenterast utsleppsløyve, tilgang til hygienisk trygt og nok drikkevatt, samt sløkkjevatt for bygningar med varig opphald jf. PBL § 27-1.

Eksisterande oppsamlingspunkt for hytterenasjon er etablert ved avkjørselen frå fylkesvegen og skal nyttast av dei nye hyttene. Dette arealet har kapasitet til fleire abonnentar, men kapasiteten på dunkane må aukast.

#### *Grøntstruktur/friluftsliv*

Uteopphaldsareal til hyttetomtene skal løysast på eiga tomt, men det vil og vera tilgang til regulerte friluftsområde og naturområda elles i området. Strandlinja skal vera open for ferdsel og tilgjengeleg for ålmenta.

Eit belte mot sjøen som er regulert som «park, turveg, lek» i gjeldande reguleringsplan, er i hovudsak vidareført i planforslaget under føremålet friluftsmål. Det vil vera tillate å plassera mindre installasjonar som benker, bord, grill og anna i området så lenge dette ikkje krev nemneverdig terrengingrep. Det kan etablerast lett tilrettelagde stiar frå hyttene og tilkomstvegane ned til naustbuene og sjøen innanfor føremålet. Eksisterande «gapahuk» kan bestå og haldast ved like og inngå i friluftsområdet.

#### Konsekvensutgreiing (KU)

Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje krev konsekvensutgreiing i medhald av pbl §§ 4-1 og 4-2. Planarbeidet er for det meste i samsvar med gjeldande kommuneplan, og det er snakk om ei mindre fortetting av eksisterande hytteområde.

#### Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

Det er gjennomført ein ROS-analyse, sjå vedlegg.

Det er ikkje avdekka uønskte hendingar med uakseptabel risiko som må undersøkast nærare. Det er derfor ikkje noko som tilseier at det er naudsynt med andre risikoreduserande tiltak i planområdet utover det som er lagt inn i føresegnene til planen og oppsummert nedanfor:

- Konstruksjonar i sjø må dimensjonerast til å tola påkjenningar frå sjø.
- Krav til sløkkjevatt må sikrast i samsvar med pbl og forskrift om tekniske krav til byggverk.

## **Vurdering**

### **Innkomne merknadar/uttalar**

#### **Statens vegvesen**

Planområdet ligg i tilknytning til fylkesveg 46. Statens vegvesen viser til Rogaland fylkeskommune når det gjeld trafikktryggleik og framkommelegheit. Dei har ingen merknadar til planforslaget.

#### **Kystverket**

Dei har merka seg at det er teke med i føresegnene at tiltak skal dimensjonerast slik at dei kan motstå pårekelege drag og bølgeslag i området, og at tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemyndigheit. Ut frå ei farvassmessig vurdering har ikkje Kystverket merknader til planforslaget.

#### **Haugland interkommunale miljøverk (HIM)**

Det er lite rom for renovasjonsbilen å stoppa i avkjøringa til feltet oppe ved fylkesvegen. HIM foreslår at vegstyre/grunneigarar/vegrettsinnehavarar signerer ein avtale om bruk av privat veg slik at renovasjonsbilen kan kjøra inn av avkjørselen for å renovera. Føresetnaden er at det heile tida er opne areal og ingen hinder for at renovatøren skal kunne snu kjøretøyet inne på privat



område.

Volumet på oppsamlingseiningar må aukast når dei tre nye fritidsbustadane er ferdigstilte. Dette krev 50 % større areal enn det behovet er i dag.

*Konsulentens sin kommentar:*

*«Det vert lagt inn rekkjefølgjekrav i føresegnene som sikrar at det vert inngått avtale om tilgang til privat veg for renovatør før utbygging, samt etablering av tilstrekkeleg areal til oppsamlingsdunkar med eventuell innhegning.»*

*Kommunedirektøren sine merknadar:*

Som merknaden frå konsulenten.

### **Fiskeridirektoratet**

Ved eit småbåtanlegg vil det erfaringsmessig kunne skje mange forureinande aktivitetar, f.eks. skraping og påføring av nytt botnstoff. Vidare kan uhell og uføresette hendingar medføra skadelege utslepp.

Dei føreset at det blir teke inn føresegner om f.eks. fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummar o.l. dersom det er aktuelt med spyling, pussing, skraping, vedlikehald mv. av båtar i eller nær sjø. Vidare føreset dei føresegner om avfallshandtering. Eventuelt må det gis føresegner om at vedlikehald og puss av båtskrog mv. ikkje er tillate.

Før det kan fattast vedtak etter hamne- og farvasslova og forureiningslova eller blir gitt dispensasjon etter pbl kap. 19, skal aktuelle sektormyndigheiter høyrast i saka.

*Konsulentens sin kommentar:*

*«Det er ikkje aktuelt å tillate båtvedlikehald i planområdet, tilleggspunkt i føresegnene skal sikra dette.»*

*Kommunedirektøren sine merknadar:*

Som merknaden frå konsulenten.

### **Rogaland fylkeskommune**

Den aktuelle delen av strandlinja er del av eit større belte registrert som regionalt friluftsområde i ei kartlegging gjort i samband med Fylkesdelplan for Friluftsliv, Idrett, Naturvern og Kulturvern (FINK). Området har status «anbefalt sikra» i kartlegginga, og er omtalt slik: *«Regionalt bade og båtutfartsområde. Tilrettelegging for atkomst fra land, toalett, renovasjon mv. er ønskelig. Har brygge og stupebrett.»*

I planskildringa og saksframlegg står det at strandlinja er lite tilgjengeleg for allmenta i dag på grunn av bratt ulendt terreng på begge sider av planområdet. Det står vidare at det ikkje er kjent at planområdet er nytta av allmenta i dag.

Fylkesrådmannen ber kommunen vurdere kva konsekvensar planen vil ha med tanke på moglegheita for ei framtidig tilrettelegging av friområdet i tråd med tilrådinga i FINK. Etablering av tre nye naustbuer i vika vil etter deira vurdering auka det bebygde preget vesentleg. Når det samstundes er opna for andre installasjonar som benkar, bord, grill og liknande innafor friluftformålet, vil dette i sum kunne medføra ei betydeleg privatisering av strandsona. Nærleiken til eksisterande hytter vil forsterke dette.

Det er viktig at nye naustbuer blir plasserte slik at desse ikkje er til hinder for ferdsel i strandsona. Både naust og hytter bør tilpassast landskapet slik at ein minimerer fjernverknad, både frå sjø og frå meir tilgjengelege friområde som grensar til planområdet. I dette tilfellet gir fylkesrådmannen

**fagleg råd** om at storleiken på nye naustbuer blir avgrensa tilsvarande eit areal på maks 10 m<sup>2</sup> for kvar av fritidsbustadene i planområdet. For å redusera fjernverknaden bør også maks høgde på naustbuene reduserast. Det kan t.d. setjast krav om gesimshøgde på maks 2,5 m og mønehøgde på maks 3,5 m.

I Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister er det tilrådd å nytta FR som forkorting/feltnamn for friluftsmål i reguleringsplan.

Samferdselstekniske merknader: I planskildringa er det teke utgangspunkt i vegklasse L1 ved berekning av sikt i avkøyrse mot fv. 46. Fylkesvegen er ein hovudveg og må klassifiserast som ein Hø1-veg. Kravet til stoppsikt for Hø1-veg er 105 meter. Det er behov for utbering av sikt i avkjørselen mot fv. 46. Sikta må utbetrast før bruksløyve kan gis. Dette må sikrast som eit rekkjefølgjekrav i føresegnene. Det må også sikrast i eit eige punkt i føresegnene at alle planar for tiltak som berører fv. 46 skal oversendast til vegmyndigheita for gjennomsyn. Dei minner om at det for alle tiltak som berører veggrunnen langs fylkesvegnettet er krav om gjennomføringsavtale med vegmyndigheitene. Dette må sikrast i føresegnene.

*Konsulentens sin kommentar:*

*«Det er gjort ei nærare skildring av friluftsverdiane i justert planforslag. Tiltaka er justert i tråd med innspel frå fylkeskommunen. Storleik på naustbuer er sett i form av utvendig areal, og kan kanskje oppfattast som meir enn 10 m<sup>2</sup>, men med tanke på veggkonstruksjonar og inndeling, vil innvendige mål verte 10-14 m<sup>2</sup> per naustbu i justert planforslag.»*

*Feltnamna for friområde er endra til FR. Og interesser knytt til fylkesvegen er ivareteke.*

*Når det gjeld kartlegginga av friluftsområdet som er skildra i merknaden, så kjem det berre fram av Temakart Rogaland at området i regionale friluftsområder (FINK 2004). Det går ikkje fram informasjon utover dette. Området er heller ikkje registrert i naturbase, når ein går gjennom enkeltsøk1. FINK-planen er nå erstatta av Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024, og området er ikkje omtala i denne. Temakart «tilgjengeleg strandsone» viser at området ikkje er tilgjengeleg grunna at området er omfatta av private eigedommar, og at terrenget er bratt. I kapittel 5.2 og 5.7 er det i justert planforslag gjort ei nærare utgreiing av dagens situasjon og friluftslivsinteressene i området.»*

*Kommunedirektøren sine merknadar:*

Om regionalt friluftsområde og storleik på naustbuer: sjå kommunedirektøren sine merknadar til uttalen frå Statsforvaltaren.

FR nytta feltnamn for friluftsområde.

Maks møne- og gesimshøgde på bygning i BUN1 er redusert til 4,5 m/3,0 m. I BUN2 er det sett krav om pulttak med maks mønehøgde på 4,5 m og maks gesimshøgde på 2,6 m. Dette bygget vil liggja inntil ein bergvegg og vil underordna seg landskapet.

I føresegnene er det sett rekkjefølgjekrav knytt til sikt. Før bruksløyve for nye fritidsbustadar vert gitt, må sikthindringar innanfor frisiktsonene i avkøyrsla mot fv. 46 – Saudavegen vera fjerna. Dette betyr at det må gjerast tiltak på nordsida av fylkesvegen, slik at sikta mot aust blir tilfredsstillande når ein køyrer ut på fylkesvegen mot vest. Det er teke inn krav om gjennomgang og gjennomføringsavtale knytt til tiltak i tilknytning til fv. 46.

### **Statsforvaltaren i Rogaland**

Viser til at området er omfatta av ein eldre reguleringsplan frå 1980, der området for naustbuer er avsett til friområde. Planforslaget er derfor ikkje i tråd med gjeldande plan.

Dei peikar og på at arealet ligg i 100-metersbeltet langs sjøen der det skal takast særskilt omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Området er smalt og dei skriv at det vil vera vanskeleg å byggja naustbuer utan terrenginngrep. Tre naustbuer vil, etter deira vurdering, i stor grad endra landskapsbiletet sett frå sjø, auka det bygde preget og gjera at området står fram som meir privatisert og lite tilgjengeleg for ålmenta.

I flg. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, kan det vera grunnlag for å tillata visse tiltak langs sjøen, slik som til dømes naust, men at desse bør samlast. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er gjort ei heilskapleg vurdering av plassering av tiltaka i samband med andre område som allereie er sett av til føremålet i eksisterande reguleringsplan.

Etter deira vurdering blir omsynet bak § 1-8 i pbl og omsynet til ålmenta vesentleg sett til side, og Statsforvaltaren fremjar **motsegn** til etablering av naustbuer og småbåtanlegg.

Avslutningsvis gjer Statsforvaltaren merksam på at det ut frå flyfoto kan sjå ut som kai og bølgebrytar allereie er etablert i området, i tillegg til at det blir opplyst at det allereie er gjort terrenginngrep for å gjera plass til nausta. Planen har ikkje byggjegrense mot sjø og eventuelle tiltak her ville krevja handsaming etter pbl i form av dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, i tillegg til avklaring etter forureiningslova. Det går ikkje fram av planforslaget om tiltaka er lovlege. Statsforvaltaren ber kommunen om å få avklart om dei eksisterande tiltaka er lovleg gjennomført.

*Konsulenten sin kommentar:*

*«Med ein feil under utsending av oppstartsvarsel på epost, har ikkje Statsforvaltaren komme med på mottakarlista. I staden gjekk mailen to gonger til epostadresse i Fylkeskommunen. Dette er svært beklageleg.»*

*Når det nå vert fremma ny reguleringsplan for området, så vil den gjeldande reguleringsplanen for det aktuelle området verte oppheva. Området ligg i eit eksisterande lite hyttefelt, og i samband med gjeldande plan var det intensjon om å opna for ytterlegare hytter som fram til i dag ikkje har vorte bygd som følgje av at området ikkje vart stadfesta av omsyn til skogsressursar. Skogen er no hoggen og slik bruk er ikkje lenger aktuelt. I føresegnene til den gjeldande reguleringsplanen er det opna for at kommunen kan tillate oppført bygningar som har naturleg tilknytning til området, og som ikkje er til hinder for fortsatt bruk.*

*I gjeldande kommuneplan er det i dag sett krav om at alle sjønære fritidsbustadar skal ha tilgang til båt plass. Etter høyring har me saman med kommunen komme fram til ei redusering av planlagde tiltak i/nær sjø, for å betre imøtekomme Statsforvaltaren sine innspel og ivareta omsynet til §1-8. Utviding av bryggja innanfor f\_BBS2 er nå redusert frå ca 8,5 meter til 5 meter. Byggeområde for naustbuer, og maksimal BYA og høgde er redusert i tråd med forslag frå fylkeskommunen. Det er utarbeida fotoillustrasjonar (figur 22 og 23) som viser omfanget av planlagde naustbuer.*

*Når det gjeld eksisterande tiltak har ikkje Omega Areal AS kjennskap til om desse er søkt om. Basert på eit vedtak av dette planforslaget vil tiltakshavarar ha moglegheit til å søke om tiltak i tråd med denne.»*

*Kommunedirektøren sine merknadar:*

I brev datert 05.01.2022 gjorde kommunen greie for ein del endringar som vart gjort i planforslaget på bakgrunn av uttalen frå Statsforvaltaren:

«Naustbuer

*Storleiken på areal regulert til naustbuer og maks BYA for desse bygningane er reduserte etter høyring:*

<b>Feltnamn</b>	<b>Første forslag</b>	<b>Justert planforslag</b>
-----------------	-----------------------	----------------------------

<i>f_BUN1</i>	<i>Areal byggjeområde = 60 m<sup>2</sup> Bygning = 40 m<sup>2</sup> BYA Høgde: 5,5 og 3,5 m</i>	<i>Areal byggjeområde = 40 m<sup>2</sup> Bygning = 30 m<sup>2</sup> BYA Høgde: 5,0 og 3,5 m</i>
<i>f_BUN2</i>	<i>Areal byggjeområde = 56 m<sup>2</sup> Bygning = 30 m<sup>2</sup> BYA Høgde: 5,5 og 3,5 m</i>	<i>Areal byggjeområde = 36 m<sup>2</sup> Bygning = 30 m<sup>2</sup> BYA Høgde: 2,5 m</i>
<i>f_BUN3</i>	<i>Areal byggjeområde = 72 m<sup>2</sup> Bygning = 40 m<sup>2</sup> BYA Høgde: 5,5 og 3,5 m</i>	<i>Areal byggjeområde = 40 m<sup>2</sup> Bygning = 30 m<sup>2</sup> BYA Høgde: 4,5 (4,0) og 2,5 m</i>

*Planlagde tiltak er visualisert gjennom fotomontasjar. Sjå nedanfor.*



*Naustbua i BUN1 vil bli bygd delvis inn i terrenget og få ei god terreng- og landskapstilpassing.*



*Eksisterande «gapahuk» i BUN2 vil bli erstatta av eit tilsvarande utforma bygg, men med dør i fronten. Sjå fotomontasje nedanfor.*

*Naustbua i BUN3 vil bli liggjande inntil ein bergvegg og vil underordna seg landskapet.*



*Det går fram av føresegnene at naustbuene skal tilpassast lokal byggjeskikk med byggjemateriale av tre eller stein, og med bruk av mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø. Det kan ev. vera betong inn mot terreng.*

*Med desse endringane meiner kommunen at det er godtgjort at omsynet til landskap og terreng er godt ivareteke og at det samstundes blir lagt til rette for ein funksjonell bruk av området.*

#### Småbåtanlegg

*På flyfoto tilbake frå 1992 kan ein sjå at det var bygd ei mindre bryggje i området. Ein gang mellom 1992 og 2004 er bryggja flytta litt sørover og bygd noko større, slik den er plassert og ser ut i dag.*

*Dersom ein skal ha båt liggjande ute på sjøen i dette området, er det eit klart behov for ei bryggje / ein bølgebrytar, både for ombord- og ilandstiging frå båt og som vern mot sjø og bølger. I planen er det føreslått ei utviding (forlenging) av BBS2 med 5 m, til 20,5 m. Dette er ein reduksjon på 3,5 m i forhold til forslaget som var på høyring. Elles er det ikkje lagt opp til utviding av kai/bryggje. Svaberga i området mellom BBS1 og BBS er og skal vera urørde av inngrep. Slik anlegga er bygde og planlagde har dei ei god plassering og utforming i forhold til landskap og terreng. Sjå bilete.*

*Statsforvaltaren etterlyser ei heilskapleg vurdering av plassering av tiltaka (naustbuer og bryggjer) i samband med andre område som allereie er regulerte til føremålet i gjeldande reguleringsplan. Det er to område i Smedsvik som er regulert til naustplass og båtopptrekk. I området på vestsida av planområdet som denne saka handlar om, er det bygd 3 private naust og ein mindre kai. Elles er dette eit naturområde med svaberg og skog, der det vil krevja omfattande terrenginngrep å byggja vidare ut. Å ha naustbuer og bryggjeplass her for hyttene i Smedsvik-planen her, vil dessutan vera lite hensiktsmessig, då dette er på andre sida av bukta. Det er ikkje framkomeleg langs sjøen mellom dei to områda, og å forflytta seg langs veg vil bli svært langt og sannsynlegvis ved bruk av bil. Det regulerte naustområdet i aust er ikkje opparbeidd/tilrettelagt. Arealet er til dels bratt og består av svaberg og skog. Heller ikkje her er det råd å gå langs sjøen til planområdet. Den planlagde utbygginga innanfor planområdet framstår derfor som langt meir skånsam og praktisk enn vidare utbygging i dei allereie regulerte områda.*

#### Regionalt friluftsområde

*Me stiller spørsmål ved den regionale statusen. FINK viser m.a. til området har bryggje og stupebrett. Bryggja det blir sikta til, må då vera den som ligg i planområdet og altså rett nedanfor hyttene, som også den gang var bygde i planområdet. I området har det etter vår kjennskap ikkje vore anna enn moglegvis 2 mindre stupebrett, som pr. no framstår som svært enkle og til dels farlege å bruka.*

*Vindafjord kommune har ikkje Smedsvik-området med i vår kartlegging av viktige friluftsområde. Vindholmen burde me nok hatt med, og vil ta inn. Dei vikene som faktisk blir nytta av andre enn dei*

som er på hytter her, ligg utanfor det registrerte friluftsområdet. Å klassifisera området som regionalt viktig, kan vanskeleg forvarast ut frå den kjend bruken.

#### Privatisering av strandsona

Utbygging i eit strandområde vil generelt kunne føra til ei privatisering. Bygging av hytter, slik dei er regulerte i gjeldande plan i området, kan allereie hatt ein slik konsekvens, men utan at tilgangen til stranda her er aktivt sperra. Tilkomst til vika der det er regulert inn bryggje og naustbuer vil vera via tilkomstvegane til hyttene og så over hyttetomtene. Som tidlegare nemnt, er det ikkje råd å gå langs sjøen, då det her er bratte parti. Området er også lite nytta som mål for båtutfart, i tilfelle så er det Vindholmen som er målet. Me kan derfor ikkje sjå at bygging av naustbuer og forlenging av bryggja vil vesentleg endra bruken av området for allmenta.

#### Eksisterande inngrep i strandsona (kai og bryggje/bølgebrytar)

Ut frå vårt arkiv finn me ikkje at det er søkt om og gitt løyve til dei etablerte anlegga. Dersom planen vert godkjend slik den ligg føre, må aktuelle tiltak søkjast om og handsamast. Som nemnt ovanfor vurderer kommunen at dei etablerte anlegga ved sjøen (kai og bryggje) er godt terreng- og landskapstilpassa og funksjonelle.

#### Oppsummering og konklusjon

Det er gjort endringar i planforslaget med sikte på å løysa motsegna frå Statsforvaltaren. Dette er gjort ved konkrete endringar, meir utfyllande argumentasjon og fleire illustrasjonar i planskildringa.

- naustbuene: reduksjon i BYA og byggjehøgde og tiltaka er illustrert ved hjelp av fotomontasje
- bryggje BBS2 er redusert i lengde
- forholdet til gjeldande reguleringsplan og 100-metersbeltet langs sjøen og området sin faktiske bruk som friluftsområde er nøyare vurdert. Det vert i den samanheng vist til Statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, der Vindafjord kommune ligg i sone 3.

På bakgrunn av dette ber kommunen Statsforvaltaren å vurdere å trekkja motsegna mot planforslaget.»

I brev datert 28.01.2022 svarar Statsforvaltaren følgjande:

#### Naust

«Statsforvaltaren fremma motsegn til detaljreguleringa basert på at omsynet bak § 1-8 i plan og bygningslova var vesentleg sett til side, då særskilt omsynet til ålmenn ferdsel og landskap. I ny oversending er to av bygga redusert i storleik med 10 m<sup>2</sup>, og gesims og mønehøgde er også redusert med mellom 1 og 2 meter. Sjølv om storleik og høgde på bygga er redusert samanlikna med det som vart lagt til grunn opphavelig planforslag, vurderer Statsforvaltaren at den samla effekten av tiltaka framleis set til side omsynet bak plan og bygningslova § 1-8.

Sjølv om Vindafjord er plassert i sone 3 skal retningslinjene som går fram av Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona (SPDFS) framleis ligge til grunn. Her går det blant anna fram at det bør fokuserast på felles løysningar, bygg bør samlast og det bør fokuserast på løysningar som betrar tilgangen og landskapssituasjonen. Vidare går det fram av SPDFS at alternative plasseringar bør vurderast og veljast dersom det er mogleg, og det bør også vurderast om tiltaket kan trekkast bort frå sjøen. Fritidsbustadene ligg sjønært og det bør også vurderast om det kan leggast opptil ei felles løysning i tilknytning eksisterande fritidsbustader til oppbevaring av fritidsutstyr.

Basert på oversendt forslag til løysning **oppretheld Statsforvaltaren motsegna til etablering av naust.**

#### Småbåthamn

*Småbåthamn er i utgangspunktet i strid med føremålet i kommuneplanen, og det er uheldig at det er gjennomført tiltak i strandsona som ikkje er planavklart. Småbåtanlegget skal vere felles for hyttene i feltet og storleiken er redusert samanlikna med opphaveleg forslag. Statsforvaltaren kan akseptere ei utviding av eksisterande bølgebrytar slik at den får ein total lengd på 20,5 meter, og kan dermed **trekkje motsegna** til f\_BBS2. Dersom planen blir vedteken slik er det ikkje naudsynt med ytterlegare søknad og handsaming etter plan og bygningslova, men tiltaket kan krevje avklaring etter forureiningslova. Her er Statsforvaltaren myndigheit.»*

På bakgrunn av denne tilbakemeldinga bad kommunen Statsforvaltaren om å koma på ei synfaring på plassen, som grunnlag for vidare handsaming av saka.

Synfaring vart gjennomført 04.05.2022 med representantar frå Statsforvaltaren, tiltakshavarane og kommunen. Statsforvaltaren si tilbakemelding var at naustbuene i BUN1 og BUN3 kan godtakast, men at BUN2 må takast ut av planen. Dvs. at BUN1 og BUN3 skal dekke behovet for alle dei 6 hyttene, med areal for 3 hytter i kvar. «Gapahuken» kan bestå og haldast ved like, men ikkje oppgraderast til naustbu med vegg og dør i fronten. Den vil inngå i FRI1.

Planforslaget vart endra i samsvar med dette og motsegna vart trekt i brev datert 16.05.2022: *«Kommunen har foreslått ny løysning basert på drøfting i møte i etterkant av synfaringa. Planforslaget er no justert til å innehalde to naustbuer på 30 m<sup>2</sup> kvar. Desse skal vere felles for dei til saman 6 hyttene i planen.»*

*«Dette er i tråd med konklusjonen i møtet og Statsforvaltaren kan derfor **trekkje motsegna** til detaljregulering for Smedsvik.»*

#### Naturmangfaldlova

Naturmangfaldlova (NML) sitt føremål er å ta vare på naturen sitt biologiske, landskapslege og geologiske mangfald og økologiske prosessar gjennom berekraftig bruk og vern. I område er det ikkje registrert spesielle naturverdiar i aktuelle basar og det er heller ikkje lokalt kjende spesielle naturverdiar knytt til området. Kunnskapsgrunnlaget vert vurdert som godt nok (§ 8). Som følgje av at naturmangfaldet i liten grad vert berørt og det ikkje kan påvisast effektar av tiltaket på trua eller verdifull natur, blir det lagt til grunn at det ikkje er nødvendig å foreta vurderingar etter prinsippa i §§ 9-12. I følgje ROS- analysen som omhandlar dei sårbare objekta, vil det ikkje vera naudsynt med tiltak ved utbygging av området som planlagt.

#### Økonomiske konsekvensar

Planforslaget legg ikkje opp til ei utbygging i kommunal regi. Planen vil såleis ikkje medføra behov for kommunale investeringar eller midlar til drift.

#### **Kommunedirektøren sin konklusjon**

Kommunedirektøren rår til at planforslaget blir vedteke slik det ligg føre, med plankart og føresegner daterte 10.05.2022.

#### **Aktuelle lover**

Plan- og bygningslova og naturmangfaldslova.

#### **Vedlegg:**

Plankart 10.05.2022

Føresegner 10.05.2022

Planskildring 10.05.2022

ROS-analyse

