



Arkiv: K2-L12, PlanId-201701, PlanNavn-Detaljreguleringsplan for Lammetun, gbnr 272/3, GBR-272/3
JournalpostID: 22/11107
Sakshandsamar: Hjartholm, Nina Elise
Dato: 11.11.2022

Saksframlegg

Saksnr. utval	Utval	Møtedato
084/22	Formannskapet	01.12.2022
035/22	Komité for teknisk, miljø og næring	15.12.2022
069/22	Kommunestyret	15.12.2022

Reguleringsplan Lammetun, gbnr 272/3 - Vedtak av plan

Kommunedirektøren sitt framlegg:

I samsvar med plan- og bygningslova  12-12 vert detaljreguleringsplan for Lammetun datert 23.11.22 vedteken.

Grunna motsegn på området BC2_1 vert planen oversendt til departementet for endeleg avgjerd.

Vedlegg i saka:

23.11.2022	Lammetun camping og Lutelandet vindkraftverk sett frå sjøen	291004
24.11.2022	Lutelandet Vindkraftverket og Lammetun campingplass set fr� sj�	291005
23.11.2022	Mekling - reguleringsplan Lammetun - Fjaler	291006
24.11.2022	Oppdaterte plandokument 23.11.22	291022
24.11.2022	23.11.22_Plankart_Reguleringsplan_for_Lammetun_gbnr_272_3	291023
24.11.2022	23.11.22_Planskildring_ROS_KU_for_Lammetun_272_3	291024
23.11.2022	VS: Brev fra Vestland fylkeskommune	291025
24.11.2022	Detaljreguleringsplan for Lammetun - endring føresegner - 09.11.22	291026

01.12.2022 Formannskapet

Handsaming:

Røysting: kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

FOR084/22 Vedtak i:

I samsvar med plan- og bygningslova §12-12 vert detaljreguleringsplan for Lammetun datert 23.11.22 vedteken.

Grunna motsegn på området BC2_1 vert planen oversendt til departementet for endeleg avgjerd.

15.12.2022 Komité for teknisk, miljø og næring

Handsaming:

Hans A. Lammetun (SP) og Oddgeir Lammetun (V) bad om habilitetsvurdering som følge av at dei har sendt inn høyringsuttale til saka ism. tidlegare høyringsrunder.

Eit samrøystes komite for teknisk, miljø og næring erklærte H. Lammetun og O. Lammetun som inhabil jf. fvl. § 6 andre ledd.

Begge representantane Lammetun gjekk frå behandlinga, det møtte ikkje vara.

Røysting:

Formannskapet sitt framlegg vart samrøystes vedteke som komitéen si tilråding til kommunestyret.

KTMN035/22 Vedtak i:

Komitéen si tilråding til kommunestyret:

I samsvar med plan- og bygningslova §12-12 vert detaljreguleringsplan for Lammetun datert 23.11.22 vedteken.

Grunna motsegn på området BC2_1 vert planen oversendt til departementet for endeleg avgjerd.

15.12.2022 Kommunestyret

Handsaming:

Hans A. Lammetun (SP) og Oddgeir Lammetun (V) bad om habilitetsvurdering som følge av at dei har sendt inn høyringsuttale til saka ism. tidlegare høyringsrunder.

Eit samrøystes kommunestyre erklærte H. Lammetun og O. Lammetun som inhabil jf. fvl. § 6 andre ledd.

A. Lammetun (SP) og O. Lammetun (V) gjekk frå behandlinga, det møtte ikkje vara.

Røysting:

Formannskapet sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Representantane Lammetun tredde inn att i møtet.

KOM069/22 Vedtak i:

I samsvar med plan- og bygningslova §12-12 vert detaljreguleringsplan for Lammetun datert 23.11.22 vedteken.

Grunna motsegn på området BC2_1 vert planen oversendt til departementet for endeleg avgjerd.

Saksutgreiing:

Saka gjeld framlegg til detaljreguleringsplan for Lammetun, gbnr 272/3. Forslagsstillar og grunneigar er Frode Haugen. Plankonsulent er Yngve Systad i Sunnfjord Entreprenør AS. Planprosessen har pågått sidan november 2010, då det vart gjennomført oppstartsmøte. Bakgrunn for endringane var å tilrettelegge for utleigebygg, fleire hyttetomter, naust, småbåtanlegg og utviding av campingplassen.

Tiltakshavar leverte i februar 2020 eit planframlegg som av administrasjonen blei vurdert som komplett, og som kunne leggest ut på høyring og offentleg ettersyn. Planframlegget blei sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 12.03.2020 – 24.04.2020. Det kom inn merknadar frå 7 offentlege høyringsinstansar og 4 andre. Vestland fylkeskommune hadde motsegn mot 5 arealføremål og punkt i reguleringsplanen. Statsforvaltaren hadde motsegn mot 8 arealføremål og punkt i reguleringsplanen.

Kommunen gav då tilbakemelding til tiltakshavar at dei kunne utarbeide eit nytt planframlegg, der motsegnene blei løyste og at planframlegget blei sendt på ny høyring. Kommunen fekk inn nytt planframlegg 12.08.2020, dette vart sendt på høyring og lagt ut til nytt offentleg ettersyn i perioden 04.09.2020 – 16.10.2021. I høyringsperioden kom det inn fem fråsegn frå sektormynder og ein merknad frå ein nabo. Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland kom med motsegner til totalt 10 punkt i reguleringsplanen.

Kommunen fekk inn nytt framlegg 11.01.2021, tiltakshavar la ved sine vurderingar av motsegnene og framlegg til løysingar. Det nye framlegget med tiltakshavar og våre vurderingar vart sendt ut Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland med førespurnad om å trekke motsegnene. Det vart gjennomført drøftingsmøte 12.03.2021 med Vestland fylkeskommune i denne samanheng. Statsforvaltaren responderte med skriftleg attendemelding. Det vart bekrefta at ein del av motsegnene kunne trekkjast med føresetnad av at dei nye endringane vart innarbeidd i eit komplett planframlegg som vart sendt på ei ny høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Kommunen sendte 31.03.2021 ut vår vurdering av planframlegget med endringar som vi ser er nødvendige å gjere for at planen skal kunne vurderast som komplett.

Nytt planframlegg vart motteke 14.04.2021. I formannskapsmøte 11.05.21 vart det vedteke at planen skulle ut på ei ny høyring med ein del endringar som var lista opp i vedtaket. Advokaten til tiltakshavar inviterte til eit møte for å diskutere dette vedtaket. 28.05.21 vart det halde eit møte der ein kom fram til at tiltakshavar og konsulent skulle få moglegheita til å kome med eit nytt planframlegg der dei kunne komme med alternative løysingar til campingplassen sør for vegen (BC1) og parkeringsplassen (f_SPA1), då dei meinte at den vedtekne løysinga ville forringe drifta på campingplassen.

Planen vart i nytt formannskapsmøte 17.06.21 vedteke lagt ut på høyring med nokre endringar. Planframlegg med innarbeidde endringar vart motteke 30.06.21, og dermed lagt ut til tredje gongs høyring 12.07.21. I høyringsperioden kom det inn 8 brev med merknadar. Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune opprettheld motsegner til 3 arealføremålsområder i planen, BC2_1, BC2_2 og VS1.

Kommunedirektøren definerte dette som motsegner til klart avgrensa deler av reguleringsplanen. I formannskapsmøte 30.09.2021 og i kommunestyret 21.10.2021 vart det vedteke deler av planen som ikkje er omfatta av motsegnene. Det vart i same sak vedteke å gå vidare til mekling for arealføremål med gjenstående motsegn. Følgjande vedtak vart fatta i kommunestyret sak K 83/21:

KOM-083/21 Vedtak i:

- 1. I medhald av plan- og bygningslova §5-6 tas motsegner frå Statsforvaltaren i Vestland datert 06.09.2021 og motsegn frå Vestland fylkeskommune datert 14.09.2021 ikkje til følgje, og vidare prosess blir å gå til mekling på motsegnene.*
- 2. I medhald av plan- og bygningslova §12-12 og 12-13 blir reguleringsplan for Lammetun datert 30.06.2021 vedteken med unntak av områder med gjenstående innsigelsar; BC2_1, BC2_2 og VS1. Følgjande vilkår vert gitt: · §6.1.1 i føresegnene skal spesifiserast med yttelegare krav til friskt og augepunkt i henhold til krav i Handbok N100. · Følgjande setning skal tilføyast under §1.1 e) i føresegnene: «Byggegrense til nettstasjon er 5 meter.» · I plankartet skal sikktrekantar målsettjast.*

Mekling og motsegn

Mekling vart gjennomført 21.06.2022 mellom Fjaler kommune, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland med synfaring på staden på Lammetun. Meklinga førte fram for 2 av 3 motsegner, område BC2_2 og VS. Motsegn for BC2_1 står framleis. Protokoll frå meklinga ligg vedlagt.

Område BC2_2

For område BC2_2 vart partane var einige om følgjande:

Campingplass-område/formålet BC2_2 blir innskrenka og avgrensa mot inngangspartiet til kystfortet til ei line frå vegen og om lag 90 grader på denne på vestsida av flagg-stanga med fundament.

Området ved inngangspartiet til kystfortet, på austsida av flagg-stanga, skal vere LNF. Både dette LNF-området og området BC2_2 skal ha omsynssone H_570 med eigne føresegner. LNF-området og heile BC2_2 skal vidare vere opne og ikkje ha faste installasjonar. BC2_2 skal som camping nyttast til korttidsopphald og døgnplassar. Partane vil ha kontakt for å forme eigne føresegner for området. Vestland fylkeskommune vil ta kontakt med tiltakshavar for nærare detaljar om staden. Meklinga har ført fram for motsegn frå Vestland fylkeskommune for BC2_2.

Vestland fylkeskommune og tiltakshavar er i etterkant av meklinga blitt samd om følgjande nye føresegner for område BC2_2:

- Området skal nyttast til korttidsopphald, dvs. døgnplassar for bubilar og campingvogner.
- Område skal være opne og ikkje ha faste installasjonar, samtidig skal det vere ei restriktiv haldning til inngrep i form av flyttbare og midlertidige konstruksjonar.
- I område skal alle tiltak ha god tilpassing til omgjevnadane, slik at tiltak ikkje fører til negativ verknad på kulturminne frå 2. verdskrig som området grensar til.

Vidare prosess:

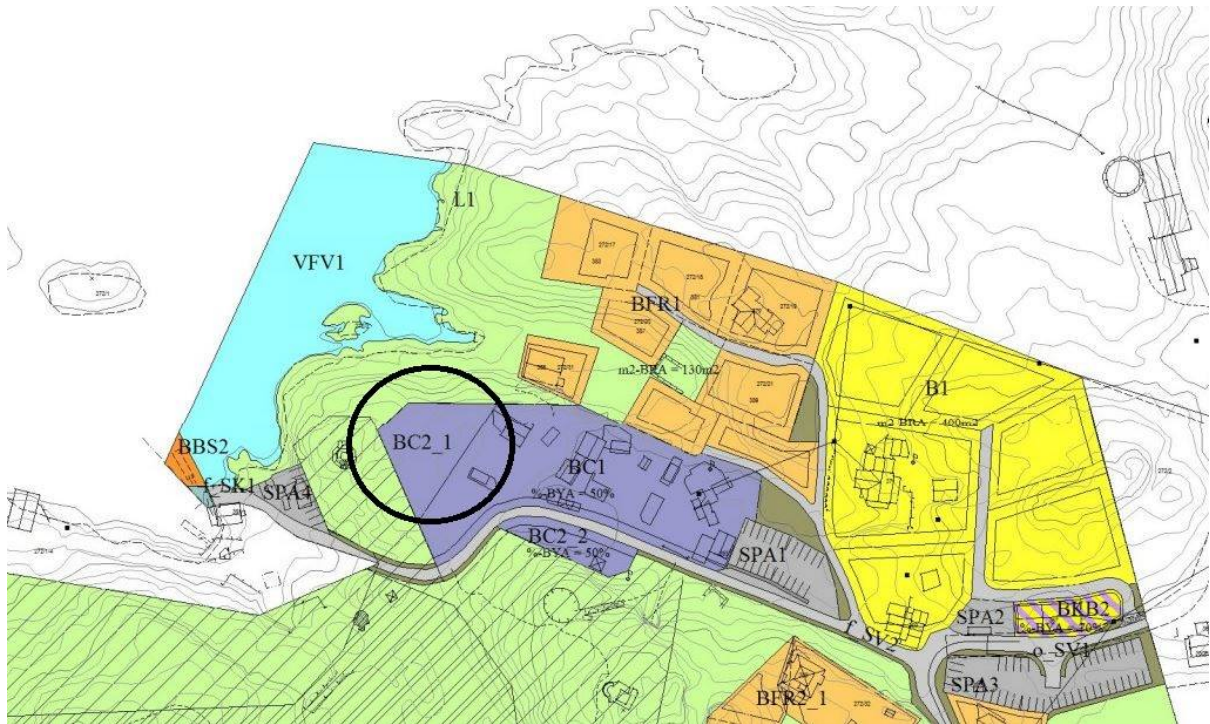
Kommunen må ta stilling til reguleringsplanen etter meklingsresultatet for BC2_2; om ein vil leggje meklingsresultatet til grunn for planen eller held fast ved det tidlegare forslaget. Kommunen må også ta stilling til om ein vil oppretthalde forslaget til BC2_1.

Dersom kommunen finn å ville fremme planen slik han ligg føre for ein eller fleire av motsegnspunkta, t.d. for BC2_1, må kommunen ta stilling til om ein ønskjer å fremme saka vidare for Kommunal- og distriktsdepartementet til endeleg avgjerd. Kommunen må da førebu saka for oversending og sende ho med nødvendige vedlegg til Statsforvaltaren, som deretter gjennomgår saka og sender ho vidare til departementet med si tilråding. Kommunen kan i slikt tilfelle kontakte oss for rettleiing om sakshandsaming og tilrettelegging av oversendinga.

Vurdering:

For område BC2_2 og VS der meklinga førte fram er planen endra i samsvar med protokoll frå meklinga og nye føresegner for område utarbeidd i samråd med fylkeskommunen.

Gjenstående motsegn omhandlar utviding av campingplassen i område BC2_1. Dette er ei utviding som medfører at område vert opparbeida for oppstillingsplassar for campingbil/vogn med tilgang til straum og vatn. Dette er eit område for døgnoppstillingsplassar, så det er ikkje tillate å oppføre bygningar der. Statsforvaltaren i Vestland har hatt motsegn til avgrensinga av området sidan 2. gangs høyring og merknadar til området sidan 1. gangs høyring.



Kommunedirektøren tilrår framleis å oppretthalde framlegget til BC2_1 slik det låg ved meklinga og vedta heile reguleringsplanen med endringar på BC2_2 og VS som ein kom fram til i meklinga. Kommunen held fast på tidlegare vurderingar av motsegn til område BC2_1 for utviding av campingplassen:

Kommunen er framleis ueining i at campingplassen skal trekkast vekk frå sjø. Område BC2 er den einaste realistiske utvidinga av campingplassen, og er svært viktig for å få fleire besøkjande til campingplassen og kystfortet. Det vil framleis vere fullt mogleg å ferdast i strandsona nedanfor utvidinga av campingplassen, og vi vurderer at campingplassen ikkje er med på å privatisere, men å halde strandsona tilgjengeleg for ålmenta ved at dei blant anna held vegetasjonen nede. Campingplassen er med på å auke turismen til kystfortet og må ikkje sjåast på noko som «øydelegger» for kystfortet då den i realiteten har motsett verknad. Campingplassen er med på å halde kystfortet ved like og tilgjengeleg. Det er også viktig å ta i betraktning at Lammetun Ferie og Fritid som her er tiltakshavar også tilbyr utleige av båt, kajak og utstyr til anna sjøretta aktivitet, og dermed auker aktiviteten i strandsona og minkar terskelen for å ferdast langs sjøen. Dersom ein hindrar utviklinga i området er det kystfortet som taper på dette. Det er svært viktig for kommunen at ein av dei mest attraktive turiststadane i Fjaler får utvikle verksemda deira og får fleire besøkande til Lammetun. Kommunen meiner at framlegget slik det ligg føre i dag ikkje vil få negative verknadar for strandsona og kystfortet.

Areal til campingplass er redusert og gitt strengare føringar for kvar høyringsrunde og det er i stor grad tatt omsyn til Statsforvaltaren sine innspel og merknader. Utvidinga omfattar no, etter fleire reduksjonar, kun eit areal på 850 m². Det utgjer ein svært liten del av det totale bebygde arealet i området og berre 16% av det totale arealet av areal regulert til campingplass. I det store landskapsbilde har denne utvidinga eit svært lite fotavtrykk og landskapsverknad. Kommunen sine hovudargument for å oppretthalde området BC2_1 er:

- Utviding av campingplassen var eit av hovudføremåla med reguleringsplanen
- Det er den einaste realistiske utvidinga av campingplassen.
- Planen tilrettelegg for ei næringsverksemd som er avhengig av tilgang til sjø
- Campingplassen har ingen privatiserande stengsel og karakter og strandsona er framleis open for allmenn ferdsel

- Campingplassen og tilrettelegging for besøkande til kystfortet opnar og styrkar den allmenne tilgangen og bruken av strandsona heller enn å privatisere den
- Området er avgrensa til å kun tillate døgnplassar for vogner og bubilar og det er ikkje tillate med faste installasjonar utanom vatn- og straumpostar.
- Campingplassen aukar verdien og turismen til Lammetun kystfort
- Campingplassen si plassering er optimal med tanke på turisme, der nærleiken til sjø er sentral for besøkande til Lammetun
- Det er lite utbyggingspress og mykje tilgjengeleg strandsone
- Lammetun har 10,5 km med tilgjengeleg strandsone og 2 km (19%) av desse ligg innan 25 meter frå tiltak. Område BC2_1 sine 3 sider mot sjø utgjer 80 lengemeter av desse 2 km med strandsone
- Gjennom planprosessen er det tatt ut mange andre utviklingstiltak for prioritere og sikre ei utviding av campingplassen som eit av hovudføremåla med planen
- Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i strid med nasjonale og regionale verdiar

Tiltakshavar har i etterkant av meklinga sendt over bilder tatt frå sjøen på ulike avstandar frå campingplassen. Bilda gjev eit veldig godt inntrykk av landskapet i området og i kor liten grad ei slik lita utviding, som er foreslått i planen, vil ha i det store landskapsbilde. Det er heilt klart vindmøllenen i bakgrunnen som er det dominerande i landskapsbilde i dette området. Uavhengig av vindmøllene i bakgrunnen så vil ei utviding av campingplassen som foreslått gje minimal landskapsverknad på området sett frå sjøsida.

Kommunedirektøren tilrår at reguleringsplanen blir vedteken slik den no ligg føre. Fjaler kommune ynskjer å satse på sjørelatert reiseliv og turisme og utviding av campingplassen er ei viktig og prioritert tilrettelegging for ei næringsverksemd som er avhengig av tilgang til sjø. Utvikling av området på Lammetun tilrettelegg for auka friluftsliv og ferdsel i strandsona samt tilgang kystfortet som eit viktig kulturminne og ledd i vidareformidling av landet og området si krigshistorie. Tiltaket er svært begrensa og ikkje i strid med nasjonale og regionale interesser slik planen no er lagt fram.

For område BC2_1 der motsegna framleis står har ikkje kommunen vedtaksmynde og saka må difor sendast over til departementet for endeleg avgjerd. Saka må oversendast til Statsforvaltaren som sender saka vidare med si tilråding. Kommunedirektøren ynskjer å påpeike at ei utviding på 850 m² med begrensa omfang og eigne føringar som no ligg føre er heilt klart ei avgjersle som bør kunne avgjerast lokalt og ikkje i departementet.