

MØTEREFERAT

Møtedato: 12.09.2024

Deltakarar: Kommunen
Veronica Olsen (Saksansvarleg)
Asle J. Andås (Kommuneplanleggjar | planeiniga)
Monica Moberg (Saksbehandlar | byggesak)

Plankonsulent
Abo Plan & Arkitektur v/ Alice Bigom

Tiltakshavar
Sverre Kyrkjebø Hvide
Johan Gustav Hvide

Referent: Veronica Olsen

Avklaringsmøte Steinneset – Lyngheim, 63/54, ny tilkomst Fe1 og grensejustering

Bakgrunn for møtet

Møtet gjaldt for reguleringsplan Lyngheim, plan ID 19990200, der tiltakshavar ønskjer etablering av ny garasje og mindre tilbygg til einebustad i Steinneset 31. Samt. endring av byggegrense mot veg og tomtedeling med tilhøyrande mindre endring av reguleringsplan.

Endring av plassering av tilkomst til FE1 med tilhøyrande makebytte blir grunngitt med betring av tilkomst. Endring av grense mellom FE1 og S2 med tilhøyrande makebytte blir grunngitt med justering i forhold til eksisterande situasjon. Førespurnad om overføring av vegareal til Bjørnafjorden kommune i hht. tidlegare inngått avtale, samt mogleg overføring av FE2 (krigsminne). Tiltaket krev søknad om ny avkøyrsløse, søknad om førehandsuttale, VA-etaten og utredning av grunnforhold for tiltak under marin grense i hht. NVE -skredfare.

Innhald i møtet

Innleiingsvis starta møtet med at Hvide må gjere ei eigedomsoverføring. Den gang det skulle etablerast tursti til Lyngheim, vart det ikkje gjort frådeling på eigedom og heimel ikkje gjennomført. Det var kommunen som skulle ordne arealoverføringa, dette blei aldri gjort. Hvide må derfor ta kontakt med eigedomsforvaltar i kommunen, Roger Norheim Johannessen. Det er to avtalar, men overtaking er ikkje ei plansak.

Veg og fortau

Deltakarane i møtet er samde om at vegen (Steinneset) må ordnast. I planen er det regulert inn fortau og tiltakshavar ynskjer å ha dette vekk i får planen. Dei legg til at turgåarar kan bruke heile vegen og at bil uansett tar omsyn til fotgjengarar. Om man skulle gjere noko kan det vere å senke fartsgrense til 20kmt. Det blei og argumentert med at fortau vil gjere det vanskeleg for beredskap. Tiltakshavar ynskjer at vegen definerast som ein brei gangveg der man kan køyra bil.

Det blei og spurt om kommunen kan overta sidevegen som går inn til Steinneset 22-28 og til det var svaret nei. Kommunen vil ikkje ha privat veg.

Tiltakshavar ynskjer og å gjere noko med sidevegen som går inn til Steinneset 22-28. Kommunen foreslår at den eventuelt kan overførast til dei fire tomtene, då dei likevel er utskilt i frå Hvide sin eigedom.

Deling

På felt B2 er det i gjeldande plan vist to tomter. Det er blitt bygga på felt B1, som viser ei tomt. Hvide ønskjer no å gjere felt B1 og B2 om til eit felt og berre bygge eit nytt hus. Dvs. to hus til saman.

Garasje

Det er lagt fram eit forslag til plassering av ny garasje og tiltakshavar har allereie fått nei på dette i frå samferdselsavdelinga. Dette då forslaget som er teikna inn er for tett på veg. Tiltakshavar ynskjer at dette skal bli sett på ein gang til, då dei meiner at det ikkje vil vere noko problem. Dei legg til at føremålet med ny garasje er å sjå den i samanheng med eit større inngangsparti.

Kommunen legg til at ulempene med å endre byggegrense og bygge så nærme veg vil vere i tilfelle graving i vegen. Spesielt med tanke på at vann og kloakk ligg like ved.

Tiltakshavar vil måle avstand frå leidning (kum), til garasje. Om avstand til leidning då er over fire meter, vil dei søke dispensasjon.

Kommunen rår til at dei finn ein anna løysing på dette, for å unngå å søke dispensasjon. Dette både fordi samferdsel allereie har sagt nei og fordi ein dispensasjon vil sinke saksbehandlingstida.

Planendring

Det er fleire faktorar i saka som gjer at det må ei planendring til. Kommunen må vurdere om det kan gå etter forenkla prosess:

Ønske om å justere grenser
Makebytte med gangveg til sjø
Ønske om å plassere garasje innafor 4 m byggegrense
Endre utforming på friarealet (Fe1)
Bevare trær og etablere veg i mellom dei
Teikne inn vegen, no står det som bustad
Regulera inn tilkomst til fellesområdet og naust.

Vidare må det regulerast inn felles tilkomst til dei to tomtene og byggegrense må justerast til tomtedeling. Det er og viktig å regulere det som trengs no, for at ny bustad ikkje trenger eventuelle dispensasjonar og sånn at det passar med framtidige planar. Det vart tatt opp om det eventuelt skal bli søkt om auka BYA.

Det vart og snakka ein del om naust og tilkomst. Det er ynskjeleg at tilkomsten må vere meir tilgjengeleg. Han må derfor regulerast inn og visast.

Dei vil og prøve å få til eit «makebytte» på areal, slik at det som er grønt (Fe1, Felles leikeområde) på plan blir makebytta med eit gult areal (bustad) som då blir grønt.

Til sist får kommunen spørsmål om viss noko blir grønt, kan man då leggja veg der?
Kommunen svarar at dei i så tilfelle må skrive det inn i føresegna. For eksempel at tilkomst til naust kan etablerast gjennom fellesområdet.

Bunkers

I Fe1 står det ein gamal bunker. Tiltakshavar lurar på om denne er verna og får beskjed om at den er registrert som eit kulturminne.

Den er i dag overgrodd og lite synleg. Tiltakshavar ynsker å få den fram i lyset og då må kultureininga koplast på. Det kjem spørsmål om bunkersen skal overførast til kommunen.

Svaret er at bunkersen ikkje treng å overførast til kommunen, men at kommunen kan overta den dersom kultureininga synest at det er ein god ide. Det vil isåfall bli gjort samstundes som vegen blir overført til kommunen.

Vidare blir det lufta tankar om at bunkersen bør bli eit kulturminne med ei eiga omsynssone, der det blir ein attraksjon for dei som kjem til og frå Lyngheim. Bunkersen kan då bli omregulert til friområde med for eksempel ein kvileplass.

Tiltakshavar seier at han kan stå for oppgradering av plassen, men at det må bli gjort ein avtale på dette. Roger Norheim Johannessen kan svare på dette.

Konklusjon

Saka kan gå som ei forenkla endring. Plankonsulent lagar då klart eit revidert plankart og føresegner. Dette må sendast til planeininga for kontroll og godkjenning før det varslast.

Overføring av veggrunn må bli følgt opp som ei eiga sak.

Dersom det skal endrast reguleringsføremaal på Fe2 (bunkersen), må tiltakshavar/plankonsulet kontakta kultureininga i kommunen.

Når det kjem til byggegrense mot veg bør den vere 4 meter slik som i gjeldande plan, men må tilpassast ny tilkomst.