



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
196/24	Formannskapet	24.10.2024

### Offentlig ettersyn - Detaljregulering Førde Småbåthamn

#### Vedtak i Formannskapet 24.10.2024:

Sunnfjord kommune legg detaljregulering Førde småbåthamn ut på høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Ved endeleg vedtak erstattar Førde småbåthamn, med planID 464720200041, del av gjeldande områderegulering Ytre Øyrane, planID 4647\_143220130001, vedteke 26.10.2018. Dette gjeld også alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegn.

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Sunnfjord kommune legg detaljregulering Førde småbåthamn ut på høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Ved endeleg vedtak erstattar Førde småbåthamn, med planID 464720200041, del av gjeldande områderegulering Ytre Øyrane, planID 4647\_143220130001, vedteke 26.10.2018. Dette gjeld også alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegn.

---

#### Samandrag

Førde Båtklubb fekk i 2019 dispensasjon frå arealføremålet småbåthamn i områderegulering Ytre Øyrane til å drive med utleige av parkeringsplass til bubil. Dispensasjonen hadde ei tidsramme på to år. Det vart seinare gitt ny dispensasjon, for to år til, denne gong med krav om å regulere området dersom dei ville halde fram med utleige utover desse to åra.

Planforslaget regulerar landdelen av småbåthamna til kombinert føremål camping og småbåthamn. Delen i fjorden er fortsett regulert til berre småbåthamn. Det er lagt inn ein turveg gjennom småbåthamna, i samsvar med kommuneplanen 2024. Eksisterande klubbhus er teke med i planen, men utover dette er det ikkje opna for utbygging i hamna. Det er heller ikkje lagt opp til andre vesentlege endringar, med unnatak av turvegen gjennom området. Turvegen går gjennom småbåthamna frå vegen nord på Ytre Øyrane, og fram til undergangen ved Rv. 5.

Bubilparkeringsplassane vert langs sjøkanten. Det er lagt opp til maks. 18 parkeringsplassar, med avstand på minst 4m mellom kvar, pga. brannsikring. Det skal i utgangspunktet berre vere utleige om sommaren, då området om vinteren skal brukast til vinterlagring av båtar.

Det er vist parkeringsplassar i ein illustrasjonsplan (vedlegg 6), både for bubil og båt, men også for båthengarar vest i området.

### **Bakgrunn for saka**

Norconsult AS har på vegne av Førde Båtklubb utarbeidd framlegg til detaljregulering Førde småbåthamn. Planområdet på Ytre Øyrane i Førde, sjå kart under.



Planframlegget legg til rette for etablering av parkeringsplassar for bubil. Desse skal leigast ut til turistar. Det er utarbeidd planomtale, reguleringsføresegner, reguleringskart, risiko- og sårbarheitsanalyse m.m.

Planframlegget skal handsamast etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-3. Formannskapet skal ta stilling til om framlegget tilfredsstillir dei krav som er stilt til detaljregulering, og ev. sende denne til høyring og offentleg ettersyn. Plankart og føresegner vil vere juridisk bindande, medan andre dokument er av opplysande art.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande områderegulering Ytre Øyrane.

Området er regulert til småbåthamn i områdereguleringa, slik at formålet til ny detaljreguleringsplan ikkje er i samsvar med overordna plan.

Bakgrunnen for utarbeiding av planen er tiltakshavar sitt ønskje om kunne leige ut parkeringsplassar til bubilturistar.

Det vart halde førehandskonferanse om plansaka den 29.03.2023, der kommunen rådde til start av planarbeidet. Det er vurdert at det ikkje er trong for konsekvensutgreiing etter forskrifta. Varsel om start av planarbeid er kunngjort i avisa Firda, og sendt grunneigarar, naboar og offentlege instansar med merknadsfrist 21.06.2023. Innkomne merknader i samband med start av planarbeidet er kort kommentert av plankonsulent i planomtalen.

### **Saksutgreiing**

Planområdet ligg på Ytre Øyrane i Førde, nord for Øyranesenteret, og gjeld gbnr. 21/595. Det er samla på om lag 19,2 dekar.



	Vedteken områderegulering	Endring
1	Småbåthamn	Arealføremålet er endra til kombinert formål småbåthamn/campingplass. Noverande bruk er vidareført samtidig som det vert lagt til rette for korttidsoppstilling av bubilar.
2	Småbåthamn	Areal avsett til turveg langs fjorden er sett av ism. framlegg arealbruk i framlegg til ny kommuneplan. I vest er tilslutningspunktet tilpassa regulert turveg vidare utover på Ytre Øyrane.
3	Friområde og turveg	Turvegen er vidareført og avgrensar friområdet.
4	Pil som markerer tilkomst	Tilkomsten er regulert med tilhøyrande frisiktsoner.

## Vurdering

### 1. Planområdet

Planområdet består av småbåthamna, med unnatak av naustrekkene. I dag består området av om lag 120 båtplassar, gjestebrygge, eit klubbhus og sanitæranlegg, samt anlegg for vinteropplag og parkeringsplass for dei som har båtar i hamna. I tillegg har det vore lagt til rette for utleige av om lag 16 parkeringsplassar for bubil, basert på dispensasjon frå arealføremålet småbåthamn i områderegulering Ytre Øyrane. Planforslaget skal sørge for at utleige av bubilparkering vert i tråd med arealføremålet, i tråd med vilkår stilt i dispensasjonen som er gitt.

Planforslaget endrar føremålet på land frå småbåthamn til bygg- og anlegg - kombinert føremål campingplass/småbåthamn. Det er også lagt inn ein turveg gjennom området, i samsvar med kommuneplanen. Strandkanten og området i fjorden vil fortsatt vere regulert til småbåthamn.

Planforslaget fører ikkje til vesentlege endringar i planområdet, då det ikkje skal vere nokon form for utbygging, men berre tilretteleggast for utleige av bubilparkeringar.

### 2. Turveg.



Det er sett av areal i områderegulering Ytre Øyrane til ein turveg langs delar av strandkanten på Ytre Øyrane. Turvegen er tatt inn i kommuneplanen (2024), og forlenga til å gå gjennom småbåthamna.



Frå venstre til høgre: Områderegulering Ytre Øyrane, kommuneplanen 2024, og detaljregulering Førde Småbåthamn

Turvegen følgjer linja som er lagt inn i kommuneplanen gjennom det meste av planområdet, men er lagt slik at den knyter seg på turvegen slik den er regulert i områderegulering Ytre Øyrane. Kommunen har ingen innvendingar til dette. Dersom ein vel å halde på løysinga i områderegulering Ytre Øyrane ved opparbeiding er traseen i planforslaget lagt til rette for det, men det vil ikkje vere noko problem å kople på turvegen slik den ligg i kommuneplanen dersom det er denne løysinga ein ønskjer i framtida.

Turvegen går fram til undergangven ved Rv. 5. Her fortsett turvegen som ein sti på autsida av vegen, og går opp til gangvegen. Dette gjer at ein har gangtilkomst til småbåthamna både via Ytre Øyrane og via undergangen. Det går også ein turveg gjennom Indre Øyrane, slik at småbåthamna kan bli ein del av at større turvegnettverk. For at det skal fungere må stien vere vedlikehaldt, men den ligg utanfor planområdet, og er ikkje ein naturleg del av det.



Flyfoto viser undergang og stien aust for vegen.

I føresegnene er det stilt krav om at det skal vere fysisk skilje mellom turvegen og oppstillingsplassane når turvegen vert opparbeid. Dette for å hindre at nokon parkerar inne på turvegen og hindrar framkomst.

### **3. Utbygging**

Det er eit eksisterande klubbhus innanfor planområdet som er tatt med i planen. Dette har fått ein utnyttingsgrad på maks 10%BYA, og byggehøgde på kote 9,5m. I dag utgjer utnyttingsgraden for klubbhuset om lag 2% BYA. Dette opnar for at ein kan gjere tiltak på klubbhuset ved behov.

Utnyttingsgraden gjeld berre for bygg som inngår i planen. Det er ikkje opna for anna utbygging innanfor planområdet.

Følgjande skal ikkje medrekast i utnyttingsgraden, jf. § 7.1.2. c):

- Oppstillingsplass for bil (parkeringsplass) og plass for plassering av bubil
- Overdekte og/eller innglasa utomhusareal
- Ope overbygd areal

Kommunedirektøren ser at det kan bli komplisert å ha kontroll på slike areal når det gjeld til utleige av bubil. Når det gjeld anna utbygging, så er det som nemnt ikkje opna for det innanfor planområdet, og det har difor lite å seie at slike areal ikkje skal telle med i utnyttingsgraden. Kommunedirektøren meiner difor denne føresegna kan stå som det er.

### **4. Utleigeplassar bubil**

Det vart gitt dispensasjon frå arealføremålet i 2019, til utleige av parkeringsplass til bubil. Utleigen har føregått sidan, uten at kommunen kjenner til at dette har ført til utfordringar med bruken av hamna elles, eller for naboane.

Det kan etablerast maks. 18 bubiloppstillingsplassar innanfor BAA1. Dette området kan også brukast til båtopplag og vanleg parkering for dei som har båtar i hamna. BAA2 kan nyttast til parkering av båthengarar. Illustrasjonsplanen (vedlegg 6) viser korleis parkering og lagring kan løysast innanfor området. Bubilparkering og båtopplag er på same plass, men om sommaren er det tenkt som bubilparkering og om vinteren er det tenkt som båtopplag. Vanleg parkering er sett av vest for den sørlege naustrekka, medan båthengarar kan parkerast vest i området. Området på land består i hovudsak av asfalterte flater, slik at parkeringsplassane for bubil vil ikkje krevje endringar innanfor planområde, utover oppmerking.

For bubilane er det også eigne reglar for korleis dei kan stillast opp pga. brann. Føresegnene krev difor at det skal minimum vere ein avstand på 4 meter mellom bubilane med tilhøyrande fortelt, terrassar, leveggjar mv., og at oppstillingsområdet for bubil skal delast opp i parsellar på maksimalt 1 200 m<sup>2</sup>. Mellom parsellane skal det vere minimum 8 meter. Det er vist to parsellar i illustrasjonsplanen, begge på under 1200m<sup>2</sup>, og det er vist at desse krava er følgt opp.

### **5. Renovasjon**

Båtklubben har avtale om henting av avfall med Sunnfjord Miljøverk IKS (SUM), samt at det er etablert eit anlegg for tømning av bubilar.

### **6. Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)**

Det er utført ROS-analyse som har avdekkja sårbare tilhøve for m.a. flaum og brann. Organiseringa av området som er lagt opp til i planforslaget vil sikre området i høve brann, sjå planomtalen s. 15. Når det gjeld flaum er ikkje området lagt til rette for langvarig opphald. Det må utarbeidast ein plan med varslings- og evakueringsrutinar som kan setjast i verk i situasjonar der vêrvarselet tilseier behov for evakuering av campingplassen og stenging i forkant av hending. Dette er sikra i føresegnene.

## 7. Naturmangfald - kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminne, naturtypar, eller spesielle verdiar i høve biologisk mangfald i planområdet. Tiltaket er vurdert å ikkje gje auka belastningar på naturmangfaldet i høve dagens situasjon.

Førde, den 02.09.2024

Terje Heggheim kommunedirektør	Odd Harry Strømsli einingsleiar areal- og byggesak
-----------------------------------	---

Behandling i folkevalde organ:

### **Behandling i Formannskapet 24.10.2024:**

#### **Avstemming:**

Kommunedirektøren sitt framlegg vart **einstemmig vedteke**

#### **FORM-196/24 Vedtak:**

Sunnfjord kommune legg detaljregulering Førde småbåthamn ut på høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Ved endeleg vedtak erstattar Førde småbåthamn, med planID 464720200041, del av gjeldande område regulering Ytre Øyrane, planID 4647\_143220130001, vedteke 26.10.2018. Dette gjeld også alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegn.

#### **Vedlegg i saka:**

1. Planføresegner
2. Detaljregulering Førde Småbåthamn plankart 24092024
3. Planomtale
4. Detaljregulering Førde Småbåthamn plankart med ortofoto 24092024
5. ROS
6. Illustrasjonsplan\_R01
7. DR-plan\_småbåthamn\_J04-A1-L