Fitjar kommune

Saksmappe: 2023/830
Sakshandsamar: Thea Stordal Joensen
Dato: 19.06.2026

MØTEBOK

Vedtak - Reguleringsplan Hamn, gnr 65, 67 og 68 - plani d 4615_201102

Utval sak	Utval	Møtedato
29/26	**Utval for plan og miljø**	**25.06.2026**
40/26	**Kommunestyret**	**10.09.2026**

Vedlegg:

1 Føresegner Hamn, Rossneset 02.05.14, 21.01.2020 og 16.06.2026.pdf
2 DREG 201102 16.06.26-A1-L.pdf
3 Planomtale planendring Hamn. 16.06.2026.pdf
4 Følgjebrev innsending til vedtak.pdf
5 VA-rammeplan 12.08.2025.pdf
6 GH001.02 - Rev B.pdf
7 GH001.04.pdf
8 GH001.05.pdf
9 GH001.06.pdf
10 GH001.07 - Rev A.pdf
11 GH001.08.pdf
12 GH001.01 - Rev B.pdf
13 DREG 201102 16.06.26.sos
14 Uttale - Reguleringsendring for Hamn - del av gnr. 65, 67 og 68 i Fitjar kommune - offentleg ettersyn .PDF
15 Uttale til Reguleringsendring for Hamn - del av gnr. 65, 67 og 68 i Fitjar kommune - Fiskeridirektoratet
16 Uttale til Reguleringsendring for Hamn - del av gnr. 65, 67 og 68 i Fitjar kommune - NVE
17 PlanID201102 Offentleg ettersyn - Reguleringsendring - Ber om utsett frist til onsdag 10.12.2025
18 Uttale - offentleg ettersyn - reguleringsplan - Fitjar - 65 67 68 - Hamn - PlanID 201102.pdf
19 Uttale til Reguleringsendring for Hamn - del av gnr. 65, 67 og 68 i Fitjar kommune - Havnehagen AS
20 Tilbakemelding på 'PlanID201102 Offentleg ettersyn - Reguleringsendring Hamn del av gnr. 65, 67 og 68
21 Fråsegn til melding om offentleg ettersyn for endring av reguleringsplan for gnr. 65, 67 og 68, planID 201102, Hamn, Rossneset, Fitjar kommune.pdf

Innstilling frå kommunedirektøren:
Endring av detaljregulering Hamn, del av gnr. 65, 67 og 68, planID 201102 vert endeleg vedtatt på fylgjande vilkår:

- Reguleringsføresegnene må ha med eit nytt punkt 10.8 med følgjande ordlyd:

Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak på tomtene gnr. 65 bnr. 469, 470, 474, 475, 476 og 477 må brannuttak i/ved kum 1678 vere etablert/ha fått ferdigattest.

- Tredje punkt i lista over tiltak som vert overteke til kommunal drift og vedlikehald i punkt 7 i VA-rammeplan strykast. Fitjar kommune overtek ikkje ny Ø400-overvassleidning. Ny tekst i VA-rammeplanen punkt 7 vil då vere:

  Følgande vert overteke til kommunal drift og vedlikehald:
  - *Nyetablert hydrant ved Område I-5*
  - *160mm avløpsleidning frå og med spillvasskum i kryss til Område C og fram til eksisterande offentleg spillvasskum*

  All annan VA-infrastruktur vil bli ansett som privat.

Dokumenta har fylgjande dato:
- Plankart 16.06.2026
- Føresegner 16.06.2026
- Planomtale 16.06.2026
- VA-rammeplan 12.08.2025
- GH001.01 rev. B 120825
- GH001.02 rev B 120825
- GH001.04 150525
- GH001.05 150525
- GH001.06 150525
- GH001.07 rev A 110825
- GH001.08 120825

Vedtaket er fatta i medhald av pbl § 12-10 jf. § 12-11. Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 25.06.2026

Behandling:
Utvalet drøfta saka.

Utvalsleiar Jo Kjetil Strand (FRP) la føre følgjande framlegg til vedtak:

> Reguleringsplan Hamn, gnr. 65, 67 og 68, plan ID201102 vert vedteken slik den ligg føre.
> Vedtaket er fatta i medhald av pbl § 12-10 jf. § 12-11.

Utvalet slutta seg samrøystes til framlegget frå utvalseiar.

Vedtak:
Reguleringsplan Hamn, gnr. 65, 67 og 68, plan ID201102 vert vedteken slik den ligg føre.
Vedtaket er fatta i medhald av pbl § 12-10 jf. § 12-11.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 10.09.2026

Behandling:
Kommunedirektør Steinar Dalland orienterte om endringar som er lagt føre i sakstilfanget, i forhold til eksisterande plan.

Innstilling frå utval for plan og miljø vart samrøystes vedteke.

Vedtak:
Reguleringsplan Hamn, gnr. 65, 67 og 68, plan ID201102 vert vedteken slik den ligg føre.
Vedtaket er fatta i medhald av pbl § 12-10 jf. § 12-11.

Bakgrunn:

14.11.2023 godkjente Fitjar kommune v/Utval for plan og miljø at det kunne meldast oppstart av reguleringsendring for detaljregulering Hamn, del av gnr. 65, 67 og 68, PlanID 201102.

Havnehagen AS er forslagsstillar.

Planendringa er i hovudsak for å regulere om tomt for «offentleg eller privat tenesteyting» og «konsentrert bustadområde» til frittliggande bustader og ei utviding av småbåtanlegg i sjø. I tillegg er areal omfatta av den nye detaljreguleringa for Svingen barnehage tatt ut av planen.

30.09.2025 vedtok kommunen å leggja planforslaget ut på høyring.

Fiskeridirektoratet, Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune har komme med merknadar til planforslaget. I tillegg har Havnehagen AS sendt inn merknadar.

Vurdering:
Fiskeridirektoratet oppmodar til å nemne i planomtalen at det kan vere aktuelt med avbøtande tiltak ved utlegging av sjøleidningar og rår om at føresegn 7.2 vert fjerna. Avbøtande tiltak er nemnd i planomtalen og føresegn 7.2 er fjerna.

Statsforvaltaren minna om pbl § 3-1 e), at det sikrast gode felles grøntareal og vert sett krav til MUA. Kommunen meiner planen oppfyller dette, og har ikkje gjort ytterlegare endringar.

Vestland fylkeskommune ber om at regionale planar vert teke med som kunnskapsgrunnlag, at overvatn vert handtert lokalt og gjort til del av blågrøne strukturar og at kulturminna i området får eiget føresegn. Dei vil ha følgjande tekst med i føresegna:
Omsynssone d H730 bandlegging etter kulturminnelova Omsynssone H730_x Omsynssona omfattar automatisk freda gravrøys Askeladden-id 16127 med sikringssone. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova.
Omsynssone H730_x Omsynssona omfattar automatisk freda steinalderbuplass Askeladden-id 121733 med sikringssone. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova.

Dei meiner og det er uheldig at det ikkje er rekkefølgjekrav om planfri kryssing av Fv545 for mjuke trafikantar.

Kommunen ser at regionale planer er inkludert i planomtalen og meiner at VAO-rammeplan er akseptabel. Føresegn om kulturminna er inkludert med tekst frå Vestland fylkeskommune.

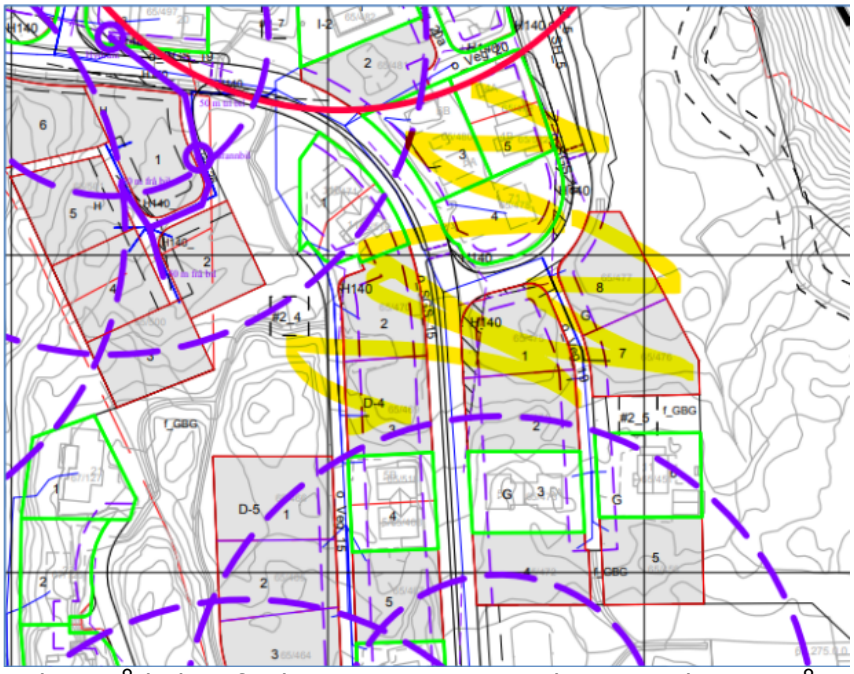
Statens vegvesen hadde ikkje motsegner til planforslaget og meinte situasjonen for mjuke trafikantar er dekka av planforslaget. Reguleringsendringa medfører dessutan ikkje omfattande ny utbygging med tilhøyrande trafikkauke. Me vurderer det slik at endringa for krysset ved fylkesvegen ikkje endrar seg nemneverdig. Difor ser kommunen ikkje grunn til å leggja inn rekkefølgjekrav.

Havnehagen AS sine merknadar er at dei ikkje ønskjer rekkefølgjekrav om nytt sløkkjevassuttak ved o_Veg_02, at punkt i føresegner om overvassmengde felt I berre skal gjelda I-5, at ny overvassleidning samt alle nye vegar innanfor området skal overtakast av kommunen, at detaljnivået i samband med utbyggingsområde BBB_P er unødig høgt og at krav til massehandtering blir løyst i kvar einskild byggesak.

Me vil først påpeika at det er unormalt at forslagsstillar sjølv kjem med merknadar då det er deira plan kommunen har lagt ut på høyring.

Då kommunen 30.09.2025 vedtok å leggja planen ut på høyring, var det med fylgjande vilkår:
- Det må takast inn eit rekkjefylgjekrav i planen som seier at det må etablerast brannuttak i/ved kum 1678 før det kan gjevast byggjeløyve for tiltak på tomtene gnr. 65, bnr. 469, 470, 474, 475, 476, 477.
- Overvassmengdene nordover frå I-tomtene kan ikkje auka samanlikna med dagens situasjon.
- Fitjar kommune overtek ikkje ny Ø400-overvassleidning.

Det er skjedd mykje sidan den gjeldande planen for området vart vedteken, spesielt innan overvasshandtering. Den gjeldande planen vart vedteken utan VA-rammeplan, men denne (nye) planen må utformast slik at den tek omsyn til utbygd infrastruktur og at planen er realistisk og gjennomførleg etter dagens krav og regler.



Gult område ligg for langt unna næraste brannuttak. Dei grå tomtene er ikkje utbygd.

Kommunen har i fleire omgangar bedt tiltakshavar om å inkludere eit rekkefølgjekrav om sløkkjevassuttak ved o_Veg_02. Det er i dag eit område kor det er for langt til næraste brannuttak. Tomtene er ikkje bygd ut, og kommunen ser det difor naudsynt å leggja inn eit rekkefølgjekrav om sløkkjevassuttak før desse tomtene vert utbygd.

Tiltakshavar viser til brev frå kommunen datert 19.03.2025 der me stadfester at tankbil kan nyttast som avbøtande tiltak og brev frå brannsjef datert 12.05.2025 som seier at framlagt løysing er akseptabel. Dei meiner det difor ikkje er naudsynt med brannuttak ved o_Veg_02. I brevet frå kommunen står det: *I lys av tilgjengelege vassmengder og avstand til område med ytterlegare betre tilgang til sløkkjevatn, er vår vurdering at tankbil kan nyttast som kompenserande tiltak i dette tilfellet. Bruk av tankbil medfører likevel ikkje bortfall av hydrantar.* Me står stadig inne for siste del av dette utsnittet, at tankbil som avbøtande tiltak ikkje erstattar behovet for hydrantar/brannvassuttak.

Flaum og overvasshandtering har vore dei største utfordringane i denne planen. Som sagt er det mykje som har skjedd på dette området sidan den gjeldande planen vart vedteken. Forslagsstillar meiner føresetnaden om at vassmengdene nordover frå I-feltet ikkje aukar samanlikna med dagens situasjon berre skal gjelda for I-5. Dette fordi det berre er I-5 som er «nytt» i planen, men kommunen må tenkja på heilskapen til planen og overvatn for heile området. For at planen ikkje skal ha store negative konsekvensar for omkringliggande områder, er det teke med ei føresegn om at vassmengdene nordover frå heile I-feltet ikkje aukar samanlikna med dagens situasjon.

Fitjar kommune overtek ikkje lenger overvassleidningar i private hytte- og bustadfelt. Det var og ein føresetnad for at planen vart lagt ut på offentleg ettersyn at kommunen ikkje skal overta ny Ø400-overvassleidning. Forslagsstillar ønskjer og at alle nye vegar som etablerast innanfor området skal verte offentlege. I gjeldande plan har kommunen overteke vegane som har verte opparbeida slik at dei eksisterande vegane innanfor planområdet er offentlege. Kommunen ønskjer ikkje lenger denne ordninga, og det er ikkje nokon automatikk i at dei nye vegane skal verte offentlege.

Forslagsstillar meiner detaljnivået i samband med utbyggingsområde BBB_P er unødig høgt og ønskjer fleksibilitet til å endra overvassløysning etter korleis det vert bygd på tomta. Kommunen har vore tydelege på at løysingane som vert skissert i VA-rammeplanen faktisk skal liggja til grunn for seinare prosjektering og utbygging. Dette gjeld også for BBB_P. Det inneber at kommunen ikkje kjem til å godkjenna ei løysing som gjer BBB_P flaumutsett. Me føreset at vatnet vert leia utanom tomta på nordsida slik det er lagt inn i VA-rammeplanen, og at det ikkje skal medføra ulemper for andre eigedomar eller tiltak.

Havnehagen AS ønskjer at krav til massehandtering blir løyst i byggesaka, slik at ein kan nytte massar frå tomter med masseoverskot på tomter med masseunderskot utan å frakte bort massar for seinare å frakte dei tilbake. Slik planomtalen og føresegna er formulert ser kommunen ikkje noko problem knytt til forslagsstillars ønskje. Føresegn 2.3.4 stiller krav til massehandtering og 2.1 har krav til søknadar der massehanderting er omtala. Massehandtering er nemnd i planomtala, men det er ikkje laga nokon eigen plan for massehandtering. Forslagsstillar meiner det ikkje er behov for ein slik plan og det har ikkje kome nokon innspel som motargumenterer dette.

Vurdering/Oppsummering:
I siste innsending av justerte plandokument er det innarbeidd ein del punkt som kommunen bad forslagsstillar om å gjera:

- Avbøtande tiltak ved utlegging av sjøleidningar skal nemnast i planomtalen
- Punkt 7.2 skal fjernast frå føresegnene.
- Føresegner om kulturminne skal innarbeidast.
- Overvassmengdene nordover frå I-tomtene kan ikkje auka samanlikna med dagens situasjon.

Det som gjenstår å innarbeida er fylgjande punkt:

- Det må takast inn eit rekkjefylgjekrav i planen som seier at det må etablerast brannuttak i/ved kum 1678 før det kan gjevast byggjeløyve for tiltak på tomtene gnr. 65, bnr. 469, 470, 474, 475, 476, 477.
- Fitjar kommune overtek ikkje ny Ø400-overvassleidning.

Når det gjeld desse to punkta viser planstillar til at dei ønskjer at desse vert avklara politisk. I høve til den øvrige planen har Fitjar kommune overteke alt av anlegg tidlegare. Dette er i seg sjølv ikkje eit argument for at det er ein praksis kommunen bør halde fram med. Kommunedirektøren si vurdering har tidlegare vore at det er uhensiktsmessig å overta overvassanlegg, dette er knytt til kommunen sin kapasitet og rammer for å utøva eit forsvarleg vedlikehald. Kor vidt kommunen skal overta anlegget blir eit politisk spørsmål. Kommunedirektøren vil uavhengig av denne saka leggje fram ei eiga sak der me søkjer å avklara spørsmål om kva anlegg kommunen skal overta og korleis utbyggingsavtaler skal nyttast ved planlegging av nye budstadområde. Ei prinsipiell avklaring på dette vil vera viktig både for å sikra ein føreseieleg situasjon for alle partar.

Når det gjeld spørsmål om brannuttak i kum ved 1678 er det lagt inn som følgje av at avstand til næraste brannuttak er for lang. Sjølv om tankbil kan vera eit avbøtande tiltak vil manglande brannuttak svekka den kommunale beredskapen. Det er fleire stadar i Fitjar kommune der det ikkje er tilstrekkeleg brannvatn, for desse stadane er det naudsynt å ha tankbil som avbøtande tiltak. Dette tilseier at me bør vera meir varsam med å nytta tankbil som avbøtande tiltak der det faktisk er tilstrekkeleg brannvatn. Kommunedirektøren har samstundes ei viss forståing for at planstillar opplever dette som urimeleg då det ikkje var stilt krav om dette i opphavleg reguleringsplan. Det er likevel slik at ved endring av reguleringsplan må ein ny plan svare opp dei krava som ligg føre på reguleringstidspunktet.

Administrasjonen vurderer det slik at planen kan vedtakast med atterhald om at følgjande punkt vert gjort:

- Ny føresegn 10.8 om rekkefølgjekrav må inkluderast, med følgjande ordlyd:
Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak på tomtene gnr. 65 bnr. 469, 470, 474, 475, 476 og 477 må brannuttak i/ved kum 1678 vere etablert/ha fått ferdigattest.
- Tredje punkt i lista over tiltak som vert overteke til kommunal drift og vedlikehald i punkt 7 i VA-rammeplan strykast. Fitjar kommune overtek ikkje ny Ø400-overvassleidning. Ny tekst i punkt 7 vil då vere:
Følgande vert overteke til kommunal drift og vedlikehald:
- Nyetablert hydrant ved Område I-5
- 160mm avløpsleidning frå og med spillvasskum i kryss til Område C og fram til eksisterande offentleg spillvasskum

All annan VA-infrastruktur vil bli ansett som privat.

Steinar Dalland
kommunedirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.