



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
157/20	Formannskapet	17.11.2020
114/20	Kommunestyret	15.12.2020

### Reguleringsplan Skare - sluttbehandling

#### Samandrag:

Tiltakshavar er Jon Erik og Kjersti Bjørstad.

Siv. Ing Svein Holmen har utarbeida planen på vegne av tiltakshavar.

I planen inngår følgjande Gnr /brnr: 64/3,30,33,36,37,38,39,40,42 i Sande kommune

Reguleringsplan for Skare, Sandsøya, vart godkjent for utlegging til offentleg høyring i FSK sak- 51/20 den 03.04.2020.

Planen låg ute i tidsrommet 28.05.2020 til 10.07.2020. Annonsering vart gjennomført med innrykk i avis og plana vart lagt ut på kommunen sine heimesider. Offentlege instansar vart tilskrevne.

Formannskapet gjennomførte open synfaring i reguleringsområdet tysdag 30.06.2020.

Området er regulert til følgande føremål etter PBL § 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse. Frittliggende hytter
- Fritidsbebyggelse. Rorbuder
- Naust
- Returpunkt renovasjon (Annen særskilt bebyggelse)

#### Samferdsleanlegg

- Felles Køyreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg

#### Grønstruktur

- Naturområde

#### Omsynssoner

- Område for dyrelivsvern

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthamn

Reguleringsføremålet er i tråd med kommuneplanen.

Frå offentlege instansar har det kome inn merknadar frå:  
Fylkesmannen i Møre og Romsdal  
Møre og Romsdal Fylkeskommune  
Kystverket  
NVE

Frå private interessentar har det kome innspel frå  
Mørenett AS  
Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum  
Knut Rusten v/ Egil Sandsbakk  
Tore Aarflot  
Kjell Tore Aarstad  
Advokatfirmaet Thallaug v/ adv. Jesper Holte

Innspel og kommentarar til innspel er handsama i dokumentet «Offentleg ettersyn – merknadsvurdering – Detajregulering – Skare»

Det er ikkje motsegner til planen.

Oppsummert i dette samandrag:

Med nokre få endringar i føresegner vert planen tilrådd godkjent.  
Det vert tilrådd å gjere slike endringar i føresegner:

#### **Endring 1:**

Endringa gjeld spesifisering av utnytingsgrad for dei enkelte områda for hyttebygging.

Endringa har teke omsyn til storleik på eksisterande bygg på dei einskilde områda. Endringa inneber også at utnytingsgraden tek omsyn til ny berekningsmåte der parkeringsareal skal inngå i bruksarealet (BRA) på tomta.

I sum av talet på kvadratmeter som kan byggast på dei ulike areal, er det liten endring frå den planen som har lagt ute til ettersyn. Det er i hovudsak måten å rekne på som er endra til gjeldande regelverk. Endringa er av so liten grad at vi ikkje finn grunn til at saka skal leggest ut på nytt.

## **4 - Bebyggelse og anlegg**

### **4.1 Fritidsbebyggelse - Frittliggande BFF\_1-7 (sosi 1121)**

#### **a. Områda merka BFF\_1-7 skal nyttast til frittliggande fritidsbebyggelse.**

På området **BFF\_1** kan det byggast eit anneks og uteboder til kvart av dei to våningshusa.

På kvart av områda **BFF\_2, 3 og 4** kan det byggast ei ny hytte med anneks.

**På BFF\_5** kan det byggast 5 nye hytter. Alle hyttene i BFF\_5 kan ha anneks.

**På BFF\_6** kan det byggast to nye hytter utan anneks

**På BFF\_7** kan det byggast ei ny hytte utan anneks.

Områda merka BFF\_1-7 kan byggast bodareal med eigen inngang, frittstående eller knytt til bygningar. Samla utbygging skal ikkje overskride utnytingsgrad oppgjeve i punkta b. til g.

- b. På området **BFF\_1** kan det på kvar av hytteeiningane i tillegg til eksisterande bygningar førast opp eit anneks i ein etasje med BRA inntil 60 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3 meter.

For kvar av hytteeiningane kan det byggast utvendig bod med maksimalt BRA 15 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 3,5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 2,5 meter. Parkeringsplass for 2 bilar skal reknast inn i utnyttingsgrad. Samlet utnyttelsesgrad for kvar av hytteeiningane skal være 235 m<sup>2</sup> BRA, i tillegg til eksisterande låve/fjøs og stabbur.

- c. På område **BFF\_2** kan det for kvar av hytteeiningane førast opp hytter i ein etasje med BRA inntil 130 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 6 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3,5 meter.

Det kan og førast opp anneks i ein etasje med BRA inntil 60 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3 meter. Samla utbygging for kvar av hytteeiningane skal ikkje overskride 250 m<sup>2</sup> BRA inkludert 2 parkeringsplassar pr hytteeining.

- d. På område **BFF\_3** kan det for kvar hytteeining førast opp hytter i ein etasje med BRA inntil 130 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 6 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3,5 meter.

For 2 av einingane (64/30 og 64/38) kan og førast opp eitt anneks i ein etasje med BRA inntil 60 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3 meter. Samla utbygging pr. eining for 64/30 og 64/38 i BFF\_3 skal ikkje overskride 250 m<sup>2</sup> BRA inkludert 2 parkeringsplassar.

, 64/39, kan det i tillegg til eksisterande rorbu og hytte oppførast utvendige boder. Samla bygningsmasse skal ikkje  
Samla utbygging forikkje overstige 365 m<sup>2</sup> BRA inkludert 2 parkeringsplasser.

- e. På område **BFF\_4** kan det førast opp hytte i ein etasje med BRA inntil 130 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 6 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3,5 meter. Det kan førast opp anneks i ein etasje med BRA inntil 60 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3 meter. Samla utbygging for BFF\_4 skal ikkje overskride 235 m<sup>2</sup> BRA inkludert 2 parkeringsplassar.

- f. På område **BFF\_5** kan det for kvar av hytteeiningane førast opp hytte i ein etasje med BRA inntil 120m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 6 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3,5 meter. Det kan førast opp anneks i ein etasje med BRA inntil 50 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3 meter. Samla utbygging for kvar av hytteeiningane i BFF\_5 skal ikkje overskride 215 m<sup>2</sup> BRA inkludert 2 parkeringsplassar.

- g. På områda **BFF\_6 og 7** kan det for kvar av hytteeiningane førast opp hytte i ein

etasje med BRA inntil 120m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3 meter. Samla utbygging for kvar av hytteiningane i BFF\_6 og 7 skal ikkje overskride 165 m<sup>2</sup> BRA inkludert 2 parkeringsplassar.

- h. Hyttene skal ha full sanitær standard med felles septikløyning og utslepp til sjø.
- i. Vassforsyning skal takast frå kommunalt vassverk.
- j. Kvar av hyttene skal ha parkering til 2 biler på eigen grunn.
- k. Tilkomstvegane skal vere felles køyreveg for dei som soknar til vegen.
- l. BFF\_6 og 7 skal ha biltilkomst via køyrbar gangveg f\_SGG\_1
- m. Den øvre tomte på BFF\_5 skal ha tilkomst via køyrbar gangveg f\_SGG\_2 frå SKV\_1
- n. Hyttene skal ha tilgang til breiband og straum.

### **Endring 2:**

Endringa gjeld sikring av at rorbuene skal sikrast å stette tryggleikskrav til F2 tiltak (bustadkrav) i høve til havnivåstiging, stormflod og bølgepåverknad. Fylkesmannen har føresett endring av føresegner som krav for å trekke motsegn mot plan.

Punkt 4.2 vil soleis lyde:

Endringa er her teken inn med kursiv under punkt c.

#### 4.2 Fritidsbebyggelse - rorbuder (sosi 1122 – **BFK 1og2**)

- a. Rorbud vert definert som fritidsbustad med naustfunksjon i første etasje.
- b. **BFK\_1** er eit eksisterande, utbygd område med 5 rorbuder. Maksimal BYA for desse er 60m<sup>2</sup>. Evt  
tilbygg / utvidingar (t.d inngangsparti på baksida) kan skje etter søknad til Sande kommune og  
i samsvar med reglane i denne reguleringsplanen.

**BFK\_2** kan bebyggast med 2 nye rorbuder. Kvar av desse kan ha BYA inntil 80m<sup>2</sup>.

c. Området for BFK ligg på oppfylt areal som skal ha høgde i fyllingsfronten på 2,0 – 2,4 m over

NN2000. Rorbudene skal ha ferdig naustgolv 2,52m over NN2000. Dei bygningsdelane som ligg

lavare enn 2,72m over NN2000 må byggast i material som toler overfløding og bølgepådriv. *Risikoreduserande tiltak skal gjennomførast slik at tryggleikskrava til F2-tiltak oppfyllast. Naudsynte tryggingstiltak skal vere gjennomført seinast før rorbuene/fritidsbustadane kan takast i bruk.*

d. For BFK\_2 skal BYA (her rekna som bygning inkl. ev veranda og eks. areal til parkering) ikkje

overstige 80 m<sup>2</sup>. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 7,5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 6 meter.

#### **Kommunestyret 15.12.2020:**

##### **Behandling:**

Dag Vaaen settef ram mindretalstilrådinga frå foramnskæpt.

Formannskapet sitilråding vart samr. vedteke.

Tilegget frå Dag vaagen fekk 9 røyster (H), og fall

##### **KST- 114/20 Vedtak:**

Med overståande endringar i reguleringsføresegner punkt

4.1 Fritidsbebyggelse - Frittliggande BFF\_1-7 og

4.2 Fritidsbebyggelse - rorbuder (sosi 1122 – BFK\_1og2)

godkjenner Sande kommune den framlagde detaljreguleringsplanen for Skare datert 16. aug. 2019, sist justert 22. feb 2020 og plankart datert 10. feb 2018 sist justert 20. feb 2020.

#### **Formannskapet 17.11.2020:**

##### **Behandling:**

**Anne-Marte S. Beitveit, H fremja følgjande tillegg, som pkt. 2:**

Kommunestyret presiserer at kommunen ikkje har teke stilling til den pågåande grensetvisten.

##### **RØYSTING:**

Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes tilrådd.

Framlegg til pkt. 2 frå Anne-Marte S. Beitveit fekk 3 røyster, og fall (H)

##### **FSK- 157/20 Vedtak:**

##### **Formannskapet tilrår:**

Med overståande endringar i reguleringsføresegner punkt

4.1 Fritidsbebyggelse - Frittliggande BFF\_1-7 og

4.2 Fritidsbebyggelse - rorbuder (sosi 1122 – BFK\_1og2)

godkjenner Sande kommune den framlagde detaljreguleringsplanen for Skare datert 16. aug. 2019, sist justert 22. feb 2020 og plankart datert 10. feb 2018 sist justert 20. feb

2020.

**Kommunedirektøren si tilråding:**

Med overstående endringer i reguleringsføresegner punkt

4.1 Fritidsbebyggelse - Frittliggende BFF\_1-7 og

4.2 Fritidsbebyggelse - rorbuder (sosi 1122 – BFK\_1og2)

Godkjenner Sande kommune den framlagde detaljreguleringsplanen for Skare

datert 16. aug. 2019, sist justert 22. feb 2020 og plankart

datert 10. feb 2018 sist justert 20. feb 2020.

**Vedlegg:**

Fra Egil Sandsbakk: Ønsker Innsyn i måledokumentasjon for steingjerdet på Skare  
Målinger ifm steingjerde  
skannerteknisk@sande-mr.kommune.no\_20200804\_150943  
64-33  
Fra Egil Sandsbakk: Tore Aarflots egendefinerte grensebeviser på Skare.  
Aarflots innblanding i grensestriden på Skare  
Bilder av påståtte grensemerker  
Eksempler på sten og ord med stor K  
SV Kommentar til Tore Aarflots merknad om grensesaken på Skare  
Sandsbakk -urring: Ønsker Innsyn i måledokumentasjon for steingjerdet på Skare  
Egil Sandsbakk ønsker innsyn i måledokumentasjon for steingjerdet på Skare  
Fra Egil Sandsbakk: Kommentar til Tore Aarflot  
Fra Egil Sandsbakk 01.07.2020  
Merknad til søknad for småbåthavnen på Skare 643 fra 1997  
Grensemerker/koordinater eiegdomsgrense 64/3 og 64/2 - måledokumentasjon for steingjerdet på Skare  
Merknad vedkomande måledokumentasjon for steingjerdet på Skare  
Målinger ifm steingjerde  
Tilbakemelding på svar - innsyn i måledokumentasjon for steingjerdet på Skare  
Rekvisisjon av kartforretning - søknad om deling av grunneigendom datert 19.08.02  
64-33  
Tore Aarflots egendefinerte grensebeviser på Skare.  
Aarflots innblanding i grensestriden på Skare  
Bilder av påståtte grensemerker  
Eksempler på sten og ord med stor K  
SV Kommentar til Tore Aarflots merknad om grensesaken på Skare  
Tilsva på e-post frå Egil Sandsbakk sendt til Sande kommune 19. juli 2020.  
Ønsker Innsyn i måledokumentasjon for steingjerdet på Skare  
Kommentar til Tore Aarflots merknad om grensesaken på Skare - kopi til Sande kommune  
Reguleringsplan Skare - manglande foto  
Merknad Reguleringsplan for Skare grensespørsmål mellom 64 3 og 64 2 0907 2020  
Merknad til reguleringsplan Skare  
FokusFormUtils er allerede initialisert  
Detaljregulering, Skare, Sandsøya. Sande kommune. Forholdet til marine kulturminne.  
Merknad til reguleringsplan for Skare  
Kopi av brev til Fylkesmannen: Merknad til søknad for småbåthavnen på Skare 64/3 fra 1997.  
Merknad til søknad for småbåthavnen på Skare 643 fra 1997  
Dykkar e-post av 22.06.2020  
Klage - bygging av småbåthamn  
Merknad til søknad for småbåthavnen på Skare 64/3 fra 1997  
SV Sak og grensetvist mellom gnr-bnr 64-2 og 64-3 på Sandsøya  
Småbåthavna på Skare  
Reg plan Skare eigengodkjent  
Søkt om og bygget i havnen  
NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljregulering Skare, Sandsøya - Sande kommune  
Fråsegn til framlegg av reguleringsplan for Skare  
Kart  
Høringsuttalelse - Detaljregulering Skare - gnr 64 bnr 3 mfl på Sandsøya - Sande kommune - Møre og Romsdal fylke  
1911316 - Detaljregulering for Skare, merknad fra Rusten  
Detaljregulering for Skare, merknad fra Rusten - Eigengodkjenning Skare, sak K-47/96  
Utenfor kommuneplan, på omstridt grunn  
Feilinformasjon i Saksframlegg datert 28.02.2020  
Nabovarsling og loftshøyder på nøst, omgjøring til rorbuer

Utvidet havn på badeplassen  
Bilde av havnen nøstene og kaien  
Graverende feil i fremlagt privat detaljregulering på Skare  
Vedlegg 18. sept. 2019  
Kritisk svar til Sande kommune  
Møtereferat fra befaring på Skare 25. juni  
Kritisk svar til Sande kommune  
Vedlegg 18. sept. 2019  
Kritisk svar til Sande kommune  
Avklaring vedk. detaljregulering Skare  
Kommentert brev fra Bjørstads advokat  
Kommentarer til brev fra Bjørstads advokat av 17. okt. 2019.docx  
Forvarsling detalregulering Skare  
Kommentert brev fra Bjørstads advokat  
SV Kommentert brev fra Bjørstads advokat  
Kommentert brev fra Bjørstads advokat  
Kommentert brev fra Bjørstads advokat  
Forvarsling detalregulering Skare  
Betydelige feil i Planfremlegg av 25. feb. 2020, Skare  
2. Kommentert utdrag fra kommuneplanen  
3. Fargemarkert utklipp fra regelverket  
4. Snitt-tegning av nøstene  
5. Feilinformasjon i Saksframlegg datert 28.02.2020  
Kritisk svar til Sande kommune  
Beskrivelse av grenselinje 64-3  
Kritisk svar til Sande kommune  
Beskrivelse av grenselinje 64-3  
Sentrale paragrafer  
Kritisk svar til Sande kommune - lenke av e-poster frå Egil Sandsbakk  
Skare 1894 kart  
Reguleringsplan for Skare  
Kritisk svar til Sande kommune  
Møtereferat fra befaring på Skare 25. juni  
Kommentar til detaljregulering for Skare  
Kommentar til Detaljregulering okt 19  
Førebels innspel til detaljregulering for Skare, Sandsøya, Sande kommune  
bud brusen varsling naboar og svar frå Jon  
Graverende feil i fremlagt privat detaljregulering på Skare  
Merknad til detaljregulering Skare, datert 16. august 2019  
Offentleg ettersyn - merknadssvurdering - Detaljregulering Skare  
Skare - resten av plandokumenta  
23.feb -20 Reg.kart med tittelfelt og coter  
24.feb 2020 Tverrprofilar pel 0-140 u h-tal  
24.feb 2020 Tverrprofilar pel 130 - 270 u h-tal  
24.feb -20 Lengdeprofil  
25.feb -20 Skråningsutslag SKV\_1  
Plandokumenta på Skare  
22.feb -20 Just Føresegner etter samtale m JB  
Regplan Skare 220220  
25.feb 2020 Siste utgåve av Planomtalen  
25.feb 2020 Oversendingsbrev  
Sande kommune - forespørsel om trekking av motsegn - detaljregulering for Skare på  
Sandsøya - plassering av fritidsbustader /rorbuer i eksisterande naust

## Vurdering og konklusjon:



Ny reguleringsplan for Skare har vore arbeidd med over fleire år. Tiltakshavar har presentert eit framlegg til ny plan for området.

Planen vart vedteken lagt ut til offentleg ettersyn i FSK sak 51/20 den 03.04.2020.

Planframlegget låg ute til offentleg ettersyn i tidsrommet 28.05.2020 – 10.07.2020.

I etterkant av høyringsfristen er det utarbeidd eit eige dokument som omhandlar innkomne kommentarar og kommunen sin vurdering og handtering av kommentarane.

Utnyttingsgraden utrekna i tidlegare Reguleringsføresegner er oppgradert til gjeldande regelverk. Det er foreslått at føresegnene vert endra slik det er foreslått i innleiande samandrag.

Konklusjon:

Med overståande endringar i reguleringsføresegner punkt

4.1 Fritidsbebyggelse - Frittliggande BFF\_1-7 og

4.2 Fritidsbebyggelse - rorbuder (sosi 1122 – BFK\_1og2)

Ligg det godt til rette for at Sande kommune kan godkjenne den framlagde detaljreguleringsplanen for Skare.

datert 16. aug. 2019, sist justert 22. feb 2020 og plankart

datert 10. feb 2018 sist justert 20. feb 2020.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen likestillingskonsekvenser i saka

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen konsekvenser for folkehelsa.

Miljøkonsekvensar: Reguleringsplanen vil ikkje medføre uheldige miljøkonsekvensar.

Økonomiske konsekvensar: Ved utbygging av områda vil det føre til auka aktivitet og auka handel. Tiltaka vil bidra positivt til økonomien i området.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen beredskapsmessige konsekvensar.

Konsekvensar for barn og unge: Ingen konsekvensar for barn og unge.

Utskrift vert sendt til:

Anders Norvald Hammer

kommunedirektør