



Møtereferat- arbeidsmøte

Dato: 17.02.22
Stad: Frekhaug

Tilstades

Alver kommune: Ole Martin Bolset og Ingrid Raniseth

Sijoni Invest: Nils Paulsen

Arkoconsult: Pål K. Tufta

Bakgrunn

Sakshandsamar varsla ved e-post 24.01 at administrasjonen vurderte å avvise planforslaget for Snekkevika som vart levert til 1. gongs handsaming 23.12.21. Bakgrunn for vurderinga var i hovudsak basert på strid med byggegrenser i kommuneplan, talet på båtplassar og naust det vart lagt opp til samt moglegheit for oppføring av anneks i tilknytning til hyttene.

Forslagsstillar har bedt om eit møte med Alver kommune for diskusjon kring desse punkta før saka vert tatt opp til handsaming i Utval for areal, plan og miljø.

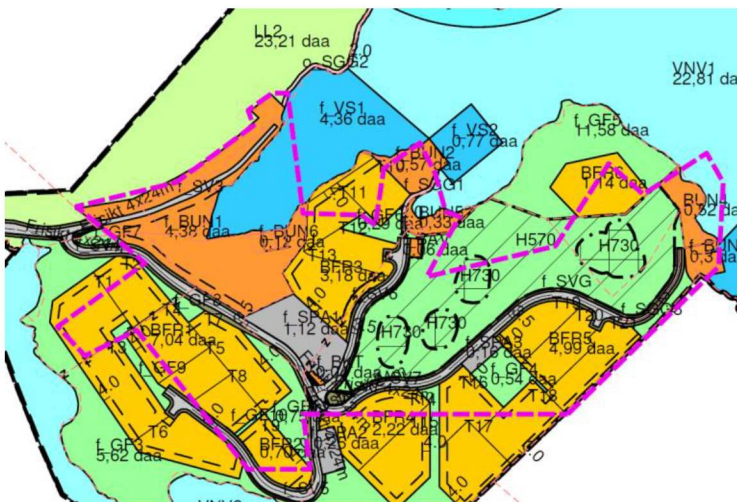
Presentasjon v/ Arkoconsult

Møte startar med ein presentasjon frå tiltakshavar/konsulent som gjeld:

- Gjennomgang av historikk
- Justering av formål som ligg utanfor byggegrensa
- Syn på funksjonell strandsone og byggegrense i KDP:

Diskusjonspunkt

Byggegrense KDP



Utsnitt der byggegrensa i kdp er lagt på plankartet til Snekkevika



Byggegrensa vart vurdert og regulert i samband med rullering av kommunedelplan (kdp) for Radøy i 2019.

Fritidsbusefnad samt anneks

Alver kommune: Planframlegget legg opp til etablering av 21 nye hytter der maks byggehøgde er sett til 7 m og utnyttingsgrada er i tråd med kommunedelplan for fritidsbusefnad.

Om lag 12 hyttetomter kjem heilt eller delvis i strid med byggegrensa. Tomtene som ligg nærast sjø og vassdrag er dei vi er mest kritisk til. Statsforvaltaren var i si uttale ved oppstart også negativ til tilkomstvegen som låg langs Kjesethtjørna. Veggen, som må opparbeidast med støttemur, ligg framleis tett på vassdraget i dette området.

Vi rår til at talet på hytter vert redusert for betre tilpassing til byggegrensa.

Arkoconsult: Vi vil vurdere innspelet.

Alver kommune: Anneks er i strid med kommuneplan, vi rår til at kdp vert følgt. Ein evt. begrunnelse for anneks må kome fram i planomtalen.

Arkoconsult: Vi vil legge opp til å følgje kommuneplanen sine føresegner om uthus.

Båtplassar/flytebrygger/kai

Alver kommune: Gjeldande reguleringsplan for området opnar for 27 båtplassar. 20 av desse i felles bryggje og resterande fordelt på to nausteformål. Frå flyfoto kan sjå ut til at samtlige av desse plassane er etablert innerst i vika.

Gitt byggegrensa i kdp er det kun deler av f_VS1 i denne planen som ligg innanfor tiltaksområdet i sjø. Det er i kdp ikkje sett av arealformål i plankartet til småbåthamn, kun ei byggegrense.

Ny plan legg opp til 4 flytebryggjer fordelt på 3 områder. Frå flyfoto ser det ut til å vere 6 flytebryggjer i Snekkevika i dag. Planforslaget legg opp til auke av båtplassar med 21 stk. Totalt vert det regulert for 48 private båtplassar. Vi meiner at dette talet er for høgt i høve arealet det er opna for i kdp og at det per i dag er fleire anlegg for småbåtar.

Arkoconsult: Vi ser for oss å redusere talet båtplassar med ca. 10 plasser og vil sjå nærare på utforming og plassering av småbåtanlegga.

Alver kommune: I høve kai vert det i føresegnene opna for at ein kan etablere kai i tilknytning til alle nausta. Det må kome tydeleg fram i kvar ein opnar for etablering av kai og kor mange. Illustrasjonsplan syner 3 kaier.

Arkoconsult: Vi ser på føresegnene for kai. Flyfoto syner ikkje heilt slik situasjonen er i dag. Vi vil også sjå på plassering og utforming av flytebryggjer i høve kdp, vi har allereie sett på moglegheit for å redusere på arealet som ligg utanfor byggegrensa.



Naust

Alver kommune: Gjeldande reguleringsplan for området opnar for 23 naust fordelt på 3 områder, der hovudvekta av naust er lokalisert innerst i vika (14 felles einingar).

Omfanga på naust og sjøbuer i denne planen tilsvarar 25,5 stk. Naustet som er planlagt oppført innerst i vika er tenkt å vere eit semi-offentleg naust opent for gjennomgang til ei universelt utforma bryggja med kajakkslepp som ligg i tilknytingen til naustet. Vi kan ikkje sjå at dette er følgt opp i føresegnene.

Vi stussar også på bruken av nemninga sjøbu? Kva skiljer dette frå naust?

Arkoconsult: Det har heile tida vore intensjonen at planen skal leggje til rette for eit ope naust med universell tilgang til sjø. Vi skal rette opp føresegnene, samt sikre at bryggja ikkje kan brukast til småbåt plass.

Vi har også tenkt å redusere talet på naust til om lag 21 stk. Ordlyden sjøbu kan endrast då intensjonen er nausteformål.

Estetikk og arkitektur

Alver kommune: Føresegnene sikrar i liten grad det vi får lagt fram i vedlagte illustrasjonar- hytter i naturmateriale med jamt store vindaugsflater plassert på inntrekk sokkel for god terrengtilpassing.

Illustrasjonane har liten verdi om ikkje føresegnene sikrar den arkitektoniske kvaliteten vi får presentert. Å sikre dette kan vere ein faktor for vurderinga av bygging i strid med byggegrensa. Vi tilrår difor at det vert regulert krav til takutforming, materialbruk og samspelet mellom hyttene.

Arkoconsult: Vi vil vurdere å sikre dette i føresegnene.

Parkering

Alver kommune: Det er positivt at planforslaget sikrar parkering knytt til friluftaktivitet i området. Vår vurdering er at det bør setjast av min. 3 parkeringsplassar til rørslehemma, der 1 av desse er sikra ålmenta.

VA-rammeplan

Alver kommune: Brannsløkkjevattn; Kan ikkje sjå at det er lagt til rette for pumping av sjøvatn?

Arkoconsult: Det er i plan tatt høgde for dette. Vi skal oppdatere planomtale/VA-rammeplan slik at dette vert ivaretatt.



TILLEGGSPUNKT TIL REFERATET

Punkta som følgjer under vart drøfta i møte, men ikkje særskilt kommentert i referatet som først gjekk ut til forslagsstillar. Påfølgjande fekk kommunane tilsendt supplerande kommentarar frå forslagsstillar. Desse er gjengitt i sin heilheit under, med kommentar frå administrasjonen:

Byggegrenser.

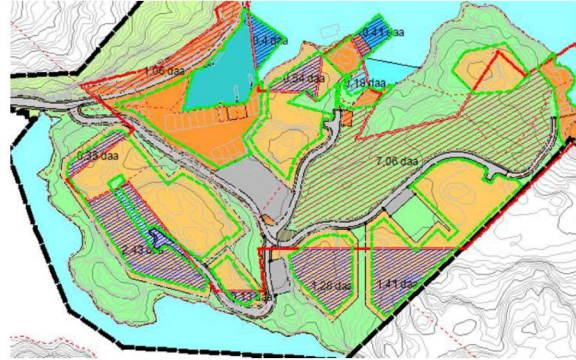
Arkoconsult: Tiltakshaver påpekte at byggegrensene er satt iht. reguleringsplan av 1982, men riktig nok i 2018/2019. Etter ønske fra kommunen (Radøy) er at hele den gamle reguleringsplanen skulle erstattes med en ny plan. Hverken steinalderfunn, flytebrygger, grunneiers tanker (ref. reguleringsplan av 2014) eller hytte på neset er tatt hensyn til når byggegrensene var satt i 2018/19.

Byggegrenser er satt i overordnet plan (KDP), og ikke satt på detaljnivå iht. lokalkunnskap slik nytt plan forslag gjør. Det er ikke fremkommet noen planfaglige vurderinger for hvorfor byggegrenser i gammel plan og i KDP ikke kan justeres iht. planforslaget, bortsett fra at de var vurdert og regulert i samband med rullering av KDP for Radøy 2018/2019. Men som kartutsnittene under viser, har man fulgt gammel reguleringsplan uten en konkret vurdering av grensene og hva som er hensiktsmessig, men sett på reguleringskartet fra 1982.

I den gamle reguleringsplanen, er de gule områdene byggeområder (6 stk) og brunfargen er nøsteområder. Det er totalt 27 båtplasser i dagens plan, samt 23 nøst. I ny plan er det tenkt 40 båtplasser i hele området, dette er 13 plasser mer enn idag. Dette inkl dagens 19 båtplasser i viken, samt 21 nye båtplasser. Tiltakshaver har selv 4 båtplasser i området som inngår forslaget.



Bildet under er flyfoto av området inkl byggegrenser for å illustrere at topografien heller ikke er vurdert, men at man har sett på plankartet. Bilde til høyre under, er et slik planforslaget er sendt inn inkl. justerte byggegrenser, der lokal topografi, verneområder, båthavn og hytte på neset er hensyntatt slik de er bygget og vært siden 80 tallet.



Som flyfotoet og reguleringskartet fra 1982 viser, følger byggegrensene reguleringsplanen fra 1982 mer eller mindre slavisk, uten å hensyn ta topografi, eksisterende eiendommer eller ny informasjon som man ikke hadde i 1982 eks. steinalderfunn. Tiltakshaver ønsker å beholde m² som er avsatt innfor dagens byggegrense til fritidseiendommer, men justere grensene slik at netto arealet forblir det samme eller mindre, men at man da får en funksjonell byggegrense. Grensen vil ivareta de eksisterende strukturer og samtidig ivare ta stedets unike kvaliteter. På denne måte oppnår man en bedre plan og klare å løse oppgavene som er tenkt ved en detaljregulering.

Alver kommune: Kommunen har opna for utbygging i dette området ved å fastsette ei byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel i 2019.

Det vert påpeika frå tiltakshavar at grensa sett i 2019 følgjer gjeldande plan frå 1985 slavisk og at det ikkje er gjort ei detaljert vurdering av området mtp topografi. Vi viser til at kommuneplankartet i nødvendig utstrekning skal vise hovudformål og omsynssoner utan krav til detaljering. Sjølv om det ikkje er gjort ei vurdering på detaljnivå for Snekkevika, opnar byggegrensa frå 2019 for eit mykje større utbyggingsområde enn gjeldande plan. Planen frå 85 regulerer kun for 6 enkelttomter.

Jf. pbl § 12-3 skal private forslag til detaljregulering følge opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Det er riktig at ved ny plan kan ein vurdere byggegrensa på nytt, men da vil pbl § 1-8 tre i kraft. Det er, jf. pbl § 1-8, eit generelt forbod mot tiltak innafor 100-meters belte langs sjø og langs vassdrag for å verne strandsona. Ved tiltak innafor forbodssona skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Pbl § 12-3 er ikkje til hinder for at kommunen fremjar og vedtar plan i strid med kdp, men kommunen kan la vere å fremje eit forslag på dette grunnlaget.

Vi ser følgjande ulemper ved tiltak utanfor byggegrensa:

- Jf. politisk overordna arealstrategi, kdp § 1-3, skal fritidsbustader ha prioritet i etablerte områder for denne typen bustader nord i kommunen.
- Areal til fritidsbustad som fell vekk grunna omsyn til freda kulturminner kan ikkje automatisk kompenseres for utanfor byggegrensa.
- For området BFR1 vert det betydelig terrenginngrep nær tjørna ved framføring av tilkomstveg f_SV5.



- BFR1 ligg høgare i terrenget enn resten av området og vert godt synleg frå sjøen. Det manglar føresegner om terrenghandsaming og estetikk for å avbøte fjernverknaden.
- Totalt sett må ikkje dei samfunnsmessige ulempene vere større enn den private fordelten av realiserer planområdet.

Moglegheit for allmenn ferdsel vidare mot Haugstad er lagt til rette for med ein grønn korridor i plankartet. Dette er positivt. Denne tilgangen kan sikrast ytterlegare ved å regulere sti, som formål eller illustrasjonslinje.

Vi rår til at kapittel 5.1.4 i planomtalen vert tydelegare ift vurdering/grunngeving for justering av byggegrensa sett i kdp. Grunngevinga må sjåast i samanheng med hensynet bak pbl § 1-8 og dei statelege planretningslinjene for planlegging i strandsona.

Båt plasser / flytebrygger / kai

Arkoconsult: Det er totalt 27 båt plasser i dagens plan, ny plan er tenkt 40. Dette inkl. dagens 19 båt plasser i viken, samt 21 nye båt plasser. I viken har tiltakshaver har 2 plasser. Det er inngått avtale med naboer om at viken der det fra gammelt av er regulert 5 nøst, reduseres, og området fristilles. Det legges også opptil betydelige reduksjoner av flytebryggeområder, ca 360m² pr område, mot det som var i første utkast.

Ny plan legger opp til felles nøst og brygge anlegg i 2 områder, med henholdsvis 10 og 11 plasser.

Gjør oppmerksom på at man i henhold til KDP regner 6 båt plasser som mindre tiltak som ikke krever regulering.

Alver kommune: Tatt til orientering. 6 båt plassar vert rekna som mindre tiltak dersom det ligg i *formålet* småbåthamn med tilknytning til bygd anlegg på land som naust jf. kdp 3.5.3.

Veien opp mot høyden i vest

Arkoconsult: Når det gjelder veien oppimot vannet i sørvest, er dette begrunnet med at terreng profilen, det er små muligheter for tilkomst til høyden på annet vis. Bratte skråninger mot nord, vest og delvis sørvest på høyden i vest gjør at man må legge veien der den er tenkt i dag for å få veien iht. kravene til kommunen med 12,5% helning.

Alver kommune: Dette oppfatter vi som ein kommentar til diskusjon kring veg f_SV5 som sakshandsamer og forslagstiller hadde over telefon i etterkant av møte.

Kommunen la fram om ein kunne sjå for seg at hyttene på BFR1 kun fekk gangtilkomst på grunn av vegens terrenginngrep og nærføring til tjørna. Vi tek merknad til orientering, og rår til at ein vurderer tilkomsten på ny for dette området mtp terrenginngrep og omsyn til landskap og naturmiljø.



Framdrift

Arkoconsult reviderer planframlegget for ny vurdering frå administrasjonen. Sakshandsamar orienterer/inviterer til møte i høve administrasjonen si innstilling til planframlegget før saka vert tatt vidare til 1. gongs handsaming i planutvalet.

Utvalet har før sommaren møte 4. mai og 1. juni med skrivefrist 14 dagar før møte. Revidert framlegg må leverast i god tid før skrivefristen.