

Arkiv:

PlanID-
12602019000500,
Plannavn-
Snekkevika, Komnr-
4631, FA-L13
<jplD> 20/15945

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

23.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
075/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020
	Alver kommunestyre	

**Avklaring av planinitiativ - Detaljregulering for Snekkevika gnr. 464 bnr. 41 m.fl.
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Snekkevika, gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

Forslagsstillar vert underretta om godkjenning til å gå i gong med planarbeidet. Vedtaket er ikkje bindande for kommunen si seinare behandling av planforslaget.

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor.

Alternativt vedtak

Utval for areal, plan og miljø stansar, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Snekkevika, gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor.

Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Framlegg frå S.Toft-V rådm.sitt alt.framlegg:

Alternativt vedtak

Utval for areal, plan og miljø stansar, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Snekkevika, gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor.

Framlegget fekk 4 røyster og fall T.Sletten-Hansen-Fnb, S.Hopland-Fnb, V.Villanger-Sp og S.Toft-V

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster.

APM- 075/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningsloven §12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Snekkevika, gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

Forslagsstillar vert underretta om godkjenning til å gå i gong med planarbeidet. Vedtaket er ikkje bindande for kommunen si seinare behandling av planforslaget.

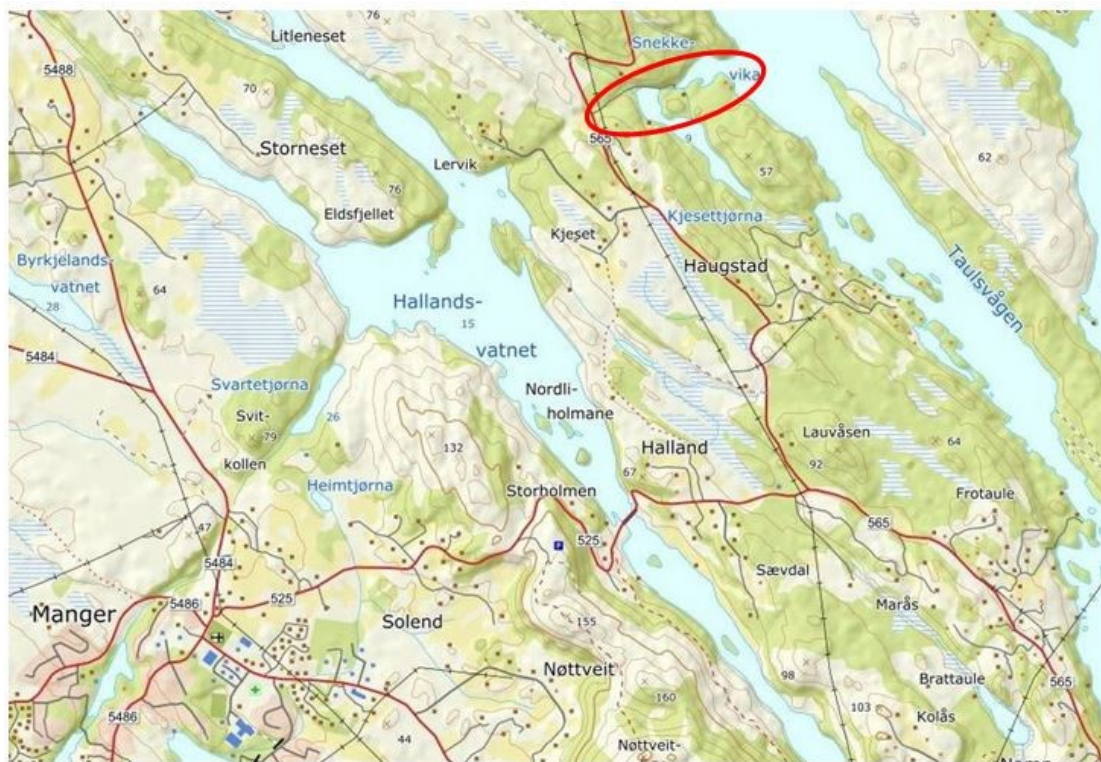
For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor.

Politisk handsaming

Utval for areal, plan og miljø (APM) skal ta stilling til om forslagsstillar kan gå vidare med vidare planarbeidet.

Bakgrunn

På vegne av forslagsstillar Sijoni invest AS v/ Nils Paulsen fremjar Arkoconsult AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på bnr. 464 gnr. 41 m.fl. ved Snekkevika på Radøy. Området det gjeld ligg på nordaust-sida av Radøy, like ved Taulsvågen.

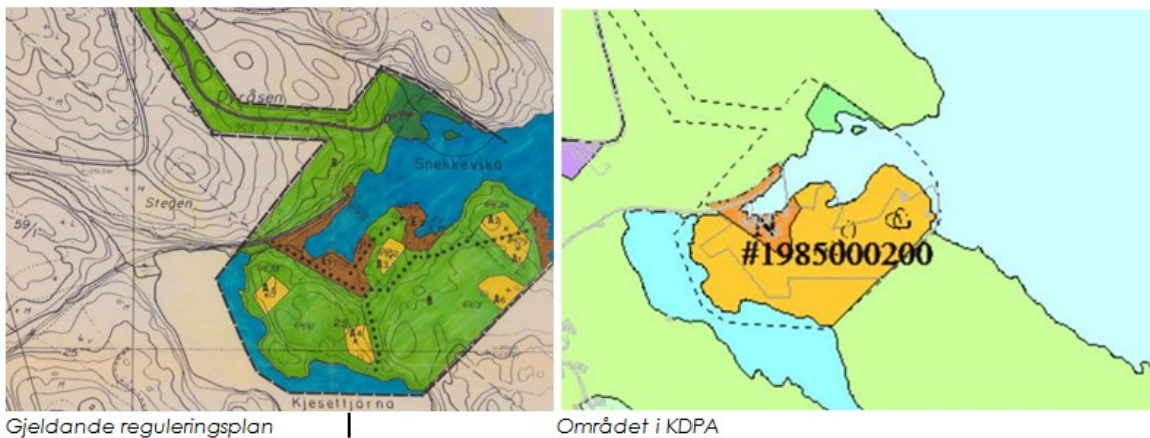


Raud ring viser området

Intensjonen med planinitiativet er å leggje til rette for fortetting av eit eksisterande hytteområde. Forslagsstiller ser for seg at området skal fortettast med om lag 25 nye hytter på eigedomane 464/38, 41, 50 og 86. Vidare vert det lagt opp til utbetring av tilkomstvegen til området frå fylkesveg 565, og forslag til ny veg inn til hyttefeltet. Det vert også lagt opp til nye naust og kaiområde i tilknyting til hyttene.

Området er i gjeldande reguleringsplan for Snekkevika frå 1985 (PlanId 12601985000200), regulert til hytteformål, naust og småbåthavn. Største delen av planområdet er sett av til landbruksområde og det er lagt opp til felles parkering med sti inn til 6 hyttetomter.

I kommunedelplan for Radøy (KDP), revidert 2019, er området satt av til framtidig fritidsbustad, noverande naustområde samt med ei regulert byggegrense. Sjølve planområdet har sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan med suppleringsav § 4.12.1 i KDP.



Området har tidlegare vore forsøkt regulert på nytt, men kommunestyret i Radøy kommune avsa endeleg godkjenning av detaljplan i møte 28.04.2015 med følgjande vedtak:

«Framlegg til reguleringsplan for Snekkvika hyttefelt, plan id. 12602011000500, vert ikkje godkjent. Grunngeving for vedtaket er at hytteområdet ikkje har tenleg tilkomst. Tilkomstveg ligg i LNF-område og er i strid med arealføremål i overordna plan. Innspel i høyringsrunden viser også at plassering av tilkomstveg kan koma i konflikt med bruken av naustområdet og at det vil vera fare for uønskete hendingar med gjennomgangstrafikk i naustområdet»

Oppstartsmøte med Sijoni invest AS vart halde 20.06.2019. Då det ikkje har vore mogleg for forslagstillar å inngå avtale om bruk av eksisterande veg for fleire hyttetomter, har dei bedt om politisk handsaming før ein går i gong med å regulere tilkomstvegen. Vegene er opparbeida av det lokale båtlaget som har bruksrett, og er i privat eige av heimelshavar.

Etter endringar i plan- og bygningsloven (pbl), med verknad frå 01.07.2017, kan kommunen jf. pbl § 12-8 andre ledd stoppe eit planforslag allereie i oppstartsfasen. Via den generelle delegasjonen av fullmakt til å gjere vedtak etter pbl, kan APM fatte avgjerd om å stoppe eit privat planinitiativ om kommunen ikkje ønskjer at det skal føre fram.

Vurdering

Rådmannen si handsaming av planinitiativet er vurdert opp mot vedtaket fatta i kommunestyre i Radøy 2015 og mot gjeldande KDP for Radøy.

Tilkomst

Hovudtilkomsten til planområdet er foreslått via eksisterande veg som går frå fylkesveg 565 fram til Snekkvika båthamn. Det er, som i 2015, lagt opp til at vegene vert utbetra med ei total breidde på 3 m, samt etablering av 3 møteplassar.

Rådmannen vurderer at sjølv om vegene ligg i LNF-område, vil ei utbetring av denne vere betydelig meir skånsamt enn å etablere ny veg gjennom urørt mark. Rådmannen legg til grunn at planframlegget prosjekterer møteplassar og vegutviding slik at ein i størst mogleg grad omdisponerer utmark framføre dyrka mark.

Det er mykje som tyder på at det vil vere utfordrande for forslagstillar å få til ein privat avtale som sikrar vegrett eller avståing av grunn utifrå dei opplysningar kommunen kjenner til. Eit alternativ er at ein ervervar rett ved ekspropriasjon med grunnlag i godkjent reguleringsplan. Kommunen har anledning til å foreta ekspropriasjon i medhald av reguleringsplan innan 10 år

etter at planen er kunngjort vedtatt. Rådmannen stiller spørsmål ved om dette er farbar veg, og påpeikar at det ikkje er ei kurant løysing for realisering av plan.

For å unngå konflikt med eksisterande naustområde vert det no foreslått ny avkjørsel ved Kjesettjørna, sjå illustrasjon under.



Tilkomst til hyttefeltet er foreslått lagt langs med Kjesettjørna, i vest

Løysinga imøtekjem vedtaket i 2015, med ny trase som unngår gjennomgangstrafikk forbi småbåthamna. Rådmannen legg til grunn at dette er ein foreløpig illustrasjon, men påpeiker at det er uheldig at vegen på enkelte punkt ligg svært nær vasskanten. Vegen bør trekkast lenger inn i terrenget i tråd med byggegrensa i KDP, og slik at ein dempar fjernverknad og støy ut mot tjørna. Ein er positiv til at det er lagt opp til felles parkering i staden for privat parkering ved hyttene, og oppmodar til at det vert lagt til rette for gjesteparkering i tilknytning til friluftaktivitet.

Natur- og kulturmiljø

Planinitiativet beskriv området som eit typisk kystmiljø med fjell og berg, samt hei- og lyngområde og noko skog. Det er skildra eit naturmiljø som truleg har lite lausmassar, men markslag-kart viser at det er fleire områder med myr, både med og utan lausmassar. Planen må sei noko om korleis desse massane vert handtert (volum, deponering, disponering jf. KDP), eller vurdere om ein skal unngå å bygge ned karbonrike areal med omsyn til utslepp av klimagassar.

Myrane kan òg vere med på å naturleg styre kvar byggeområda bør lokaliserast.

I 2013 vart det gjennomført kulturhistoriske registreringar i regi av Hordaland fylkeskommune. Innafor planområdet er det påvist 5 lokalitetar frå steinalder, desse er automatisk freda og bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemma kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje. Rådmannen ber om at dette vert tatt omsyn til i planarbeidet.

Forhold til KDP og fortetting

I det fremja planinitiativet legg forslagstillar opp til ei utbygging med om lag 26 hytter. I

godkjent reguleringsplan for Snekkavika er det regulert 6 hyttetomter, det vil sei at den nye reguleringa legg opp til ei fortetting med 20 nye einingar. Dette er nesten ei dobling av hytter samanlikna med planforslaget som vart fremja i 2015, og ei auke av bruksareal i planområdet på om lag 85 %. Fleire av hyttene i illustrasjon over er også plassert utanfor byggegrensa mot sjø som er fastsatt i plankartet til KDP.

I føresegna til KDP Radøy om politisk overordna arealstrategiar, er det skrive at fortetting av fritidsbustader berre har prioritet i etablerte områder nord i kommunen, og etter planskildringa skal fortetting av eksisterande felt leggjast til rette for i nord-vestre del av Radøy. Bakgrunn for denne prioriteringa av fritids- og turistnæring nord på Radøy er fordi natur- og friluftskvalitetane er vurdert som høge her.

Rådmannen synast derfor at talet på nye hytter skildra i planinitiativet er for høgt. Talet på hytter vil, med omsyn til byggegrense, natur- og kulturmiljø, fortettingspotensial, naturleg verte redusert.

Konklusjon

Rådmannen oppfattar at det ikkje er praksis at kommunen samtykkjer til ekspropriasjon i denne typen saker. Dette fører til usikkerhet knytt til gjennomføring av plan, men ein ser ikkje at mangel på ei privatrettslig avtale på noverande tidspunkt i planprosessen er grunn til å avslå planinitiativet.

Rådmannen vurderer at dersom ein tillèt oppstart av planarbeid i Snekkevika, må det leggjast vekt på at fortetting av området må skje skånsamt, nøkternt og i samsvar med kommunedelplan for Radøy. Omgjevnadene med kulturmiljø, naturverdiar og byggegrense mot sjø må vere styrande for utbyggingsvolumet og plasseringa av fritidsbusefnaden. Det må stilast krav til val av material og fargebruk.

Planarbeidet må, som skildra i planinitiativet, sikre opprusting av Snekkevika badeplass og betre tilgangen til tilstøytande friluftsområder. Reguleringa må ikkje privatisere sjølina eller tilgang til området elles.

Vedlegg i saken:

08.04.2020 Planinitiativ Snekkevika 06.03.20

1371490