

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
142/16	Plan- og miljøutvalet	PS	23.11.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	16/828

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Risøy hyttefelt - gbnr 81/10, 11, 49 m.fl.

### Vedlegg :

Merknadsskjema-Oppstart RisøyTerje Oppedal\_ Nabovarsel - Risøy Gårds- og bruksnummer 1263-81\_10, 11 o...160526\_Fiskarlaget Vest - Svar på varsel om oppstartBKK- merknad varsel om oppstart av reguleringsplan160520\_Hordaland Fylkeskommune - Risøy hyttelag, 2016\_4597, Lindås kommu...Bergen og omland havnevesen160520\_NVE - VS\_ Gjeld varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan ...160510\_Statens VegvesenBKK- merknad varsel om oppstart av reguleringsplanFøresegner - Risøy hyttelag REV 101116 (213975)Planskildring - Risøy hyttelag REV 111116 (213974)Risøy - Reguleringsplan på grunnen-A0 rev11162016 (213976)Uttale til oppstartsmelding - Gbnr 81/10 11 49 m fl - Risøy - Fritisbustadbygging med tilhøyrande infrastruktur - Detaljregulering

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Risøy hyttefelt, gbnr 81/10, 11 og 49 m.fl. ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegnene vert det lagt inn at det er totalt er tillate med maksimalt 35 naust innanfor planområdet, inkludert eksisterande naust. Nausta må verte fordelt og fastsett med maksimalt tal som er tillate innanfor kvart av delområda BUN1-8.
2. Det må anten verte lagt inn byggegrense i plankartet innanfor BUN1-8, eller det må gå fram av føresegnene at føremålsgrensa gjeld som byggegrense for BUN1-8.
3. I føresegnene vert det lagt inn at det innanfor planområdet totalt er tillate med inntil 35 båtplassar ved flytebrygge. Talet på båtplassar innanfor kvart av delområda f\_VS1-7 må verte fastsett.
4. I føresegnene § 4.2.6 vert det lagt til at eventuell kaifront maksimalt kan følgje utstrekninga til nausta, innanfor dei ulike nausteområda.
5. Det vert lagt inn i føresegnene at all parkering skal skje innanfor f\_SPA1-4, at det er tillate med totalt 70 parkeringsplassar innanfor planområdet. Desse skal verte fordelt og fastsett med maksimalt tal innanfor kvart av delområda f\_SPA1-4. Dette

må også verte oppdatert i planskildringa, samt at føremålet parkering vert brukt i tråd med nemningane nytta i plankartet.»

6. Føresegn § 5.3.2 vert endra til: «Innanfor f\_SPA1 kan det verte ført opp maksimalt 1 bod eller reiskapsskur på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje. Boden må ikkje verte plassert i siktsone.»
7. All tekst på kartet må plasserast øvst og separert frå kvarandre der det er overlapping, slik at all informasjon er eintydig og lesbar.

.....

### **Plan- og miljøutvalet - 142/16**

#### **PM - behandling:**

Bent Risøy-Krf sa seg ugild grunna at han har tinglyste rettar i området, og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Orientering til saka v/rådgjevar Kristin Nielsen

#### **Framlegg frå Malin Knudsen-Krf:**

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

*Vurdera å leggja til rette for opparbeiding av ei eller fleire offentleg tilgjengeleg badestrand/strender innanfor området, der det er mogeleg å oppretta toalett, grillplassar og gangsti ned til området. Vurdera å setja av areal til opparbeiding av offentleg parkering knytt til ev. badestrand.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Risøy hyttefelt, gbnr 81/10, 11 og 49 m.fl. ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegnene vert det lagt inn at det er totalt er tillate med maksimalt 35 naust innanfor planområdet, inkludert eksisterande naust. Nausta må verte fordelt og fastsett med maksimalt tal som er tillate innanfor kvart av delområda BUN1-8.
2. Det må anten verte lagt inn byggegrense i plankartet innanfor BUN1-8, eller det må gå fram av føresegnene at føremålsgrensa gjeld som byggegrense for BUN1-8.
3. I føresegnene vert det lagt inn at det innanfor planområdet totalt er tillate med inntil 35 båtplassar ved flytebrygge. Talet på båtplassar innanfor kvart av delområda

f\_VS1-7 må verte fastsett.

4. I føresegnene § 4.2.6 vert det lagt til at eventuell kaifront maksimalt kan følgje utstrekninga til nausta, innanfor dei ulike nausteområda.
5. Det vert lagt inn i føresegnene at all parkering skal skje innanfor f\_SPA1-4, at det er tillate med totalt 70 parkeringsplassar innanfor planområdet. Desse skal verte fordelt og fastsett med maksimalt tal innanfor kvart av delområda f\_SPA1-4. Dette må også verte oppdatert i planskildringa, samt at føremålet parkering vert brukt i tråd med nemningane nytta i plankartet.»
6. Føresegn § 5.3.2 vert endra til: «Innanfor f\_SPA1 kan det verte ført opp maksimalt 1 bod eller reiskapsskur på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje. Boden må ikkje verte plassert i siktsone.»
7. All tekst på kartet må plasserast øvst og separert frå kvarandre der det er overlapping, slik at all informasjon er eintydig og lesbar.

Vurdera å leggja til rette for opparbeiding av ei eller fleire offentleg tilgjengeleg badestrand/strender innanfor området, der det er mogeleg å oppretta toalett, grillplassar og gangsti ned til området. Vurdera å setja av areal til opparbeiding av offentleg parkering knytt til ev. badestrand.

#### **Saksopplysningar:**

#### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Saka skal til uttale i Eldrerådet, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

#### **BAKGRUNN**

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Planframlegget er utarbeidd av Og Arkitekter AS på vegne av Risøy hyttelag.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ei justering av eit eksisterande fritidsbustadområde med tilhøyrande naust og flytebrygger på Risøy. Planframlegget er ei erstatning for «Risøy Strandplan, del av gnr. 81 bnr. 1 og 2», vedteken i 1978, som var gjeldande fram til kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart vedteken 27.11.2015. Planframlegget opnar ikkje opp for nye hyttetomtar, men gir moglegheit for utviding av eksisterande fritidsbustader, oppføring av anneks, auke i tal på parkeringsplassar innanfor fellesområde for dette, opnar opp for leikeplass og ballbane, samt legg til rett for betre badeplassar, fleire naust og flytebrygger innanfor planområdet.

Planområdet er omfatta av kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, der det er avsett til LNF, fritidsbusetnad, småbåthamn, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt andre typar næring og anlegg: naust. Det er ikkje fastsett funksjonell strandsone innanfor planområdet. Planframlegget er i hovudsak i tråd med den overordna planen. To små område med eksisterande naust og flytebrygger, samt ein bebygd fritidseigedom, ligg alle i 100-metersbeltet og med føremålet LNF i kommunedelplanen, og er soleis i strid med den overordna planen. Planområdet omfattar om lag 230 dekar. Det grensar til sjøareal i vest, til LNF-område i sør og aust, og til fritidsbustadområde i reguleringsplanen «Risøy gnr. 81 bnr. 01» mot nordaust. Vegtilkomst til hyttefeltet er via den private vegen Revetangane frå kommunal veg ved Risasundet, som kjem frå fylkesveg 416.

Innanfor planområdet ligg det 35 hyttetomt, der to av tomtane ikkje er bebygd pr. i dag. I tillegg er det åtte mindre nausteoråde på plassen med mindre, tilhøyrande flytebrygger og kaier. Av planskildringa går det fram at ein ønskjer totalt 35 naust innanfor planområdet. Det nøyaktige talet på eksisterande naust, går ikkje fram av planmaterialet.

Utnyttingsgraden på hyttetomtane er sett til 20% BYA.

Gjennom planarbeidet er det opna for å auke tal på parkeringsplassar i dei same områda der det i dag ligg fellesparkeringsplassar, slik at det samla vert 2 parkeringsplassar pr. hyttetomt innanfor planområdet.

Det eksisterande renovasjonspunktet for Risøy hyttefelt ligg utanfor planområdet, og denne løysinga vil verte vidareført.

Eksisterande nettstasjon som høyrer til BKK er vist på same plass, og er gitt omsynssone høgspenningsanlegg.

Det er private VA-anlegg innanfor planområdet. Hyttefeltet er forsynt med vatn via privat vassleidning frå offentleg vassverk. Det er opplyst at avløp er løyst gjennom eksisterande, felles septiktank.

Det er lagt opp til at det skal verte opparbeidd ein ny, felles slipp innanfor planområdet.

Det kom inn til saman 9 merknadar frå regionale mynde og privatpersonar til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar.

Det har vore heldt to undervegsmøte så langt i planprosessen, og planen har i samarbeid med planfremjar vore vidare bearbeidd etter dette.

## **VURDERING**

Framlegget til reguleringsplan for Risøy hyttefelt har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

### **Tilhøvet til overordna plan**

Planområdet er sett av til fritidsbustader, LNF, naust og småbåthamn i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. To små område med eksisterande naust: BUN4 og BUN8, og område for flytebrygger: f\_VS4 og f\_VS7, samt ein bebygd fritidseigedom: gbnr. 81/10, ligg alle i 100-metersbeltet og har i kommunedelplanen føremålet LNF. Soleis er planframlegget i strid med føremålet i den overordna planen. Desse områda var bebygd då kommunedelplanen vart vedteken, med det same innhaldet som no vert føreslått gitt gjennom føremåla. Administrasjonen meiner det er fornuftig at desse delområda vert

formalisert gjennom reguleringsplanen, og vert gitt dei aktuelle føremåla som vist i framlegget. Hytteeigedomen gbnr. 81/10 låg utanfor planområdet for «Risøy strandplan» då denne var gjeldande, og administrasjonen meiner det er fornuftig å legge denne inn i planområdet. Administrasjonen meiner at eit viktig poeng for å kunne tilrå dette, at det ikkje vert opna for fleire hyttetomter innanfor planområdet, men det går ikkje fram av planmaterialet om det vert opna for fleire naust eller flytebrygger innanfor dei omtalte områda. Av vilkår nr. 1 og 3 går det fram at maksimalt tal på naust og båtplassar ved flytebryggene må verte fastsett innanfor kvart av delområda. Om dette vert gjennomført, kan administrasjonen i den vidare handsaminga ta stilling til utnyttinga av BUN4 og 8, og f\_VS4 og 7.

Administrasjonen vil elles understreke at ein ser på det som særst positivt at det ikkje vert opna opp for fleire hyttetomtar innanfor planområdet, og at det er lagt opp til felles friområde mellom hytteeigedomane.

### **Landskap**

Planområdet ligg innanfor landskapsområde Lurefjorden, landskapsområde Lauvøyi-Straumsosen og det regionale friluftsområdet Hopssundet-Mjåsundet, og området er viktig og verdifullt under eitt. Administrasjonen meiner at det som ligg i planframlegget generelt sett vil oppretthalde ålmenta si tilgjenge, og er positive til at det verken vert fleire hyttetomtar i området, eller at desse vil få endra utstrekning. Det vert også lagt inn byggegrense på alle eigedomar. Administrasjonen vil understreke at det er viktig at sjølina ikkje vert dekt med flytebrygger langs storparten av planområdet mot sjø, men at det vert gitt ei avgrensing gjennom at det skal vere tillate med inntil ein båtplass ved flytebrygge pr. hyttetomt, dvs. totalt 35 båtplassar ved flytebrygge innanfor planområdet, og at det skal verte skildra maksimalt tal på båtplassar innanfor kvart av delområda f\_VS1-7. Desse momenta er lagt inn i vilkåra.

### **Naust**

I planskildringa finn ein at det er meint at det totalt skal vere 35 naust innanfor planområdet, eitt til kvar fritidseigedom, men dette er ikkje fastsett i føresegnene. Administrasjonen sin vurdering er at det totale talet på naust, inkludert dei eksisterande, må gå fram av føresegnene, og at desse 35 nausta må verte fordelt med konkrete deltal innanfor kvart av delområda BUN 1-8. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

Det er ikkje lagt inn byggegrenser i naustområda, og for å unngå at ein må søkje om dispensasjon ved oppføring av nye naust, har administrasjonen lagt inn eit som eit vilkår at byggegrenser må verte lagt inn i plankartet for BUN1-8, eller at det må gå fram av føresegnene at føremålsgrensa gjeld som byggegrense innanfor BUN1-8.

### **Flytebrygger/kaiar**

Det er ikkje skildra i planframlegget kva utstrekning og storleik ein finn på dei eksisterande flytebryggene innanfor planområdet, eller talet på båtar desse dekker i dag. Planfremjar har lagt opp til at det skal verte tillate med to båtplassar pr. nye naust, men administrasjonen meiner det er viktig at ein også tar med eksisterande båtar i rekneskapet, og at det ikkje vert tillate med meir enn inntil ein båtplass pr. naust. Kvar fritidseigedom vil då ha både sitt unike naust og sin båtplass, og for å unngå at sjølina visuelt vert dekt av flytebryggar og båtar og samstundes vil kunne hindre ålmenta si tilgjenge til LNF-området og strandsona, meiner administrasjonen at talet på flytebrygger må verte avgrensa til ein pr. naust/hyttetomt, og at talet på båtplassar vert talfesta innanfor dei ulike delområda f\_VS1-7. Dette er lagt inn som vilkår for vedtaket.

Av føresegn § 4.2.6 går det fram at det kan verte ført opp kaianlegg ved nausteområda, men det går ikkje fram kva utstrekning eller storleik ein ser for seg. Administrasjonen meiner det er vesentleg at det vert sett ei avgrensing på desse, og tilrår at kaifront maksimalt kan følgje

utstrekninga nausta har, i dei ulike nausteamråda, og har lagt dette inn som eit vilkår.

### **Fiske i nærområdet**

Til varsel om oppstart av planarbeid kom det inn merknad frå Fiskarlaget Vest der dei ønskjer at det vert lagt inn i føresegnene, eller på anna vis i planen, at det er tillate med fiskeriverksemd på nattetid/tidleg om morgonen, knytt til tidlegare klagar på støy frå hytteeigarar. Administrasjonen meiner at det ikkje vil vere naturleg å regulere dette, då det i kommuneplanen ikkje er sett av areal til gytefelt/fiske innanfor reguleringsplanområdet, og sjøområdet i reguleringsplanen har ei særskilt kort utstrekning frå land.

### **Veg fram til planområdet**

Fartsgrensa på den kommunale vegen, adkomstvegen Risøyvegen til Revatangene, er 30 km/t. Den private vegen Revatangene som går fram til planområdet er 50 km/t, og kommunen har sett som eit krav at fartsgrensa på den private vegen skal verte senka til 30 km/t før det vert gitt igangsettingsløyve til fleire fritidsbustader innanfor planområdet, og at siktliner i vegkrysset Risøyvegen/Revatangane skal utbetrast. Dette er lagt inn som eit rekkefølgjekrav i planframlegget. Staten vegvesen har gjennom sin merknad til oppstart bede om at det vert tatt omsyn til mjuke trafikantar, og administrasjonen meiner at ein gjennom dette rekkefølgjekravet har kome Statens vegvesen i møte.

### **Parkeringsplassar**

Det går fram fleire plassar i planskildringa og av plankartet at det ikkje skal vere tillate å parkere på hyttetomtane. Dette er også formidla av planfremjar i undervegsmøter, men går ikkje fram av føresegnene i klartekst. Under avsnittet «Parkerings/garasje(r)» på side 14 i planskildringa, vert det opna for at ein kan parkere på eigen tomt. Administrasjonen ber om at det vert tydeleggjort i føresegnene at all parkering skal skje på fellesparkeringsplassane f\_SPA1-4, og at det der det er motstrid, vert oppdatert i planskildringa. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket. Administrasjonen ber samstundes om at ein er konsekvent og berre nyttar nemninga f\_SPA i føresegnene og planskildringa, i tråd med den siste versjonen av plankartet, og at f\_SPP difor vert teke ut av planmaterialet.

### **Fellesbod på parkeringsplass**

I føresegnene § 5.3.2 er det opna for at det kan verte ført opp bod/reiskapsskur for oppbevaring av reiskap for vedlikehald av fellesareal og –vegar. Det er ikkje gitt avgrensing i tal på bodar/reiskapshus eller storleiken på den eller desse. Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn ei avgrensing og føreslår i vilkåra at det kan verte oppretta ein bod/reiskapsskur innanfor f\_SPA1 på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje, og at denne ikkje må verte plassert i siktsone.

### **ROS-analyse**

Det er ikkje avdekt konsekvensar innanfor raud sone i ROS-analysen.

### **Oppsummering**

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt nok gjennomarbeidd til å kunne verte lagt ut til offentleg ettersyn, på vilkår av at punkta som er skissert vert fylt opp og endra av planfremjar.

.....

