

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
106/18	Plan- og miljøutvalet	PS	29.08.2018
061/18	Kommunestyret	PS	13.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	16/828

2. gangs handsaming av reguleringsplan Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604

Vedlegg :

Planskildring - Risøy hyttefelt_14.05.2018Føresegner - Risøy hyttelag_19.08.2018Risøy -
Reguleringsplan på grunnen_AORisøy -Illustrasjonsplan_A1Merknadsskjema-Etter høyring
RisøyUttale til Lindås kommune - første gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan Risøy hyttefelt
gnr81 bnr10 bnr11 og bnr49 mfl (L)(20(1).pdfGjeld offentlig ettersyn av reguleringsplan for Risøy
hyttefelt - Plan-ID 1263-201604Uttale til offentlig ettersyn - detaljregulering Risøy hyttefelt - planID
1263-201604Uttale vedr - Kunngjøring 1. gangs offentlighet ettersyn av reguleringsplan for Risøy
hyttefelt, plan-ID 1263-201604Førebels fråsegn til høyring av reguleringsplan for Risøy hyttefelt-
Lindås kommune.pdfTilbakemelding etter arkeologisk registrering - reguleringsplan for Risøy
hyttefelt - gnr 81 bnr 10 m.fl RisøyUttale til 1. gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan for Risøy
hyttefelt - plan-ID 1263-201604Høyringsuttale

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 19.08.2018 og plankart datert 14.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Plan- og miljøutvalet - 106/18

PM - behandling:

B. Risøy-Krf sa seg ugild grunna interesser i området, utvalet vurderte han som ugild og han deltok difor ikkje under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 9 røyster (H, Uavh, Sp, Ap, S. Hageberg Kjeka-Krf, O. Myhr-Krf)

PM - vedtak:**Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 29.08.2018:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 19.08.2018 og plankart datert 14.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kommunestyret - 061/18**KO - behandling:**

Bernt Risøy-Krf silte spørsmål habilitet som grunneigar i området, kommunestyret gjorde samrøystes vedtak om at B.Risøy er inhabil i denne saka.

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 19.08.2018 og plankart datert 14.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Risøy hyttefelt har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 05.04.2017 – 17.05.2017. Det kom inn til saman 7 merknader til planen i høyringsperioden, der dei viktigaste merknadane gjekk på tilhøve for gardsdrift på fellesområda i hyttefeltet, ugyldig framlegg til utrekning av BRA for eigedomane og tilhøve knytt til veg i planområdet.

Alle merknadane til planen og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått

etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

Saksnr	Utval	Type	Dato

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

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 naustedområda.*
- 5. Det vert lagt inn i føresegnene at all parkering skal skje innanfor f_SPA1-4, at det er tillate med totalt 7 0 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 m2 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 naustekområda.
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 m2 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.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 005/17

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har ingen merknad til planen.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har ingen merknad til planen.

Eldrerådet - 005/17

ER - behandling:

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Levekårsutvalet - 005/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/arealplanlegger v/Kristin Nielsen

Fellesframlegg v/L. Brunborg-Ap:

Levekårsutvalet støttar særskilt Plan-og miljøutvalet sitt tillegg etter punkt 7.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet 21.02.2017:

Levekårsutvalet støttar særskilt Plan-og miljøutvalet sitt tillegg etter punkt 7.

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, fritidsbustad, 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 hyttetomtar, der to av tomtane ikkje er bebygd pr. i dag. I tillegg er det åtte mindre nausteområde 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 undervegs møte 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 Lindåsane, 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. Hytteeigedomene gbnr. 81/10 ligg 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 nausteområda, 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 «Parkeringsgarasje(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 m² BYA i ein etasje, og at denne ikkje må verte plassert i siktzone.

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.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 29.08.2018:

Det kom inn totalt 7 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gongs høyring av planframlegget. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. *Fiskeridirektoratet* viser til at det er registrert gyteområde for torsk i Risasjøen like nordvest for planområdet, men ser ikkje at utbygginga vil kome i konflikt med fiskeriinteressene i området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Norges vassdrags- og energidirektorat* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Fylkesmannen i Hordaland* viser til at § 4.1.3 syner til tiltak som kan førast opp utan innverknad på utrekning av BRA og minner om at ein ikkje kan gjera unntak frå føresegner i TEK 10 for fastsetjing av utnyttingsgrad. Dei ber om at føresegna vert endra slik at utrekning av BRA vert i samsvar med gjeldande forskrift.

Administrasjonens vurdering: Føresegnene er skrivne om slik at dei ikkje er i strid med fastsetjing av grad av utnytting.

4. *Bergen og Omland havnevesen* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

5. *Hordaland fylkeskommune* meiner planframlegget følgjer opp omsyn til landskap og strandsone og friluftsliv i området. Vidare viser fylkeskommunen til merkningen frå Fylkesmannen knytt til utrekning av BRA og viser elles til at ein forventer at omsyn til lokal byggeskikk og landskap som ligg i føresegnene vert følgt opp ved vidare fortetting av hyttetomtene. Det er ikkje funne kulturminne i registreringa som er utført i området.

Administrasjonens vurdering: Planframlegget er retta opp med omsyn til utrekning av BRA og tilhøve knytt til landskap, arkitektur og strandsone/friluftsliv er framleis sikra i planframlegget.

6. *Statens vegvesen* viser til at ein ikkje kan regulere fartsgrenser for veg gjennom reguleringsplan og ber om at føresegn 3.2 vert endra på bakgrunn av dette og at ein vurderer andre trafikkiksikringstiltak i for å ivareta tryggleiken til mjuke trafikantar. Vidare ber vegvesenet om at ein legg inn at siktiliner i vegkryss Risøyvegen og Revatangane skal vere i samsvar med handbok N100.

Administrasjonens vurdering: Føresegn 3.2 er endra og det er lagt inn krav om fartsreducerande tiltak før det vert gjeve løyve til nye tiltak. Vidare er det sett krav til at krysset mellom Revatangane og Risøyvegen skal vere utbetra i høve kommunale retningslinjer og godkjent av vegavdelinga før det vert gjeve løyve til nye tiltak.

7. *Bent Risøy* peiker på at det ligg ein klausul om rett til å dyrke fellesareala som ligg i hyttefeltet og peiker på at den planlagde leikeplassen og utvidinga av parkeringsareal vil gå inn på areal som er verdifull dyrkbar mark. Risøy har planar om å utvide drifta på garden, og areal som ligg tett på driftssenteret er i så måte svært verdifullt for drifta. Risøy peiker på at leikeareal og parkeringsareal kan etablerast på alternative måtar slik at ein unngår i størst mogleg grad å bruke

dyrkbar mark til dette føremålet.

Administrasjonens vurdering: Leikeplassen er som følgje av merknaden flytta nærare parkeringsplassen slik at den tar mindre av dei dyrkbare fellesareala som Risøy etterlyser. Ein veg er også flytta på slik at den kan nyttast ut i utmarka for Risøy, samt nokre justeringar av gangvegane i området. Det er vidare lagt til føreseigner knytt til friområda som opnar opp for at aktuelle område kan nyttast til jordbruk.

8. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* har ingen merknad til planen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

9. *Eldrerådet* har ingen merknader til planen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

10. *Levekårsutvalet* støttar tillegget frå plan- og miljøutvalet knytt til at ein skal vurdere å leggja til rette for opparbeiding av ei eller fleire offentleg tilgjengelege badestrender innanfor området, der det er mogleg å opprette toalett, grillplassar og gangsti ned til området. Vidare skal ein vurdere å sette av areal til opparbeiding av offentleg parkering knytt til eventuell badestrand.

Administrasjonens vurdering: Det har vorte vurdert om det vil vere føremålstenleg å etablere ei eller fleire offentleg tilgjengelege badestrender innanfor planområdet. Fleire av vikene innanfor planområdet er sett av som friluftsområde i sjø og vassdrag og kan nyttast som badeviker. Dei fleste vikene er relativt små og har relativt avgrensa areal som kan opparbeidast til offentleg friareal. Det er vil også vere relativt vanskeleg tilkomst til vikene for menneske med nedsett rørsleemne med mindre ein gjer større tiltak for å fram tilkomstveg. Den lettast tilgjengelege vika innanfor planområdet frå veg (f_VFS3) ligg tett på ei større brygge for småbåtar og har avløpsanlegg for fritidsbustadane området tett på, slik at denne vika vert lite eigna til føremålet. Vidare har gardsbrukar i området klausul om å kunne dyrke opp fellesareal innanfor planområdet, slik at eigna parkeringsareal som er lett å opparbeide ikkje vert lett tilgjengeleg, då dette gjerne heller skal nyttast til dyrka mark. Administrasjonen meiner at det ikkje er område innanfor planområdet som peiker seg ut som lett tilgjengelege og som vil vere attraktive for

opparbeiding til offentlege badeområder.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i til saman 6 veker, og det kom inn til saman 7 merknader til planframlegget i tillegg til uttalar frå råd og utval i kommunen. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert i utgreiinga over. Det er gjort nokre endringar i planframlegget etter høyringa som følgje av merknadar som har kome inn.

Når det gjeld tilhøve til utrekning av bruksareal (BRA) som både Fylkesmannen og fylkeskommunen har peika på i sine uttalar, er dette retta opp i føresegnene. Ein legg til rette for ei fortetting gjennom ein auke i bruksarealet på eksisterande eigedomar i staden for nye fritidseigedomar innanfor planområdet.

På bakgrunn av at ein ikkje kan regulere fartsgrense for private vegar gjennom reguleringsplan, er føresegn knytt til trafikksikring endra til at det skal etablerast fartsreduserande tiltak dersom ikkje fartsgrensa vert sett ned. Ein får då ikkje løyve til nye tiltak før fartsreduserande tiltak er etablert. Vidare er det teke inn rekkefølgjekrav om at kryss inn til planområdet må utbetrast med friskt etter kommunale retningslinjer før det vert gitt løyve til nye tiltak innanfor planområdet.

Det er vidare gjort endringar på det nye leikearealet for å koma i møte merknad frå Bent Risøy, som har avtale om å kunne nytte fellesarela innanfor planområdet til jordbruk. Leikearealet er flytta mot nord, i tillegg til at det er lagt inn veg forbi leikearealet for å gje betre tilkomst til desse areala. Det er også gjort mindre endringar i føresegnene for friområdet for å legge til rette for at ein ha landbruksdrift på dei areala som er aktuelle for dette også innanfor friområdet.

Det er ikkje lagt opp til noko parkering for offentlig badeplass eller offentlege badeplassar innanfor planområdet. På bakgrunn av dyrkingsavtalen Risøy har innanfor planområdet, vil etablering av parkeringsareal kome i konflikt med landbruksføremaal om dette vert etablert på lett tilgjengelege areal. Vidare vil ein då måtte etablere parkering med relativt store arealinngrep. Når det gjeld offentlege badeplassar, så er dei fleste vikene innanfor planområdet relativt små og har vanskeleg tilkomst. Det vil vere naudsynt med relativt store inngrep for å få tilkomst for rørslehemma til badeplassane og sjølve badeplassane har avgrensa areal til å etablere fellesfunksjonar på. Den mest tilgjengelege vika (f_VFS3) ligg tett på eit småbåtanlegg og har i tillegg avløpsanlegget til hyttefeltet i bakken ned til sjøen. Administrasjonen meiner soleis at vika likevel er lite eigna til føremålet. Området nord for planområdet som er regulert til badeplass i tilstøytande reguleringsplan for Risøy, bnr 81 gnr 1, framstår som meir tilgjengeleg, større og meir aktuelt for ein offentlig badeplass slik administrasjonen ser det. Her vil ein enklare kunne etablere tilkomst for rørslehemma og området er større slik at ein lettare kan etablere fellesfunksjonar. Området er også regulert til at ein kan etablere offentlig gangtilkomst. Det vil truleg også vere enklare å etablere parkeringsplass innanfor dette området ved å eksempelvis utvide eksisterande parkeringsplass ved naustområde. Oppsummert vil administrasjonen ikkje tilrå at det vert sett av noko spesielt areal til offentlig badeplass innanfor planområdet.

Oppsummert meiner administrasjonen at det ligg føre eit gjennomarbeidd planframlegg som legg til rette for ei fortetting av eksisterande fritidseigedomar, utan at ein introduserer fleire nye eigedomar innanfor området. Det er vidare lagt til rette for fleire parkeringsplassar og eit nytt felles leikeareal. Eksisterande naustområde og småbåthamner vert vidareført og

vidareutvikla i samsvar med tidlegare strandsoneplan for området. Ein sikrar i tillegg at vegtilkomst vert tryggare for mjuke trafikantar og sikttilhøve i krysset frå kommunal veg inn til området vert utbetra. Administrasjonen vil tilrå at planen vert vedteken slik den ligg føre.

.....