

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
073/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/710	14/8553

### Plansak 12602012000700 - Dudlatun nærings- og visningscenter (Sylta) - detaljregulering - 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for Dudlatun nærings- og visningscenter vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på vilkår om at følgjande vert endra:

- Byggjegrænse må inn i plankartet.
- Byggjegrænse mot sjø må inn både i kart og føresegner.
- Føresegnene sitt punkt 1.2.2 må endrast med at "Anlegget" må erstattast med "tiltak i planområdet".
- Ny tekst i punkt 1.3.4 i føresegnene «Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjeringar, og utfylling i sjø.»
- Føresegnene punkt 4.2 Park må konkretiserast for kva type tiltak som kan etablerast innafor arealføremålet.
- Føresegner til føresegnsområde skal liggje under det aktuelle arealføremålet kapittel 3 veg/anna veggrunn. Føresegnene for Føresegnsområde må konkretiserast. Bekkedraget skal sikrast og det må gå fram av planen korleis dette skal gjerast.

Grunngjeving av vedtaket er at næringsområdet ligg i kommuneplanen og regulering av dette er i tråd med overordna plan. Planframlegget inneheldt vegtrasé som ligg i LNF-areal.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10.

#### Saksopplysingar:

##### Bakgrunn

Planarbeidet vart varsla med oppstart 26.01.2013, og i samband med varslinga kom det sju merknadar.

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlige instansar - statleg		
1	Statens vegvesen	Brev	31.1.2013
2	Fiskeridirektoratet	e-post	4.2.2013
3	Fylkesmannen i Hordaland	e-post	4.2.2013
4	Bergen Sjøfartsmuseum	e-post	4.3.2013
5	Hordaland Fylkeskommune - Regionalavdelinga	Brev	11.3.2013
6	Kystverket - vest	Brev	28.2.2013
7	Bergen og omland havnevesen	Brev	6.2.2013

#### **Statens vegvesen:**

Statens vegvesen peikar på at tilkomstvegen møter fylkesveg 409 og at krysset vert utbetra. Vegvesenet har stilt krav om at krysset vert teke med i planframlegget og at det vert stilt rekkjefølgjekrav i føresegnene. Statens vegvesen viser til krav satt i Håndbok 017 og krav om universell utforming av veganlegg.

**Planleggers svar: Merknader er tatt til følge i planføresegnene.**

#### Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen kan ikkje sjå at alle krav satt av Statens vegvesen er teke med i framlegg til plan, men overlet til vegvesenet sjølv å vurdere det når planen vert lagt ut på høyring.

#### **Fiskeridirektoratet:**

Direktoratet kan ikkje sjå at planarbeidet har noko konfliktpotensiale for fiske i området og har ingen kommentarar til oppstartsvarselet.

**Planleggjar sitt svar: Planleggjar har ikkje kommentert merknaden.**

#### Rådmannen sin vurdering:

Merknaden er teke til orientering.

#### **Fylkesmannen i Hordaland:**

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i tråd med overordna plan for området. Fylkesmannen minner om at konsekvensar av planframlegget skal vurderast i forhold til naturmangfald, og legg føringar for ROS-analyse som skal utførast i tråd med fastsette kriterier.

## Planleggers svar: Innspela blir fulgt opp i planarbeidet

### Rådmannen sin vurdering:

Merknaden frå fylkesmannen om planframlegget og tilhøve til overordna plan er rett når det gjeldt næringsområdet. Når det gjeldt tilkomstvegen til næringsområde ligg denne i LNF og er soleis ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan. Radøy kommune har satt krav til planframlegget med særleg å vurdere konsekvensane av det å etablere tilkomstveg i dette området. Slik rådmannen vurderer det har ein no fått synleggjort mogelege konsekvensar i planskildringa slik lova krev for nye byggjetiltak som ikkje er i tråd med plan og ikkje er vurdert tidlegare.

### **Bergen sjøfartsmuseum:**

Museet kjenner ikkje til kulturminne i sjø i området og har difor inga merknadar til oppstartsvarelet. Bergen sjøfartsmuseum minner om plikten til å varsle om ein skulle finne kulturminne.

Planleggers svar: Omsyn til automatisk freda kulturminne er tatt med i reguleringsføresegnene.

### Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen ser det som unødvendig å referere til anna lovverk i reguleringsføresegnene.

### **Hordaland fylkeskommune:**

Fylkeskommunen ser at planen er i samsvar med regionale mål om å satse på næringsutvikling innan marin sektor. Fylkeskommunen minner om å ta omsyn til kulturminne og kulturmiljø. Det er ikkje kjente automatisk freda kulturminne i området, men ein minnar om varslingsplikten om noko vert funne.

Planleggers svar: Omsynet til arkitektur, estetikk , og landskap er omtalt i planskildringa.

### Rådmannen sin vurdering:

I planen er det lagt inn ei omsynssone med bevaring av kulturmiljø. Det går fram av føresegnene kva som skal bevarast og sikrast.

### **Kystverket vest:**

Kystverket oppmodar om å nytte deira kartløyning og at det vert teke omsyn til sikker og effektiv

sjøtrafikk.

**Planleggers svar:** KV si kartløyning er nytta og omsynet til sikker og effektiv sjøtrafikk er tatt med i reguleringsplanarbeidet.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen tek merknaden til orientering.

**Bergen og omland havnevesen:**

Havnevesenet ber om å få planframlegget tilsendt når det er klart. Dei kan ikkje sjå at deira interesser vert råka, men ber om at søknadsplikt for tiltak i sjø vert teke med i planframlegget.

**Planleggers svar:** Merknader er tatt til følge i planføresegnene.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen ser det som unødvendig å referere til anna lovverk i reguleringsføresegnene. Bergen og omland havnevesen er høyringspart og vil få planframlegget tilsendt.

**Vurdering av planframlegget**

Plandokumenta er presentert på ein fin og oversiktleg måte. Dei er rikt illustrerte og gjev eit godt bilete av området og ynskja tiltak.

Ved plandokumenta ligg og ei liste over kva endringar utførande plankonsulent har gjort etter kommentarar frå Radøy kommune. Det har vore viktig for kommunen at ein gjer ein grundig vurdering av konsekvensane særleg av den delen av planen som ikkje er i tråd med overordna plan, då det ikkje er gjort tidlegare. Vegtraséen ligg i eit område satt av til LNF-område og er ikkje i kommuneplanen vurdert som byggjeområde. Syltneset er del av eit viktig lyngheilandskap og friluftsområde samtidig som det vert nytta som beiteområde for sau. Vegen er lagt fint i landskapet då den følj «dalbotnane» og ikkje gjev store terrenginngrep og skjeringar.

Føresegnene punkt «1.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b samt parkeringsplasser og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrensar.» Det er ikkje vist byggegrense i kartet og da har denne ingen funksjon. Byggjegrense må inn i plankartet. Byggjegrense mot sjø må inn både i kart og føresegner.

Føresegnene sitt punkt 1.2.2 «Køyrevegar, bussoppstillingsplass og parkeringsplass i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest

*til anlegget.» “Anlegget” bør erstattes med “tiltak i planområdet”.*

Punkt 1.3.4 i føresegnene seier at «*Inngrep i terreng skal minimaliserast i størst mogleg grad og skal bøtast på med planting med stadeigen vegetasjon.*» Formuleringa må endrast og framlegg til endring er i tråd med kommuneplanen: «Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjeringar, og utfylling i sjø.»

Punkt 6.2 Føresegnsområde er ikkje ein omsynsone og skal ikkje plasseres under kapittel 6 i føresegnene. Føresegner til føresegnssområde skal liggje under det aktuelle arealføremålet. Det betyr at det i planen må liggje under veg/anna veggrunn. Rådmannen vurderer det slik at der vegen skal kryssa eit bekkedrag (lagt i planen som føresegnssområde) er det sikring av vassføringa og eventuelt ivaretaking av liv i og omkring bekken som må ha fokus. Utføring av vegen må ta omsyn til at bekken framleis skal renne fritt under. Dette må sikrast, også i byggjefasen. Føresegnene må konkretiserast i punkt 6.2 føresegnssområde. Det er bekkedraget som må sikrast og det må gå fram av planen korleis dette skal gjerast.

I punkt 4.2 Park er det uklårt kva tiltak som kan etablerast og det må konkretiserast i føresegnene.

Konsekvensvurderinga som er gjort viser at ein går inn i kystlyngheiområde og i område som grensar til regionalt viktig friluftsområde. Det er ikkje funne direkte konfliktpunkt med sjeldne artar.

ROS-analysen for området har ikkje avdekkja ekstraordinær risiko i området. Planområdet grensar til sjø og det er risiko for havstigning og springflo. Byggjetiltak må ta omsyn til denne risikoen.

### **Konklusjon**

Rådmannen legg saka fram med innstilling om at framlegg til reguleringsplan for Dudlatun nærings- og visningscenter vert godkjent for offentleg høyring og ettersyn. Vedtaket stiller vilkår om at planen vert endra på nokre punkt før den vert lagt ut.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk – 052/2014**

#### **PLT handsaming**

Edgar Grindheim (A) sa seg ugild i sak 52/14 Dudlatun.

Hovudutvalet ba om at sak 52/14 Dudlatun nærings- og visningscenter vart utsatt til septembermøtet.

Hovudutvalet gjekk samrøystes inn for utsettelse.

#### **PLT-vedtak:**

Hovudutvalet ba om at sak 52/14 Dudlatun nærings- og visningscenter vart utsatt til septembermøtet.

#### **Nye saksopplysningar:**

Framlegg til reguleringsplan for Dudlatun vart lagt fram for hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 18. juni 2014. Utvalet utsatte saka då ein var i tvil om alle grunneigarane og rettighethavarane i

området var varsla om oppstart av planarbeidet.

01.07.2014 vart det sendt varsel om oppstart av planarbeid til grunneigarane i området som ikkje var varsla tidlegare av Ard arealplan AS. Varslingsområdet vart utvida til å omfatte grunneigarane langs framlegg til tilkomstveg fram til fylkesvegen. Frist for å komme med merknad vart satt til 15. august 2014.

### **Bakgrunn**

Saka vert lagt fram for politisk handsaming i tråd med utsettingsvedtak frå 18. juni 2014.

### **Vurdering**

Det er innan fristen komme ein merknad til oppstartsvarselet

Grunneigarane på gard 20 Utsylta og 21 Sylta indre har 11. august 2014 hatt møte og diskutert framlegg til detaljplan for Dudlatun. Dei kjem med følgjande merknad:

Ei utbygging må ikkje setja ei begrensing på vår tilkomst til eigedomane, jamført gamle rettar.

Sjå Jordskifteoverrettsbok for Nordhordland sak nr. 15/1952.

Vegstandaren forventas oppgradert til å tåla auka trafikk og tonnasje, slik at ikkje vår tilkomst til eigedomane i Syltaneset vert skadelidande.

Det må også monterast ei ferist på vegen slik at det framleis kan gå husdyr på beite i utmarka for å halda kulturlandskapet og lyngheiane i hevd, slik det har vore i fleire århundre.

Ferist må plasserast i samråd med Syltaneset Beitelag.

Rådmannen kan ikkje sjå at merknaden får konsekvens for planframlegget slik det ligg føre, men finn at det er viktig å sikre rettane samt å få kvalitet i utforming og utbygging av vegen. Plassering av ferist vil vere i tråd med LNF-føremålet.

Saka vert lagt fram for utvalet på ny med same innstilling til vedtak som sist.

Vedlagt saksdokument og saksutgreiing.

### **Konklusjon**

Rådmannen legg saka fram med innstilling om at framlegg til reguleringsplan for Dudlatun nærings- og visningssenter vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Vedtaket stiller vilkår om at planen vert endra på nokre punkt før den vert lagt ut.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 073/2014**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

**PLT - vedtak:**

Framlegg til reguleringsplan for Dudlatun nærings- og visningscenter vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på vilkår om at følgjande vert endra:

- Byggjegrænse må inn i plankartet.
- Byggjegrænse mot sjø må inn både i kart og føresegner.
- Føresegnene sitt punkt 1.2.2 må endrast med at "Anlegget" må erstattast med "tiltak i planområdet".
- Ny tekst i punkt 1.3.4 i føresegnene «Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjeringar, og utfylling i sjø.»
- Føresegnene punkt 4.2 Park må konkretiserast for kva type tiltak som kan etablerast innafor arealføremålet.
- Føresegner til føresegnsområde skal liggje under det aktuelle arealføremålet kapittel 3 veg/anna vegg grunn. Føresegnene for Føresegnsområde må konkretiserast. Bekkedraget skal sikrast og det må gå fram av planen korleis dette skal gjerast.

Grunngjeving av vedtaket er at næringsområdet ligg i kommuneplanen og regulering av dette er i tråd med overordna plan. Planframlegget inneheldt vegtrasé som ligg i LNF-areal.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10.

**Vedlegg:**

Plansak 12602012000700 - detaljregulering - Dudlatun nærings- og visningscenter - planskildding 13048\_Foresegner\_dudlatun\_mai 2014

Endringer\_kommentarer\_Reguleringsplan Dudlatun\_mai2014 planskildding dudlatun\_mai2014

Plansak 12602012000700 - detaljregulering - Dudlatun nærings- og visningscenter - varsel om oppstart av privat planarbeid

Merknad til plansak 12602012000700.docx