

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
019/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.04.2015
012/2015	Kommunestyret i Radøy	PS	28.04.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/524	15/3291

Plansak 12602011000500 - detaljplan - Snekkevika hyttefelt - plan til godkjenning

Rådmannen sitt framlegg til vedtak, og som innstilling til vedtak i kommunestyret:

Detaljplan for Snekkevika hyttefelt med planID 12602011000500 vert godkjent av Radøy kommune.

Grunngjeving for vedtaket er at planen er i tråd med arealbruk satt i kommuneplan for Radøy.

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

Saksopplysingar:

OPUS Bergen AS har på vegne av grunneigar Helge Grindheim levert revidert planframlegg for Snekkevika hyttefelt til handsaming i kommunen.

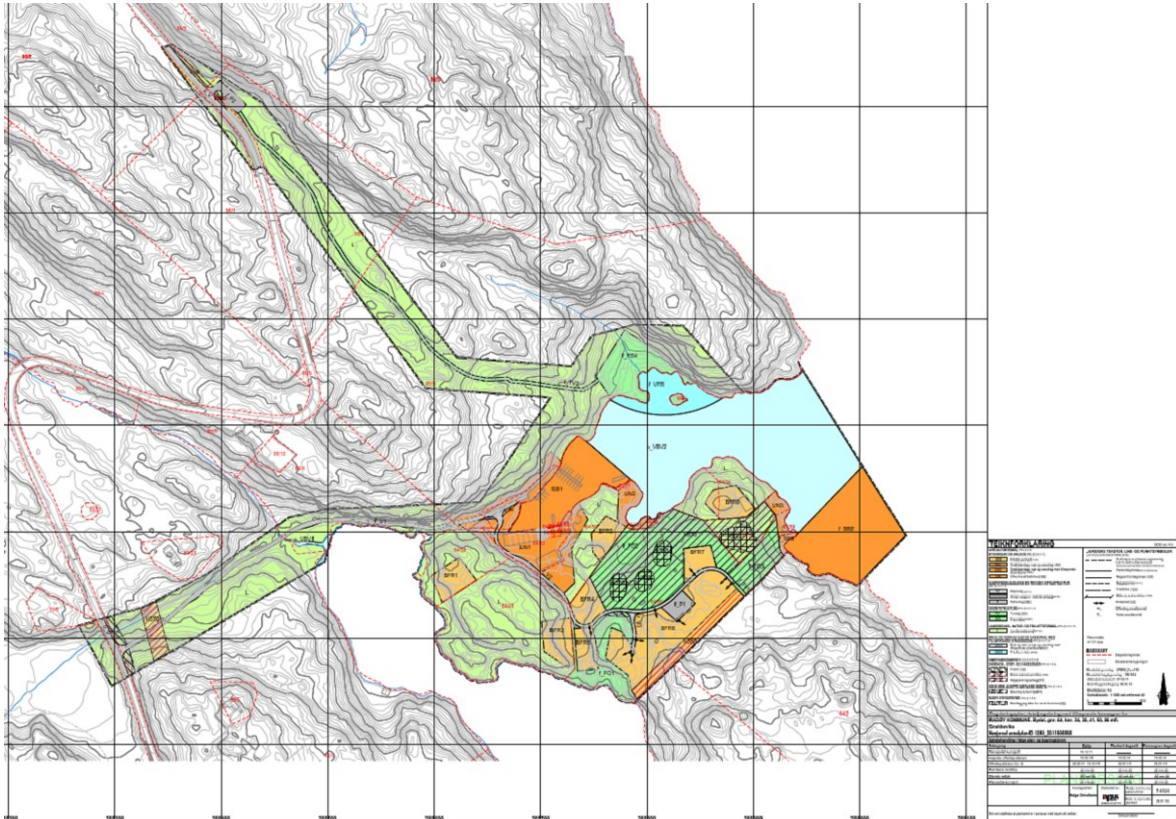
Detaljplanen har vore på 2. gongs høyring og offentleg ettersyn med frist for uttale 15.10.2014.

04.11.2014 vart det arrangert informasjonsmøte på kommunehuset på Manger der tiltakshavar og privat plankonsulent var tilstade for å presentere planframlegget og for å svare på spørsmål.

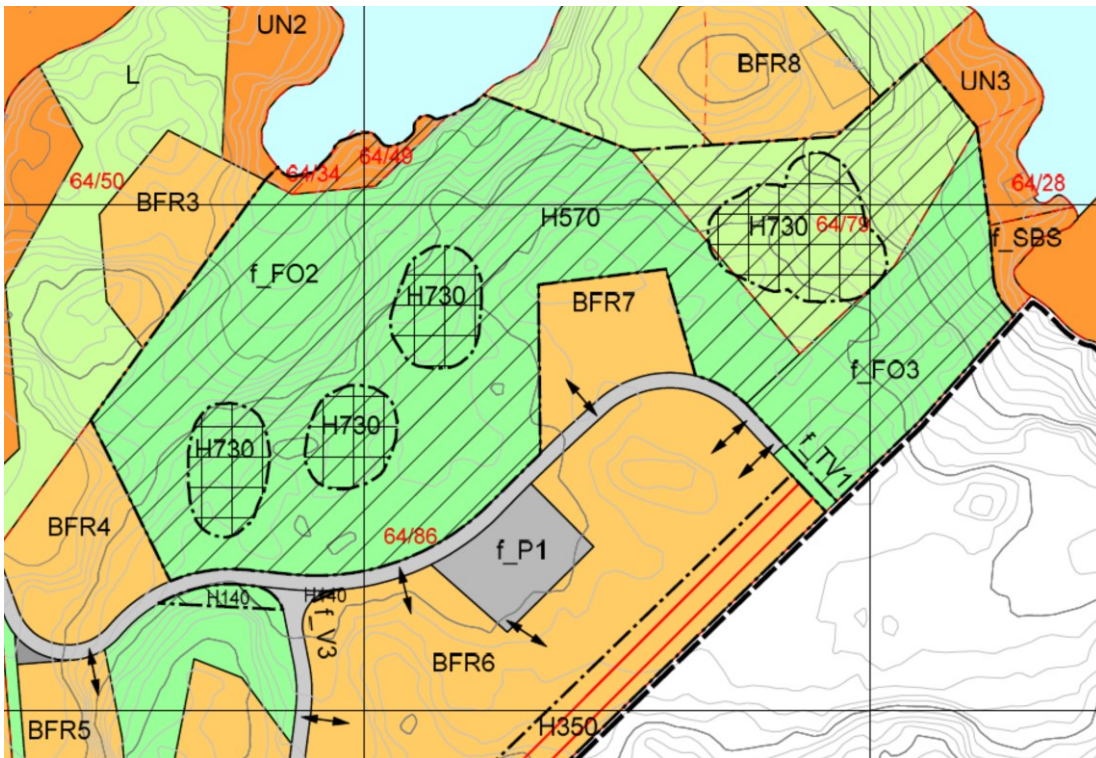
Nytt framlegg til plan var motteke av Radøy kommune 29.01.2015.

Vurdering

Framlegg til plan for Snekkevika hyttefelt inneheldt plankart, føresegner og planskildring, slik plan- og bygningslova krev.



Planen er endra noko i høve 1. gongs høyring og offentlig ettersyn då Hordaland fylkeskommune med fylkeskonservatoren hadde motsegn til planen. Det er no lagt inn omsynssoner, H730 bandlegging etter lov om kulturminne og omsynssone, H570 for bevaring av kulturmiljø i planen. Byggeområde for fritidsbustad og infrastruktur er endra som følgje av dette.



Innkomne merknader og innspel

OPUS Bergen AS har samanfatta alle merknadane til planframlegget og vurdert desse.

Hordaland fylkeskommune har trekt sin motsegn til planframlegget som var lagt ut på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, då planen er endra i tråd med dei anbefalingar fylkeskonservatoren gav i dialogmøte 13.02.2014.

Det er komme brev frå Fylkesmannen i Hordaland som ikkje har merknadar til planframlegget.

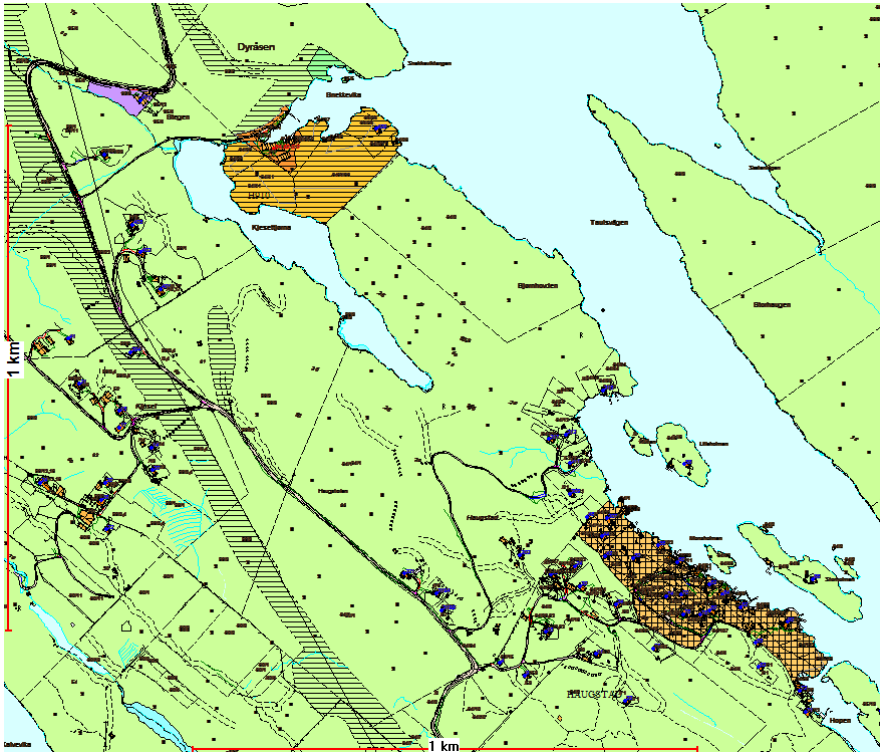
Statens vegvesen har i brev 10.10.2014 nokre merknadar som OPUS Bergen AS har kommentert i vedlagt merknadsskjema. Føresegnene §2.4 er endra i samsvar med merknad og avkjørsle til parkering for badeplass og friområde i nord er endra.

Bergen og omland hamnevesen har merknad om at dei ynskjer søknadar om konkrete tiltak i sjø til handsaming.

I tillegg til Snekkevika båt- og interesselag har 7 grunneigarar sendt inn merknad. Dei fleste merknadane gjentek det som har vore framme ved førre høyring og ved varsel om oppstart av planarbeid. Det er særleg vegtilkomsten, vegtilhøve og trafikkavvikling som er kommentert. Det er peikt på at tiltakshavar har vegrett til 1 hytte etter den gjeldande reguleringsplanen for Snekkevika frå 1985.

Det er fleire som har peika på at hyttefeltet burde ha fått ny vegtilkomst i frå sør over Haugstad. I kommuneplanen er dette området satt til arealføremål landbruk, natur og friluftsliv og endra arealbruk her må i tilfelle komme som eit framlegg til endring av kommuneplan og vil krevje ein større prosess.

Rådmannen har kommentert merknaden etter 1. gongs høyring og viser til tidlegare saksframlegg.



Det er komme merknad om at området til småbåtanlegg går inn på annan manns grunn. Innafor arealføremålet skal det vere flytebryggje med fortøyingar. Då fortøyingane ofte strekker seg vidare enn sjølve bryggja er det satt av eit større areal enn det sjølve flytebryggja krev. Det er forøvrig ingenting til hinder for at arealplan strekkjer seg inn på annan eigedom.

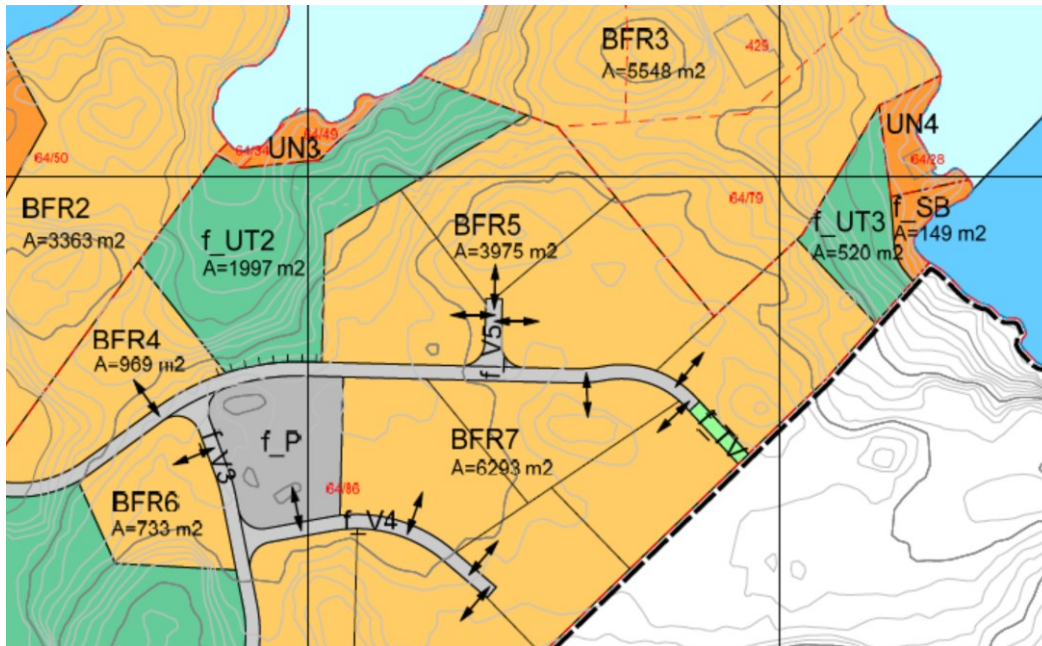
Det største endringa som har skjedd etter 1. høyring er funn av steinalderlokalitet der det før har vore regulert til fritidsføremål. Lov om kulturminne regulerer automatisk freda kulturminne og det er fylkeskommunen og fylkeskonservatoren som føl opp dette lovverket. Grunneigar kan søkje dispensasjon frå lov om kulturminne, men får då utgravingsplikt. Forslagsstillar har vald å leggje området til friområde med omsynssone for å unngå motsegn frå kulturminnestyresmakta.

Ynskje om synfaring

Det er uttrykt ynskje frå grunneigarar innafor planområdet at politikarane kjem på synfaring i samband med handsaming av plansaka i hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Vurdering

Ein konsekvens av at planen er endra er at det har blitt mindre areal til fritidsbustader.



Utsnitt av planframlegg til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn.

Lov om kulturminne står over plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje treffe vedtak i strid med kulturminnelova. Om kommunen vil velje å gå i mot fylkeskonservatorens sitt motsegn i saka vert saka sendt til departementet for endeleg avgjerd. I Snekkavika er det gjort prøvestikk og utgraving som er beskrevet i ein eigen rapport.

Slik rådmannen vurderer saka ville ikkje grunneigar ikkje fått bygge på tomte etter gamal reguleringsplan heller, då lov om kulturminne som nemnd står over plan- og bygningslova, og arealføremål i plan ikkje har relevans i høve kulturminnelova sine føresegner om at grunneigar er pliktig å varsle om automatisk freda kulturminne.

Detaljplan for Snekkavika hyttefelt har gått igjennom ein omfattande prosess og syner no slik rådmannen vurderer det ei fortetting av eit eksisterande hytteområde. Planframlegget er i tråd med overordna plan, som er kommuneplan for Radøy vedteke 29.09.2011. Det er i løpet av planprosessen ikkje avdekt tilhøve som gjer at arealbruken ikkje kan vidareførast slik i samsvar med kommuneplanen. Rådmannen vil ha positiv innstilling til vedtak i saka og legg planframlegget fram for politisk handsaming og til godkjenning i kommunen.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk innstiller til vedtak i kommunestyret.

Konklusjon

Detaljplan for Snekkavika hyttefelt er i tråd med arealbruk satt i kommuneplan for Radøy kommune og vert lagt fram med innstilling til eigengodkjenning.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 019/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring i saka.

I møtet vart det sett fram følgjande fellesforslag:

Framlegg til reguleringsplan for Snekkevika 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 uønska hendingar med gjennomgangstrafikk i naustområdet.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §12-12.

Hovudutvalet vedtok samrøystes fellesframlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

I møtet vart det sett fram følgjande fellesforslag:

Framlegg til reguleringsplan for Snekkevika 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 uønska hendingar med gjennomgangstrafikk i naustområdet.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §12-12.

Vedlegg:

p11065 Snekkevika plankart 29.01.2015

Føresegner Snekkevika_2015

Planskildring Snekkevika_15.12.14

Illustrasjonsplan snekkevika_15.12.14

Merknadsopsummering med kommentarar_07.11

Rapport 45 2013 Snekkevika, Radøy