

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
047/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.06.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/488	15/5873

Plansak 12602013000300 Vågenes - detaljregulering - Havgard fjordferie - godkjenning for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysingar:

Havgard fjordferie vart regulert og fekk vedtak om godkjent detaljplan i 2002.

Framlegg til ny detaljplan for Havgard er levert av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavarane Morten og Sigmund Vågenes.

I planskildringa skriv plankonsulentent:

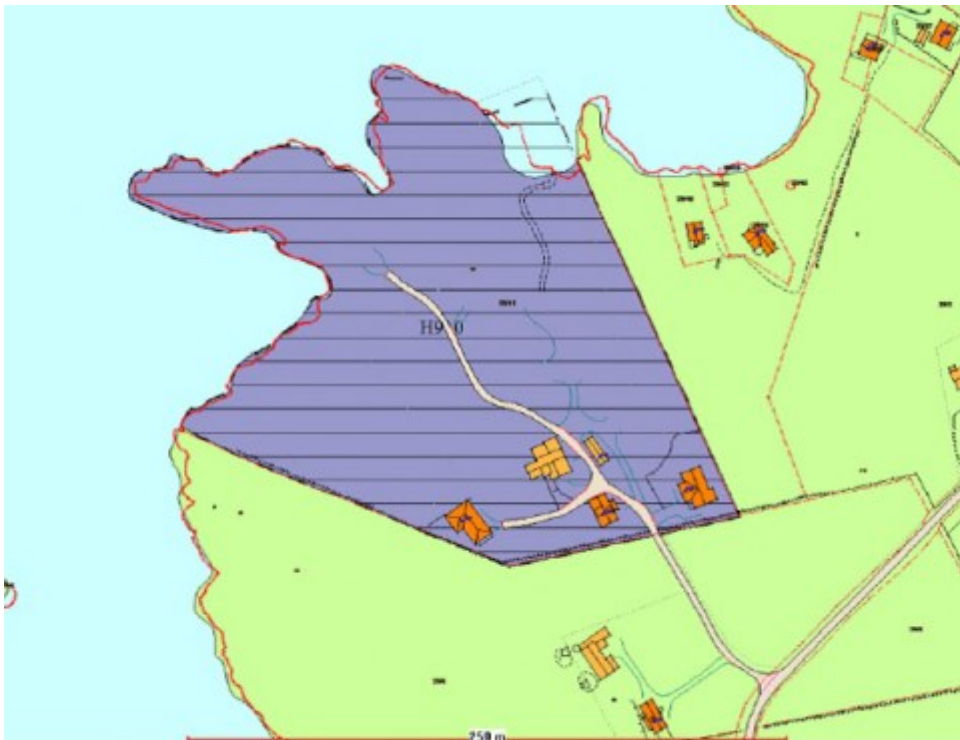
«Føremål med planarbeidet er å endre/utarbeide detaljregulering for feltet og leggje til rette for ein god utbygging av 2 nye heilårsbustader med tilhøyrande veg, og grøntareal. Etablering av dei nye bustadene er eit viktig og avgjerande grunnlag for vidare drift av campingplassen ved generasjonsskifte. Det er frå før 3 bustader samt campingplass i planområdet og det er viktig at utbygginga vert tilpassa dette, samt tek omsyn til planområdet sine kvaliteter elles.»

1.4 Planprosess og oppstart av planarbeidet

Det var oppstartmøte med planavdelinga i Radøy kommune 13.12.2013 og oppstart av planarbeidet vart varsla i avisa Nordhordland 18.01.2014. Naboar og grunneigarar vart varsla med eige brev sendt ut 15.01.2014. Ved merknadsfristens utløp 17.02.2014 var det kome inn totalt 7 offentlege fråsegn. Det er ikkje kome inn private merknader til planoppstarten.

Uttale er komme frå NVE, Hordaland fylkeskommune, Bergen og omland havnevesen, Statens vegvesen, Kystverket, Fiskarlaget Vest og Fiskeridirektoratet.

Konsulentent har kommentert alle uttalane i planskildringa.



Utsnitt, arealdelen til kommuneplan.

I kommuneplanen er heile teigen satt av til arealføremål tenesteytande næring.



Figur 2 Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan tek utgangspunkt i at eigedomen er ein landbrukseigedom med campingplass.



Ortofoto 2011

Vurdering:

Merknader

Framlegg til ny detaljregulering for Havgard fjordferie inneheldt dei dokument plan- og bygningslova krev:

- Plankart
- Planskildring
- Føresegner

Til oppstartsvarselet kom det inn uttale frå 7 offentlege instansar. Dei fleste hadde ikkje konkrete merknad då planarbeidet ikkje såg ut til å ha konsekvensar for deira interesseområde. Hordaland fylkeskommune kom med ein meir utfyllande uttale:

5.3 Hordaland Fylkeskommune ved regionalavdelinga, planseksjon, 17.02.2014

Gjer merksam på at føremål i hovudsak er i strid med kommuneplan der området er sett av til fritids- og turistføremål, med omsynssone H910 – gjeldande reguleringsplan skal gjelde. I gjeldande reguleringsplan er områda som planleggjast regulert til bustad sett av til landbruksføremål.

Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. Hordaland fylkeskommune vurderer elles oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

I det vidare planarbeidet vil dei leggje særleg vekt på:

- Areal- og transport
- Arkitektur og estetikk
- Barn og unges interesser
- Friluftsliv
- Folkehelse
- Landskap
- Kulturminne
- Samferdsel
- Strandsone
- Universell utforming

Meir om landskap:

Planområdet er del av Hellosen, eit småfjord-og storsundlandskap som er karakterisert som eit landskapsområdet med stor verdi.

Meir om kulturminne:

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern og har frå deira arkiv ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Området inneheld i dag eksisterande campingplass og busetnad og dei vurderer potensialet for funn av ukjende automatisk freda kulturminne som lite. Vi har difor ingen avgjerande merknad til planen i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen. Vi ber likevel om at ein under planlegginga og opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Kommentar: Merknader vil verte innarbeidd i planframlegget.

Rådmannen sin vurdering:

I kommuneplanen er arealføremålet for heile planområdet tenesteytande næring. I framlegg til ny reguleringsplan er det fritids- og turistnæring som er hovudbruken innafor planområdet.

Det ligg 3 heilårsbustader i landbruksområde i eksisterande reguleringsplan. I framlegg til ny plan er desse lagt med arealføremål heilårsbustader for å rydde i etablerte tilhøve. I tillegg er det lagt til rette for 2 nye heilårsbustader.

Planen tek inn eit noko større område til campingplass enn det som ligg i eksisterande reguleringsplan, men arealet ligg innafor område for tenesteytande næring i kommuneplanen.

Område for småbåthamn vert vidareført.

I kommuneplanen har området omsynssone for at eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde. Det er likevel rådmannen sin vurdering at ein ny reguleringsplan må sjåast opp i mot arealføremål i kommuneplanen, og at framlegg til ny reguleringsplan i hovudsak er i samsvar med arealbruk satt i kommuneplanen.

Konsekvensar av planframlegget og risiko- og sårbarheitsanalyse

Vind og nedbør utgjer ein risiko for uønska hendingar. Plankonsulenten har gjeve desse ein vurdering i grøn sone. Rådmannen er ikkje samd i denne vurderinga. Rådmannen vurderer at risikoen bør liggje i gul sone, og at risiko i form av vind og nedbør må takast omsyn til ved planlegging av byggjetiltak i området og sikring av campinginstallasjonar.

Tiltak ved sjø må ta omsyn til havnivåstigning og fare for springflo slik konsulenten har konkludert med.

ROS-analysen peikar på at ei auka utnytting og auke i aktivitet vil føre til auka trafikkfare. Trafikken er i utgangspunktet veldig låg og det er ikkje forventa stor auke i trafikkfare som følgje av planframlegget.

Konsekvensane av samlokalisering av heilårsbustader og camping er ikkje omtalt i planskildringa. Ulik arealbruk innafor ein lite geografisk område kan auke risikoen for uønska hendingar. Camping inneberer bruk av propangass og ild, noko som kan føre til ein større risiko for brann enn i eit ordinært bustadområde. Bustadene er plassert i utkant av campingområdet og såleis med ein viss avstand til campingområdet. Samtidig har det vore gjort eit omfattande arbeid å få på plass føresegner som tek i vare både godt utnytting av campingplassen og tryggleik. Ved å stille krav til avstand mellom campingeiningar, branngater og avgrensa storleik på campingeiniane er det rådmannen sin vurdering at risiko for brannspreiing er redusert.

Føresegnene

Rådmannen rår til at det vert sett krav om følgjande endringar i føresegnene (alternativt framlegg):

Pkt 1.6.2

Deler av teksten i pkt. 1.6.2 mangler.

Forslag:

Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til tiltak i BFS1, BFS2 og BFS5 skal f_V1, f_V2, f_V5, f_GV3, f_LEIK1, f_LEIK2 og f_ØK. I tillegg skal VA-anlegg vere ferdigstilt i samsvar med VA-rammeplan.

Endring:

*Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak i BFS1, BFS2 og BFS5 skal f_V1, f_V2, f_V5, f_GV3, f_LEIK1, f_LEIK2 og f_ØK **vere ferdigstilt i samsvar med plan**. I tillegg skal VA-anlegg vere ferdigstilt i samsvar med VA-rammeplan.*

Pkt. 1.6.4

Plankonsulenten har i pkt. 1.6.4 knytt rekkefølgjekrav som gjeld campingområdet til tidspunktet det vert gjeve bruksløyve til «fleire campingeiningar». Det er rådmannen sin vurdering at formuleringa kan skape tolkingstvil for når rekkefølgjekravet skal slå inn. Ein ny reguleringsplan får ikkje den verknad at tiltakshavar må bringe eksisterande tilhøve i tråd med plan. Rekkefølgjekravet skal slå inn når det vært søkt om tiltak i området. Rådmannen rår til at rekkefølgjekravet får ein formulering som viser at dette slår inn når det vert søkt om tiltak som skal avsluttast med ferdigattest.

Forslag:

Før det vert gjeve bruksløyve til fleire campingeiningar i BFT1 – BFT3 skal f_V1, f_V2, f_GV3, f_ØK og sanitærbygg i BFT4 vere ferdigstilt.

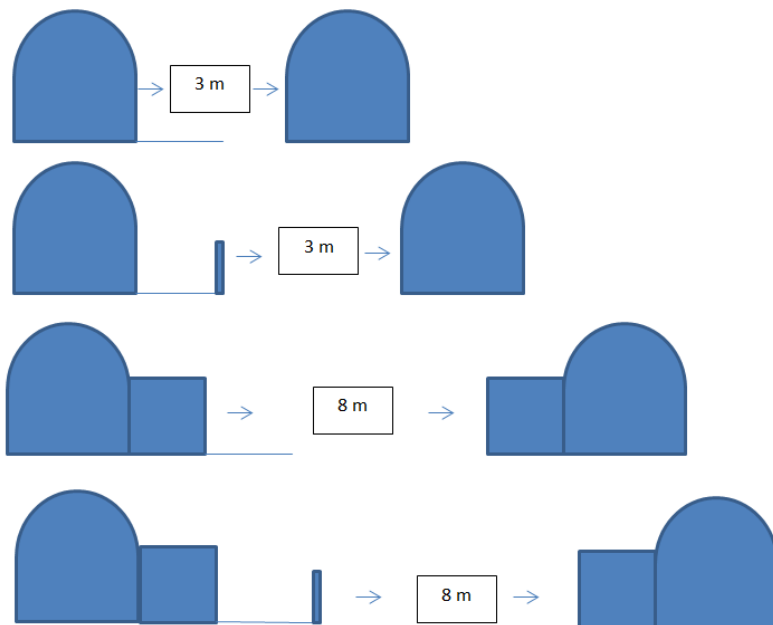
Endring:

Før det vert gjeve bruksløyve/**ferdigattest for tiltak** i BFT1-BFT3 skal f_{V1} , f_{V2} , f_{GV3} , LEIK2, $f_{ØK}$, sanitærbygg i BFT4 og VA-anlegg vere ferdigstilt **i samsvar med planen**.

Pkt 2.2.6

Plankonsulenten har foreslått ein arealgrense på 30 kvm terrasse per campingeining. Det er rådmannen sin vurdering at ein terrasse på 30 kvm er overdimensjonert i høve ein campingvogn på ca. 20 kvm + 20 kvm fortelt og bod. Erfaringsmessig er store terrasser også utfordrande når det gjeld avstand mellom campingeinane. Rådmannen rår til at 20 kvm vert sett som arealgrense for terrasser.

Plankonsulenten har vidare foreslått ein formulering som seier at «*Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller takoverbygg til terrasse som kjem konflikt med branntekniske krav*». Det er rådmannen sin vurdering at formuleringa er lite egna til å gje rettleiing om kva som faktisk er tillat. Den einskilde brukar av campingområdet har normalt liten kunnskap om branntekniske krav. Kommunen gav i utgangspunktet råd om at det ikkje burde vore opna for rekkverk/levegg, terrasseoverbygg ol tiltak. Dette fordi tiltak med ein høgde må meir en 0,5 meter førar til at krav til avstand mellom campingeinane aukar. Ved å bare sette ein generell henvisning til branntekniske krav i føresegna vert konsekvensen i form av auka avstandskrav ikkje synleg for brukarane av området. Rådmannen rår difor til ein formulering som tydeleg viser at rekkverk/levegg ol. får den konsekvens at avstandskrava aukar, jf. illustrasjon under.



Rådmannen rår vidare til at det ikkje vert opna for terrasseoverbygg/faste paviljongar ol. Overbygd uteareal vert rekna med i bygd areal og vil auke totalarealet for kvar campingeining. Det er allereie opna for fortelt + bod på til saman 20 kvm og det er rådmannen sin vurdering at total bygd areal per campingeining allereie er høgt i høve den plassen kvar eining har til disposisjon. Samtidig er brannspreiingsrisikoen av denne type tiltak stor, og betydeleg større enn terrasseareal som ikkje er

overbygd.

Forslag:

Terrasse kan ha eit areal på maks 30 kvm og maks høgde over terreng på 0,5 meter. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller takoverbygg til terrasse som kjem konflikt med branntekniske krav.

Endring:

Terrasse kan ha eit areal på maks 20 kvm og maks høgde over terreng på 0,5 meter.

Det kan førast opp levegg/rekkverk. Levegg/rekkverk knytt til eit lågt byggverk eller ein campingeining, og med høgde over terreng på meir enn 0,5 meter, vert rekna som del av byggverket/campingeininga og avstandskrav etter kapittel 1.3 gjeld frå leveggen/rekkverket.

Det kan ikkje førast opp utetak/terrasseoverbygg.

Pkt 2.1.1 er dobbelt opp. Kapittel 2.1 må renummererast.

Parkering pkt 3.1 visert til område S1. Område S1 finnast ikkje i plankartet og må rettast til SB.

Parkering pkt 3.1 er feilnummerert og må rettast til pkt. 3.4

Konklusjon

Framlegg til ny detaljregulering for Havgard fjordferie er slik rådmannen kan sjå i tråd med overordna arealbruk gjeve i kommuneplan og av ein slik kvalitet at den kan leggjast ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på vilkår om endring av føresegnene pkt. 1.6.2, 1.6.4, 2.2.6, 2.1.1, 3.1 (parkering).

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Ny detaljregulering for Havgard fjordferie, med planID 12602013000300, vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Føresegnene pkt. 1.6.2, 1.6.4, 2.1.1, 2.2.6, og 3.1 (nytt pkt. 3.4) skal rettast i samsvar med det som følgjer av saksframstillinga.

Vedtaket er grunngjeve med at arealbruk i planframlegget er i tråd med overordna plan for området.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 047/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Ny detaljregulering for Havgard fjordferie, med planID 12602013000300, vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Føresegnene pkt. 1.6.2, 1.6.4, 2.1.1, 2.2.6, og 3.1 (nytt pkt. 3.4) skal rettast i samsvar med det som følgjer av saksframstillinga.

Vedtaket er grunngjeve med at arealbruk i planframlegget er i tråd med overordna plan for området.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11.

Vedlegg:

Plankart

Planskildring Havgard Fjordferie

Havgård fjordferie Føresegner

Campingplassretteiar