

Radøy kommune
V/Rådmann Jarle Landås
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Deres ref.: 11/1136-16/ 13/2513/L12, 64/86, /KFL

Vår ref.:P11065

Dato: 28.05.15

REGULERINGSPLAN GNR 64 BNR 34, 38, 41, 50, 86 M.FL, SNEKKEVIKA, RADØY KOMMUNE – KLAGE PÅ VEDTAK

Viser til vedtak i kommunestyret 28.04.2015 i sak 017/2015 Plansak 12602011000500 - detaljplan - Snekkevika hyttefelt - plan til godkjenning. På vegne av forslagsstillar Helge Grindheim vert det med dette sett fram klage på vedtaket i kommunestyret der reguleringsplanen for Snekkevika ikkje vart godkjend.

Vedtaket i kommunestyret er som følgjer:

«Framlegg til reguleringsplan for Snekkevika hyttefelt, planid 12602011000500, vert ikkje godkjent. Grunngevinga 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 uønskete hendingar med gjennomgangstrafikk i naustområdet.»

Hovuddelen av planområdet er vist som fritidsbusetnad i kommuneplanens arealdel (2011-2023). I kommuneplanen vert det føreset ei fortetting av dette området. Kommuneplanen viser ikkje tilkomst til området. Planforslaget for Snekkevika hyttefelt er med dette i tråd med overordna plan. Rådmannen sitt framlegg til vedtak i saka er som følgjer:

«Detaljplan for Snekkevika hyttefelt med planID 12602011000500 vert godkjent av Radøy kommune. Grunngeving for vedtaket er at planen er i tråd med arealbruk satt i kommuneplan for Radøy. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-12.»

Gjeldande reguleringsplan for området regulerer delar av planområdet til hyttetomter. I vedlegget til føresegnene, "Planføresetnad", punkt 5 "Tekniske bestemmelser", står følgjande under punkt a): "Tilkomst til hytter, båthamn og naust skal skje over privat fellesveg over Kjeseth."

I oppstartsmøtet med Radøy kommune 08.05.2009 var det eit krav frå kommunen si side at planområdet måtte innehalde «heile tomta gnr 64 bnr 86, vegen opp til og med utkjørsle til fylkesvegen og sjøområde til ynska småbåthamn.»

Kommunestyret viser til at tilkomstvegen ligg i LNF-område, og er i strid med kommuneplanen. Vi framhevar at dette er ein *eksisterande veg*, som også er teikna inn i *gjeldande reguleringsplan* for Snekkevika, vedteken i 1985, planid 12601985000200. Sjå følgjande utsnitt frå gjeldande plan og flyfoto:



At vegløyising ikkje er teikna inn i kommuneplanen, kjem av arealplanen sin overordna og grovmaska karakter, jf. pbl. § 11-5 i samanheng med kapittel 12. Når kommunen har valt å avsette området til fritidsformål i arealdelen, må det klart ha vore ein føresetnad at vegløyisinga skulle regulerast inn i etterfølgjande reguleringsplan.

Planforslaget regulerer for 10 hyttetomter i tråd med overordna plan. Kommunestyret meiner trafikken frå desse 10 hyttetomtene vil medføre farlege situasjonar for Snekkvika båt- og

interesselag, som held til i vika. Utrekningane i planforslaget, som er rekna utifrå avstand frå bustad til fritidsbustad, viser at ei utbygging av BFR4-BFR7 i planforslaget vil føre til maksimalt 0,94 bilturar i døgeret i gjennomsnitt. For eksakt utrekning av framtidig trafikk vert det vist til planskildringa, der utrekninga er grundig gjennomgått og forklart. Trafikken som vert generert frå desse ti hyttetomtene må med dette seiast å vere minimal. Nokre periodar, som i utvalde helger og til dømes i fellesferie, vil sjølvsagt trafikken vere høgare. Det vil likevel vere avgrensa trafikkmengd i området. Hyttene har ei maksimal BRA per tomt på 150 m² og maksimal utnytting BRA per tomt er 25%. Det er regulert for éin biloppstillingsplass per hyttetomt, samt ein gjesteparkeringsplass med 15 plassar.

Vi stiller oss undrande til at politikarane i kommunen ikkje vedtek ein reguleringsplan som er i tråd med kommuneplanens arealdel, som politikarane sjølve har vedteke. Dette medfører at planprosessane i Radøy kommune vert svært uføreseielege.

Det følgjer klart av pbl. § 12-3 første og tredje ledd at detaljregulering er eit verkemiddel «for å følgje opp kommuneplanens arealdel». Dersom kommunen ikkje ønskjer at det skal realiserast utbygging i tråd med formålet som er avsett i kommuneplanen, må dei gjere ei endring av arealdelen eller legge ned midlertidig byggjeforbod fram til planen kan rullerast. I motsett fall må private kunne nytte arealet i samsvar med gjeldande planstatus, så langt dei oppfyller krava til utarbeiding av detaljplan. Kommuneplanen sine rettsverknader gjeld også for kommunen si sakshandsaming.

Det kjem også av dei rettleiande merknadene til forskrift om private forslag til detaljregulering, FOR-2010-06-11-52, at «Kommuneplanens arealdel eller områderegulering skal ligge til grunn for utarbeiding av private detaljreguleringsforslag. Dette gir forutsigbarhet for alle parter som er berørt av arealbruken og for planbehandlingen i kommunen».

Vi gjer vidare gjeldande at kommunen hadde ei plikt til å gje tilbakemelding på eit tidlegare tidspunkt, dersom kommunen ikkje ønskja å tillate planforslaget vedteke. Lova sitt system legg opp til at kommunen kan *avvise handsaming* av eit privat reguleringsplanforslag som *ikkje samsvarar med kommuneplanen*, jf. pbl. § 12-11. Vidare har den ikkje ei plikt til å sende private forslag på høyring. I dette tilfellet er forslaget i samsvar med arealplanen, og det vart difor handsama av kommunestyret. Når kommunen så har vedtatt at planforslaget skulle sendast på høyring, må det kunne leggjast til grunn at kommunen på dette tidspunktet *har vurdert planforslaget sitt forhold til overordna plan*, og kome til at det ikkje er motstrid. Om dette ikkje var føresetnaden, ville forslagsstillar kunne risikere å nytte unødvendige ressursar på å arbeide vidare med ein planprosess som kommunen ikkje vil godta. Dette er i strid både med den alminnelege rettleiingsplikta i forvaltningslova § 11 og med krava til god forvaltningsskikk.

Vi ber med dette om at Radøy kommune tar saka opp til ny handsaming, og omgjer vedtaket.

Venleg helsing

Ambjørge Reinsnos



OPUS Bergen AS