

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	26.06.2013	060/13	KFL

Avgjerslemynde: HPLT Sakshandsamar: Kjersti Flatråker	Arkiv: K2-L12, gbnr-64/86, K1- Objekt:	Arkivsaknr 11/1136
--	--	------------------------------

SNEKKEVIKA - REGULERINGSENDRING - HANDSAMING FOR 1. GONGS OFFENTLEGE ETTERSYN

Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	21.11.2011	OPUS	Gnr 64/86 m.fl Snekkevika - Oppstartsmøte
9	I	16.12.2011	Opus bergen as	Gnr 64/34,38,41,6 m.fl Haugstad - oppstart av privat planarbeid
3	U	22.12.2011	OPUS Bergen AS	Snekkevika - reguleringsendring - gebyr
5	I	26.01.2012	Styret i Snekkevika Båt og Interesselag	Merknad til varsel om oppstart av privat planarbeid
4	I	27.01.2012	Solfrid Kartveit	Merknad til planarbeid Snekkevika
7	I	29.01.2012	Lillian Straume	Vedk varsel om oppstart av privat planarbeid i Snekkevika
6	I	29.01.2012	Helge Arne Kolås	Vedk varsel om opstart av privat planarbeid i Snekkevika
8	I	01.02.2012	Statens vegvesen - Region Vest	Uttale varsel om oppstart av privat planarbeid Snekkevika
10	I	09.02.2012	Fylkesmannen i Hordaland	Gnr 64/34,38,41,6 m.fl Haugstad - Uttale - Oppstart - Reguleringsplan
12	U	08.11.2012	Opus Bergen; OPUS Bergen AS	Snekkevika - reguleringsendring - tilbakemelding
11	I	08.11.2012	Opus Bergen	Reguleringsplan Snekkevika - samla merknadar
13	I	31.01.2013	Opus bergen as	Gnr 64- vedrørende reguleringsplan Snekkevika.
14	I	22.02.2013	OPUS Bergen AS	Reguleringsplan for hyttefelt Snekkevika
15	U	27.02.2013	OPUS Bergen AS	Snekkevika - reguleringsendring - undervegs møte med kommunen
16	U	12.03.2013	Opus bergen as	Snekkevika - reguleringsendring - undervegs møte 12. mars 2013 - kort notat

17 I 30.04.2013 OPUS Bergen AS

Snekkevika - Innlevering av
planforslag til 1. gongs handsaminging
Snekkevika - reguleringsendring -
mellombels svar og utsending av
delgebyr

18 U 08.05.2013 OPUS Bergen AS

Vedlegg i saka:

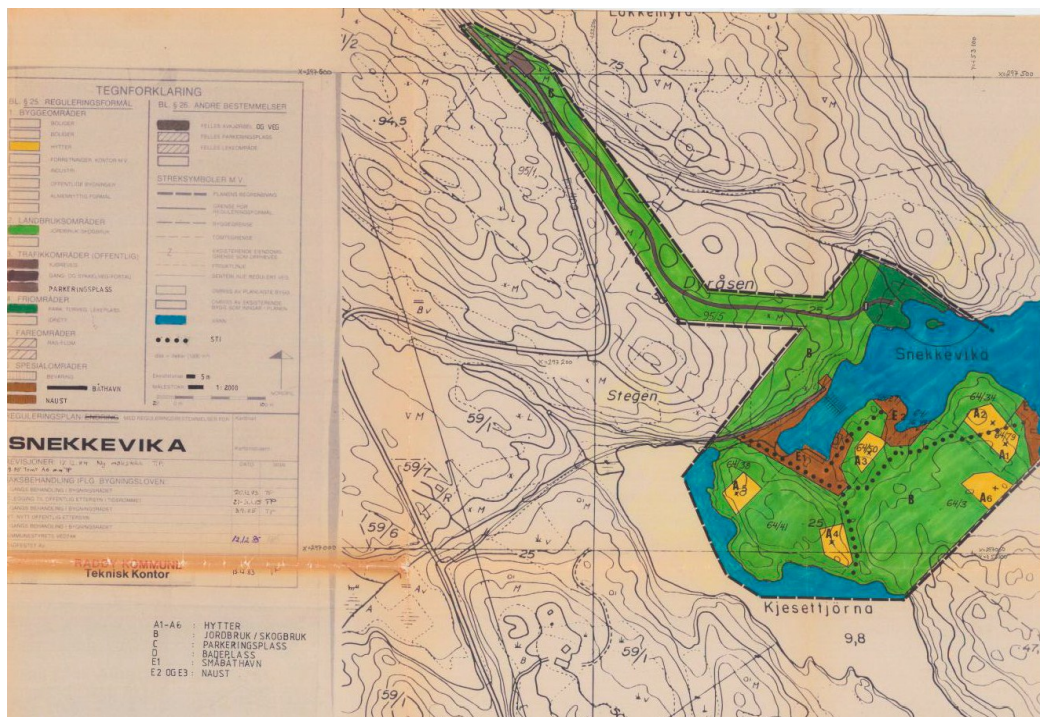
Plankart, planskildring og føresegner

Saksutgreiing:

OPUS Bergen AS har levert inn framlegg til reguleringsendring for reguleringsplan for Snekkevika på oppdrag frå Helge Grindheim som er ein av grunneigarane i området.



Gjeldande reguleringsplan vart godkjent i 1983 og revidert 1985.



Framlegg til endra plan inneheldt plankart, planskildring og føresegner slik lova krev. Planprosessen har følgd lova sine krav til oppstartsmøte med kommunen varsling i det offentlege rom og direkte til naboar og partar.

Frå planskildringa:

1. SAMANDRAG

Planområdet utgjer 109,5 daa og omfattar gnr 64 bnr 34, 38, 41, 50, 86 m.fl., Snekkevika, Radøy kommune. Planområdet ligg på autsida av Radøy, om lag 10 minutters køyretur frå kommunesenteret Manger. Føremålet med planen er å regulere området til fritidsbusetnad med småbåthamn og tilhørande infrastruktur.

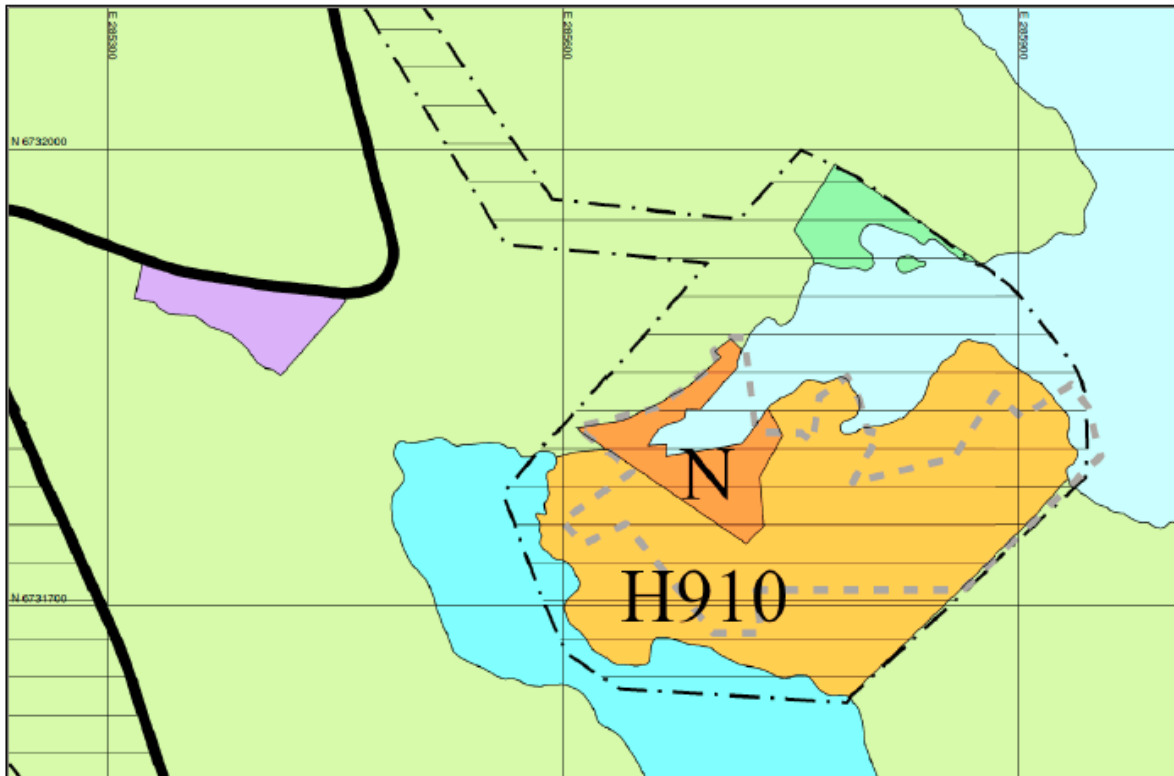
Planforslaget er i samsvar med arealplanen til gjeldande kommuneplan (2011-2023) der området er vist som fritidsbusetnad, LNF-område, friområde og naustområde ("andre typar bygningar og anlegg").

Reguleringa følgjer i hovudsak plangrensene til gjeldande reguleringsplan for området. I tillegg er eksisterande tilkomstveg frå fylkesveg 565 inkludert i planen.

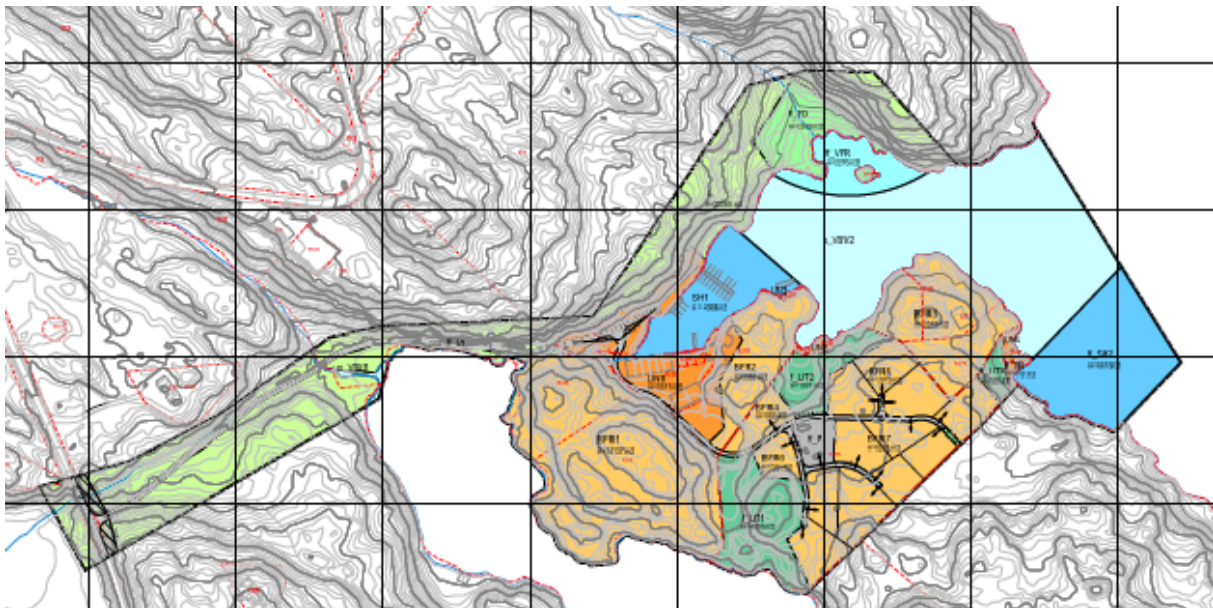
Reguleringsendringa er i tråd med overordna plan for området som er kommuneplan for Radøy, vedteken 29. september 2011. Frå planskildringa:

Kommuneplan/ kommunedelplan

Området er vist som fritidsbusetnad, LNF-område, friområde og naustområde ("andre typar bygningar og anlegg") i gjeldande kommuneplan for Radøy (2011-2023). Sjølve planområdet er vist som "sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan". Hytteområdet Snekkevika er i kommuneplanen vurdert som område egna for fortetting.



Figur1. Kommuneplanens arealdel (2011-2023). Gjeldande reguleringsplan for området er skravert.



Framlegg til nytt plankart.

Vurdering:

I gjeldande reguleringsplan kan det byggjast 6 fritidsbustader innafor planområdet i Snekkevika. I framlegg til ny plan vert det lagt opp til 13 nye fritidsbustader.

Framlegg til revidert plan ser ut til å vere godt gjennomarbeidd og dokumenta syner at konsulenten har gått detaljert til verks. Det er eit føremon for Snekkevika at det går klart fram kva tiltak som er tenkt i kva område.

Merknadar ved oppstartsvarsel:

Statens vegvesen:

Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstiller's kommentar
<p>1) Gjer merkesamp på de irikspolitiske retningslinene for samordna areal og transportplanlegging, og at desse bør ligge til grunn i det vidare planarbeidet. Med unntak av areal vest for Kjesettjømet ligg planområdet utanfor byggegrense 50 meter frå fylkesveg. Planen vil ikkje føre til krav om støyttiltak frå vegtrafikk dersom det ikkje vert bygd ut vest for Kjesettjømet.</p> <p>2) Krev at avkjørsla frå fv 565 skal regulerast og opparbeidast med eit tydeleg avkjøringspunkt, med svingradius 9 meter og minste breidde i avkjørsla 6 meter. Friskt 6 meter inn i avkjørsla skal vere 170 meter til baa sider. Frisktilner med tilhøyrande frisksotsoner skal visast med tal og symbol på plankartet, og omtalast som omsynsone i føresegnene til planen. Køyrebanen i primærvegen skal vere synleg i heile skiltrekanten, sett frå soge punkt i sekundærvegen. Innan skiltrekanten skal eventuelle skilt hindringar ikkje vere høgare enn 0,5 meter over primærvegen sitt køyrebanenivå.</p> <p>3) I dag vert avkjørsla nytta som møteplass. SVV krev at møteplassen må flyttast ved opprusting av avkjørsla. Helst til motsett side av vegen, noko sør for avkjørsla. Kan akseptere at møteplassen ikkje vert vist i reguleringsplanen dersom særlege føresegner (sjå lenger ned) vert teke med. Dette må likevel avklarast med Radøy kommune.</p> <p>4) Stiller krav om at dei føresegnene skal innarbeidast eit punkt om at kryssområdet til eksisterande fylkesveg og ny møteplass skal vere opparbeidd og godkjend av SVV før nye utbyggingstiltak i planområdet vert tekne i bruk.</p> <p>5) Det skal utarbeidast byggeteknisk plan for dei aktuelle vegtiltaka. Denne skal godkjennast av SVV før noko arbeid i marka vert sett i gang.</p>	<p>1) De irikspolitiske retningslinene for samordna areal og transportplanlegging vil ligge til grunn i det vidare arbeidet. Det er ikkje planlagt utbygging vest for Kjesettjømet.</p> <p>2) Veg og avkjørsler vil opparbeidast etter Statens vegvesen sine krav. Friskt skal skrast.</p> <p>3) Flytting av møteplassen vil avklarast med Radøy kommune.</p> <p>4) Føresegnene vil innehalde eit punkt som nemnt av Statens Vegvesen.</p> <p>5) Det skal utarbeidast byggeteknisk plan for dei aktuelle vegtiltaka, som skal godkjennast av Statens Vegvesen før noko arbeid i marka vert sett i gang.</p>

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Slik rådmannen vurderer forslagsstiller sin kommentar til merknaden ser det ut til at Statens vegvesen sine merknadar er teken omsyn til. Flytting av møteplass er ikkje avklart med kommunen.

Hordaland fylkeskommune:

1) Ingen kjende kulturminne i planområdet. Ingen kjende marin arkeologiske kulturminne i sjø. Må gjennomføre eire registrering i planområdet for å avklare evt. konflikt med utfreda kulturminne. Dei vil gjennomføre ei synfaring og sende eit kostnadsverslag for registreringa.

1) Det er oppretta kontakt med Øyste in Skår v/Hfk, som skal gjennomføre ei synfaring og evt sende eit kostnadsverslag for arkeologisk registrering i planområdet.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Hordaland fylkeskommune stadfestar i ein e-post at dei har vore på synfaring, men registreringa er ikkje gjort. Førebels dato for dette er 5. august 2013. Høyringsfristen for offentleg ettersyn må vere sett slik at kulturminnestyresmakten har høve til å komme med innspel etter registreringa.

Bergen sjøfartsmuseum:

1) Kjemmer ikkje til kulturminne i sjø i området, har ingen merknader, men minnar om me ldeplikt dersom det vert gjort funn av marine kulturminne under arbeid i området.

1) Tas til etterretning.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Merknaden vert teken til vitande.

Bergen og omland hamnevesen:

1) Det er registrent fiskeinteresser i området, og BOH forutset at Fiskeridirektoratet Region Vest vert høyrte i samband med planarbeidet.

2) Det er viktig at det vert sett av nok sjøområde tilferdsel for dei sjøfarande.

3) Minnar om at tiltak som bygging, graving og lignende som kan påverke tryggleik eller framkomelegheit i sjøområdet krev tillating frå BOH. Dette bør vere med i reguleringsføresegnene.

1) Det vil takast kontakt med Fiskeridirektoratet Region Vest i samband med planarbeidet.
2) Tas til etterretning. Det er planlagt ei småbåttamm engst sør aust i planområdet.
3) Tas til etterretning.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Rådmannen kan ikkje sjå av plandokumentasjonen at Fiskeridirektoratet Region vest er kontakta. Kontakt må opprettast før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn.

Snekkevika båt og interesselag:

1) Grunneigarane i området og SBI, som saman eig veggen, er sterkt imot at planlagt hytteområde vil ta i bruk eksisterande veg ned til Snekkevika. Deivil ikkje ha meir trafikk på denne vegen.

1) Eksisterande veg er per i dag einaste moglege tilkomstveg til hytteområdet. Ein annan vegtrasé i området er ikkje realistisk, då den vil komme i konflikt med LNF-område i overordna plan (kommuneplanens arealdel for Radøy). Eksisterande vegtilkomst er venta leg den beste å nytte i samband med etablering av hyttefelt i tråd med vedtaket til Radøy kommune. Ved å nytte denne vegen ville ein heller ikkje råke usøyrd natur. Det er lagt opp til 12 nye hytter i området, eit begrensa tal for eit hyttefelt og slik også eit begrensa tal bilar.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Reguleringsplanen tek ikkje stilling til eigedomstilhøve eller private rettar og pliktar.

Arthur Størksen:

1) Er sterkt imot at hans tomter (gnr 54 bnr 38 og 50) skal inngå i planområdet utan at han får noko ut av det. Vil ha området slik det er i dag som eit roleg rekreasjonsområde.

1) Gnr 54 bnr 38 og 50 inngår i området vist som fritidsbustad i kommuneplanens arealdel, og er difor inkludert i reguleringsplanen for same området. Det er ikkje planlagt byggetiltak på desse bruka.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Det er primært på eigedom gnr 64 bnr 86 det er ynskje om fortetting. Dei andre eigedomane må følgje den eksisterande reguleringsplanen eller detaljerast.

Oddny Størksen:

1) Er sterkt imot at hennar tomter (gnr 64 bnr 41 og 88) skal inngå i planområdet utan at ho får noko ut for det. Vil behalde området slik det er i dag, som eit roleg rekreasjonsområde.

1) Gnr 64 bnr 41 og 88 inngår i området vist som fritidsbustad i kommuneplanens arealdel, og er difor inkludert i reguleringsplanen for same området. Det er ikkje planlagt byggetiltak på desse bruka.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Det er primært på eigedom gnr 64 bnr 86 det er ynskje om fortetting. Dei andre eigedomane må følgje den eksisterande reguleringsplanen eller detaljerast.

Helge Arne Kolås:

1) Grunneigar på nausttomt gnr 64 bnr 28. Godtek ikkje utlegging av brygger eller anna som kjem i konflikt med eigedomen eller hindrar tilgang til denne.

2) Mener at gangretter og stier må oppretthaldast slik dei er teikna inn i reguleringsplanen frå 1985.

3) Er imot utvida bruk av vegen, som går gjennom eit privat område.

1) Det viltkast omsyn til eigedomen gnr 64 bnr 28 i det vidare planarbeidet. Tiltak vil ikkje kome i konflikt med eigedomen.
2) Opprinnelige vegetasjon og stinett i planområdet vil oppretthaldast så langt råd er.
3) Eksisterande veg er per i dag einaste moglege tilkomstveg til hytteområdet. Ein annan vegtrasé i området er ikkje realistisk, då den vil komme i konflikt med LNF-område i overordna plan (kommuneplanens arealdel for Radøy). Eksisterande vegtilkomst er venta leg den beste å nytte i samband med etablering av hyttefelt i tråd med vedtaket til Radøy kommune. Ved å nytte denne vegen ville ein heller ikkje råke usøyrd natur. Det er lagt opp til 12 nye hytter i området, eit begrensa tal for eit hyttefelt og slik også eit begrensa tal bilar.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Det er primært på eigedom gnr 64 bnr 86 det er ynskje om fortetting. Dei andre eigedomane må følgje den eksisterande reguleringsplanen eller detaljerast. Reguleringsplanen tek ikkje stilling til eigedomstilhøve eller private rettar og pliktar.

Lillian Straume:

1) Grunneigar på gnr 95 bnr 5, og er imot at prosjektet får rett til bruk av både vegen og området. Er også imot økt trafikk og økt bruk av området.

1) Forslagstillar er grunneigar i området. Eksisterande veg er per i dag einaste moglege tilkomstveg til hytteområdet. Ein annan vegtrasé i området er ikkje realistisk, då den vil komme i konflikt med LNF-område i overordna plan (kommuneplanens arealdel for Radøy). Eksisterande vegtilkomst er venta leg den beste å nytte i samband med etablering av hyttefelt i tråd med vedtaket til Radøy kommune. Ved å nytte denne vegen vil ein heller ikkje råke usøyrd natur. Det er lagt opp til 12 nye hytter i området, eit begrensa tal for eit hyttefelt og slik også eit begrensa tal bilar.

Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Reguleringsplanen tek ikkje stilling til eigedomstilhøve eller private rettar og pliktar..

Solfrid Kartveit:

1) Er imot at vegen blir regulert til tilkomstveg for hytteområdet.

1) Eksisterande veg er per i dag einaste moglege tilkomstveg til hytteområdet. Ein annan vegtrasé i området er ikkje realistisk, då den vil komme ikkje i samsvar med LNF-området i overordna plan (kommuneplanens arealdel for Radøy). Eksisterande vegtilkomst er verteleg den beste å nytte i samband med etablering av hyttefelt i tråd med vedtaket til Radøy kommune. Ved å nytte denne vegen vil ein heller ikkje råke usyrd natur. Det er lagt opp til 12 nye hytter i området, ein begrensning for ein hyttefelt og slik også ein begrensning for bilar.

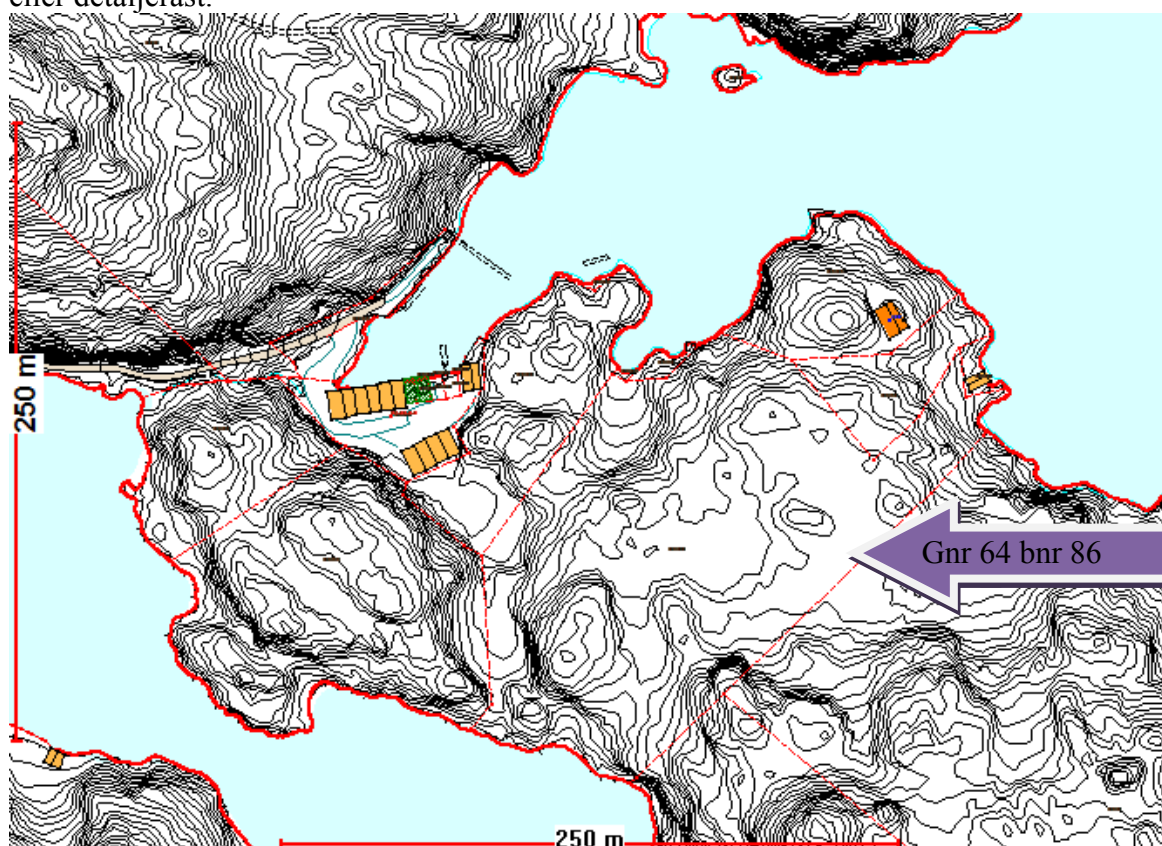
Radøy kommune sin kommentar og vurdering:

Reguleringsplanen tek ikkje stilling til eigedomstilhøve eller private rettar og pliktar..

Den gamle planen var basert på at det skulle vere parkering ved kaien og at alle skulle gå på stiar inn til hyttene. Den nye planen legg opp til at det skal vere mogeleg å køyre heilt fram til fritidsbustadene. Det har jo sine fordelar og ulempe. Det vert meir trafikk inne i mellom hyttene, men det vert meir praktisk for dei som skal nytte fritidsbustadene. Det er vist 1 biloppstillingsplass på eigen tom og ein fellesparkering i tillegg. Det stetter kravet i kommuneplanen om 2 parkeringsplassar per fritidsbustad.

I kommuneplanen var det lagt inn byggjegrænse mot sjø og vatn, og desse må vise i reguleringsplanen. Det beste er om ein avsluttar byggjeområde og legg strendene med grøne føremål; friområde eller friluftsområde. Byggjegrænse i byggjeområde som naust kan gå heilt i strandkanten.

Eksisterande reguleringsplan har friområde langs vatnet, det må inn igjen og tomtane skal detaljplanleggjast, ikkje berre flateregulerast. Det er primært på eigedom gnr 64 bnr 86 det er ynskje om foretting. Dei andre eigedomane må følgje den eksisterande reguleringsplanen eller detaljerast.



I planskildringa har planleggjar vegrett under ”Aktuelle problemstillingar”. Eigedom 64 bnr 86 har vegrett til 1 hytte. Dette er ei utfordring for utbyggjar og har privat karakter. Reguleringsplanen tek ikkje omsyn til eigedomstilhøve.

Planen må følgje kommuneplan for Radøy og maksimal BRA per tomt skal vere 150 m² og utnyttingsgraden skal ikkje vere meir enn 25%. Dette skal presiserast i føresegnene.

Planeringshøgder skal vise i plankartet.

ROS- analyse er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova § 4-3. Frå planskildringa: *”Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk er vedtekne av kommunestyret i Radøy i 2010. Vurderinga er gjennomført av Opus Bergen AS som ein del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavar sin kunnskap om planområdet, samt tilgjengelege rapportar og innhenta informasjon frå Radøy kommune. Snekkevika vart ROS-vurdert i samband med rullering av kommuneplanens arealdel (2011-2023). Dei 5 mest relevante uønska hendingane i Radøy kommune; skred, skogbrann, vind, høg vasstand opp i byggeområde og bygningar langs sjø og vassdrag, og trafikkfare, vart vurderte. Snekkevika havna då i gul sone for temaene skred og skogbrann, og raud sone for tema høg vasstand.”* og vidare: *”Fem hendingar vart vurderte til gul sone for alle temaene; høg vasstand/stormflo, ekstremnedbør, flaum, trafikkfare og brann. I tillegg vart ei hending vurdert til gul sone for temaene miljø og økonomiske verdiar; sterk vind. Gul sone er ALARP-sone (As Low As Reasonable Practical), der tiltak skal gjennomførast for å redusere risikoen så mykje som råd. Hendingane høg vasstand/stormflo, ekstremnedbør, sterk vind og flaum, er naturhendingar som mest truleg vil inntreffe i planområdet. Konsekvensane av desse hendingane vil i stor grad reduserast ved å følgje byggtknisk forskrift (TEK10) ved gjennomføring av tiltak i planområdet. Trafikkfare i området er knytt til krysset ut på fylkesvegen. Krysset vil utbetrast i tråd med krava til Statens Vegvesen om friskt og svingradius, og risikoen for ulukker vil på denne måten reduserast. Brann vil alltid vere ein risiko. Planlegging i tråd med brannvern forskriftene vil i stor grad redusere konsekvensane av ein eventuell brann i planområdet.”*

Tilkomstvegen til Snekkevika vil utbetrast som ei følgje av planforslaget, og dette vil betre tilhøva også for brukarane av naustområdet og den eksisterande fritidsbustaden aust i planområdet. Avkøyrsla mot fylkesvegen vil utbetrast, og krysset vil såleis verta tryggare.

Ei realisering av planforslaget vil medføre utbygging i eit tidlegare urørt område. Ved utbygginga vil det takast omsyn til overvatnsproblematikk, særleg ved etablering av parkeringsplassen f_P. Byggtknisk forskrift vil følgjast ved oppføring av fritidsbustadar og andre relevante anlegg.

Hendinga brann er i ROS-analyse knytt til skogbrann. Flyfoto syner at området er dekkja av skog og når det vert bygningar er det viktig å rydde slik at det vert luft og branngater mellom husa og skogen.



Rådmannen vurderer framlegg til reguleringsendring for reguleringsplan for Snekkevika hyttefelt slik at den kan leggjast ut til fyrste gongs offentlege ettersyn etter utførte endringar.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Snekkevika kan sendast ut på høyring og leggjast ut til offentlig ettersyn. Før utlegging skal følgjande endrast i planen:

1. byggjegrænse mot sjø og vatn må inn i alle byggjeområde i planen
2. Det er primært på eigedom gnr 64 bnr 86 det er ynskje om fortetting. Dei andre eigedomane må følgje den eksisterande reguleringsplanen eller detaljerast.
3. maksimal BRA per tomt skal vere 150 m² og utnyttingsgraden skal ikkje vere meir enn 25%.
4. Planeringshøgder skal vise i plankartet.
5. Fiskeridirektoratet Region vest skal involverast i planarbeidet. Kontakt må opprettast før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn.

Framlegg til revidert reguleringsplan for Snekkevika er i tråd med overordna planar for området, kommuneplanen og føringar som er lagt der.

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

26.06.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak, med to nye punkt.

Nytt punkt 6. Radøy kommune ber om at tiltakshavar må prøve å få på plass vegrett for dei nye fritidsbustadene før framlegg til reguleringsplan vert lagt ut til offentlig ettersyn

Nytt punkt 7. Det må leggjast inn ei omsynssone sør i planområdet med 10 meter branngate mot nabo og byggjeforbod i denne sona. Denne må og inn i føresegnene.

PLT-060/13 VEDTAK:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Snekkevika kan sendast ut på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn. Før utlegging skal følgjande endrast i planen:

1. byggjegrænse mot sjø og vatn må inn i alle byggeområde i planen
2. Det er primært på eigedom gnr 64 bnr 86 det er ynskje om fortetting. Dei andre eigedomane må følgje den eksisterande reguleringsplanen eller detaljerast.
3. maksimal BRA per tomt skal vere 150 m2 og utnyttingsgraden skal ikkje vere meir enn 25%.
4. Planeringshøgder skal vise i plankartet.
5. Fiskeridirektoratet Region vest skal involverast i planarbeidet. Kontakt må opprettast før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.
6. ***Radøy kommune ber om at tiltakshavar må prøve å få på plass vegrett for dei nye fritidsbustadene før framlegg til reguleringsplan vert lagt ut til offentleg ettersyn***
7. ***Det må leggjast inn ei omsynssone sør i planområdet med 10 meter branngate mot nabo og byggjeforbod i denne sona. Denne må og inn i føresegnene.***

Framlegg til revidert reguleringsplan for Snekkevika er i tråd med overordna planar for området, kommuneplanen og føringar som er lagt der.

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