

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	17.04.2013	026/13	KFL

Avgjerslemynde: HPLT Sakshandsamar: Kjersti Flatråker	Arkiv: K2-L12, GBNR-27/12 Objekt:	Arkivsaknr 10/1089
--	---	------------------------------

GNR 27/12 KVALHEIM ØVRE/FLØHOLMEN - SMÅBÅTHAMN I NÆRINGSOMRÅDE - SØKNAD OM DISPENSASJON I FRÅ KRAV OM REGULERING

Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
50	I	25.01.2010	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Sylta - Revidert situasjonsplan
2	I	09.11.2010	Siv.ing Vidar Mjøs	Fløholmen, regulering - utdyping av nabovarsel
1	I	15.11.2010	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde
3	I	26.11.2010	Stiftelsen Bergen sjøfartsmuseum	Gnr 27/12 Kvalheim øvre - Vedk. reguleringsplan for småbåthamn - tilhøvet til marine kulturminne.
4	I	06.12.2010	Statens vegvesen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - uttale
5	I	21.12.2010	Bergen og Omland Havnevesen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - uttale
6	I	26.12.2010	Kurt-Steinar Kvalheim; Olav Soltveit	Gnr 27/12 Kvalheim øvre - Merknad til plan
7	U	29.12.2010	Kurt-Steinar Kvalheim; Olav Soltveit	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - merknad
13	I	29.12.2010	Vidar Mjøs	Fløholmen, 27 / 12, regulering - kommentar til merknadene på oppstartsvarsel
8	I	06.01.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Framlegg til reguleringsplan for næringsområde og småbåthamn
9	U	19.01.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - melding om motteke planframlegg og utsending av krav om

11	I	08.02.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	gebyr Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Framlegg til reguleringsplan for næringsområde og småbåthamn
10	I	08.02.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - Framlegg til reguleringsplan for næringsområde og småbåthamn
12	U	08.03.2011	Fløholmen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - klage på gebyr
15	U	30.03.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - utsending av vedtak
16	I	05.04.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Utvida kart
17	I	28.04.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde
18	I	04.05.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - veg - fylkesvegen
19	I	17.06.2011	Statens vegvesen - Region Vest	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - uttale til reguleringsplan
20	I	28.06.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Framlegg til reguleringsplan
21	U	26.07.2011	Fløholmen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - utsending av delgebyr
22	U	27.07.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - etterlysning i høve vilkår
23	I	28.07.2011	Vidar Mjøs	Fløholmen AS, gnr. 27, bnr. 12. Framlegg til reguleringsplan
24	U	30.08.2011	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - vilkår sett i vedtak i hovudutvalet
25	U	31.08.2011	Fløholmen; Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - invitasjon til møte med kommunen
27	I	14.09.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan
26	I	14.09.2011	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan
28	U	19.09.2011	Siv.ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - uttale til reguleringsplan
29	I	23.09.2011	Statens vegvesen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - uttale til reguleringsplan - presisering
31	I	30.09.2011	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - svar på brev

30	U	30.09.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - svar på brev
33	U	24.10.2011	Vidar Mjøs	Fløholmen, regulering - vedk veg
32	I	24.10.2011	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - regulering - spørsmål om veg
34	U	25.10.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - notat etter synfaring og vidare saksgang
35	I	16.11.2011	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - -framlegg til reguleringsplan
36	U	15.12.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - informasjon om vidare sakshandsaming i kommunen
37	U	12.01.2012	Fløholmen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - notat etter møte 12. januar 2012
38	I	18.01.2012	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthavn i næringsområde
39	I	19.01.2012	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthavn i næringsområde - førespurnad til Statens Vegvesen
40	I	24.01.2012	Statens vegvesen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthavn i næringsområde - svar på førespurnad i frå Vidar Mjøs
42	I	14.02.2012	Statens vegvesen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen-avklaring vedrørende reguleringsplan for Fløholmen
41	U	15.02.2012	Siv.ing Vidar Mjøs; Statens Vegvesen; Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - stadfesting frå Statens vegvesen
43	I	15.02.2012	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - stadfesting i frå Statens vegvesen - spørsmål
44	U	21.02.2012	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - svar på spørsmål i frå Vidar Mjøs
46	U	24.02.2012	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - svar på vidare saksgang
45	I	24.02.2012	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - småbåthamn
48	I	29.02.2012	Vidar Mjøs	Merknad til brev
49	U	03.04.2012	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen -

51	I	13.06.2012	Siv. ing. Vidar Mjøs	reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - utsending av vedtak
52	I	19.06.2012	Statens vegvesen - Region Vest	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - gjeld framlegg til reguleringsplan
53	I	22.06.2012	Siv. Ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre - vedk. regulering av fortau
54	I	27.06.2012	Statens vegvesen - Region Vest	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Regulering
55	I	06.07.2012	Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - vedk framlegg til reguleringsplan
56	U	28.09.2012	Statens vegvesen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - vedk framlegg til reguleringsplan
57	I	01.10.2012	Statens vegvesen - vegdirektoratet	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - kort notat etter møte med Statens vegvesen
58	I	04.10.2012	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - vedk reguleringsplan
59	I	10.10.2012	Fylkesmannen i Hordaland	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Regulering
60	U	16.10.2012	Fylkesmannen i Hordaland	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Vedr. framlegg til reguleringsplan for næringsområde og småbåthamn - Fløholmen
61	I	11.10.2012	Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal- og samordningseining	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Fylkesmannen sitt brev i saka
62	I	11.10.2012	Siv.ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - dialog vedk klage til Fylkesmannen
63	I	19.12.2012	Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal- og samfunns.	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - dialog vedk klage til Fylkesmannen
64	U	20.12.2012	Fløholmen	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - oversending av klagesak
65	I	19.12.2012	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Reguleringsplan - Småbåthamn i næringsområde
66	I	20.12.2012	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Reguleringsplan - Småbåthamn i næringsområde
67	I	08.01.2013	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - om brev frå Fylkesmannen og invitasjon til møte
68	U	15.01.2013	Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal- og samfunnsplanavdelinga	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - oversending av klagesak
69	I	15.01.2013	Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal- og samfunnsplanavdelinga	Gnr 27/12 Kvalheim øvre - framlegg til reguleringsplan for næringsområde og småbåthavn
70	U	15.01.2013	Fløholmen AS	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Klage på avvising
71	U	15.01.2013	Fløholmen AS	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen -

				reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - oppsummering etter møte
70	I	17.01.2013	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - vedk svar frå fylkesmannen
71	I	14.02.2013	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Fløholmen - Småbåthamn - nytt plankart
72	U	15.02.2013	Statens vegvesen - Region Vest	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - nytt plankart
73	I	22.02.2013	Statens Vegvesen - Region Vest	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - nytt plankart
74	U	28.02.2013	Siv ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - oversending av brev frå Statens vegvesen
77	U	13.03.2013	Siv. ing. Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - svar
76	I	13.03.2013	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde.
75	I	13.03.2013	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde.
78	U	19.03.2013	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - søknad om dispensasjon i frå plankrav - mellombels svar

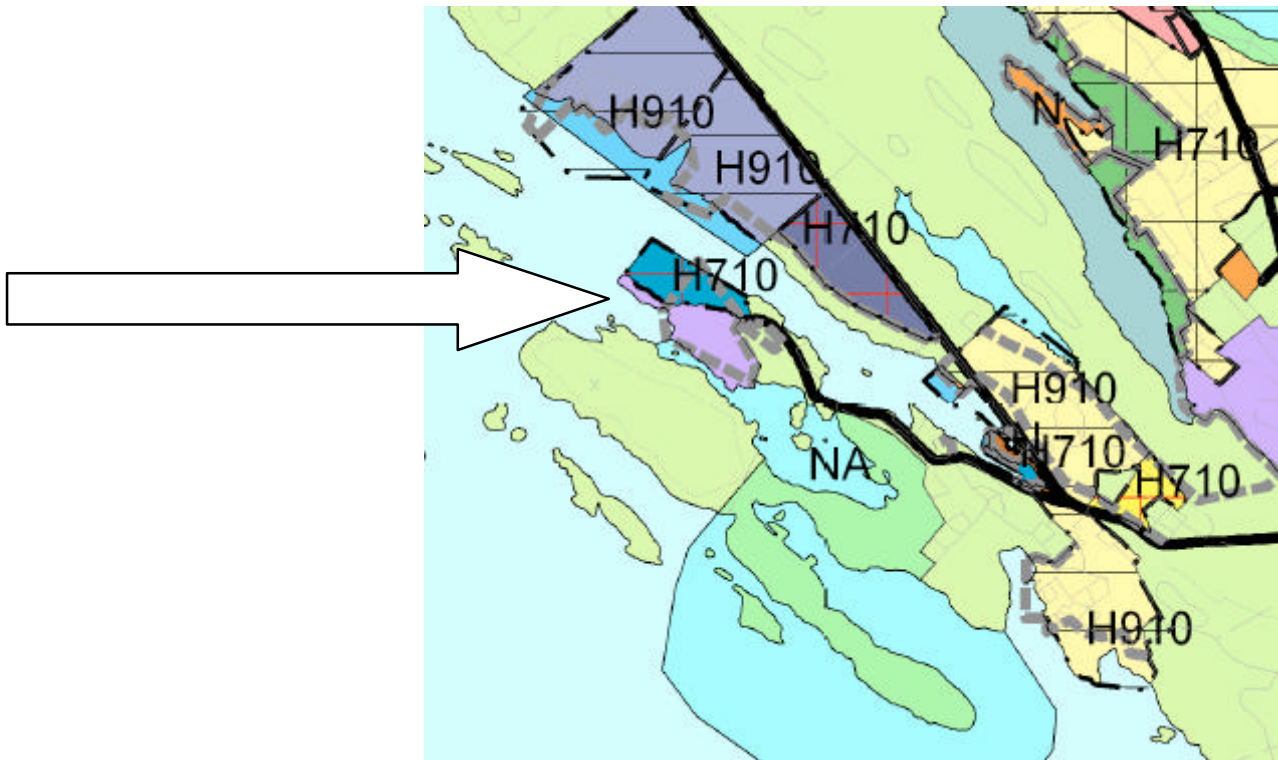
Vedlegg i saka:

Kopi av klageskriv

Saksutgreiing:

Siv.ing Vidar Mjøs er utførande konsulent for Haakon Zakariassen i Fløholmen AS. Mjøs søker om dispensasjon i frå krav om regulering sett i kommuneplanen.

Gjeldande kommuneplan vart godkjent 29. september 2011. I arealdelen er det lagt omsynssone H710 på areal som har fått krav om regulering. Nye byggjeområde har fått denne omsynssona og det gjeldt for sjøarealet som vart lagt til næringsarealet på Fløholmen.



Utsnitt i frå kommuneplanen.

Kommuneplanen sine føresegner seier om plankrav:

2. GENERELLE FØRESEGNER

2.1 KRAV OM REGULERINGSPLAN, PBL § 11-9 NR 1

Areal sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einkilde føremål.

Under dei einkilde føremål er det berre gjeve unntaksbestemmingar for mindre tiltak.

Vurdering:

Industriområdet på Fløholmen har eksistert lenge. Planarbeid vart satt i gang for å leggje til rette for at verksemda kan starte opp tilleggsnæring og generere meir aktivitet til verksemda. Framlegg til detaljplan med næringsareal, båthamn og tilhøyrande infrastruktur vart godkjent i hovudutval for plan, landbruk og teknisk for offentleg ettersyn på visse vilkår.

Det var mellom anna eit krav om at planområdet og måtte innehalde fylkesvegen fram til krysset med Marøyvegen.

Konsulent Vidar Mjøs er ikkje samd i at vegen skal med i detaljplan for Fløholmen. Mjøs meiner at veghaldar Hordaland fylkeskommune ved Statens vegvesen må regulere vegen. Statens vegvesen har sett fram kravet om at vegen skal vere del av reguleringsplanen og skal vere med innafor planområdet i plankartet for Fløholmen. Det er ikkje sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding, men Vegvesenet vil at arealet skal sikrast for ei framtidig utviding/utbetring av vegen.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er at kommunen har gjeve igangsettingsløyve for planering av landarealet. I tillegg har tiltak småbåthamn vore gjennom ei omfattande vurdering og ligg no inne i gjeldande kommuneplan og er førebels klarert av hamnestyresmaktene.

Det føl av plan- og bygningslova (pbl) § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I kommuneplanen er omsøkt areal sett til byggjeområde med krav om detaljplan før tiltak kan skje. Løyve til tiltak her er avhengig av dispensasjon. Dispensasjonssøknaden skal handsamast etter pbl "*Kapittel 19. Dispensasjon*".

Dispensasjon krev grunngjeven søknad og gjeldande søknad stetter lova på dette punktet.

Før vedtak kan treffast skal naboar og styresmakter viss saksområde vert direkte rørt få høve til å uttale seg. Søknaden er ikkje varsla, men vedtaket vert sendt partane med klagerett. I denne saka er det primært Statens vegvesen sitt saksområde som vert rørt.

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag gjeldt eit generelt byggje- og deleforbod og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. "*§1-8. Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag*" Omsøkt areal er lagt inn i kommuneplanen som byggjeområde og anna byggjegrense enn 100-meter er satt. Tiltak her er difor ikkje avhengig av dispensasjon i frå byggjeforbodet i strandsona.

Lovgrunnlag:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak kravet om plan vert vesentleg tilsidesett. Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Vurdering:

Plankrav er satt i kommuneplan for å få ein samordning av tiltak og forutsigbar utbygging av byggjeområde, og slik rådmannen vurderer det vert føremål med kommuneplanen sett tilside om ein gjev dispensasjon i frå plankrav.

Tiltaket vil leggje til rette for næringsutvikling og det vil vere positivt for samfunnet. Ei stor småbåthamn med infrastruktur vil generere aktivitet, trafikk og utfordringar. I ein reguleringsplan kan ein leggje til rette slik at forventningar til utbygginga vert klarlagt. Til dømes kan spørsmål som: "Kven skal sørge for at det er parkering til den som leiger båtplass?" løysast i plan. Ein prosess fram mot reguleringsplan er ein open prosess der alle kan ytre seg. Når planen er godkjent skal det vere enkelt å søkje om dei enkelte byggjetiltak innafor planen.

Radøy kommune kan sjå at det på kort sikt er fordel for tiltakshavar å få sleppe plankravet, men individuelle forhold til søkjar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet sa i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som bygningsmynde skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, og denne søknaden kjem i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål.

Slik rådmannen vurderer momenta over er ikkje fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering ikkje rå til at det vert gjeve dispensasjon.

Saka er ikkje sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for vurdering. Eit eventuelt positivt vedtak vert sendt regionale mynde for klagevurdering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon i frå krav om regulering for Fløholmen satt i kommuneplan for Radøy.

Grunngjeving for vedtaket er at omsynet bak kommuneplanen vert vesentleg sett til side og fordelane er ikkje vurdert til å vere større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

17.04.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-026/13 VEDTAK:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon i frå krav om regulering for Fløholmen satt i kommuneplan for Radøy.

Grunngjeving for vedtaket er at omsynet bak kommuneplanen vert vesentleg sett til side og fordelane er ikkje vurdert til å vere større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.