

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
009/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	17/2297	18/463

### Plansak - Gnr/Bnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - konseptskisse og mogleg ny plansak - førespurnad om politisk signal

#### Saksopplysingar:

##### Bakgrunn

Siv.Ing. Vidar Mjøs har som konsulent for Fløholmen AS, 5937 BØVÅGEN, v Håkon Zachariassen levert skisse over

a) reguleringsplan for småbåthamn

b) utviklingskonsept for Fløholmen og Nordre Byngja

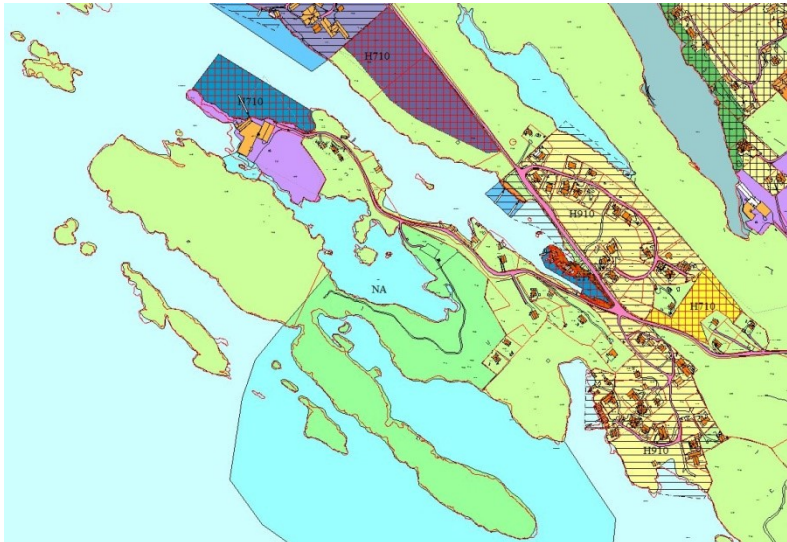
Det er ynskje om politisk signal i høve til vidare handsaming. Konseptskissa dannar grunnlag for kva områdeavgrensing og type føremål det er ynskje om å planleggja for.

Småbåthamna a) har vore handsama i dei tidlegare plansakene 10/1089 og 14/178 med PlanID: 12602010000300. Plansaka vart avslutta utan endeleg planvedtak.

#### Gjeldande planstatus

Det er gjeldande kommuneplan som regulerer arealbruken for området.  
PlanID: 12602008000300 «Kommuneplan for Radøy kommune 2011 – 2023»

Her utsnitt av plankartet:



## Tema i kommuneplan:

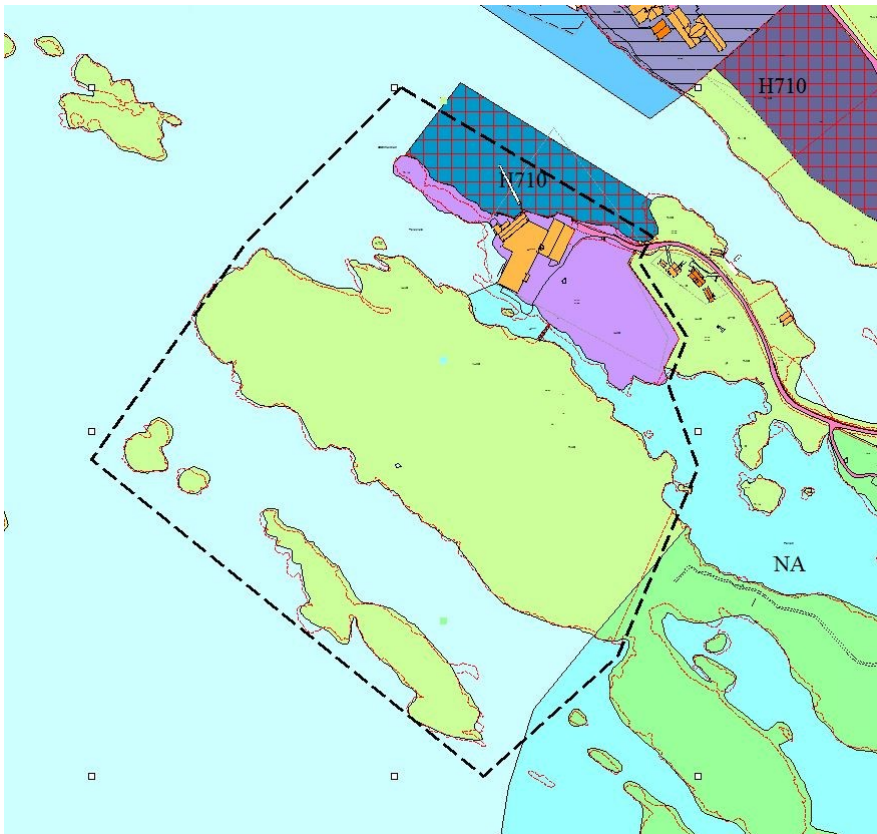
### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Båndlegginggrense nåværende
- ✓  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- ✓  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
- ✓  Detaljeringgrense
- ✓  Detaljeringssone
- ✓  Boligbebyggelse - nåværende
- ✓  Boligbebyggelse - fremtidig
- ✓  Fritids- og turistformål - nåværende
- ✓  Fritids- og turistformål - fremtidig
- ✓  Næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Andre typer bebyggelse - nåværende
- ✓  Andre typer bebyggelse - fremtidig
- ✓  Havn - nåværende
- ✓  Friområde - nåværende
- ✓  Friområde - fremtidig
- ✓  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - n
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende str
- ✓  Småbåthavn - nåværende
- ✓  Småbåthavn - fremtidig
- ✓  Naturområde vann - nåværende
- ✓  Friluftsområde - nåværende
- ✓  Forbudsgrense sjø

## Framlegg

I konseptskissa er det forslag om plangrense for heile området ( både a) og b) )

Her er konseptet sitt forslag til plangrense vist i saman med gjeldande kommuneplan:



Vi ser her at store delar av området er sett av til arealføremål LNF. Det er eit eksisterande næringsområde og eit område for småbåthamn (som har krav om detaljregulering «H710»)

Her visast plangrenseforslag saman med konseptskissa (som i vedlegg):



Her er tiltak som landbasert oppdrett, utleiehytter, gjestgiveri, kontor, visningscenter, tunnelli, bygg

og kai. Ny veginfrastruktur, småbåthamn og noko meir plass til næring.

### **Lovgrunnlag**

Plan- og bygningslova § 12-8.

Førespurnad vert lagt fram for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk for avgjerd, og eit politisk signal vil gjevast i høve den vidare handsaminga før det eventuelt vert halde formelt oppstartsmøte i moegeleg plansak.

### **Vurdering**

Her vil tiltak som landbasert oppdrett, utleigehytter, gjestgiveri, kontor, visningscenter, tunnell, bygg og kai være i strid med overordna plan. Det same gjeld ny veginfrastruktur. Det er berre småbåthamn som er i samsvar med overordna plan, samt noko meir plass til næring.

Området har begrensning i høve til utbygging gjennom vedteken byggjegrænse i kommuneplan. Den er avgrensa til arealområde for næring og småbåthamn. I LNF og NA områda er det følgeleg byggje og deleforbod i strandsone etter PBL § 1-8.

#### a) Område for småbåthamn

Rådmannen vurderer at område for småbåthamn kan regulerast i samsvar med overordna plan. Det vil då vera naturleg at både område i kommuneplan (merka H710) samt tilhøyrande areal på land inngår i planen. Eit nytt småbåtanlegg må også forventast å ha innverknad på trafikk til området, noko som igjen kan gje konsekvens for veginfrastruktur, parkering m.m. både i og utanfor området.

#### b) konseptområde

Landbasert oppdrett, utleigehytter, gjestgiveri, kontor, visningscenter, tunnell, bygg og kai utgjør ei betydeleg utbygging. Ei so omfattande utbygging i strandsone planlagt for LNF og NA (Naturområde) på land og i sjø vil måtte gjennomgå omfattande utgreiingsarbeid. Det er grunn til å tru at det må utførast konsekvensutgreiing og ROS-analyse for området. Samstundes vil nærleik til særskild verdifulle og statleg sikra friluftsområde vera utfordrande.

I og med manglande avklaring i overordna plan vil ei regulering i området måtte omhandle vurderingar i høve til heilskapeleg arealbruk i kommunen. Det er difor særskild utfordrande å ta stilling til ein so omfattande arealbruk berre i eit avgrensa planområde.

### **Konklusjon**

#### a) Reguleringsplan for småbåthamn

Rådmannen vurderer at detaljregulering av småbåthamn kan startast i samsvar med reglane i PBL kapittel 12. Dette grunna at småbåthamnarealet og tilhøyrande landareal er del av overordna plan og detaljering kan gjerast i samsvar med det.

#### b) Utviklingskonsept for Fløholmen og Nordre Byngja.

Initiativtaker har bede om politisk signal og avklaring omkring konseptskissa. Rådmannen vurderer at konseptskissa viser tiltak som er omfattande og som vil ha stor innverknad på miljø og samfunn. Eit innspel av denne størrelse og art vil høyra naturleg til i ein revisjon av kommuneplanen. Det er trong for ei politisk avklaring av om det skal opnast for denne type anlegg i kommunen, og om det då eventuelt kan finnast alternative plasseringar for dette i kommunen. Konseptet vil vera i strid med gjeldande kommuneplan og samstundes kunne ha innverknad på statleg sikra friluftsområde i

nærleiken. Det er og store (NA) naturområde i sjøen omkring Sandholmen og i Pollen som kan verta påverka. Omlegging og utbetring av infrastruktur vert også her eit viktig tema, noko som igjen peikar mot ei vurdering i overordna plan. Rådmanen ser det som tenleg at konseptet vert lagt inn som innspel til neste rullering av kommuneplanen og ikkje som privat detaljreguleringsforslag i strid med gjeldande kommuneplan.

Initiativtaker har bede om eit politisk signal og saka vert difor lagt fram for hovudtuvalet utan innstilling frå rådmannen.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 009/2018**

#### **PLT - handsaming:**

Administrasjonen orienterte om pkt a i søkjar sitt innspel - knytt til reguleringsplan for småbåthamn. Kommunen har i PLT-sak 015/11 av 23.03.11 gjort vedtak om å leggja reguleringsplan for Fløholmen ut til høyring og offentleg ettersyn på vilkår:

Detaljplan for Fløholmen med næringsareal og småbåthamn vert godkjent for offentleg ettersyn. Før planen kan leggjast ut må følgjande endrast:

- *Planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen*
- *Na 1 må utvidast i sørvest*
- *Grønholmen må inn som naturområde*
- *Det må inn sanitæranlegg i planen*
- *Føresegnene må oppdaterast etter endringar i kartet*
- *Føresegnene må innehalde eit punkt om rekkjefølgje på utbyggingstiltaka*
- *Alle arealføremål må beskrivast i føresegnene.*

Kommunestyret har i sak 014/14 av 10.04.14 stadfesta hovudutvalet sitt vedtak. Kommunen har ikkje motteke revidert planframlegg i tråd med vilkåra i vedtaket. Når vilkåra ikkje er oppfylt kan planen ikkje leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn, jf. kommunen sitt brev av 23.06.14:

*Kommunestyret sitt vedtak i saka vil ikkje vera gjenstand for klage. Om vedtaket ikkje vert følgt opp, vert plansaka avslutta.*

*Frå det tidspunkt det er gjort vedtak om offentleg ettersyn vert eit privat framlegg til reguleringsplan ein offentleg plan, og den vidare planprosessen er opp til kommunen som planstyresmakt. Mynde til å avslutte plansaken ligg hjå kommunen. Kommunen si avgjerd om å avslutta plansaka er ikkje gjenstand for klage, jf. plan- og bygningslova § 12-11.*

#### **Hovudutvalet si drøfting av pkt b:**

Regulering av Byngja til næringsområde vil vera i strid med overordna plan. Vurdering av ny arealbruk skal etter plan- og bygningslova skje gjennom ein kommuneplanprosess der kommunen får høve til å vurdere både alternativ plassering og 0-alternativet. Kommunen kan ikkje vurdere arealbruk gjennom prosesser som ligg utanfor den prosessformen som er lovfesta i plan- og bygningsloven.

Hovudutvalet er også sterkt i tvil til om Fløholmen-Byngja er rette staden for denne type verksemd.

Ein alternativ vurdering gjennom ein kommuneplanprosess vil såleis vere naudsynt for å kunne ta stilling til initiativet.

Hovudutvalet peika også på prosjekt knytt til interkommunal plan for sjøområda i Nordhordland som Radøy tek del i. Gjennom utarbeiding av ein interkommunal plan for arealbruk i sjø vert tenleg plassering av mellom anna oppdrettsanlegg vurdert heilskapleg for heile regionene. Det vil vere i strid med føremålet bak det regionale planarbeidet om Radøy kommune tek del i privat initiativ for etablering av ny arealbruk i sjø på sida av alle prosessformer.

Hovudutvalet viste også til at regulering av området Fløholmen-Byngja ikkje ligg inne i kommunen sin planstrategi for perioden 2016-2020. Ressursane på planavdelinga skal nyttast til å gjennomføre planarbeid som er prioritert gjennom planstrategien, og det vil ikkje vera rom for aktivt å ta del i planarbeid som ikkje ligg inne i planstrategien.

Hovudutvalet peika forøvrig på at det er vanskeleg å ta stilling til planar som er så lite konkrete. Skissa viser ei blanding av arealbruk, oppdrett, hytter mm, og det kjem ikkje fram at det er ein konkret aktør/næring som er aktuell for området.

Det vart sett fram følgjande felles framlegg til vedtak:

a. Planframlegg for Fløholmen, planid 12602010000300, er ikkje revidert i samsvar med PLT-vedtak 015/11 og KS-vedtak 014/14 og det har følgjeleg ikkje vore grunnlag for å leggje planframlegget ut til høyring og offentleg ettersyn. Tidlegare plansak for Fløholmen, planid 12602010000300, er avslutta av Radøy kommune, jf. KS-vedtak 015/11 og kommunen sitt brev av 23.06.14. Hovudutvalet er positivt til at det vert starta nytt arbeid med privat framlegg til reguleringsplan for Fløholmen i tråd med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

b. Planstrategi for Radøy kommune skal leggjast til grunn for kva planarbeid kommunen skal utføre og ta del i. Endring av arealbruk for Byngja til næringsføremål er i strid med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, og ligg ikkje inne i kommunen sin planstrategi for perioden 2016-2020.

Hovudutvalet vedtok felles framlegg til vedtak sett fram i møtet.

**PLT - vedtak:**

a. Planframlegg for Fløholmen, planid 12602010000300, er ikkje revidert i samsvar med PLT-vedtak 015/11 og KS-vedtak 014/14 og det har følgjeleg ikkje vore grunnlag for å leggje planframlegget ut til høyring og offentleg ettersyn. Tidlegare plansak for Fløholmen, planid 12602010000300, er avslutta av Radøy kommune, jf. KS-vedtak 015/11 og kommunen sitt brev av 23.06.14. Hovudutvalet er positivt til at det vert starta nytt arbeid med privat framlegg til reguleringsplan for Fløholmen i tråd med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

b. Planstrategi for Radøy kommune skal leggjast til grunn for kva planarbeid kommunen skal utføre og ta del i. Endring av arealbruk for Byngja til næringsføremål er i strid med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, og ligg ikkje inne i kommunen sin planstrategi for perioden 2016-2020.

**Vedlegg:**

B47 - rk - ny plansak 171117 med vedlegg

Plansak - detaljreguleringsplan - Fløholmen næringsområde og småbåthamn Gnr/Bnr 27/12 - Nye opplysningar

Seafood Group 201217

Plansak - detaljreguleringsplan - Fløholmen næringsområde og småbåthamn Gnr/Bnr 27/12 -  
Førespurnad om vidare prosess  
Notat 100118