



Siv.ing Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7 B
5059 BERGEN

Dykkar ref.

Vår ref.

10/1089-15/ 11/2514/L12, 27/12/KFL

Dato:

Manger: 30.03.2011

**GNR 27/12 KVALHEIM ØVRE/FLØHOLMEN - REGULERINGSPLAN -
SMÅBÅTHAMN I NÆRINGSOMRÅDE - UTSENDING AV VEDTAK**

Vedlagt vert kopi av sakspapir med vedtak for handsaminga av denne saka oversendt dykk.

Det vert i den samanheng vist til vedlagde orientering om klagerett.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland (S)
Leiar plan, næring og teknisk/Juridisk rådgjevar

Kjersti Flatråker
Kjersti Flatråker
Plankonsulent



RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	23.03.2011	015/11	KFL

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

GNR 27/12 KVALHEIM ØVRE/FLØHOLMEN - REGULERINGSPLAN - SMÅBÅTHAMN I NÆRINGSOMRÅDE

Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
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	Mjøs, Vidar	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

11	I	08.02.2011	Siv.ing Vidar Mjøs	planframlegg og utsending av krav om 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

Vedlegg i saka:

Framlegg til detaljplan

Saksutgreiing:

Vidar Mjøs har som konsulent sendt inn framlegg til reguleringsplan for Fløholmen næringsområde og småbåthamn. I framlegg til plan er det skissert løysing for næringsområde, eksisterande bygningar, areal som skap planerast, parkering for båthamn, flytebyggje og småbåthamn. Landarealet er i tråd med føremål sett i kommuneplanen, men er ikkje del av reguleringsplan. Sjøarealet er ikkje i tråd med overordna plan, men er vurdert av styringsgruppa for arbeid med revidert kommuneplan og dette vil endrast til rette føremål i framlegg til ny kommuneplan. Kommuneplanen kjem på offentleg høyring i vår.

Grunngjeving for arbeidet med detaljplanen er å gje Fløholmen meir aktivitet og tilleggsnæring til verksemda. Ein ser føre seg å leige ut båtplassar, kunne tilby vinterlagring, vedlikehald og service på båtane.

Vurdering:

Det kom 5 merknader til varsel om oppstart av privat planarbeid. Konsulent Vidar Mjøs har kommentert desse:

Direkte sitat frå merknad er sett i *kursiv*.

1. Bergens Sjøfartsmuseum, 26.11. 2010

.... har..... ingen merknader til det planlagte arealinnngrepet.....gjer merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein.....finn.....marine kulturminne.

2. Statens vegvesen Hordaland, 01. 12. 2010

....vil krevje at planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen.....FV414 er smal og manglar tilbod til mjuke trafikantar. Dersom planområdet vert lagt til rette slik det er skissert i oppstartsvarselet vil dette gje ein auka trafikkmengde på vege. Statens vegvesen meiner vege bør oppgraderast før det kan tillatast ein slik trafikkauke. Fylkesvege bør dimensjonerast som einfelts veg med møteplassar og fortau i tråd med håndbok 017.....der vi ser at det ikkje er teke tilstrekkeleg omsyn til merknadene, må Statens vegvesen vurdere å reise motsegn til reguleringsplanen.....

3. Bergen og Omland Havnevesen, 20. 12. 2010

....Av planskissen kan det se ut til at det er tilstrekkelig sjøareal til trafikkområde i sjø.....Vi minner om at tiltak.....krever tillatelse frå BOH.....

4. Fylkesmannen i Hordaland, 15. 12. 2010

....På grunn av at planlagte tiltak ikkje er avklara i kommuneplanen og kan vera i strid med nasjonale føringar for arealpolitikk, rår vi frå vidare arbeid med planen...vil visa til våre generelle innspel....på vår heimeside....Dersom ein eventuell plan er i strid med desse føringane kan fylkesmannen fremja motsegn til planen.

5. Olav Soltvedt og Kurt-Steinar Kvalheim, 26. 12. 2010

....vil med denne merknad gjera kommunen merksam på at "Grønholmen" er felles for Kvalheim.

Vurdering

Statens vegvesen nemner ikkje kven som eventuelt skal stå for utbetringa av fylkesvegen, og korleis kostnadene bør fordelast.

Industriverksemda på Fløholmen har tidlegare hatt opp mot 70 arbeidsplassar. I dag er talet redusert til om lag 5. Dei planlagte tiltaka skal bidra til ei betre utnytting av den ressursen som industrianlegget representerer. For verksemda sin del har fylkesvegen tilfredsstillande standard. Planarbeidet er sett i gang etter signal frå kommunen om at småbåthamna vil verta teken inn i kommuneplanen under den pågåande revisjonen.

Grønholmen vert ikkje berørt av båthamna og treng ikkje medtakast i reguleringsplanområdet. Ein tek til vitande at det frå grunneigarhald vert hevda at holmen er felles for garden Kvalheim, sjølv om det kommunale kartverket viser holmen som ein del av bnr. 12

Radøy kommune sine vurderingar av merknadene:

Bergen sjøfartsmuseum:

Merknaden er teken til vitande.

Statens vegvesen Hordaland:

Krev at planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen. Slik Radøy kommune tolkar dette må tiltakshavar gjere dette om han ikkje vil risikere å få motsegn på planen.

Bergen og Omland Havnevesen:

Merknaden er teken til vitande.

Fylkesmannen i Hordaland:

Merknaden er teken til vitande.

Olav Soltvedt og Kurt-Steinar Kvalheim:

Merknaden er teken til vitande.

Konsekvensvurdering gjort i samband med revisjon av kommuneplanen.

Areal:	ca 10 daa
Eksisterande planstatus:	Næring, FNFF i sjø
Planlagt ny arealbruk:	Næring, småbåthamn
Kort omtale av området: nordsida, ut i Kobbavågen.	Industriområdet i Fløholmen vil ekspandere ut i sjø på

Verdivurdering av området:

	Liten	Middels	Stor	Merknad
Naturverdiar og biologisk mangfald	X			Strandsone, men allereie utbygd til industri på land.
Landskap		X		Landskapet ved sjøen er fint her. Synleg frå Kalheimsneset og reiselivssatsinga der.
Landbruk	X			Ikkje aktivt landbruk her
Friluftsliv		X		Mykje i bruk særleg i sjø. Ligg nær friluftsområdet på Bynja.
Kulturminne		X		Kaien og industribygningane. Demning.

Konsekvensvurdering av endra arealbruk:

	Gradering	Merknad
Naturverdiar og biologisk mangfald	-1	Strand- og sjøområdet vert noko råka. Det er industri her i dag på land her.
Landskap	-1	Landskapet vert forringa ved sterk utnytting.
Naturrisiko	0	I område brattare enn 27-30° skal det gjennomførast geologiske undersøkingar, elles inga høgare risiko avdekka. Havnivå og vind må ein ta omsyn til.
Landbruk	0	Vil ikkje få konsekvensar for landbruk.
Friluftsliv	-2	Området er mykje nytta til friluftsliv. Bynja friområde ligg rett sør for Fløholmen.
Kulturminne og kulturmiljø	-1	Det er kulturminne i området.
Universell utforming	0	Krav til universell utforming mogeleg ved nye tiltak.
Forureining	-1	Utbygging i området vil føre til meir trafikk og støy. Og til sjøs.
Helse	+1	Fint område, med lett tilgang til friluftsområde.
Barn og unge	+1	Området er ikkje nytta i dag, men kan verte fint og for unge.
Infrastruktur og tenestetilbod	-1	Smal og dårleg veg. Manglar gang- og sykkelveg. Industriområdet ligg innst i vegen.
Energibruk og miljø	-1	Auka energibruk og støy.
Samfunnstryggleik, beredskap og ulykkesrisiko	0	Grovanalyse har ikkje avdekka at ein går over grensa for akseptabel risiko av omsyn til kommunens vurdering eller lovverkets føresegnar.
Oppsummering		Etablert verksemd bør få nytte sjøareala utafor og dette vert teke med i revidert kommuneplan. Nytt areal i sjø må regulerast til næring.

Samla vurdering:

Utnytting av området til utbygging kan vere i konflikt med natur og friluftsliv verdiar og ålmenta sin bruk av området.

Etablert verksemd bør få nytte sjøareala utafor og dette vert teke med i revidert kommuneplan. Nytt areal i sjø må regulerast til næring. Ei utbygging må skje etter reguleringsplan. Prosessen vil syne om det må leggjast inn avbøtande tiltak for naboar og andre brukarar av området.

ROS-analyse:

I samband med ein tidlegare utført ROS-analyse av Radøy samfunnet har ein identifisert følgjande farar som dei mest sannsynlege å inntreffe:

- a) Skogbrann
- b) Storm/orkan
- c) Kulde
- d) Grunnstøting
- e) Oljeutslepp sjø
- f) Bemanningssvikt
- g) Svikt i el-tilførsel
- h) Oljeutslepp på land
- i) Brann
- j) Svikt i kommunikasjonssystema

I ROS-analyse utført til revidert kommuneplan vert Fløholmen vurdert slik:

Føremål	Område nr	Stad	Skred	skogbrann	vind	Høg vasstand	Trafikkfare
Næringsareal							
		Fløholmen (utviding)					

Risikoen knytt til områda som kjem i gul sone skal tiltak som kan redusere risiko vurderast. Når det gjeld trafikktryggleik vert det i føresegnene lagt inn rekkefølgjekrav til utbetring av vegar og bygging av gang-/sykkelvegar. For naustområde og båthamner må føresegner sikre at det vert teke omsyn til høg vasstand ved planlegging og utbygging av område.

Vidare vurderingar:

Plankonsulenten er positiv til at det kjem ein reguleringsplan for Fløholmen. Det er og bra at verksemda tenkar på å ha fleire bein å stå på. Mekanisk industri med denne beliggenheten kan nytte godt av småbåthamn og service som tilleggsnæring. Plassen er og egna med areal til parkering. Slik det er løyst ser det bra ut i framlegg til reguleringsplan. Det vert viktig å sikre dei mjuke trafikantane.

Det er uhyre viktig at det vert teke omsyn til strandlinja. Særleg viktig er det å ikkje fylle igjen på arealet sin sørlege side mot kanalen som går til pollen innafor. Det er teikna inn ei buffersone mot andre føremål og det ser kommunen som naudsynt og det er i tråd med føringar i ny kommuneplan. Plankonsulenten meiner bufferareala sør i planområdet, Na1, er for smale.

Planeringsnivå må ta høgde for havnivåstigning. Tiltak må dimensjonerast til å tåle vind og vær

Grønholmen er felleseige. Denne burde ha vore med i planen og definert til føremål naturområde. Dette for å gjere det synleg at denne ikkje skal rørast.

Når ein planlegg for utbygging av så mange båtplassar som det vert gjort her må ein og sette av areal til sanitæranlegg. Det må gå fram av føresegnene når det vert krav om å byggje dette, til dømes ved meir enn 45 båtplassar.

Føresegnene må oppdaterast etter endringar i kartet. Dei må innehalde eit punkt om rekkjefølgje på utbyggingstiltaka innafor nytt planområde. Alle arealføremål må beskrivast i føresegnene.

Plankonsulenten vil rå til at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil godkjenne framlegg til reguleringsplan for offentleg ettersyn med dei endringane som er nemnt øve. Grunngeving for vedtaket er at framlegget til plan er i tråd med arealbruk som er foreslått i revidert kommuneplan. Arealbruken på land er i tråd med gjeldande kommuneplan.

Før planen kan leggjast ut må følgjande endrast i tråd med merknadene som kom på varsel om oppstart og kommunen sine vurderingar:

- Planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen
- Na 1 må utvidast
- 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.

Endeleg godkjenning i kommunestyret kan ikkje gjerast før kommuneplanen er vedteke eller arealbruken er avgjort i overordna plan.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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
- 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.

Grunngeving for vedtaket er at framlegget til plan er i tråd med arealbruk som er foreslått i revidert kommuneplan. Arealbruken på land er i tråd med gjeldande kommuneplan.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

23.03.2011 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-015/11 VEDTAK:

Detaljplan for Fløholmen med næringsareal og småbåthamn vert godkjent for offentlig ettersyn. Før planen kan leggast 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.

Grunngjeving for vedtaket er at framlegget til plan er i tråd med arealbruk som er foreslått i revidert kommuneplan. Arealbruken på land er i tråd med gjeldande kommuneplan.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.



RADØY KOMMUNE
Krossvegen 8
5936 MANGER

Sender (stemplet til forvaltningsorganet)

RADØY KOMMUNE
Tlf.nr. 56 34 90 00

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningslova § 27 tredje leddet)

Dato

③ Mottakar (namn og adresse)

④ Klageinstans

Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De vil klage på eit vedtak De er gjord kjend med.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Kven kan De klage til?

Klaga sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk . Dersom vi ikkje endrar vedtaket vårt som følgje av klaga, sender vi klaga over til klageinstansen, jf. rubrikk ④.

Klagefrist

Klagefristen er tre - 3 - veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagd før fristen går ut. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, bør De oppgje datoen for når De fekk dette brevet. Dersom De klagar for seint, kan vi sjå bort frå klaga. De kan søkje om å få lengre klagefrist, og da må De nemne grunnen til at De ønskjer det.

Rett til å krevje grunngeving

Dersom De meiner at vi ikkje har grunngeve vedtaket, kan De krevje ei slik grunngeving før fristen går ut. Ny klagefrist blir då rekna frå den dagen De får grunngevinga.

Innhaldet i klaga

De må presisere

- kva for eit vedtak De klagar på
 - årsaka til at De klagar
 - den eller dei endringar De ønskjer
 - eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seie for vurderinga av klaga
- Klaga må underskrivast.

Utsetjing av gjennomføring av vedtaket

Jamvel om De har klagerett, kan vedtaket til vanleg setjas i verk med det same. Men de kan søkje om å få utsett gjennomføringa av vedtaket til klagefristen er ute eller til klaga er avgjort.

Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing

Med visse unntak har De rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i § 18 og § 19 i forvaltningslova. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk . De vil då få nærmare rettleiing om retten til å klage, om framgangsmåten og om reglane for saksgangen.

Kostnadene med klagesaka

De kan søkje om å få dekt utgifter til den advokathjelpa De treng, etter reglane om fritt rettsråd. Her gjeld det visse grenser for inntekt og eige. Fylkesmannen eller advokaten Dykkar kan gje nærmare opplysningar om dette. Dersom vedtaket er endra til Dykkar fordel, kan De etter forvaltningslova ha krav på å få dekt store kostnader som har vore naudsynte for å få endra vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk ④) vil orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning.

Klage til Sivilombodsmannen

Dersom De meiner at De har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan De klage til Stortingsombodet for forvaltninga (Sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen kan ikkje sjølv endre vedtaket, men kan gje si vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har handsama saka, og om dei har gjort feil eller forsømt noko. Dette gjeld likevel ikkje i saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom De no får klaga Dykkar avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De såleis ikkje seinare føre saka inn for Sivilombodsmannen.

Særlege opplysningar