

Kjell Bjørøy

reguleringsplan for

**Svena
fritidsområde**

gnr. 17 Rossnes, del av bnr. 3
i Radøy kommune

Planomtale

17 april 2008



Siv. ing. **Vidar Mjøs** Fabrikkgaten 7B, 5059 BERGEN
telefon 55 59 82 62 telefaks 55 59 82 57 vidar-mj@online.no

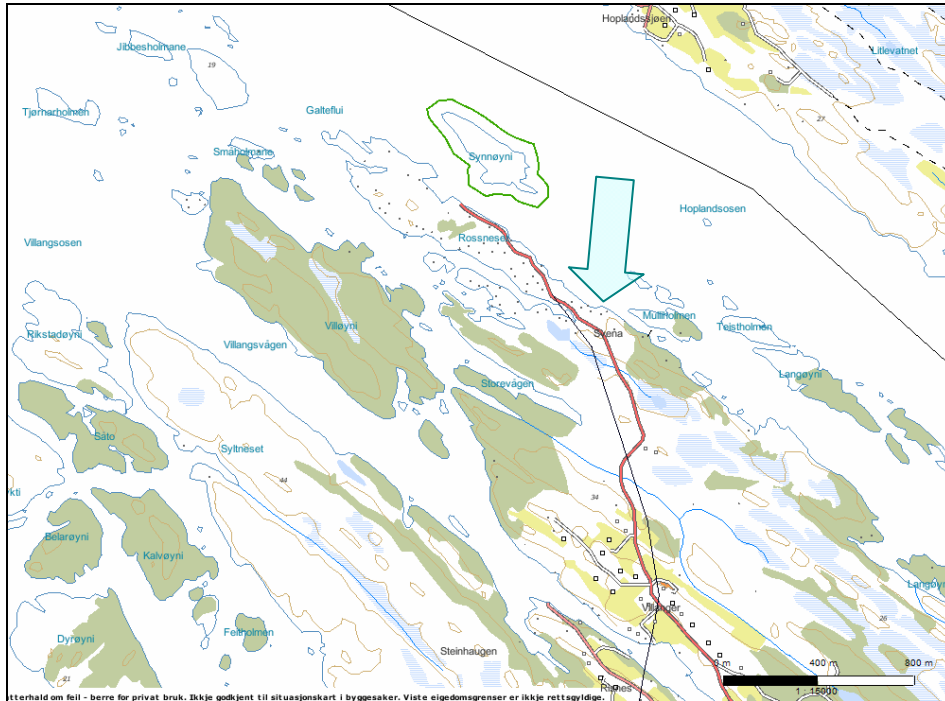
INNHALD :

PLANGRUNNLAGET.....	3
Planområdet.....	3
Plansituasjon.....	7
Planprogrammet	8
Oppstart av planarbeidet.....	9
Merknader til oppstartsvarselet	9
Statens Vegvesen, 12. 11. 07.....	9
Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga, 20. 11. 07	9
Ivar Arne Stevnebø, 03 .12. 07.....	9
Bergens Sjøfartsmuseum, 03. 12. 07.....	10
Sigurd Trageton, 03. 12. 07.....	10
Bergen og Omland havnevesen, 04. 12. 07.....	10
Rønnaug Espevik, telefonsamtale 05. 12. 07	10
Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, 18. 12. 07	10
Vurdering	10
Oppstartsdokumenta.....	10
PLANEN.....	11
Plandokumenta	11
Reguleringsmessig grunnlag	11
Revidert planprogram.....	12
Hovedgrep	12
Detaljar	12
Båthamna.....	12
Vegane.....	12
Tekniske anlegg.....	13
VEDLEGG	13
Plandokument.....	13
- plankart.....	13
- reguleringsføresegner	13
- arealoversyn	13
Oppstartsdokument.....	13
- orienteringsbrev med adresseliste	13
- kunngjeringstekst	13
- kopi av mottekne merknader	13
- notat med oppsummering og vurdering av mottekne merknader.....	13

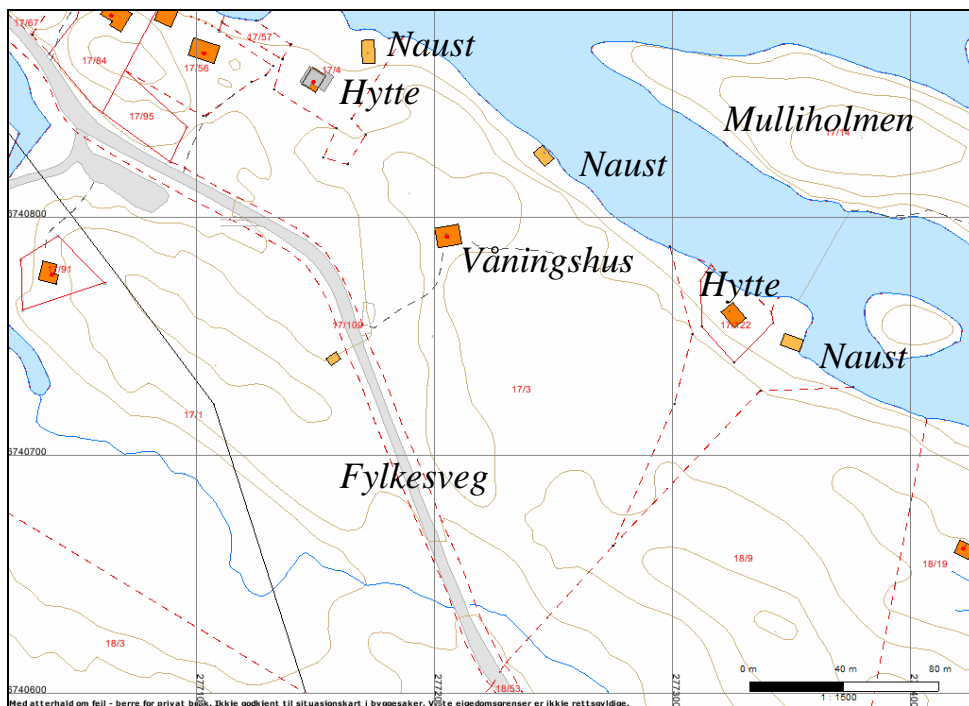
PLANGRUNNLAGET

Planområdet

ligg om lag 1 km sør for kaien i Rosneset.



Oversiktskart



Situasjon, bnr. 3



Våningshuset



Frå Mulliholmen



Naustet



Naust og hytter nord for bnr. 3.

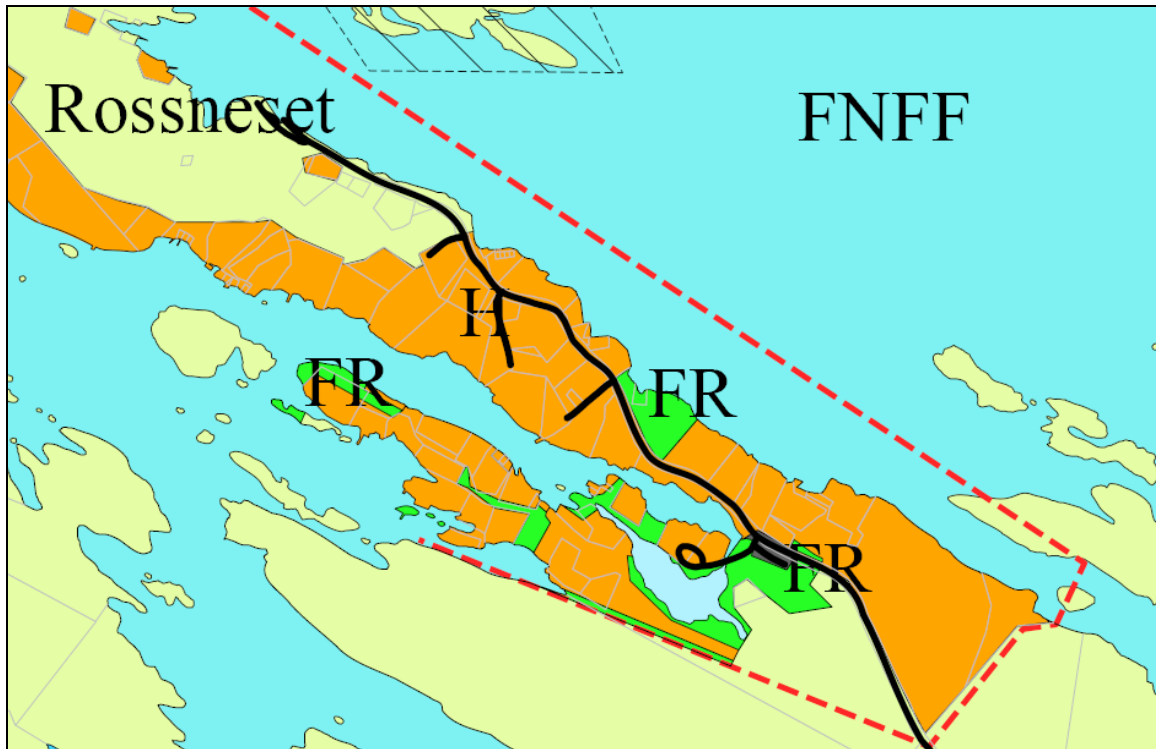


Naust og molo. Mulliholmen i bakgrunnen



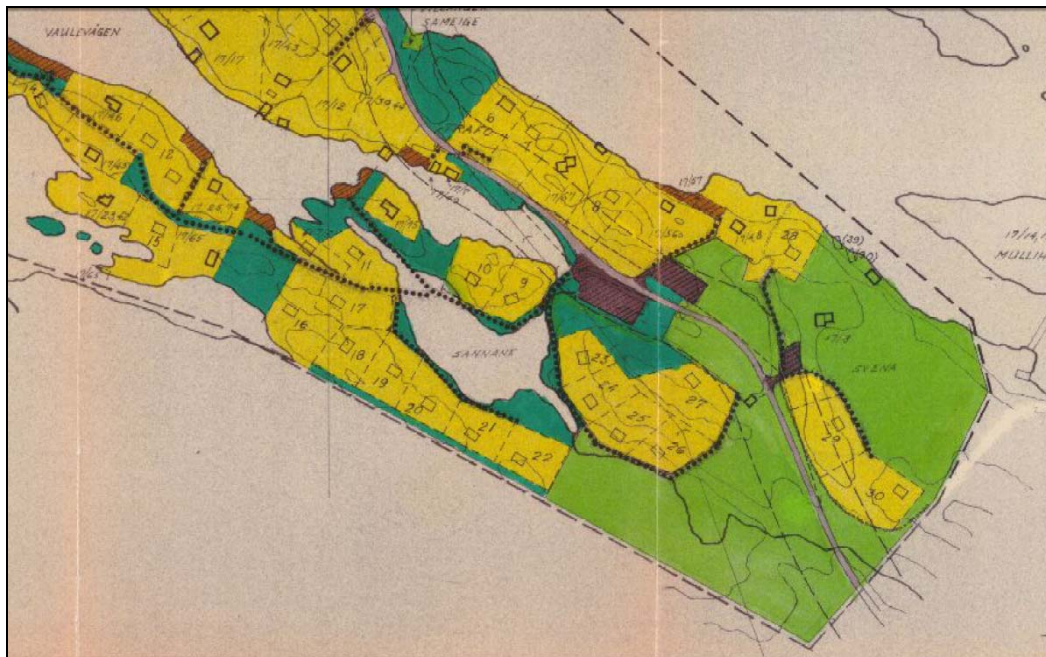
Plansituasjon

Området er i gjeldande kommuneplan avsett som hytteområde.



Utsnitt av kommuneplanen.

Det ligg føre ein reguleringsplan frå ca. 1982, der det er avsett to hyttetomtar på innmarka i søre delen av eigdommen. Det har ikkje vore aktuelt å gjennomføra denne planen.



Utsnitt av eldre reguleringsplan (frå 1982?)

Planprogrammet

er i orienteringsbrev i samband med oppstarten formulert slik :

Bruk nr. 3 er sett av til byggjeområde for fritidsbustader i kommuneplanen.

Planområdet er tenkt avgrensa til området mellom det eksisterande gamle våningshuset, og stranda. Det meste av innmarka på bruket vert halde utafør denne reguleringsplanen.

Det er planlagt 5 frittliggjande hytter ovafor kanten av strandbrotet, og 5 rorbuer langs stranda nord for eksisterande naust, dels som enkle, dels som doble bustader.

I området omkring eksisterande naust og hamn med molo er det planlagt ei utviding av hamna, med plass til om lag 10 småbåtar på innsida av ei flytebryggje. Eksisterande naust må truleg rivast.

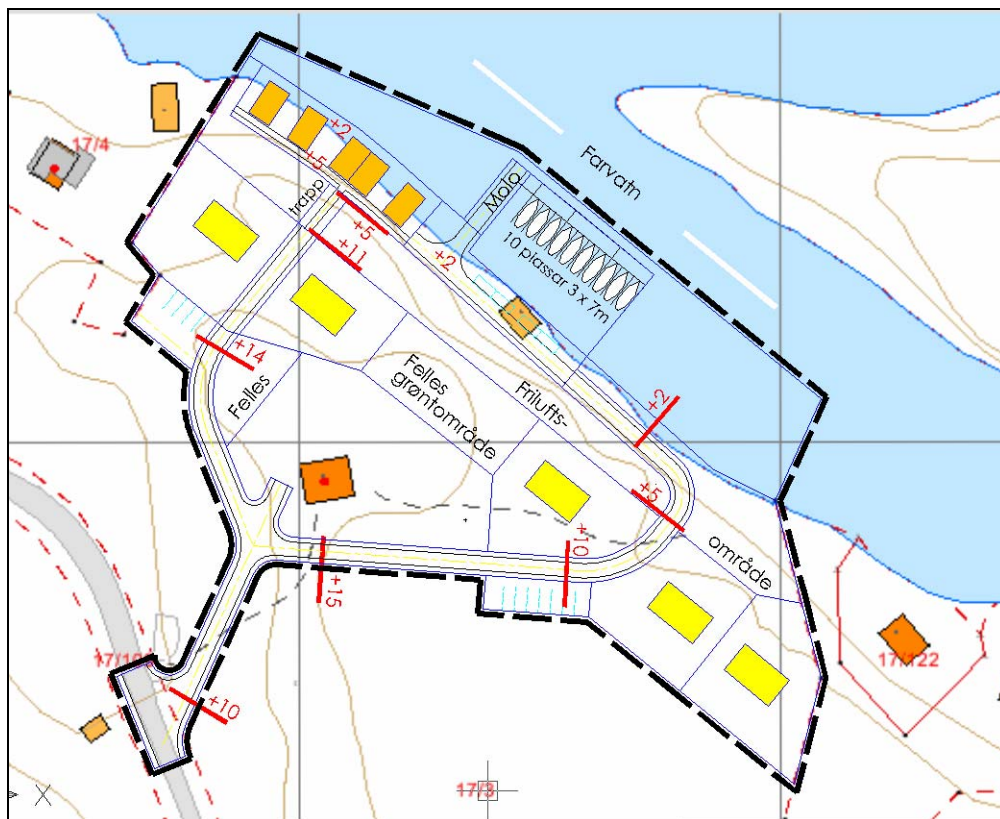
Det er planlagt veg ned til båthamna. Det er gjeve byggjeløyve for vegen.

Rorbuene kan også få tilkomst frå veg mellom dei to hyttene i nord, og trapp vidare ned sjøbrotet.

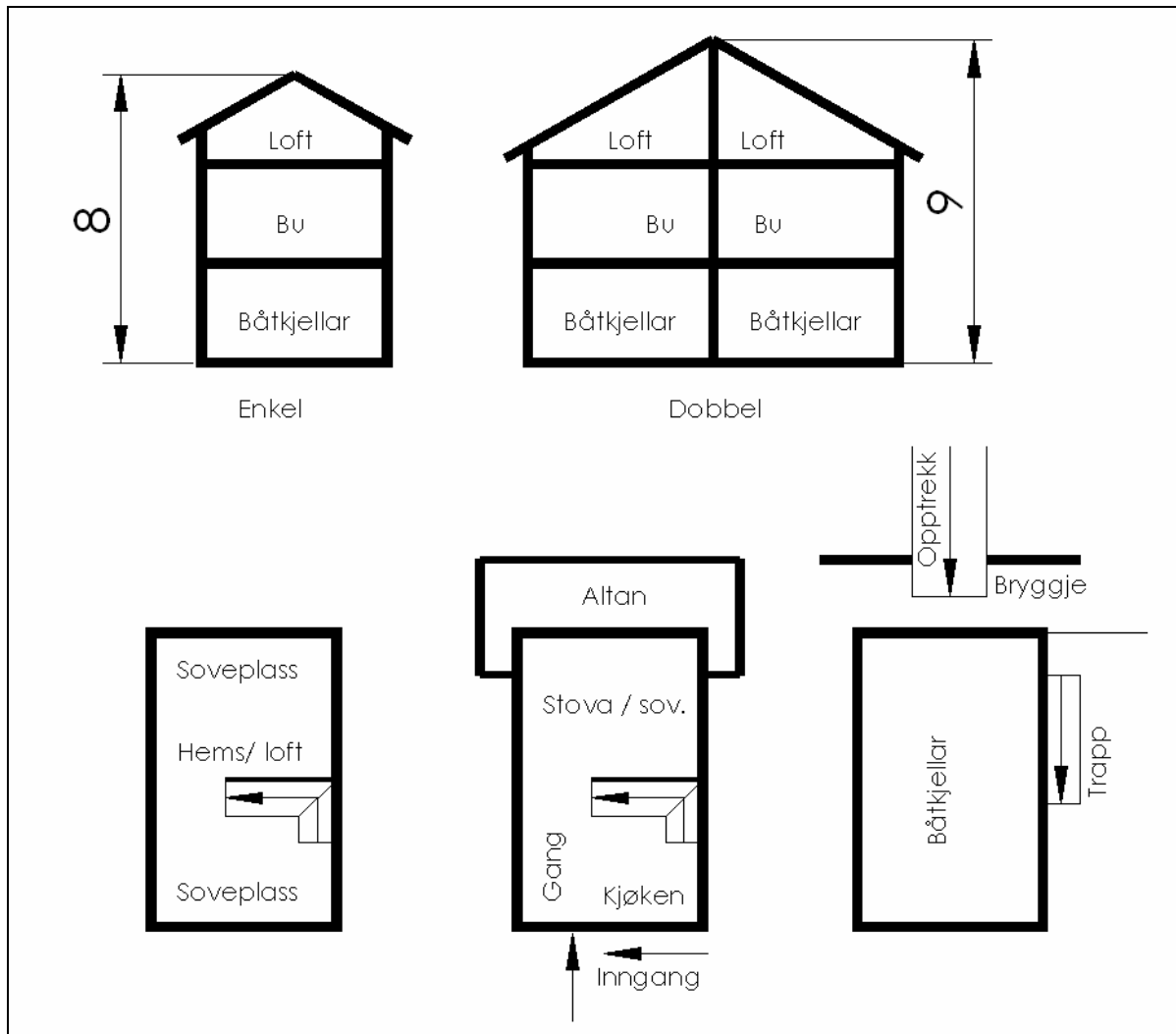
Dei illustrerte rorbuene er 5 x 8 m og er tenkt utforma med båtkjellar og bustad ovafor, og hems eller loft i tillegg. Dei illustrerte hyttene er 7 x 12 m.

Det er planlagt felles parkeringsplassar langs tilkomstvegane, og i tillegg nokre plassar nede ved båthamna.

Mellom hyttene og stranda er det planlagt ei grøn sone som følgjer sjøbrotet. Aust for båthamna vert det eit friluftsområde langs stranda. Deler av området omkring det gamle våningshuset vil kunna nyttast til felles føremål.



Planskisse i orienteringsbrev



Skisse av rorbuer, i orienteringsbrev

Oppstart av planarbeidet

vart varsla med orienteringsbrev til naboar og styresmakter 1.november 2007, og kunngjort i avisene Strilen og Nordhordland , med merknadsfrist 4. desember 2007.

Det er motteke 9 stk.

Merknader til oppstartsvarselet

Innhaldet i merknadene er referert stikkordsmessig nedafor. Direkte sitat frå merknad er sett i *kursiv*.

Statens Vegvesen, 12. 11. 07

ber om at planområdet vert utvida slik at det kan regulerast eit kryss med Fv409 med tilstrekkeleg friskt, for fartsnivå 60 km/t.

Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga, 20. 11. 07

kjem med nokre råd om korleis landbruksverdiane kan takast omsyn til i reguleringsplanen.

Ivar Arne Stevnebø, 03 .12. 07

Stiller seg positiv til utbygging, men påpeikar at det kan sjå ut som grensa mot bnr. 14, 16 og 18/26 er kome for langs sør på den tilsende planskissa.

Bergens Sjøfartsmuseum, 03. 12. 07

.... Vi kjenner ikke til automatisk fredete eller vernede marine kulturminner i planområdet.....

Sigurd Trageton, 03. 12. 07

- på vegne av eigarane til bnr. 4.

Viser til gjeldande reguleringsplan og reguleringsforskrifter, og påpeikar at framlegget inneheld store endringar i høve til eksisterande plan. *Denne planen vil gi en kraftig forringelse av området som rekreasjonssted.* Meiner at planen vil gje ein kjem med nokre råd om korleis landbruksverdiene kan takast omsyn til i reguleringsplanen. Er spesielt negativ til rorbuene og båthamna.

....Vi oppfatter at tilsendt forslag representerer et kraftig brudd med eksisterende og planlagt bebyggelse i Rossnes. Her tas det ikke hensyn til naturvern, allemannsrett, bygging innefor 100m sone samt forringelse av verdi for eksisterende eiendommer. Forslagets konsekvens er en stor økning av mennesker og aktivitet på et mindre område med mangelfull infrastruktur og verdifull natur.

Bergen og Omland havnevesen, 04. 12. 07

.....Planen omfatter utviding av havn for ca. 10 båtplasser, denne er også tegnet inn i planskissen. Båthavnen strekker seg ca. midtveis ut i sjøområdet. Bergen og Omland havnevesen anbefaler vanligvis at det ikke avsettes mer enn ca. 1/3 til enkeltinteresser på hver side av et sund, da det er svært viktig at det også gjenstår tilstrekkelig areal til seilingsled og manøvrering.....

Rønnaug Espevik, telefonsamtale 05. 12. 07

er kritisk til planen, spesielt til rorbuene

Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, 18. 12. 07

.....I kommuneplanen er området avsett til fritidsbustader. Fylkesmannen har ikkje hatt innvendingar mot denne arealbruken. Foran kommuneplanen gjeld imidlertid reguleringsplan for Rossnes (vedteken 1982). Planområdet på land er sett av til jordbruk / skogbruk, og såleis er planframlegget i strid med gjeldande plan. Elles er føremåla i strid med kommuneplanen sine føresegner som ikkje opnar for utbygging nærare sjø enn 50 m. Småbåtføremålet er òg i strid med kommuneplanen (reguleringsplanen frå 1982 gjeld berre landarealet). Fylkesmannen er generelt kritisk til planlegging i strid med iverordna plan.

Av oppstartsmeldinga går det fram at det er planlagt veg ned til eksisterande naust, der ein ønskjer å etablere småbåthamn. Det skal allereide vere gjeve løyve for vegen. Etter vårt syn er dette uheldig. Kommunen bør sjå til at planlegging skjer mest mulig samordna. Slik saka no står vil vi oppmode om at ein ventar med å byggje vegen før plansaken er avklart.

Planframlegget, slik det no ligg føre er i strid med overordna planar. Planframlegget må justerast, slik at det i større grad samsvarar med desse og er i tråd med nasjonale og regionale arealpolitiske føringar. Viss ikkje kan det vere aktuelt for fylkesmannen å fremje motsegn mot planen.....

Hordaland Fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga, 04. 01. 08

.....har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det omgjeldande området.....finn det likevel nødvendig å gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen....

Vurdering

Merknadene vert å ta til orientering.

Oppstartsdokumenta

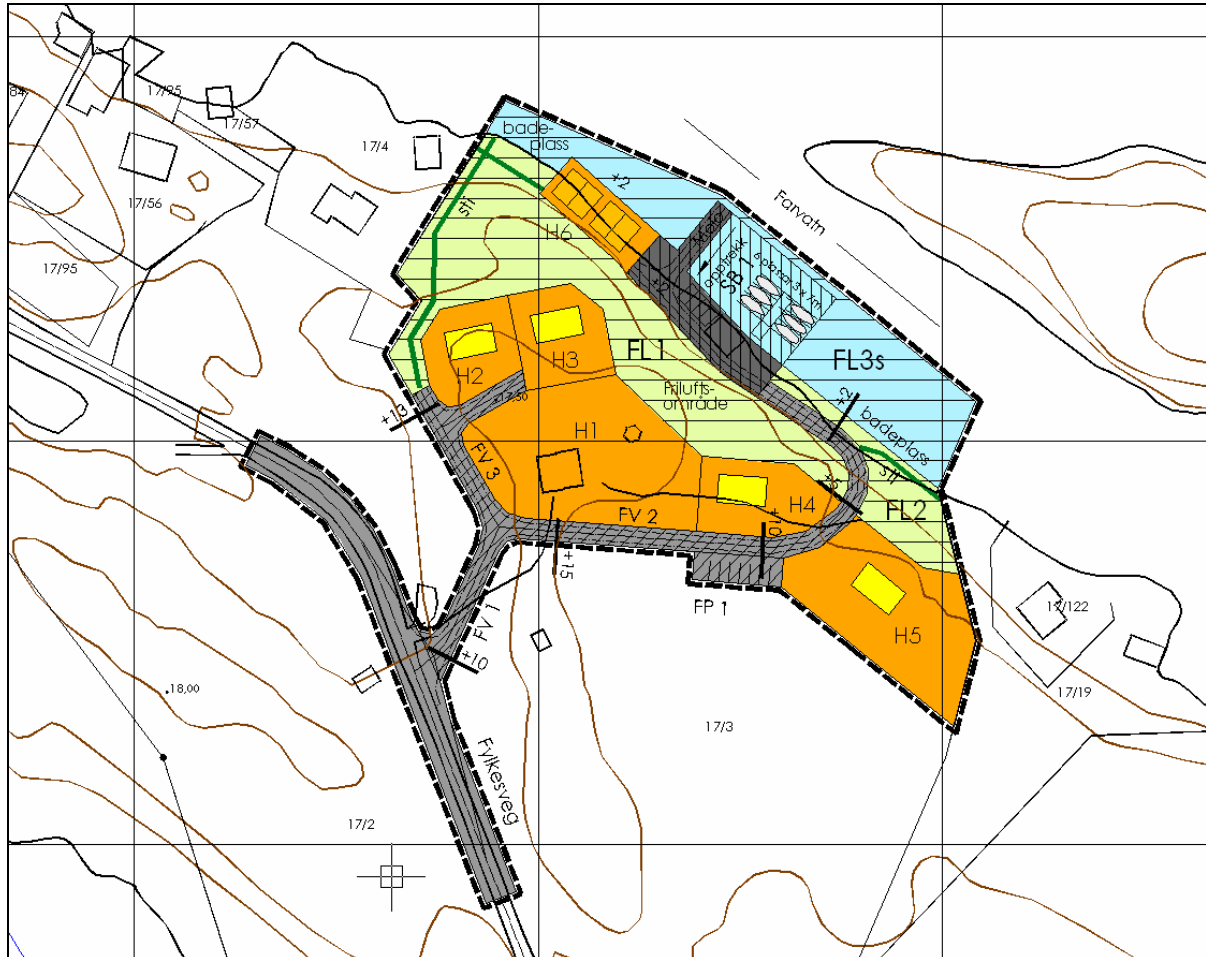
- varselbrev med adresseliste
- kunngjeringstekst
- kopi av mottekne merknader
- notat med oppsummering av merknadene og vurdering

er samla i eige vedlegg.

PLANEN

Plandokumenta

- plankart
 - føresegnet
- følgjer vedlagt



*Utsnitt av plankartet
Rutenettet er 100 x 100 m*

Reguleringsmessig grunnlag

Området inngår i reguleringsplan frå 1980-talet, der det er regulert inn to store hyttetomtar på vestre delen av innmarka, godt synlege frå hovedvegen.

Forslagsstillar har berre hatt perifer kjennskap til denne reguleringsplanen, og det hittil ikkje vore aktuelt å gjennomføra denne planlagte frådelinga av to hyttetomtar på innmarka. I møte med kommunen har den gamle reguleringsplanen ikkje vore framme.

Innmarka er no rydda for all skog og vert leigd ut til sauebeite. Grunneigaren ønskjer å halda fram med denne utleigeordninga.

Det planlagte utbyggingsområdet ligg i nord-austre delen av eignedomen, ut mot sjøen, på lyngmark og anna skrinng grunn som er for utmark å rekna. Ei moderat utbygging i dette området vil vera ei vidareføring av reguleringsprinsippa på nabobruket bnr. 1, der hyttetomtane i stor grad strekkjer seg ut til strandlina, med naust. Det vil også vera tale om ei viss utfyllande utbygging mellom etablerte hytter og naust på bnr. 1 og tilsvarande på andre sida av bnr. 2, mot Mulliholmen.

Strandlina på bnr. 3 ligg for ein stor grad bak Mulliholmen og er skjerma mot innsyn i større grad enn strandlina lenger ute i Rossneset.

Sundet mellom Svena og Mulliholmen er grunt. Det er bygd ei låg gangbru over til holmen som sperrar sundet for større båtar.

Denne utbygginga vil ikkje vera nemnande synleg frå hovedvegen.

Tilhøva ligg etter forlagsstillar si vurdering vel til rette for ein moderat utbygging av hytter og båtplassar i austre delen av eignedomen.

Revidert planprogram

I høve til skissene i orienteringsbrevet, er planen justert på følgjande punkt :

- båthamna er redusert i omfang og illustrerte båtplassar er skore ned frå 10 til 6
- talet på hytter på sjøbrotet er redusert frå 5 til 4
- talet på rorbuer ved strandlina er redusert frå to enkle og to doble, til to doble som er trekt sørover, slik at strandlina nærast nabo i nord ikkje vert berørt
- vegen til dei to hyttene lengst nord vert avslutta oppe på høgdedraget. Derifrå vert det lagt til rette for ein sti langs nordgrensa ned til sjøen
- vegen ned til strandområdet vert lagt bak naustet, slik at dette kan bevarast

Hovedgrep

Planen er basert på bruk av eksisterande gardsveg opp til det gamle våningshuset, og sidevegar frå denne til hyttegrupper i sør og nord, og veg ned til båthamn og eksisterande naust.

Krysset med fylkesvegen er planlagt utbetra med mindre stigning på sidevegen nærast hovedvegen, større svingradiar, og utbetring av frisia sørover (flytting av mur).

Langs sidevegen til sjøen er det planlagt felles parkeringsplassar. I tillegg vil det kunna parkerast ved opptreksområdet i båthamna.

Detaljar

Båthamna

På grunn av djupnetilhøva kan båthamna berre brukast av små båtar. Båtar med større krav til seglingsdjup må leggjast på svai utafor moloen.

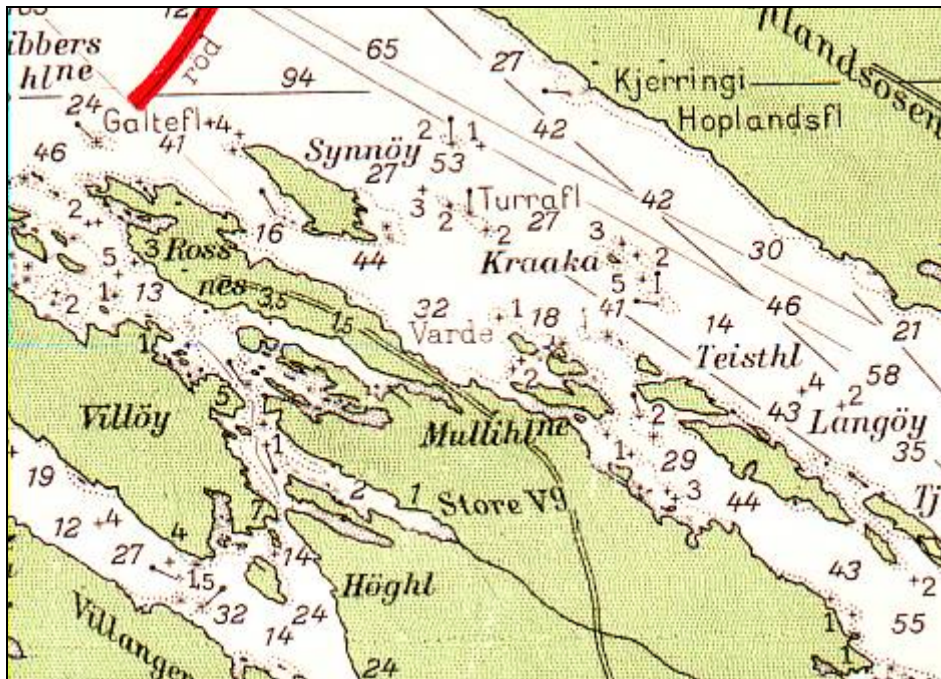
Vegane

i hyttefeltet er alle regulerte som fellesvegar, felles for dei som skal nytta dei ulike parsellane.

Vegane er regulerte med ei kjørebane med breidde 3m og 1m sideareal på kva side, samla reguleringsbreidde 5 m.

Tekniske anlegg

Dei nye hyttene bygningane er tenkt forsynt med vatn enten frå lokal brønn / borehol, eller frå offentleg vassverk dersom tilhøva ligg til rette for dette. Avløpet vert å føra til sjø i Hoplandsosen, etter reinsing i slamavskillar.



Utsnitt av sjøkart

Elektrisk kraft vil kunna hentast frå høgspenline vest for området, og kan førast inn til tomtane enten i luftline eller jordkabel, eller ein kombinasjon.

VEDLEGG

Plandokument

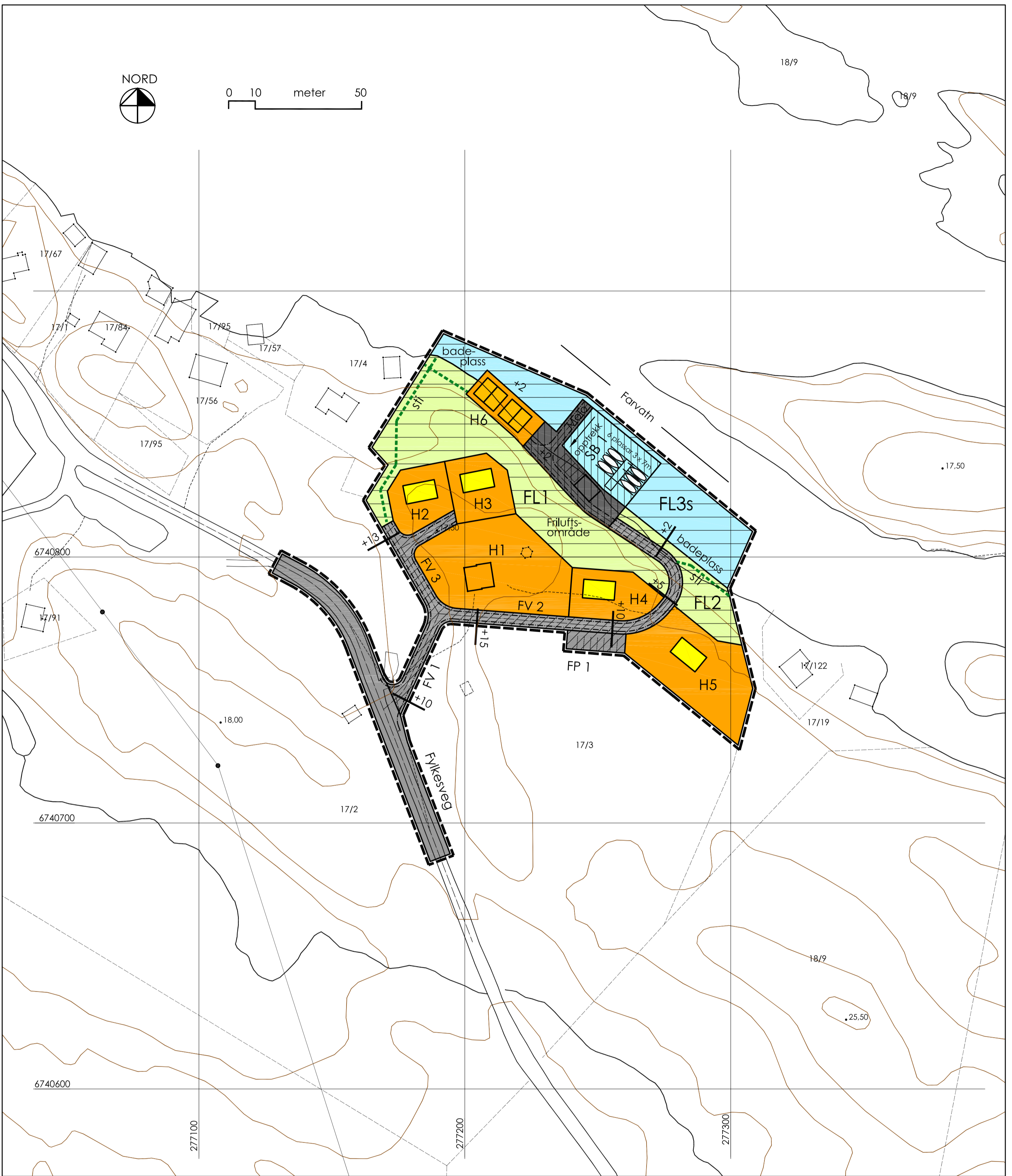
- plankart
- reguleringsføresegner
- arealoversyn

Oppstartsdokument

- orienteringsbrev med adresseliste
- kunngjeringstekst
- kopi av mottekne merknader
- notat med oppsummering og vurdering av mottekne merknader



0 10 meter 50



TEKNIFORKLARING

- Plangrense
- Formålsgrense
- Byggjegrænse
- Senter veg
- Tomtegrense
- Frisiktlíne
- Stí
- Eksisterande bygg som inngår í pláen

Byggillustrasjonar :

- "Rorbuer"
- Hytter

Byggjeområde (§25.1)

- H Fritidsbustader
- Offentlege trafikkområde (25.3)

Veg §25.2

- Kjøreveg
- Fellesområde (§25.7)
- FV Felles veg
- FP Felles parkering

Spesialområde (§25.6)

- FL Friluftsområde land / sjø
- SB Privat småbåthamn land / sjø
- Frisiktsone

RADØY KOMMUNE

Reguleringsplan for del av

Gnr. 17, del av bnr. 3, Svena

SAKSHANDSAMING

- 1. gangs handsaming i planutvalet
- Offentleg ettersyn
- 2. gangs handsaming i planutvalet
- Kommunestyret

REVISJONAR

Mål
Sjå målestav
Dato - sign.

Bjørøy Brygge AS

Siv. ing. Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7B, 5059 BERGEN

Dato
17. 04. 2008
Prosjekt nr. 423

Sist revidert
Teikning nr. 01

Radøy

Gnr. 17 Rossnes, del av bnr. 3

Svena

reguleringsføresegner

framlegg

17. april 2008

§ 1 GENERELT

- 1.1 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1 : 1 000, datert 17. 04. 2008, sist revidert.....
- 1.2 Areala i planområdet er regulert til desse føremåla :
 - byggeområde
 - fritidsbustader
 - spesialområde
 - friluftsområde
 - småbåthamn
 - fellesområde
 - felles vegar og plassar
- 1.3 Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannslova sine bestemmelsar skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.
- 1.4 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

§ 2 BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER

2.1 H 1 – H 5

skal nyttast til hytter i ein etasje med eventuelt loft. Bygningane innafor kvart område kan ha ei samla grunnflate (BYA) inntil 120 m², og mønehøgde inntil 6 m

2.2 H 6

skal nyttast til rorbuer i to etasjar med eventuelt loft. Bygningane kan ha ei samla grunnflate (BYA) inntil 200 m², og mønehøgde inntil 9 m, og innreiast med inntil 6 bueiningar. 1. etasje kan heilt eller delvis nyttast til lagring av båtar og reidskapar.

§ 3 SPESIALOMRÅDE

3.1 Friluftsområde

Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer området verdi som grønt område med almen ferdselsrett etter friluftlova. Tre som er til vesentleg ulempe for hyttene med tanke på utsikt og solinnfall, eller som kan representera fåre, skal fjernast.

Deler av friluftsområda FL1 og FL2 skal kunna nyttast til samlingsplass, opphald og leik, og leggjast til rette for slik bruk med planering og møblering.

3.2 Frisiktsoner

Ved kryss og avkjørslar skal det i området mellom frisiktlinja og tilstøytande vegar tilstøytande vegar (frisiktsonene) vera fri sikt i 0,5 m høgde.

§45 FELLESOMRÅDE

- 4.1 Felles vegar skal vera felles for aktuelle brukarar

Arealoversikt

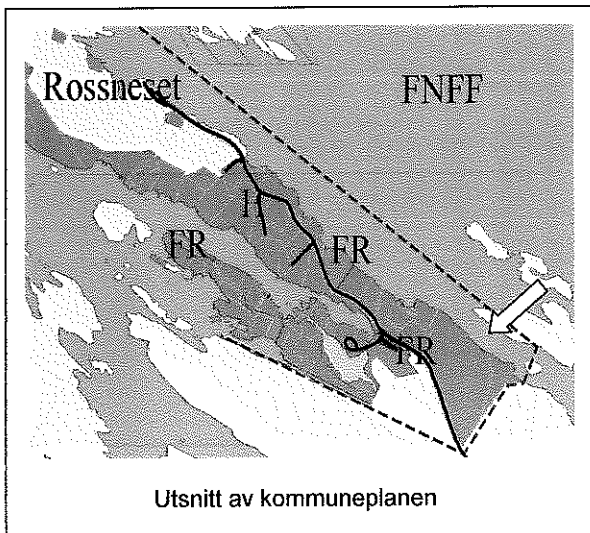
Planforslag datert 17. april 2008

	Areal			
	m2	daa	sum	%
Område for fritidsbustader				
H1	1 670	1,7		
h2	490	0,5		
H3	520	0,5		
H4	551	0,6		
H5	1 260	1,3		
H6	350	0,4		
Sum		4,8	4,8	36
Trafikkområde				
Fylkesvegen	1 069	1,1	1,1	8
Fellesområde				
Felles vegar				
FV1-2-3	1 172	1,2		
Felles parkering				
FP1	154	0,2	1,3	10
Spesialområde				
Friluftsområde				
FL1	2 629	2,6		
FL2	568	0,6		
FLS3 (sjø)	1 749	1,7	4,9	37
Småbårhamn				
SB1 - landdelen	583	0,6		
SB1 - sjødelen	669	0,7	1,3	9
SUM delområde	13 434		13,4	100
Planområdet totalt	13 440		13,4	
Avvik	6		0,0	

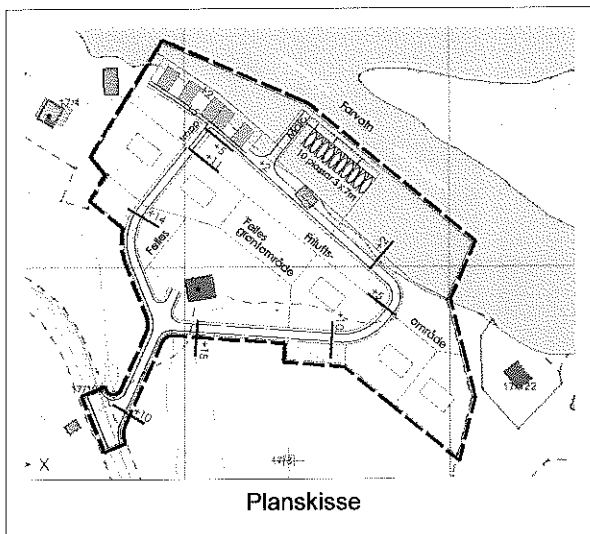


Orientering

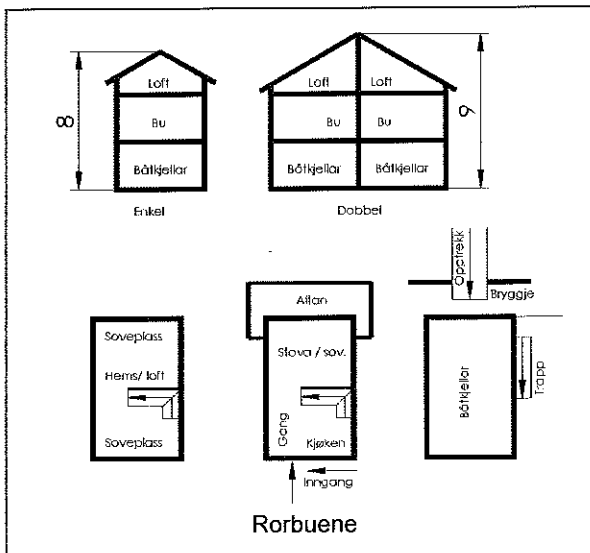
Gnr. 17 Rossnes i Radøy kommune, del av bnr. 3, Svena. Oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbustader.



Utsnitt av kommuneplanen



Planskisse



Rorbue

Bruk nr. 3 er sett av til byggeområde for fritidsbustader i kommuneplanen.

Planområdet er tenkt avgrensa til området mellom det eksisterande gamle våningshuset, og stranda. Det meste av innmarka på bruket vert halde utafør denne reguleringsplanen.

Det er planlagt 5 frittliggjande hytter ovafor kanten av strandbrotet, og 5 rorbuer langs stranda nord for eksisterande naust, dels som enkle, dels som doble bustader.

I området omkring eksisterande naust og hamn med molo er det planlagt ei utviding av hamna, med plass til om lag 10 småbåtar på innsida av ei flytebrygge. Eksisterande naust må truleg rivast.

Det er planlagt veg ned til båthamna. Det er gjeve byggjeløyve for vegen.

Rorbueene kan også få tilkomst frå veg mellom dei to hyttene i nord, og trapp vidare ned sjøbrotet.

Dei illustrerte rorbueene er 5 x 8 m og er tenkt utforma med båtkjellar og bustad ovafor, og hems eller loft i tillegg. Dei illustrerte hyttene er 7 x 12 m.

Det er planlagt felles parkeringsplassar langs tilkomstvegane, og i tillegg nokre plassar nede ved båthamna.

Mellom hyttene og stranda er det planlagt ei grøn sone som følgjer sjøbrotet. Aust for båthamna vert det eit friluftsområde langs stranda. Deler av området omkring det gamle våningshuset vil kunna nyttast til felles føremål.

Tiltakshavar for planarbeidet er Kjell Bjørøy.

Merknader kan sendast til :

Siv. ing. Vidar Mjøs, Fabrikkg. 7B, 5059 Bergen

vidar-mj@online.no

tlf 55598262 faks 55598257

gjern med kopi til

Radøy kommune, teknisk etat

5936 Manger

innan 4. desember 2007

1. november 2007

Gnr. 17 Rossnes i Radøy, bnr. 3 Svena.
Oppstart av arbeid med reguleringsplan.

Adresseliste

Gnr	Bnr.	Adressat 1	Adressat 2	Adresse	Pnr.	Poststad
Naboar						
17	1, 2	Soltveit Olav Agnar		Bispengsg.3	5018	BERGEN.
17	4	Trageton Kjersti		Myrdalskogen 449	5117	ULSET
17	4	Trageton Sigurd		Myrdalskogen 257	5117	ULSET
17	4	Trageton Åslaug		Farvikvegen 37	5124	MORVIK
17	14, 19	Stevnebø Ivar		Øvre Bergveien 35	5152	BØNES
17	122	Høydal Knut	Ayala Morades Mercedes	Bergveien 31	5152	BØNES
17	56, 95	Espevik Rønnaug Dagny S		Søvikdalen 26	5251	SØREIDGREI
17	57	Aase Bjarne Johan		Nesveien 11	5114	TERTNES
17	84	Tomassen Kari		Fagernes 19	5043	BERGEN
18	9	Villanger Karstein Arne		Villanger	5937	BØVÅGEN
Styresmakter m.v.						
	1	Fylkesmannen i Hordaland		Pb 7310	5020	BERGEN
	2	Hordaland fylkeskommune		Pb 7900	5020	BERGEN
	3	Bergen og Omland Friluftsråd		Hellebakken 45	5039	BERGEN
	4	Bergen og Omland Havnevesen		Pb 6040	5003	BERGEN
	5	Bergens Sjøfartsmuseum		Pb 7800	5020	BERGEN
	6	BKK Nett AS		A	5902	ISDALSTØ
	7	Statens Vegvesen		Askedalen 4	6863	LEIKANGER
	8	Radøy kommune	teknisk etat		5936	MANGER
Andre						
	1	Kjell Atle Bjørøy		Gullstøsstien 117	5152	BØNES
		Naboar			10	
		Styresmakter			8	
		Andre			1	
		Sum adressatar			19	



siv. ing. **Vidar Mjøs**

Fabrikkgaten 7B, 5059 BERGEN
Telefon 55 59 82 62 Telefaks 55 59 82 57
vidar-mj@online.no

Strilen, Kvassnesv. 23, Pb 2, 5902 Isdalstø, (tlf 56343030, faks 56343031)
Nordhordland Avis AS, Knarvik Senter, Kvernhusmyrane 29, 5914 Isdalstø
(tlf 56355555, faks 56355556)

KUNNGJERING

Det vert med dette rekvirert 1 innrykk av følgjande kunngjering :

**Gnr. 17 Rossnes i
Radøy kommune, del
av bnr. 3, Svena.
Oppstart av arbeid
med reguleringsplan
for fritidsbustader**

Den planlagte utbygginga
omfattar 5 hytter og 5 rorbuer,
med felles båthamn.

Eventuelle merknader kan
sendast til

Siv. ing. Vidar Mjøs
Fabrikkg. 7B, 5059 Bergen
vidar-mj@online.no
tlf 55598262 faks 55598257
innan 4. desember 2007

Send meg oppsettet til korrektur, faks 55598257, epost vidar-mj@online.no

1. november 2007

Vidar Mjøs

1



Statens vegvesen

Åiv.ing. Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7 B
5059 BERGEN

Behandlande eining:
Region vest
Bergen distrikt

Sakshandsamar/innvalsnr:
Odd Høydalsvik - 55516377

Vår referanse:
2007/152573-002

Dykkar referanse:

Vår dato:
12.11.2007

Oppstart av reguleringsplan gnr. 17 - bnr. del av 3 Rossnes / Svena - fritidsbustader . Radøy kommune

Vi viser til Dykkar brev av 01.11.07 med melding om oppstart av reguleringsplan for fritidsbustader på gnr. 17, bnr. 3, Svena på Rossnes i Radøy kommune.

Ut frå oversiktskartet ser vi at området er tenkt knytt til Fv 409 med eit nytt kryss. Kartutsnittet viser at ein del av fylkesvegen er teke med i planområdet, men vi vil be om at planområdet vert utvida slik at det kan regulerast eit kryss med tilstrekkeleg friskt i samsvar med kravet i handbok 017 frå Vegdirektoratet.

Det er ikkje nedsett fartsgrense der ein tenkjer å bygge det nye krysset, men ut frå vegstandarden vurderer vi at fartsnivået ligg på kring 60 km/t. Dette fartsnivået må leggest til grunn ved dimensjonering av krysset.

Plan og forvaltning - Bergen distrikt
Med helsing

Sindre Lillebø
Sindre Lillebø
seksjonssjef

Odd Høydalsvik
Odd Høydalsvik

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Spelhaugen 12
5845 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Kristian Eide Jensen, 55 57 21 67

Vår dato
20.11.2007
Dykkar dato

Vår referanse
2007/12070 421.4
Dykkar referanse

2

Siv. Ing. Vidar Mjøs
Fabrikkg. 7B
5059 BERGEN

Uttale - Oppstart - Radøy - Gnr. 17 del av bnr. 3 - Rossnes - Reguleringsplan for fritidsbustader

Me syner til brev dagsett 02.11.07 frå Siv. Ing. Vidar Mjøs , med uttalefrist 04.12.07.

Fylkesmannens landbruksavdeling syner til oppstartmeldinga. Vi ser at føremålet i planen er i samsvar med overordna plan, men at det er landbruksinteresser i planområdet. Vi vil difor kome med nokre råd om korleis landbruksverdiane kan takast omsyn til i reguleringsplanen.


Areal som tidlegare har vore jordbruksareal kan vere ein ressurs som grøntområde. Dyrka og dyrkbar mark innanfor planområdet kan regulerast til landbruk, til dømes parsellhagar. Fleire regjeringar har vedteke å føre ein meir aktiv jordvernpolitikk, seinast gjennom *St.meld. nr. 26 (2006–2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*. Det er eit nasjonalt mål å halvere den årlege omdisponeringa av dei mest verdifulle jordressursane innan 2010.


Kulturlandskapselement som steingardar, hustufter, gamle tre og anna bør takast vare på og passast inn saman med bygningar og infrastruktur. *St.meld. nr. 26 (2006–2007)* framhevar også at kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturhistoriske og estetiske verdiar, opplevingsverdiar, biologisk mangfald og tilgjenge vert oppretthalde.

Det bør takast omsyn til eventuell landbruksdrift og kulturlandskapsverdiar i omkringliggende område, til dømes ved å leggje inn buffersoner eller setje opp gjerde. Landbruksansvarleg i kommunen bør trekkast tidleg inn i planprosessen for å ivareta landbruksinteressene, kulturlandskap og andre grøne verdiar.

Vi vil minne om at kommunen har ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka og dyrkbar mark som fylgje av vedtak av reguleringsplan. Dette skal skje gjennom KOSTRA, skjema nr 32 Forvaltning av landbruksareal.

Med helsing


Berit Karin Rystad
leiar areal og landskap


Kristian Eide Jensen
førstekonsulent

3

Ivar Arne Stevnebø
Øvre Bergv. 35
5152 Bønes
Mobil: 900 52 202

Bergen 03. Desember -07

Siv.ing. Vidar Mjøs
Fabrikkgt. 7B
5059 Bergen

Viser til deres orienterings brev av 1. Nov. -07 vedr. oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbustader.

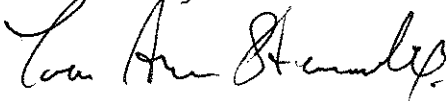
Vi stiller oss positiv til utbygging av gnr. 17, bnr.3, Svena på Rossnes i Radøy kommune. Nabotomt til Mulliholmen.

For ordens skyld vil vi påpeke at det tilsynelatende ser ut som den tilsendte planskissen ikke helt stemmer med kart og terreng. Det kan se ut som grensen mot Mulliholmen/Rossnes, gnr.17 bnr.14, gnr.17 bnr.19, gnr.18 bnr.26, er "flyttet" for langt sør.

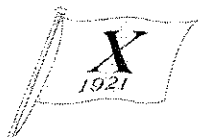
En nøyaktig planskisse er å foretrekke.

Kopi av merknadene er også sendt til Radøy kommune, teknisk etat.

Med vennlig hilsen



Ivar Arne Stevnebø
Mobil: 900 52 202



STIFTELSEN BERGENS SJØFARTSMUSEUM

KOPI (4)

Hordaland fylkeskommune
Kultur- og idrettsavdelinga
Postboks 7900
5020 BERGEN

Deres ref.: Radøy k., Rossnes

Vår ref. 07/1102/1094 M

Bergen, 3. desember 2007

Oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbustader. Gnr. 14 Rossnes, Radøy kommune, del av bnr. 3, Svena. Forholdet til marine kulturminner.

Vi viser til brev fra sv. ing. Vidar Mjøs, datert 01.11. 2007.

Saken har vært til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Planområdet omfatter strandsone og sjø. Bergens Sjøfartsmuseum anmoder om å få tilsendt den konkrete reguleringsplanen til uttale når denne foreligger. Vi kjenner i ikke til automatisk fredete eller vernede marine kulturminner i planområdet, og planarbeidet foregår ikke innenfor et prioritert område for marinarkeologi. Vi er imidlertid kjent med at det skal være fortøyningsbolter på Rossneset, som indikerer at eldre maritim aktivitet i området har funnet sted.

Museet vil derfor vurdere behovet for registreringer og avgi uttale ved oversendelse av plan.

Med vennlig hilsen
for STIFTELSEN BERGENS SJØFARTSMUSEUM

Elling Utvik Wammer
Saksbehandler marinarkeologi

Direkte telefon: 55549604

E-postadresse: marinarkeologi@bsj.uib.no

Kopi til: Hordaland fylkeskommune, Strategi og næring, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Siv. Ing. Vidar Mjøs, Fabrikkg. 7B, 5059 BERGEN
Radøy kommune, Etat for plansaker, Krossv. 8, 5936 MANGER

Postadresse
Postboks 7800
5020 Bergen
E-post: bergens.sjofartsmuseum@bsj.uib.no
Hjemmeside: www.bsj.uib.no

Kontoradresse
Haakon Sheteligs plass 15
5007 Bergen
Telefon: 55 54 96 00
Telefaks: 55 54 96 10

Bankgiro
1602 40 76168

Org.nr.
980 769 798 MVA

Vedlegg til rapport 3.12.07.
fra Sigurd Traugott

5

Kommentarer til orientering om oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbustader, gnr 17 Rossnes i Radøy kommune, del av brn 3, Svena

Vi viser til mottatt orientering fra og vil med dette gi våre foreløpige kommentarer på orienteringen.

Generelle betraktninger

Når grunneier nå ber om å oppheve gjeldende reguleringsplan for å regulere området på nytt, vil vi protestere på all planlagt bebyggelse innenfor 100 m sonen.

Når det gjelder tilsendt reguleringsforslag vil vi påpeke at dette inneholder **store** endringer i forhold til den eksisterende reguleringsplan for området. Vi ser også at forslaget har utelatt deler av tomtearealet. Vi mener hele dette området må sees under ett for å få fram en oversikt over den totale planlagte utbyggingen.

I brevet kommer det fram at det er gitt byggeløyve til veg til båthavn. Vi vil i denne sammenheng gjøre oppmerksom på at vi, som nabo, ble spurt om vi hadde innvendinger mot at eier anla veg for lettere atkomst til sitt naust, grunnet sviktende helse. Dette hadde vi selvsagt ingen innvendinger mot. **Bilveg til en båthavn, rorbuer med anlagt parkeringsplass og snuplass har vi ikke blitt spurt om, og det anser vi for å være noe helt annet.**

Store deler av Rossnes er regulert til fritidsboliger. Denne planen vil gi en **kraftig forringelse** av området som rekreasjonssted. Med 10 nye enheter pluss to som ikke er tegnet med her, og med anslagsvis 5 personer pr enhet øker dette folketallet med min 60 pers, 10-15 biler og 10-15 båter + alle gjester.

13 enheter vil medføre stor belastning på den eksisterende infrastruktur som veg, vann og kloakk. Økt trafikk både på sjø og land vil gi svært negative konsekvenser med tanke på sikkerhet og støy. Økt kloakkutslipp og båttrafikk vil føre til økt forurensing som igjen vil gi en negativ belastning på fugl/ hekkeområdet samt fisk og annet sjøliv. Pr i dag er det både hegre, terne og havørn i området. Synnøy som ligger i nærheten er fredet i hekkesesongen. Det er også betydelig hekkeaktivitet på holmer i umiddelbar nærhet.

Vi merker oss at det er tegnet inn et friluftsområde. Her er det så bratt og ulent at det ikke har noen anvendelsesverdi.

Noen spesifikke kommentarer i forhold til strandsonen

Vi kan ikke se at planen tar hensyn til verken landets "retningslinjer" eller Radøy kommune sine forskrifter for bygging i strandsonen. Ifht kommunens reguleringsforskrifter § 3, står det at "I byggeområdet kan det berre førast opp hytter og naust." Vi mener at rorbuer ikke faller innenfor dette. Rorbuer representerer en nedbygging og privatisering av strandsonen som gir stor belastning på et lite område. Foreslått plassering av bygningene ved sjøen er også generelt sett svært uheldig. Bygging her vil medføre betydelige inngrep i naturen. Området hvor bygningene er plassert har bratte svaberg, rett i sjø. Bygging vil medføre bortsprenging av svaberg og tilsvarende omfattende bruk av fyllmasser i sjø for i det hele å få plassert bygningene. I tillegg kreves plass for nødvendig tilkomst og ferdsel i strandsonen. Plassering er også svært lite gunstig med tanke på vær og vind,

da svabergene ligger helt ubeskyttet mot nordavinden.

Vi ser også med stor skepsis på forslaget til å anlegge en båthavn i området. Dette sundet er smalt og grunt, med fine naturområder (rullestein) i strandkanten. Det flate partiet på land er relativt smalt, før det blir bratt og ulendt. **For å realisere en båthavn må det derfor gjøres betydelige inngrep både i sjøen, i strandsonen og på land.** Økt båttrafikk vil medføre kraftig ubehag i form av støy samt øke faren for ulykker for alle. I tillegg kommer økt risiko for utslipp av olje og miljøfarlig avfall som anleggelse og drift av en båthavn representerer. Vi mener at foreslått tiltak ikke er i overensstemmelse med god miljøforvaltning.

Konsekvensen av planen er at et meget attraktivt og idyllisk sund i praksis også vil bli sperret for allmenn ferdsel. Dette er en våg som i dag er et yndet lekeområde for barn. Her er det trygt å trene seg på å ro og ved fjære sjø er større deler av sundet nesten tørrlagt og en kan plukke skjell, vasse og studere livet på sandbunnen.

Vi vil anbefale kommunen om å dra på befarings

Oppsummering

Vi ønsker med dette å avvise reguleringsforslaget. Vi oppfatter at tilsendt forslag representerer et kraftig brudd med eksisterende og planlagt bebyggelse i Rossnes. Her tas det ikke hensyn til naturvern, allemannsrett, bygging innenfor 100m sone samt forringelse av verdi for eksisterende eiendommer. Forslagets konsekvens er en stor økning av mennesker og aktivitet på et mindre område med mangelfull infrastruktur og verdifull natur.

Med vennlig hilsen

Eiere av GNR 17/bnr 4

Vår dato: 4. desember 2007
Emnekode.: HAV-5120
Vår ref.: 200717952-2
Saksbeh.: Eli Karin Reigstad
Telefon: 55 56 89 74
E-post: eli.reigstad@bergen.kommune.no
Deres ref.:

Siv.ing. Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7 B
5059 BERGEN

Vedrørende - gnr 17 Rossnes i Radøy kommune del av bnr. 3 Svena, oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbustader

Vi viser til Deres brev av 01.11.2007 vedrørende ovennevnte.

Bergen og Omland havnevesen har først og fremst som oppgave å legge forholdene til rette for en best mulig planlegging, utbygging og drift av havner og å trygge ferdsele.

Planen omfatter utviding av havn for ca 10 båtplasser, denne er også tegnet inn i planskissen. Båthavnen strekker seg ca midtveis ut i sjøområdet. Bergen og Omland havnevesen anbefaler vanligvis at det ikke avsettes mer enn ca 1/3 til enkeltinteresser på hver side av et sund, da det er svært viktig at det også gjenstår tilstrekkelig areal til seilingsled og manøvrering.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at aktuelle tiltak som kaier, flytebrygger, utfyllinger, sjøledninger m.m. krever tillatelse fra havnemyndighetene, jf. Lov om havner og farvann av 8. juni 1984 nr. 51 § 18, annet ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Utover dette har vi ikke merknader til planen

Med hilsen
BERGEN OG OMLAND HAVNEVESEN

Alf Halsen
Alf Halsen
Havnekaptein

Eli K. Reigstad
Eli Karin Reigstad
Fagkonsulent/jurist

Kopi til:
Kystverket, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND
Radøy Kommune



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Anja Wannag, 55 57 22 25

8

Vår dato
18. DES 2007
Dykkar dato
01.11.2007

Vår referanse
2007/12070 421.4
Dykkar referanse

Siv. Ing. Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7B
5059 Bergen

Radøy kommune
Krossvegen 8
5936 Manger

Radøy - Uttale til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid på gnr. 17, del av bnr. 3 - Rossnes

Vi viser til dykkar brev den 02.11.07, med varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for gnr. 17, bnr. 3 på Rossnes i Radøy kommune. Vi viser òg til samtale med dykk den 14.12.07. Vi beklager at vi ikkje har svart tidlegare.

Fylkesmannen har ansvar for at nasjonal areal- og miljøpolitikk vert teke omsyn til i planar etter plan- og bygningslova. Vi vil særleg minne om dei arealpolitiske føringane i St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*.

Arealbruksføremål i reguleringsplanar skal vere avklart i overordna plan. I kommuneplanen er arealet sett av til fritidsbustader. Fylkesmannen har ikkje hatt innvendingar mot denne arealbruken. Foran kommuneplanen gjeld imidlertid reguleringsplan for Rossnes (vedteken 1982). Planområdet på land er sett av til jordbruk/skogbruk, og såleis er planframlegget i strid med gjeldande plan. Elles er føremåla dels i strid med kommuneplanen sine føresegner som ikkje opnar for utbybygging nærare sjø enn 50 m. Småbåtføremålet er òg i strid med kommuneplanen (reguleringsplanen frå 1982 gjeld berre landarealet). Fylkesmannen er generelt kritisk til planlegging i strid med overordna plan.

Av oppstartsmeldinga går det fram at det er planlagt veg ned til eksisterande naust, der ein ønskjer å etablere småbåthamn. Det skal allereie vere gjeve byggjeløyve for vegen. Etter vårt syn er dette uheldig. Kommunen bør sjå til at planlegging skjer mest mulig samordna. Slik saka no står vil vi oppmode om at ein ventar med å byggje vegen før plansaken er avklart.

Planframlegget, slik det no ligg føre er i strid med gjeldande planar. Planframlegget må justerast, slik at det i større grad samsvarar med desse og er i tråd med nasjonale og regionale arealpolitiske føringar. Viss ikkje kan det vere aktuelt for fylkesmannen å fremje motsegn mot planen. Dersom de vel å gå vidare med planarbeidet vil følgjande problemstillingar, prinsipp og føringar vere aktuelle for planarbeidet:

Statens hus
Kaigaten 9, 5020 Bergen
Telefon: 55 57 20 00
Telefaks: 55 57 20 09

Miljøvernavdelinga
Postboks 7310, 5020 Bergen
Telefaks:
Org.nr: 974760665

E-post:
postmottak@fmho.no
Internett:
www.fylkesmannen.no/hordaland

Landskap/estetikk

Det er eit mål at utarbeiding og gjennomføring av planar skal skje med omsyn til landskap og terreng. Bygg / tiltak skal utformast på ein god estetisk måte med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Plassering av tiltak på høgdedrag eller i brot med landskapssilhuett samt større terrenginngrep som utsprenging og planering er uheldig. I planarbeidet bør ein vurdere utforming og byggjehøgde i høve til terreng og landskap, nær- og fjernverknad. Store og eksponerte tiltak bør visualiserast.

Strandsona

Det er eit nasjonalt må at strandsona skal sikrast som verdifullt natur- og friluftsområde med tilgjenge for ålmenta (*St.meld. nr. 26 (2006-2007)*). *Fylkesplan for Hordaland (2005-2008)* fastset konkrete mål og retningslinjer for strandsona-forvaltninga i Hordaland. *Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland (HFK/FMHO 2007)* som ligg på heimesida til fylkesmannen¹ sitt kapittel 8.1.2 omtalar fritidsbustader og naust: "Nye byggjeområde for fritidsbustader skal som hovudregel leggjast utanfor den funksjonelle strandsona og det bør setjast ei byggjegrænse mot sjø.... Dette inneber at det ikkje bør etablerast byggjeområde for såkalla hyttenaust (rorbuer) i strandsona."

Her er planframlegget klårt i strid med nasjonale og regionale føringar for strandsona. I byggjeområde skal den funksjonelle strandsona ivaretakast slik at ferdsel langs stranda vert mogleg og strandområde eigna til rekreasjon ikkje vert bygd ut. Det må setjast ei byggjegrænse mot sjø.

Fritidsbustadar

Det er eit mål at fritidsbustadar skal lokalisrast og utformast med vekt på landskap, estetikk, miljøverdiar og ressursbruk. Vegar og parkeringsareal må planleggjast på ein arealeffektiv måte med til dømes felles parkeringsplass og gangveg til hyttene. Gjennomgåande grønstruktur og løyper / stiar må sikrast. Meir om dette i *Veileder om planlegging av fritidsbebyggelse (MD 2005)*.

Universell utforming

Byggverk og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle, i så stort omfang som mogleg. Dette må vere ein premiss for planlegginga. Dette inneber at planføresegnene må sikre universelt utforma tilkomst, parkering og infrastruktur.

Energi

Endra teknisk føresegn, TEK fastset at byggverk skal utførast slik at dei fremjar lågt energibehov. Byggverk skal lokalisrast, plasserast og/eller utformast med omsyn til energieffektivitet, avhengig av lokale tilhøve. Plassering og lokalisering av bygg må difor vurderast mot terreng/landskap, dominerande vindretning, sol og vegetasjon / lebelte.

Risiko og sårbarheit (ROS)

Krav om ROS-vurdering av ny arealbruk er gitt av *Retningslinjer for fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven – Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen* med rundskriv GS-1/01 frå Direktoratet for Samfunnstrygghet og Beredskap (DSB). Planframlegget må syne til ei vurdering av alle

¹ <http://www.fylkesmannen.no/fagom.aspx?m=1178&amid=1395158>

tilhøve ved arealet / tiltaket uansett om risikoen er akseptabel. Dette er særleg viktig med tanke på eventuelle endringar i klima, havnivå og flaum.

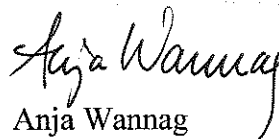
Biologisk mangfald

Planområdet grenser mot Villangosen-Syltvågen, eit skjergardsområde med ei rekkje øyar, holmar og skjer². Området er først og fremst viktig som hekke- og næringssøksområde for ærfugl, måsarog ternar og som næringssøksområde for skarvar og andefuglar. Havørn er konstatert hekkande i området og hubro hekkar mogleg. To sjøfuglreservat ligg innafor området: Sandholmane samt Øysteinen og Hesjetå naturreservat.

Med helsing



Anniken Friis e.f.
fung. seksjonslear



Anja Wannag
rådgjevar

Kopi: Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid
Landbruksavdelinga, her

² Viltkartleggingsrapporten for Radøy ligg som pdf-fil på miljøstatus hordaland:
http://hordaland.miljostatus.no/msf_widePage.aspx?m=893



Siv.ing Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7B
5059 BERGEN

Vår ref.: (nyttast ved korrespondanse)
200708342-4/714/LBIR

Dykkar ref.:

Bergen, 04. januar 2008

Rossnes gnr 17 del av bnr 3 Svena - Oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbustader - Innspel om kulturminne

Vi viser til brev av 01.11.07.

Kultur- og idrettsavdelinga vil minne om pkt. 2 i dei regionale retningslinene i fylkesdelplan for kulturminne der dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Planar som ikkje har tilfredsstillande dokumentasjon om kulturminne kan returnerast for utfyllande dokumentasjon. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalt, verneverdien vurdert og tatt omsyn til i det vidare planarbeidet. Her er det viktig å få fram ikkje bare fornminne og bygningar/ bygningsmiljø, men og steingardar, gamle ferdselsårer, utmarksminne, teknisk kulturminne, kulturlandskap, m.m.


Hordaland fylkeskommune prioriterer samhandling med kommunane i kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging. Oppstartmeldingar som vert sendt hit direkte frå private vil for tida berre bli vurdert ut frå regionale kulturminneinteresser.

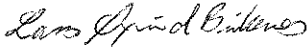
Vi er generelt skeptisk til planlegging av område i strid med overordna plan. Når det gjeld regionale interesser som kan ha verknad for planlegginga, ber vi om at forslagsstillar nøye vurderer regional arealpolitikk slik den går fram av fylkesplanen og fylkesdelplanar og er formidla på fylkeskommunen sine Internettisider under Kommunesamarbeid/arealpolitikk. Dersom det er motstrid mellom gjeldande arealpolitikk og innhaldet i planen er utbyggjar velkomen til nærare samhandling med fylkeskommunen på eige initiativ. Vi gjer merksam på at vi i samband med høyring av eit planforslag vil leggje vekt på arealpolitikken og dei fylkespolitiske retningslinene og kan eventuelt fremja motsegn på grunnlag av desse.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det omgjeldande området. Etter ei vurdering av planområdet finn vi det likevel nødvendig å gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen, for å vurdere om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne. Vi gjer merksam på at det vil vera ein fordel for tiltakshavar å klarleggja spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. Ved synfaringa vil ein ta stilling til om det er naudsynt med ei vidare arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova. Synfaringa vil verta gjort så raskt som råd er.

Då saka også omfattar areal i sjø har den vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuséum. Dei kjenner ikkje til automatisk freda, eller verna kulturminne innanfor planområdet og arealet ligg ikkje innanfor prioritert område med omsyn til marinarkeologi. Dei er likevel kjent med at det skal finnast

fortøyningsboltar på Rossneset, noko som indikerer marin aktivitet i eldre tid. Bergens Sjøfartsmuséum vil vurdere behovet for marinarkeologiske undersøkingar og gje uttale når planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Venleg helsing

Per Morten Ekerhøvd
fylkeskonservator


Lars Øyvind Birkenes
arkeolog

Kopi: Radøy kommune
Christensen, Kjetil, Kommunesamarbeid



**Gnr. 17 Rossnes i Radøy kommune, del av bnr. 3, Svena.
Oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbustader.
Merknader pr. 03. januar 2008.**

INNHALD:	side
Varsling	1
Mottekne merknader	1
1. Statens Vegvesen, 12. 11. 07	1
2. Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga, 20. 11. 07	1
3. Ivar Arne Stevnebø, 03. 12. 07	1
4. Bergens Sjøfartsmuseum, 03. 12. 07	1
5. Sigurd Trageton, 03. 12. 07	1
6. Bergen og Omland havnevesen, 04. 12. 07	1
7. Rønnaug Espevik, telefonsamtale 05. 12. 07	2
8. Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, 18. 12. 07	2
Vurdering	2

Varsling

Orienteringsbrev er datert 1. november 2007.
Kunngjering i Strilen og Nordhordland.
Frist for merknader : 4. desember 2007

Mottekne merknader

Direkte sitat frå merknad er sett i *kursiv*.

- 1. Statens Vegvesen, 12. 11. 07**
ber om at planområdet vert utvida slik at det kan regulerast eit kryss med Fv409 med tilstrekkeleg friskt, for fartsnivå 60 km/t.
- 2. Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga, 20. 11. 07**
kjem med nokre råd om korleis landbruksverdiane kan takast omsyn til i reguleringsplanen.
- 3. Ivar Arne Stevnebø, 03. 12. 07**
Stiller seg positiv til utbygging, men påpeikar at det kan sjå ut som grensa mot bnr. 14, 16 og 18/26 er kome for langs sør på den tilsende planskissa.
- 4. Bergens Sjøfartsmuseum, 03. 12. 07**
.... Vi kjenner ikke til automatisk fredete eller vernede marine kulturminner i planområdet.....
- 5. Sigurd Trageton, 03. 12. 07**
- på vegne av eigarane til bnr. 4.
Viser til gjeldande reguleringsplan og reguleringsforskrifter, og påpeikar at framlegget inneheld store endringar i høve til eksisterande plan. *Denne planen vil gi en kraftig forringelse av området som rekreasjonssted.* Meiner at planen vil gje ein kjem med nokre råd om korleis landbruksverdiane kan takast omsyn til i reguleringsplanen. Er spesielt negativ til rorbuene og båthamna.
....Vi oppfatter at tilsendt forslag representerer et kraftig brudd med eksisterende og planlagt bebyggelse i Rossnes. Her tas det ikke hensyn til naturvern, allemannsrett, bygging innefor 100m sone samt forringelse av verdi for eksisterende eiendommer. Forslagets konsekvens er en stor økning av mennesker og aktivitet på et mindre område med mangelfull infrastruktur og verdifull natur.
- 6. Bergen og Omland havnevesen, 04. 12. 07**
.....Planen omfatter utviding av havn for ca. 10 båt plasser, denne er også tegnet inn i planskissen. Båthavnen strekker seg ca. midtveis ut i sjøområdet. Bergen og Omland havnevesen anbefaler vanligvis at det ikke avsettes mer enn ca. 1/3 til enkeltinteresser på hver side av et sund, da det er svært viktig at det også gjenstår tilstrekkelig areal til seilingsled og manøvrering.....

- 7. Rønnaug Espevik, telefonsamtale 05. 12. 07**
er kritisk til planen, spesielt til rorbuene
- 8. Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, 18. 12. 07**
.....I kommuneplanen er området avsett til fritidsbustader. Fylkesmannen har ikkje hatt innvendingar mot denne arealbruken. Foran kommuneplanen gjeld imidlertid reguleringsplan for Rossnes (vedteken 1982). Planområdet på land er sett av til jordbruk / skogbruk, og såleis er planframlegget i strid med gjeldande plan. Elles er føremåla i strid med kommuneplanen sine føresegnar som ikkje opnar for utbygging nærare sjø enn 50 m. Småbåtføremålet er òg i strid med kommuneplanen (reguleringsplanen frå 1982 gjeld berre landarealet). Fylkesmannen er generelt kritisk til planlegging i strid med iverordna plan.
Av oppstartsmeldinga går det fram at det er planlagt veg ned til eksisterande naust, der ein ønskjer å etablere småbåthamn. Det skal allereide vere gjeve løyve for vegen. Etter vårt syn er dette uheldig. Kommunen bør sjå til at planlegging skjer mest mulig samordna. Slik saka no står vil vi oppmode om at ein ventar med å byggje vegen før plansaken er avklart.
Planframlegget, slik det no ligg føre er i strid med overordna planar. Planframlegget må justerast, slik at det i større grad samsvarar med desse og er i tråd med nasjonale og regionale arealpolitiske føringar. Viss ikkje kan det vere aktuelt for fylkesmannen å fremje motsegn mot planen.....
- 9. Hordaland Fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga, 04. 01. 08**
.....har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det omgjeldande området.....finn det likevel nødvendig å gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen....

Vurdering

- Merknadene vert å ta til orientering.
- Er det feil i kartet ?
- Reguleringsplanen for Rossnes, frå 1982
- Er 1/3-regelen til Hamnevesenet relevant i dette tilfellet ?

3. januar 2008 / 17. april 2008

Vedna