

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
038/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	06.05.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/3005	15/3869

Plansak 12602014000700 - detaljregulering - Svena fritidsbustader - godkjenning for 1. gongs høyring og offentlig ettersyn

Saksopplysingar:

På vegne av tiltakshavar Kjell Bjørøy har konsultentselskapet Ard arealplan AS 09.04.2015 levert framlegg til detaljregulering for Svena fritidsbustader med planID 12602014000700.

Det er lagt til rette for 6 fritidsbustader med parkering og tilhøyrande infrastruktur. Ved sjøen er det lagt inn arealføremål naust og plass til 3 nye naust i tillegg til 1 eksisterande. Det er lagt til rette for gangveg til sjø og småbåtanlegg med 6 båtplassar.

Vurdering

Ard arealplan har levert eit godt gjennomarbeidd utkast til detaljplan for Svena fritidsbustader. Plandokumenta består av planskildring, plankart og føresegner slik plan- og bygningslova krev.

Merknadar til oppstartsvarsel

I samband med varsel om oppstart av privat planarbeid, 06.11.2014, kom det inn 5 merknadar innan fristen som var satt til 20.12.2014.

Fylkesmannen i Hordaland:

«Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.

Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7- 12.

Fylkesmannen vil elles gjere merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 10). Analysen må vidare, som presisert i plan- og bygningslova, sjå på risiko både innanfor og utanfor planområde som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følgje av tiltaket.

På nettsida www.miljokommune.no kan ein hente nyttige tips til planlegging.

Vi ynskjer lykke til vidare med planarbeidet.»

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

Rådmannen sin vurdering

Framlegg til detaljregulering av Svena hyttefelt er i tråd med overordna plan og inneheldt mellom anna planskildring som gjev eit bilete av området slik det er i dag og vidare konsekvensane av planframlegget. Risiko- og sårbarheitsanalyse er utført i tråd med rettleiing og akseptkriteria satt av Radøy kommune.

Statens vegvesen:

3. Statens vegvesen i e-post av 19.12.14:

Godkjenning av nye avkøyrslar kan normalt bli gjeve under føresetnad av at dei tekniske krava er støtta. Då det er nær samanheng mellom talet på trafikkulukker og talet på avkøyrslar langs ein veg, bør det arbeidast mot å sanere flest moglege avkøyrslar. Dei tilrår at det gjennom planarbeidet vert vurdert om det let seg gjer å sanere del to avkøyrslene som grensar til/er inkludert i planområdet. Gjer merksam på at før arbeid knytt til fylkesveganlegg kan setjast i gang, skal byggeplan vere godkjent av Statens vegvesen. For å unngå misforståingar bør det i føresegnene innarbeidast krav om at ein byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve til slike tiltak.

Skjæring/fylling til fylkesvegen skal visast i plankartet. Det må sikrast areal til annan veggrunn langs fylkesvegen gjennom heile området. Det regulerde belte skal vere minimum 3 meter frå vegkant.

Det er byggegrense på 50 meter frå fylkesveg. Rammeplanen for avkøyrslar og byggegrenser legg til grunn ei byggegrense på 15 meter frå vegmidte.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

Rådmannen sin vurdering

Slik rådmannen kan vurdere planframlegget ser det ut til å stø merknadane gjeve av Statens vegvesen.

Åslog Trageton og Stig Indrebø, gbnr 17/4:

5. Stig Indrebø og Åslog Trageton, elere av gnr. 17 bnr. 4, i e-post av 19.12.14:

Reagerar på arealet som er teikna inn i sjøen. Av kartet går det fram at halve sundet skal inngå som ein del av den nye planen. Dette tykkjer dei er både uheldig og urimelig og framstår som privatisering av eit sund som i dag er til allmenn nytting. Stiller spørsmål om sundet er egna for både småbåtanlegg og naust. Foreslår at sjøarealet som omfattast av planen begrensast betydeleg. Dersom småbåtanlegget vert godkjent ber dei om at det vert gitt restriksjonar/begrensingar på kor mange båtar det kan vere i båthamna.

Planleggjar sitt svar:

Tiltaka som det blir lagt til rette for i sjøområdet, naust og småbåtanlegg, vil ikkje stikke lenger ut i sjøen enn den eksisterande moloen som ligg der i dag, og vil såleis ikkje gjere tilkomsten inn i sundet dårlegare. Det er lagt til rette for småbåtanlegg i området foran det eksisterande nauset og mellom dette og den eksisterande moloen. Det er satt restriksjonar på maks 6 båtar i småbåtanlegget. På vestsida av moloen er det lagt til rette for 3 nye naust. I tillegg til areala i sjø naust og småbåtanlegg er det også regulert inn eit areal for friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Innanfor det sistnemde foremålet er det ikkje lov å gjere tiltak og området vil difor liggje som sjøområde slik det gjer i dag.

Rådmannen sin vurdering

Planframlegget føl opp Bergen og omland hamnevesen sin merknad til førre planframlegg om ikkje å gå lenger ut enn ein tredel av sundet med tiltak. Arealbruksgrensa er satt lenger ut for å ta høgde for

forankring og manøvrering.

Hordaland fylkeskommune:

1. Hordaland fylkeskommune i brev av 09.12.14:

Visar til deira innspel til planarbeidet i deira fråsegn datert 15.05.14. Det er positivt at plangrensa vert utvida i tråd med fråsegna. Har vidare ingen avgjerande merknadar i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Planleggjar sin kommentar:
Tatt til følgje.

Rådmannen sin vurdering

Rådmannen ser at planleggjar har tatt tidlegare innspel frå Hordaland fylkeskommune i førre planrunde med seg vidare inn i denne, og er positiv til endringane som er gjort. Rådmannen gjer framlegg om eit ekstra punkt i føresegnene for å ta vare på steingarder og andre eldre element innafor planområdet.

Bergen og omland havnevesen:

4. Bergen og omland havnevesen i brev av 15.12.14:

Har ingen merknader.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

Rådmannen sin vurdering

Teke til vitande.

Vurdering av planframlegget

Framlegg til reguleringsplan for Svena fritidsbustader ser ut til å vere gjennomarbeidd og godt utført. Plandokumenta er utført i tråd med lov og forskrift. Plankartet er levert på gjeldande SOSI-format.

Planframlegget er å sjå på som eit nytt planframlegg sjølv om delar av området har ein historie med ein tidlegare prosess. Planskildringa behøver soleis ikkje å forklare så mykje om det som skjedde i førre prosess som no er avslutta. Rådmannen vil difor sette fram forslag om nokre endringar som skal gjerast før planen vert lagt ut på høyring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensar av planframlegget

Vedlagt ROS-analyse syner at området er utsatt for vind og springflo/stormflo i tillegg til brannfare. Dette er element ein delvis kan byggje seg vekk i frå eller ta omsyn til ved god planlegging av dei

konkrete byggjetiltaka.

Framlegg til endringar

Slik rådmannen vurderer planframlegget må følgjande endringar på plass før planframlegget vert lagt ut på 1. gongs offentleg ettersyn og høyring:

Planskildringa:

- i. Ta ut avsnitt 3 og 5 på side 4
- ii. Skriv om kapitel 3 og 4 på side 5 slik at det er inneværande planprosess som vert omhandla
- iii. Ta ut figur 6 då bilete ikkje viser dagens situasjon

Plankart:

- a. Sett inn datoar i tittelfelt (kunngjering oppstart 13.11.2014)
- b. Legg inn nytt basiskart

Føresegner:

1. ta føresegnene ut av gamalt brevark for Radøy kommune
2. referansar til plan- og bygningslova må inn i kvar deloverskrift
3. ta ut teiknet §
4. til punkt 2.1 om byggjegranser må byggjegrænse mot sjø omtalast
5. til punkt 4.2 Gangveg «... skal ha ein breidde på maksimalt 1,5 meter»
6. til punkt 4.4 Parkering «... skal opparbeidast 2 parkeringsplassar».
7. sett inn punkt om kulturminne for å ta vare på og hindre skade av steingardar og liknande.

Konklusjon

Rådmannen vil innstille på at planframlegg for Svena fritidsbustader vert lagt ut på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn når framlegg til endringar er innarbeidd i plandokumenta og dei er godkjent av planavdelinga i Radøy kommune.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljregulering for Svena fritidsbustader vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, på vilkår av at følgjande endringar vert gjort før planframlegget vert lagt ut:

Planskildringa:

- i. Ta ut avsnitt 3 og 5 på side 4
- ii. Skriv om kapitel 3 og 4 på side 5 slik at det er inneværande planprosess som vert omhandla
- iii. Ta ut figur 6 då bilete ikkje viser dagens situasjon

Plankart:

- a. Sett inn datoar i tittelfelt (kunngjering oppstart 13.11.2014)

- b. Legg inn nytt basiskart

Føresegner:

1. ta føresegnene ut av gammalt brevark for Radøy kommune
2. referansar til plan- og bygningslova må inn i kvar deloverskrift
3. ta ut teiknet §
4. til punkt 2.1 om byggjegranser må byggjegrænse mot sjø omtalast
5. til punkt 4.2 Gangveg «... skal ha ein breidde på maksimalt 1,5 meter»
6. til punkt 4.4 Parkering «... skal opparbeidast 2 parkeringsplassar».
7. sett inn punkt om kulturminne for å ta vare på og hindre skade av steingardar og liknande.

Grunngjeving av vedtaket er at planframlegget er i tråd med overordna plan og føringar for arealbruken i området.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 038/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Framlegg til detaljregulering for Svena fritidsbustader vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, på vilkår av at følgjande endringar vert gjort før planframlegget vert lagt ut:

Planskildringa:

- i. Ta ut avsnitt 3 og 5 på side 4
- ii. Skriv om kapitel 3 og 4 på side 5 slik at det er inneverande planprosess som vert omhandla
- iii. Ta ut figur 6 då bilete ikkje viser dagens situasjon

Plankart:

- a. Sett inn datoar i tittelfelt (kunngjering oppstart 13.11.2014)
- b. Legg inn nytt basiskart

Føresegner:

1. ta føresegnene ut av gammalt brevark for Radøy kommune
2. referansar til plan- og bygningslova må inn i kvar deloverskrift
3. ta ut teiknet §
4. til punkt 2.1 om byggjegranser må byggjegrænse mot sjø omtalast
5. til punkt 4.2 Gangveg «... skal ha ei breidde på maksimalt 1,5 meter»
6. til punkt 4.4 Parkering «... skal opparbeidast 2 parkeringsplassar».
7. set inn punkt om kulturminne for å ta vare på og hindre skade av steingardar og liknande.

Grunngjeving av vedtaket er at planframlegget er i tråd med overordna plan og føringar for

arealbruken i området.

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

Vedlegg:

Føresegner Svena

Plankart_Svena

Planskildring_Svena