

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
018/2015	Kommunestyret i Radøy	PS	28.04.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/495	15/4266

### Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - detaljregulering - handsaming før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

#### Saksopplysingar:

Saka gjeld endring av reguleringsplan for Kvalheim serviceområde, planid. 12601998000100.

Forslagsstiller ynskjer å leggje til rette for private fritidsbustader, med moglegheit for utleie.

Området har arealføremål næring i overordna plan.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk handsama saka i møte 15.04.15. Følgjande vedtak vart fatta:

*«Saka vert lagt fram for Kommunestyret for vedtak om 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.*

*Grunngjeving for vedtaket er at plansaka er fremja delvis i strid med overordna plan. Hovudutvalet meiner det må vere opp til kommunestyret å ta prinsippielt standpunkt til spørsmålet om arealføremålet næring i overodna plan skal fravikast og området opnast for private fritidsbustader.»*

#### Tidlegare saksgang

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk handsama søknad om oppstart av privat planarbeid i møte 19.03.14. Følgjande vedtak vart fatta:

*Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil rå til oppstart av privat planarbeid.*

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk handsama framlegg til ny detaljplan for Kvalheimsneset serviceområde for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn første gong i møte 03.09.14. Følgjande vedtak vart fatta:

*«Hovudutvalet er positiv til å fremje ny reguleringsplan for Kvalheim Sørvisstenter for høyring og offentleg ettersyn, men sender plansaka tilbake til administrasjonen for omarbeiding.*

*Kvalheim har frå før fleire hyttefelt og Hovudutvalet meiner det ikkje er ynskjeleg å etablere eit nytt stort hyttefelt i området, kor privat bruk vert eit vesentleg element. Hovudutvalet ber om at reguleringsplanen får eit innhald som i hovudsak tydeleg er i tråd med overordna plan, ved at hovudbruken i planområdet vert næring. Både planskildring, plankart og føresegner må vise at*

*hovudbruken av området vert næring.*

*Hovudutvalet skal ha reviderte plandokument til vedtak før planen vert lagt ut for høyring og offentleg ettersyn.»*

OPUS Bergen AS leverte reviderte planframlegg for Kvalheimsneset serviceområde, og orientert nærmare om eigar sine vurderingar kring prosjektet og området i brev av 04.02.15. Saka vart på ny fremja for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 15.04.15.

### **Drøfting i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 15.04.15**

Hovudutvalet drøfta det reviderte planframlegget i møtet og konkluderte med at forslagsstiller ikkje hadde tatt dei signala som hovudutvalet gav i vedtak av 03.09.14. Det reviderte planframleggjet legg opp til sal av private fritidsbustader, med moglegheit for, men ikkje krav om utleige. Det var hovudutvalet sin vurdering at utan utleigekrav vert området reelt sett endra frå eit næringsområde til eit privat hytteområde. Hovudutvalet viste til at det er knapt med næringsområder i kommunen, og at det ikkje er ynskjeleg å endre eigedomar med arealføremål næringsområder til andre formål. Hovudutvalet konkluderte med at plansaka reiser eit prinsipielt spørsmål som det er naturleg at kommunestyret tek stilling til.

### **Nye opplysningar i saka**

Forslagsstiller har i brev av 19.01.2015 komen med supplerande opplysningar i saka.

### **Konklusjon**

Rådmannen legg saka fram for Kommunestyret for vurdering av om saka skal fremjast for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Om kommunestyret finn å kunne fremje saka for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn rår rådmannen til at det vert sett vilkår om at føresegna til planen skal verte omarbeidd med utgangspunkt i alternativt framlegg til føresegner utarbeidd av Radøy kommune.

### **Tilråding frå Hovudutval for plan, landbruk og teknisk:**

**Saka vert lagt fram for Kommunestyret utan tilråding.**

**Kommunestyret sitt vedtak i saka har heimel i plan- og bygningslova § 12-11.**

### **Kommunestyret i Radøy - 018/2015**

#### **KS - handsaming:**

Arealplanleggar Kjersti Flatråker gav ei kort orientering for saka. Verksemda ønskjer å leggja til rette for private fritidsbustader, med moglegheit for utleige. Det er i strid med overordna plan, og hovudutvalet sendte difor saka til kommunestyret for ei brei prinsipiell drøfting. I kommunestyret, som i hovudutvalet, vart det uttrykt betydeleg skepsis til ei omregulering til privat hyttefelt. Det vart

også argumentert med at eit positivt vedtak kan skapa presedens. På den andre sida vart det peikt på at bedrifta lenge har slite med å få lønsam drift og at kommunen må strekkja seg langt for å finna gode løysingar i dialog med verksemda. Det kan t.d. gjerast ved å godkjenna at ein del av næringsområdet vert omgjort til privat hytteområde, men då med klare krav til utleigeplikt delar av året.

*Etter drøftingar sette ordførar Jon Askeland fram følgjande framlegg:*

Kommunestyret sender plansaka tilbake til hovudutvalet for vidare handsaming, med dei innspela som kom fram i møtet.

Kommunestyret vedtok samrøystes ordføraren sitt framlegg til vedtak.

### **KS - vedtak:**

Kommunestyret sender plansaka tilbake til hovudutvalet for vidare handsaming, men dei innspela som kom fram i møtet.

### **Vedlegg:**

Plansak 12602014000500 Kvalheim - Kvalheimsneset serviceområde - detaljregulering - 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Planskildring Kvalheimsnes 19.8.14

Snitt aa 09.07.2014

Snitt bb 15.08.2014

Reguleringsføresegner Kvalheimsneset

P14008\_Illustrasjonsplan\_15.08.14

P14008\_Reguleringsplankart\_V2\_16.09.14

20150129111603619

Reguleringsføresegner Kvalheimsneset revidert og formatert

Plansak 12602024000500 Kvalheimsneset servicesenter - eierskap og drift - betraktingar

Hovudutvalet 15\_04\_2015\_Kvalheimsneset serviceområde - detaljregulering - endring - handsaming før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Kvalheimsneset fritidssenter\_notat frå forslagsstillar\_20\_04\_2015