

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk		
Møtestad: Rådhuset	Møtedato: 21.05.02	Sak nr: 68/02

REGULERINGSPLAN FOR BRESSVIKA BUSTADFELT

Sakshandsamar: Konsulent Espen Elstad

Saksdokument: Kart og brev frå Tore Kvalheim, datert 14.05.02
Brev frå Radøy kommune, datert 21.02.02
Brev til Fylkesmannen, datert 01.02.02
Brev frå Tore Kvalheim, motteke 17.01.02
Referat frå synfaring 09.01.02
Vedtak i sak 126/01
Vedtak i sak 100/01
Vedtak i sak 66/01
Vedtak i sak 145/00
Fråsegn frå jordbrukssjef Gro Steine, dagsett 7.11.00
Fråsegn frå Bergen og Omland Hamnevesen, dagsett 11.07.00
Fråsegn frå Fiskeridirektoratet, dagsett 04.09.00
Fråsegn frå Magnar Kvalheim, dagsett 15.07.00
Fråsegn frå Reidar Opdahl, dagsett 28.08.00
Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune, dagsett 25.01.01
Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune, dagsett 02.02.01
Fråsegn frå Fylkesmannen i Hordaland v/landbruksavdelinga dagsett 30.01.01
Fråsegn frå Fylkesmannen i Hordaland, v/miljøvernavingdelinga, dagsett 21.02.01
Fråsegn frå Statens vegvesen, dagsett 30.11.00
Fråsegn frå Kystverket, dagsett 21.12.00
Fråsegn frå Bergen og Omland Hamnevesen, dagsett 28.12.00
Fråsegn frå Fiskeridirektoratet, dagsett 28.02.01
Fråsegn frå Ragnhild og Erling Nordanger, dagsett 18.12.00
Fråsegn frå Bjørg Kvalheim, dagsett 01.01.01.
Fråsegn frå Magnar Kvalheim, dagsett 09.12.00
Fråsegn frå Rudolf Aleksander Wisnes, dagsett 29.12.00
Fråsegn frå Rasmus J. Kvalheim, dagsett 30.11.00

Vedtaksorgan: Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Fakta:

Det ligg fortsatt føre motsegn til reguleringsplanen på Bressvika. Tore Kvalheim har den 14.05.02 levert kart som syner dei endringane han er villig til å gjera for å imøtekomme Miljøvernavingdelinga.

Miljøvernavingdelinga har i telefonsamtale med ordføraren gitt uttrykk for at dei har tre element som må gjennomførast for at dei skal trekke motsegna:

1. Flytebyggja må flyttast til naustområde med eksisterande molo.

2. Leikeplassen nede ved friluftsområde må takast ut av planen.
3. Tomt nr T6 må gå ut av planen.

I nytt framlegg frå sækjar er punkt 1 og 2 endra etter Miljøvernavdelinga sitt ønskje. Sækjar held likevel fast på tomt T6 og har ikkje ønskje om å ta denne ut av planen.

Vurderingar:

Sækjar har sjølv fått vurdert saka hjå advokat. Torkel Fure i firmaet Princewaterhouse Coopers DA har gjort ber hovudutvalet gjere endeleg vedtak i saka ettersom planen er endra etter miljøvernavdelinga sine merknader/motsegn. Ettersom brevet frå Fure ikkje vart registrert på saka før den 14.05.02 har ikkje administrasjonen rukket å ta stilling til hans vurdering av saka. Advokaten meiner at hovudutvalet no kan gjere eit endeleg vedtak. Administrasjonen vil likevel legge til grunn at det i heile prosessen, etter at vedtaket vart gjort i kommunestyret den 25.09.01, har vore dialog mellom Miljøvernavdelinga og administrasjonen. Det har såleis vore klart at det utnyttinga av strandsona som har vore vanskeleg å svelga for Miljøvernavdelinga. At motsegna no fortsett ligg føre er såleis ikkje på grunn av heilt nye element.

Når planen no kjem opp att i hovudutvalet er det eit punkt som skiller framlegget frå sækjar og Miljøvernavdelinga. Tomt T6 ligg fortsett i plankartet sjølv om sækjar er klar over at planen kan strande på denne.

Om det vert gjort vedtak i saka må det delegerast til administrasjonen å sikra at plankart og føresegner er samsvarande og juridisk korrekt.

Saka vert lagt fram til drøfting.

Handsaming i hovudutvalet

Leiar Odd Matre orienterte om saksgangen og meklinga.

Odd Matre sette fram følgjande framlegg:

Hovudutvalet godkjenner planframlegget slik det ligg føre frå utbyggjar, datert 14.05.02. Det vert samstundes sett krav om at tomtegrensa til tomt T6 ikkje går nærare sjø enn 25 meter. Etter hovudutvalet si vurdering hindrar ikkje ei slik utforming av T6 ålmenta sin tilkomst til området. Planframlegget slik det vert vedtatt, imøtekjem såleis motsegn, datert 21.02.01, frå fylkesmannen i Hordaland. Radøy kommune har ikkje motteke seinare skriv som set krav til utforming av planen.

Vedtak:

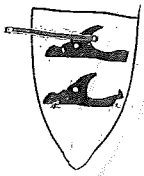
Hovudutvalet vedtok samrøystes framlegget frå Odd Matre.

Rett utskrift.

Radøy kommune, 30.05.02

Anne-Alise Thomassen
Anne-Alise Thomassen
e.f.

Går til: Tore Kvalheim, 5937 Bøvågen
Kopi til: Teknisk kontor/Mappe



MØTEINNKALLING

Manger, 14.05.02

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har møte 21.05.02

Møtestad: Kommunestyresalen

Tidspunkt: kl. 13.00

Det vert **synfaring** frå kl.10.00 Synfaring gjeld sakene 67, 71, 72, 74 og 75.
Oppmøte på plassen bak rådhuset.

Sakliste:

- 64/02 Val av representantar til å skrive under møteboka
- 65/02 Meldingar
- 66/02 Søknad om dispensasjon for tilbygg til hytte gnr 94 bnr 50, Odd Jæger
- 67/02 Ulovleg tiltak på gnr 43 bnr 128, Tolleshaug
- 68/02 Reguleringsplan for Bressvika – Vurdering
- 69/02 Reguleringsplan for Boga og Nordrevågen – Til høyring
- 70/02 Søknad om mindre vesentleg endring av utbyggingsplan for Radøytunet
- 71/02 Søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt på gnr 52 bnr 4 – Bergfjord
- 72/02 Søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt på gnr 17 bnr 1 og 2, Amundsen
- 73/02 Søknad om dispensasjon for bygging av asfaltbane ved Maråskrysset
- 74/02 Søknad om båtøpptrekk i regulert felt i Austmarka – Ellingsen og Aase
- 75/02 Søknad om dispensasjon for frådelling av to bustadtomter på gnr 50 bnr 7 - Morken

Sakene ligg til offentleg gjennomsyn i ekspedisjonen i rådhuset på Manger.
Du vert med dette kalla inn til møte.

Dersom du ikkje kan møta, vert forfall å melda snarast til formannskapskontoret, tlf.
56349000, slik at varamedlem kan verta innkalla.

Medlemmer som er ugild i ei sak, må melda frå på førehand.

Odd Matre
Leiar

Leif Taule

REGULERINGSPLAN FOR BRESSVIKA BUSTADFELT

- Sakshandsamar:** Konsulent Espen Elstad
- Saksdokument:** Kart og brev frå Tore Kvalheim, datert 14.05.02
Brev frå Radøy kommune, datert 21.02.02
Brev til Fylkesmannen, datert 01.02.02
Brev frå Tore Kvalheim, motteke 17.01.02
Referat frå synfaring 09.01.02
Vedtak i sak 126/01
Vedtak i sak 100/01
Vedtak i sak 66/01
Vedtak i sak 145/00
Fråsegn frå jordbrukssjef Gro Steine, dagsett 7.11.00
Fråsegn frå Bergen og Omland Hamnevesen, dagsett 11.07.00
Fråsegn frå Fiskeridirektoratet, dagsett 04.09.00
Fråsegn frå Magnar Kvalheim, dagsett 15.07.00
Fråsegn frå Reidar Opdahl, dagsett 28.08.00
Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune, dagsett 25.01.01
Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune, dagsett 02.02.01
Fråsegn frå Fylkesmannen i Hordaland v/landbruksavdelinga
dagsett 30.01.01
Fråsegn frå Fylkesmannen i Hordaland, v/miljøvernavdelinga,
dagsett 21.02.01
Fråsegn frå Statens vegvesen, dagsett 30.11.00

Fråsegn frå Kystverket, dagsett 21.12.00
Fråsegn frå Bergen og Omland Hamnevesen, dagsett 28.12.00
Fråsegn frå Fiskeridirektoratet, dagsett 28.02.01
Fråsegn frå Ragnhild og Erling Nordanger, dagsett 18.12.00
Fråsegn frå Bjørg Kvalheim, dagsett 01.01.01.
Fråsegn frå Magnar Kvalheim, dagsett 09.12.00
Fråsegn frå Rudolf Aleksander Wisnes, dagsett 29.12.00
Fråsegn frå Rasmus J. Kvalheim, dagsett 30.11.00

Vedtaksorgan: Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Fakta:

Det ligg fortsatt føre motsegn til reguleringsplanen på Bressvika. Tore Kvalheim har den 14.05.02 levert kart som syner dei endringane han er villig til å gjera for å imøtekomme Miljøvernavdelinga.

Miljøvernavdelinga har i telefonsamtale med ordføraren gitt uttrykk for at dei har tre element som må gjennomførast for at dei skal trekke motsegna:

1. Flytebyggja må flyttast til naustområde med eksisterande molo.
2. Leikeplassen nede ved friluftsområde må takast ut av planen.
3. Tomt nr T6 må gå ut av planen.

I nytt framlegg frå søkjar er punkt 1 og 2 endra etter Miljøvernavdelinga sitt ønskje. Søkjar held likevel fast på tomt T6 og har ikkje ønskje om å ta denne ut av planen.

Vurderingar:

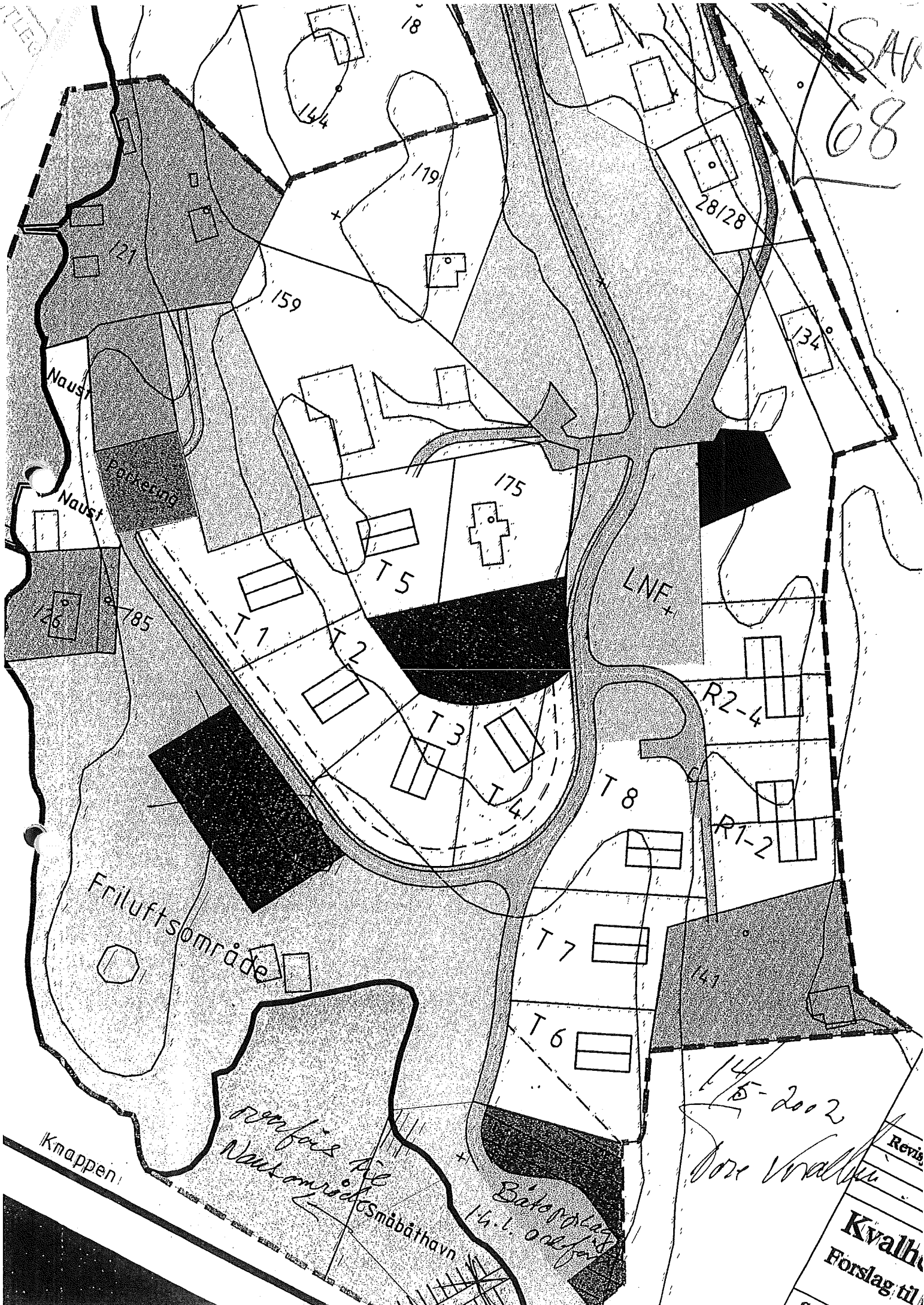
Søkjar har sjølv fått vurdert saka hjå advokat. Torkel Fure i firmaet PrincewaterhouseCoopers DA har gjort ber hovudutvalet gjere endeleg vedtak i saka ettersom planen er endra etter miljøvernavdelinga sine merknader/motsegn. Ettersom brevet frå Fure ikkje vart registrert på saka før den 14.05.02 har ikkje administrasjonen rukket å ta stilling til hans vurdering av saka. Advokaten meiner at hovudutvalet no kan gjere eit endeleg vedtak. Administrasjonen vil likevel legge til grunn at det i heile prosessen, etter at vedtaket vart gjort i kommunestyret den 25.09.01, har vore dialog mellom Miljøvernavdelinga og administrasjonen. Det har såleis vore klart at det utnyttinga av strandsona som har vore vanskeleg å svelga for Miljøvernavdelinga. At motsegna no fortsett ligg føre er såleis ikkje på grunn av heilt nye element.

Når planen no kjem opp att i hovudutvalet er det eit punkt som skiller framlegget frå søkjar og Miljøvernavdelinga. Tomt T6 ligg fortsett i plankartet sjølv om søkjar er klar over at planen kan strande på denne.

Om det vert gjort vedtak i saka må det delegerast til administrasjonen å sikra at plankart og føresegn er samsvarande og juridisk korrekt.

Rådmannen sitt framlegg:

Saka vert lagt fram til drøfting.



SAR
68

Friluftsområde

Knappen

Planförslaget
Naustområdet

Småbåthavn

Båtaräddning
14.1.00

14/5-2002

Dore Vredde

Revis
Kvalitet
Forslag till

Tore Kvalheim

5937 BØVÅGEN

Bergen, 10. mai 2002

Vår ref.:
tf.kl reg.plan

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:
Leif Drillestad


VEDRØRENDE REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT I BRESSVIKA

Vi viser til dagens telefonsamtale vedrørende ovennevnte, og oversender som avtalt brev til Radøy kommune til bruk i planutvalgets møte 21. mai 2002.

I brevet argumenterer vi for at det faste utvalget for plansaker kan vedta reguleringsplan i hht. de endringer som blir gjort etter synfaringen.

Dersom noe er uklart, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers DA


Torkel Fure
advokatfullmektig

**Advokatfirmaet
PricewaterhouseCoopers DA**
Strandgaten 197
Postboks 1906 Nordnes
N-5817 Bergen
Telefon: (+47) 55 23 54 00
Telefaks: (+47) 55 23 26 40
Org. nr.: 975 961 281
advokatfirmaet.pwc@no.pwcglobal

Partnere:
Hugo Abelseth
Ulf Werner Andersen (H)
Ole-Martin Andreassen (dr. juris)
Morten Beck
Tor G. Birkeland
Per Arne Damm (H)
Leif Drillestad
Stein Erikstad (H)
Knut Ekern
Torben Foss
J. Christian Grevstad
Pål Hasner
Anders V. Heieren
Hans Olav Hemnes
Sigurd Knudtson
Bård I. Koppang
Tor H. Langfeldt
Bjørn-Erik Leerberg
Hans Olav Rostveit (H)
Peter Simonsen (H)
Henning M. Stephansen (H)
Svein T. Sønning

Faste advokater
Erlend G. Balsvik
Frøde A. Berntsen
Ragnar Bredvold
Gunnar Bøyum
Ann Kristin Emblem
Peter Rogge Eliason
Yngvar Engelstad
Hans Henrik Holmboe
Tove Ihle-Hansen
Trond Ingebrigtsen
Espen Johannessen
Petter Heide Larsen
Tone M. W. Lystrup
Elin Malt
Thor Mathisen
Morten Pind
Jan Samuelsen
Siv Sandvik
Eva E. Skancke
Trond Skogly
Tormod A. Sletten (H)
Per Helge Stoveland
Dagfinn Strønstad
Morten Weidemann Thorstensen
Kåre Aasen Tveit
Arne Vrålstad
Knut-Terje Winther-Sørensen
Axel Øwre

Medlemmer av DNA

Senior skatterådgivere
Wenche Topf Andresen
Tore Østebrød

Oslo Bergen Trondheim
Førde Kristiansand Fredrikstad
Stavanger Tromsø

Tilknyttet **LANDWELL**
internasjonale advokatnettverk

Radøy kommune
v/Utvalget for plansaker
Postboks 54
5931 MANGER

Bergen, 10. mai 2002

Vår ref.:
tf.kl reg.plan

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:
Leif Drillestad

VEDRØRENDE REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT I BRESSVIKA

Vi viser til tidligere korrespondanse mellom Radøy kommune og Tore Kvalheim vedrørende ovennevnte sak.

Tore Kvalheim har opplyst at spørsmålet om reguleringsplan for boligfelt i Bressvika skal behandles i det faste utvalget for plansaker den 21. mai 2002, og at kommunen i den forbindelse har bedt Tore Kvalheim om å fremsette eventuelle merknader i den forbindelse. Tore Kvalheim har bedt undertegnede om å fremsette merknader på vegne av ham.

1. Faktum / problemstilling

Det aktuelle området i Bressvika har tidligere vært regulert til hytteformål. På bakgrunn av privat forslag om regulering fra Tore Kvalheim har Radøy kommune vedtatt ny reguleringsplan for området som åpner for bygging av boliger i området. Vedtaket i kommunestyret ble fattet til tross for at det forelå innsigelser fra miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen. På denne bakgrunn ble det etter vedtaket i kommunestyret avholdt meklingsmøte mellom kommunen og Fylkesmannen. Det ble videre gjennomført synfaring den 9. januar 2002, der representanter fra kommunen og Fylkesmannen, samt Tore Kvalheim var tilstede. Espen Eldstad fra Radøy kommune skrev referat fra synfaringen, der det er gitt en oversikt over de innsigelser Fylkesmannen fremmet på synfaringen.

Etter synfaringen har Tore Kvalheim fremmet forslag om endring av reguleringsplanen, slik at en hensyntar de innsigelser som blir fremmet av Fylkesmannens miljøavdeling på synfaringen. I brev av 1. februar 2002 fra Radøy kommune til Fylkesmannen i Hordaland,

**Advokatfirmaet
PricewaterhouseCoopers DA**
Strandgaten 197
Postboks 1906 Nordnes
N-5817 Bergen
Telefon: (+47) 55 23 54 00
Telefaks: (+47) 55 23 26 40
Org. nr.: 975 961 281
advokatfirmaet.pwc@no.pwcglobal.

Partnere
Hugo Abelsest
Ulf Werner Andersen (H)
Ole-Martin Andreassen (dr. juris)
Morten Beck
Tor G. Birkeland
Per Arne Damm (H)
Leif Drillestad
Stein Erikstad (H)
Knut Ekern
Torben Foss
J. Christian Grevstad
Pål Hasner
Anders V. Heieren
Hans Olav Hemnes
Sigurd Knudtson
Bård I. Koppang
Tor H. Langfeldt
Bjørn-Erik Leerberg
Hans Olav Rostveit (H)
Peter Simonsen (H)
Henning M. Stephansen (H)
Svein T. Sønning

Faste advokater
Erlend G. Balsvik
Frode A. Bernsten
Ragnar Bredvold
Gunnar Bøyum
Ann Kristin Emblem
Peter Rogge Elieson
Yngvar Engelstad
Hans Henrik Holmboe
Tove Ihle-Hansen
Trond Ingebrigtsen
Espen Johannessen
Petter Heide Larsen
Tone M. W. Lystrup
Elin Malt
Thor Mathisen
Morten Pind
Jan Samuelsen
Siv Sandvik
Eva E. Skancke
Trond Skogly
Tormod A. Sletten (H)
Per Helge Stoveland
Dagfinn Strønstad
Morten Weidemann Thorstensen
Kåre Aasen Tveit
Arne Vrålstad
Knut-Terje Winther-Sørensen
Axel Øvre

Medlemmer av DNA

Senior skatterådgivere
Wenche Torp Andresen
Tore Østebrod

Oslo Bergen Trondheim
Førde Kristiansand Fredrikstad
Stavanger Tromsø

Tilknyttet **LANDWELL**
internasjonale advokatnettverk

Miljøvern avdelingen, informeres Fylkesmannen om disse endringene. Radøy kommune har ikke mottatt tilbakemelding fra Fylkesmannen etter dette.

Den 8. april 2002 fremmet Tore Kvalheim søknad om veiutbygging og planering av tomter i hht. den vedtatte reguleringsplanen for området. I brev av 17. april 2002 fra Radøy kommune blir Tore Kvalheim gjort oppmerksom på at saken vil bli behandlet når reguleringsplanen for Bressvika er godkjent.

Spørsmålet er om det faste utvalget for plansaker kan vedta reguleringsplanen med de endringer som er gjort etter synfaringen.

2. Vurdering

I hht. plan- og bygningsrett av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, s. 385, fremgår det at kommunestyret kan *"vedta planen dersom den tar hensyn til innsigelsen og endrer planen. Gjelder det en vesentlig endring, må planen legges ut til offentlig ettersyn."*

Endringene det her er snakk om tar i større grad hensyn til 100 meter beltet enn den opprinnelige reguleringsplanen, og endringene går ellers ut på å flytte tomter samt redusere antall tomter på området. På denne bakgrunn kan ikke endringen anses som vesentlig, og vi legger derfor til grunn at den nye planen ikke skal legges ut til offentlig ettersyn.

Vi vil videre påpeke at den nye planen tar hensyn til alle innsigelsene som er fremmet av miljøvern avdelingen hos Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen er dessuten i brev av 1. februar 2002 informert om disse endringene, uten at kommunen har mottatt merknader fra Fylkesmannen.

I hht. plan- og bygningsloven § 28-1, annet ledd, fremgår det at mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen kan gjøres av det faste utvalget for plansaker. Som nevnt over må endringsforslaget fra Tore Kvalheim anses som en "mindre vesentlig endring". Vi legger derfor til grunn at det faste utvalget for plansaker har kompetanse til å vedta de nevnte endringene i reguleringsplanen.

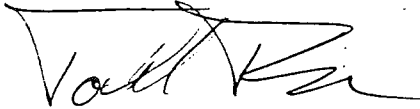
3. Konklusjon

Av ovennevnte fremgår det at det faste utvalget for plansaker kan fatte vedtak om reguleringsplan i hht. det forslaget som er fremsatt av Tore Kvalheim etter gjennomføring av synfaring den 9. januar 2002. Vi ber derfor om at det faste utvalget for plansaker fatter et slikt vedtak, og at Tore Kvalheims søknad om veiutbygging og planering av tomter godkjennes så raskt som mulig.

Avslutningsvis vil vi påpeke at ytterligere utsettelse av denne saken vil påføre Tore Kvalheim kostnader, og at det derfor er svært viktig for Tore Kvalheim å få en avgjørelse i saken så snart som mulig.

Dersom noe er uklart, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers DA



Torkel Fure
advokatfullmektig