



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Egil Hauge, 5557 2350

Vår dato
16.09.2015
Dykkar dato
06.08.2015

Vår referanse
2014/971 421.4
Dykkar referanse

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Offentleg ettersyn - Radøy - gnr 29 bnr 12 - Øvre Vågenes - Havgard fjordferie - reguleringsendring - planID 12602013000300

Bakgrunn

Saka gjeld offentlig ettersyn av detaljregulering for Havgard Fjordferie, planid. 1260 2013 000 300 i Radøy kommune med høyringsfrist 17.09.15.

Føremål med planarbeidet er å endre/utarbeide detaljregulering for Havgard Fjordferie. Framlegget omfattar mellom anna fritids- og turistføremål, småbåtanlegg i sjø, naust, bustad med to nye einestadar, samt tilhøyrande veg-, leik-, og grøntområde.

I arealdelen av kommuneplanen er område sett at til fritids- og turistføremål, med omsynssone H910 – gjeldande reguleringsplan skal gjelde. I gjeldande reguleringsplan er planområdet regulert til campingplass, landbruksområde og småbåthamn. Når det gjeld småbåtanlegg ligg delar av molo og utliggar utanfor plangrensa til gjeldande reguleringsplan. Det er også planert og sannsynlegvis sprengt ved småbåthamna. Kommunen har bekrefta at det ikkje er gitt løyve til dette arbeidet i sin heilheit.

Fylkesmannen si vurdering

Bustadar

Det skal leggjast til rette for to nye heilårsbustadar, samt endre føremål for dei eksisterande bustadane i planområdet til bustad. Det området som skal regulerast til bustadføremål er regulert til landbruk i gjeldande reguleringsplan. Arealet der dei nye bustadane skal regulerast er i markslagkartet AR5 klassifisert som innmarksbeite og overflatedyrka jord. I tillegg ligg dei innanfor 100-meters beltet i strandsona og vil vere eksponert frå sjøen. Fylkesmannen viser til byggeforbodet i strandsona og dei nasjonale måla om jordvern og er i utgangspunktet kritisk til regulering som er strid med overordna/gjeldande planar og til nedbygging av eit heilskapleg kulturlandskapsområde i strandsona.

Nausta

Det er planlagt fire nye naust ved småbåthamna, som skal vere knytt til bustad BFS1-BFS3. Nausta er i strid med føremålet fritids- og turistføremål i arealdelen av kommuneplanen, og det ser ut til at området ligg som landbruksområde i gjeldande reguleringsplan. Det står i planskildringa at *området er allereie tilrettelagt og planert og det vil krevje minimalt med terrengtilpassing i høve til plassering og oppføring av naust*. Planskildringa seier ingenting om kvifor området allereie er planert, men kommunen har stadfesta at det delvis dreier seg om tiltak som det ikkje er gjevne løyve til. Fylkesmannen er difor òg i utgangspunktet kritisk til oppføring av nye naust på dette arealet.

Statleg samordning - kommunedialog

Fylkesmannen deltek som kjent i eit pågåande forsøk med samordning av statlege motsegner til kommunale arealplanar. Som ein del av dette forsøket, prøver vi ut ein arbeidsmåte, der kommunane som planstyresmakt vert invitert til eit dialogmøte i saker der ein eller fleire statsetatar med motsegnrett har vesentlege merknader til planframlegg som ligg ute til ettersyn. Dersom dialogmøte vert avtalt, sender Fylkesmannen ut ein samordna uttale i etterkant, der det vert teke stilling til kva motsegner som faktisk vert fremja til planen. I denne saka har Radøy kommune ønska ein utvida dialog. Det ligg ikkje føre uttaler med motsegn frå andre statsetatar enn Fylkesmannen.

Dialogmøte

Møtet vart halde den 16.9.2015 i Statens hus.

Frå Radøy kommune

- Tonje Nepstad Epland, leiar teknisk forvaltning/juridisk rådgjevar.

Frå Fylkesmannen

- Lars Sponheim, fylkesmann.
- Rune Fjeld, assisterande fylkesmann.
- Egil Hauge, prosjektleiar.

Referat

Fylkesmannen ønska velkomen og orienterte kort om vurderingane som er gjort av planen. Kommunen orienterte om bakgrunnen for planen. I arbeidet har ein lagt vekt på å få til ei løysing som balanserer ei vidare utvikling av området mot dei store landskaps- og strandsoneverdiane området har. Bustadane er trekte attende i landskapet etter ei funksjonell strandsonevurdering og plassert etter ei konkret vurdering av alternativ. Planen opnar berre for gangveg ned til naustområdet og nausta vil bli kravd oppført etter kommuneplanen sine føresegner. Vidare er området som er sett av til fritids- og turistføremål arrondert på ein slik måte at landskapsverknadane vert mindre enn den førre reguleringsplanen la opp til.

Fylkesmannen finn etter dette at planen i sum balanserer interessene i området på ein god og akseptabel måte. Men for å sikre mot eit vidare press på strandsona og minimere landskapsverknadane, meiner Fylkesmannen at planen må fastsetje byggegrenser mot sjø for områda BFS1 og BFS2. Vi viser her til plan- og bygningslova § 1 - 8. Kommunen gav uttrykk for at det vil bli gjort.

Konklusjon

Fylkesmannen finn etter dette at dialogen har ført fram. Det vert ikkje fremja motsegn til planen, men vi legg til grunn at det vert fastsett byggegrenser for dei viste bustadområda.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Egil Hauge
Prosjektleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune Postboks 7900 5020 Bergen

