

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.02.2016
013/2016	Kommunestyret i Radøy	PS	03.03.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/3005	15/14435

### Plansak 1260201000700 - detaljregulering - Svena fritidsbustader - godkjenning

#### Saksopplysingar: Bakgrunn

Framlegg til ny reguleringsplan for delområde i Rossneset hytteområde er levert av Ard areaplan AS på vegne av tiltakshavar Kjell Bjorøy.

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for å kunne endre plassering av nye fritidsbustader samenlikna med det godkjente i reguleringsplan for Rossnes. I tillegg er det ynskje om 1 ekstra hytte med naust, samt gangveg til sjø og flytebyggje.



Figur 2: Utsnitt av gjeldande reguleringsplan for området, Rossnes. Planområdet er markert omtrentleg med svart stipla line.

#### Saksprosess

Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt ut 06.11.14 med frist for innspel til planarbeidet 20.12.2014.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk godkjente planframlegget for høyring 06.05.2015. Planframlegget har vore på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn med frist for merknadar 10.07.2015. Det kom 5 merknadar frå offentlege styresmakter.

Då det var varsla motsegn mot planen vart det halde dialogmøte mellom Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen og Radøy kommune. Dialogmøtet førte til semje om å endre planen på nokre punkt og soleis unngå motsegn. Statens vegvesen har i e-post 04.01.2016 bekrefta at dei vil godkjenne planen på gjevne vilkår.

I tillegg har Hordaland fylkeskommune hatt saka inne til ekstra vurdering for eventuelt å fremje saka for politisk vedtak om motsegn. Siste svar frå fylkeskommunen kom 03.12.2015 der dei skriv at dei ikkje vil fremje politisk sak og difor vil trekkje varsel om motsegn.

11.01.2016 har Ard arealplan AS levert reviderte plandokument og planframlegget er no klart for handsaming i kommunen.

I dette saksframlegget vert planframlegg for ny detaljregulering av Svena lagt fram for kommunen som planstyresmakt for godkjenning. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjer vedtak med innstilling til vedtak i kommunestyret.

### **Lovgrunnlag**

Reguleringsplanar skal handsamast etter plan- og bygningslova kap 12.

§ 12-12. skal nyttast når det skal fattast «*Vedtak av reguleringsplan*». Etter at kommunestyret har fatta vedtak skal dette kunngjerast og det er klagerett på vedtaket.

### **Vurdering av innkomne merknadar**

#### **Bergen og omland havnevesen:**

BOH har hatt saken til uttale ved flere anledninger og har ingen ny merknader til detaljreguleringen.

Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. § 27, første 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.

#### **Rådmannen sin vurdering:**

Orientering om søknadsplikt føl etter havne- og farvannslova og treng ikkje gjentakast i planføresegnene.

#### **Kystverket Vest:**

Kystverket har ingen merknader i saken.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

**Hordaland fylkeskommune:**

Hordaland fylkeskommune hadde i sin merknad 10.07.2015 varsla motsegn mot planen med grunngeving i at det ville råke regionalt viktige friluftsområde og strandsona.

*Konsulentens sin vurdering:*

Ard har grunngeve planframlegget med at det vert ei lita auke frå 5 til 6 fritidsbustader, og frå 2 til 3 naust i området, samelikna med gjeldande reguleringsplan for Rossneset. Det er lagt inn buffer mot sjø og elles grøne areal. I føresegnene er det lagt føringar for at utbygginga skal tilpassast terrenget. Ard skriv at «*Det kan leggjast ved ein illustrasjonsplan som syner tenkt plassering av naust, småbåtanlegg og evt.*»

I e-post 03.12.2015 skriv plansjefen i fylkeskommunen:

*«På grunn av kapasitet vil vi ikkje fremje saka for politisk handsaming. Vi trekker varsel om motsegn, men rår fortsatt i frå planen grunna omsynet til regionale friluftssinteresser og strandsona.»*

Rådmannen sin vurdering:

Fylkeskommunen har trekt sitt varsel om motsegn og kommunen står soleis fritt til å godkjenne reguleringsplanen.

Føringar for plassering av bygg i området skal leggjast inn i føresegnene og i ein illustrasjonsplan. For at illustrasjonsplanen skal vere juridisk bindande må den godkjennast av fagetaten i kommunen før plansaka kjem opp for kommunestyret. Illustrasjonsplanen må vere eit av plandokumenta.

Strandsona og sjøen utafor Rossneset er mykje brukt friluftsområde, særleg av båtfolk. I eksisterande plan for Rossnes er det lagt opp til eit stort hyttefelt i dette området og rådmannen kan ikkje sjå at ein ved denne fortettinga vil påvirke bruken av området for ålmenta i særleg grad. Mykje framstår alereie som privat, men det er vegar, gangvegar og stier i området der folk kan gå. Kaien i Rossneset er offentleg, der kan ein parkere eller gå i land med båt. Strandlinja vert som følge av tiltak i detaljplan for Svena meir privatisert då det er tenkt flytebyggje i tillegg til naust. Rådmannen vurderer det likevel slik at friluftssinteressene og strandsona ikkje vert råka på ein så omfattande måte at planen ikkje bør godkjennast.

**Fylkesmannen i Hordaland**

Fylkesmannen kom med samordna uttale i saka 15.07.2015 etter at det var halde dialogmøte med kommunen 01.07.2015.

Statens vegvesen har motsegn knytt til planen si løysing for avkøyrsla som ikkje føl vegnormalane og derfor ikkje tar nok omsyn til trafikktryggleiken på staden.

### **Statens vegvesen**

Ønsker tekniske teikningar som syner at det er mogleg å bygge avkøyring/kryss i samsvar med vegnormalane. Tilrådde ei samordning av dei to avkøyrslene på staden. Frisiktsona må endras frå 6x50 til 4x60. Det må påførast radius på avkøyrsla i plankartet. For å få ei tilfredsstillande løysing på krysset må tilkomstvegen flyttast eller det må gjerast tiltak som sikrar god nok sikt og linjeføring i avkøyrsla.

*Konsulenten sin vurdering:*

Statens vegvesen i e-post 04.01.2016:

Vi viser til e-post under. Takk for en oversiktlig oppsummering!

Vi har vurdert tegninger og plankart som ble sendt oss. Vi har følgende kommentarer:

1. Fall i avkjørsel skal regnes fra vegkant. Lengdeprofilen for SV2 viser at det er målt fra vegmidte på fylkesvegen. Dette må rettes.
2. Vi vil minne om at bestemmelser for offentlig og privat veg og annen veggrunn må skilles fra hverandre.
3. Vi ønsker at dere tar bort «regulert kant køyrebane» fra plankartet.

Hvis dette rettes opp har vi ingen innvendinger til videre planbehandling.

Rådmannen sin vurdering:

Det har vore møte mellom partane der det var semje om å endre delar av reguleringsplanen. Slik rådmannen vurderer det siste innsendte framlegg til plan er dette fulgt opp av plankonsulenten.

### **Vurdering av planframlegget**

Rossneset er eit stort område som vart regulert til fritidsbustader tidleg på 1980-talet. Feltet er bygd ut i på begge sider av fylkesvegen som går ut til Rossneskaiaen (tidlegare aktiv ferjekai for offentleg transport). Det er opparbeidd infrastruktur og parkering for hyttetomtane etter kvart som dei har etablert seg. Feltet er framleis ikkje ferdig utbygd.

Planområdet for detaljplan for Svena ligg som ein liten del av reguleringsplan for Rossnes, i søraustre hjørnet. Eigedomen er i dag bygd med eit gammalt våningshus som no vert nytta som fritidsbustad og eit naust. Arealet er byggeområde i eksisterande reguleringsplan og kan utnyttast til fleire fritidsbustader etter gjeldande plan. Eigarane av eigedomen vil endre på plasseringa av tomtane, leggje til 1 hytte og 1 naust samt etablere gangveg til sjø og anlegg for småbåtar. Dette ligg inne i den nye detaljplanen for Svena. Radøy kommune har vore positiv til fortetting av eksisterande hytteområde.

Plandokumenta er slik rådmannen vurderer det i tråd med krav satt i plan- og bygningslova. Dokumenta er lesevennlige og gode, kart er levert på rett digital form.

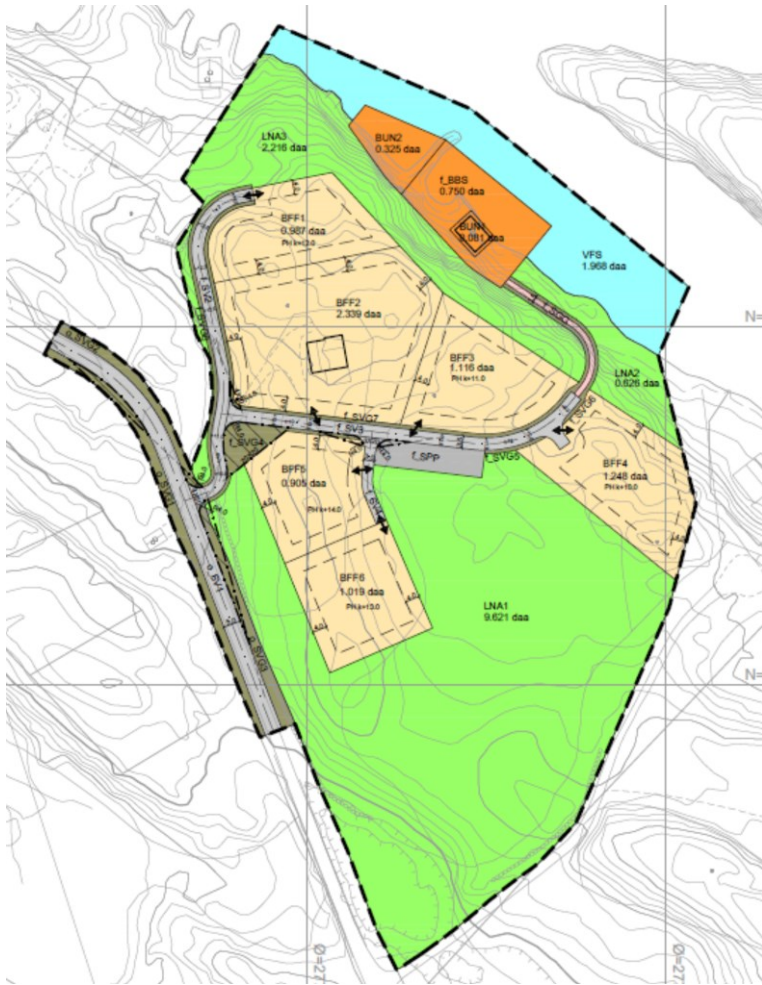
### Planskildringa

Planskildringa samanfattar bakgrunn og føremål, rammer for planarbeidet, planprosessen og korleis innspel til planarbeidet er handtert, samt innhaldet i og konsekvensar av planen.

Som del av planskildringa skal det etter plan- og bygningslova vere utarbeidd ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). Analysen skal kartleggje sannsyn for uønska hendingar av endra arealbruk. I følgje plankonsulenten er det avdekka fare for sterk vind, springflo, og ein viss brannfare utan at dette vil påvirke nye tiltak om dette vert teke omsyn til i planleggings- og byggjefasen.

### Arealplankart

Plankartet er eit juridisk bindande dokument som, saman med føresegna, fastset den framtidige arealbruken innafor planområdet som er omgjeve av ei plangrense.



Følgjande arealføremål er nytta i plankartet:

Føremål		Totalt areal
Busetnad og anlegg		
Fritidsbustader-frittliggjande	BFF1-BFF6	7,518 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	f_BBS	0,750 daa
Uthus/naust/badøhus	BUN1-BUN2	0,406 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Veg	o_SV1,f_SV2-f_SV4	1,478 daa
Gangveg	f_SGG	0,067 daa
Annan vegg grunn - grøntareal	o_SVG1-o_SVG3, f_SVG4-f_SVG8	1,067 daa
Parkeringsplassar	f_SPP	0,225 daa
Landbruks-, natur- og friluftsføremål		
Naturføremål	LNA1-LNA3	12,696 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone		
Friområde i sjø vassdrag med tilhøyrande strandsone	VFS	1,968 daa
Omsynssoner		
Frisiktsone ved veg		
<b>Totalt</b>		<b>26,176 ±daa</b>

### Føresegner

Føresegnene er å sjå på som lovteksten til planen, juridisk bindande krav til arealbruken innfor planområdet. Dei skal utdjupe kva områda skal nyttast til og kva som er lov i kva område.

### **Oppsummering**

Arbeidet med ny detaljplan for Svena har gått over ein lang periode og det er difor lagt med mange dokument i saka for å belyse noko av prosessen. Framlegg til arealbruk i ny plan er i tråd med overordna arealbruk gjeve i kommuneplan for Radøy.

Rådmannen og tidlegare politiske utval har vore positive til fortetting av eksisterande område satt av til byggeområde for fritidsbustader.

Til handsaming i kommunestyret vert berre plandokumenta som skal vedtakast lagt ved:

1. planskildring
2. plankart
3. føresegner

### **Konklusjon**

Rådmannen vil rå til at detaljregulering av Svena vert godkjent.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk innstiller til endeleg vedtak i kommunestyret.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk innstiller følgjande til kommunestyret:**

Detaljplan for Svena fritidsbustader med planid 12602010000700 vert godkjent med planskildring (dagsett 12.05.2015) plankart (dagsett 11.01.2016) og føresegner (dagsett 13.01.2016).

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

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

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 005/2016**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

#### **PLT - vedtak:**

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk innstiller følgjande til kommunestyret:**

Detaljplan for Svena fritidsbustader med planid 12602010000700 vert godkjent med planskildring (dagsett 12.05.2015) plankart (dagsett 11.01.2016) og føresegner (dagsett 13.01.2016).

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

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

### **Kommunestyret i Radøy - 013/2016**

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

Kommunestyret vedtok samrøystes tilrådinga frå hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

**KS - vedtak:**

Detaljplan for Svena fritidsbustader med planid 12602010000700 vert godkjent med planskildring (dagsett 12.05.2015) plankart (dagsett 11.01.2016) og føresegner (dagsett 13.01.2016).

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

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

**Vedlegg:**

Oppsummering av fråsegna med svar

Samordna uttale i sak Offentleg ettersyn - Radøy - Rossnes - Svena fritidsbustader - Privat detaljreguleringsplan - PlanID 126020

SVENASVV

Fråsegn til 1. gongs høyring og offentleg etter

Dialogmøte med Statens vegvesen - utkast til endringar i planframlegg

Uttale regplan Svena fritidsbustader - Radøy

Plansak 12602014000700 - detaljregulering - Svena fritidsbustader - uttale

Uttale til - detaljregulering - Rossneset - Svena fritidsbustader - 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Plansak 12602014000700 - detaljregulering - Rossneset - Svena fritidsbustader - 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Plankart\_Svena\_19.05.15

Godkjenning fra Statens vegvesen av planforslaget

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

Plankart\_Svena\_11.01.2016

Plansak 12602014000700 - detaljregulering - Svena fritidsbustader - trekkjer motsegn

Planskildring\_Svena

Føresegner Svena\_rev