

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
006/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.02.2016
	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	
014/2016	Kommunestyret i Radøy	PS	03.03.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/495	16/701

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringsplan - godkjenning

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Framlegg til revidert reguleringsplan fr Kvalheimsneset serviceområde er levert av OPUS Bergen AS på vegne av Kvalheim Fritid AS.

«Formålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter med utleigedel, utleigehytter, og restaurant/felles aanlegg/konferansesenter.»

Planskildringa s.4.



Figur 1. Kartutsnitt frå gjeldande KPA (2011 – 2023) planID 12602008000300 (Braplan.no). Planområdet merket med sirkel.

Saksprosess

Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 01.04.2014.

Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt ut 07.05.14 med frist for innspel til planarbeidet 01.06.2014.

Framlegg til ny detaljregulering for Kvalheimsneset serviceområde har vore handsama fleire gongar i kommunen:

03.09.2014 (sak 075/2014) - Handsaming for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

20.11.2014 og 29.01.15 - Revidert planframlegg.

04.02.2015 - Drøfting i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

15.04.2015 (sak 018/2015) - Ny handsaming for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

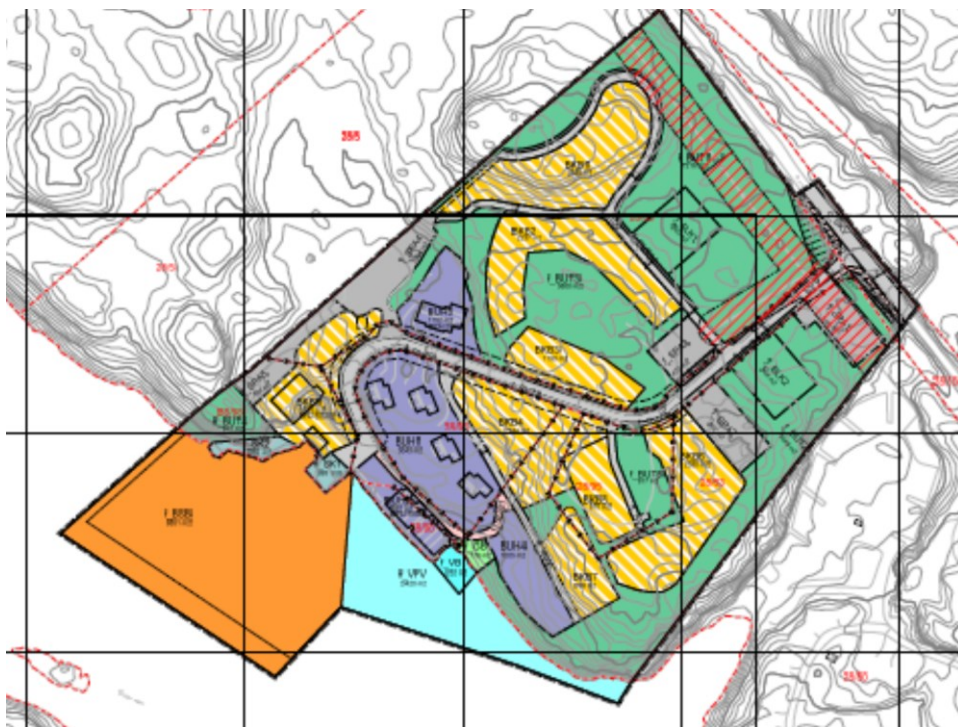
28.04.2015 (sak 018/2015)- Handsaming i Kommunestyret. 01.10.2015 - Revidert planframlegg

04.11.2015 - Ny handsaming for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk godkjente planframlegget for høyring 04.11.2015.

Planframlegget har vore på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn med frist for merknadar 01.01.2016. Det kom 3 merknadar frå offentlege styresmakter og 1 frå privat grunneigar

Då det var varsla motsegn mot planen vart det halde dialogmøte mellom Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen og Radøy kommune 20.01.2016. OPUS Bergen AS leverte reviderte plandokument 22.01.2016.



I dette saksframlegget vert planframlegg for ny detaljregulering av Kvalheimsneset serviceområde 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.

Plandokumenta skal utformast i tråd med lov og forskrift, t.d. legg kartforskrifta føringar for utarbeiding av plankartet.

Vurdering av innkomne merknadar

Kurt-Steinar Kvalheim

Kvalheim peikar på at eigedomsgrensa i nord mot hans eigedom er satt ved jordskifte. Grenselinja i plankartet er i sjø komme inn på Kvalheim sitt område og han ber om at denne vert trekt tilbake. Bruken av sjøområda i planen strir mot allmenn ferdsle og Kvalheim meiner at marinanen må visa i plankartet slik at andre sin bruk av området vert trygga.

Planleggjar sin kommentar:

<ol style="list-style-type: none">1. Grenselina ut i sjø er inne på 28/5 sitt sjøområde. Dette avviket må korrigerast (vedlegg 2). Grensa vart fastsatt ved jordskifte og grenselina er påvist og teikna inn på jordskiftekart (vedlegg 1).2. Planens fargelagde område i sjø strir mot den allmenne ferdslerett og normal bruk av sjøområdet utanfor g/bnr 28/5 (vedlegg 3)3. I tidlegere illustrasjonar er utvida marina teikna inn (vedlegg 4), men er no teke ut av planteikningane. Marinaen si plassering og konstruksjon har vesentleg betydning for bruken av sjøområdet både for g/bnr 28/5 sin framtidige bruk av eige sjøområde, og den allmenne ferdslerett. Ber om at plassering av marina vert presisert av ansvarleg søkjar.	<ol style="list-style-type: none">1. og 2. Plangrensa er justert slik at ein no gå i ei rett linje frå gnr. 28 bnr. 90 og ikkje inn på gnr. 28 bnr. 5.3. Plassering av marina er synt på illustrasjonsplan, som er retningsgjevande. Nøyaktig plassering av marina må avgjerast ved søknad av tiltaket.
---	--

Rådmannen si vurdering:

Slik rådmannen vurderer det er reguleringsplanen endra i tråd med merknaden frå Kurt-Steinar Kvalheim. Det er i plankartet satt byggjegranser innafor arealføremålet for marina. Det kan ikkje byggjast utafør desse sjølv om arealføremålet ligg litt utafør.

Bergen og omland havnevesen

Vurdering av planforslaget/endringen

Vi har ingen merknader til planendringer. På dette stadiet i planarbeidet kan vi ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som vi er satt til å ivareta. Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjoområdet krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. § 27, første ledd. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid for tiltak iverksettes.

Planleggjar sin kommentar:

Er tatt til orientering.

Rådmannen si vurdering:

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

Hordaland fylkeskommune

«Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld barn og unge, landskap, friluftsliv, strandsoner, kulturminne og kulturmiljø. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.»

Fylkeskommunen er skeptiske til å opne for arealføremål i strid med kommuneplanen, private fritidsbustader i staden for næring med utleiehytter. Dei er positive til dei områda som har fått delt føremål. Fylkeskommunen ber om at trafikktryggleik vert eit tema i vidare prosess og då særleg knytt til born og unge sin tryggleik. Det vert peika på at planen har føresegnar som sikrar landskap og terreng og fylkeskommunen ber om at dette vert vektlagt ved utbygging av området. Det same gjeldt for vegetasjon og fylkeskommunen kjem med innspel om at det vert utarbeidd ein hogstplan for området slik at ein kan ta vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon. «*Det må ikkje settast opp stengslar som hindrar allmentas ferdsle ned til og i områda langs sjøen.*» Det er ikkje kjende kulturminne i området, men fylkeskommunen minner om meldeplikten om ein skulle oppdaga noko undervegs i arbeidet.

Planleggjar sin kommentar:

1. HFK er generelt skeptisk til planar som legg til rette for andre føremål enn det som er sett av i kommuneplanen, men er positive til dei kombinerte føremåla for fritidsbustader /fritids og turistføremål og bevertning, og at føresegnene sikrar hytteutleie i desse områda.	1. Er tatt til orientering.
2. Det er satt av tilstrekkeleg areal til barn og unge, men det vert ikkje teke omsyn til korleis dei kan ferdest trafikksikkert i området. HFK ber om at det vert teke omsyn til trafikksikring i det vidare planarbeidet.	2. Det er tenkt at ein kan gå gjennom området på interne gangveggar i grøntområde mellom hyttene og dette er synt på illustrasjonsplan, datert 21.01.2016
3. Planen har føresegnar som sikrar landskap og terreng. HFK ber om at dette vert vektlagt ved utbygging av området då planområdet inngår i viktige landskaps- og friluftsområde.	3. Dette er sikra i føresegn 1.2, Krav til situasjonsplan og estetikk.
	4. Dette er sikra i føresegn 1.2, Krav til situasjonsplan og estetikk.
	5. Dette er ikkje vanleg med hogstplan for utbyggingsområder. Ein har og sikra dette i føresegn 1.2.
	6. Gangveg og badeplass skal vere felles for planområdet og skal opparbeidast som vist på plankart.
	7. Det skal utarbeidast ein situasjonsplan og ein må vurdere dette i byggesaka.
	8. Er tatt til orientering.

<p>4. HFK ber om at det takast omsyn til vegetasjon og naturmangfald ved utbygging av området.</p> <p>5. Det hadde vore positivt med hogstplan i skogområda som utbyggast slik at ein i størst moglig grad kan bevare eksisterande vegetasjon. Dette gjeld særleg områda BKB 3 - BKB 7, som har innsyn frå fjorden.</p> <p>6. HFK ber om at f_SGS1 ver opparbeida slik at allmenta føler seg velkomne mot f_GB. Stengsler som hindrar allmenn ferdsle til sjø og strandsone må ikkje settast opp.</p> <p>7. Under opparbeiding av feltet må ein søke å unngå skade i/på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, turfter m.m.</p> <p>8. Gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd ved funn av automatisk freda kulturminne.</p> <p>9. Planen er lagt saka fram for Bergen Sjøfartsmuseum. Dei kjenner ikkje til marine kulturminne, men gjer merksam på at tiltakshaver er pliktig å gje melding til museet dersom ein under sjøarbeida finn marine kulturminne som skipsvrak, keramikk m.m., jf. Kulturminnelova §14.</p>	<p>9. Er tatt til orientering.</p>
--	------------------------------------

Rådmannen si vurdering:

Fylkeskommunen har fleire merknadar som gjeldt landskapstilpassing, vegetasjon og strandsone samt tilhøve for born og unge. Slik rådmannen vurderer planframlegget er dette ivareteke i planen.

Statens vegvesen

Oppsummert skriv Statens vegvesen at dei ikkje har motsegn til reguleringsplanen slik han ligg føre. *«Vi meiner likevel at ein med enkle grep kan ta enno betre omsyn til trafikktryggleiken i planen. Vi ber og om at kryssløysinga i planen vert oppdatert i samsvar med vedlagt prinsippskisse»*

Staten vegvesen peiker på ROS-analyse som har fokus på innfor reguleringsplangrensene og tek lite omsyn til ytre påverknad i frå fylkesvegen som går forbi og avkjørsla her.

Planleggjar sin kommentar:

<p>1. <u>Kryssløysing:</u> Avkøyring frå fylkesvegen til planområdet skal utformast og regulerast som eit kryss. Dette er gjort, men utforminga er ikkje i samsvar med kriteria for uregulert T-kryss, jf. Handbok N100 figur E7, tabell E3 og handbok V121 tabell 3.8. SVV ber om at dette rettast opp</p>	<p>1. Krysset er endra og er no utforma som eit uregulert T-kryss i tråd med uttale frå Statens vegvesen.</p> <p>2. I dialogmøte med Statens vegvesen, 20.01.2016, vart Radøy kommune og Statens</p>
---	--

<p>i plankart i samsvar med vedlagt prinsippsskisse.</p> <p>2. <u>Fortau:</u> SVV tilrår at det vert regulert fortau langs heile plangrensa for å sikre at fortau kan byggast når kommunen vurderer trong for det, utan at ein treng å gå gjennom ny reguleringsprosess.</p> <p>3. <u>ROS-analysen:</u> Formuleringa i ROS-analysen på punktet om trafikkulukker er vag. Her bør det inn at planområdet grensar til fylkesveg 414, Marøyvegen, i nord-aust, og at fartsgrensa på strekninga er 80 km/t. ROS-analysen skildrar stort sett tilhøva lenger inne i planområdet. ROS-analysen skal vise heile biletet.</p> <p>4. SVV har ikkje motsegn men meiner at ein med enkle grep (over) kan ta enno betre omsyn til trafikktryggleiken.</p>	<p>vegvesen samd om at ein ikkje skal regulera fortau langs heile plangrensa, då ein må utvide og varsle plangrensa på ny.</p> <p>3. Krysset til fylkesvegen var inkludert i ROS-analysen, men teksten er retta slik at det kjem tydlegare fram.</p> <p>4. Er tatt til orientering.</p>
---	---

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen er nøgd med at ein i dialogmøte hart vorte samde om gode løysingar for infrastrukturen i området samt avkjørsle frå fylkesvegen. Konsulenten har i stor grad endra planen etter Statens vegvesen sine merknadar. Radøy kommune tek trafikktryggleik på alvor, det er likevel ulike krav som vert sett til eit ferie- og fritidsområde enn om dette hadde vore eit bustadfelt, då krav om fortau langsetter fv hadde vore aktuelt.

Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen peikar på at området er del av eit svært viktig friluftsområde og meiner at urørte grøne område mot sjø bør behaldast. Fylkesmannen i Hordaland er kritisk til storleiken på småbåthamna.

Planleggjar sin kommentar:

<p>1. Fylkesmannen meiner at området er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo – Byngja og at det er viktig å behalde det urørte grøne området ned mot sjøen sør-aust i planområdet, så langt som råd.</p> <p>2. Fylkesmannen er kritisk til storleiken på småbåthamna og meiner at det beslaglegger store deler av sundet. Primært må hamneområdet reduserast og lokalisert nærare utbyggingsområda på land. Alternativt kan det leggjast inn klåre føresetnader i føresegnar som sikrar og klargjer omfanget av utbygginga i området på sikt.</p> <p>3. Det vert vist til Statens vegvesens sin uttale.</p>	<p>1. Utbyggingsområdet mot sjøen i sør-aust, BUH4 og BKB7, er redusert i tråd med det ein blei samd om i dialogmøte med fylkesmannen, 20.01.2016.</p> <p>2. Småbåthamna, f_BSB er redusert i nord-vest og sør-vest i tråd med det ein vert samd om på dialogmøte.</p> <p>3. Sjå kommentar til Statens vegvesen sin uttale.</p>
--	---

Rådmannen sin vurdering:

Slik rådmannen vurderer det har plankonsulenten endra planen i tråd med avtale frå dialogmøte 20.01.2016. Fylkesmannen har fått nye plandokument tilsendt og har i e-post av 27.01.16 stadfesta

at fylkesmannen kan akseptere planen slik den no ligg føre.

Vurdering

Kvalheimsneset serviceområde er eit næringsområde med fine kvalitetar som ferie- og turistplass. I tillegg har restauranten og fasilitetane rundt den vore mykje nytta av lokalbefolkninga. Det er viktig for Radøy kommune at aktiviteten vert halde oppe og gjerne auka då det kan bety auka sysselsetting. Området er satt av til næringsområde for ferie- og fritidsføremål og det skal det framleis vere etter regulering og utbygging.

Kvalheimsneset serviceområde ligg til sjø med eigen båthamn. Det er viktig at dette er eit område som er ope og kan nyttast av fleire enn private grunneigarar. Difor er det i plankartet teikna inn område for fellesskapet langs sjø, og bruken skal sikrast i føresegnene.

Framlegg til endra reguleringsplan for Kvalheimsneset service område står fram som godt med flotte og lesevennlege dokument, tydlege kart på rett digital form og i tråd med føringar gjeve i lov og forskrift.

Arealplankart

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

Følgjande arealføremål er nytta i plankartet:

AREALFORMÅL (PBL §12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

BUH	Utleiehytter (1171)
BSB	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
BUT	Uteopphaldsareal (1600)
BLK	Leikeplass (1610)
BKB1-7	Kombinert bygge- og anleggsformål (1800) Fritids- og turistformål (1170) Fritidsbebyggelse (1120)
BKB6	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Fritids- og turistformål (1170) Beverting (1330)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL §12-5 nr. 2)

SV	Veg (2010)
SKV	Kjøreveg (2011)
SF	Fortau (2012)
SGS	Gangveg/gangareal/gågate (2016)
SVT	Annan veggrunn-teknisk anlegg (2018)
SK	Kai (2041)
SPA	Parkeringsplassar (2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)

GB	Badeplass (3041)
-----------	------------------

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED
TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr. 6)

VFV	Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
------------	---

VB	Badeanlegg (6770)
-----------	-------------------

o = offentlig formål
f = fellesareal

Den lilla fargen i plankartet er ferie- og turistføremål, med andre ord reine utleiehytter. Dei stripete gule og kvite er kombinerte føremål der det kan byggjast private hytter med utleigedel. bruken skal styrast i føresegnene.

Planskildringa

Planskildringa samanfatar 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 avdekkja følgjande i kap 8.10 frå s.30:

«Risiko for brann, høgspenlinjer, tilkomst for utrykkingskøyretøy og trafikkulukker er tema som er vurdert til gul sone jf. kap. 6.12 og indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Temaa er vurdert for risikobildet som følge av planlagt utbygging og er kort kommentert med moglege tiltak under.

Uønskt hending	Aktuelt?	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<u>Er området utsett for:</u>					
Skog- /lyngbrann?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Katastrofalt/ K5		Det er ikkje nødvendig med tiltak for å redusere risikoen for skog og lyngbrann. Sjøen kan brukast som sløkkevasskjelde i nødstilfelle. Nye bygningar skal utformast i tråd med TEK 10.
Forureining					
<u>Er det i området:</u>					
Høgspenlinjer?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Høgspenlina i nord er sikra som eigen omsynssone på plankart.
Beredskap					
<u>Er det i området:</u>					
Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Vegane skal utbetrast med breidde og kurvatur som vist på plankart, og det vil vere god tilkomst for utrykkingskøyretøy. Avkjørsla mot Fv414 skal utformast som kryss.
Infrastruktur					

<u>Er området utsett for:</u>				
Trafikkulukker?	Ja	Mindre sannsynleg/S2	Farleg/ K4	 <p>Planområdet har vegareal og ein kan følgeleg ikkje utelukke faren for trafikkulukker. Vegen skal utbetrast til 4m bredde og avkøyrsla mot fylkesvegen skal utformas som eit uregulert T-kryss. Direkte tilkomstvegar til hyttene er i hovudsak gangvei. Frisiktsone er vist på plankart. Gjennom å oppgradere internvegar og krysset til fylkesvegen vil ein få eit meir trafiksikkert vegnett enn dagens situasjon.</p>

Føresegner

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

Rådmannen er særleg merksam på rekkjefølgjekrav satt i føresegnene og tilhøve for fellesskapet, ålmenta og born og unge.

Konklusjon

Rådmannen vil rå til at detaljregulering av Kvalheimsneset serviceområde vert godkjent.

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

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

1. planskildring
2. plankart
3. føresegner

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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

Detaljplan for Kvalheimsneset serviceområde med planid 12602014000750 vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 006/2016

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

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

Detaljplan for Kvalheimsneset serviceområde med planid 12602014000750 vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Kommunestyret i Radøy - 014/2016

KS - handsaming:

Leif Taule (Sp) meiner endring av reguleringsplanen for Kvalheimsneset serviceområde ikkje vil vera ei dårleg utnytting av eit verdifullt næringsområde som kommunen i si tid selde svært rimeleg. Han røysta difor mot hovudutvalet si tilråding.

Kommunestyret vedtok hovudutval for plan, landbruk og teknisk si tilråding mot 6 røyster (Sp).

KS - vedtak:

Detaljplan for Kvalheimsneset serviceområde med plan-id 12602014000750 vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Fråsegn til høyring av reguleringsplan - Kvalheimsneset serviceområde

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringsplan - uttale

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - vedk endring av reguleringsplan

Kart og omtale

dokument-b8c0e1ed

Planskildring Kvalheimsnes 22.01.16

Reguleringsføresegner Kvalheimsneset 22.01.2016

MERKNADSSKJEMA

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringsplan - Samordna uttale

Kvalheimsneset plankart

Kvalheimsneset illplan

Samordna uttale i sak Offentleg ettersyn - Radøy - Gnr 28 Bnr 63 90 og 95 - Kvalheimsneset - Endring av reguleringsplan

KvalvnSVV