

# RADØY KOMMUNE

## Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	06.03.2013	014/13	KFL
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	29.01.2014	010/14	KFL

<b>Avgjerslemynde:</b> HPLT <b>Sakshandsamar:</b> Kjersti Flatråker	<b>Arkiv:</b> K2-L12 <b>Objekt:</b>	<b>Arkivsaknr</b> 12/2039
--	--	------------------------------

### KUVÅGEN HYTTEFELT - REGULERINGSENDRING - HANDSAMING FOR HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
2	I	23.01.2013	Wico Eiendom as	Kuvågen - Søknad om oppstart av privat planarbeid - planer om mindre fortetting - Radøy Hyttegrend
4	U	15.03.2013	Wico Eiendom as	Kuvågen - reguleringsendring - oppstart av privat planarbeid - tilråding
5	I	10.10.2013	Norges vassdrags og energidirektorat - Region Vest	Uttale til forslag til mindre reguleringsendring
7	I	17.10.2013	Anne Berit Erdal Borvik og Terje Borvik	Tilbakemelding på høyring av forslag til mindre reguleringsendring
6	I	17.10.2013	Karstein B Vågenes AS	Spørsmål til godkjenning av plassering hytter
8	I	19.10.2013	Karstein B Vågenes	Vedr forslag til reguleringsendring
12	I	22.10.2013	Gerd Kvalheim	Merknad til forslag til mindre reguleringsendring
11	I	23.10.2013	Wenche Romarheim og Stein Egil Solberg	Merknader til forslag om mindre reguleringsendring
9	I	23.10.2013	Fiskarlaget Vest	Kuvågen - vedr. reguleringsendring
10	I	24.10.2013	Bravi Eiendomsutvikling	Merknad til reguleringsplan Kuvågen
14	I	25.10.2013	Hordaland Fylkeskommune - Regionalavd.	Fråsegn til varsel om mindre reguleringsendring Kuvågen hyttefelt
13	U	28.10.2013	Karstein B Vågenes AS	Kuvågen - spørsmål til endring av hyteplassering - kopi av dokument i frå arkivsaka
18	I	20.11.2013	Dimensjon Rådgiving AS	Kuvågen hyttefelt - reguleringsendring - vedlegg
17	I	20.11.2013	Dimensjon Rådgiving AS	Kuvågen hyttefelt - reguleringsendring - vedlegg
16	I	20.11.2013	Dimensjon Rådgivning AS	Kuvågen hyttefelt - reguleringsendring - innsending av framlegg

15	I	20.11.2013	Statens vegvesen - Region Vest	Vedr mindre reguleringsendring for Kuvågen hyttefelt
19	U	12.12.2013	Wico Eiendom as	Kuvågen hyttefelt - reguleringsendring - utsending av gebyr

**Vedlegg i saka:**

Framlegg til endra plan med kart og føresegner

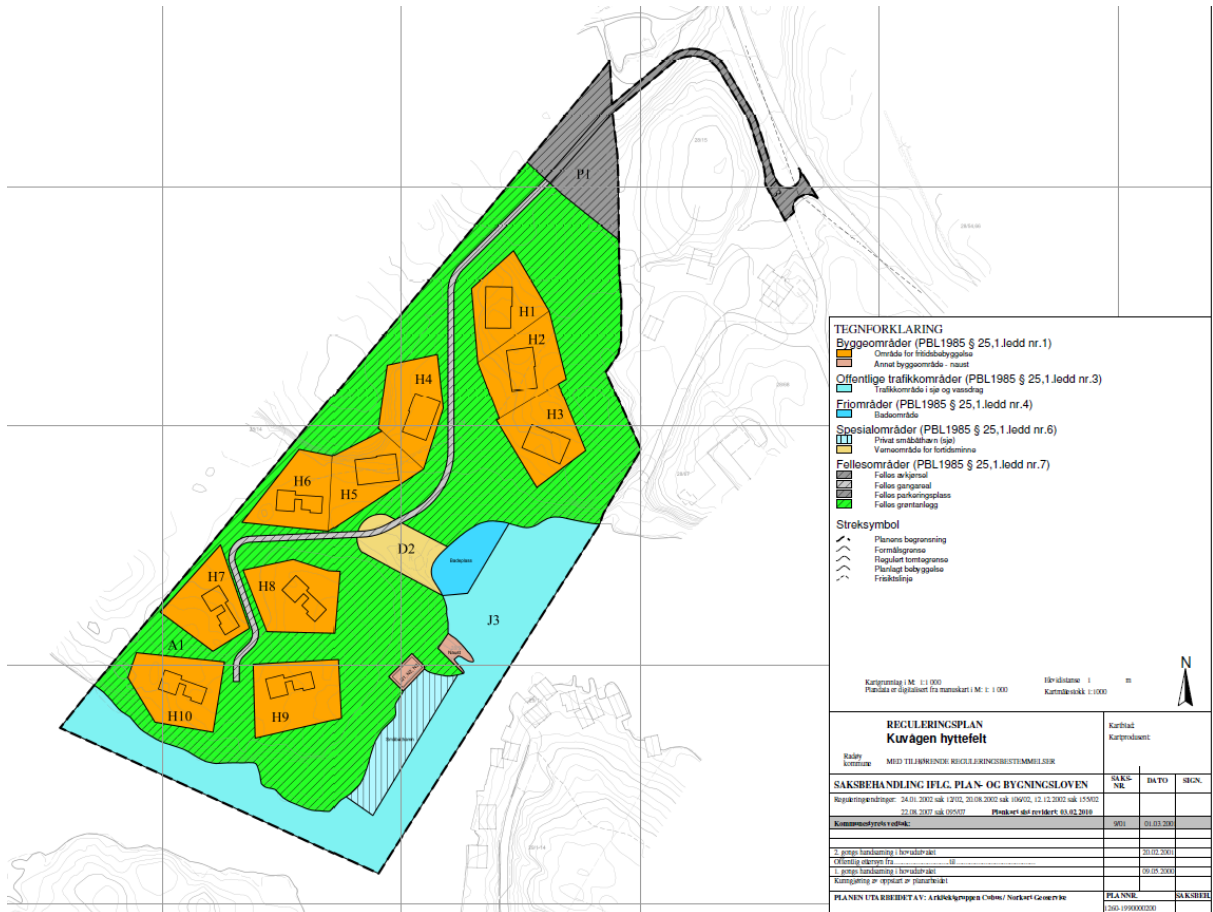
**Saksutgreiing:**

Wico eigedom AS søker om oppstart av privat planarbeid for endring av detaljplan for Kuvågen hyttefelt. Området vart regulert i 2003 og teikna opp igjen i 2012.

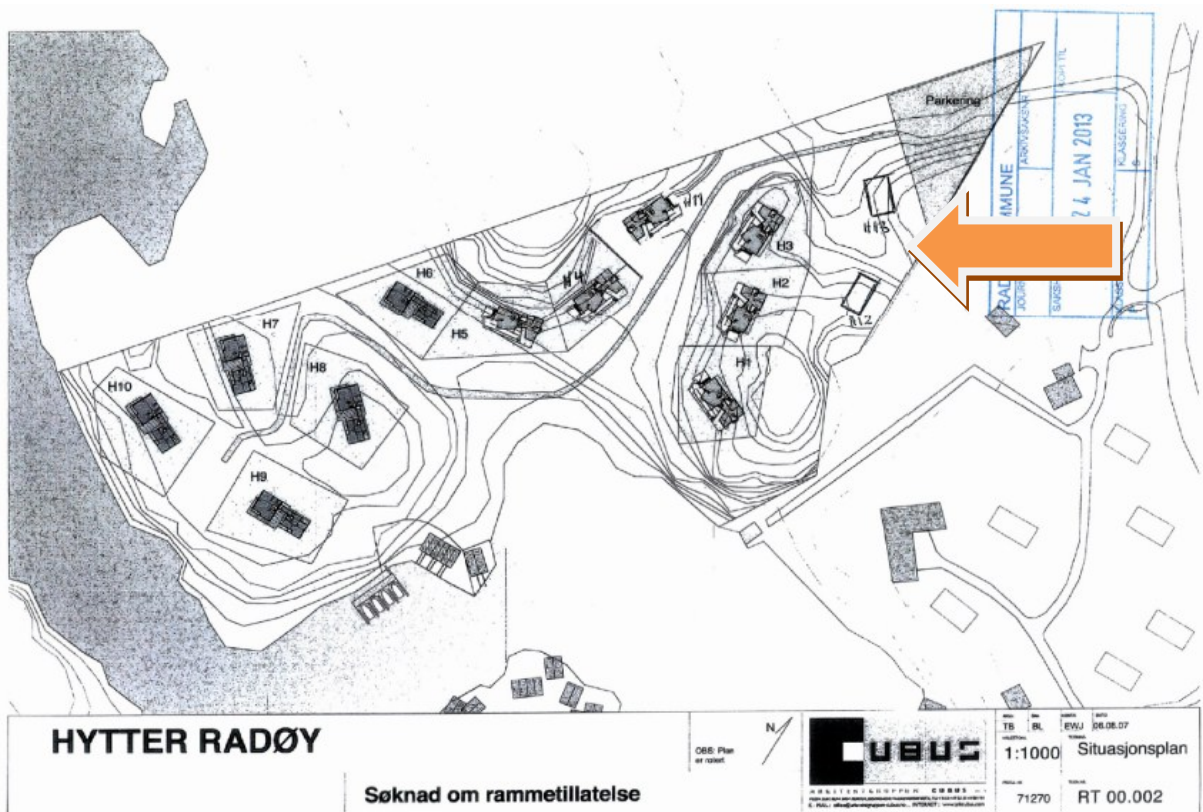
Føremålet med arbeidet er å leggje til rette for to nye hytter aust i området, nr 12 og 13. Området er regulert til fritidsbustader med småbåthamn og infrastruktur.



Reguleringsplan for Kuvågen



Reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt



Framlegg til endring

**Vurdering:**

Radøy hyttegrennd er eit luftig og fint område på Kvalheim som no er under utbygging. Slik rådmannen vurderer det kan området godt tåle ein auke av fritidsbustader frå 11 til 13.

Radøy kommune har i utgangspunktet ikkje noko i mot at det vert starta opp eit arbeid med føremål om å fortette eit område som er sett av til fritidsbustader, når føremålet er i tråd med arealføremål og intensjon i planen.

Ei endring i frå 11 til 13 fritidsbustader i Kuvågen krev endring av reguleringsplan med full nabovarsling og høyring. Prosessen vil vise om det er grunnlag for endringa. Rådmannen vil i si vurdering av framlegg til endring leggje vekt på naboane sine eventuelle merknader og spørsmål om nye grunneigarar sine moglegheiter for å komme inn i fellesanlegg som flytebryggje og infrastruktur elles.

Private kan starte opp planlegging og leggje det fram for kommunen til handsaming på tvers av kommunen sine overordna planar. I dette tilfellet har det vore møte med tiltakshavarane då dei ville sjekke ut kommunen sin holdning før dei setter i gong. Me vart i møte samde om at saka kan takast opp i hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte og at utvalet gjev ei tilråding.

Rådmannen vurderer søknaden slik at oppstart av privat planarbeidd vert tilrådd då føremål med endringa er ei moderat fortetting innafor eksisterande arealføremål.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tilrår oppstart av privat planarbeid.

Grunngjeving av vedtaket er at føremålet med endringa er i tråd med arealføremålet i gjeldande detaljplan.

Endring av reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt må følgje prosesskrav i plan- og bygningslova § 12-14, og prosessen vil vise kva resultat som vil vere tenleg.

**06.03.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**PLT-014/13 VEDTAK:**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tilrår oppstart av privat planarbeid.

Grunngjeving av vedtaket er at føremålet med endringa er i tråd med arealføremålet i gjeldande detaljplan.

Endring av reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt må følgje prosesskrav i plan- og bygningslova § 12-14, og prosessen vil vise kva resultat som vil vere tenleg.

## Nye opplysninger i saka

Dimensjon rådgiving AS har på vegne av Wico eigedom AS levert søknad om endring av reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt.

Søknaden skal handsamast etter plan- og bygningslova § 12-14. I lovteksten heiter det mellom anna at «*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan*».

Plankonsulenten hos Dimensjon rådgiving AS argumenterer for at søknaden er om ein mindre reguleringsendring, men med ein gong ein skiftar arealføremål frå eit byggjeområde til noko anna, eller tek grøne område til byggjeføremål er det å sjå på som ein endring som ikkje kjem inn under nemninga «mindre endring». I tillegg har endringane betydning for rørte partar. For denne søknaden vil det seie at den skal på full høyring og offentleg ettersyn og at kommunestyret må fatte endeleg vedtak i saka.

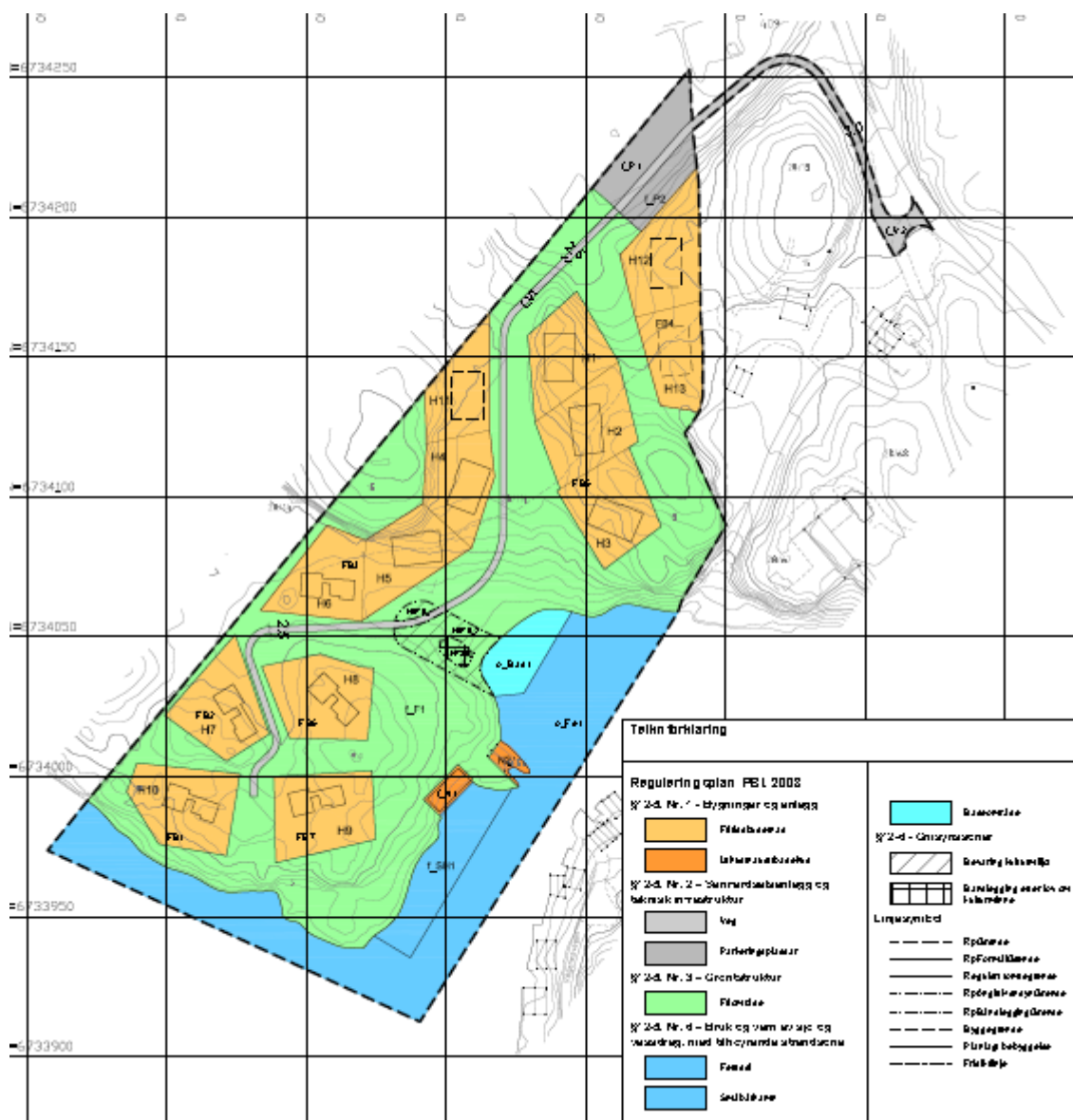
Frå spørsmål og svar siden til departementet:

### **«Hva er forskjellen mellom endring og mindre endring av reguleringsplan?»**

*Med mindre endringer menes endringer som ikke går ut over hovedtrekkene i plan på en måte som forutsetter full medvirkningsprosess. Endringen kan ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er "mindre vesentlig endring" etter pbl 85 har i mange kommuner ofte vært for vid. Den nye begrepsbruken tar sikte på en klargjøring og innstramning i forhold til tidligere uhjemlet praksis. En endring, som etter lovens system forutsetter medvirkning fra andre enn de grunneiere som endringen direkte berører, kan ikke gjennomføres etter reglene om mindre endring. Det samme gjelder når endringen krever avklaring fra sektormyndighet eller endringen er i strid med overordnede planer. Mindre endringer kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg. Mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Derimot vil en justering av grensene mellom to formål kunne anses som en mindre endring. Som mindre endring kan man også justere byggegrenser, frisisiktsoner og lignende. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer. Dersom endringen utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter § 4-3, vil den ikke kunne behandles som en mindre endring.»* Departementet skriv og at om kommunen er i tvil om søknaden om endring kan handsamast som er ein mindre endring skal den ikkje det, men ha full prosess.

### **Saksutgreiing:**

Føremålet med søknaden er å leggje til rette for 3 nye fritidsbustader i hytteområdet samt å oppdatere føresegnene slik at det vert tillete å byggje bod utover det gjeldande reguleringsplan fastsett. Det søkjast og om at eksisterande gangveg vert omregulert til felles køyreveg.



Framlegg til reguleringsendring for Kuvågen hyttefelt, plankart

Innspel til oppstartsvarsel:

Planarbeidet vart varsla slik plan- og bygningslova krev og det kom inn fleire innspel og merknadar.

**Norges vassdrags- og energidirektorat, brev mottatt 11.10.13**

Ingen merknader

**Fylkesmannen i Hordaland, brev mottatt 15.10.13**

Ingen merknader

Radøy kommune sin kommentar:

Tatt til vitande.

### **Karstein Vågenes, brev mottatt 23.10.13**

Går imot endring av alle punkter i forslaget.

Ber også om en forklaring fra kommunen om de hytter som bryter mot nåværende regulering om plassering av lågt i lendet.

Minner om minnesteinen/bautaen som vil bli skadelidende som brukes som startpunkt og som minnestund for 17. mai feiringen i kommunen.

Minner om avtalen som er inngått mellom Vågenes og Radøy hyttegrend AS som gir området rett til vannledning og overtakelse av vei med bakgrunn av at det skulle bygges 10 hytter og 3 naust.

#### *Kommentar*

Hyttene er plasserte på en lav grunnmur og er på maks 1 etasje. Se bilder nedenfor:



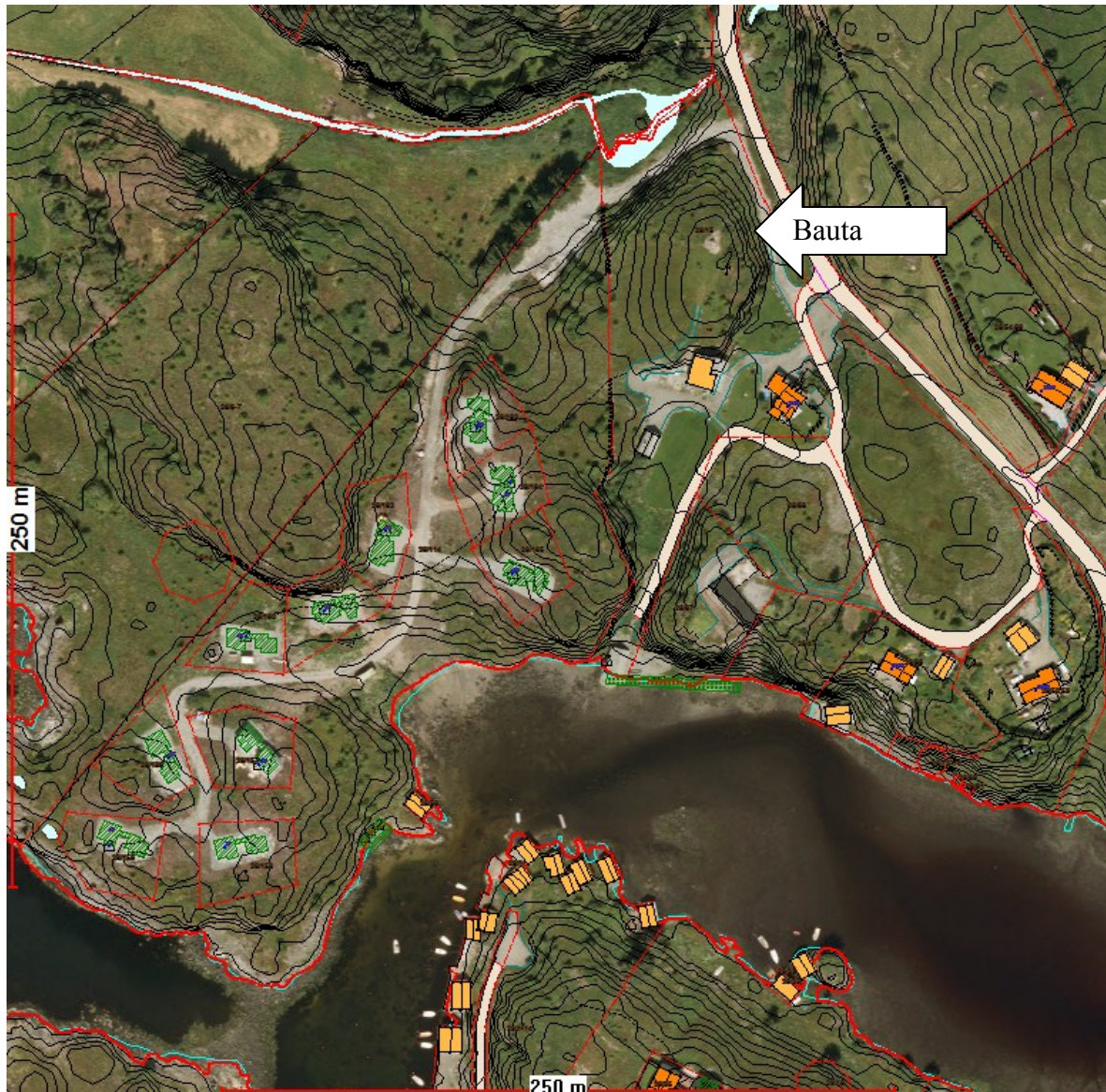
Minnesteinen/bautaen ligger utenfor planområdet og har kun visuell kontakt med to av de foreslåtte nye hyttene. Det ligger annen bebyggelse nærmere steinen, dermed vurderes ikke steinen og dess funksjon som startsted for 17. mai feiringen bli påvirket i noen særlig stor grad.

Avtalen med Vågenes åpner for å knytte seg til hans private vannledning. Den rett er ikke benyttet og Radøy Hyttegrend har lagt egen ledning frem til kommunalt nett.

Radøy Hyttegrend skulle ifølge avtalen overta veien, og Vågenes har bruksrett til veien men avtalen begrenser ikke hytteområdets bruk av veien.

Radøy kommune sin kommentar:

Opphavleg reguleringsplan frå 2001 er endra fleire gongar, men hovudprinsippa ligg framleis fast. Hytteplasseringane er gjort i tråd med reguleringsplan. Terrenget er i stor grad behalde slik det var opphavleg og hyttene er satt opp på enkle ringmurar. Planområdet ligg eksponert i eit område som vert flatare og skrår ned til sjøen. Då et i tillegg ikkje er høgtveksande vegetasjon i området vert alle tiltak og bygg synlege. Dette er dempa med å halde hyttene i gråtonar.



Bruken av området rundt bautaen skal ikkje li om hytteområdet vert fortetta. Bautaen er reist for å minne om motstandsørsla under andre verdskrig og den skal kunne nyttast som ein plass for minnestundar og ettertanke. Det er som Vågenes skriv i sitt innspel at plassen vert nytta i slike høve. Slik Rådmannen vurderer planframlegget vil ikkje dei planlagde fritidsbustadene vere til sjenanse då det er relativt stor høgdeforskjell mellom desse og toppen av haugen med bautaen.

Rådmannen har ikkje gått inn og vurdert privatrettslege avtalar mellom grunneigarar og tiltakshavarar. Det er arealbruken som vurderast i plansaken.



**Anne Berit Erdal Borvik og Terje Borvik, brev mottatt 21.10.13 samt Linda og Magne Vika, brev mottatt 24.10.13**

Minner om kjøpskontrakt som gir eierne av hyttene 1/10 av fellesområdet, og ved en fortetting vil dette arealer reduseres til 1/13 i tillegg at deler av fellesområdet blir til tomter. En fortetting vil også innebære økt trafikk og reduserte kvaliteter i feltet. Utvidelse av naustområdet vil føre til sprenging, noe som undertegnede mener vil ødelegge den naturlige overgangen mellom bygg og natur.

I tillegg mener Anne Berit Erdal Borvik og Terje Borvik, som er eier til H2, at to av de tre nye hyttene vil ødelegge for utsikt og gi innsyn til deres og H1 sin terrasse.

*Kommentar*

Hytteneierne har kjøpt 1/10 av fellesarealet og denne brøk blir ikke endret. En står fritt til å dele den resterende eierandel av fellesområdet til resterende tomter. Alle som har eierandel vil ha samme bruksrett. Kostandene blir fordelt med 1/13 på tross av at noen eier 1/10 og andre kanskje 1/20.

I kontrakten står det at man eier 1/10 hver av fellesområdene, men det tas forbehold om at fellesområdet kan endres. Dette kan løses ved at de nye tomtenes kun får en bruksrett til området. I tillegg vil utgiftene bli mindre for de eksisterende eierne, den nye brøken vil bli 1/13 istedenfor 1/10. En fortetting vil innebære mer bygg og mindre natur og dermed større inngrep i naturen som sprenging av fjell for å få plass til et naust. Inngrepet som må til for å få plass til et ekstra naust har ikke blitt vurdert som problematisk. Bildene nedenfor viser situasjonen:



Økt trafikk og ødeleggelse av overgang mellom naust og natur har blitt vurdert som mindre vesentlige og har dermed ikke blitt beskrevet i varsling om mindre reguleringsendring. Kapasiteten på veien tåler mer trafikk. Reduserte kvaliteter innebærer mindre areal til fellesområder, nærmere naboer for noen hytter og uheldig innsyn/tap av utsikt. Imidlertid er H12/H13 og H1/H2 plassert på hver sin side av en høyde, sånn at tap av utsikt og innsyn har ikke vært vurdert som særlig problematisk. Minste avstand fra H2 til H13 er 24 m og 29 m fra H1 til H13.

Radøy kommune sin kommentar:

Med å auke tal fritidsbustader i feltet i frå 10 til 13 vil det verte mindre areal til kvar brukar, det vert meir trafikk og folk. Området er småkupert så rådmannen vurderer det slik at med god landskapstilpassing vil ein kunne unngå direkte innsyn til hyttene. Reguleringsplanen tek ikkje omsyn til eigartilhøve i fellesareal eller andre private avtalar.

Borvik og Vika skriv i sine innspel at dei ikkje kan sjå at Radøy hyttegrend AS har naudsynt heimel til å søkje fortetting av hytteområdet. Som grunneigar i området og part i planen kan Radøy hyttegrend AS søkje om å få planen endra. Kommunen har med vedtak i kommunestyret overteke reguleringsplanen og må handsame søknad og eventuelt gje løyve til endring. Kommunen ser ikkje på søknaden som søknad om mindre endring av reguleringsplan, men som endring av plan.

### **Kystverket, brev mottatt 17.10.13**

Foreslår følgende innføring i bestemmelsene:

Tiltak i sjø (flytebrygger eller annet), krever særskilt tillatelse etter Havne- og farvannsloven.

#### *Kommentar*

Dette ivaretas gjennom krav om bestemmelse fra BOH, se merknad fra BOG datert 04.11.13.

### Radøy kommune sin kommentar:

Rådmannen gjer framlegg om at dette vert teke ut av føresegnene då ein i seinare til har fått vite at ting som allereie står i anna lovverk ikkje skal inn i føresegnene til reguleringsplanar.

### **Gard Kvalheim**

Minner om kjøpskontrakt som gir eierne av hyttene 1/10 av fellesområdet, og ved en fortetting vil dette arealer reduseres til 1/13 i tillegg at deler av fellesområdet blir til tomter. En fortetting vil også innebære inngrep i strandsonen, økt belastning på båttrafikken i sundet og direkte innsyn til H11.

#### *Kommentar*

Se svar ovenfor.

Økt båttrafikk vil sannsynligvis være enda mindre enn biltrafikken og denne har vi vurdert som mindre vesentlig.

### Radøy kommune sin kommentar:

Reguleringsplanen tek ikkje omsyn til eigartilhøve i fellesareal eller andre private avtalar. Slik rådmannen vurderer framlegget til revidert plan vil fortettinga ikkje vere større enn at området fint vil tåle det.

### **Fiskarlaget vest, brev mottatt 23.10.13**

Har ingen merknader, så lenge de nye båt plassene er innenfor område avsett til småbåthavn.

### Radøy kommune sin kommentar:

Slik rådmannen vurderer det må alle båt plassane plasserast innafor arealføremål småbåthamn.

### **Wenche Romarheim og Stein Egil Solberg, brev mottatt 29.10.13**

Minner om kjøpskontrakt som gir eierne av hyttene 1/10 av fellesområdet, og ved en fortetting vil dette arealer reduseres til 1/13 i tillegg at deler av fellesområdet blir til tomter. I tillegg vil det bli økt trafikk, flere brukere av fellesarealene og mer behov for parkering. Mener at en 30 % økning ikke bør ses på som en mindre fortetting.

#### *Kommentar*

Se svar ovenfor. Det er i dag plass til 31 biler på parkeringsplassene, det innebærer 2,4 plasser per hytte og er vurdert som mer enn nok.

Det har aldri vært nevnt at fortettingen er en mindre fortetting, men forslaget er en del av en mindre reguleringsendring. En fortetting på 30 % kan komme innenfor mindre reguleringsendring, så lenge for eksempel formålet ikke forandres.

### Radøy kommune sin kommentar:

2,4 parkeringsplassar per hytte er meir enn parkeringsnorm i Radøy kommune seier, så rådmannen er samd med plankonsulenten i at det bør vere tilstrekkeleg parkeringsareal. Om

kvar hytte i tillegg skal ha plass til bil utafor hytta vert behovet for ein felles plass mindre. Radøy kommune har som nemnt tidlegare i saksframstillinga tolka søknaden som ein reguleringsendring, ikkje som ein mindre endring. Romarheim og Solberg ynskjer veg til hyttene og moglegheit for å byggje bod.

#### **Fiskeridirektoratet, brev mottatt 23.10.13**

Har ingen kommentarer bortsett fra at det utenfor Kuvågen er et gyteområde.

#### Radøy kommune sin kommentar:

Kommentaren er teke til vitande.

#### **Hordaland fylkeskommune, brev mottatt 31.10.13**

Tilrår at det blir sikret i bestemmelsene at naustområde, friområdet og badeområdet skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det automatisk freda kulturminnet id. 55257 skal merkes med hensynssone H730, i tillegg til den større hensynssonen H570 som er tegnet inn i dag. Videre er det foreslått at tekst om hensynssonene innarbeides i bestemmelsene. Dersom vesentlige regionale og nasjonale interesser, som strandsone og kulturminne ikke blir ivaretatt i planen varsles det innsigelse.

#### *Kommentar*

Tilgjengelighet er sikret gjennom allemannsretten/friluftsløven.  
Dette er nå endret i planforslaget.

#### Radøy kommune sin kommentar:

Naustområdet, friluftsområdet og badeområdet i planen er felleseige for eigarane av hyttetomtane. Dette bør gå fram av planen. Kulturminne skal vere sikra med omsynssone.

#### **Bergen og Omland Havnevesen, brev mottatt 04.11.13**

Ber om å få tilsendt tegninger når disse er ferdig utarbeidet. Ønsker følgende bestemmelse tilføyd:

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.

#### *Kommentar*

Bestemmelse er tilføyd.

#### Radøy kommune sin kommentar:

Rådmannen gjer framlegg om at dette vert teke ut av føresegnene då ein i seinare til har fått vite at ting som allereie står i anna lovverk ikkje skal inn i føresegnene til reguleringsplanar.

### **Vurdering:**

Det vert søkt om endring av reguleringsplan for å leggje til rette for 3 nye fritidsbustader i hytteområdet samt å oppdatere føresegnene slik at det vert tillate å byggje bod til kvar fritidsbustad. Det søkjast og om at eksisterande gangveg vert regulert til felles køyreveg.

Hyttefeltet i Kuvågen ligg flott og luftig til i eit område med småkupert terreng i strandsona på Kvalheim. Feltet har mange naturkvalitetar og framstår i stor grad som urørt. Tiltak er plassert i terrenget utan store inngrep. Arealbruken er god og slik rådmannen vurderer det er det plass til 13 hytter. For å ivareta kvalitetane i feltet må utbygging skje med liknande arkitektoniske uttrykk på alle fritidsbustadene. Dei må leggjast like skånsamt i terrenget og privatiserande tiltak som gjerde må ikkje setjast opp.

Eigarane av dei bygde hyttene ynskje køyreveg inn til hyttene og moglegheit for å setje opp bod, men er i mot fortetting med fleire fritidsbustader. Rådmannen ser at dei som allereie har hytte i området vil få fleire rundt seg og oppleve å måtte dele med fleire. Det er riktig at det kanskje ikkje er det dei kjøpte, men det er ikkje noko argument rådmannen tek stilling til her.

Vegen inn i hytteområdet er regulert som gangveg. For å kunne nytte denne som køyreveg må den regulerast til det føremålet. Slik hytteområdet er utforma er det ikkje noko planfagleg som skulle hindre å leggje køyreveg fram til hyttene og rådmannen vil innstille til positivt vedtak på det punktet. Det må takast stilling til om det skal vere mogeleg å parkere på eigen grunn eller om bilen skal køyrast tilbake på felles parkeringsplass. Avkjørsler til tomtane må vise i planen.

At det kan vere behov for lagringsplass og bod til fritidsbustadene ser rådmannen og vil gå inn for at det opnast opp for dette i reguleringsplanen. Det må gå tydeleg fram av planen kva utforming desse bodane kan ha og kvar dei kan plasserast. Føringar om at dei skal utformast i tråd med form på fritidsbustaden med materialval og takvinklar, samt plassering nær fritidsbustadene må presiserast i føresegnene.

Plankonsulenten har gjeve følgjande grunngeving av konsekvensane av reguleringsendringa.

#### **Konsekvenser av endringen**

Følgende konsekvenser er en følge av den mindre reguleringsendringen:

- Hytteområdet fortettes, dette kan være positivt for kommunen hvis det er høy press på å tilrettelegge for nye hytteområder.
- Naboer til hytteområdet vil få hytter nærmere egen eiendom.
- Det vil tillates biltrafikk frem til hyttene.
- Havnen vil forandres visuelt sett med større bygningskropp grunnet nye naust og nye båt plasser.

Slik rådmannen vurderer det vil endringane i tillegg føre til større trafikk til sjøs. Auka bruk av eit areal vil normalt føre med seg meir folk og meir trafikk noko som igjen vil gje meir støy.

Strandsona vert tettare utnytta ved å opne opp for fleire faste brukarar og eit naust te. Kuvågen er allereie satt av til byggjeområde for fritidsbustader og småbåthamn og arealet kan nyttast av fleire ved denne fortettinga.

#### **Endringer i plankart**

Det foreslås følgende endringer i plankart:

- Alle formålsnavn er oppdatert iht. ny plan- og bygningslov.
- Det er lagt inn 3 nye hyttetomter. Det medfører til at 416 m<sup>2</sup> parkeringsareal og 1182 m<sup>2</sup> felles grøntanlegg omdisponeres til fritidsbebyggelse.
- Felles gangareal endres til felles veg.
- Område for naust N1-N3 økes med 34 m<sup>2</sup>.
- Område for småbåthavn økes med 35 m<sup>2</sup>.
- Ny hensynssone for kulturminne id 55257.

#### Plankart:

Om gangvegen skal nyttast som køyreveg fram til hyttene må den vere teikna i kartet heilt fram til kva eigedom. Avkjørsle må og vise i kartet.

## Endring bestemmelser

Bestemmelser som berører planområdet er trukket ut fra eksisterende bestemmelser som omtaler en tidligere plan som avdekket et større område. Disse er samlet i et nytt dokument. Dette for å gjøre bestemmelsene lettere å tolke. Formål er oppdatert til siste plan- og bygningslov og har dermed fått nye navn. Følgende endringer er gjort i bestemmelser:

- Det åpnes for at endelig plassering av hyttene kan avvike med +/- 1 m fra linjer for planlagt bebyggelse.
- Det tillates frittstående boder på 5-10 m<sup>2</sup>.
- Det kan føres opp 4 naust istedenfor 3.
- Flytebryggen foreslåes å betjene 15 båter istedenfor 12.
- Nye bestemmelser om kulturminnet og dess hensynssoner.

## Føresegner:

Rådmannen går inn for følgende endringer av framlegg til føresegner:

Paragrafteikna som nummerering må ut og den enkelte føresegna skal berre ha tal som nummerering.

I fyrste avsnitt har plankonsulenten skrive at denne planen *avløyser «Reguleringsplan for hytteområde Kvalheim og småbåthamn Kvalheim-Kuvågen» vedteken av Radøy kommunestyre 04.05.1990*. Framlegg til reguleringsendring avløyser delar av den gamle planen, og delar av må inn i teksten.

### 1.0 Reguleringsformål

Punktet kan takast ut då det går fram av plankartet kva føremål planen inneheldt.

### 2.1 Fritidsbusetnad (FB1-7)

Planen legg opp til at hyttene har punkt feste, men plankartframlegget syner tomtegrenser, så dette må endrast. Det som står om byggemelding og byggeløyve knytt til plassering og terrengendring bør takast ut. Det føl av lova at plassering skal godkjennast i byggesak. Det bør inn konkrete føresegner om kva terrengendringar som er tillate. Eventuell bod må plasserast i nærleik til fritidsbustaden og ikkje nærare sjø enn fritidsbustaden. . For å ivareta kvalitetane i feltet må utbygging skje med liknande arkitektoniske uttrykk på alle fritidsbustadene.

### 2.2 Uthus/Naust/Badehus (N1-2)

Bør vise til kommuneplan når det gjeld krav til naust. Naust er bygg for oppbevaring av båt og reiskap for båtrelatert aktivitet, som fiske og liknande. "Delt i 4 naustretter" kan takast ut då reguleringsplanen ikkje regulerer eigartilhøve og rettar. Det same gjelder føresegn om "bruken av desse nausta...». Det skal setjast av areal som sikrar passasje for ålmenta framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Utforminga av naust skal byggje på lokale farge- og materialval, og tilpassast form på fritidsbustadene i feltet.

### 3.1 Veg (V1-2)

Det står at det vegen skal vere tilkomst til hamn og naust, men den er ikkje teikna inn i kartet. Dette må ut av føresegnene.

### 4.1 Friområde

HFK har vist til at det må være ope for ålmenta, men ein ynskjer vel ikkje at dette skal vere eit offentleg friområde? Stryk "...er felles for hyttene (FB1-7)" så blir det ikkje eksplisitt privat. Det skal ikkje vere tillate å føre opp bygg i friluftsområdet og «grillhytte» må ut av føresegnene.

### 5.1 Ferdsel

Det som står under pkt 5.1 Ferdsel hører inn under pkt 5.2 småbåthamn. Punkt 5.1 kan gå ut.

### 5.2 Småbåthavn (SH1)

Dette området må flyttast i frå *Bruk og vern av sjø og vassdrag* til punkt 2 om bygg og anlegg og kallast småbåtanlegg. Flytebryggje hører heime under bygg og anlegg etter nyaste kartforskrift. Henvisning til BOH skal ut.

### 5.3 Badeområde

HFK har vist til at det må være ope for ålmenta, men ein ynskjer vel ikkje at dette skal vere eit offentleg friområde/badeplass? Stryk at badeplass "*...er felles for hyttene (FBI-7)*" så blir det ikkje eksplisitt privat.

### **Oppsummering:**

Rådmannen går inn for at endra reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn då hovudintensjonane i arealbruken i området vert vidareført og er i tråd med overordna plan.

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

Framlegg til endra reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt, vert godkjent for offentleg høyring og ettersyn på vilkår om at følgjande vert endra:

1. friområde må nemnast som felles F\_friområde i plankart
2. avkjørsle til kvar fritidsbustadtomt må inn i plankartet.
3. framlegg til reguleringsendring avløyser delar av den gamle planen, og delar av må inn i teksten.
4. punkt 1.0 i føresegnene må ut
5. punkt 2.1 må endrast når det gjeldt punktbeste, tekst om byggjemelding og byggeløype knytt til plassering og terrengendring må takast ut. Inn tekst om kva terrenginngrep som er tillate. Tillegg: «*Bod skal plasserast inntil 1 meter i frå fritidsbustaden og ikkje nærare sjø enn fritidsbustaden.*». For å ivareta kvalitetane i feltet må utbygging skje med liknande arkitektoniske uttrykk på alle fritidsbustadene.
6. punkt 2.2 Tillegg: *Naust er bygg for oppbevaring av båt og reiskap for båtrelatert aktivitet, som fiske og liknande.* "...delt i 4 naustretter" kan takast ut. Tillegg: «*Det skal setjast av areal som sikrar passasje for ålmenta framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det skal ikkje setjast opp gjerdar, leveggar eller andre innretningar i naustområdet som hindrar fri ferdsel.*» og «*Utforminga av naust skal byggje på lokale farge- og materialval, og tilpassast form på fritidsbustadene i feltet.*»
7. i punkt 3.1 Veg (V1-2) Det står at det vegen skal vere tilkomst til hamn og naust, men den er ikkje teikna inn i kartet. Dette må ut av føresegnene.
8. punkt 4.1 Friområde må endre føremål til friluftsområde. Det skal ikkje vere tillate å føre opp bygg i friluftsområdet og «grillhytte» må ut av føresegnene.
9. Det som står under pkt 5.1 Ferdsel hører inn under pkt 5.2 småbåthamn.

10. Småbåthamn må flyttast i frå *Bruk og vern av sjø og vassdrag* til punkt 2 om bygg og anlegg og kallast småbåtanlegg. Krev endring både i kart og føresegner. Henvisning til BOH skal ut.

Grunngjeving av vedtaket er at søknad om endring av reguleringsplan er i tråd med arealføremål i overordna plan og intensjonane i gjeldande reguleringsplan.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

## **29.01.2014 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **PLT-010/14 VEDTAK:**

Framlegg til endra reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt, vert godkjent for offentlig høyring og ettersyn på vilkår om at følgjande vert endra:

1. friområde må nemnast som felles F\_friområde i plankart
2. avkjørsle til kvar fritidsbustadtomt må inn i plankartet.
3. framlegg til reguleringsendring avløyser delar av den gamle planen, og delar av må inn i teksten.
4. punkt 1.0 i føresegnene må ut
5. punkt 2.1 må endrast når det gjeldt punkt feste, tekst om byggjemelding og byggeløyve knytt til plassering og terrengendring må takast ut. Inn tekst om kva terrenginngrep som er tillate. Tillegg: «*Bod skal plasserast inntil 1 meter i frå fritidsbustaden og ikkje nærare sjø enn fritidsbustaden.*». For å ivareta kvalitetane i feltet må utbygging skje med liknande arkitektoniske uttrykk på alle fritidsbustadene.
6. punkt 2.2 Tillegg: *Naust er bygg for oppbevaring av båt og reiskap for båtrelatert aktivitet, som fiske og liknande.* "...delt i 4 naustretter" kan takast ut. Tillegg: «*Det skal setjast av areal som sikrar passasje for ålmenta framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det skal ikkje setjast opp gjerdar, leveggar eller andre innretningar i naustområdet som hindrar fri ferdsel.*» og «*Utforminga av naust skal byggje på lokale farge- og materialval, og tilpassast form på fritidsbustadene i feltet.*»
7. i punkt 3.1 Veg (V1-2) Det står at det vegen skal vere tilkomst til hamn og naust, men den er ikkje teikna inn i kartet. Dette må ut av føresegnene.
8. punkt 4.1 Friområde må endre føremål til friluftsområde. Det skal ikkje vere tillate å føre opp bygg i friluftsområdet og «grillhytte» må ut av føresegnene.
9. Det som står under pkt 5.1 Ferdsel hører inn under pkt 5.2 småbåthamn.
10. Småbåthamn må flyttast i frå *Bruk og vern av sjø og vassdrag* til punkt 2 om bygg og anlegg og kallast småbåtanlegg. Krev endring både i kart og føresegner. Henvisning til BOH skal ut.