

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	15.10.02	129/02	EEL
Kommunestyret	28.11.02	054/02	EEL

Avgjerslemynde: Kommunestyret	Arkiv: L12	Arkivsaknr
Sakshandsamar: Espen Elstad	Objekt:	2002000050

REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT I BRESSVIKA

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	13.06.02	Advokatfirma PricewaterhouseCoopers DA	Vedrørende reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
2	U	19.06.02	Tore Kvalheim	Vedkommande reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
3	U	24.06.02	Björg Kvalheim	Vedkommande reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
4	U	24.06.02	Tore Kvalheim	Justering av reguleringsplan for Bressvika med føresegner
5	U	02.07.02	Flere avs/mottakere...	Kunngjering av vedtatt reguleringsplan i Bressvika på Kvalheim
6	U	04.07.02	Tore Kvalheim	Forskrifter til reguleringsplan for Bressvika
7	U	04.07.02	Grunneigarar og rettighetshavere	Utsending av vedteken reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
8	U	05.07.02	Flere avs/mottakere...	Oversending av reuleringsplan for Bressvika
9	I	17.07.02	Fylkesmannen i Hordaland	Radøy kommune Bressvika - reguleringsplan og byggesak
10	I	18.07.02	Björg Kvalheim	Vedkommande reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
11	I	25.07.02	Björg Kvalheim	Utsending av vedteken reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika.
12	I	25.07.02	Laksevåg bydel Bergen kommune	Industribygg-industritomt angjeldende vedtatt reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
13	I	30.07.02	Advokat Torvald H. Brinch	Reguleringsplan Bressvika m.v.
14	U	01.08.02	Advokat Torvald H. Brinch	Reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
15	U	02.08.02	Fylkesmannen i Hordaland	Vedkommande reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
16	U	02.08.02	Advokat Torvald H. Brinch	Vedkommande klagefrist på

17	I	02.08.02	Skjerve-Nielssen & Brinch	reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika
18	U	08.08.02	Laksevåg bydel Bergen kommune	Vedtatt reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika - Utfyllande klage
19	I	08.08.02	Lars Wisnes	Vedkommande reguleringsplan for Bressvika - Lars Wisnes
20	U	20.08.02	Lars Wisnes	Reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika - klage på vedtak
21	I	02.09.02	Lars J. Wisnes	Vedkommande dykkar klage på vedtak om reguleringsplan for Bressvika
22	I	10.09.02	Fylkesmannen i Hordaland	Klage på vedtatt reguleringsplan for Bressvika
23	I	24.09.02	Tore Kvalheim	reguleringsplan for bustadfelt i bressvika -trekking av motsegn vedk.brev frå fylkesmannen

Vedlegg i saka:

Utskrift av møtebok i kommunestyret sak 66/01

Saksutgreiing:

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv av 10.09.02 trekt motsegna på reguleringsplanen i Bressvika. Føresetnaden for at motsegna vert trekt er at område for båtopplag går ut av planen og at eit framtidig hus på tomt T6 må trekkjast så langt som mogleg opp mot tomt T7.

Tore Kvalheim har i skriv av 24.09.02 understreka at han ikkje har merknader til Fylkesmannen sine presiseringar. Området som tidlegare var sett av til båtopplag vert no vist som Spesialområde - Friluftsområde med moglegheit for lagring av båtar.

Lars Wisnes har på vegne av heimelshavar Alexander R. Wisnes i brev av 08.08.02 levert klage på vedteken reguleringsplan i Bressvika. Dei kan ikkje sjå at det ligg tungtvegande nok grunnar til grunn for å starte utbygging i området. Det vert referert til at det er sterke statlege føringar på bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Når det gjeld dei vidare punkt som er referert i klaga viser administrasjonen vedlagde brev og understrekar at servituttar er privatrettslege høve. Reguleringsplanen legg likevel opp til løysing på nemnte høve men grunneigarane må gå i kontakt med tiltakshavar for å løyse vegspørsmål og tilknytning til vann og kloakk.

Advokat Torvald H. Brinch har på vegen av Bjørg Kvalheim i brev av 2. august 2002 bedd om at kommunestyret sitt vedtak av 21.05.02 vert oppheva. Bakgrunnen er at fråsegnene som kom inn i når saka låg ute til offentleg ettersyn ikkje er vurdert enkeltvis.

Advokat Brinch påpeker at administrasjonen påla seg sjølv å vurdere alle merknader i saksutgreiinga frå møtebok av 11.10.01. Utdrag av møteboka er referert:

Administrasjonen tek ikkje dei resterande fråsegna opp til vurdering då det i denne omgang er viktig å få ein prinsippavklaring på om hovudutval vil krevje at utbygging i samsvar med planen vert vurdert i kommuneplanssamanheng. Ein eventuell godkjenning av reguleringsplan vil også krevje at grunneigar legg fram ein plan som er justert i høve til nokre av dei mindre vesentlege merknadene.

I etterkant av vedtaket i kommunestyret 11.10.01 har saka vore oppe til politisk handsaming ved fleire høve. Dei merknadene som kom inn når saka låg ute til offentleg ettersyn har vore med i saka og har vært gjort kjent for politikarane. Dei fleste av merknadene som kom inn er teke til følgje og innarbeidd i den endelege planen. Administrasjonen meiner såleis at innkomne merknader er vurdert under arbeidet med planen. For å synleggjere dette er merknadene som var lagt fram i saka den 11.10.01 gjengitt nedanfor med kommentar:

Jordbrukssjef Gro Steine som ikkje har vesentlege merknader til planen. Jordbrukssjefen visar til at det er viktig at moloane murast fint opp, dvs. i naturstein eller i støyp form og såleis verta ein attraksjon i lokalmiljøet. Jordbrukssjefen visar vidare til at den ytterste bustadtomten mot sørvest (nr. 13) bør gå ut av omsyn til natur, friluftsliv og badeplass. Tomten kan eventuelt flyttast til i nærleiken av tomt nr. 1 eller 7. Til sist peikar jordbrukssjefen på at friområde må kunne nyttast av ålmenta på lik linje med dei som skal bu i området.

Merknad: Tomt T13 vart teke ut av planen i kommunestyret den 11.10.01. og ein større del av strandsona er regulert til friluftsområde.

Fiskeridirektoratet som i utgangspunktet ikkje kan sjå at planen kjem i konflikt med fiskeri- og havbruksinteresser. Vidare vert det peikt på at båtfortøyning i bryggjeanlegg er betre for strandsona enn einskilte fortøyningar.

Merknad: Bryggjeanlegg er teke inn i planen.

Magnar Kvalheim ønskjer at planområdet vert utvida sørover mellom anna for å gje plass til ei god båthamn.

Merknad: Den planavgrensinga som er valt for reguleringsplanen, samsvarer med kommuneplanen for områder kor det er opna for utbygging.

Reidar Opdahl som ønskjer at gnr. 28, bnr. 21 vert med i planen då denne eigedomen manglar kloakk, vatn og veg.

Merknad: Eigedommen ligg innanfor planen.

Hordaland fylkeskommune ved kulturseksjonen som visar til at det er naudsynt med arkeologiske registreringar i området då planområdet kan innehalde spor etter busetnad frå forhistorie, jf lov om kulturminner § 9. Dei har lagt fram eit budsjett på kr. 13.800,- og bed om at dette blir godkjent. Fylkeskommunen vil gje endeleg fråsegn nå dei arkeologiske undersøkingar er utført.

Merknad: Skal vere gjort før ei eventuell utbygging.

Hordaland fylkeskommune ved avd. for regional utvikling som visar til at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med kommuneplanen, der området er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med moglegheit for spreidd hyttebygging. Dei meiner det hadde vore ønskjeleg med ei nærare grunngeving for denne omdisponeringa. Dei visar til vurderingar omkring trongen for tilrettelegging av ny infrastruktur, lokalisering i høve avstandar skule, butikk med vidare. Ein føresetnad for å taka området i bruk som bustadområde er at dette ikkje går ut over ålmenne interesser og natur- og landskapsverdiar som til dømes badeplassen som ligg i området. Fylkeskommunen meiner at det er å sløse bort verdifullt areal å leggje relativt store einestader heilt nede i strandkanten. Dersom ein skal byggje i strandsona bør ein byggje tettare med meir effektiv arealbruk. På denne måten vert meir av dei urørte areala langs strandlinja ivareteke. Konkret visar fylkeskommunen til at det må vurderast andre tomteløysingar for tomtene T 11,12, 13 og T3, 4, 5, 6. Desse må takast ut eller trekkjast lenger vekk frå strandsona. Fleire tomter kan med fordel leggjast atkomstvegen nord i området. Ned mot strandområde bør det generelt satsast på ei tettare utbyggingsform. På denne bakgrunn vurderer fylkeskommunen å fremja motsegn mot planen slik han føreligg i sin noverande form.

Barn- og unges interesser: Ingen vesentlege merknader, men grøntareala til leik og opphald må vurderast i samanheng med dei ovannemnde merknader.

Trafikkområde: Det bør i føresegnene stillast krav til god estetisk utforming av vegskråningar

Naust/båthamn: Avstanden mellom badeområde i sjø og innløpet til båthamna er svært kort. For å trygge badeområdet bør plasseringa av moloen vurderast. Fylkeskommunen tilrår vidare at det vert stilt krav om utbyggingsplan for heile strandområde. Dei tilrår også å bryte opp naustrekkja med gangpassasjer å leggje vekt på god estetisk utforming av fasadene.

Fylkeskommunen visar i konklusjonen til at dei vurderer å fremje motsegn mot planen og at arealbruken må vurderast på nytt i samanheng med justering av tomter.

Merknad: Allmenta sine friluftinteresser/badeplass er sikra i friluftsområdet. Bustadene som i tidlegare framlegg låg på tangen og nære sjø er fjerna eller trekt lenger vekk frå standlinja. Det er lagt til rette for konsentrerte bustader (tomannsbustader). Naustområdet og molo som i tidlegare framlegg låg sør om badeplassen er teke ut av planen.

Fylkesmannen i Hordaland v/landbruksavdelinga som i utgangspunktet er svært kritisk til bustadfelt som vert utlagt i strid med kommuneplanen sin arealdel. I dette tilfellet vert det også ei blanding av hytter og heilårsbustader i området. Husa vert liggjande svært nær sjøen. Dei er samd med jordbrukssjefen i at tomt nr. 13 bør fjernast. Kombinasjonen badeområde og småbåthamn kan verta konfliktfylt. Dei visar til at kommunen kritisk bør vurderer planen opp mot både kommunale og nasjonale føringar.

Merknad: Landbruksavdelinga sine punkt er innfridd.

Fylkesmannen i Hordaland v/miljøvernavdelinga fremmer motsegn til planframlegget då det ikkje er i samsvar med nyleg vedtatt kommuneplan og det ikkje er dokumentert trong for nye bustadfelt, samt at planen vil føre til omfattande inngrep i strandsona. Ein utlegging av dette området til bustadbygging og eventuelt omfang av ein slik utbygging må utstå til rullering av kommuneplanen.

Fylkesmannen peiker på at ein bustadbygging i dette området gjer preg av ein satelittutbygging, med relativt stor avstand til offentlege servicetilbod som skule, butikk mm. Dersom det er trong for meir bustadareal i denne delen av kommunen, vil nærleiken til offentlege og private servicetilbod tilseia ein auke i bustadtalet i felta ved Bøvågen. Fylkesmannen viser også til at det er eit nasjonalt miljømål å sikre 100-metersbeltet mot nedbygging. Dei aller fleste av bustadtomtene vil ligge innanfor 100-meterbeltet og vil såleis medføre omfattande inngrep i strandsona. Naustareala og omfanget på småbåthamnene representerer og tunge inngrep i strandsona. Eit så omfattande tilbod av småbåthamnareal som planen syner burde vore dokumentert godt. Moloane vil og føre til store inngrep i sjøen.

Merknad: Fylkesmannen har etter meklingsrundar trekt motsegna.

Statens vegvesen visar til at reguleringsgrensa for planen må visast slik at eksisterande avkøyring er med i planområdet og vert markert som stengt avkøyring til fylkesvegen. Den skraverte tomta og dei to tomtene som ligg inntil denne vegen må visast med tilkomst frå denne vegen og vidare fram til den nye vegen i planområdet. Vidare må krysset til fylkesvegen detaljerast slik at planframlegget visar frisisiktsoner og kurvatur. Frisisiktskravet må setjast ut frå ein fart på 60 km/t og blir her 10 x 100 m. Dersom dette kravet ikkje kan gjennomførast kan det vurderast et noko redusert krav.

Merknad: Innfridd i planen.

Kystverket visar til at det er ein fordel om det går fram av plandokumentet at utbygging av molo og småbåthamn krev løyve etter hamne- og farvasslova § 18.

Merknad: Kravet vert stilt i samband med utbygging.

Bergen og Omland Hamnevesen gjer merksam på at reguleringsplanen bør orientere om at planlagte tiltak i sjøen krev løyve etter hamne- og farvasslova.

Merknad: Kravet vert stilt i samband med utbygging.

Fiskeridirektoratet kan ikkje sjå at planen inneheld arealbruk som vil føre til noko større konflikt med fiskeri- og akvakulturinteresser. Konkrete tiltak i sjø vil verta vurdert når søknad om dette ligg føre.

Ragnhild og Erling Nordanger viser til at eksisterande gangveg til Lauritzfjæra vei nr. 13 og eksisterande naust L. i fjæra er ikkje merka opp på kartet. Dei visar også til at dei eig eit naust som ikkje er merka opp på kartet. Dei ønskjer at dette vert merka opp på kartet.

Merknad: Naust ligg no inne i planen. Vegretter og liknande er privatrettslege høve. Tidlegare vegretter vert ikkje endra av reguleringsplanen.

Bjørg Kvalheim som visar til at utbygging i samsvar med planen vil føra til stor sjenanse for henne. Hun bur i huset som tidlegare var hovudbygningen på garden. Hun ønskjer at vegen til bustadfeltet vert flytta lengre austover, noko som også vil gjera framkomsten hennes eigedom lettare. Hun gjer også merksam på at hun går sterkt imot flytting av tomt nr. 13. Hun visar vidare til at det i alle år har vore ein sjøveg ned til naustet. Denne gangvegen meiner hun at hun har hevd på. Bjørg Kvalheim stiller også spørsmål ved om det er lovleg å byggje der tomt nr. 9 er teikna inn. Hun visar til at det er der dei gamle husruinane på gardsbruket ligg. Hun meiner at desse er rekna for å vera bevaringsverdige. Hun meiner også at kravet om maksimalt 0,6 m mur/beplantning i frisisiktsone ikkje kan gjelda for eksisterande bustader. Hun krever at dette går fram av reguleringsplanen. Bjørg Kvalheim meiner også at det må vera mogleg for eksisterande bustader å få tilgang til båtplass og at det må inn eit punkt om dette i reguleringsføresegnene. Hun visar til slutt til at hun generelt sett er imot ein utbygging av denne storleik og at dyrka mark som leggjast ut til bustadtomter, parkeringsplassar og veger for alltid går tapt.

Merknad: Vegen er prioritert lagt godt i terrenget. Administrasjonen kan ikkje sjå at fordelane ved ein eventuell flytting av vegen vil gjere tilkomsten lettare til gnr 28 bnr 75. Når det gjeld flytting av tomt T13 ser ein det som naudsynt å omplassere flest mogleg av tomtene som fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune kravde fjerna. Fylkeskommunen gjorde i sin uttale klart at det generelt må satsast på ei tettare utbyggingsform. Når det gjeld kulturminne i området, er tomtene forsøkt plassert slik at kulturminna ikkje vert råka. Dette er gjort i samråd med miljøvernavingdelinga hos fylkesmannen på synfaring 09.01.02.

Mur/beplantning i frisisiktsone er redusert til 0,5 meter, som er norsk standard. Kven som skal inn i båthamna vert sett på som eit forhold å ta opp med tiltakshavar.

Magnar Kvalheim vil påklaga plassering av fylling til molo då denne vil stengje for tilkomst til bnr. 3 frå sjøsida på nordsida av Sjaholmen. Han viser til at det er på denne sida det er mogleg å få til ein brukbar hamn. Han peiker på at fyllinga må gå frå ytterpunktet på holmen og mot nord. Det vil då verta betre plass og båthamna vil verta trekt lengre vekk frå bade-plassen. Magnar Kvalheim har og lagt ved skisse over situasjonen.

Merknad: Moloen som det vert referert til er teke ut av planen.

Rudolf Alexander Wisnes som visar til at han eig en hyttetomt i området og at reguleringsplanen vil føre til at økonomisk- og bruksverdi av tomta vert redusert. Wisnes har vegrett over utbyggingstomta som vert berørt av reguleringsplanen. Han visar til at ein tilsvarende tilkomst må komme i stand, jf. servituttlova § 5. Wisnes krev også at det vert gitt ei grunngjeving for å dispensere frå byggjeforbodet i 100-metersbelte. Han kjem til sist med førespurnad om det er mogleg å kopla seg til det framtidige vann- og kloakknett.

***Merknad:** Wisnes tek opp privatrettslege høve. Når det gjeld den anviste vegretten som er tinglyst på hans skøyte er det naturleg at denne i framtida vil følgje eksisterande veg.*

Rasmus J. Kvalheim forutset at planen ikkje medfører utgifter for han. Han har elles ingen merknader til planen.

To klager ligg no føre på reguleringsplanen som vart vedteken av kommunestyret den 11.10.01 med tilpassing etter fylkesmannen si motsegn i hovudutval for plan, landbruk og teknisk den 21.05.02.

Björg Kvalheim v/advokat Brinch viser til sakshandsamingsfeil og vil ha vedtaket i sak 68/02 av 21.05.02 oppheva. Administrasjonen kan ikkje sjå at noen opplysningar har vert heldt utanfor i dei sakene som har vore til politisk handsaming. Dei fleste merknadene er innarbeidd i reguleringsplanen.

Björg Kvalheim understreka i sin merknad av 01.01.01 at ho er imot ein så stor utbygging i Bressvika. Enkeltelement i klaga har vært referert i framlegg til politikarane. Elementa har ikkje blitt tillagt nok vekt til å kunna endre på planen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er lagt fram nye opplysningar verken frå Björg Kvalheim eller Alexander R. Wisnes i deira klager.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk rår til at klagene ikkje vert tekne til følgje. Saka vert sendt til fylkesmannen for endeleg avgjerd.

15.10.2002 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedtatt.

PLT-129/02 VEDTAK:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk rår til at klagene ikkje vert tekne til følgje. Saka vert sendt til fylkesmannen for endeleg avgjerd.

28.11.2002 KOMMUNESTYRET

Kommunestyret vedtok samrøystes tilrådinga frå hovudutvalet.

KS-054/02 VEDTAK:

Klagene på reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika, vert ikkje tekne til følgje. Saka vert sendt fylkesmannen for endeleg avgjerd.

til eit område i planen som ligg lenger frå sjøen, og arealet vert gjort om til friområde. Med desse endringane vert framlegg til privat reguleringsplan for bustadfelt i Breisvika, Kvalheim med føresegner, datert 10.11.00, godkjent.

Hovudutvalet si tilråding: (samrøystes)

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ser positivt på planen om bustadfelt i Breisvika. I denne delen av kommunen er det for tida lite ledige bustadtomter, og det er såleis ynskjeleg med utbygging. Tomtene ligg i eit område som er svært attraktivt og godt eigna til bustader. Hovudutvalet meiner også at det er betre at området vert nytta til bustader enn til fritidsbustader som kommuneplanen viser. Hovudutvalet vil likevel føreslå at tomt nr. 13 med fordel kan flyttast til eit område i planen som ligg lenger frå sjøen, og arealet vert gjort om til friområde. Med desse endringane vert framlegg til privat reguleringsplan for bustadfelt i Breisvika, Kvalheim med føresegner, datert 10.11.00, godkjent.

Vedtak:

Kommunestyret vedtok samrøystes hovudutvalet si tilråding.

Rett utskrift.

Radøy formannskapskontor, 25. oktober 2001

Kjersti Mjøs
Kjersti Mjøs
e.f.

Går til: Teknisk kontor