



Radøy kommune

Dato: 15.05.2014
Vår ref.: 2014/13126-5
Saksbehandlar: annvabo
Dykkar ref.: «REF»

Fråsegn til detaljplan for Svena fritidsområde - Radøy kommune

Vi viser til brev datert 3. mars 2014 om høyring av forslag til detaljregulering for Svena fritidsområde. Hovudføremåla i planen er fritidsbustader, naust og småbåtanlegg. I kommuneplanen er området sett av som hytteområde. I gjeldande reguleringsplan for Rosneset frå 1982 er det avsett to hyttetomtar og to nausttomtar, denne reguleringsplanen gjeld føre kommuneplanen.

Hordaland fylkeskommune vurderer planforslaget ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartmeldinga i brev av 4. januar 2008.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: www.hordaland.no/plan/startpakke.

Vurdering

Planprosess

Planforslaget legg opp til ei flytting av dei to regulerte hyttetomtane og regulerer ytterleg ei hyttetomt, samt eksisterande våningshus. Plangrensa omfattar strandsona og hyttetomtane, medan areala til dei to eksisterande regulerte hyttetomtane ligg utanfor plangrensa. Ut i frå dette vil det vere mogleg å byggje ut både tomtar regulert i eksisterande plan frå 1982 og tomtar i reguleringsplanforslaget.

- Plangrensa må utvidast til å innlemme heile arealet på nedsida av fylkesvegen. Området med dei eksisterande regulerte hyttetomtane må regulerast til LNF-føremål dersom det skal kunne regulerast nye hyttetomtar. Ei slik omfattande endring av plangrensa vil krevje at det meldast ny oppstart av planarbeidet. Vi visar til plan- og bygningslova § 12-8 som seier at avgrensing av planområdet skal gjerast kjent ved varsel om oppstart og kunngjøring.

Planmaterialet

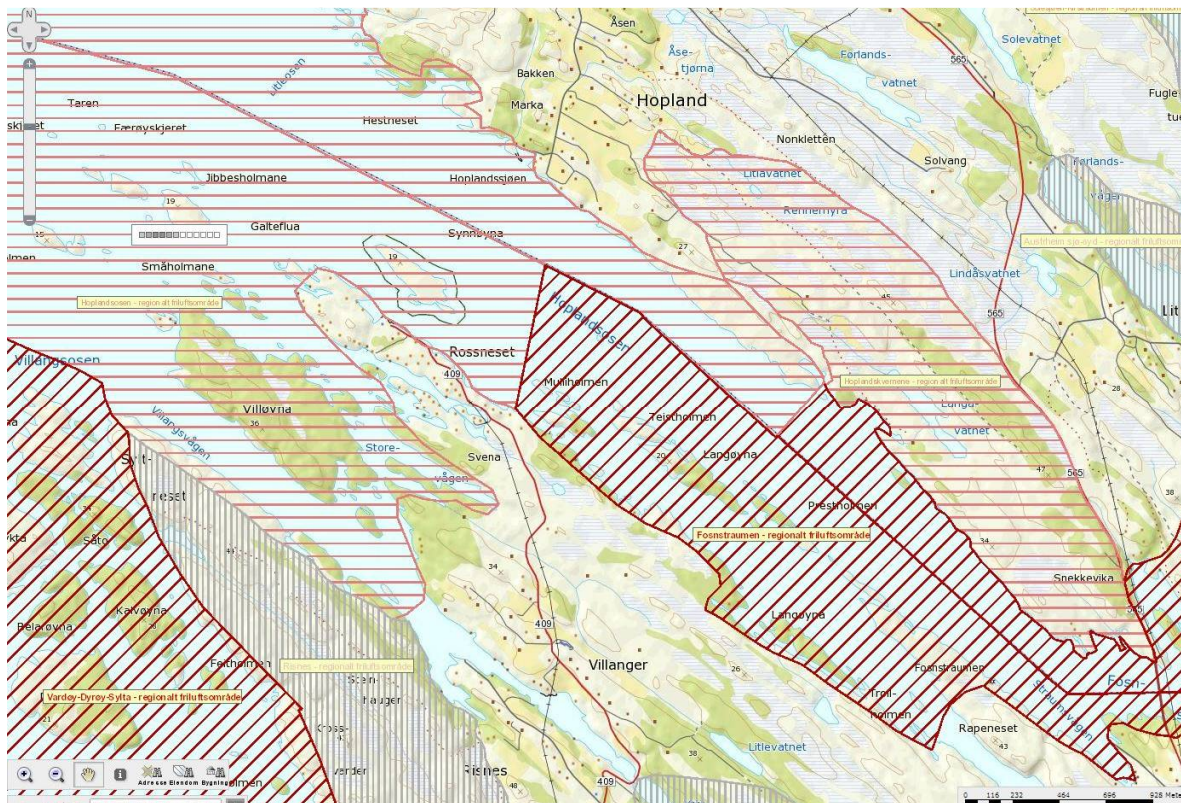
Planmaterialet er mangelfullt og vanskelig tilgjengeleg. Planomtala er delt i to, med planomtale frå 2008 og tilleggsplanomtale frå 2014. Dette gjer det svært tidkrevjande å setje seg inn i kva som er gjeldande planforslag. Det er og nytta ulike omgrep i plankart og føresegner, og vi saknar dokumentasjon og vurdering av ei rekke områder.

- Til ei ny høyring må planmaterialet tilarbeidast, og plankart og føresegner må endrast slik at dei samsvarar. Sjå meir konkret kva som må vere med i nytt planmateriale under kvart temapunkt.

Regionalt friluftsområde

Planområdet ligg innafør det *svært viktige* regionale friluftsområdet Fosnstraumen, og grensar opp mot det viktige regionale friluftsområdet Hoplandsosen (www.kart.ivist.no). Utbygging i dette området må difor vere omsynsfull med fokus på både nær- og fjernverknad.

- Planforlaget manglar landskapsvurdering og omtale av verknader av nye byggjetiltak og infrastruktur på regionalt friluftsområde, dette må vere med i ny planomtale.



Lokalisering og utforming av fritidsbusetnad

Planen utvidar tal på hyttetomtar i høve til eksisterande plan med ei tomt og legg opp til plassering av fritidsbusetnad på ei høgde. Dette vil gjere utbygginga svært synleg i landskapet. Det er vidare gjennom føresegnene lagt opp til store bygningar med ei samla grunnflate (BYA) på 250 m² for H1 og 150 m² for H2 – H4. Illustrasjon av fritidsbusetnad på plankartet gir misvisande informasjon då dei er illustrert i storleik 7x12 m = 84 m². Føresegnene er i strid med kommuneplanens føresegner om storleik på fritidsbustad, der det vert stilt krav til at både BYA og samla bruksareal (BRA) ikkje skal overstige 150 m². Ei varsam utbygging som er tilpassa terrenget er avhengig av ei gjennomtenkt utforming. Viktige moment er plassering på tomt, bygningens form og høgde, og materialbruk.

- Av omsyn til det regionale svært viktige friluftsområdet må det ikkje regulerast fleire hyttetomtar enn i eksisterande reguleringsplan. H4 må regulerast som naturområde for å skape mellomrom til eksisterande hytte. Dette vil skape eit område opent for ålmenta og gje tilgang til strandsona.
- Nye bygg må lokaliserast og utformast slik at dei vert tilpass landskap og terreng. Det må ikkje sprengjast, fyllast ut eller etablerast murar. Dette må sikrast i føresegnene. Illustrasjon av fritidsbustader på plankartet som ikkje er bindande, må verte erstatta av ei absolutt byggegrense som sikrar best mogleg plassering av nye bygg.
- Mønehøgde må bestemast ut i frå omsyn til landskapsverknader.

- Planens føresegner må ikkje vere i strid med kommuneplanens føresegner om storleik på fritidsbustad.
- Føresegnene må stille krav til kvalitet på arkitektonisk utforming og materialbruk.

Strandsone

Strandsona er ei avgrensa ressurs og omsynet til ålmenn tilgjenge må vektleggjast sterkt. Dette kjem fram både av plan- og bygningslova §1-8, dei nasjonale retningslinene for forvaltning av strandsona og arealpolitiske retningslinjer i fylkesplan for Hordaland. Utbygging av naust privatiserer og stykkar opp strandsona og ei felles småbåthamn kan i mange tilfelle vere eit mindre arealkrevjande og betre alternativ enn at alle båteigarar skal få eige naust. For meir rettleiing viser vi til «*Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland.*»

- Av omsyn til det regionale svært viktige friluftsområdet og ålmenn tilgjenge til strandsona må det ikkje regulerast fleire naust enn i eksisterande reguleringsplan.
- Planen må vise korleis naust skal plasserast for å gje minst mogleg terrenginngrep og privatisere strandsona minst mogleg. Utfylling i sjø kan vere ei moglegheit for å redusere terrenginngrep, men det skal ikkje fyllast ut til meir enn grunnflata på dei to nausta. Planen må vise konkret plassering av naust.
- Føresegnene må stille krav til nausta når det gjeld kvalitet på arkitektonisk utforming og materialbruk.
- Føresegnene må stille krav til at det ikkje kan settast opp stengslar eller anna som kan privatisere strandsona.
- Ei småbåthamn i dette området må utformast på enklast vis, slik at strandsona vert røra i minst mogleg grad og den ikkje førar til privatisering av strandsona. Dette må sikrast i føresegnene.
- Ein må skilje mellom reguleringsføremlå *småbåthamn (6230)* og *småbåtanlegg (6730)*. Føremlået småbåthamn er, i følgje kart- og planforskrifta, tenkt nytta til ålmenne anlegg for småbåtar der bruken ikkje er avgrensa til nærare fastsette eigedomar. I reguleringsplan skal kategorien *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone – småbåthamn* nyttast. Småbåtanlegg er mindre anlegg knytt til nærare fastsette eigedomar, til dømes i eit bustad- eller hyttefelt. I reguleringsplan skal kategorien *Andre typar bygningar og anlegg – småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* nyttast. Føresegnene til reguleringsplanen må fastsetje bruken av anlegget.

Naturområde

Naturområdet er ei del av strandsona og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

- At det ikkje kan gjerast inngrep i naturområdet må sikrast i føresegnene.
- Badeplass må markerast som friområde med eigne føresegner.
- Gangvegen gjennom området må inngå som del av naturområdet. Naturområdet må regulerast heilt intill gangvegen og føremål anna veggrunn fjernast.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Hordaland fylkeskommune har vore på synfaring i planområdet. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne, og vi har difor ingen avgjerande merknad i forhold til kulturminne. Vi tek likevel atterhald om at det kan vera uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og Hordaland fylkeskommune få melding for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Konklusjon

Plangrensa må utvidast til å innlemme heile arealet på nedsida av fylkesvegen, dette krevjar at det vert meldt om ny oppstart. Av omsyn til det regionale svært viktige friluftsområdet må det ikkje regulerast fleire hyttetomtar og nausttomtar enn i eksisterande reguleringsplan. Til ei ny høyring må planmaterialet tilarbeidast. Sjå meir konkret kva som må vere med i nytt planmateriale under kvart temapunkt.

Marit Rødseth
plansjef

Anne-Kathrine Vabø
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Sakshandsamar:

Anne-Kathrine Vabø, Regionalavdelinga, Planseksjonen
Øystein Skår, Kultur- og idrettsavdelinga, Seksjon for kulturminnevern og museum

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Statens vegvesen - Region Vest