

Valestrandsfossen, 07.01.19

**Til offentlege instansar, samt grunneigarar  
og naboar av del av Toska hyttefelt, gnr./bnr. 43/7, 101 m.fl.  
Radøy Kommune**

## **VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN m/ FØRESEGNER**

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-8 varslast det mindre reguleringsendring av:

**DEL AV TOSKA HYTTEFELT - GNR. 43, BNR. 7, 101 M.FL. RADØY KOMMUNE**

### **INNHALD**

<u>FORORD</u>	<u>2</u>
<u>FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV PLANEN</u>	<u>2</u>
<u>KONSEKVEN SAR AV ENDRINGSFORSLAGET</u>	<u>3</u>
<u>VEDLEGG</u>	<u>4-</u>

### **VEDLEGG**

Vedlegg 1	Forslag til reviderte reguleringsføresegner, sist redigert 02.11.18
Vedlegg 2	Forslag til endring av reguleringsplan for Toska hyttefelt, datert 03.10.18
Vedlegg 3	Gjeldande reguleringsføresegner.
Vedlegg 4	Gjeldande reguleringsplan.
Vedlegg 5	Merknadsskjema datert 07.01.2019
Vedlegg 6	Innspel frå Hordaland fylkeskommune datert 26.11.2018
Vedlegg 7	Innspel frå BOH datert 06.12.2018
Vedlegg 8	Uttalelse frå Toska hytte- og bustadfelt datert 03.01.19

## **FØRORD**

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønske frå Jan Erik Utvik m.fl. som eigarar av nausttomtane. Endringa vil føre fram ei betre utnytting av det aktuelle området. Ein søker å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjere mindre endringar i plan. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av desse.

## **FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV REGULERINGSPLAN TOSKA HYTTEFELT - GNR. 43, BNR. 7, 101 m.fl.**

### **Framlegg til endring av reguleringsplanen fører med seg følgjande endringar i gjeldande plankart og reguleringsføresegner:**

Endringsforslaget går i hovudsak ut på at ein betrar praktisk bruk av område U/N/B.03 og samtidig gjere planen mindre inngripande i eksisterande terreng/utfylling i sjø. Ein foreslår å rotere nausta slik at dei ligg cirka same retning som dei nausta som er bygd i område U/N/B.02.

Ein foreslår også å skilje ut naustområda U/N/B.01 - U/N/B.03 og bodområdet U/N/B.04 og knytte dei opp mot den enkelte hytteeigar. Ein har difor endra feltnamna på alle desse frå f\_U/N/B til U/N/B. Ein foreslår å endre dette for å skape eit betre samsvar mellom plan og verkeleg bruk, då eigarane i planområde slepp å inngå åremålsavtalar for å fordele bruken av nausta og bodområdet. Ein legg til rette for å kun skilje ut naust og bodane i veggiv for å privatisere minst mogleg. Føresegna under punkt 3.4 er foreslått endra i tråd med dette. Ein har i tillegg skilt ut kaifronten frå U/N/B.03 for å sikre at strandlina rundt dette området er felles for bustader og fritidsbustader i planen. Det er lagt inn føringar for utforming og bygging av nausta i tråd med strandsonerettleiaren i Hordaland.

Stien til nausta er endra i plankartet til slik den vil ligge ved opparbeiding. Den er lagt slik for å unngå mest mogleg inngrep. Stien er avslutta inn til felles kaiområde.

Naustområdet i U/N/B.03 er gjort større og trukket bak der stien tidlegare låg. Det er ingen andre føremål enn stien som vert berørt av denne endringa.

### **Punktvis endringar i føresegnene:**

3.4 Uthus/naust/badepus (U/N/B.01, U/N/B.02, U/N/B.03, og U/N/B.04) (**f\_ er fjernet**)

3.4.1 Områda U/N/B.01 - U/N/B.04 er felles for bustader og fritidsbustader i planen. (**HELE FJERNES**)

3.4.6 Nausta skal være maks 40m<sup>2</sup> BRA. Nausta skal harmonera med omgjevninga. Takutstikk skal ikkje overstiga 0,5 meter. Altan/utkraging er ikkje tillete. Mønehøgda skal være under 5meter frå terrengnivå under bygning. Det skal fokuserast på lokal byggjeskikk. (**DENNE ER LAGT TIL**)

3.4.11 Byggjegrensa går i formålgrensa. (**DENNE ER LAGT TIL**)

3.4.12 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevning og anlegg elles. (**DENNE ER LAGT TIL**)

### §3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f\_BBS01) (LAGT TIL)

3.6.1 f\_BBS01 er felles for bustader og fritidsbustader i planen.

3.6.2 Byggegrensa går i formålsgrensa.

3.6.3 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevnad og anlegg elles.

#### KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET

Ein ynskjer å endre denne planen for å skape ein heilheitlig plan som vil samsvara mellom verkeleg bruk og planlagt bruk. Planen vil få konsekvensar i teorien, men det vil være lite endringar som skjer i praksis. Ein av dei synlege endringane vil være dei som er gjort innanfor U/N/B.03 der ein tilrettelegg for naust inntil 40m<sup>2</sup> og endrar retninga på desse.

#### Punktvis konsekvensar av planforslaget:

- Ved å endre retning på nausta vil ein få betre tilgang på sjøen frå nausta utan å måtte fylle ut like mykje i sjøen som ein måtte ha gjort i den originale planen. Retninga vil og samsvare meir med eksisterande bebyggelse og gje ei meir tiltalende utforming. Dette vil skape ei betre flyt mellom eksisterande og ny naustbebyggelse.
- Gangveg f\_GV04 inn til nausta i U/N/B.03 vil verte kortare som fylgje av endringsforslaget og vil endrast til å vere mindre inngripande i terrenget slik den blir lagt opp til i forslaget. Stien er lagt slik i planforslaget for å samsvare meir med eksisterande terreng. Ein ynskjer å kutte stien inn til nausta for å få tilkomst på framsida av felles kaiområde.
- Nausttomtane er foreslått endra frå felles til privat. Ein foreslår denne endringa for å skape eit betre samsvar mellom plan og den verkelege/tiltenkte bruken, då eigarane i planområde slepp å inngå åremålsavtalar for å fordele bruken av nausta. Føresegna under punkt 3.4 er foreslått endra i tråd med dette. Ein har i tillegg skilt ut kaifronten frå U/N/B.03 for å sikre at strandlinja i dette område er felles for bustader og fritidsbustader i planen. Dette vil sikre at kaien i front er felles til bruk for allmennheita i område. Alle i område vil kunne nytta seg av kaien til fiske, opphald eller bading. Tilkomsten til nausta og felles kai blir frå stien slik som det var i eksisterande plan. Konsekvensen av denne endringa vil verte eit kaiområde som er åpent for allmennheita og naust der bruk og plan samsvarar.
- Bodområdet U/N/B.04 er foreslått endra frå felles (f) til privat. Dette gjer ein for å skapa eit betre samsvar mellom planen og verkeleg bruk. I uttale frå forslagsstillar vert det skrevet følgjande:

*«Alle i hyttefeltet har fått muligheten til å melde seg på både boder og naust, men det har vist seg å være særdeles vanskelig å få nok interesserte til å bygge ut alle bodene som det er mulig å bygge ( 2 bygg x 40 kvm = 2 x 10 boder = 20 boder). Denne prosessen har gått over flere år, og tilslutt så fikk vi nok interesserte til å bygge naustene, og det ble nok involverte til å begynne på naustbod prosessen. Reguleringsplanen åpner for å bygge 2 bygg med boder. Pr i dag så er det planer om å bygge ett bodbygg på 40 kvm og ett bodbygg på 24 kvm. Eierløsning for bodene kan kanskje være lik den som vi har for det delte naustet, der bygget (ene) skilles ut for deretter å opprette et realsameie. Hver bod blir da en andel i dette sameiet. Jeg har isåmåte anbefalt de å lage en kontrakt lik den som vi har fått laget med dere for å formalisere forholdet med bodfordeling etc. Men vi som bygger naust er ikke en del av denne planleggingen. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil komme merknader*

*internt i feltet angående privatisering og at ikke alle får anledning til å være med på naust eller bod. Det er også en utvikling i feltet, etter at det ble åpnet opp for å bygge frittstående boder på egen tomt, at flere har laget seg en egen bod selv. Diskusjonen angående bygging av boder og naust har også vært oppe i årsmøtet til hyttefeltet, der var det enstemmig enighet om at dette var noe laget ønsker å gå videre med for å ferdigstille.»*

Etter uttale frå forslagsstillar er det sagt at dersom fradeling av bodområdet er aktuelt vil desse og kun bli skild ut i veggliv og ikkje heile området. Slik som det og er for naustområda. Me kan etter dette ikkje sjå at fjerning av felles (f) i plankartet vil ha noko negativ konsekvens for eigarane i feltet. Me tenkjer interessa til eigarane vert ivareteke gjennom møter og avgjersler internt i hyttefeltet.

- Storleiken på kvart av nausta er foreslått endra til 40 kvm, noko som er innanfor dei grensene som er satt i kommuneplan for Radøy 2011-2023. Det er og satt krav til utforming av nausta i samsvar med strandsonerettleiaren for Hordaland datert 2007. Dette vil medføre at ein får eit naustområde som er i tråd med dei regionale og kommunale føringane ein har. Konsekvensen av endringa vert at ein vil få ei bestemt maks utbygging, som samtidig vil verte bygd innanfor estetiske og tekniske rammer ein har. På denne måten vert strandlinja i tråd med kommunale og regionale interesser.
- Naustområdet er i plankartet gjort større ved å strekka dette bak der stien låg. Ved å auka storleiken på naustområde får ein eit større spelerom ved byggjemelding på nausta. Det er viktig for forslagsstillarane at bygginga kan skje mest mogleg terrengtilpassa. Det vil ikkje ha noko konsekvens for storleiken på nausta då dette er regulert i føresegna, sjå førre punkt. Konsekvensen av utvida naustområde vil være at ein kan sette opp naustet på ein mest mogleg skånsom plassering. Ved å ha litt spelerom får ein større moglegheit til å tilpassa nausta. På den måten får ein naust som er tilpassa naturen og terrenget og ikkje motsett. Ei anna konsekvens kan være at ein beslaglegg anna formål til naustformål, men her er det kun tale om å beslaglegge delar av stien som var lagt rundt bakkant av nausta. Dette meinte me var unødig då ein vil få tilkomst til nausta i framkant frå felles kaiområde.

Konsekvensane av planforslaget opp mot endringane ein gjer i planen er etter vår vurdering av mindre karakter. Det vil ikkje bli nokon større, synlege konsekvensar anna enn til det betre med tanke på omgjevnad og terrengtilpassing. Ein vil og oppnå ein plan som vil samsvara med den planlagde bruken av nausta og området.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Yvonne Bruvik Hauge**  
**Landskapsingeniør**

Direkte: +47 47331556 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: [yvonne@arkoconsult.no](mailto:yvonne@arkoconsult.no)



# FØRESEGNER FOR TOSKA HYTTEOMRÅDE GNR. 43, BNR 7, 101 m.fl. I RADØY KOMMUNE

**Plan-id: 1260 2018 000 800**

**Føresegner revidert 02.11.2018**

Føremålet med endringsforslaget er å omregulere området for naust og tilhørende infrastruktur.

## VERKNADER AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:

Plankart i målestokk 1:1000, datert 03.10.2018

Føresegner datert 02.11.2018

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføremålet.

## FØRESEGNER

### §1 GENERELT

**§1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 27.07.2018**

**§1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande formål:**

1. Bygningar og anlegg  
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
  - Bustader-frittliggjande-småhus
  - Fritidsbusetnad-frittliggjande
  - Andre kommunaltekniske anlegg
  - Uthus/naust/badehus
  - Andre særskilte angitt bygningar og anlegg
  - Uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
(Pbl § 12-5, ledd nr 2)
  - Køyreveg
  - Gangveg/gangareal
  - Anna veggrunn – grøntareal
  - Haldeplass/plattform

- Kollektivhaldeplass
  - Parkeringsplassar
3. Grønstruktur  
(Pbl § 12-5 ledd nr 3)
- Turveg
  - Friområde
  - Badeplass
4. Landbruk, natur- og friluftsområde  
(Pbl § 12-5 ledd nr 5)
- Jordbruk
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone  
(Pbl § 12-5 ledd nr 6)
- Småbåthamn
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
  - Badeområde
6. Omsynssone  
(Pbl § 12-5 ledd nr 6 & 11-8 a)
- Frisiktsone ved veg
  - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)
  - Bevaring kulturmiljø
  - Bandlegging etter lov om kulturminne

## § 2 FLLES FØRESEGNER

### §2.1 Byggegrenser

2.1.1 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa

2.1.2 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensene er sett

- 15m frå senterlinje til fylkesvegen og den kommunale veg.
- 20m frå sjølina for tomtene 1, 2, 3, 4, 12 og 18.
- 15m frå sjølina for tomtene 13, 15 og 17.
- 10m frå strandlina for tomtene 22 og 27.
- 4m frå teiggrensar og vegar i planen.
- Der eksisterande bygg ligg nærare nabogrensar enn 4m eller nærare offentleg veg eller strandlina enn omtalt over, er grensene satt i eksisterande bygg og ikkje nærare andre bygg enn 8m.

2.1.3 Parkeringsplassar, støttemurar og tiltak nemnd i Pbl § 29-4 kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Omsynssonene skal haldast heilt fri for tiltak.

### § 2.2 Rekkefølge

2.2.1 Før bruksløyve for tomt 23 vert gjeve, skal f\_KV08 fysisk stengjast for gjennomkøyring ved f\_GV01.

## § 2.3 Automatisk freda kulturminne

2.3.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8, 2. ledd.

## §3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5, ledd nr 1)

### §3.1 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF01 - 03)

3.1.1 I områda BF01 - BF03 er det tillata oppføring av einebustadar.

3.1.2 BF04 og BF05 er område i frisktsoner og det er ikkje tillata bygningar på areala.

3.1.3 Det er tillata å oppføre éin bustad per tomt og det skal settast av areal for to bilar og per bustadeining. Det kan òg settast av areal for båttilhengjar.

3.1.4 Høgste tillata bygd areal er 20% inkludert parkeringsareal

3.1.5 Høgste tillata mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.6 Takvinkel på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.

3.1.7 Garasje, carport, boder og liknande skal ha same utforming og detaljering som bustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

### §3.2 Fritidsbusetnad-frittliggjande (FF01 - FF08)

3.2.1 I områda FF01 - FF08 er det tillata oppført fritidsbustadar.

3.2.2 Det er tillata å oppføre éin fritidsbustad per tomt og maksimalt to parkeringsplassar for bil og éin for båttilhengjar.

3.2.3 Høgste tillata mønehøgde er 7m over gjennomsnittleg planert terreng.

3.2.4 Takvinkelen på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.

3.2.5 Garasje, carport, boder og liknande bør i hovudsak ha same utforming og detaljering som fritidsbustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

### §3.3 Andre kommunaltekniske anlegg (f\_ØK01)

3.3.1 Andre kommunaltekniske anlegg er areal for renovasjonshandsaming, postkasse og liknande.

3.3.2 Området er felles for bustadane i planen.

### §3.4 Uthus/naust/badepus (U/N/B.01, U/N/B.02, U/N/B.03, og U/N/B.04) (f\_ er fjernet)

3.4.1 Områda U/N/B.01 - U/N/B.04 er felles for bustader og fritidsbustader i planen. (denne fjernes)

3.4.1 I U/N/B.01 - U/N/B.03 er det tillata å oppføre naust. I U/N/B.04 er det tillata å oppføre bodar.

3.4.2 Bodar kan oppførast med maksimal mønehøgde er 3m, og grunnflate på 4m<sup>2</sup>. Bodar kan ikkje settast i grupper større enn 10 einingar eller meir enn 40m<sup>2</sup>. Bodar kan ikkje oppførast nærare tomt 4 enn 1m og ikkje nærare gangveg eller køyreveg enn 0,5m.

3.4.3 Fargen på naust og bodar skal haldast i ein tradisjonell fargeskala.

3.4.4 Det kan ikkje settast opp gjerde eller andre stengsle på naust- og bodområda.

3.4.5 Nausta kan ikkje verte innreidd for varig opphald.

3.4.6 Nausta skal være maks 40m<sup>2</sup> BRA. Nausta skal harmonera med omgjevninga. Takutstikk skal ikkje overstiga 0,5 meter. Altan/utkraging er ikkje tillete. Mønehøgda skal være under 5 meter frå terrengnivå under bygning. Det skal fokuserast på lokal byggjeskikk.

3.4.7 I U/N/B.01 er det tillata oppført to naust.

3.4.8 I U/N/B.02 er det tillata oppført to naust.

3.4.9 I U/N/B.03 er det tillata oppført tre naust.

3.4.10 I U/N/B.04 er det tillata oppført 20 bodar.

3.4.11 Byggjegrensa går i formålsgrensa.

3.4.12 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevning og anlegg elles.

### §3.5 Uteoppfallsareal (f\_UA01 - f\_UA07)

3.5.1 Områda er felles for bustader i planen.

3.5.2 Det er ikkje tillata å oppføre bygg i områda.

### §3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f\_BBS01)

3.6.1 f\_BBS01 er felles for bustader og fritidsbustader i planen.

3.6.2 Byggjegrensa går i formålsgrensa.

3.6.3 Kaifront skal kles i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevning og anlegg elles.

## §4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

### § 4.1 Køyreveg (o\_KV01 - f\_KV13)

4.1.1 o\_KV01 er offentleg. Vegen er fylkesveg og regulert omtrent som vegen ligg i dag, men er regulert med 5m breidde.

4.1.2 o\_KV02 er offentleg kommunal veg og er regulert til 4m breidde.

4.1.3 o\_KV03 er offentleg fylkesveg og snuplass dimensjonert for buss.

4.1.4 o\_KV04 og o\_KV05 er offentlege kommunale vegar regulert til 3,5m breidde.

4.1.5 f\_KV06 og f\_KV07 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.

4.1.6 f\_KV08 er felles og regulert til 3,5m breidde. Vegen skal stengast med fysisk stengsel ved f\_GV01.

4.1.7 f\_KV09 og f\_KV10 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.

4.1.8 f\_KV11 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.

4.1.9 f\_KV12 - f\_KV16 er felles vegar regulert til 3,5m breidde.

4.1.10 f\_KV17 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.

4.1.11 f\_KV18 er felles veg for FF07 og regulert til 3,5m breidde.

### §4.2 Gangveg/gangareal (f\_GV01 - f\_GV06)

4.2.1 f\_GV01 er felles og regulert til 3m breidde

4.2.2 Tilkomst til tomtene 21 og 23 (Gnr. 43/bnr. 122 og 124) med bil er tillata på f\_GV01.

4.2.3 f\_GV02 - f\_GV05 er regulert til 2,5m breidde. F\_GV06 er regulert til 2m breidde.

4.2.4 Bilkøyering er tillata på f\_GV03 - f\_GV05 i samband med båthald.



### **§4.3 Anna veggrunn-grøntareal (o\_AVG01 - o\_AVG10)**

- 4.3.1 Områda er offentlege og ligg langs fylkesvegen og dei kommunale vegane.
- 4.3.2 Områda kan nyttast til tekniske anlegg knytt til vegane.
- 4.3.3 o\_AVG01 - o\_AVG09 skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon.
- 4.3.4 o\_AVG10 skal tilsåast eller utformast med fast dekke.

### **§4.4 Haldeplass/plattform (o\_HP01)**

- 4.4.1 Området er offentleg og haldeplass for passasjerar til buss.

### **§4.5 Kollektivhaldeplass (o\_KH01)**

- 4.5.1 Området er offentleg og haldeplass/reguleringsplass for buss

### **§4.6 Parkeringsplassar (f\_PP01 - f\_PP05)**

- 4.6.1 f\_PP01 - f\_PP03 er felles for bustader og fritidsbustader i planområdet.
- 4.6.2 f\_PP04 og f\_PP05 er felles for FF07.
- 4.6.3 Det er tillata å setje båttilhengjarar på parkeringsplassane
- 4.6.4 f\_PP02 må vere fysisk skilt i frå f\_KV12 og f\_GV01, og det må vere ein tydeleg avkøyring til parkeringsplassane frå f\_KV11.
- 4.6.5 f\_PP03 er knytt til aktivitetar i småbåthamn og bodane, og skal nyttast som av- og pålessingsplass.

## **§5 GRØNTSTRUKTUR**

(Pbl § 12-5, ledd nr 3)

### **§ 5.1 Turveg (t\_TV01)**

- 5.1.1 I området kan det anleggjast turveg. Turvegen kan grusleggjast, og vegetasjon og natur elles skal bevarast.

### **§ 5.2 Friområde (f\_FRI01 - FRI11)**

- 5.2.1 Områda er felles og det tillatast ikkje bygg eller anlegg i områda.
- 5.2.2 Vegetasjon og natur skal bevarast i områda.

### **§ 5.3 Badeplass (f\_BP01)**

- 5.3.1 Området er felles og kan nyttast til fritidsaktivitetar.
- 5.3.2 Det er tillata å nytte området til vinteropplag for fritidsbåtar.

## **§6 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT**

(Pbl § 12-5, ledd nr. 5)

### **§6.1 Jordbruk (LNFRJ01)**

6.1.1 I området tillatast tiltak og drift knytt til jordbruk.

## **§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE.**

(Pbl § 12-5, ledd nr 6)

### **§ 7.1 Småbåthamn (f\_SH01 og f\_SH02)**

7.1.1 I områda tillatast flytebrygge for småbatar.

### **§7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f\_FSS01)**

7.2.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.

7.2.2 Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkomst i sjøområda er søknadspliktig jf. Lov om havner og farvann § 27, første ledd.

### **§ 7.3 Badeområde (f\_BO01)**

7.3.1 Området er felles og motorisert ferdsle er ikkje tillata anna enn i samband med vinterlagring av småbatar.

## **§ 8 OMSYNSSONE**

### **§ 8.1 Frisiktsone veg**

8.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

### **§ 8.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)**

8.2.1 Området er sikringssone 7,5m frå høgspenningskablar.

### **§ 8.3 Bevaring kulturmiljø**

8.3.1 I området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna vis utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at det skjer.



# Vedlegg - 2

### Teiknforklaring

- Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
  - Bustader - frittliggende småhus (1111)
  - Fritidsbustead - frittliggende (1121)
  - Andre kommunaltekniske anlegg (1500)
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandone (1588)
  - Luthusbaustubadhus (1589)
  - Utøpphaldsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
  - Køyevveg (2011)
  - Gangveg/gangareal (2016)
  - Anna vegg grunn - grantareal (2019)
  - Holdeplassplattform (2025)
  - Kollektivholdeplass (2073)
  - Parkeringsplassar (2082)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
  - Turveg (3031)
  - Friområde (3040)
  - Badeplass (3041)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-6)
  - Jordbruk (5111)
- Bruk og vett av sjø og vassdrag med tilhørende strandone (PBL)
  - Småbåthamn (6230)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandone (6720)
  - Badeplass (6770)
- Hensynsommer (PBL § 12-6)
  - Frisktone ved veg (140)
  - Hegningsanlegg (inkl. hegningskabel) (370)
  - Bevaring kulturmiljø (570)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
- Juridiske tekst, line- og punktymbol

(Jf. reguleringsføresegner)

- Plangrense (RpGrense)
- Formålsgrense (RpFormålGrense)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)
- Byggjegrænse (1211)
- Omriss av planlagt bygning
- Bygningar som inngår i planen (1214)
- Regulert sentrelinje (1221)
- Frisktone i vegkryss (1222)
- Regulert kant kaiareal (1223)
- Avkjørsel (inn og utkjørsel) (1242)
- Vestegningsfysiske kjørereper (1231)

BASISKART

- Teglgrense
- Geodetisk grunnlag: UTM32\_Eure99
- Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
- Ekvidistanse: 1m
- Siste uttaksdato basiskart: 31.07.18
- Kartmålestokk: 1:1000 ved arkformat A1

### Reguleringsplan med tilhørende føresegner for:

**Velforeningen for Toska hytte- og boligfelt**  
**RADØY KOMMUNE, TOSKA, gnr. 43, bnr 7,101 m.fl.**  
**TOSKA HYTTEOMRÅDE**

Sakshandsaming i følge Plan- og bygningslov

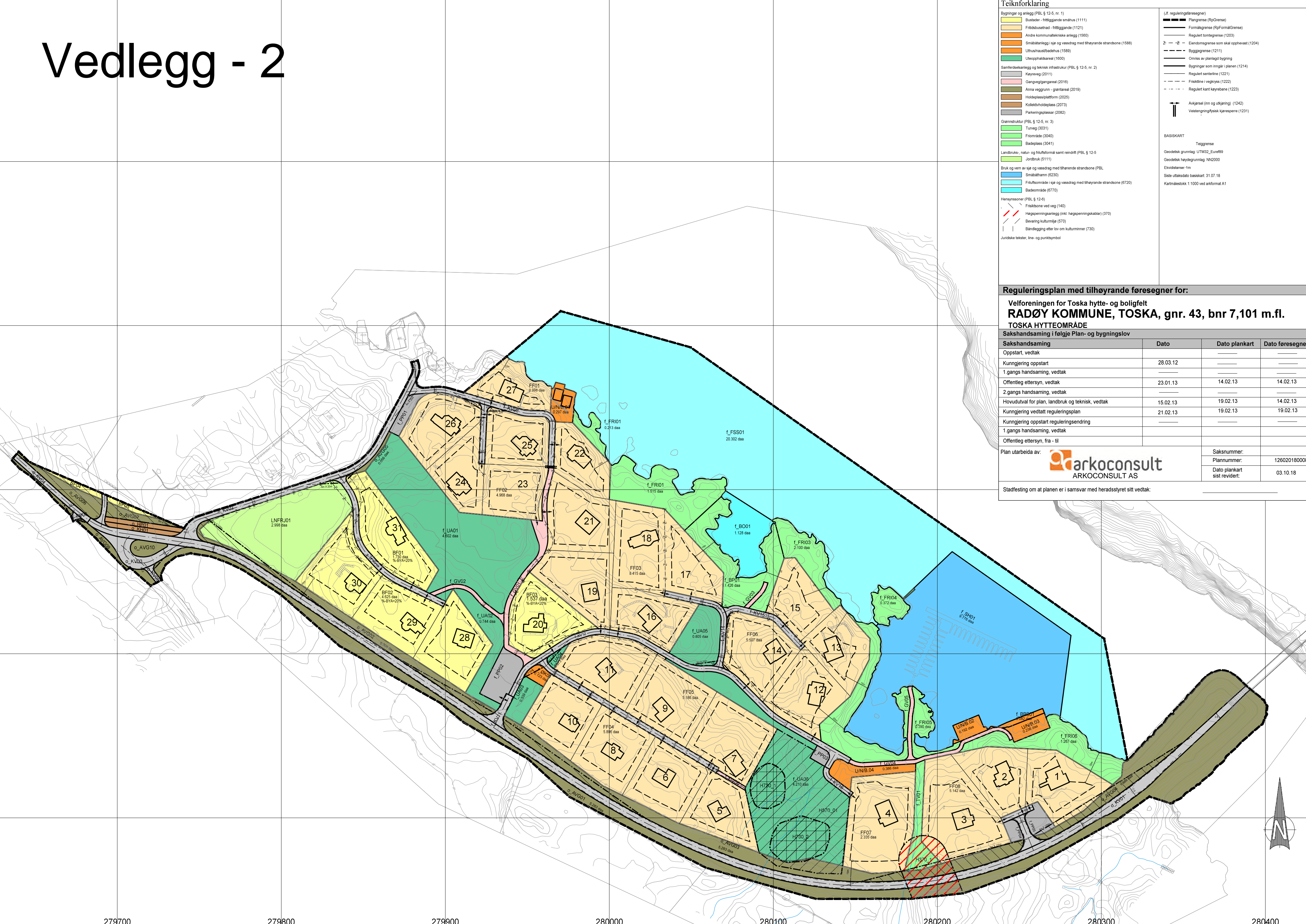
Sakshandsaming	Dato	Dato plankart	Dato føresegner
Oppstart, vedtak			
Kunngjering oppstart	28.03.12		
1.gangs handsaming, vedtak			
Offentleg ettersyn, vedtak	23.01.13	14.02.13	14.02.13
2.gangs handsaming, vedtak			
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk, vedtak	15.02.13	19.02.13	14.02.13
Kunngjering vedtatt reguleringsplan	21.02.13	19.02.13	19.02.13
Kunngjering oppstart reguleringsending			
1.gangs handsaming, vedtak			
Offentleg ettersyn, fra - til			

Plan utarbeida av: **arkoconsult**  
 ARKOCONSULT AS

Saksnummer:	
Plannummer:	12602018000800
Dato plankart sist revidert:	03.10.18

Stadfesting om at planen er i samsvar med heradssyret sitt vedtak:

6729800  
6729700  
6729600  
6729500  
6729400



279700 279800 279900 280000 280100 280200 280300 280400



Plannr: 12602012000400

Planføresegner datert 14.02.2013

Vedtatt 23.01.2013

**PLANFØRESESEGNER FOR  
TOSKA HYTTEOMRÅDE,  
RADØY KOMMUNE  
GNR. 43 BNR. 7, 101 m. fl.  
Plannr: 12602012000400  
(pbl § 12-7)**

Saksnummer: 12/728

Dato sist revidert: 14.02.2013

Føremålet med planforslaget er å regulere området for bustadar og småbåthamn med tilhørende infrastruktur.

## VERKNADER AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:

Plankart i målestokk 1:1000, datert 19.02.2013

Føresegner datert 14.02.2013

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføremålet.

## FØRESEGNER

### § 1 GENERELT

#### § 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 29.11.2012

#### § 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1 )
  - Bustadar-frittliggjande-småhus
  - Fritidsbusetnad-frittliggjande
  - Andre kommunaltekniske anlegg
  - Uthus/naust/badeplass
  - Andre særskilt angitt bygningar og anlegg
  - Uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
  - Køyreveg
  - Gangveg/gangareal

- Anna veggrunn – grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Kollektivhaldeplass
- Parkeringsplassar

3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)
  - Turveg
  - Friområde
  - Badeplass
4. Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 ledd nr 5)
  - Jordbruk
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5 ledd nr 6)
  - Småbåthamn
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Badeområde
6. Omsynssone (Pbl § 12-ledd nr 6 & 11-8 a)
  - Frisiktsone ved veg
  - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)
  - Bevaring kulturmiljø
  - Bandlegging etter lov om kulturminne

## § 2 FELLES FØRESEGNER

### § 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

- 2.1.2 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensene er sett
- 15m frå senterlinje til fylkesvegen og den kommunale veggen,
  - 20m frå sjølina for tomtene 1, 2, 3, 4, 12 og 18.
  - 15m frå sjølina for tomtene 13, 15 og 17.
  - 10m frå strandlina for tomtene 22 og 27.
  - 4m frå teiggrensar og vegar i planen
  - Der eksisterande bygg ligg nærare nabogrensar enn 4m eller nærare offentleg veg eller strandlina enn omtalt over, er grensene satt i eksisterande bygg og ikkje nærare andre bygg enn 8m.
- 2.1.3 Parkeringsplassar, støttemurar og tiltak nemnd i Pbl § 29-4 kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrensar. Omsynssonene skal haldast heilt fri for tiltak.

### § 2.2 Rekkefølge

2.2.1 Før bruksløyve til tomt 23 vert gjeve, skal f\_KV08 fysisk stengjast for gjennomkøyring ved f\_GV01.

**§ 2.3 Automatisk freda kulturminne**

- 2.3.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristingar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd.

**§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG**

(Pbl § 12-5, ledd nr 1 )

**§ 3.1 Bustadar-frittliggjande-småhus (BF01 – BF03)**

- 3.1.1 I områda BF01 - BF03 er det tillata oppføring av einebustadar.
- 3.1.2 BF04 og BF05 er område i frisktsoner og det er ikkje tillata bygningar på areala.
- 3.1.3 Det er tillata å oppføre éin bustad per tomt og det skal settast av areal for to bilar og per bustadeining. Det kan òg settast av areal for båttilhengjar.
- 3.1.4 Høgste tillata bygd areal er 20 % inkludert parkeringsareal.
- 3.1.5 Høgste tillata mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.6 Takvinkelen på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.
- 3.1.7 Garasje, carport, boder og liknande skal ha same utforming og detaljering som bustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

**§ 3.2 Fritidsbusetnad-frittliggjande (FF01 – FF08)**

- 3.2.1 I områda FF01 - FF08 er det tillata oppført fritidsbustadar.
- 3.2.2 Det er tillata å oppføre éin fritidsbustad per tomt og maksimalt to parkeringsplassar for bil og éin for båttilhengjar.
- 3.2.3 Høgste tillata mønehøgde er 7m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.4 Takvinkelen på bygg kan ikkje vere brattare enn 34 grader.
- 3.2.5 Garasje, carport, boder og liknande bør i hovudsak ha same utforming og detaljering som fritidsbustaden i takform og takvinkel. Maksimal mønehøgde er 5m over gjennomsnittleg planert terreng.

**§ 3.3 Andre kommunaltekniske anlegg (f\_ØK01)**

- 3.3.1 Andre kommunaltekniske anlegg er areal for renovasjonshandsaming, postkasseanlegg og liknande.
- 3.3.2 Området er felles for bustadane i planen.

**§ 3.4 Uthus/naust/badehus (f\_U/N/B.01 – f\_U/N/B.04)**

- 3.4.1 Områda U/N/B.01 - U/N/B.04 er felles for bustader og fritidsbustader i planen.
- 3.4.2 I U/N/B.01 - U/N/B.03 er det tillata å oppføre naust. I U/N/B.04 er det tillata å oppføre bodar.
- 3.4.3 Bodar kan oppførast med maksimal mønehøgde er 3m, og grunnflate på 4m<sup>2</sup>. Bodar kan ikkje settast i grupper større enn 10 einingar eller meir enn 40m<sup>2</sup>. Bodar kan ikkje oppførast nærare tomt 4 enn 1m og ikkje nærare gangveg eller køyreveg enn 0,5m.
- 3.4.4 Fargen på naust og bodar skal haldast i ein tradisjonell fargeskala.
- 3.4.5 Det kan ikkje settast opp gjerde eller andre stengsle på naust- og bodområda.
- 3.4.6 Nausta kan ikkje verte innreidd for varig opphald.
- 3.4.7 I U/N/B.01 er det tillata oppført to naust.
- 3.4.8 I U/N/B.02 er det tillata oppført to naust.
- 3.4.9 I U/N/B.03 er det tillata oppført tre naust.
- 3.4.10 I U/N/B.04 er det tillata oppført 20 bodar.

**§ 3.5 Uteopphaldsareal (f\_UA01 – f\_UA07)**

- 3.5.1 Områda er felles for bustadar i planen.
- 3.5.2 Det er ikkje tillata å oppføre bygg i områda.

**§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

**§ 4.1 Køyreveg (o\_KV01 – f\_KV13)**

- 4.1.1 o\_KV01 er offentleg. Vegen er fylkesveg og regulert omtrent som vegen ligg i dag men er regulert med 5m breidde.
- 4.1.2 o\_KV02 er offentleg kommunal veg og regulert til 4m breidde.
- 4.1.3 o\_KV03 er offentleg fylkesveg og snuplass dimensjonert for buss.
- 4.1.4 o\_KV04 og o\_KV05 er offentlege kommunale vegar regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.5 f\_KV06 og f\_KV07 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.
- 4.1.6 f\_KV08 er felles og regulert til 3,5m breidde. Vegen skal stengast med fysisk stengsel ved f\_GV01.
- 4.1.7 f\_KV09 og f\_KV10 er felles vegar og regulerte til 3,5m breidde.
- 4.1.8 f\_KV11 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.
- 4.1.9 f\_KV12 – f\_KV16 er felles vegar regulert til 3,5m breidde.
- 4.1.10 f\_KV17 er felles veg frå fylkesvegen og regulert til 5m breidde.
- 4.1.11 f\_KV18 er felles veg for FF07 og regulert til 3,5m breidde.

- § 4.2 Gangveg/gangareal (f\_GV01 – f\_GV06)**
- 4.2.1 f\_GV01 er felles og regulert til 3m breidde.
- 4.2.2 Tilkomst til tomtene 21 og 23 (gnr. 43/ bnr. 122 og 124) med bil er tillata på f\_GV01.
- 4.2.3 f\_GV02 – f\_GV05 er regulert til 2,5m breidde. F\_GV06 er regulert til 2m breidde.
- 4.2.4 Bilkøyring er tillata på f\_GV03 – f\_GV05 i samband med båthald.
- § 4.3 Anna veggrunn – grøntareal (o\_AVG01 - o\_AVG10)**
- 4.3.1 Områda er offentlege og ligg langs fylkesvegen og dei kommunale vegane.
- 4.3.2 Områda kan nyttast til tekniske anlegg knytt til vegane.
- 4.3.3 o\_AVG01 – o\_AVG09 skal dekkast med jord og tilpassast opphavleg vegetasjon.
- 4.3.4 o\_AVG10 skal tilsåast eller utformast med fast dekke.
- § 4.4 Haldeplass/plattform (o\_HP01)**
- 4.4.1 Området er offentlig og haldeplass for passasjerar til buss.
- § 4.5 Kollektivhaldeplass (o\_KH01)**
- 4.5.1 Området er offentlig og haldeplass/reguleringsplass for buss.
- § 4.6 Parkeringsplassar (f\_PP01 – f\_PP05)**
- 4.6.1 f\_PP01 – f\_PP03 er felles for bustader og fritidsbustader i planområdet.
- 4.6.2 f\_PP04 og f\_PP05 er felles for FF07.
- 4.6.3 Det er tillata å setje båttilhengjarar på parkeringsplassane.
- 4.6.4 f\_PP02 må vere fysisk skilt i frå f\_KV12 og f\_GV01, og det må vere ein tydeleg avkjøring til parkeringsplassane frå f\_KV11.
- 4.6.5 f\_PP03 er knytt til aktivitetar i småbåthamn og bodane, og skal nyttast som av- og pålessingsplass.
- § 5 GRØNTSTRUKTUR**  
(Pbl § 12-5, ledd nr 3)
- § 5.1 Turveg (f\_TV01)**
- 5.1.1 I området kan det anleggjast turveg. Turvegen kan grusleggjast, og vegetasjon og natur elles skal bevarast.
- § 5.2 Friområde (f\_FRI01 – f\_FRI11)**
- 5.2.1 Områda er felles og det tillatast ikkje bygg eller anlegg i områda.
- 5.2.2 Vegetasjon og natur skal bevarast i områda.
- § 5.3 Badeplass (f\_BP01)**
- 5.3.1 Området er felles og kan nyttast til fritidsaktivitetar.

- 5.3.2 Det er tillata å nytte området til vinteropplag av fritidsbåtar.
- § 6 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT**  
(Pbl § 12-5, ledd nr 5)
- § 6.1 Jordbruk (LNFRJ01)**
- 6.1.1 I området tillatast tiltak og drift knytt til jordbruk.
- § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE.**  
(Pbl § 12-5, ledd nr 6)
- § 7.1 Småbåthamn (f\_SH01 og f\_SH02)**
- 7.1.1 I områda tillatast flytebrygge for småbåtar.
- § 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f\_FSS01)**
- 7.2.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.
- 7.2.2 Tiltak som kan påverke sikkerheten eller framkomst i sjøområda er søknadspiktig jf. Lov om havner og farvann § 27, første ledd.
- § 7.3 Badeområde (f\_BO01)**
- 7.3.1 Området er felles og motorisert ferdsle er ikkje tillata anna enn i samband med vinterlagring av småbåtar.
- § 8 OMSYNSSONE**
- § 8.1 Frisiktsone veg**
- 8.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar vere fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.
- § 8.2 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)**
- 8.2.1 Området er sikringszone 7,5m frå høgspenningskablar.
- § 8.3 Bevaring kulturmiljø**
- 8.3.1 I området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna vis utilbørleg skjemma kulturmiljø, eller framkalle fare for at det skjer.
- § 8.4 Bandlegging etter lov om kulturmiljø**
- 8.4.1 I området kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna vis utilbørleg skjemma automatisk freda kulturmiljø, eller framkalle fare for at det skjer.



# Vedlegg - 4

**AREALFORMÅL** (PBL §12-5)

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

- BF Bustader-frittliggende-småhus (1111)
- FF Fritidsbustad-frittliggende (1121)
- OK Andre kommunaltekniske anlegg (1560)
- UNB Uthus/maust/badehus (1589)
- ABA Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
- UA Uleoppfallsareal (1600)

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

- KV Keyeveg (2011)
- GV Gangveg/gangareal (2016)
- AVG Anna veggrunn - grøntareal (2019)
- HP Holdeplass/plattform (2025)
- KH Kollektivholdeplass (2073)
- PP Parkeringsplassar (2082)

**GRØNTSTRUKTUR** (PBL §12-5 nr.3)

- TV Turveg (3031)
- FRI Friområde (3040)
- BP Badeplass (3041)

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL OG REINDRIFT** (PBL §12-5 nr.5)

- LNFRJ Jordbruk (5111)

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

- SH Småbåthamn (6230)
- FSS Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (6720)
- BO Badeområde (6770)

**OMSYNSSONE** (PBL §12-6, §11-8)

**SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER** (PBL §11-8a)

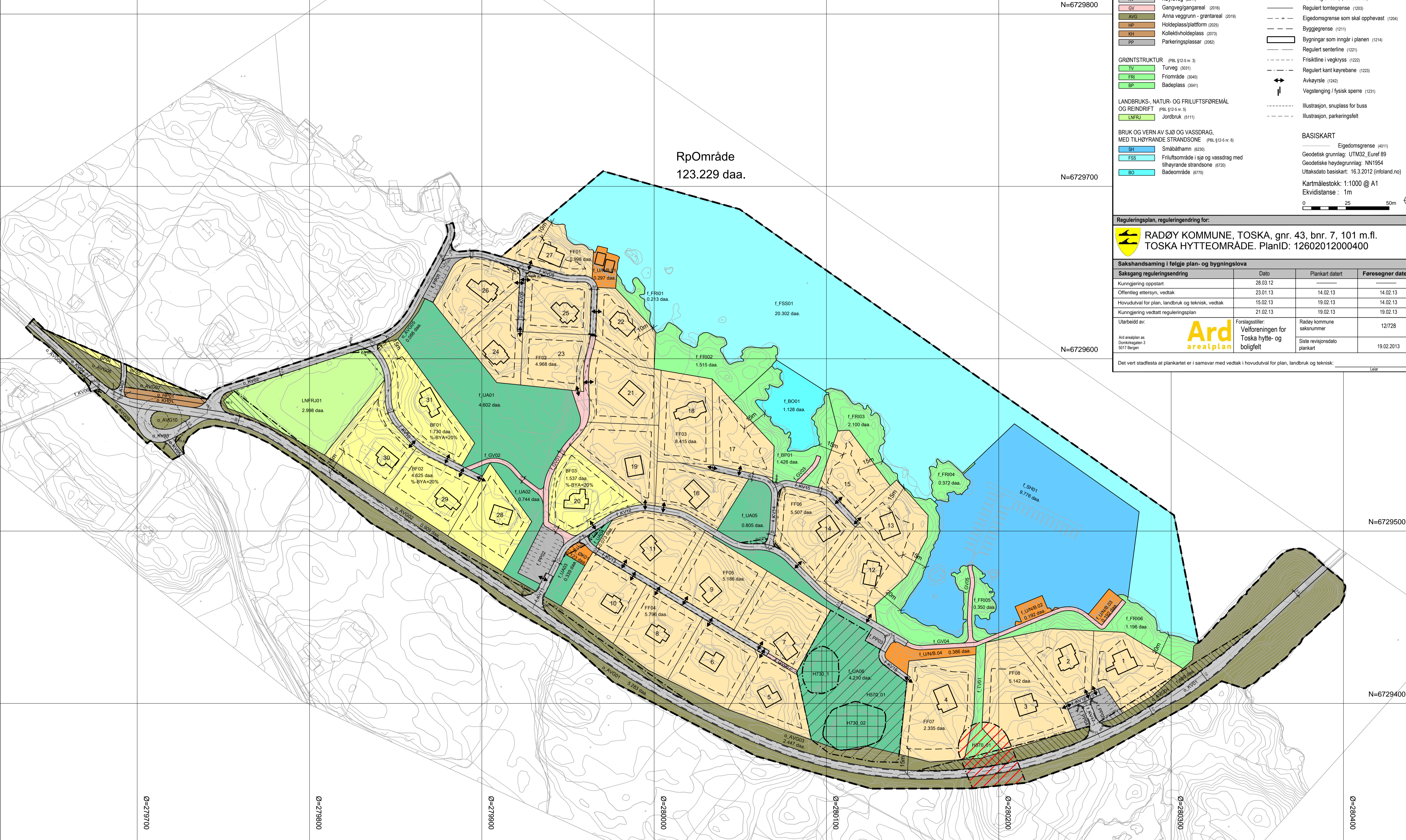
- Friskitsone ved veg (140)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablår) (370)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Handtering etter lov om kulturmiljø (730)

**JURIDISKE TEKSTER, LINE- OG PUNKTSYMBOL** (J.F. REGULERINGSFØRESEGNER)

- Plangrense (RpGrense)
- Formålsgrense (RpFormålGrense)
- Regulert løntegrens (1203)
- Eigedomsgrense som skal opphevast (1204)
- Byggjeggrens (1211)
- Bygningar som inngår i planen (1214)
- Regulert senterline (1221)
- Friskitline i vegkryss (1222)
- Regulert kant køyrebane (1223)
- Avkøyrslø (1242)
- Vegstenging / fysisk sperre (1231)
- Illustrasjon, snupepass for buss
- Illustrasjon, parkeringsfelt

**BASISKART**

- Eigedomsgrense (6011)
- Geodetisk grunnlag: UTM32, Euref 89
- Geodetiske høydegrunnlag: NN1954
- Uttaksdato basiskart: 16.3.2012 (infoland.no)
- Kartmålestokk: 1:1000 @ A1
- Ekvidistanse: 1m



Reguleringsplan, reguleringsendring for:

**RADØY KOMMUNE, TOSKA, gnr. 43, bnr. 7, 101 m.fl. TOSKA HYTTEOMRÅDE. PlanID: 12602012000400**

Sakshandsaming i følge plan- og bygningslova

Saksgang reguleringsendring	Dato	Plankart datert	Føresegner datert
Kunngjering oppstart	28.03.12		
Offentleg ettersyn, vedtak	23.01.13	14.02.13	14.02.13
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk, vedtak	15.02.13	19.02.13	14.02.13
Kunngjering vedtatt reguleringsplan	21.02.13	19.02.13	19.02.13

Utarbeidd av: **Ard arealplan** Forslagsstiller: Velforeningen for Toska hytte- og boligfelt

Radøy kommune saksnummer: 12/728Siste revisjonsdato plankart: 19.02.2013

Det vert stadfesta at plankartet er i samsvar med vedtak i hovudutval for plan, landbruk og teknisk: \_\_\_\_\_



**MERKNADSSKJEMA – FORSLAGSSTILLER SIN KOMMENTAR TIL MERKNADAR OG UTTALE - VARSEL MINDRE ENDRING**

<b>Plannavn</b>	<b>Toska – Hytteområde</b>
<b>PlanID.</b>	12602012000800
<b>Saksnummer</b>	
<b>Utarbeidet av</b>	Arkoconsult AS
<b>Datert/Revidert</b>	07.01.2019

<b>Avsendar</b>	<b>Hovudpunkt i merknad/uttale</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>
<b>1.</b> Fylkesmannen i Hordaland	Fylkesmannen sei i tilbakemelding at han har ingen merknader til planarbeidet.	Ingen kommentar.
<b>2.</b> Hordaland Fylkeskommune	<p><b>HFK kjem med følgende innspel:</b></p> <p><b>Strandsone</b> Dei rår i frå å etablere nye naust område og småbåtanlegg i strandsona.</p> <p><b>Landskap</b> Dei er kritisk til å endre gangvegen i området og oppfordrer til minst mogleg inngrep.</p> <p><b>Klimaendringer og ROS</b> Dei ber om at det vert vurdert å åpne opp for ny ROS-analyse.</p> <p>Dei rår ifrå privatisering av naust området. Dei er positiv til at det kan oppførast bodar på området U.N.N.04.</p> <p><b>Øvrige merknader</b> Dei rår ifrå privatisering av naust området. Dei er positiv til at det kan oppførast bodar på området U.N.B.04.</p>	<p>Det kjem tydeleg fram gjennom merknaden til HFK at det her er vorte ei misforståing. Plankonsulent har vore i kontakt med HFK der det blei avklart at det har vore ei misforståing på nokre av punkta, men ikkje alle i følgje saksbehandlar i HFK. Likevel ynskja ikkje HFK å komme med ny uttalelse før dei fekk tilsendt eit nytt varsel der punkter som vart diskutert skulle presiserast betre.</p> <p>Etter samtale mellom plankonsulent og Rolf Raknes i Radøy kommune kom ein fram til at det her ikkje er komme inn motsegn, men kun ein merknad. Me vel difor å kommentere denne merknaden på vanleg vis.</p> <p><b>Strandsone</b> Det skal ikkje etablerast nye eller fleire naust område og det skal heller ikkje gjerast større inngrep i landskapet. Tvert imot er det i denne endringa søkt å få til ei betre løysing der ein vil unngå større inngrep i naturleg berg i strandsona.</p> <p>Det skal heller ikkje etablerast eit småbåtanlegg i den forstand at det skal parkerast større båtar her, eller bli eit større brygge anlegg.</p>



Dei er elles positiv til at kaifront skal kles i naturmateriale.

Sjå merknaden vedlagt i si heilheit som vedlegg - 6.

Området f\_BBS01 er oppretta for å sikre eit fellesområde når nausta søkjast å bli privateigde. Område skal bli ein felles kai som skal kunna gagne fellesskapet i hytteområde. Her skal det bli åpent for at folk kan fiske, ete lunsj, eller berre nyte utsikta.

Grunnen til at det er valt denne betegnelsen («*småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandone*») for den felles kaien er fordi det etter samtale med kommunen tidlegare har blitt einighet om at det er denne SOSI-koda som samsvarer best med formålet. Det er altså for å få formålsområda i plankartet riktig.

### **Landskap**

Gangvegen er endra for å få minst mogleg inngrep i landskapet. Me kan difor ikkje sjå kva HFK meiner med denne merknaden. Med den valte løysinga for gangvegen vil det verte eit skånsomt inngrep. Som nemnt til HFK på tlf er det i denne saka gjennomført fleire synfaringar av området for å sikre at ein tar dei riktige vala i planlegginga.

### **Klimaendringer og ROS**

Det er for plassering av nausta i forhold til koter tenkt på at nausta kan ligge på kote +2. Dette for å sikre at nausta ikkje vert utsatt for unødig skade ved flaum og liknande naturpåkjenningar. Dette er ikkje take med i planendringa fordi me anser dette som eit punkt for byggjesak. I forhold til å oppdatere eksisterande ROS-analyse kan me ikkje sjå at denne planen endre på forhold kor dette er naudsynt. Naustområda er eksisterande i gjeldande plan og det er ikkje planlagt for noko ny bebyggelse. Det er kun mindre endringar som vert foreslått i denne planprosessen.

### **Øvrige merknader**

Privatiseringa vert gjennomført for å sikre at nausta har ein eigar. Dette sikrar at dei som kostar på arbeidet skal ha sikkerheit for si investering ved at ein då også er eigar. Det vil og sikre at nausta får ein naturleg bruk og at dei blir vedlikehalda. Ved å ha eit matrikkelnummer på naustet så vil også overføring av naustet ved arv også vera mogleg.

		<p>Eigedomsskatten vil då også følgje eigaren av naustet. Eventuelt sal av nausta innad i feltet vil løyse ut tinglysing og dokumentavgift. Det blir laga avtaler som sikrar at nausta kunn kan bli solgt innad i feltet eller i samband med hytta.</p> <p>Initiativtakar til denne planendringa er og ein del av styret til hytteforeninga til feltet. Det er gjennom fleire årsmøter taka opp om det er interesse for å bli fleire eigarar i dei nausta som er. Det har ikkje vore interesse for dette innad i feltet bortsett frå på eitt av nausta som vil ha to eigarar. Med (f) Felles – på nausta i reguleringsplanen vil ein pr. nå ikkje eige nausta. Då står nausta og utbygginga svakt i forhold til arv, eigedomsskatt, sikkerheit i investering, vedlikehald og bruk. Det er difor ikkje eit behov for hytteforeninga at nausta er felles.</p> <p>I forhold til bodområdet U.N.B.04 er det her take opp interesse for bygging av bod på årsmøte. Interessa har vore minimal, og det er framleis ledig kapasitet på det eine bygget som er planlagt oppført. Det er her same begrunninga for at ein søker å få bodane private som for nausta. Det er og tidlegare opna for å byggje bod på eige tomt, noko som gjer at det ikkje er alle som har eit behov for bod i dette området. Og i og med at det framleis er ledig kapasitet anser me dette området som sikra for framtidig behov for boder.</p> <p>Det er med å setja krav til utforming og estetikk søkt å skape ei heilheit i område som samsvarer med den eksisterande byggeskikken.</p> <p><b>Konklusjon</b> Etter gjennomgang av denne merknaden kan me ikkje sjå at den bør takast til følgje. Det er tydeleg at det har vore misforståingar når HFK har vurdert saka.</p> <p>Me ber difor om at denne merknaden ikkje vert teke til følgje.</p>
<p><b>3.</b> Bergen Omland Hamnevesen</p>	<p>BOH gjer oss merksam på at fiskeridirektoratet bør få eit varsel om endring.</p>	<p>Innspelet vert teke til etterretning. Fiskeridirektoratet har blitt varsla per 12.12.18.</p>

	<p>BOH kan ikkje sjå at tiltaket rører ved dei områda som de er satt til å ivareta.</p>	<p>Det er satt frist for fiskeridirektoratet å komme med tilbakemelding innan 04.01.19. Det er ikkje høyrte noko fra fiskeridirektoratet.</p>
--	---	---

Sjå vedlagt merknad i si heilhet som vedlegg – 7.

ARKOCONSULT AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Dato: 26.11.2018  
Vår ref.: 2018/16387-4  
Saksbehandlar: erlhoge  
Dykkar ref.:

## **Fråsegn til varsel om mindre reguleringsendring Toska hyttefelt - gnr 43 bnr 7, 101 m.fl. - reguleringsplan - Radøy kommune**

Vi viser til brev datert 06.11.2018 om høyring om mindre endring av detaljregulering for Toska hyttefelt med Plan-id: 1260 2018 000 800. Hovudføremålet i planendringa er at ein betrar praktisk bruk av område U/N/B.03 og samtidig gjer planen mindre inngripande i eksisterande terreng/utfylling i sjø. Føremålet er i hovudsak i tråd med kommuneplan der området er sett av til bustad og hyttefelt.

Hordaland fylkeskommune vurderer reguleringsendringa ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til allereie revidert reguleringsplan ID 1260 2012 000 400 Toska hytte- og bustadfelt vedteken 23.01.2013.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: [www.hordaland.no](http://www.hordaland.no).

### **Vurdering**

Føresegner er revidert 02.11.2018. Reguleringsendringa er av følgjande omfang:  
For punkt 3.4 vert feltnamna endra frå f\_U/N/B til U/N/B. Ein ønskjer å endre nausta frå felles til privat.

Desse punkta er nye:

Punkt 3.4.6: Nausta skal vere maks 40 m<sup>2</sup> BRA. Nausta skal harmonera med omgjevnaden. Takutstikk skal ikkje overstiga 0,5 meter. Altan/utkraging er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter frå terrengnivå under bygning. Det skal fokuserast på lokal byggjeskikk.

Punkt 3.4.11: Byggjegrensa går i formålsgrensa.

Punkt 3.4.12: Kaifront skal bli kledd i naturmateriale, som stein eller tre, og vere tilpassa omgjevnad og anlegg elles.

Heile §3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

#### Strandsone

Byggeforbodet i strandsona gjeld som kjent som eit utgangspunkt for planlegginga, også i dei delane av Hordaland med mindre press på areala, jf. PBL § 1-8. I følgje statlege retningslinjer om differensiert utbygging i strandsona er det likevel lettare for kommunane å vedta planar som opnar for utbygging i strandsona i desse delane enn i kommunar der arealpresset er større.

Strandsona er ein avgrensa ressurs og opning for nye naust medfører nedbygging og privatisering. Småbåtanlegg er mindre anlegg knytt til nærare fastsette eigedomar, til dømes eit konkret bustads- eller hyttefelt. Vi kan heller ikkje sjå at det er naudsynt med både naust og småbåtanlegg for å kunne sikra tilkomst til sjø.

#### Landskap

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at nye byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader, sjølv om delar av området allereie er regulert.

Landskapet i heile planområdet er av stor verdi, landskapets verdi er over gjennomsnittet i regional samanheng. Dette meiner vi ein skal ta spesielt stort omsyn til.

#### Våre merknader

Eksisterande naust er foreslått endra frå felles til privat for å skape eit betre samsvar mellom plan og tiltenkt bruk. Dette er vi sterkt kritisk til då det ytterligare vil privatisere strandsona. Eksisterande naust i området vart tillate under føresetnad om at dei skulle vere få, og at nausta skulle vere til felles bruk. Vi rår difor i frå dette.

Punkt 3.4.1 som vert fjerna er erstatta av eit nytt: Områda U/N/B.01-U/N/B.04 er det tillata å oppføre naust. I U/N/B.04 er det tillata å oppføre bodar.

Dette kjem ikkje fram under Punktvis endringar i føresegnene. Vi rår også ifrå at det vert oppført nye naust.

Vidare skal U/N/B.04 regulerast om frå fellesområde til privat bodområde med 20 bodar. Om det er eit behov for bodar til lagring av utstyr, kan det opnast for dette om det vert plass på arealet.

Vi er også kritisk til å endre gangvegen i området. Terrenget er del av eit sårbart landskap, som bør verte minst mogleg utsatt for inngrep.

Elles er det positivt at kaifront vert kledd i naturmateriale, som stein eller tre, og vert tilpassa omgjevnad og anlegg.

Å opne for § 3.6 etablering av småbåtanlegg er difor eit betre alternativ enn etablering av nye naust.

#### Klimaendringar og ros

Ved all utbygging nær sjølina er det viktig å gjere vurderingar knytt til framtidens klima, og forventa endringar på stormflo og havnivåstigning. Vi kan vise til [klimaprofil Hordaland](#) for ytterlegare informasjon og råd for planlegging til eit endra klima. Vi viser også til kartløysning der ein lett kan sjå forventa ny stormflo: <https://kartverket.no/sehavniva/se-havniva-i-kart/>

Då planen vart vedteken i 2013, bør ein kartlegge om det vil verte behov for å oppdatere eksisterande Ros-analyse for området.

#### Kulturminne og kulturmiljø

Viser til brev av 06.11.18 med framlegg til reguleringsendring, plangrensa endras ikkje.

Endringane er i eit område som tidlegare har vore registrert blant anna i samband med gjeldande reguleringsplan. Det er registrert to arkeologiske lokalitetar innanfor planområdet, Askeladden id. 91016 og 91001. Fylkeskonservatoren kan ikkje sjå at endringane vil ha negative konsekvensar for nemnde kulturminne, og har ingen merknader til reguleringsendringa.

## Konklusjon

Hordaland fylkeskommune rår i frå å etablere nye områdar for naust og å endre eksisterande naust frå felles til privat. Vi har også merknader knytt til Ros, friluftsliv, landskap og strandsone. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Eva Katrine R. Taule  
fagleiar kommunal plan

Erlend Jacobsen Høgestøl  
sakshandsamar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Saksbehandlar:

Erlend Jacobsen Høgestøl, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Sigrun Wølstad, Fylkeskonservatoren, Kultur og idrettsavdelinga

Kopi til:

RADØY KOMMUNE

FYLKESMANNEN I HORDALAND



Vår dato: 6. desember 2018  
Vår ref.: 2018/53936-2  
Saksbehandler: Silje Eide  
Telefon: +47 55 56 89 65  
E-post: Silje.Eide@bergenhavn.no  
Deres ref.:

ARKOCONSULT AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

## Uttale vedr - Varsel om mindre endring av reguleringsplan - gnr-bnr 43-7,101 mfl., Radøy kommune, Toska hyttefelt

Vi viser til deres brev av 06.11.2018 vedrørende ovennevnte.

Bergen og Omland havnevesen (BOH) har fått delegert myndigheten som tilligger kommunen etter Lov om havner og farvann (hfl.) av 17. april 2009 nr. 19, jf. § 10 fra Askøy, Austrheim, Bergen, Fedje, Fjell, Lindås, Meland, Os, Radøy, Sund og Øygarden kommune.

Hfl. har som formål å legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer.

### Vurdering av planforslaget

Det ligger til kommunens myndighet å ta stilling til ønsket arealbruk for området, vi presiserer imidlertid at det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs. Generelt er vi av den oppfatning at det ikke bør settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig. Dette med bakgrunn i at sjøområde er forholdsvis trangt.

Plankartet viser ikke konkrete tiltak i sjøområdet. 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 gjør imidlertid oppmerksom på at dersom det ikke er gjort må planen sendes på høring til Fiskeridirektoratet ettersom det er registrert fiskeriinteresser (gyteområde torsk) i det omsøkte området.

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.

Med hilsen  
BERGEN OG OMLAND HAVNEVESEN

Silje Eide - juridisk rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til: RADØY KOMMUNE, RADØY KOMMUNE



**Velforeningen for Toska hytte- og boligfelt**  
Toska, 5936 Manger, Radøy – Postadresse: Natlandsrinden 83, 5098 Bergen  
Kontaktperson: Karl-Ove Tvedt, mobil 40004400, epost: kotvedt@online.no  
**Organisasjonsnummer 988 718 149 i Enhetsregisteret**

**Uttalelse vedr. Endring av reguleringsplan for Toska hytte- og boligfelt.**

**Bodområdet:**

I gjeldende reguleringsplan er det i B.04 satt av plass til 20 boder. Alle eiendommene i feltet har fått tilbud om å melde interesse for bod. Antall interessenter er lavere enn 20 boder, og det planlegges nå for rundt 16 boder. Det betyr at det vil bli ledig plass for ytterligere 4 boder dersom det melder seg interessenter senere.

Årsaken til at såpass få er interessert i boder synes å være at reguleringsplanen i 2013 ble endret og tillot å sette opp boder/uthus på de enkelte tomtene. Eiendommene som disponerer naust har heller ikke vist interesse for boder.

Det har ikke kommet innvendinger mot at boder knyttes opp mot enkelteiendommer fra de som ikke ønsker boder. Velforeningen vil disponere en bod for utstyr.

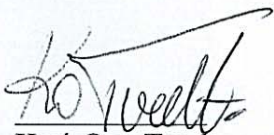
**Naustområdene:**

Det har også vært begrenset interesse for naust – særlig de tre naustene som ikke er bygget. Årsaken synes å være at det vil bli kostbart å få satt opp disse naustene. Hytteeierne synes også å være tilfredse med å ha båtplass. Det har ikke kommet innvendinger mot at naustene knyttes opp mot enkelteiendommer.

-----

Årsmøtet i Velforeningen for Toska Hytte- og Boligfelt har støttet at tomter for boder og naust knyttes opp mot enkelteiendommer.

Bergen/Toska, 3.1.2019



Karl-Ove Tvedt  
Styreleder

Velforeningen for Toska Hytte- og Boligfelt