

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2019	Formannskapet i Radøy	PS	06.06.2019
018/2019	Kommunestyret i Radøy	PS	20.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	14/276	19/8520

### Plansak 12602013000200 - Kommuneplan for Radøy - temarevisjon - godkjenning

#### Saksopplysingar:

Saka gjeld delrevisjon av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Formannskapet er styringsgruppe for arbeidet med delrevisjon av kommuneplan for Radøy og får i denne saka planframlegg til vurdering om det kan leggest fram til kommunestyre for godkjenning.

#### Saksgang og prosess

Formannskapet i Radøy kommune gjorde i møte 12.09.13, sak 040/2013, vedtak om oppstart av delrevisjon av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Formannskapet i Radøy kommune gjorde i møte 05.06.17, sak 054/2014, vedtak om oppstartsvarsel og offentlig ettersyn for planprogram. Oppstartsvarsel og framlegg til planprogram vart sendt på høyring med merknadsfrist 20.08.14.

Kommunestyret fastsette planprogram for delrevisjonen i møte 29.01.15, sak 010/2015.

Formannskapet i Radøy kommune gjorde i møte 08.11.2018, sak 075/2018, vedtak om 1. gongs høyring og offentlig ettersyn.

Kommuneplanen har vore på 1. gongs høyring og offentlig ettersyn i perioden 20.11.201-15.01.2019. Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland fekk utvida høyringsfrist.

Rådmannen har vore i møte med Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen den 23.01.2019.

Hordaland fylkeskommune har kome med motsegn i brev datert 19.02.2019 og fylkesmannen har kome med tilbakemelding i brev datert 18.02.2019.

Basert på tilbakemeldinga frå Fylkesmannen i Vestland og motsegna frå Hordaland fylkeskommune har Rådmannen arbeidd med planforslaget og sendt revidert planforslag på avgrensa høyring til dei aktuelle partane og Statens vegvesen i perioden 03.05.2019 til 31.05.2019.

Fylkesmannen i Vestland har kome med revidert uttale i brev datert 31.05.2019. Hordaland fylkeskommune har per telefon stadfesta at motsegna fell bort etter revidert planforslag. Stadfesting på dette vil sendast kommunen gjennom sakssystem.

### **Rettsleg grunnlag**

Plan- og bygningslova § 11-15:

*«Kommunestyret selv vedtar kommuneplanen. Dersom kommunestyret vil treffe vedtak om kommuneplanens arealdel som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, tas opp til ny behandling.*

*Planen skal kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planen skal sendes til departementet, fylkesmannen, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.*

*Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.»*

### **Vurdering**

Det er rådmannen si vurdering at plandokumenta er utarbeidd i samsvar med Plan- og bygningslova, Kart- og planforskrifta og fastsett planprogram (KS-sak 010/2015).

Planframlegget er ein temarevisjon og vurderingane i planarbeidet er såleis avgrensa til dei tema revisjonen omfattar. Verknaden av temarevisjonen er omtalt i revidert planskildring. Det er også utarbeidd eiga konsekvensutgreiing for dei nye områda for LNF-spreidd bustad eksisterande (LNF-SBE).

Innkomne merknader er gjennomgått og vurdert i vedlagt merknadsskjema. Administrasjonen har i planprosessen hatt tett dialog med Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland.

Hordaland fylkeskommune hadde motsegn til følgjande punkt;

7. *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* fremjar **motsegn** til Radøy kommune sin delrevisjon av kommuneplanens arealdel 2011 – 2023, som er i strid med kulturminne av nasjonal interesse, på følgjande punkt:
- I. Områder som er bandlagt etter kulturminnelova (H730) er ikkje tilstrekkelig integrert i plankartet. Alle automatisk freda kulturminne skal visast i plankartet.  
*Motsegn fell bort når kommunen synleggjer alle dei automatisk freda kulturminna med tilhøyrande sikringssone som omsynssone.*
  - II. Riksantikvaren sitt forslag til føresegnar for Manger, Sæbo og Hordabo mellomalderkyrkjestader må innarbeidast i planføsegna, og visast i plankartet.  
*Motsegn fell bort om kommunen tek omsyn til Riksantikvarens krav*
  - III. Nokre av områda definert som LNF – SBE inneheld registrerte automatisk freda kulturminne. Dette gjeld:
    - Askeladden id. 135339 i Vetås (gnr. 86, bnr. 3).
    - Askeladden id. 55258 i Olsvoll (gnr. 74, bnr. 49).
    - Askeladden id. 85030 i Sæbo (gnr. 88, bnr. 5 og 4).*Motsegn fell bort om arealføremål LNF vert vidareført i ny kommuneplan for aktuelle automatisk freda kulturminne.*
  - IV. Områda definert innafor LNF - SBE med unntak av dei nemnd i punkt III må reduserast.  
*Motsegn fell bort når byggeområdet blir meir i tråd med føsegna sitt formål og innskrenka til å gjelde eksisterande hus med opparbeida hage.*

I tillegg hadde dei motsegn på at det må innarbeidast føresegn knytt til handel i samsvar med regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Motsegna omhandlar i hovudsak omsyn til kulturminne.

Vidare var det uttalt følgjande;

8. *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* har særlege kulturminnefaglege merknader som det ikkje er knytt motsegn til, desse er lista opp i saksframlegget. Me ber kommunen om å ta omsyn til desse i sitt endelege plandokument.
- I. Utval for kultur, idrett og regional utvikling ber kommunen om å endre område Fosenstraumen/Rapeneset vist som H-730 til H-570, og at det enkelte automatisk freda kulturminnet med tilhøyrande sikringssone blir vist som H-730 omsynssone d. Me ber også om at det blir knytt konkrete planføsegner og retningslinjer til områda.
  - II. Utval for kultur, idrett og regional utvikling har ikkje gjennomført arkeologiske registreringar i heile kommuneplanens areal. Fylkeskommunen må ta atterhald om byggeområder og LNF spreidd (LNF-SBE og LNF-SB) i kommuneplanen sin arealdel, inntil § 9 i kulturminnelova er oppfylt for dei einsskildre byggeareal, og tilhøve til automatisk freda kulturminne er avklart. Dette gjeld både land- og sjøområder.
  - III. Føresegn 2.16 tredje og fjerde ledd er uklar og må endrast til: *Hordaland fylkeskommune/Riksantikvar har uttalerett i alle søknadspålegg som gjeld riving eller vesentleg endring av ikkje-freda bygg og anlegg eldre enn 1850 samt listeførte kyrkje og den indre farleia.*
  - IV. Under føresegn 4.11 må følgjande settast inn: *Hordaland fylkeskommune er forvaltningsmynde i høve kulturminnelova i saker som omfattar automatisk freda kulturminne.*

Plandokumenta er oppdatert slik at Hordaland fylkeskommune sine motsegner og kommentarar i hovudsak er tatt til følgje. På den bakgrunn har Hordaland Fylkeskommune trekt motsegna.

Fylkesmannen i Vestland har i sin uttale datert 18.02.2019 vist til følgjande;

Plandokumenta er oppdatert slik at Hordaland fylkeskommune sine motsegner og kommentarar i hovudsak er tatt til følgje. På den bakgrunn har Hordaland Fylkeskommune trekt motsegna.

Fylkesmannen i Vestland sin uttale 18.02.2019:

Fylkesmannen har ikkje mottatt motsegn frå andre statsetatar til denne planen, men viser til uttale frå Statens vegvesen. Statens vegvesen og kommunen hadde eit arbeidsmøte på Statens hus 23.01.2019. På dette møtet blei det fleste av problemstillingane i denne uttalen diskutert og vi oppfatta at det vart semje på dei viktigaste punkta.

## Fylkesmannen sine merknader:

### Strandsone

Det er utarbeidd ein funksjonell strandsoneanalyse, og byggegrensa mot sjø er endra i planen. Kommunen har nokre stader byggegrensa i LNF-formål. Dette er ikkje gjort mange steder, men til dømes ved Austrevågen, Såthøyen, Grønholmen, Vågenes og ved Storheimsstølen ligg det inne grense. Fylkesmannen meiner det ikkje bør settast byggegrensa i LNF-områder, med mindre dette er for å ramme inn dei spesielle føremåla som går fram av pbl. § 1-8, 4. lekken. I LNF-formål skal det elles ikkje gjerast andre tiltak enn tiltak som er naudsynt for landbruk og reindrift og gardstilknytta næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag jf. pbl. § 11-7 punkt 5a. Vi viser til at kommunen har føresegn som tilet slike tiltaka innafør 100-metersbeltet.

Utanfor fleire næringsområde, til dømes på Grønholmen, går byggegrensa ut i FNFFA- område i sjø. Fylkesmannen ser ikkje at ei byggegrensa har nokon relevans innanfor dette føremålet.

### LNF-spreidd

Kommunen har i revisjonen tatt inn mange nye område som noverande LNF-spreidd. I disse områda skal det ikkje kome nye einingar. Nokre LNF-spreidd område er markerte som framtidige område der det vert opna for «nye» einingar. Det vert ikkje opna for meir enn det som allereie ligg i kommuneplanen i dag. Fylkesmannen meiner det er bra at kommunen viser kor mange nye einingar som er bygd i LNF-spreidd områda per i dag og kor mange einingar som er igjen til resten av planperioden jf. føresegn 3.4.3.

I dei nye områda for LNF-spreidd er det fleire stader plass til fleire bustadtomter, sjølv om føresegna ikkje opnar for dette. Dette kan skape uklårheit og kanskje òg byggepress i desse områda. Fylkesmannen legg til grunn at kommunen vurderer eventuelle dispensasjonar til frådeling/ny bustad på lik linje som i eit ordinært LNF-området. Vi legg også til grunn at om det vert aktuelt med nye bustader i desse områder ved neste rullering av kommuneplanen, så må det utførast ei full konsekvensutgreiing.

### LNF-spreidd i strandsona

Fylkesmannen meiner i utgangspunktet at ein ikkje kan leggje område for LNF-spreidd, verken framtidige eller eksisterande, i 100-metersbeltet. Om ein skal fråvike dette prinsippet må dette vurderast særskild for kvart enkelt område. Kommunen har utarbeidd ein funksjonell strandsoneanalyse. Fylkesmannen meiner at i område som kommunen ønsker å legge ut til LNF-spreidd eksisterande, kan ein nytta den funksjonelle strandsoneanalysen som grunnlag for vurderingane. I områder der kommunen vik frå analysen, meiner vi kommunen må drøfte og vise i planskildringa kvifor ein likevel kan opne for utbygging her. Generelt meiner Fylkesmannen at ein må søkje å unngå meir utbygging i strandsona og særleg innanfor funksjonell strandsone, der dei verdiane som ein skal vektleggje etter lova er dokumenterte og til stades. Vi meiner difor at kommunen må ta ut dei områda med LNF-eksisterande som ligg i funksjonell strandsone.

Etter det vi har sett så ligg fem av LNF-spreidd områda (Kiparneset, Askeland, Ytstebøvågen, Nøtlevågen og Valderneset) heilt eller delvis i funksjonell strandsone. Fylkesmannen er spesielt kritisk til meir utbygging nærast sjø i Ytstebøvågen. I tillegg er Fylkesmannen ikkje samd med vurderinga av funksjonell strandsone i samband med LNF-spreidd eksisterande på Kvalheimsneset, og meiner difor at bustaden nærmast sjøen ikkje bør vere vist som del av LNF-spreidd.

I kommunikasjon med kommunen har vi fått opplyst at kommunen truleg kan ta ut området på Kiparneset fordi den er brukt som fritidsbustad og ikkje bustad.

Summert opp, når vi difor kommunen til å ta ut dei delane av nye LNF-spreidd eksisterande som ligg innafør funksjonell strandsone og LNF-spreidd området på Kvalheimsneset. Om kommunen likevel, etter ein konkret vurdering, meiner det er greitt å ha desse områda som LNF-spreidd, meiner Fylkesmannen at byggegrensa må setjast i vegglivet på eksisterande bustad. Føresegna må heller ikkje opne for at det kan førast opp større bustader enn det som er i dag.

Nokre stader er det ikkje samsvar mellom formålsgrense og byggegrense mot sjø. Dette kan skape ein uklarheit i planen som er uheldig. Fylkesmannen har forstått det slik at kommune skal gå igjennom LNF-spreidd områda og rette dette opp. Eksempel: Kastevik, Frotjol/ Nortaule og Valdersnes.

#### *LNF-spreidd og landbruk*

Nokre av dei nye områda som er sett av til LNF-spreidd – eksisterande, ligg i gode landbruksområde, men berre unntaksvis i omsynssone landbruk. Det ligg ein del dyrka mark innafør dei nye områda. Fylkesmannen meiner så lite dyrka mark som mogleg skal ligge i desse områda. Kommunen bør ta ut dyrka og dyrkbar mark som ligg i utkanten av LNF-spreidd områda.

#### Føresegn til LNF-spreidd områda (3.4.2 LNF-SBE og 3.4.3 LNF-SB)

Føresegna opnar for utnyttingsgrad på opptil 500 m<sup>2</sup> BRA/BYA. Dette er ei svært høg utnytting. Så store bygg skal ein vere varsam med å plassere i LNF-områda, då dei etter vårt syn kan ha vesentlege verknader på omgjevnadane (kulturlandskap/ estetikk mv.). Vi reknar med at så store bygg vil vere å rekne som unntak som, i eit landskap som på Radøy, vil krevje dispensasjonsvurderingar. Fylkesmannen meiner utnyttinga bør reduserast til 250-300 m<sup>2</sup> BRA/BYA.

#### Bruk av omsynssone H910 – Vidareføring av gjeldande reguleringsplan

Kommunen nyttar omsynssone H910 for å vise at det er ein reguleringsplan ein må ta omsyn til. I føresegn 4.13 står det mellom anna at eldre reguleringsplan gjeld føre kommuneplanen med unntak av der det framgår av den einskilde føresegna i kommuneplanen at kommuneplanen skal gjelde føre reguleringsplanen.

Dette er ikkje riktig forståing av omsynssona. Vi viser til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 1, side 30:

*«Hensynssone 910 skal kun benyttes der en reguleringsplan skal videreføres uendret. Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav f) forutsetter at arealformålene i reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel for at hensynssone 910 kan brukes. Det er ikke en uendret videreføring hvis det oppstår motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen, for eksempel fordi kommunen fastsetter generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel som skal gjelde foran reguleringsbestemmelsene i planen. Med mindre også reguleringsbestemmelsen endres tilsvarende, kan hensynssonen i et slikt tilfelle ikke benyttes, jf. pbl. § 11-9.»*

Omsynssone H910 krev at reguleringsplanen blir ført vidare uendra, utan noko som helst endring. Den kan ikkje kombinerast med at deler av ny kommuneplan skal gjelde saman med reguleringsplanen. Pkt. 4.13 er derfor ikkje gyldig.

Vidare er det krav om ny gjennomgang av vedtekne planar ved ei kommuneplanrullering. For omsynssone H910 kjem det fram i pbl. § 11-8 tredje ledd f. Det må gå fram av forslaget til kommuneplan at alle reguleringsplanar som skal gjelde uendra vidare, er gått igjennom og vurdert i høve til nye regionale og nasjonale føringar. Dette kan gå fram av planomtalen, men det må vere ein reell gjennomgang. Elles gjeld hovudregelen i pbl. § 1-5 om at kommuneplanen som den sist vedtekne

planen supplerer og endrar tidlegare vedtekne planar. Det er det som synest å komme til uttrykk i andre avsnitt i føresegna pkt. 4.13.

Dette punktet gjeld også for føresegnene om byggegrenser i pkt. 2.7 og 2.8, om bustad i pkt. 3.1.1, om fritidsbustad i pkt. 3.1.2 og m.a. pkt. 3.1.7 om næring. Det er sannsynleg at det også gjeld for fleire pkt. i føresegnene. Slik som kommunen har utforma dette, kan det vere uklårt kva som gjeld for vedtekne reguleringsplanar og kva som berre gjeld framover, for nye reguleringsplanar. Om kommunen held fram å nytte omsynsona på eldre reguleringsplanar utan byggegrense mot sjø, vil byggegrensa i kommuneplankartet ikkje utfylle planen. I slike tilfelle vil ein måtte legge 100-metersbeltet til grunn ved byggesøknad.

I møte med kommunen var kommunen klar på at dette punktet ikkje var tema for revisjonen, og uttrykte uro for at ei slik endring ville føre til at det ville vere naudsynt med eit nytt offentleg ettersyn. Fylkesmannen si vurdering er at kommunen må rydde opp i motstriden i kommuneplanen. Kommunen må sjølv vurdere om det vil vere naudsynt med nytt offentleg ettersyn, men Fylkesmannen vil ikkje krevje nytt offentleg ettersyn for ein slik endring.

Fylkesmannen meiner at kommunen framleis kan nytte omsynssona i nyare planer, der nye regionale og nasjonale føringar er ivaretatt. Då vil planen gjelde uendra. Eventuell byggegrense i kommuneplanen må i slike tilfelle fjernast. Innanfor regulerte område der kommuneplanen skal supplere reguleringsplanen med til dømes ein byggegrense mot sjø, må kommuneplanen gjelde ved motstrid jf. pbl § 1-5. Om kommunen ønskjer å vise at her er ein reguleringsplan og eventuelt presisere kva kommuneplanen supplerer med, kan det nyttast eit føresegnsområde.

#### Føresegn 3.1.1 Bustad – plankrav

I føresegn 3.1.1, 3. ledd står det : *«I område for eksisterande bustader kan fortetting av kvar eigedomen med inn til tre bueiningar skje utan krav til regulering jf. pbl. § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:*

- *Eigedomen er bygd med einbustad, einbustad med sekundærleilighet eller tomannsbustad.*
- *Eksisterande tilkomstveg og avkjørsle til offentleg kan nyttast.*
- *Eigedomen er sikra tilgang til vatn og har avlaupsanlegg som stettar dei krav som gjeld i dag. Ved etablering av nytt privat avlaupsanlegg eller framføring av leidningsnett til offentle avlaupsanlegg skal også eksisterande bustad koplast til anlegget.*
- *På større eigedomar skal dei nye bustadeigedomane plasserast nært til eksisterande bustadhus for å oppnå effektiv arealbruk, og unngå oppdeling av areal og restareal som ikkje kan nyttast tenleg. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for heile den opphavlege eigedomen før det vert gjeve løyve til oppretting av nye eigedomar eller løyve til oppføring av nye bustader.»*

Teoretisk kan denne føresegna opne for mange nye bustader i eit område utan plan. Dersom kvar eigedom kan ha ytterlegare tre nye bustader/bueiningar, altså fire bueiningar for kvar noverande bustad. Dersom det er fem eigedomar med ei bustad på kvar, blir det total 20 bueiningar utan plan. Fylkesmannen meiner føresegna opnar for ei for omfattande utbygging utan planavklaring og at dette må strammast inn og harmoniserast med rammene som er gitt i pbl. § 12-1, 2. og 3. ledd.

Fortettinga kan skje i områda for eksisterande bustader i KPA. Fleire områder som er merka som eksisterande bustad i kommuneplanen er i stor utstrekning ubygde, til dømes i Bøvågen. Dersom det er ein eller to bustader frå tidlegare, er det ikkje tale om fortetting, det er nytt bustadområde. Føresegna er heimla i pbl. § 11-10 nr. 1. Vi viser til Ot.prop nr. 32 (2007-2008) som omtaler føresegna:

«Nr.1 gir hjemmel for å kunne fastsette bestemmelser om at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan. Bestemmelsen er ny i forhold til utvalgets forslag og innebærer en viss lemping av kravet om at ny utbygging skal ha grunnlag i reguleringsplan. Det forutsettes at dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der den nye bebyggelsen kan innpasses i en bestående struktur, og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv., samt at den nye bebyggelsen kan benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem. Loven forutsetter at det gis bestemmelser i planen som avklarer disse forholdene, og at dette er en forutsetning for å kunne nytte hjemmelen som grunnlag for å gi byggetillatelse. Dersom kravene her ikke oppfylles, vil det gjelde krav om reguleringsplan før utbygging. I slike tilfeller må blant annet forholdet til undersøkelsesplikt og eventuell dispensasjonsbehandling etter kulturminneloven være avklart»

Fylkesmannen si vurdering er såleis at føresegna i kommuneplanen er for vid, og opnar for meir enn kva pbl. § 11-10 heimlar. Føresegna må strammast inn. Den kan ikkje opne for eit stort tal nye bustader og kan berre nyttast i områder som i stor utstrekning er bygd ut.

#### Arealformål i sjø og havområda

Fylkesmannen er positiv til at kommunen ønskjer å gjere planen tydeleg for temaet akvakultur. Kommunen føreslår å løyse dette ved å leggje inn kombinerte føremål (FNFFA og FNFF) i plankartet og knyte føresegn til desse. Kommunen har etter det vi kan sjå utforma nye føresegner der FNFFA og FNFF vert omtalt som kombinert formål, utan at dette formålet går fram av kartet (skal visast med blå og kvite striper). Det kombinerte føremålet er i staden vist med bokstavar i kartet.

Fylkesmannen meiner at det er ein viss fare for at dette kan mistydast, sjølv om føresegnene for så vidt er klårt formulerte. Vi meiner at føresegna som no er knytt til FNFFA og FNFF i staden må knytast direkte til hovudformålet (Bruk og vern av sjø og vassdrag), slik kartet viser og ikkje omtalast som kombinert formål. Eventuelt må kartet endrast til å vise heile arealet som føresegna skal gjelde for som kombinert formål. Generelt meiner Fylkesmannen at det siste er ei uheldig løysing. Vi tilrår vanlegvis at område med kombinerte føremål vert avgrensa til der det er naudsynt, til dømes for å

visе område som kan nyttast til fortøyingar av oppdrettsanlegg i tillegg til andre brukskategoriar som let seg kombinere med dette. Desse kan avgrensast ut frå generell botntopografisk kunnskap (t.d. at ein set av areal kring AK-anlegg i ein avstand tilsvarande 2,5 – 3 gongar djupna på oppankringspunkt eller nyttar konkret kunnskap om eksisterande fortøyingar for vise dei aktuelle areala.

#### Konklusjon

Fylkesmannen har fleire vesentlege merknader til revisjonen av kommuneplanen. Men i dialogmøte og i kommunikasjon elles om planen, har vi hatt ein god dialog med kommunen om konfliktpunkta. Vi legg til grunn at det er semje om at kommunen no skal arbeide vidare med planen med sikte på å kome merknadane i møte, slik at ein så langt som råd kan unngå at det vert naudsynt for Fylkesmannen å vurdere om det må fremjast motsegn.

Vi legg til grunn at det òg er semje om at Radøy kommunen ved dette har opna opp for ein forlenga medverknadsfase, jf. pbl. § 1-4 og at Fylkesmannen får utvida frist til å gje endeleg uttale til etter at vi har fått vurdert eit endra planforslag. For ordens skuld ber vi om at kommunen stadfestar dette.

Fylkesmannen er open for ein vidare dialog for å løyse attståande konfliktpunkt dersom kommunen ønskjer det.

Vidare har Fylkesmannen i Vestland i brev datert 31.05.2019 kome med følgjande uttale;

#### Føresegn til LNF-spreidd områda

Kommunen har no redusert utnyttingsgraden frå 500 m<sup>2</sup> BRAVBYA til 400 m<sup>2</sup> og viser til at Meland har 400 m<sup>2</sup> og Lindås har forslag til 400 m<sup>2</sup>. Fylkesmannen meiner utnyttingsgraden i desse områda bør reduserast meir.

#### Arealformål i sjø og havområda

Kommunen endrar no plankartet slik at FNFF skal visast som kombinert formål og Fylkesmannen har ingen merknader til det.

Fylkesmannen meiner vidare at det er viktig å klargjere at FNFFA ikkje er eit kombinert formål, men hovudformålet i sjø. Bakgrunnen for at Fylkesmannen meiner at dette er viktig er at i eit kombinert formål der akvakultur inngår, er det ikkje mogleg å sette føresegn som ekskluderer akvakulturanlegg, slik vi oppfattar at kommunen ynsker. Dette kan ein derimot gjere dersom formålet er hovudformål. Kommunen må difor fjerne bokstavane FNFFA i kartet slik at det ikkje er tvil om at dette er hovudformålet bruk og vern av sjø og vassdrag og ikkje eit kombinert formål. Kommunen må også endre overskrifta til 3.5.1 til «*Bruk og vern av sjø og vassdrag og fleirbruksområde FNFF.*» Andre setning i føresegn 3.5.1 må endrast til «*I hovudformålet, bruk og vern av sjø og vassdrag, inngår ikkje akvakulturanlegg, men fortøyingar for akvakultur inngår.*». I første setning i fjerde ledd må ordet «*fleirbruksområda*» endrast til «*desse områda*» og i femte ledd må «*fleirbruksområde*» endrast til «*område*».

#### Uteopphaldsareal og leik

Fylkesmannen vil elles peike på at føresegn om fortetting bør sikre areal til uteopphald og leik. Dette gjeld i føresegn 3.1.1 og 4.14.3

Rådmannen har redusert arealet på LNF-SE eigedomane i tråd med tilbakemelding/motsegn frå fylkeskommunen og fylkesmannen. Vidare er LNF-SE eigedomane som låg innafor byggeforbodsone i strandsona tatt tilbake til LNF ettersom etablering av tiltak der uansett vil ha trong for dispensasjon frå byggegrensa. Fylkesmannen meier vidare at utnyttingsvolumet på eigedomane bør reduserast til 300-250 kvm. Rådmannen har redusert utnyttingsvolumet frå 500 til 400 kvm., men ettersom fylkesmannen ikkje har motsegn knytt til volumet finn rådmannen at det bør fasthaldast på 400 kvm.

Når det gjeld mogeligheit for fortetting er denne føresegna revidert i dialog med fylkesmannen. Føresegna gjer ikkje lenger mogeligheit til fortetting innafor kvar enkelt eigedom, men mogeligheita til fortetting utan krav til regulering er avgrensa til 2 bueingar i kvart enkelt gult område.

Når det gjeld arealføremål i sjø har det vore ein omfattande dialog med Fylkesmannen i Vestland. Hovudføremålet bruk og vern av sjø er det føremålet som no i hovudsak dekkjer sjøområda i kartet. Område med påskrift FNFF og FNFFA er tatt vekk og føresegna er knytt direkte til hovudføremålet. På den måten kan ein behalde den blå fargen i kartet (FNFF og FNFFA er kombinerte føremål som måtte hatt ha vore blå og kvite striper), og samstundes regulere at forankringar til akvakulturanlegg inngår i føremålet. Rådmannen finn at dette er den klart beste løysinga og Fylkesmannen i Vestland har stadfesta i e-post den 04.06.2019 at dei er samde i at dette er ei god løysing.

Det er rådmannen si vurdering at det kan gjerast vedtak om godkjenning av delrevisjon av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Til vedtak vil planframlegget innehalda følgjande reviderte og nye plandokument:



- Planskildring (revidert 04.06.2019)
- Plankart (revidert 04.06.2019)
- Planføresegner (revidert 04.06.2019)
- KU for LNF-SBE-områda
- GIS-analyse av LNF-spreidd bustad eksisterande
- Strandsoneanalyse

I tillegg inngår følgjande gjeldande plandokument og vedlegg i Kommuneplanen for Radøy kommune:

- Samfunnsdelen
- Gjeldande KU
- ROS
- Landskapsanalyse Mangersnes og Syltanaset
- Temakart kjerneområde landbruk
- Temakart landskapstypar og naturmiljø, viltkartlegging

Godkjente plandokument vil i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-15 verte kunngjort på kommunen si heimeside og i fulldistribusjon i Strilen, samt med varslingsbrev til departementet, fylkesmannen, regional planmynde og aktuelle statlege mynde.

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

Framlegg til revidert Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 vert lagt fram til kommunestyret for godkjenning med heimel i plan- og bygningslova § 11-15. Formannskapet rår til at kommunestyret vedtar planforslaget slik det ligg føre.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

#### **Formannskapet i Radøy - 032/2019**

##### **FS - handsaming:**

Fungerande leiar teknisk forvaltning, Silje Haukedal og arealplanleggar Rolf Raknes presenterte arbeidet som har vore gjort med kommuneplanen.

Delrevisjonen av arealdelen i kommuneplanen har grunnlag i planstrategi for Radøy kommune 2012-2016, vedteke i møte 01.11.12, sak 079/2012. Etter planstrategien skal revisjonen omfatta føresegner, strandsone og havområde, samt bustadar i LNF-område.

Det vart vist til at tema for delrevisjonen kjem fram av oppstartsvedtak og vedtak om oppstartsvarsel og offentleg ettersyn for planprogram, samt planprogrammet vedteke i sak 010/2014:

- Føresegner med fokus på plankrav, eksisterande bygde eigedomar i LNF, kulturminne og havområde, samt korrektur mot plankart.
- Strandsone, byggegrense mot sjø, arealføremål i sjø og havområda
- Heilårsbustadar på frådelt eigedomar i LNF-område

Det vart vist til at tema er valt med tanke på at dei ikkje utløyser krav om full konsekvensutgreiing og inneber at det ikkje kan gjerast endringar i blant anna arealføremål.

Det er kome inne ein god del innspel i planprosessen. Dei private innspela går i hovudsak på endring av arealføremål. Dette er endringar som ikkje er ein del av temarevisjonen og som vil utløysa krav til full KU og som dermed ikkje kan takast med i denne planprosessen.

Administrasjonen har konsentrert seg om å løysa innspel/motsegn som er kome frå Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen, ettersom dette er tilhøve som potensielt kunne ha stoppa planen.

Mange av innspela som har kome frå dei offentlege instansane har vore enkelttilhøve som går på retting av eksisterande plan, sikring av kulturminne og plantekniske løysingar.

Ut over dette har det særleg vore følgjande tema som har vore gjenstand for diskusjon;

- Størrelse på LNF-SP eksisterande område, her under kor mykje ein kan få byggja på desse eigedomane og plassering av desse i den funksjonelle strandsona.
- Opning for fortetting i bustadområde i føresegna utan krav til regulering.

Administrasjonen viste til at desse tilhøva er løyst i planforslaget.

Leiar teknisk forvaltning oppsummerte kva ein oppnår med planen slik den no ligg føre:

- Radøy kommune får eitt overordna felles planverktøy for heile kommunen (kommunedelplan Manger og sør er tatt inn i kommuneplanen).

- Basert på funksjonell strandsoneanalyse er det lagt til byggegrensing til sjø i dei områda som ikkje hadde dette tidlegare. Kommuneplanen regulerar dermed byggegrensing til sjø i byggeområde.

- Det er rydda i arealføremåla, samt føresegna til sjøområda. Dette inneber blant anna at det er klart at fortøyingar til akvakultur kan liggja utanfor sjølve AK-område utan at dette krev dispensasjon.

Eksisterande frådelt heilårsbustadar i LNF-område utanfor funksjonell strandsone er endra til LNF-SE (LNF spreidd eksisterande). Dette inneber at det vert opna for byggetiltak utan krav om dispensasjon.

Avslutningsvis peika administrasjonen på at det kan vera gode grunnar for å leggja til ein # framfor planid til gjeldande reguleringsplan i plankartet, og same # i teiknforklaringa til føresegnsområde slik at det skal bli endå meir tydeleg at desse føresegnene gjeld for dette området. Dette er ikkje gjort i plankartet slik det ligg føre, men administrasjonen ber om at det vert gjort vedtak om at dette kan leggjast inn.

Formannskapet stilte ei rekkje spørsmål som administrasjonen svara på.

Formannskapet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **FS - vedtak:**

Framlegg til revidert Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 vert lagt fram for kommunestyret til godkjenning med heimel i plan- og bygningslova § 11-15. Formannskapet rår til at kommunestyret vedtar planforslaget slik det ligg føre.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

### **Kommunestyret i Radøy - 018/2019**

#### **KS - handsaming:**

Leiar teknisk forvaltning, Silje Haukedal, og arealplanleggar Rolf Raknes orienterte og svara på spørsmål.

Dei viste til kva som har vore ramme for temarevisjonen. Føresegnene er blitt samordna og kommunedekkande. Strandsone og havområda er omfatta av revisjonen - men ikkje arealendring, noko som ville utløyst konsekvensutgreiing (KU). Endringar for bustader i LNF medfører no at det er

svært mange som vil få gjera tiltak utan å søkja dispensasjon.

Det er utarbeidd funksjonell strandanalyse, analyse i LNF spreidd, gjennomgang av byggegrense mot sjø, og samanslåing av plankart og føresegner.

Administrasjonen har hatt hovudfokus på løysing av motsegner frå regionale styresmakter. "LNF spreidd eksisterande" er justert i samsvar med Fylkesmannen i Vestland sine krav til avgrensing.

Kulturminner er lagt inn i samsvar med fylkeskommunen sine krav.

Mange av dei generelle merknadene som er kome inn, er i hovudsak knytt til tema som ikkje fell inn under denne delrevisjonen av kommuneplanen. Mange av desse merknadane er knytt til arealendring som igjen ville utløyst full konsekvensutgreiing (KU). Det vart peika på at slike endringar eventuelt må venta til det vert gjort full rullering av kommuneplanen (i Alver kommune).

Oppsummert vart det vist til at Radøy kommune no får ein - samla plan med inn i Alver kommune.

Administrasjonen konkluderte med at det er oppnådd mykje forbetring i kommuneplanen innanfor ramme i temarevisjonen, som vil gjera det lettare for innbyggjarane. Det vil ikkje vera dispensasjonar for tiltak på dei fleste bustader som i dag ligg på frådelt tomt i LNF. Det er samsvar mellom

kulturminneplan og kommuneplan. Det er eit tydeleg regelverk for byggegrense mot sjø og vassdrag. Kommunestyret godkjenner framlegg til revidert kommuneplan, med heimel i plan- og bygningslova § 11-15, slik den ligg føre.

### **KS - vedtak:**

Kommunestyret godkjenner framlegg til revidert kommuneplan, med heimel i plan- og bygningslova § 11-15, slik den ligg føre.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

### **Vedlegg:**

Planskildring \_KDPdelrevisjon\_v04062019

Plankart\_Hoppl\_KPA\_Radøy\_delrevisjon\_v04062019

KP føresegner til slutthandsaming 04.06.2019

Vedlegg 1 - føresegna - Reguleringsplanar som framleis skal gjelde uandra (H910)

Vedlegg 2- føresegna - Definisjonar

Vedlegg 3 - føresegna - Andre viktige lovverk som vedkjem planlegging og sakshandsaming etter plan- og bygningslova

Delrevisjon\_2018\_supplerende\_KU (216644)

16012018\_Bustadhus i LNF\_Buffer 50m\_5da (220031)

Rapport\_FS\_redusert\_filstørrelse\_obs\_lav\_oppløsning\_kart (220048)

Merknadskjema\_KPA\_temarevisjon\_2019