

RADØY KOMMUNE

Framlegg til

REGULERINGSFØRESEGNER FOR PLAN NR OVER GNR. 28 BNR. 80, RADØYTUNET, KVALHEIMSNESET

RADØY KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
MOTTATT

Dato på plankartet:

03 APR. 2000

Dato for siste revisjon:

Art: J.nr.

Dato for kommunestyret sitt vedtak:

Føremålet med reguleringsplanen og dei tilhørende reguleringsføresegner er å sikre ei kontrollert og heilskapleg utvikling av det aktuelle område.

GENERELT

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.
Planområdet er inndelt i område med følgjande føremål:

1. BYGGEOMRÅDE

Gjestehus / Serveringsstad

2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

Kjøreveg

Annen veggrunn

3. FAREOMRÅDE

Høgspenningsanlegg

4. SPESIALOMRÅDE

Campingplass

Friluftsområde

Privat småbåtanlegg (land)

Privat småbåtanlegg (sjø)

Frisiktsone ved veg

5. FELLESOMRÅDE

Felles avkjørsel og parkeringsplass

Felles ~~lekeareal~~ leike- og fritidsområde

1. BYGGEOMRÅDE

OMRÅDE A GJESTEHUS / SERVERINGSSTAD

I området tillatast bygningar med maksimalt 1½ etg. Planlagte bygningar og endring av eksisterande bygningar skal byggemeldast på vanleg måte. Det skal leggjast vekt på ei heilskapleg og harmonisk utforming av bygningane.

2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

Det skal leggjast til rette for at eksisterande veg gjennom området kan utvidast til veg med regulert breidde 12,0 m (3,0 + 6,0 +3,0 m) med naudsynte tillegg for busslommer. Byggjegrænse skal vere 15,0 m målt til begge sider frå senterlinje av veg.

3. FAREOMRÅDE

Eksisterande høgspenline er lagt i kabel langs offentlig veg. Gjenverande stolpe og vestre del av line har faresone som målsett på planen.

4. SPESIALOMRÅDE

CAMPINGPlass (OMRÅDE B1, B2)

I området tillatast bygningar med maksimalt 1½ etg.

Campingvogn med fortelt og andre brennbare konstruksjonar, samt telt, skal plasserast slik at det ikkje på nokon stad vert mindre avstand enn 3 m til nabotelt eller campingvogn med tilhøyrande utstyr. Minsteavstand frå campingvogn/telt til næraste bygning skal vere 8 m

Planar for sanitæranlegg skal godkjennast av Teknisk styre.

Terrassar og/eller skjerma uteareal i tilknytning til oppstilt vogn skal ha einsarta heilskapsløysing. Det er ikkje tillate å sette opp gjerde, men mindre forstøtningsmurar og rekkverk tillatast.

For kvar 10. campingeining skal det vere branngate på minst 8 m breidde.

For kvar 10. campingeining skal det vere lett tilgjengeleg handslökkingsapparat av typen pulver ABC, min. 6 kg.

Elles gjeld "Generelle reglar for oppsetjing av fortelt på campingvogner i Radøy kommune", som skal overleverast kvar einskild gjest og også vere sete opp på lett synlege stader i området

FRILUFTSOMRÅDE (OMRÅDE E1, E2, E3)

Mest mogleg av naturleg terreng og vegetasjon skal vernast. Det kan lagast stiar og mindre køyrevegar for naudsynt tilkomst, samt oppføring av mindre bygningar i samband med friluftaktivitetar.

PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (OMRÅDE D)

Området skal nyttast til småbåthamn med plass til vedlikehald av mindre fritidsbåtar. Hamna skal vernast med bølgebrytar.

FRISIKTSONE VED VEG

Høyde på beplantning skal ikkje vere over 0,5 m.

5.FELLESOMRÅDE

FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS

Det skal opparbeidast naudsynt felles parkering og trafikkareal for adkomst til alle føremål. Vegbreidd som vist på planen.

FELLES LEKEAREAL (Område C1, C2)

Område skal opparbeidast til bruk for utandørs ballspel, minigolf og andre eigna aktivitetar.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk		
Møtestad : Prestegarden	Møtedato : 04.04.00	Sak nr : RADØY KOMMUNE 12/00 TEKNISK KONTOR MOTTATT

**GODKJENNING AV FRAMLEGG TIL UTBYGGINGSPLAN FOR 04 APR. 2000
RADØYTUNET**

Ark..... J.nr.....

Sakshandsamar: Einar Borgund

Vedtaksorgan: Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Saksdokument: Framlegg til utbyggingsplan v/Berger Arkitektkontor (vedlagt)

Kommentar til utbyggingsplan v/Kvalheim fritidssenter, dagsett
29.02.2000 (vedlagt)

Fakta:

Ved vedtak i Radøy kommunestyre i møte 21.05.92, sak 71/92, fekk Radøytunet kjøpt eit tilleggsareal i Kvalheimsneset. Bygningsrådet gjorde i møte 19.05.93 vedtak om endring av reguleringsplanen for det aktuelle arealet frå industri til formål "Service /leirstad Radøytunet".

I bygningsrådet sitt vedtak heiter det:

"Radøy bygningsråd godkjenner endring av reguleringsplanen for Kvalheimsneset, datert 20.01.93, i medhald av § 28 -1 pkt. 2 i plan- og bygningslova.

Godkjenninga gjeld utviding og omdisponering av areal frå industri til service/leirstad. Detaljutnytting av arealet skal visast i eigen utbyggingsplan. Ein eventuell utbyggingsplan skal handsamast av bygningsrådet."

I 1998 etterlyste administrasjonen utbyggingsplanen som var omtala i bygningsrådet sitt vedtak. Radøytunet v/Skogly viste til at slik detaljplan var sendt kommunen, og då dei ikkje fekk svar frå kommunen rekna dei med at alt var i orden. I saksmappa for Radøytunet ligg det detaljkartet som Radøytunet viser til, og det innheld for så vidt dei detaljar bygningsrådet har bedt om. Men det synest som om "planen" ikkje er handsama av bygningsrådet. Det er elles å merka at det må vere denne "planen" kommunen har lagt til grunn ved handsaming av utsleppsløyvet.

Kommuneadministrasjonen har ved ulike høve både skriftleg og munnleg gjeve til kjenne at Radøytunet bør leggja fram ein oppdatert plan for politisk handsaming. I møte 18.06.99 mellom Radøytunet v/Skogly og rådmannen og teknisk sjef frå kommunen vart det semje om at vidare utbygging av campingplassen, utover det som då var på gang, ikkje skulle skje før ein oppdatert plan var godkjend av kommunen. Det er forslag til denne planen som no vert framlagd. Intensjonane i dette planframlegget er langt på veg dei same som var lagt fram i tidlegare nemnde plankart.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde i møte 25.01.2000 slikt vedtak:
"I samsvar med bestemmelsane i Pbl. § 27 - 1 punkt 2 vedtek hovudutval for Plan, landbruk og teknisk framlegg til utbyggingsplan for Radøytunet for offentleg utlegging med høyringsfrist 1.03.2000.

Det må utarbeidast føresegner til planen der gjeldande forskrifter for campingplassar i Radøy vert lagt til grunn. Tiltakshavar må syta for kunngjering i samsvar med Pbl. § 27 - 1 punkt 2.

Oppstillingsplassane lengst vest må flyttast lenger aust, og det må planleggjast nytt leikeområde som ligg i god avstand frå fylkesvegen. I tillegg må det koma beplantningsplan for området."

Det ligg nå føre utbyggingsplan i målestokk 1: 1000 med føresegner, oppdatert i høve utvalet sine merknader. Det ligg og føre fråsegn frå Radøy Fritidssenter A/S, datert 29.02.2000.

Fråsegn frå vegkontoret vert framlagd på møtet.

Rådmannen si vurdering:

I framlegget som no ligg føre er det, slik eg ser det, teke omsyn til hovudutvalet sine synspunkt i tidlegare vedtak. Kartframstillinga og føresegnene har og akseptabel standard. Rådmannen føreset at beplantningsplan vert lagt fram for hovudutvalet på eit seinare møte for godkjenning. Det er viktig at tilplantinga skjer på ein måte som dempar høgdeverknaden av alt utbygd campingplass. Avkøyrsla må formast i samsvar med vegvesenet sine krav.

Radøytunet har i skriv frå Fylkesmannen i Hordaland fått utsleppsløyve til minst 20 m djup sjø. Slamavskillar skal ha totalt våtrom på 23 m³ delt på 3 kammer. Utsleppsløyvet var dimensjonert i store trekk etter den utbygging som utbyggingsplanen omfattar. I etterkant av vedteken utbyggingsplan må søkjar leggja fram oppdatert avlaupsbelastning frå anlegget, og om turvande søkja om utvida utsleppsløyve. Rådmannen viser til forslaget frå naboen, Radøy Fritidssenter A/S i skriv av 29.02.2000, og ser det positivt om dei to utsleppa vert samordna. Detaljar om dette vert å koma tilbake til i den reviderte avlaupsplanen for Radøytunet.

Uttalen frå Radøy Fritidssenter A/S, datert 29.02.2000, har ein del kommentar til dei etablerte campingvognene på haugen mot fylkesvegen. Som tidlegare nemnt er det viktig at haugen vert tilplanta på ein måte som dempar høgdeverknaden av vogner, spikartelt m.m. Det er og viktig med ein fargesetnad m.a. av rekkverket som dempar høgdeverknaden og landskapsinngrepet. Rådmannen meiner elles at planvedtaket må setja krav til at ved skifting av vogner eller andre endringar i denne haugen, må det leggjast vekt på at regulerings-føresegnene vert følgde også for tidlegare utbygd område. Rådmannen ser det elles slik at kommentarane frå Radøy Fritidssenter A/S er teke omsyn til i planen og i føresegnene.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i Pbl 28-2 vedtek hovudutval for plan, landbruk og teknisk utbyggingsplan for Radøytunet, datert 28.03.2000, med føresegner. Endeleg plan må påførast standardisert tittelfelt. Krav frå vegkontoret i høve avkøyrsla frå fylkesvegen må følgjast.

RADØY KOMMUNE**Sakspapir – Del. vedtak**

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Delegert frå plan, landbruk og teknisk	20.11.02	061/02	EEL

Sakshandsamar: Espen Elstad	Arkiv: L12 Objekt:	Arkivsaknr 2002000441
-----------------------------	-----------------------	--------------------------

Reguleringsplan for Radøytunet**Saksdokument:**

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	U	02.09.02	Flere avs/mottakere...	Høring - Mindre vesentlig endring av reguleringsplan
2	U	03.09.02	Flere avs/mottakere...	Offentleg ettersyn - endring av reguleringsplan for Radøytunet
3	I	07.10.02	Bergen og omland havnevesen	Utlegging av flytebrygge gnr.28, bnr.80
4	I	15.10.02	Fylkesmannen i Hordaland	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Radøytunet

Saksutgreiing:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk var i møte 21.05.02 positive til omsøkte mindre vesentlege endring av reguleringsplan for Radøytunet. Det vart delegert til administrasjonen å handsame saka ferdig om det ikkje kom vesentlege merknader i høyringsrunden.

Framlegg til endring av reguleringsplanen har no vore ute til offentleg ettersyn. Frist for å komme med merknader til framlegget var 07.10.02. Det er motteke uttaler frå Fylkesmannen i Hordaland og Bergen og omland hamnevesen.

Fylkesmannen i Hordaland av 15.10.02:

Endringa vil føre til mindre eksponering av tiltaket samt at vegframføring i strandkanten utgår. Miljøvernavingdelinga finn endringa som ein klar betring av planen.

Bergen og omland hamnevesen av 07.10.02:

Bergen og omland hamnevesen tillater utlegging av flytebrygge ved gnr 28 bnr 80, Radøytunet, Radøy kommune, som beskrevet i oversendelse datert 2. september 2002, og som vist på medfølgende kartmateriell.

Sjå vedlagde standardvilkår med begrunnelser ved godkjenning av brygger/flytebrygger.

Det er ikkje motteke merknader eller klage på hovudutvalet sitt vedtak den 21.05.02. Vedtak av 21.05.02 av vert ståande.

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement opprettheld administrasjonen vedtak fatta i hovudutvalet den 21.05.02.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk er positive til endring av reguleringsplan datert 20.01.93. Endringa har heimel i Plan- og bygningslova § 28-1.

Endringa gjeld flytting av eit flytebyggjeanlegg frå vika nord i planområdet til området ved kai og naust. Gangvegen som er regulert inn frå kaia og helt inn i vika vert teke ut av planen og planstatus endra til friluftsområde.

Søkjar må sjølv få oppdatert plankartet for området. Nytt plankart skal overleverast til teknisk kontor før byggjesøknaden vert handsama.

