

# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 097/2014 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 17.12.2014 |

| Sakshandsamar     | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|-------------------|--------------|--------------|
| Kjersti Flatråker | 14/3320      | 14/13210     |

### **Plansak Rossnes - mindre reguleringsendring - byggjegrænse mot sjø for gbnr. 17/37, samt tomt 2, 3, 4 og 5**

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

Byggjegrænse mot fylkesveg 409 skal gjelde som byggjegrænse mot sjø for eigedomen gnr. 17 bnr. 37 og tomt 2, 3, 4 og 5 etter reguleringsplan for Rossneset.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i pbl. § 12-14.

Saka vert sendt til regionale styresmakter og tre grunneigarar til klagevurdering.

#### **Saksopplysingar:**

I samband med søknad om deling av eigedomar i Rossneset vart Radøy kommune merksam på at det ikkje er vist funksjonell byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen for gnr. 17 bnr. 37 og tomt 2, 3, 4 og 5 i reguleringsplan for Rossneset.

Etter plan- og bygningslova av 1985 § 17-2 gjaldt ikkje byggeforbod i 100-metersbeltet i områder som i kommuneplan eller reguleringsplan var lagt ut til byggeområde. Ny plan- og bygningslov (pbl.) § 1-8 som tredde i kraft 01.07.2009 innførte byggeforbod i 100-metersbeltet også i områder som etter kommuneplan eller reguleringsplan er lagt ut til byggeområde.

Unntak frå byggeforbod i 100-meters beltet gjelder bare der det er vist byggjegrænse mot sjø i kommuneplan eller reguleringsplan. Jf. pbl. § 1-8(3):

*«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikkje annen byggjegrænse er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.»*

For å unngå at 100-metersbeltet skulle få verknad i alle byggeområder i kommunen teikna Radøy kommune inn funksjonell byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen i samband med revisjonen i 2011. Alle område, som ikkje er grøntområder, fekk funksjonell byggjegrænse mot sjø på mellom 0 og 100 meter.

Reguleringsplan for Rossneset er frå 1982. Reguleringsplane vart vidareført ved kommuneplanrevisjon både i 2005 og 2011, og gjeld difor føre kommuneplanen når det gjeld arealbruk.

Då reguleringsplanen for Rossnes vart vedteke var det ikkje krav om å definere byggegrense mot sjø i plan. Reguleringsplanen for Rossneset viser byggegrense mot Fylkesveg, og har sånn sett ein byggegrense som også vil fungere som byggegrense mot sjø.

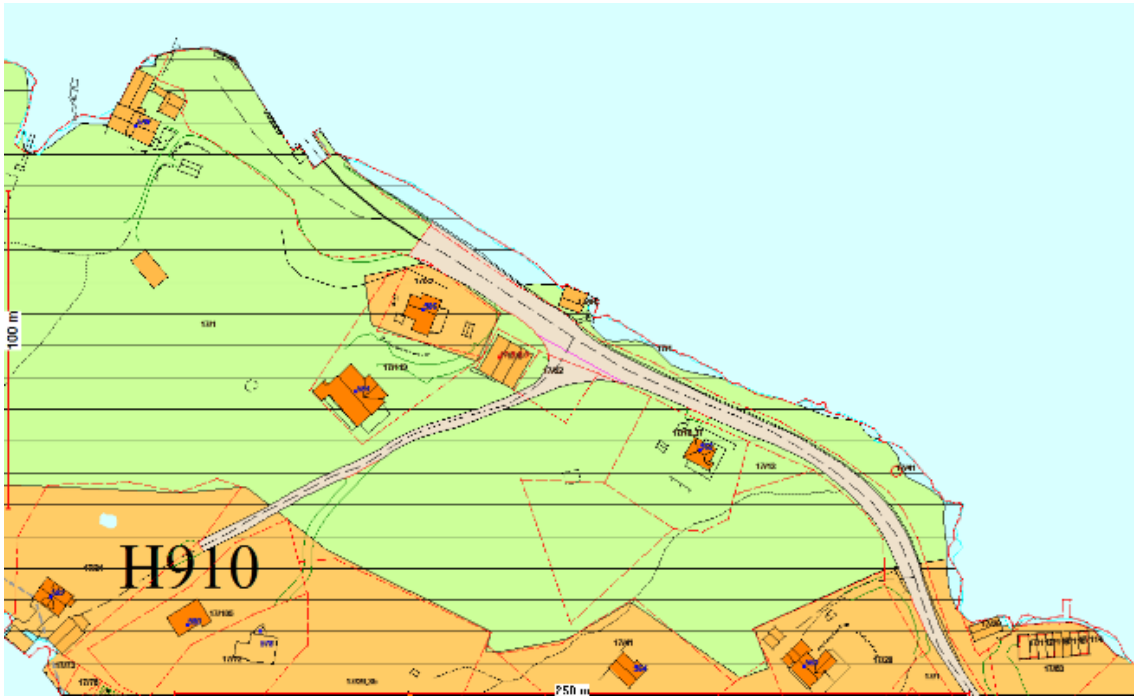
I samband med kommuneplanrevisjonen i 2005 er eit området som ligg som område for fritidsbustader i reguleringsplan for Rossneset lagt inn som grøntområde i kommuneplanen. Dette er ein rein kartteknisk feil. Når det gjeld arealføremålet får feilen ingen konsekvens fordi reguleringsplanen gjeld føre kommuneplanen.

Feilen vart ikkje fanga opp når kommuneplanen vart revidert i 2011 og har fått den konsekvens at det for eigedomen gnr. 17 bnr. 37 og tomt 2, 3, 4 og 5 etter reguleringsplan for Rossneset ikkje er teikna inn funksjonell byggegrense mot sjø.

## Kart og foto



*Utsnitt av reguleringsplan for fritidsbustadområde i Rossnes.*



*Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel*

H910 med stripeskravur er omsynssone og tyder at reguleringsplan for Rossnes framleis skal gjelde.

Ein samanlikning av dei to karta viser at del av det oransje arealet med føremål byggjeområde for fritidsbustader i reguleringsplan for Rossneset er vist som grøntområde i kommuneplanen. Dette gjeld arealet for tomtane 1, 2, 3, 4 (gnr. 17 bnr. 131) og 5, samt tidlegare frådelt og bygd eigedom gnr. 17 bnr. 37.



## Vurdering

Ved å leggje omsynssone på eksisterande reguleringsplan har kommunen gjennom kommuneplanen vedteke at arealføremål i detaljplan skal gjelde framfor kommuneplanen.

Som følgje av ein kartteknisk feil har eit område med ein bredde mot sjø på ca. 60 meter ikkje fått teikna inn byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Det er nyleg frådelt ein eigedom i det aktuelle området (tomt 4) og det er søkt om frådeling av ein eigedom til (tomt 3). Kommunen har fått signal om at det i nær framtid vil verte sendt inn søknad om løyve til tiltak for den eine eigedomen.

Konsekvensen av kartfeilen er at det vil vere trong for dispensasjon frå arealføremål for kvar delingssak og kvar tiltakssak på dei fire eigedomane som ligg i det aktuelle området. Dette er utilsikta og ikkje tenleg.

Fylkesveg 409 ligg som eit naturleg skilje mellom det aktuelle området og strandlina, og definerer funksjonell strandsone. Omsyna bak byggeforbodet i strandsone gjer seg ikkje gjeldande for området som ligg på andre sida av fylkesvegen i høve strandlina. Det er i reguleringsplanen vist byggegrense mot Fylkesvegen.

Eigedomen gnr. 17 bnr. 37 ligg nærast til sjø. Denne eigedomen vart bygd allereie før reguleringsplan for Rossneset vart vedteke i 1982. Ein stor del av eigedomen ligg innafor byggegressa mot Fylkesvegen. Tomt 2, 3, 4 og 5 ligg lengre frå sjø enn gnr. 17 bnr. 37. Det at eigedomen som ligg nærast sjø allereie er bygd taler også for at omsyna bak byggeforbodet i strandsone ikkje gjer seg gjeldande for dei fire andre eigedomane. Samstundes er det i tråd med sentrale retningslinjer å leggje nye bygg lengre frå sjø enn eksisterande bygg.

I samband med innføring av funksjonell strandsone i kommuneplan for Radøy kommune vart det prinsipp lagt til grunn at byggegrensa stort sett vart trekt i vegglivet til eksisterande bygningar. Om byggegrense mot sjø hadde vore lagt i kommuneplanen i dette området taler plassering av fylkesvegen og plassering av bygning på gnr. 17 bnr. 37 for at byggegrensa ville vore satt samsvarande med byggegrense mot fylkesvegen.

Det er rådmannen sin vurdering at det vil vere tenleg å leggje byggegrense mot fylkesvegen til grunn også som byggegrense mot sjø for eigedomane gnr. 17 bnr. 37 og tomt 2, 3, 4 og 5.

Det er rådmannen sin vurdering at dette er ein utfylling og presisering av gjeldande reguleringsplan og kan handsamast som ein mindre endring.

Saka har ikkje vore sendt på høyring og vert difor sendt regionale styresmakter og eigar av gnr. 17 bnr. 1, gnr. 17 bnr. 37 og gnr. 17 bnr. 131 til klagevurdering.

## Konklusjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak om å leggje byggegrense mot fylkesveg 409 til grunn som byggegrense mot sjø er i tråd med intensjonane både i reguleringsplan for Rossnes og kommuneplanen sin arealdel, og omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8 vert ikkje sett til side.

**Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 097/2014**

**PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

**PLT - vedtak:**

Byggegrense mot fylkesveg 409 skal gjelde som byggegrense mot sjø for eigedomen gnr. 17 bnr. 37 og tomt 2, 3, 4 og 5 etter reguleringsplan for Rossneset.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i pbl. § 12-14.

Saka vert sendt til regionale styresmakter og tre grunneigarar til klagevurdering.