

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
046/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.06.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/473	15/6014

Plansak 12602014000300 - detaljplan - Kuvågen hyttefelt - reguleringsendring - godkjenning

Saksopplysingar:

Hytteforeningen i Kuvågen hyttefelt søker om å endre reguleringsplan for området Kuvågen hyttefelt. Saka vart starta som ein sak med Wico eigedom som tiltakshavar. Søknaden er no redusert i omfang og er overtatt av Hytteforeninga.

Føremålet med søknaden er å leggje til rette for å kunne sette opp boder på hyttetomtane og endre gangveg til køyreveg for å kunne nytte bil fram til eigedomane samt å kunne parkere på eigen grunn.

Endringane krev at det vert gjort endringar både i plankartet og føresegnene. Framlegg til nye dokument ligg ved.

Saka vart handsama av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 29.01.2014 og godkjent for høyring og offentleg ettersyn.

Høyring

Framlegg til endring av reguleringsplan har vore ute på høyring med merknadsfrist 21.05.2015. Innan fristen var det komme inn 2 merknadar.

Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen skriv i e-post 19.05.2015 at dei ikkje har merknader til dei endringane dei har motteken.

Rådmannen sin vurdering:

På grunn av feil med elektronisk oversending til Fylkesmannen vart ettersending av føresegnene forseinka. Fylkesmannen har fått beskjed om at dei kan få utvida høyringsfrist om dei treng det, men har ikkje komme tilbake på det. Rådmannen vurderer det som at dei framleis ikkje har merknadar.

Karstein B. Vågenes

Vi protesterar mot:

- Godkjenning av meir enn 10 hytter
- Løyve til oppføring av boder
- Bilveg fram til hyttene
- Fjerning av retten til at folk flest kan vandre i området og ha tilkomst til strandområdet og Hestholmen
- Sterkare privatisering enn det som ligg i tidlegare planar.

Vågenes peikar på at aktiviteten i området rundt Bauten vert skadelidande ved auka aktivitet og trafikk. Han meiner dette kan bøtast på ved at hyttene nærast ikkje får kjøreveg og parkering.

«Korleis skal ålmenta (over land) kunne koma fram til desse områda når det for arealet som vert kalla Friområde (f F1) vert sagt "Området F1 er felles friområde for fritidsbustadene. Dette må endrast tii at det i friområdet F1 skal vere fri ferdsel for ålmenta.»

Rådmannen sin vurdering:

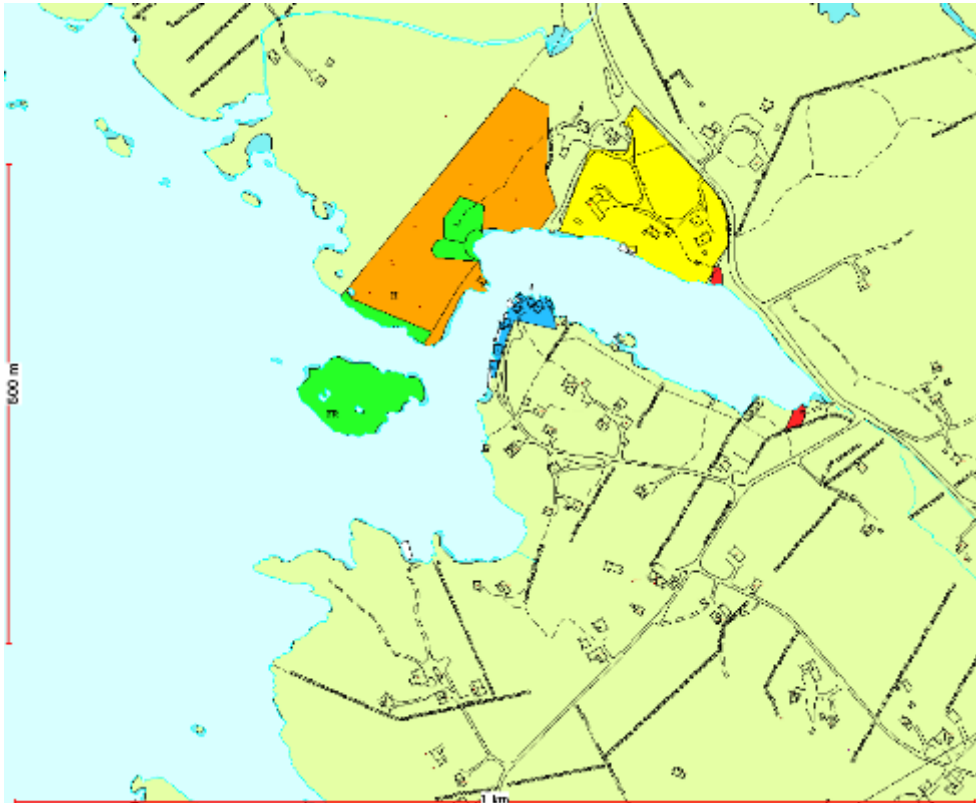
Det er ikkje lenger aktuelt med meir enn 10 hytter innafor planområdet.

Slik rådmannen vurderer det vil oppføring av mindre boder nær fritidsbustadene ikkje forringe området og vil gå inn for at det vert lov etter føringar gjeve i føresegnene.

Rådmannen vurderer trafikktilhøva i området til å vere så låg sjølv om ein gjev løyve til å køyre inn til alle hyttene at ein ikkje kan unnlate å gje alle denne retten. Det er snakk om trafikk inn i eit privat hytteområde og alle eigarane i feltet står bak søknaden.

Ålmen ferdsel er sikra gjennom eige lovverk.

Hestholmen ligg regulert til friområde i den opprinnelege reguleringsplanen for heile Kuvågen. Framlegg til endring av reguleringsplan for Kuvågen hyttefelt legg seg berre oppe på deler av den gamle. Arealet utanfor er framleis regulert i tråd med det opprinnelege.



I kommuneplanen sin arealdel er hestholmen og lagt som friområde.

Merknad til vassforsyning og utføring av VA-anlegg vert sendt vidare for oppfølging i byggjesak.

Vurdering

Reguleringsendringa opnar for at det vert lov å føre opp boder på fritidsbustadeigedomane. I føresegnene er det presisert at:

«1.2.2 Bodar skal byggjast med same arkitektoniske utforming, møneretning og materialbruk som tilhøyrande hytte.

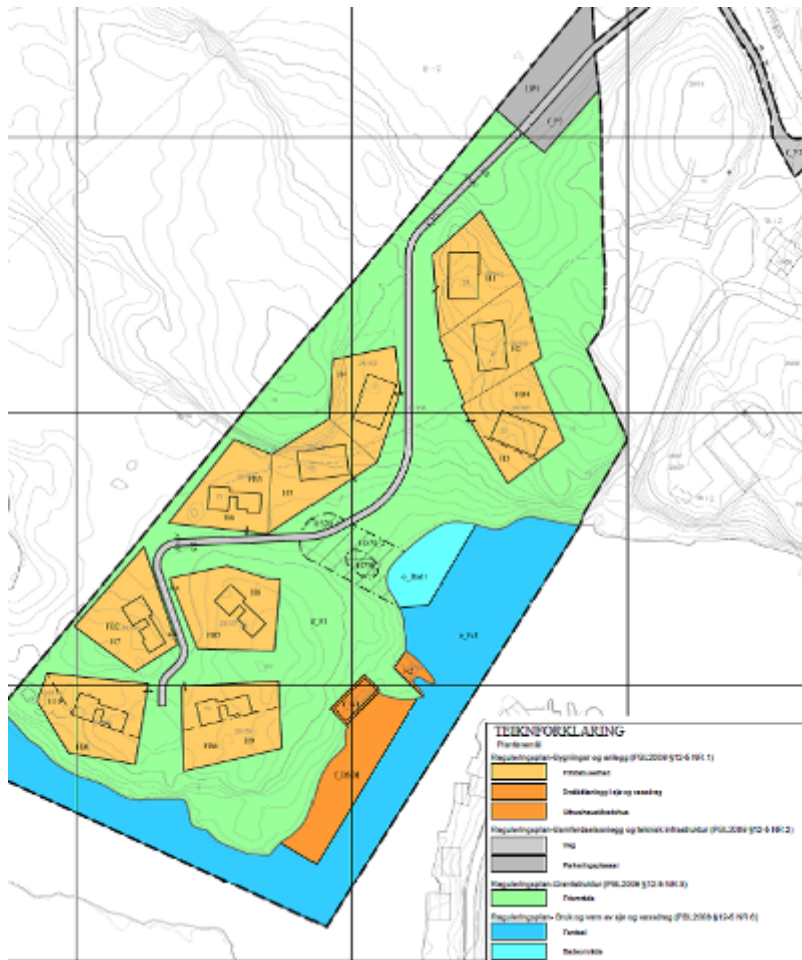
1.2.3 Fritidsbustader og bodar skal ha grått fargeval.

2.1.4 Det kan fjørast opp 1 frittliggjande bod på inn til 10 m² BRA. Bodene skal plasserast inntil 1 meter frå fritidsbustaden og ikkje nærare sjø enn fritidsbustaden.»

Bodene får begrensa storleik og bestemt plassering.

Køyreveg har fått følgjande føresegner:

«2.1.3 Det kan gjevast løyve til etablering av tilkomstveg, avkjørsle og parkering til den einskilde fritidseigedom. Tilkomstveg og parkering skal tilpassast terrenget, og opparbeidast med enkle inngrep og naturlege material. Det er ikkje tillat å bruke asfalt, belegningsstein eller liknande. Plassering av avkjørsle er vist i plankartet.»



Inn til kvar tomt er avkjørsle merka med pil friområdet, i plankartet. Her må det leggast inn arealføremål køyreveg då byggjesak vil krevje det.

Rådmannen vurderer endringane i reguleringsplanen til å vere innafør dagens standard til byggeområde for fritidsbustader. Intensjonane i tidlegare planprosessar er no berre delvis tekne med vidare. Det private området vert ikkje lukka for ålemnta, men det vert presisert at til dømes friområda er fellesområde for grunneigarane og ikkje offentleg eigd.

Konklusjon

Rådmannen vurderer endringane i reguleringsplanen til å vere innafør dagens standard til byggeområde for fritidsbustader og vil rå til godkjenning av framlegg til reguleringsendringa.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til reguleringsendring for Kuvågen vert godkjent med plankart og føresegner som vedlagt, på vilkår av at avkjørsle og vegareal vert teikna inn til kvar tomt.

Grunngjeving for vedtaket er at endringane er i tråd med føringane for arealbruken i området.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 046/2015

PLT - handsaming:

I møtet kom det framlegg om å utsetja pkt 2.1.3 i føresegnene for Kuvågen hyttefelt: *"Det kan gjevast løyve til etablering av tilkomstveg, avkjørsle og parkering til den einskilde fritidseigedom. Tilkomstveg og parkering skal tilpassast terrenget, og opparbeidast med enkle inngrep og naturlege material. Det er ikkje tillate å bruke asfalt, belegningsstein eller liknande. Plassering av avkjørsle er vist i plankartet.»* Hovudutvalet vil på synfaring før dei gjer vedtak på dette punktet.

Hovudutvalet vedtok samrøystes reguleringsendring knytt til føresegner som gjeld boder i Kuvågen hyttefelt.

Hovudutvalet vedtok samrøystes å utsetja reguleringsendring knytt til pkt 2.1.3 i føresegnene, og tar synfaring før saka kjem opp att til ny handsaming.

PLT - vedtak:

Reguleringsendring for Kuvågen, knytt til føresegner som gjeld boder, vert godkjent med plankart og føresegner som vedlagt.

Grunngjeving for vedtaket er at endringane er i tråd med føringane for arealbruken i området.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Del av framlegg til reguleringsendring, knytt til pkt 2.1.3 i føresegnene, vert utsett.

Vedlegg:

Kuvågen hyttefelt_Føresegner- reguleringsendring rev 11.05.2015

Kuvågen hyttefelt_reguleringsendring

Radøy kommun Høyring Plansak 12602014000300 Karstein B Vågenes AS Gbrn 28-15

Kuvågen hyttefelt - plansak 12602014000300