

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
042/2015	Kommunestyret i Radøy	PS	24.09.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/488	15/10869

Plansak 12602013000300 - privat reguleringsplan - Havgard fjordferie - godkjenning

Saksopplysingar:

Samandrag

Saka gjeld handsaming av ny detaljregulering for Havgard fjordferie på Vågenes. Området er i kommuneplanen satt av til ferie- og turistføremål og regulert i reguleringsplan for Havgård fjordferie vedteke i kommunestyret 05.09.2002.

Tiltakshavar for planen er Morten og Sigmund Vågenes og utførande konsulent er Arkoconsult AS. Framlegg til ny plan har vore ute på høyring og offentleg ettersyn. Det er kome inn 4 merknadar til planforslaget.

Saksopplysningar

«Føremål med planarbeidet er å endre/utarbeide detaljregulering for feltet og leggje til rette for ein god utbygging av 2 nye heilårsbustader med tilhøyrande veg, og grøntareal. Etablering av dei nye bustadene er eit viktig og avgjerande grunnlag for vidare drift av campingplassen ved generasjonsskifte. Det er frå før 3 bustader samt campingplass i planområdet og det er viktig at utbygginga vert tilpassa dette, samt tek omsyn til planområdet sine kvalitetar elles.»

Planskildringa s 5

Planområdet er på ca. 29 daa og ligg nord på Vågenes om lag 4 km sør for Bøvågen og 7-8 km nordvest for Manger. Vågenes er lokalisert på vestsida av Radøy med utsyn mot havet og Eltvågen i nordvest. Området ligg fint lokalisert med tilkomst til sjø og eiga småbåthamn.

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde og anlegg:	Frittliggjande småhus – einebustader (BFS)
PBL §12-5 nr1	Fritids- og turistføremål (BFT) Tekniske anlegg (ØK) Småbåtanlegg i sjø og strandsone (SB) Naustområde (N) Leikeplass (LEIK)
Samferdsel og teknisk infrastruktur: PBL §12-5 nr 2	Køyreveg (V) Gangveg (GV)

Anna veggrunn - Teknisk anlegg (AVT)
Parkering(P)

Grønstruktur

PBL §12-5 nr 3

Bruk og vern av sjø og vassdrag

PBL §12-5 nr 6

Omsynssone

PBL §12-6, jf PBL § 11-8, a) og d)

Friområde (FRI)

Friluftsområde i sjø (VFV)

Sikringszone - frisikt (H140)

Sikringszone – branngate (H190)

Bevaring – naturmiljø (H560)

Bevaring – kulturmiljø (H570)

Planforslaget omfattar:

1. Planskildring
2. Plankart
3. Føresegner

Bakgrunn for framlegg til plan

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for 2 nye heilårsbustader med tomt og infrastruktur. Samstundes skal campingplassen regulerast i tråd med dagens regelverk og situasjon. Samspelet mellom desse ulike arealbruksføremåla er viktige å regulere på ein god måte til beste for alle som skal nytte områda og ferdast her.

Skildring av framlegg til plan

Framlegg til ny plan for Havgard fjordferie framstår som ein gjennomarbeidd og godt dokumentert plan. Det har vore tett samarbeid mellom kommunen og plankonsulenten om planen, og planen er slik rådmannen vurderer den i tråd med føringar gjeve i plan- og bygningslova, herunder tekniske krav til campingplasser og innspel som har komme i prosessen.

Planskildringa har mange gode illustrasjonar som gjer at det er mogeleg å vurdere tilhøve som elles kan vere svært vanskeleg å sjå føre seg som til dømes landskapsverknad. Ved å leggje teikningar og plankart på flyfoto får ein og godt fram endringar i høve dagens situasjon.

Miljøverndepartementet ga i 2011 ut: «Veileder. Reguleringsplan. Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven». I denne finn ein detaljert oversyn over kva krav som er til innhaldet i dokumanta i ein reguleringsplan. Denne vert nytta og som sjekkliste for å finne ut om det innleverte materialet tilfredstillar krava. Plan for Havgard fjordferie er ein plan som tilfredstillar dei tekniske krav som er til reguleringsplanar.

Konsekvensar av planframlegget er lagt fram i planskildringa frå side 28. Positive og negative verknadar av planframlegget er gjort greie for. Konsekvensane er gått gjennom og slik rådmannen vurderer det er det funne nokre positive og nokre negative konsekvensar. Dei positive konsekvensane er at det vert lagt til rette for nye bustadar i eit område der det ikkje i dag er nye byggeområde. I tillegg vil rådmannen peike på at det er eit viktig arbeid som er gjort for campingplassen i denne planen. Det fører til at næringa kan utvikle seg vidare. Arealet til camping er omdisponert noko og lagt betre til rette i høve landskap og strandsone. Det er utvida noko for å få plass til like mange vogner, men no med større avstand mellom vognene, i tråd med tekniske krav.

Det negative ved planen slik rådmannen vurderer det er omdisponering av landbruksareal og bruk av strandsona. Samstundes er det gjort tilpassingar som gjer at ein vil avbøte verknadane for strandsoneverdiane, både når det gjeld ferdsle og landskapet. Bustadane er tenkt bygt med farger og materiale som gjer at dei ikkje vert meir synlege enn naudsynt.

Risiko og sårbarhet

«§ 4-3 Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl). Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbygging i sonene, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap. Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.»

Risiko og sårbarhetsanalyse avdekkjer at området er vindutsatt, det er fare for mykje nedbør, ein skrent er bratt med fare for steinras, i naustområde og småbåthamn er det fare for springflo og havnivåstigning, det vert noko reduksjon av landskapsverdi som følgje av nye bygg, brannfare aukar naturleg med nye tiltak og meir aktivitet. Det same gjer risiko for trafikkuhell.

Det er i planen framlegg til tiltak som vil dempe risiko for til dømes trafikkuhell med å sørge for at gangareal ikkje skal nyttast av køyrety. Fare for brann er tilstades der menneske oppheld seg, men risikoen for at den skal spreie seg vil vere redusert når campingplassen og vognene er satt med rett avstand i frå kvarandre.

ROS-analysen syner at alle hendingar ligg i grønt eller gult felt i risikomatriksen.

Hending 23;

Det vert inngrep i natur/landskap, men dette er svært begrensa og fjernverknad frå sjø er vurdert til å ikkje vere stor. Redusert estetikk og verdi vert difor vurdert som liten.

Hendingar 49, 50, 51 og 55;

Hendingar som ligg i gul sone knytta til trafikktryggleik. Det vil alltid vere risiko knytt til trafikk, men fartsgrensa på kommunal veg forbi planområdet er 50 km/t og trafikken her er svært låg med ein ÅDT på mellom 200 og 300. Risikoen er difor vurdert til å vere svært låg.

Planprosess

Framlegg til plan vart handsama i hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 10.06.2015 og godkjent for høyring og offentleg ettersyn. Saka vart kunngjort i avis og sendt regionale styresmakter med frist for uttale 17.09.2015.

Fylkesmannen i Hordaland kalla Radøy kommune inn til dialogmøte 16.09.2015. Fylkesmannen varsla i utgangspunktet motsegn mot når det gjald bustader i planen og når det gjaldt bruk av strandsona. Fylkesmannen var i utgangspunktet skeptisk til å opne for bustader i strandsona. Etter gjennomgang i møtet var fylkesmannen samd med Radøy kommune om at bustadene grunna høgdeskilnad ikkje litt i funksjonell strandsona. Radøy kommunen viste til at det på Radøy er trong for å leggje til rette

gjennom plan for nokre bustader utanfor typiske bustadfelt. Ved å leggje til rette gjennom plan for ein viss spreidd busetnad vil trykket på dispensasjonssaker truleg kunne dempast noko. Fylkesmannen viste til retningsliner for differensiert forvaltning av strandsone og kommunalt sjølvstyre i sin avgjerd om ikkje å fremje motsegn til planen. Fylkesmannen rosa Radøy kommune for ein godt gjennomarbeidd plan, der ulike alternative og konsekvensar var grundig utgreidd. Det ligg føre referat og uttale frå møtet av 16.09.2015.

Merknader til planframlegget:

Nr	Dagsett	Offentleg instans	Merknad
1	13.08.2015	Bergen og omland hamnevesen	BOH har ingen merknader til planen. Vi minner imidlertid 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. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.
2	07.09.2015	Fiskarlaget Vest	Ingen merknad
3	08.09.2015	Hordaland fylkeskommune	Ingen merknad
4	16.09.2015	Fylkesmannen i Hordaland	Det vert ikkje fremja motsegn til planen, men vi legg til grunn at det vert fastsett byggegrenser for dei viste bustadområda

1 Bergen og omland hamnevesen

BOH har ingen merknader til planen. Vi minner imidlertid 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. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Rådmannen sin kommentar:

Søknadsplikten er felt ned i hamne- og farvannslova §27 og treng difor ikkje gjentakast i føresegnene i reguleringsplanen.

2 Fiskarlaget Vest

Ingen merknad

Rådmannen si vurdering:

Teke til vitande.

3 Hordaland fylkeskommune

Ingen merknad

Rådmannen sin kommentar:

Teke til vitande

4 Fylkesmannen i Hordaland

«Arealet der dei nye bustadane skal regulerast er i markslagkartet AR5 klassifisert som innmarksbeite og overflatedyrka jord. I tillegg ligg dei innanfor 100-meters beltet i strandsona og vil vere eksponert frå sjøen. Fylkesmannen viser til byggeforbodet i strandsona og dei nasjonale måla om jordvern og er i utgangspunktet kritisk til regulering som er strid med overordna/gjeldande planar og til nedbygging av eit heilskapleg kulturlandskapsområde i strandsona.

Nausta. Det er planlagt fire nye naust ved småbåthamna, som skal vere knytt til bustad BFS1-BFS3. Nausta er i strid med føremålet fritids- og turistføremål i arealdelen av kommuneplanen, og det ser ut til at området ligg som landbruksområde i gjeldande reguleringsplan. Det står i planskildringa at området er allereie tilrettelagt og planert og det vil krevje minimalt med terrengtilpassing i høve til plassering og oppføring av naust. Planskildringa seier ingenting om kvifor området allereie er planert, men kommunen har stadfesta at det delvis dreier seg om tiltak som det ikkje er gjevne løyve til. Fylkesmannen er difor òg i utgangspunktet kritisk til oppføring av nye naust på dette arealet.

Konklusjon etter dialogmøte:

«Fylkesmannen finn etter dette at dialogen har ført fram. Det vert ikkje fremja motsegn til planen, men vi legg til grunn at det vert fastsett byggegrensar for dei viste bustadområda.»

Fylkesmannen stilte i sjølve møte krav til at eigedomsgrense for bustadene skulle vise i planen for å unngå frådeling inn i friområdet.

Rådmannen sin kommentar:

Det vert sett som vilkår at byggegrense og eigedomsgrense for bustadane skal vise i plankart og føresegner.

Rådmannen si vurdering

Etter høyring og offentleg ettersyn er det berre naudsynt å endre planen på eitt punkt i tråd med Fylkesmannen sin merknad. Det vil vere ein enkel sak som ikkje inneberer endringar i strid med det tiltakshavar ynskjer for arealbruken for området.

Plankartet må ferdigstillast med alle detaljar i tittelfeltet før kunngjering av vedtak. Datoar må setjast inn og Osterøy heradsstyre må byttast ut med Radøy kommunestyre.

Konklusjon

Med bakgrunn i saka slik det er gjort greie for rår ein til at detaljregulering for Havgard fjordferie vert vedteken på følgjende vilkår:

1. Byggjegrænse og eigedomsgrense for bustadane må inn i plankart og føresegner.
2. Tittelfeltet i plankartet må oppdaterast

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret i Radøy vedtek i medhald av plan- og bygningslova §12-12 detaljregulering for Havgard fjordferie, planID 12602013000300, med plankart, føresegner og planskildring dagsett

28.05.2015 og 01.06.2015, på følgjande vilkår:

1. Byggjegrænse og eigedomsgrense for heilårsbustadane må inn i plankart og føresegner før kunngjering av vedtaket.
2. Tittelfeltet i plankartet må oppdaterast

Grunngjeving av vedtaket er at planen er i tråd med arealbruk fastsatt i kommuneplanen for Radøy.

Kommunestyret i Radøy - 041/2015

KS - handsaming:

Ordføraren gav administrasjonen ros for arbeidet med plansaker. Han framheva at i denne konkrete plansaka har tiltakshavar og administrasjon gjennom dialog og mekling kome fram til eit framlegg til reguleringsplan som ikkje har møtt ei einaste motsegn frå offentlege styresmakter.

Kommunestyret vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

KS - vedtak:

Kommunestyret i Radøy vedtek i medhald av plan- og bygningslova §12-12 detaljregulering for Havgard fjordferie, planID 12602013000300, med plankart, føresegner og planskildring dagsett 28.05.2015 og 01.06.2015, på følgjande vilkår:

1. Byggjegrænse og eigedomsgrense for heilårsbustadane må inn i plankart og føresegner før kunngjering av vedtaket.

2. Tittelfeltet i plankartet må oppdaterast

Grunngjeving av vedtaket er at planen er i tråd med arealbruk fastsatt i kommuneplanen for Radøy.

Vedlegg:

Havgard fjordferie - Føresegner - oppdatert før høyring

Plankart

Planskildring Havgard Fjordferie

Plansak 12602013000300 Vågenes - detaljregulering - Havgard fjordferie - godkjenning for 1. gongs høyring og offentlig ettersyn

Plansak 12602013000300 - Privat reguleringsplan - Havgard - Offentleg ettersyn