

## Uttalelse ang. plansak 12602015000200 – detaljregulering – Mangerøy industriområde - Kjebogen

Vi har lest Radøygruppens planforslag for Toskavegen 190, G.nr/B.nr.: 54/10 m.fl. revisjon C datert 05.11.15 og har noen kommentarer.

- Planforslaget er ikke i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.
- Planforslaget er ikke vurdert mot rikspolitiske retningslinjer om planlegging i kyst- og sjøområde.
- Inngrepet i naturområde i sjø er langt mer omfattende enn utredet og er dermed ikke tilstrekkelig belyst.
- Det er ikke samsvar mellom illustrasjonene i planforslaget og det som er hjemlet i kart og bestemmelser.
- Vi anser at et vedtak i tråd med planforslaget vil hindre en positiv fremtidig utvikling i området.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser er gjeldende overordnet plan. Selv om form og utnyttelse kan fastsettes gjennom detaljregulering, skal de overordnede bestemmelsene i kommuneplanen legges til grunn. Dersom det fremmes planforslag som bryter med de prinsippene som ligger til grunn for kommuneplanen, påhviler det forslagstiller et stort ansvar for å synliggjøre i hvilket omfang bestemmelsene foreslås brutt, og eventuelt argumentere for hvorfor prinsippene skal settes til side. Det må fremgå tydelig for dem som skal ta stilling til planforslaget hvilke bestemmelser planforslaget bryter med. Vi vil minne om at kommuneplanen krever at planlegging og tiltak skal underordne seg stedets viktige landskapstrekk. "Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofilar, landskapssilhuetter og horisontliner. Naturgevrne og kulturskapt element som fungerer som blikkefang i landskapet, skal bevarast og styrkast. Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert frå sjø." Kommuneplanens bestemmelser angir også at "det skal planleggjast for ein mest mogleg samanhengande grøntstruktur. Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjeringar, og utfylling i sjø."

### **Rikspolitiske retningslinjer**

I kapitel 1.3 i planforslaget gjøres det rede for forholdet til rikspolitiske retningslinjer. Det fremgår her at det ikke er tatt hensyn til rikspolitiske retningslinjer om planlegging i kyst- og sjøområde. Dette er høyst kritikkverdig, da disse retningslinjene legger klare føringer for nettopp reguleringsplaner av denne typen. Også forholdet til bestemmelsene i disse retningslinjene må det redegjøres for i planforslaget.

### **Inngrep i naturområde i sjø**

Konsekvensene av planforslaget for stedlig naturmangfold er utredet av Cowi, og temarapporten følger planforslaget som vedlegg. I kapitel 5 i rapporten hevdes det at

influensoområdet av planforslaget ligger i randsonen til det registrerte gyteområdet Hellosen. Det er imidlertid ikke kommentert at planforslaget legger opp til inngrep i hele den delen av planområdet som ligger i sjø (ca. 50 daa) ved at dette omreguleres fra naturområde i sjø til havneområde i sjø. Inngrepet i naturområde i sjø synes derfor å være langt mer omfattende enn utredet, og konsekvensene av planforslaget er dermed ikke tilstrekkelig belyst. Etter vårt skjønn er et så omfattende inngrep åpenbart i strid med naturmangfoldsloven og overordnet myndighet vil måtte ha innsigelse til planforslaget.

### **Manglende samsvar mellom illustrasjoner og kart/bestemmelser**

Planbeskrivelsen inneholder illustrasjoner som viser to monteringshaller med ulik høyde med en samlet grunnflate på ca 8 000 m<sup>2</sup>. Plankartet og bestemmelsen åpner imidlertid for en langt større utbygging enn det som er vist på illustrasjonene. Det tillates større fotavtrykk enn vist - ca. 11 600 m<sup>2</sup>, det tillates høyder opp til c+ 47,5 m innenfor hele B11, det er ingen begrensninger på plassering av bygninger innenfor B11, det er ingen begrensninger maksimal størrelse per hall, det er ingen bestemmelser som tilsier at den ene hallen skal være lavere enn den andre. Det tillates en rekke bygg og installasjoner som ikke er vist på illustrasjonene. Dette inkluderer en 60 m høy kran, med 100 meter bom, 6 800 m<sup>2</sup> bygningsmasse på B12 og B13, tette gjerder med ubegrenset høyde, flatplanering av 40 daa kupert terreng, samt midlertidige tiltak som pukkverk. Det er et grunnleggende prinsipp at illustrasjoner til reguleringsplaner skal vise maksimal utbygging. Vi kan ikke se at det er synliggjort for beslutningstakerne eller berørte parter hva planforslaget faktisk innebærer. Vi er kritisk til at rådmannen anbefaler at et planforslag med så vesentlige mangler legges ut til offentlig ettersyn.

### **Positiv fremtidig utvikling**

Radøy kommune opplever i dag en positiv utvikling med boligbygging i området mellom Manger sentrum og Mangerøy. Det er grunn til å anta at denne utviklingen vil fortsette og at det vil oppstå etterspørsel etter flere tomter for boligformål i området. Mangerøy er et naturskjønt og attraktivt område for boligbygging, men man risikerer å ødelegge denne attraktiviteten dersom man åpner for en utbygging med det omfanget som dette planforslaget legger opp til. Forslagstiller har ingen grunn til å forvente at kommunestyret skal vedta en regulering for eiendommen som i realiteten innebærer en gedigen verdiøkning på direkte bekostning av fellesskapet og grunneiere i det omkringliggende området.

Konsekvensutredningen tar svært lite hensyn til de 16 husene og hyttene som ligger i umiddelbar nærhet av planområdet. Toskavegen 221 (gnr.45/18) er ikke en fritidsbolig slik konsekvensutredningen hevder. Eiendommen beskattes som landbrukseiendom og det betales kommunale avgifter for helårsbolig. Konsekvensutredningen viser bekymring for turstien til Skageneset og bra er det. Det ville være naturlig at den samme omsorgen ble vist de to småbåthavnene, i Mangerøy og på Mangersholmen, badeplassene i Rossnesbukta, ved Toskavegen og på Trettholmen (Bergen og Omland friluftsråd) og ikke minst fiskeplassene langs Toskavegen, på Mangersholmen, Trettholmen og Maggo samt fisket i fjorden, både yrkes- og fritidsfisket.

Forslagsstiller vektlegger fremtidige arbeidsplasser som et viktig argument for å vedta planen, men forslagsstiller tar imidlertid ikke inn over seg de negative

økonomiske ringvirkningene planen fører med seg. De mulighetene som på sikt vil gå tapt ved å åpne for en utbygging i det omfang som planforslaget legger til rette for vil etter vårt skjønn overskygge de kortsiktige gevinstene ved å tillate utbyggingen. Av hensyn til fremtidig utvikling i området bør området reguleres til utbygging i et forsvarlig omfang, i tråd med kommuneplanen. Dette vil hindre et ødeleggende direkte inngrep i et viktig naturområde, samt redusere den skjemmende virkningen av anlegget. På lengre sikt bør det ved rullering av kommuneplanen vurderes om området er bedre egnet til bolig/fritidsbolig og småbåthavn.

### **Konklusjon**

Vi mener det må fremgå klart og tydelig i hvilken grad planforslaget bryter med bestemmelsene til kommuneplanen og planforslaget må vurderes mot bestemmelsene i rikspolitiske retningslinjer om planlegging i kyst- og sjøområde. Planforslagets reelle omfang må legges til grunn ved en ny utredning av konsekvenser for naturmangfold. Kart og bestemmelser må bringes i samsvar med planbeskrivelsens illustrasjoner ved at det omfanget som er illustrert låses gjennom begrensninger nedfelt i kart og bestemmelser.

Vi mener det ville være galt av de folkevalgte i Radøy kommune å tillate en massiv og skjemmende verftsindustriutbygging på Jotuntomten når det strider så sterkt mot kommunens egen kommuneplan, mot viktige verneinteresser, mot statlige retningslinjer og gjeldende lover og i tillegg etter vårt skjønn vil ødelegge for en positiv fremtidig utvikling i området på sikt.

Morvik, 31/12-2015

Audun Sjøstrand (sign)

Ida Sæbøe Sjøstrand (sign)