



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352  
Egil Hauge, 5557 2350

Vår dato  
21.01.2016  
Dykkar dato  
25.11.2015

Vår referanse  
2014/5943 421.3  
Dykkar referanse  
14/495

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### **Samordna uttale i sak: offentlig ettersyn - Radøy - gnr 28 bnr 63 90 og 95 - Kvalheimsneset - endring av reguleringsplan**

Vi viser til motteke framlegg til reguleringsplan for Kvalheimsneset serviceområde i Radøy kommune, med uttalefrist 09.01.2016. Etter avtale er fristen utsett til etter dialogmøte. Vi viser òg til brev av 22.08.2013, der det er orientert om rutinar med vidare i samband med *Forsøk med samordning av statlege motsegner i arealplansaker*.

#### **Bakgrunn**

Formålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter med utleigedel, utleiehytter, og restaurant/fellessanlegg/ konferansesenter.

Planområdet er sett av til næringsformål i arealdelen av kommuneplanen. Planområdet er vist som H910, dvs. sone der reguleringsplan framleis skal gjelde. Planområdet er regulert i reguleringsplan for Kvalheimsneset Serviceområdet, planID 12601998000100, vedtatt 02.04.1998 og reguleringsendring, planID 12602007000200, vedtatt 13.06.2007. Det er også lagt inn ei byggjegrænse mot sjø for planområdet i kommuneplanen. I føresegn 2.5 står det at «*[s]trandsona er avgrensa av ei byggjegrænse, som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100-meter. Ny byggjegrænse er vist i arealkart*». Sjølv om reguleringsplanen i følgje kommuneplanen skal vidareførast, vil byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen også gjelda for dette området. Byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen utfyller eksisterande reguleringsplan som ikkje har slike føresegner. Det er også i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementet si vurdering i høyringsnotat til endring av plandelen i plan- og bygningslova, s. 58, der det heiter at «*Dersom det i kommuneplanen vedtas en særskilt byggjegrænse, vil denne grensen også gjelde for tidlige vedtatte planer.*»

Planforslaget som no ligg føre, er delvis i tråd med overordna plan. Føremålet *Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse* er ikkje i samsvar med KPA. Det er heller ikkje BUI4, BKB7 og BKB6 som alle ligg innafor/delvis innafor byggjegrænse mot sjø. Området for småbåtanlegg er også utvida og ligg delvis utanfor området sett av til dette føremålet i kommuneplanen og reguleringsplanen.

#### **Kommunen si vurdering**

Framlegg til ny detaljregulering har vore handsama fleire gongar i kommunen, sist av kommunestyret i møte 04.11.15. Kommunestyret har i sakshandsaminga si vore tydeleg på at området framleis skal ha næringsformål og at det skal vere utleigeplikt i området. I det siste

framlegget skal alle hytter som skal seljast som private hytter ha ein utleigedel som skal ha næringsformål med plikt om utleige. Det vart også lagt inn eit ekstra område for reine utleigehytter. Kommunen meiner at vedtaket no er i tråd med arealbruken sett i overordna plan.

## **Fylkesmannen si vurdering**

### *Naturmangfald, strandsone og landskap*

Fylkesmannen meiner i utgangspunktet at private hytter ikkje er i tråd med næringsføremålet, sjølv om dei har ein utleigedel. Vi meiner elles at strandsona og fjorden i dette område er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo – Byngja. Planområdet inngår i landskapsområdet Kvolmosen - Austrevågen, som er av typen våg og smalsundlandskap. I kartlegginga av landskapstypar i Hordaland er landskapsområdet verdisatt med «stor verdi». Vi meiner difor det er viktig å bevare det urørte grøne området ned mot sjøen, søraust i planområdet, så langt som råd. Dette området er også svært eksponert når ein kjem inn mot Kobbevågen ifrå vest. Kommunen sjølv har sett dette som viktig, då det er sett ei byggjegrænse mot sjø akkurat her, men Fylkesmannen meiner denne er trekt svært nær sjøen utan at det er gjort tilstrekkeleg greie for verknadane på landskap og andre verdier i strandsona.

Når det gjeld område for småbåthamn, er Fylkesmannen kritisk til storleiken av området. Det er lagt opp til at heile området kan nyttast. Området går svært langt ut i sjøen, og kan beslaglegge store deler av sundet. Vi meiner primært at hamneområdet må reduserast og lokaliserast nærare utbyggingsområda på land. Alternativt kan det kan leggjast inn klåre føresetnader i føresegna, som sikrar og klargjer omfanget av utbygging i området på lang sikt.

### *Trafikktryggleik*

Vi viser her til vedlagt uttale av 19.12.2014 frå Statens vegvesen (SVV), der det vert peika på at planframlegget har nokre manglar når det gjeld trafikktryggleik. Utalen frå SVV er lagt ved.

## **Om samordningsprosessen – saksgang.**

Føremålet med forsøket med samordning av statlege motsegner til kommunale planar går fram av brev av 3.9.2013 frå Miljøverndepartementet. Målet er å få til ei meir effektiv og målretta handsaming av plansaker og eit betre samarbeid mellom kommunane og statlege styresmakter. Det er også eit mål at forsøket vil medverke til å styrke kvaliteten på dei kommunale arealplanane og gjere dei lettare å gjennomføre.

Dei statlege fagorgana sender i forsøksperioden uttalene sine, med motsegn, til Fylkesmannen. Fylkesmannen samordnar høringsuttalane i samråd med høyringsinstansane og får dermed ei utvida rolle. Fylkesmannen skal vurdere motsegner og merknader som er komne inn og gje ei samla uttale til kommunen, der det vert teke stilling til kva motsegner som skal fremjast.

Fylkesmannen kan her avskjere ei motsegn, slik at denne ikkje blir fremja for kommunen, men då etter dialog med vedkomande styresmakt. Fylkesmannen skal elles i vurderinga si alltid ha fokus på motsegna sitt juridiske grunnlag (forankring, tidsfrist), samt på kva for viktige nasjonale/ regionale omsyn som vert råka av planforslaget. I denne vurderinga må det òg leggjast vekt på det kommunale sjølvstyret.

Fylkesmennene kan i prosjektperioden sjølv finne praktiske løysingar for samordna uttale. I Hordaland har dette blitt løyst ved at det, innan utløp av høyringsfristen, vert halde eit sam-

ordningsmøte mellom aktuelle statlege styresmakter og Fylkesmannen, der innhald i motsegnspunkta og forankringa av desse vert diskutert. Deretter vert kommunen invitert til et dialogmøte. Møtet er valfritt. Dersom kommunen ønskjer denne utvida dialogen vert det sendt ut ein samordna uttale i etterkant. Av denne uttalen vil det gå fram kva for motsegner som faktisk blir fremja, eventuelt avskorne eller vert rekna som uaktuelle etter at ein utvida dialog med kommunen som planstyresmakt er gjennomført.

### **Dialogmøte med kommunen.**

I tråd med ovannemnde opplegg for forsøksordninga vart Radøy kommune invitert til ein utvida dialog om motsegnspunkta. Møtet vart halde den 10.2.2015.

### Til stades

Frå Radøy kommune

- Lisbeth Toppe Alvær, kommunalsjef.
- Tonje N. Epland, leiar teknisk forvaltning.

Frå Statens vegvesen

- Kari Elster Moen, overingeniør.
- Odd Høydalsvik, sjefsingeniør.

Frå Fylkesmannen

- Lars Sponheim, fylkesmann.
- Rune Fjeld, assisterande fylkesmann.
- Egil Hauge, prosjektleiar – samordningsprosjektet.
- Hege Brekke Hellesøe, rådgjevar.

### Tema som vart drøfta på møtet – referat

Lars Sponheim ønska velkomen. Aktuelle motsegnspunkt og merknader vart gjennomgått og drøfta, jamfør grunngjevinga ovanfor.

Kommunen tok motsegnspunkt og planfaglege råd til orientering. Det var semje om at planen, slik han no ligg føre har i seg nokre konfliktpunkt når det gjeld nasjonale og viktige regionale interesser. Kommunen signaliserte at ein vil jobbe vidare med planen, med bakgrunn i desse.

Fylkesmannen signaliserte på si side at ein ikkje vil motsetje seg ei fornying og utbygging av området til næring/ utleigeføremål, men meiner at utbygginga likevel må trekkjast lenger bort frå sjøen på det skogkledde og eksponerte neset i sør-austre del av planområdet, basert på ei konkret vurdering av landskapet og fjernverknader av utbygginga. Vidare må det jobbast med ei betre utforming av båthamna. Kva gjeld Statens vegvesen sine merknader, er Radøy kommune innstilt på å rette opp planen på dei områda det er peika på.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen legg no til grunn at det er semje om at dialogen om planen vil halde fram og at Radøy kommune no vil arbeide vidare med planen, med sikte på å få fram eit endra framlegg der det er teke stilling til korleis dei statlege innvendingane kan komast i møte. Fylkesmannen ser det difor ikkje som naudsynt å ta endeleg stilling til motsegnsspørsmålet no.

Vi står i til rådvelde for kommunen i vidare drøftingar og vil elles prioritere å gje endeleg uttale så raskt som råd, når eit revidert planframlegg ligg føre.

Med helsing

Rune Fjeld  
assisterande fylkesmann

Egil Hauge  
prosjektleder

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Statens Vegvesen - Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger