



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Egil Hauge, 5557 2350

Vår dato  
04.10.2016  
Dykkar dato  
30.03.2016

Vår referanse  
2011/5735 421.4  
Dykkar referanse

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### **Samordna uttale med møtereferat og motsegn - offentlig ettersyn - Radøy - Storheim - Austmarka - utbygging - reguleringsplan**

Vi viser til brev av 30.3.16, med varsel om at områdeplan for Storheim – Austmarka er lagt ut til offentlig ettersyn. Vi viser òg til forsøk med samordning av statlege motsegner i arealplansaker, jf. brev av 22.8.2013 til kommunane i Hordaland og til avtale om utsett svarfrist til etter dialogmøte.

#### **Formålet med planarbeidet**

Det er opplyst at intensjonen med planforslaget er mellom anna å leggje til rette for stadtilpassa bustadbygging og småbåthamn. Samtidig vil planen leggje til rette for ein samanhengande infrastruktur som til dømes sikrar gang- og sykkelveg til Sæbø skule og langsetter riksvegen. Det er lagt stor vekt på å ivareta viktige grøntdrag og at næringsverksemd skal kunne fungere i sameksistens med Tjorehagen, eksempelvis bygg retta mot turisme, besøkssenter for Tjorehagen, hotell og konferansesenter.

Det er lagt til rette for at ti område med blokker kan byggjast ut med basis i områdereguleringa, medan ti område med konsentrerte bustader må detaljregulerast før dei kan byggjast ut. Dei ti områda med blokker legg opp til 234 nye bueingar. Det er estimert til om lag 608 bebuarar.

#### **Planstatus**

Overordna plan for området er Kommunedelplan for Radøy sør som er innlemma i kommuneplanen for Radøy. Framlegg til områderegulering er i hovudsak i tråd med overordna plan når det gjeld arealbruk, men det er gjort nokre endringar. Det er mellom anna bytta litt rundt på bustadområde og område for LNF/grønstruktur. Småbåthamn/ -anlegg er vidare utvida, samanlikna med kommunedelplanen.

På nokre område føl reguleringsplanen ikkje opp juridisk bindande føresegner i overordna plan. Kommunedelplanen for Radøy sør har i føresegnene pkt. 2.4 krav til utbyggingsrekkefølge:

*Utbygging kan ikkje skje før naudsynne tekniske anlegg og samfunnstenester er etablert. Naudsynne anlegg og tenester skal gå fram av føresegner i reguleringsplan.*

*Gang- og sykkelveg skal inn i alle nye reguleringsplanar etter prinsipp lagt i kommunedelplanen. Leike- og uteoppholdsareal i nye bustadområde skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Ved regulering av nye areal til bustad skal skule- og barnehagekapasitet vurderast.*

*Bustadareala skal byggjast ut i følgjande rekkjefølgje: Bustadområde b4 kan fyrst byggjast ut etter at B2, b3 og b2 er bygt ut.*

Krav til utbyggingsrekkefølge i kommunedelplanen er i framlegget til områdereguleringa endra til rekkefølgekrav for etablering av infrastruktur, inklusiv gang- og sykkelveg.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Planforslaget er i hovudsak teknisk godt gjennomarbeidd. Vi finn det likevel naudsynt å kome med følgjande kommentarar:

#### Bustadområda

Planen legg opp til ei svært høg utnytting av området og vi meiner at det er uheldig med ei så konsentrert utbygging i dette området. Planområdet ligg midt mellom Knarvik og Manger. Det har skule, barnehage og nærbutikk i nærområdet, men slik vi forstår det, er det forventa at folk vil ha arbeid andre stadar. Det går bussar til Manger og Knarvik, men ikkje ofte. Det er slik vi ser det, sannsynleg at folk i stor utstrekning vil køyre bil til arbeid og at planen såleis vil føre til monaleg auka bilbruk, i strid med statlege retningsliner for samordna bustad, areal og transportplanlegging.

I samfunnsdelen til kommuneplanen vert ein folketalsauke på om lag 0,7 % i heile kommunen, eller om lag 500 personar i perioden 2015 til 2030, rekna som sannsynleg. Områdeplanen viser ikkje klart kor mange bueiningar det er snakk om totalt innan planområdet, men blokkene åleine vil vere nok til å busette antatt folkeauke i heile kommunen dei neste 15 åra. Fylkesmannen meiner difor at planen strir imot kommunen sitt mål om å satse på Manger som kommunesenter.

Vi meiner vidare at blokkene på nedsida av vegen vil kunne få eit dominerande uttrykk mot fjorden. Strandsona med tilhøyrande sjø og vassdrag er rekna som eit svært viktig regionalt friluftsområde og Radsundet er ein del av den indre farleia. Vi meiner at landskapskonsekvensane av den omfattande bygginga planen opnar for, ikkje er tilstrekkeleg vurderte i planen.

Det er uheldig at rekkefølgekrava frå kommunedelplanen om at områda B2, b3 og b2 skal byggast ut før b4 er tatt vekk i områdeplanen. Planen opnar dermed for at det kan startast opp med bygging både heilt nord og heilt sør i området (b4). Det fører mellom anna til at det må byggast ein lengre veg (f\_KV06) gjennom område BK07, BK08 og BK09, som har krav om detaljregulering, for å komme fram til BB01 – BB04.

Det vert også lagt opp til at det kan lagast ein mellombels skuleveg til Sæbø skule for at ikkje ein enkelt utbyggjar skal måtte sitte med kostnadene for heile vegen på ei strekning på om lag 500 meter. Det er ikkje definert kva som er meint med mellombels i denne samanhengen. Fylkesmannen meiner det er fare for at det vert ei permanent løysning. Det er heller ikkje sett krav til brøyting eller lys ved vegen, slik at han kan nyttast heile året.

Ut frå ei samla vurdering av bustadområda, slik dei er viste, meiner Fylkesmannen at utbygginga bør styrast meir detaljert ved t.d. å begynne i nord, og i nærleiken av eksisterande bustader og servicetilbod. Det vil også vere gunstig for begge problemstillingane nemnt over.

### Småbåthamn/småbåtanlegg

I planskildringa er det sagt at småbåthamna avsett i overordna plan vert utvida noko i nordleg retning og ut i sjø. Det siste for eventuelt å få plass til ein bølgebrytar. Dette området er markert som småbåtanlegg i plankartet. I tillegg er området sør for dette vist som småbåthamn. Dette området er ikkje nemnd i planskildringa og er ikkje i tråd med overordna plan. I føresegn 6.1.2 står det: «*I område er det tillate med mindre tiltak, i samband med naust-område UNB. Mindre tiltak kan vere kaier, flytebrygger, etc.*»

Føremålet småbåthamn vert i rettleiar til kartforskrifta skildra som :

*«Småbåthavn benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og bruken ikke er begrenset til nærmere fastsatte eiendommer, jf. kode 1587 og 1588. Småbåthavner vil som regel ha et eget driftsselskap, mens småbåtanlegg ikke har det. En småbåthavn må forventes å generere mer båttrafikk og trafikk på land enn småbåtanlegg.»*

Formålet småbåtanlegg er skildra som:

*«Småbåtanlegg vil være et anlegg i mindre skala enn en småbåthavn, og vanligvis uten eget driftsselskap, jf. kode 6230. Det vil typisk være fellesbrygger med båt plasser for nærmere angitte brukere (eksempelvis bolig- eller fritidseiendommer samt ev. nødvendige gjesteplasser).»*

Fylkesmannen meiner etter dette at føremålet småbåthamn er unøyaktig og at det bør vurderast om områda, heil eller delvis bør visast som småbåtanlegg. Området er vesentleg større enn kommunedelplanen legg opp til. Verknaden av utvidinga er elles ikkje vurdert i planskildringa. Området er som nemnd ein del av eit svært viktig regionalt friluftsområde og verknaden på landskap og friluftsliv må vurderast. Fylkesmannen meiner også at det må stillast plankrav til begge områda.

### Barn og unge

Fylkesmannen ser at medverknad frå barn og unge i planprosessen har vore god, og det kom dermed mange gode innspel i prosessen. Vi saknar likevel ei vurdering av forslaga og korleis dei konkret er tekne omsyn til i planen. «*Plassen i skogen*» er eit område som er trekt særskild fram som eit verdifult område for barna. Etter planen skal dette området likevel byggjast ned, og erstattast av område LP10. Denne leikeplassen har ei rekkjefølgjeføresegn knytt til seg (1. 5.21) kor det står:

*Leikeplass o LP10 innanfor planområdet skal etablerast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til xxx.*

Dette må klargjerast. Fylkesmannen meiner at det er bra at det vert vist til eit erstatningsareal, men meiner at det bør vurderast om det er mogleg å behalda «plassen i skogen».

### **Motsegn frå Statens vegvesen**

I brev av 13.5.2016 er Fylkesmannen varsla om at Statens vegvesen (SVV) fremjar ei generell motsegn til planen, med bakgrunn i sektoransvaret deira for m.a. trafikksikkerheit. SVV vurderer at interessene deira ikkje er tilstrekkeleg ivaretekne i planen og ber Fylkesmannen ta saka vidare gjennom samordningsprosjektet for statlege motsegner. Når det gjeld fullstendig

grunngeving for motsegna og korleis ho er forankra i statlege og regionale føringar, syner vi til vedlegg.

Oppsummert meiner SVV at det er viktig å få til ein meir gjennomarbeidd plan som tek nødvendige omsyn til trafikktryggleiken og omsynet til mjuke trafikantar. Dei gjev uttrykk for at sentrale plantema som samordning av infrastruktur og «Trygg skuleveg» ikkje er løyst tilfredstillande. Offentleg infrastruktur er for lite detaljert innarbeidd og vist i planen. Det gjer at ein ikkje veit om det faktisk let seg gjere å bygge infrastrukturen som planen legg opp til. SVV kan då førebels ikkje ta endeleg stilling til planframlegget. I det vidare planarbeidet må ein leggje til grunn ein konkret vegstandard. Då har ein nøkkelen som skal til for å dimensjonere dei ulike vegelementa. Framlegget må òg ta stilling til ulike, konkrete løysingar (m.a. om ein skal bygge over- eller undergang) og vurdere om gjennomføring av det planen viser er mogeleg, t.d. om trongen for areal i anleggsfasen er sikra.

Konkret er det elles sagt at planframlegget er for lite detaljert til å kunne opne for utbygging av delfelt BB01-10. Det er eit grunnleggjande element som må på plass før SVV kan vurdere verknadane av planen fullt ut.

### **Samordningsprosess – saksgang**

Fylkesmannen deltek som kjent i pågåande *Forsøk med samordning av statlege motsegner til kommunale areal-planar*. Føremålet med forsøket 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.

Statlege fagorgan sender i forsøksperioden uttalane, med motsegn, til Fylkesmannen. Fylkesmannen samordnar høringsuttalane i samråd med dei andre høyringsinstansane og skal vidare vurdere motsegner og merknader som er komne inn og gje ein samla uttale til kommunen. Fylkesmannen kan her avskjere ei motsegn, slik at denne ikkje blir fremja for kommunen, då etter nærare 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 det blitt løyst ved at det, innan utløp av høyringsfristen, om naudsynt vert halde eit samordningsmøte mellom aktuelle statlege styresmakter og Fylkesmannen, der innhald i motsegnspunkta og forankringa av desse vert diskutert. Deretter vert kommunen invitert til et dialogmøte. Dialogmøtet 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 er avskorne eller vert rekna som uaktuelle etter at ein utvida dialog med kommunen som planstyresmakt er gjennomført.

### **Utvida dialog med kommunen**

I tråd med rutinane for samordningsforsøket har Radøy kommune blitt invitert til og takka ja til eit dialogmøte om aktuelle motsegnspunkt frå statsetatane. Vidare har Hordaland fylkeskommune (HFK) i uttale av 31.5.16. varsla at dei også vurderer å tilrå motsegn mot planen, grunna omsynet til senterutvikling og samordna areal og transport. HFK har vidare vesentlege

merknader til planforslaget med omsyn til barn og unge sine interesser, strandsone og landskap. Av omsyn til målet om å få raskast mogeleg framdrift i saka, har det vore eit ønskje frå alle partar om eit felles dialogmøte. Møtet vart halde den 19.9.2016.

#### Frå Radøy kommune

- Tonje Nepstad Epland, leiar teknisk forvaltning.
- Rolf Raknes, arealplanleggjar.

#### Statens vegvesen

- Sindre Lillebø, seksjonsleiar – plan og forvaltning
- Kari Elster Moen, faggruppeleiar.
- Tone Bøyum, arealplankontakt.

#### Hordland Fylkeskommune

- Snorre Waage, spesialrådgjevar - planseksjonen.

#### Fylkesmannen

- Lars Sponheim, fylkesmann.
- Rune Fjeld, assisterande fylkesmann.
- Egil Hauge, prosjektleiar – samordning.
- Arve Meidell, seksjonssjef plan og beredskap.
- Hege Brekke Hellesøe, rådgjevar, Kommunal og samfunnsplanavdelinga.

#### Tema som vart drøfta / referat

Lars Sponheim ønska velkommen. Radøy kommunen orienterte om planen og planarbeidet. Kommunen vurderer planframlegget til i hovudsak å vere i tråd med overordna plan, men er klar over at det er nokre avvik. Det er ønskjeleg for kommunen å følgje opp intensjonen i kommuneplanen, gjennom å leggje til rette for bustader i eit område som har ny skule, barnehage, idrettsbane, daglegvarebutikk og fine friluftsområde. Samstundes er det eit viktig prinsipp i planlegginga at nye bustadområde skal vere knytte til skulen med trygge løysingar for gåande og syklende. For å løyse utfordring med trygg skuleveg, uavhengig av kva delområde som vart bygt fyrst, er det difor knytt rekkefølgjekrav til etablering av infrastruktur.

Der er såleis vektlagt få til ei områderegulering som samordnar infrastrukturtiltak i området. Fylkesvegen går tvers gjennom heile planområdet. Det legg vesentlege premisser for vidare utbygging. Kommunen ser utfordringar med det. Men samstundes har det vore viktig å få fram eit planforslag som venteleg let seg realisere.

HFK orienterte om uttalen sin og om den administrative innstillinga om motsegn. Det vart vist til regionale føresetnader som er viktige for dette planarbeidet, mellom anna Regional plan for attraktive senter. Med bakgrunn i denne, er HFK kritisk til den tunge utnyttinga planen legg opp til og dei heilskaplege verknadene planen vi ha med tanke på samordna areal og transport og regionale mål om satsing i senterområde. Sjølv om HFK er positiv til variasjon i bustadtypar i kommunane, vil denne utbygginga samla sett stå fram som ei satellittutbygging som vil generere omfattande auka bilbruk. HFK har òg vesentlege merknader til planforslaget grunna omsynet til barn og unge, strandsone og landskap.

Statens vegvesen sin uttale vart deretter gjennomgått. SVV meiner i utgangspunktet at planområdet burde vore trekt sørover til kommunegrensa mot Lindås, fordi fylkesvegen ligg inne i

«Nordhordlandspakka», og tiltak på vegen krev reguleringsplan. Det vart etterlyst trafikk- og støyvurderingar. Planen må òg harmonere mot tilstøytande, planlagde område og det må spesifiserast kva som er meint med trygg skuleveg. Det går til dømes ikkje fram om det skal etablerast over- eller undergang for kryssing av fylkesvegen. Hovudproblemet er likevel at verknadane ikkje let seg vurdere, slik planen førebels er utforma. Når den t.d. ikkje refererer til vegklasse og gjeldande handbøker, ser SVV seg nøydd til å fremje ei generell motsegn til planen.

Fylkesmannen la til grunn at kommunedelplanen, inklusive gjeldande krav om rekkefølge, i utgangspunktet må vere førande for utviklinga av området. Det vil mellom anna sei at felt vist som B4 i kommunedelplanen må takast ut / vidareførast i samsvar med KPA. På same måte må naustområde avgrensast til eksisterande naust og visast i kartet med eintydig føremål. Når det gjeld område for småbåthamn, kan det etter ei konkret vurdering akseptierast innanfor avsett område, men utnyttinga av området må utgreiast meir utfyllande og det må spesifiserast nærare i kart og føresegnar kva som skal vere faktisk arealbruk, slik at verknadane av planen let seg vurdere eintydig.

Kommunen tok innspel til orientering og gav uttrykk for at ein no vil ta planen opp til ny vurdering, på bakgrunn av dei motsegner og merknader som ligg føre. Det vil truleg bli naudsynt med nytt offentleg ettersyn når dete er gjort.

### **Konklusjon**

Det ligg etter dialogmøte føre motsegn til planen frå Statens vegvesen og Fylkesmannen til Reguleringsplan for Storheim – Austmarka. Motsegnene vert ikkje avskorne av Fylkesmannen. Hordaland fylkeskommune har òg administrativt rådd til at det vert fremja motsegn.

På dialogmøte oppfatta vi at det er semje om at planen har ein del klåre manglar og at fleire plantema førebels ikkje er tilstrekkeleg handsama og løyste. Vi legg difor til grunn at Radøy kommune vil arbeide vidare med planen, i samråd med partane som har motsegn, med sikte på å kome motsegnene i møte og kome fram til eit nytt planframlegg som kan vedtakast av kommunen som planstyresmakt. Fylkesmannen, Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune står til rådvelde for kommunen, dersom det er ønskje om ein vidare dialog om planen under veks. Alternativt kan kommunen be om mekling, jf. plan- og bygningslova § 5-6.

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