

Radøy Kommune
Plan, landbruk og teknisk
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Bergen, 27.05.2014

SAK 010/14 - KUVÅGEN HYTTEFELT – REGULERINGSENDRING

Klage på planutvalet sitt vedtak i sak 010/14 - 29.01.2014.

Vi viser til vårs skriv av 19.10.2013 der vi gjorde greie for den aktuelle reguleringsendringa ville bli til stor skade for Bautaen.

Rådmannen sin påstand ”Bruken av området rundt bautaen skal ikkje li om hytteområdet vert fortetta” er for oss heilt uforståeleg. 2 av dei nye hyttene er plassert heilt inn til grensa. Desse hyttene vil sjølsagt virke sjenerande for ferdsla i samband med bautaen. Bruken av bautaområdet har eit offentleg preg og ofte er det besøkjande i dette området.

Særleg vestsida av Radøy vart aktivt brukt av ”Englandsfarten”. Folk med røter til personar som vart redda over havet oppsøker området for nærkontakt og utsyn til leia mot vest – leia for englandsfarten.

I kommentar frå plankonsulenten med foto vert det argumentert med at hyttene er plassert på lav grunnmur. Kommunen sluttar seg til dette. Vår påstand er at fleire av hyttene ikkje er plassert i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Det hjelper elles lite at hyttene står på låg sokkel, når terrenget er løfta opp med fylling under sokkelen. Dette kan vi dokumentere med fleire fotografi.

Kommunen innrømmer at den opphavsleg reguleringsplan frå 2001 er endra fleire gonger. Som nabo er vi lite orientert om desse endringane. Det synest tydeleg at kommunen no prøver å ”baka” meir eller mindre godkjende endringar inn - for å få ein oppdatert plan.

Klage på feilplasserte hytter

Vi klagar og over at kommunen ikkje har gjeve tilfredsstillande svar på vårt skriv av 17.10.2013, der vi bad om forklaring på kommunen sin godkjenning av hytteplasseringa for 3 hytter. I planforslaget som no er framlagt har desse hyttene nr. 111,112 og 113.

Vi fekk tilsent ein del saksdokument, **men kommunen har ikkje vist til konkret vedtak.**

Vår påstand er at desse 3 hyttene ikkje er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Dersom kommunen har godkjendt dette, skulle det ha skjedd som ei vesentleg reguleringsendring, og vi som nabo skulle vore varsla.

Vi vil be om å få tilsendt konkret vedtak og kommunen sin argumentasjon for godkjenning av disse 3 hyttene. Vi vurderer å påklage denne hytteplasinga til fylkesmannen.

Tidlegare planar

Når det gjeld hytteområdet byggjer gjeldande reguleringsplan, ein tidlegare reguleringsplan som vart **vedteken av kommunestyret 05.04.1990**. I den første planen var det godkjent 6 hytter. I den nye planen (nogjeldande) vart talet på hytter auka til 10. Eit vilkår for denne auken var at hyttene skulle trekkjast lenger frå stranda, og leggjast lågt i lendet.

Dette vilkåret og bakgrunnen for planendringa går tydeleg fram i saksutgreiinga til **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 09.05.00, sak 57/00**. Her heiter det mellom anna: "Hytteområdet på Kvalheimssida, der det tidlegare var regulert inn 6 utleiehytter får nå plass til 10 hytter. Hyttene er i noverande plan trekt lenger frå sjøen, og lagt lågt i lendet. Det er føresetnaden at landskapsinngrepet ved auka tal på hytter ikkje skal verta større enn ved tidlegare hytteplassering"

For å tilfredsstille dette kravet vart reguleringsføresegnene i gjeldande plan forma slik: "I fellesområdet for hytter (AI) er hytteplasseringa koordinatfesta, og pel for den einsskilde hytte er plassert i terrenget. Hytta skal plasserast slik at koordinatpunktet fell innanfor grunnmuren. Endeleg plassering av hytta vert med grunnlag av teikning / byggjemelding. Hyttene skal førast opp i 1 etg. Og må liggja lågt i lendet. Max. grunnflate er 90 m² (isolert bygning). Frittliggjande uthus er ikkje tillate (må inngå i max. grunnflate). Hytteeigar disponerar eit areal på inntil 15 m frå hyttevegg, men dette området kan ikkje gjerdast inne eller markerast med terassemur o. l. Terrengendring rundt hytta kan berre skje i den grad byggjeløyvet tillet terrengendring."

Reguleringsføresegner om koordinatfesta pel som eigande punkt, og krav om minst mulig landskapsendring, m.a. ikkje innegjerda tomt, hadde til hensikt minst mogeleg privatisering, slik at hytteeigarane så vel som ålmenta skulle kunne ferdast i området og få oppleve mest mogeleg av dei opprinnelege landskapsverdiane.

I reguleringsplanen av 1990 var det føresetnaden at gangvegen gjennom hytteområdet skulle brukast som tilkomst til friluftsområdet Hestholmen. I planen av 2001 vart retten til å eiga hyttetomten tatt ut, og ålmenn ferdsla fram til friluftsområdet Hestholmen skulle gå gjennom hytteområdet.

Ved ei eventuell reguleringsendring, er det viktig at almenneretten i området og tilkomsten til Hestholmen ikkje vert skadelidande.

Dette er og i samsvar med Hordaland fylkeskommune sin uttale i skriv av 25.10.2013.

Andre synspunkt

I saksutgreiinga vert sagt:

"Rådmannen har ikkje gått inn å vurdert privatsrettslege avtaler mellom grunneigar og tiltakshavar. Det er arealbruken som skal vurderast i plansaken"

Å få på plass avtale mellom bnr. 15 og bnr. 3 var eit krav frå kommunen ved handsaminga av reguleringsplanen i 2001. Avtalen innheld ulike rettar og plikter mellom dei to bruka, og avgjerande grunnlag for gjennomføring av planen. Det som var viktig den gongen skulle vel vere like viktig i dag. I denne avtala vert m.a. talet på hytter avgrensa til 10. Vi meiner at kommunen med grunnlag i denne avtala må avvise søknaden om å auke talet til 13 hytter. I vedtak av 13.08.2004, sak 171/04 vert det sagt, punkt 2 "Eventuelle private avtaler som gjeld vegframføring over annemans eigedom må vere i orden før arbeidet kan starte.

Plankonsulentens sin påstand: "Avtalen med Vågenes åpner for å knytte seg til hans private vassledning. Den rett er ikke benyttet, og Radøy hyttegrend har lagt egen ledning fram til kommunens nett.

Radøy hyttegrend skulle ifølge avtalen overta veien, og Vågenes har bruksrett til veien, men avtalen begrenser ikke hytteområdets bruk av veien". er feil på alle punkt.

Om kommunen godkjenner eit tillegg på 3 hytter kjem det ikkje på tale at desse får rett til veg eller vatn over bnr. 15.

I tillit til gjeldande reguleringsplan er vi i ferd med ei større utbygging av Kulturtunet der minnesteinen for Englandsfarten er eit viktig element.


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.
- Strekare privatisering enn det som ligg i tidlegare planar.

Det undrar oss at hovudutvalet legg til rette for:

- ein plan der offentlege interesser vert sterkt skadelidande.
- ein plan som riv ned det andre byggjer opp – minnebautaen og kulturtunet.

Med helsing


Karstein B. Vågenes AS
Gr.28 bnr.15