



Arkivsaknr: 2023/10568-6
Sakshandsamar: Ingrid Raniseth
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Detaljregulering for Snekkevika - PlanID 46312020007- 2. gongs handsaming

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	04.12.2024

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Snekkevika gbnr. 464/41 mfl. PlanID 4631 202007, som vist på plankart sist datert 09.09.24 og med føresegn av revisjonsdato 09.09.24.

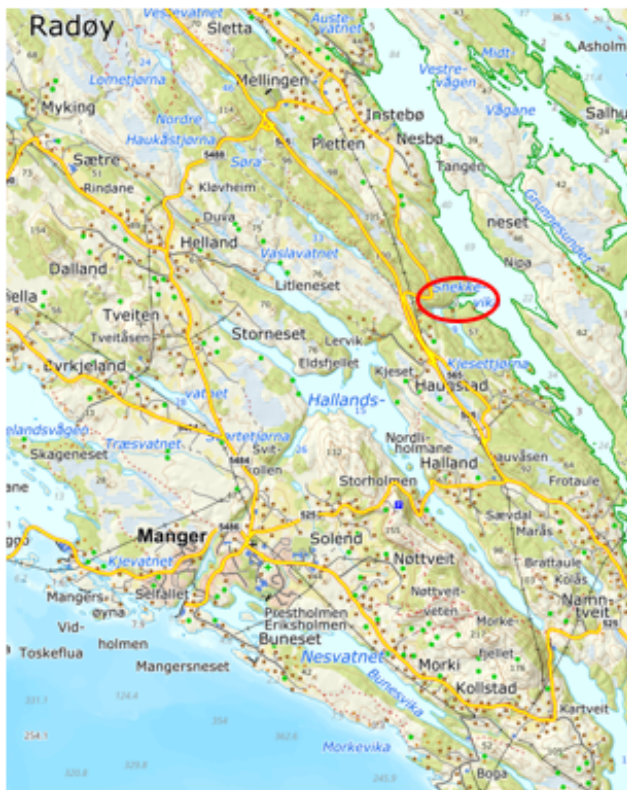
Før utlegging til offentlig ettersyn må følgjande endringar implementerast i planforslaget:

- Føresegn §4.5.1 b andre setning «4 av båtplassane skal etablerast i flytebrygge i tilknytning til naustområde BUN4», vert fjerna.
- Føresegn §4.1.5 c: Leggje til følgjande tekst «Innafor feltet gjeld kommuneplanen sine føresegnar for utforming av naust».
- Føresegn §3.7.2: Leggje til følgjande tekst: «Planen må gjere greie for handsaming av myrmassar jf. §3.6 f»
- Plankart: Kartet må oppdaterast med byggehøgder og utnyttingsgrad. Det må regulerast avkøyrsløp til naustområdet BUN1.
- Situasjonsplan og illustrasjonar må oppdaterast slik at dei samsvarar med planforslaget ved maks utnytting av området.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Sijoni Invest AS legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Snekkevika. Planområdet er på om lag 152 daa og omfattar eit området nordaust på Radøy ved Taulsvågen, om lag frå 6 km Manger. Området er i dag delvis utbygd med naustområde, småbåthamn og ein fritidsbustad.



Oversiktskart



Planområdet

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for eit hytteområde med tilhøyrande uteareal, infrastruktur, friluftsområde, naust og småbåthamn, samtidig som ein freda kulturminnelokalitet blir sikra.

Det opnar for 22 nye fritidsbustader fordelt på tre felt, med maksimalt BYA 134 m²/ BRA 114 m² og byggehøgde på inntil 7 meter.

Planen tillèt fem nye naust, inkludert eitt dobbelnaust, samt flytebyggjer i naustområda BUN1, BUN2 og BUN4. Eksisterande naust blir regulert som dei står. Småbåtanlegga f_VS1 og f_VS2 gir til saman 42 båtplassar.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 5.06.22 – 03.09.2022. Det kom 6 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 15 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

Uttalene etter ettersyn er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema (vedlegg 5) og vurdert som dekkande. I dei innkomne merknadane vart det peikt på følgjande:

Høyringsuttaler:

- Det må leggjast til rette for tilkomst for brannbil når sjøvatn skal nyttast
- Kryss mot fylkesveg må utbetrast før ig
- Utbygginga bør begrenast til 6 hytter for ivaretaking av friluftslivet
- Planen må vere i tråd med det marine verneområdet
- Steinalderlokalitet er tilstrekkelig sikra
- Det bør setjast krav til lyssetjing
- Dåverande småbåthamn VS2 må takast ut
- Fjellskjering bør sikrast
- Den funksjonelle strandsona må kartleggjast og byggegrense må setjast etter denne
- Naust og småbåthamn må samlast
- Vegsystem og tal på hytter bør reduserast
- Tiltak ved badeplassen kan få konsekvensar for blautområde
- Utfylling i sjø krev dispensasjon frå verneforskrifta

Private merknader:

- Eigar av gbnr. 464/79 ber om at hytta vert plassert innafor tomtegrensa
- Framføring av veg vil føre til store inngrep
- Eigar av gbnr. 464/27 aksepterer ikkje at nausteformålet på denne tomte er tatt ut
- Eksisterende plan frå 1985 må bestå
- Eigar av gbnr. 459/1 vil ikkje gje bruksrett til tilkomstvegen for hyttene. Vegen er forbeholdt båtlaget
- Tilkomstveg må sikrast for ras
- Auka båtrafikk kan kome i konflikt med badeplassen

Begrensa høyring

Etter høyringsrunden vart det gjennomført eit dialogmøte med Statsforvaltaren og Alver kommune den 04.10.2022. I møte la Statsforvaltaren fram fleire punkt i møte som dei ønskte skulle følgast opp før dei kom med endeleg uttale til planforslaget.

Påfølgande vart det gjort endringar i planforslaget. Administrasjonen vurderte at høyringa av desse kunne begrensast til Statsforvaltaren fordi det totalt innebar ein liten reduksjon i tiltak. Endringane innebar i hovudsak at det vart gjennomført ei kartlegging av den funksjonelle strandsona, det vart regulert for 2 småbåthamner istadenfor 3, gangvegen frå Snekkevika til friområde vart tatt ut og talet hytter var redusert med 1.

Motsegn frå Statsforvaltar

04.09.2023 fremja Statsforvaltaren motsegn til planforslaget og f_BUN2, f_BUN3, f_VS2 og f_SGG4, slik dei då låg i reguleringsplanen. Dei la fram at det kan godtakast nokre fleire naust ved eksisterande naust, om nausta kan tilpassast terrenget og landskap på ein god måte. Eventuelle nye naust kan ikkje vere større enn det eksisterande naustet. Motsegna ligg som vedlegg 17.

Endringar etter offentleg ettersyn og begrensa høyring

Endringane som er føretatt etter offentleg og begrensa ettersyn kjem fram av merknadsskjema, sjå vedlegg 5 og 6. Kort oppsummering av dei viktigaste endringane:

Endringar etter offentleg ettersyn:

- Eksisterande avkøyrslar langs fylkesvegen er regulert med eige formål i plankartet.
- Rekkefølgjekrav til opparbeiding av kryss mot fylkesvegen er flytta frå ferdigattest til IG.
- Gangvegen mellom badeplassen og Snekkevika er tatt ut.
- Områder for småbåthamn er redusert til 2.
- Antall hytter er redusert frå 22 til 21.
- Føresegn som opnar for utfylling i sjø er teke ut av planen.
- Føresegn om sikring mot nedfall langs fjellskjeringar før IG.

Endringar for å imøtekome motsegn:

- Gangvegen f_SGG4 har redusert breidde frå 2,5 m til 1,5 m.
- BUN2 og BUN3 er slått saman til eit felt og eigarformen er endra frå felles til anna eigarform. BUN4 og BUN5 har fått nye feltnamn. Feltet er noko redusert i storleik.
- Eigarform for to av naustområde (BUN2 og BUN4) er endra frå felles til anna eigarform.
- F_VS2 er redusert i storleik.
- BFR3 og BFR7 er redusert til den delen av tomte som nyttast til hytteformål . Byggegrensa er oppdatert.
- Omsynssone H570 er tilpassa ny regulering av gangvegen f_SGG4. Omsynssona er noko redusert i storleik, men gangvegen f_SGG4 (som kjem noko nærmare kulturminna) er betre tilpassa terrenget, og vil medføre mindre inngrep i området samanlikna med tidlegare regulert gangveg.

Vurdering

Administrasjonen kommenterer i det vidare dei sentrale problemstillingane i plansaka.

Øvrige tema er vurdert ivaretatt. Sjå også til saksframlegget til 1. gongs handsaming, vedlegg 16 for vurderingar som ikkje kjem fram av teksten under.

Nytt offentleg ettersyn

Summen av endringar som er gjort sidan første høyring, tilseier at planen bør leggjast ut på nytt offentleg ettersyn. Det føreligg også motsegn til planforslaget. Sjølv om det er gjort enkelte justeringar for å imøtekomme motsegna, oppfyller ikkje alle endringane dei krava som Statsforvaltaren har stilt, særleg når det kjem til vidareføring av småbåthamna f_VS2.

Kommunedirektøren vurderer det som nødvendig at APM vedtar nytt ettersyn, med tanke på at det var dissens ved førre vedtak, og at utvalet no har ny samansetning. Det er viktig å få avklart om APM støttar dette planforslaget, då det er utvalet som skal handtere ei eventuell mekling dersom Statsforvaltaren opprettheldt motsegna.

Småbåthamn

Ved første høyring av planforslaget blei det føreslått tre områder for småbåthamn, i tråd med den gjeldande reguleringsplanen. Etter innspel frå høyringa blei ei av småbåthamnene fjerna før begrensa ettersyn.

Statsforvaltaren har fremja motsegn mot småbåthamna f_VS2, som ligg heilt sør i planområdet. Dei meiner at denne, saman med nausta, vil føre til ei betydeleg nedbygging av strandsona.

I det noverande planforslaget er det to småbåthamner:

- f_VS1: Den eksisterende småbåthamna. Her kan det etableres flytebrygger med totalt 26 båtplasser, der 4 skal være knytt til naustområdet BUN4.
- f_VS2: Ei felles småbåthamn for fritidsbustadane i BFR1-6, med moglegheit for ei flytebrygge med 16 båtplassar og ei gjestebrygge.

Totalt opnar planforslaget for 42 båtplassar.

I den gjeldande reguleringsplanen for Snekkevika er det tillatt med 27 båtplassar, der 20 er plassert innerst i vika. Administrasjonens anbefaling, i brev datert 19.04.24, var å redusere talet båtplassar til 16 i f_VS2 for å gjere tiltaket mindre omfattande. Dette blei foreslått som eit forsøk på å imøtekomme motsegna utan å fjerne heile småbåtanlegget.

Administrasjonen anbefaler ikkje å opne for ei gjestebrygge i f_VS2 utan at talet båtplassar her vert tydeleg definert.

Når det gjeld f_VS1, opnast det no for 26 båtplassar, som er 6 fleire enn tidlegare forslag. Ortofoto viser at det i dag er ca. 24 båtplassar i dette området og 4 flytebryggjer i henhold til grunnkartet:



Administrasjonen vurderer at det kan opnast for to ekstra båtplasser i tillegg til dei eksisterande, då den sørligaste brygga ikkje er synleg i ortofotoet. Dette gjer rom for totalt 26 båtplassar innanfor VS1.

Når det gjeld forslaget om at fire av båtplassane i VS1 skal reserverast for BUN4 (naustet tilknytta hyttefeltet), finn administrasjonen ingen tydeleg argumentasjon for dette. Vi påpeiker at også småbåtanlegget VS2 er forbeholdt fritidsbustadane. Tidlegare planfasar har understrekt at flytebrygga til BUN4 ikkje skulle nyttast som småbåtplass. Administrasjonen oppfattar derfor forslaget som et forsøk på å innføre båtplassar til alle hyttene, noko som ikkje kan anbefalast med tanke på den eksisterande motsegna til planen.

Kommunedirektøren anbefaler at det ikkje vert lagt inn føresegner i f_VS1 som regulerer kven som har rett til båtplassane. Det totale talet båtplassar kan setjast til 26 som føreslått.

Naust

For å imøtekomme motsegn knytt til naustområdet i sør, opnast det no for bygging av tre nye naust i området BUN3. Desse nausta kan ha eit maksimalt bruksareal (BRA) på 40 m² og ei byggehøgde på inntil 5 meter. Dette er i tråd med krava i kommunedelplanen for Radøy og samsvarer med det eksisterande naustet i området.

Etableringa av nye naust skal ikkje hindre fri ferdsel langs strandsona. Det er derfor ikkje tillat å sette opp gjerder eller andre typar stengsel som avgrensar allmenta sin tilgang.

Kommunedirektøren anbefaler at dei nye nausta utformast i samsvar med krava i kommunedelplanen for å sikre eit einsarta uttrykk og av omsyn til Den Indre Farleia.

Privatrettslege forhold

Grunneigaren av tilkomstvegen f_SV2 har gitt klare signal om at det ikkje er aktuelt å gje bruksløyve til fritidsbustadane. Kommunedirektøren tek ikkje stilling til privatrettslege forhold, men vurderer at å bruke eksisterande veg ned til Snekkevika er den best tenlege løysinga for området, sjølv om det per i dag ikkje føreligg bruksrett.

Merknadane peikar på at det i den eksisterande planen ligg naustrettar i område E2, som no er omregulert til friområde i planforslaget. Nokre av dei planlagde nausta i E2 kan i staden bli realiserte i område BUN2, der det er lagt til rette for tre nye naust. For nærare grunningjeving av kvifor naustområdet i E2 er fjerna, sjå merknadsskjemaet og punkta om endringar.

Forholdet til overordna planer

Det ligg føre ein gjeldande plan for området, vedteken i 1985, som opnar for 6 hytter med tilhøyrande naust og småbåthamner. Desse formåla er vidareført i den overordna plan.

I den politiske overordna arealstrategien i KPA Radøy er det sagt at *«det skal ikkje opnast for å føre opp nye fritidsbustader eller vesentleg utvide eller modernisere eksisterande fritidsbustader innafor tettstadene. Fritidsbustader har bare prioritet i etablerte områder for fritidsbustader nord i kommunen»*.

Nye fritidsbusetnad er foreslått med utnyttelsesegrad BYA på inntil 134 m²/BRA inntil 114 m² og maks byggehøgde på 7 meter, som er likt krava i KPA.

Vi vurderer at planforslaget i hovudsak er i tråd med overordna planer.

Brannvern

A/STAB har utarbeida eit brannteknisk notat (vedlegg 9) som gjev ein vurdering av brannvesenets moglegheiter for sløkking, gitt dei begrensingane som er i området. Sidan det ikkje er lagt opp til ei løysing som tilfredsstillar preaksepterte ytelsar i TEK, ber vi NGIB om ei vurdering av notatet.

Barn og unges interesser/folkehelse/friluftsliv

Friområde Badevika har stor verdi lokalt, og har positiv betydning for folkehelsa og for barn og unge. Planen legg til rette for at området kan bestå og utviklast, og på sikt kan badeplassen også verte tilpassa med padlehuk, kanostativ og andre små tiltak i tråd med friluftsføremålet.

Det er ikkje funne spor av leik der foreslått hyttefelt er planlagt, og tiltaket får dermed ingen direkte verknad for barn og unge. Eit positivt bidrag i denne planen er 3 regulerede parkeringsplassar i Snekkevika øyremarka til friluftsliv, i tillegg til parkeringsarealet langs fylkesvegen i tilknytning til Badevika.

Hyttefeltet er ikkje til hinder for ferdsel til Kjesethtjørna og det tilhøyrande friluftsområde på Haugstad, då grøne korridorar sørgjer for at området er lett tilgjengeleg. Det same gjeld tilgangen til sjø- forutan nausteføremål, er store deler av sjølinja innafor planområdet regulert som friområde.

Naturmangfald

Naturmangfaldsrapport datert 19.04.20 og planskilddinga kap. 5.5 inneheld vurderingar av naturmangfoldet etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er gjennomført botaniske og marine feltundersøkingar og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt.

Følgjande naturverdiar er kartlagt:

Delområde	Type	Verdi
1. Lurefjorden & Lindåsane	Marint verneområde	Svært stor
2. Dyråsen	Rikt hasselkratt med B-verdi	Middels
3. Kjesettjørna	Åleførende vassdrag	Middels
4. Viktig beiteområde for hjort	Funksjonsområde for vanlig art	Noe
5. Snekkevika nord	Blotbunnsområde	Middels
6. Bekk	Anadrom strekning og gyteområder	Noe
7. Øvrig influensområde	Habitat for vanlige arter / hverdagsnatur	Noe

Den største negative påverknaden frå reguleringsplanen vurderast å være arealbeslag i eit marint verneområde og tap av funksjonsområder for vanlege arter både på land og i sjøen. Tiltaka påverkar imidlertid ikkje direkte dei sårbare områda, som blautbotnsområdet og hasselkrattet.

For å redusere påverknaden på det marine verneområdet er det planlagt å etablere eit kompakt biologisk reinseanlegg med slamsikringskum og etterpolering. I tillegg er tiltaka i sjøområdet begrensa. Fleire miljøtiltak er forankra i føresegnene § 3.6.

Forslagsstillar konkluderer med at ein har tilstrekkeleg kunnskap om verknaden av planforslaget, og at dette ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området, jf. nml. §§ 8 - 12, jf. § 7.

Vi vurderer at naturverdiar innanfor og i nærleik av planområde er tilfredsstillande sikra i plan.

Klima

Tiltaket vil føre til arealbeslag på myr. Det er planlagt parkeringsplass på ei myrflate som skal gravast ut. I tillegg vil vegen krysse myr på fleire stader og nokre hytter er delvis planlagt plassert på myr fleire stader. Om lag 2,5 daa myr vil bli direkte råka på grunn av utgraving. I KU for naturmangfaldet det estimert at endring frå myr til bebygd areal vil føre til utslepp av 142 tonn CO₂- ekvivalentar.

Som avbøtande tiltak skal utgravne torvmassar brukast til rehabilitering av myrar i nærområdet. Det er også stilt krav i føresegnene om at det skal etablerast tilstrekkeleg med kulvertar/rør for å ivareta tilstrøyming og avrenning frå myrområdet som står att.

Kommunedirektøren tilrår at handsaming av myrmassar bør inngå i Plan for massehandtering.

Økonomi

Planforslaget inneheld fleire offentlege formål: skogssti o_GT og parkeringsplass o_SPA4 i tilknytning til det offentlege friområde o_GF1 (Badevika).

Grunneigarar kan krevje at desse områda vert innløyst etter at planen er vedtatt. I framtida kan kommunen måtte bidra økonomisk for opparbeiding av tiltaka i friområde.

Planframstilling

Før utlegging til offentlig ettersyn må plankartet oppdaterast med byggehøgde (BH) for alle

byggeområda og maks utnyttingsgrad, sjølv om det er sikra i føresegnene. Det må også regulerast avkøyrsløp til naustområde BUN1.

Situasjonsplan og illustrasjonar (vedlegg 12 og 13) må oppdaterast slik at dei samsvarer med det føreslåtte planframlegget ved maks utnytting av området. Oppdateringa må skje før nytt offentleg ettersyn.

Konklusjon

Me sluttar oss i hovudsak til hovudformålet, det planfaglege grepet i planforslaget og endringane utført etter offentleg ettersyn og avgrensa høyring, men føreslår følgjande endringar:

- Føresegn §4.5.1 b andre setning «4 av båtplassane skal etablerast i flytebrygge i tilknytning til naustområde BUN4», vert fjerna.
- Føresegn §4.1.5 c: Leggje til følgjande tekst «Innafor feltet gjeld kommuneplanen sine føresegner for utforming av naust».
- Føresegn §3.7.2: Leggje til følgjande tekst: «Planen må gjere greie for handsaming av myrmassar jf. §3.6 f».
- Plankart: Kartet må oppdaterast med byggehøgder og utnyttingsgrad. Det må regulerast avkøyrsløp til naustområde BUN1.
- Situasjonsplan og illustrasjonar må oppdaterast slik at dei samsvarer med planforslaget ved maks utnytting av området.

Desse endringane må gjennomførast før planen vert lagt på offentleg ettersyn.

Vedlegg

1	1 Plankart_09.09.24
2	2 Føresegn _09.09.24
3	3 Planskildring_09.09.24
4	4 Risiko- og sårbarheitsanalyse
5	5 MERKNADSSKJEMA - offentlig ettersyn
6	6 MERKNADSSKJEMA - begrenset høring
7	7 VA- rammeplan
8	8 VA - oversiktsplan
9	9 Brannteknisk notat
10	10 KU Naturmangfald og klima
11	11 Funksjonell strandsone rapport
12	12 Situasjonsplan
13	13 Illustrasjoner
14	14 Vegteikningar
15	15 Avklaring av planinitiativ
16	16 1. gongs handsaming
17	17 Samordna uttale med motsegn

Fram mot 3. gongs handsaming må det skisserast ei løysing for vann og avløp for hyttetomtane på BFR6 og 7. VA-rammeplan og Brannteknisk notat skal vere godkjent før vedtak av plan. Ein må vurdere om talet parkeringsplassar i BUN1 er sett for høgt.

