



Arkivsaknr: 2023/10208-6
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

1 ghs - Detaljreguleringsplan - Valdersneset - PlanID 46312020008

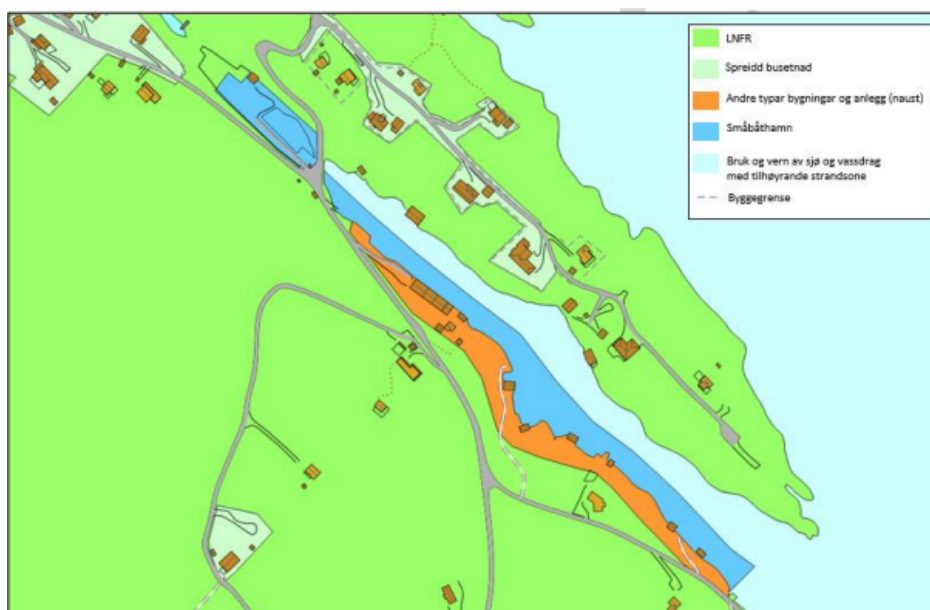
Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	15.01.2025

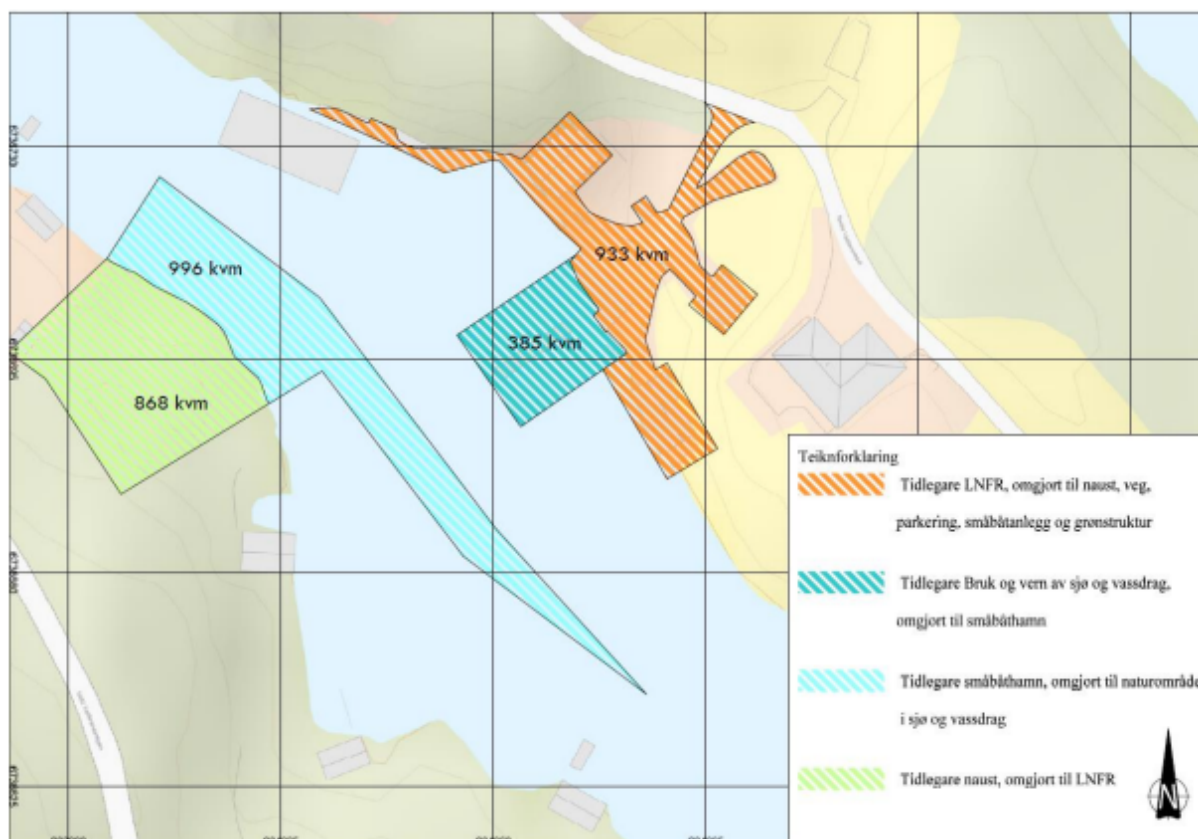
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

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: Valdersneset, gbnr. 502/2 mfl. PlanID 46312020008, vist på plankart sist datert 17.10.2024, og med tilhøyrande føresegner datert 17.10.2024.

Bakgrunn

På oppdrag frå Olav Ståløy legg Arkoconsult AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Valdersneset, gbnr. 502/2 mfl. PlanID 46312020008. Planområde er på 12,82 daa og er lokalisert Valtersneset, ein halvøy nordaust på Radøy.





Arealet sett av til småbåthamn er også noko redusert i omfang ut i vågen. Søre Vallersvågen er ei forhaldsvis smal våg, og for å sikre god plass til passasje mellom områda regulert til småbåthamn er arealet omfanget av småbåthamna på sørsida av vågen redusert. Reduksjonen omfattar ikkje eksisterande flytebrygger.

Bilete under viser naustområdet på i den sørvestlege delen av Søre Vallersvågen. Planforslaget legg opp til etablering av eitt nytt naust i området der det allereie er eit etablert naustområde. Området ein ynskjer omregulert frå naust til LNFR ligg nordvest for gbnr. 499/54 (til høgre i biletet). Ein kan sjå ut frå bileta at det ikkje er etablert nokre tiltak som kjem i konflikt med LNFR-formålet innafor området. Det er heller ikkje etablert tiltak i sjøen som kjem i konflikt med naturområde i sjø. Bileta er teke 21.06.2022. Vedlegg 3. s. 27.



Planen opnar for at det kan byggast 1 nytt naust innanfor BUN4, der det i dag står oppført 3 naust.

Planprosess og medverknad

Oppstartsmøte vart heldt 18.12.2020. Grunneigarar, naboar og offentlege instansar vart varsla om oppstarten av planarbeidet i eige brev 9.4.2021. Planarbeidet vart også varsla i avisa Nordhordland. Ved merknadsfristens utløp 7.5.2021 var det kome inn totalt 4 offentlege fråsegn. Det er også kome inn 1 privat merknad. Offentlege fråsegn og private merknader er kommentert i eit eige skjema, sjå vedlegg 5.

Planen blei først sendt ut på høyring basert på den opphavlege plangrensa. På eit seinare tidspunkt blei det foreslått ei utviding av planområdet for å sikre tilstrekkeleg parkering til nausta i naustområde på sørsida av vågen. Denne utvidinga innebar eit område som grensa til dei eksisterande tiltaka, og som hadde som formål å legge til rette for framtidig bruk av naustområdet. Etter at Vestland Fylkeskommune la ned krav om arkeologiske registreringar i det utvida området, forsøkte tiltakshavar å kome i dialog med grunneigar for å få gjennomført registreringane. Sidan det ikkje lukkast å få til ein avtale med grunneigar, blei det vurdert som mest føremålstenleg å gå tilbake til det opphavlege planforslaget. Planen legg no opp til regulering av det opphavlege planområdet utan utviding, og parkeringsplass for det eine nye naustet i BUN4 blir ivaretatt gjennom føresegnar som stiller krav om dokumentasjon av parkeringsløyser ved søknad om bygging. Tiltaket sikrar dermed ein løysing i tråd med både eksisterande behov.

Revidert planforslag var sendt inn til 1. gongs handsaming 2.12.2024.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer rådmannens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka. Øvrige vurderingar om tiltaka i planen opp mot meir generelle tema går fram av planskildringa, vedlegg 3 s. 31-40.

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til plan er i tråd med statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Tidlegare Radøy kommune er plassert under punkt 7 i planretningslinjene – «områder med mindre press på areala». I desse områda kan kommunen vedta planer som inneber utbygging til ulike formål også innanfor 100- metersbeltet. Som nemnd legg planen opp til eit skifte av arealføremål for naust, kai og småbåthamn. Man vil bytte på føremåla i KDP, slik at planen i praksis ikkje legg opp til nytt areal med naustføremål eller småbåtanlegg, men at ein heller bytter over ubrukt areal frå sør-vest sida av vågen. Ein vil på denne måten sikre at det ikkje vert sett av større område til utbygging i strandsona enn det KDP for Radøy allereie legg opp til. Den samla belastninga for vika vert altså tilnærma lik ved detaljregulering som KDP opnar for. For nærare vurdering av dette tema sjå vedlegg 3 s. 28-29.

Marin verneplan for Lurefjorden & Lindåsosane

«Deler av planområdet er omfatta av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde. Området er verna mot tiltak og inngrep som kan skade verneverdiane som t.d. etablering av ulike typar anlegg. Forskrifta opnar for at det kan gjevast dispensasjon til etablering av småbåthamn medrekna m.a. flytebrygger og fortøyingar. Sidan flytebrygga er oppført ulovleg, og er etablert innafor verneområdet, vart det i samband med planarbeidet søkt om dispensasjon frå verneforskrifta. Statsforvaltaren i Vestland, som er forvaltningsstyremakt for verneområdet, har i denne saka kome med tilbakemelding om at det ikkje var naudsynt med dispensasjon. Dei tiltaka som var ulovleg oppført på vernetidspunktet må følgje sporet til plan- og bygningsloven, og har i utgangspunktet ikkje behov for løyve etter verneforskrifta for det marine verneområdet.». (Vedlegg 3 s. 21).

Kommunedirektøren tek Statsforvaltaren i Vestland sin vurdering til orientering.

Konsekvensutgreiing

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til reguleringsplan ikkje inneheld tiltak som løyse ut krav til konsekvensutgreiing jf. KU-forskrift §§ 6-10. Som nemnd over så medføra dei planfaglege grepa med flytting av arealføremål, til at dei etablerte tiltaka i område no vert i tråd med plan. For nærare skildring av tema sjå vedlegg 3 s. 16-21.

Naturmangfald

Nml. § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

«Det er gjort søk innafor ulike databasar som til dømes miljostatus.no, kilden.nibio.no og miljødirektoratets eige naturbasekart, kart.naturbase.no. Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald innafor planområdet. Det er heller ikkje registrert utvalde naturtypar, prioriterte artar eller verdifulle/utvalde kulturlandskap innafor planområdet.»

Sjøarealet innafor planområdet inngår som ein del av Lurefjorden, og er verna etter forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde. I tillegg til verneområdet er det registrert gyteområde for torsk i Lurefjorden. Nærmaste kartlagde naturtype er Pollen, som ligg om lag 350 meter unna planområdet. For meir detaljer om naturmangfaldet i området visast det til kap. 3.11 under skildring av planområdet.». Vedlegg 3. s. 33-34.

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sin vurdering om kunnskapsgrunnlaget for område. Det vurderast som tilstrekkeleg til å leggje ut framlegg til reguleringsplan for offentlig ettersyn.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sin vurdering at kunnskapsgrunnlaget om naturmangfald for område er godt nok for denne planen. Sia dette i all hovudsak er ei legaliseringsplan så vil ikkje den ha nokre negative konsekvensar på område som medføra at føre- var- prinsippet i denne saka ikkje vert lagt til grunn.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

«Ved vurdering av planen opp mot naturmangfaldlovas § 10 skal ein sjå på den samla belastninga konkrete tiltaket, andre tilsvarande tiltak, andre typar tiltak og andre påverknadsfaktorar har på naturmangfaldet. Søre Vallersvågen er delvis utbygd med naust, tilhøyrande kaianlegg og flytebrygger. Lurefjorden er som allereie nemnt verna. Slik ein ser det vil ikkje dei eksisterande tiltaka ha nokon negativ verknad på verneverdiane i fjorden. Vidare vurderer ein at etablering av eitt nytt naust heller ikkje vil påverke verneverdiane negativt. Kornemaneten periphylla periphylla held til i dei djupare delane av Lurefjorden (Statsforvaltaren i Vestland, u.d.). Også ishavsåte held til i dei djupare og kaldare delane av fjorden (Blanck & Haugsøen, 2021). Det er derfor lite truleg at småbåthamna vil ha ein direkte verknad på desse. Elles leggjast det vekt på at tiltaket er av liten dimensjon. Ein kan ikkje sjå at hamna kan ha ein negativ verknad på sildestamma i fjorden. Som allereie nemnt, har Statsforvaltaren i Vestland kome med tilbakemelding om at det ikkje er nødvendig å søke om dispensasjon frå verneforskrifta for flytebrygga.». Vedlegg 3. s. 35-36.

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sin vurdering.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

Tiltakshavar er klar over at ihht. §11 skal kostnadar knytt til å hindra eller avgrensa skader på naturmangfaldet som tiltaket utgjør dekkast av tiltakshavar dersom dette ikkje er urimeleg ut i frå tiltaket og skaden sin karakter.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

«Prinsippet tek sikte på å unngå eller avgrense skade på naturmangfaldet ved val av driftsmetodar, teknikkar og lokalisering. Denne planen legg opp til ein legalisering av eksisterande tilhøve og opnar opp for etablering av eitt nytt naust. Utover dette er det ikkje planlagt nye tiltak. Planarbeidet inneberer derfor ikkje ein anleggsfase.». Vedlegg 3. s. 36.

Økonomi

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger noen tiltak i plan som kan medføre noen økonomisk byrde for kommunen.

Konklusjon

Vi har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillende kvalitet til å sendast på høyring og offentlig ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget.

Vedlegg

- 1 1.Plankart_17.10.2024
- 2 2.Føresegner_17.10.2024
- 3 3.Planskildring_28.11.2024
- 4 4.ROS-analyse_28.11.2024
- 5 5.Merknadsskjema_28.11.2024