



Arkivsaknr: 2023/10208-19
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

2 ghs – DRP – Valdersneset. PlanID 46312020008

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	07.05.2025
	Kommunestyret	22.05.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Valdersneset, PlanID 46312020008, som vist på plankart sist datert 28.3.2025 og med føresegner av revisjonsdato 28.3.2025. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12-12.

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 ved Valtersneset, ein halvøy nordaust på Radøy.

Bakgrunnen for reguleringsplanen er eit ynskje om å fortsette bruken av planområdet slik det er i dag, men med godkjent kaianlegg, bod og asfaltert veg. Anlegging og asfaltering av tilkomstveg med parkering, oppføring av frittliggjande bod bygg, utlegging av flytebrygge og oppføring av kai, er etablert i strid med overordna plan og gjeldande lovverk. Tiltakshavar har tidlegare søkt om dispensasjon for tiltaka, men har fått avslag. Planen legg opp til eit skifte av arealformål frå eine sia av vågen til hi sida, samt reduksjon av overflødig areal for naust og småbåtanlegg i KDP som ikkje kan nyttast. Planen slik den no ligg tilbakeføre desse areala til LNFR og bruk og vern av sjø.



Utsnitt frå KDP Radøy.



Utsnitt frå revidert plankart etter offentlig ettersyn

Kort om planforslaget

Framlegg til reguleringsplan regulera i all hovudsak eksisterande bygd situasjon på staden. Sia det ikkje er bygd noko særleg småbåtanlegg og naust i sør har ein flytta noko av dette ubrukte arealet til hi sia av vika. Øvrige areal for naust som ikkje skal brukast er endra til LNFR og arealføremål i sjø for småbåtanlegg som ikkje kan brukast er endra til bruk og vern av sjø. Reduksjonen omfattar ikkje eksisterande naust og flytebrygger. Planen opnar for at det kan byggast 1 nytt naust innanfor BUN4, der det i dag står oppført 3 naust.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 15.1.2025, som sak 5/25. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12–11.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 22.1.2025 – 5.3.2025. Det kom 1 merknad til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 3 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

Uttalene etter ettersyn er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema (vedlegg 6) og vurdert som dekkande.

Ved offentleg ettersyn krevja Statsforvaltaren i Vestland i hovudsak at ein reduserte arealet for naust på land (BUN4 og areal for småbåtanlegg i sjø (VS2). Revidert planforslag vart sendt på ei begrensa høyring til SFVL 31 mars. SFVL godkjente revidert planforslag 1 april.

Vurdering

Kommunedirektøren kommentere i det vidare dei sentrale problemstillingane i plansaka. Øvrige tema er vurdert ivaretatt.

Naust og småbåtanlegg

Det nye naustet innanfor BUN4 kan etablerast enten i nærleik av gbnr. 499/54 eller ved sia av gbnr. 499/45. Føresegn § 4.5.1 c) sett grensar for tal på båtar og flytebrygger i område.

Kommunedirektøren vurderer at revidert planforslag ivaretek offentlege interessa og private rettigheitar i område slik det også går fram av merknadsskjema.

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 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 redusert ved detaljreguleringa ein kva KDP opnar for sia arealet for naust og småbåtnanlegg er redusert i tråd med kva føresegna opnar for av tiltak.

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.

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.

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.

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sin vurdering om kunnskapsgrunnlaget for område. Det vurderast som tilstrekkeleg til å leggje fram reguleringsplanen for vedtak.

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 perifylla 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.

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.

Økonomi

Kommunedirektøren vurderer at det ikkje føreligg nokre tiltak i plan som kan medføra nokre økonomisk byrde for kommunen.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet naust og småbåtanlegg og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg

- 1 1.Plankart_28.3.2025
- 2 2.Føresegner_28.3.2025
- 3 3.Planskildring_28.3.2025
- 4 4.Planskildring_28.11.2024
- 5 5.Merknadsskjema oppstart_28.11.2024
- 6 6.Merknadsskjema offentleg ettersyn_28.3.2025
- 7 7.Saksframlegg m vedtak 1 ghs_15.1.2025