



PLANINITATIV OG STEDSANALYSE

For eiendommene ved gbnr. 464/41, m.fl.

Snekkevika – Alver kommune

Innhold

.....	1
PLANINITIATIV – Reguleringsplan for Snekkevika	4
Hovedinnholdet i planinitiativet	4
Bakgrunnen for planinitiativet	4
Foreslått formål.....	5
Planområdet – Plankart fra forslag i 2014.....	5
Kort skildring av området	6
Eksisterende kartlegginger:.....	6
ÅDT – Trafikk	6
Støyproblematikk	7
Rasproblematikk.....	8
Radonforekomst.....	8
Kulturminner	8
Geologiske undersøkelser	9
Forholdet til overordna planar og retningslinjer	9
Kommuneplanen sin samfunnsdel - Aktuelle strategier	10
Attraktive nærmiljø	10
Klima og miljø	10
Føringer gitt i overordna planer:	10
Virkninger av planinitiativet	11
Landskap, omgivelser og strøkskarakter	11
Fjernvirkning, utbyggingsvolum og høyder	13

Trafikk og støy	15
Naturmangfold	15
Friluftsliv	15
Kulturverdier	16
Barn og unge sine interesser	16
Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket.....	16
Medvirkning.....	16
Samfunnsikkerhet og risiko.....	17
Konsekvensutredning	18
Stadanalyse.....	19
Oversiktskart - kollektivtrafikk	19
Oversikt – Natur, friluftsliv og opplevelser.....	20
Anbefalinger	21

PLANINITIATIV – Reguleringsplan for Snekkevika

Forslag til plannavn:	Snekkevika
Stad/område:	Alver kommune
Gnr./bnr.:	464/41, m.fl.
Tiltakshaver:	Sijoni invest AS v/ Nils Paulsen
Plankonsulent:	Arkoconsult AS

Hovedinnholdet i planinitiativet

Bakgrunnen for planinitiativet

Bakgrunnen for planinitiativet er å legge til rette for fortetting i et eksisterende hytteområde i kommunedelplan for Radøy. Forslagsstiller ser for seg at området skal fortettes med rundt 25 nye hytter på eiendommene 464/38, 41, 50 og 86.

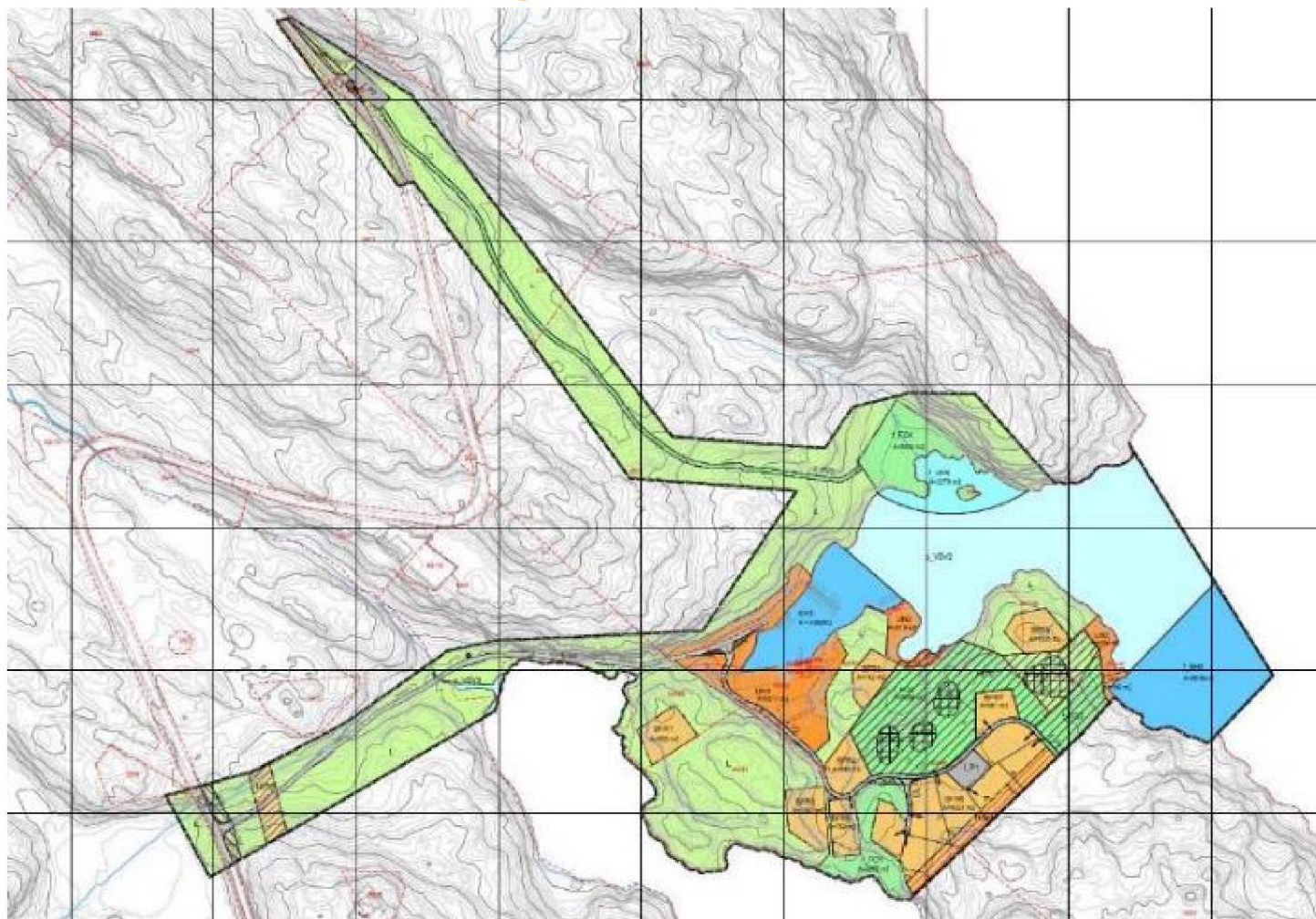
Hytteområdet trenger utbedring av tilkomst og infrastruktur. Det er nødvendig å bedre tilkomsten fra fylkesveg 565, samt utbedring av privat tilkomstveg til naust- og hytteområdet.

Planen ble ferdigstilt i 2014 men fikk avslag grunnet vegløsning som ikke kunne godkjennes. Arbeidet har etter dette stoppet opp, men nå ønsker initiativtakerne å starte opp planen igjen med en ny løsning på veg og tilkomst. Det er også i den anledning ønsket en større fortetting av hytter innenfor planområdet. Vi legger med plankartet som ble utarbeidet i 2014, men legger til grunn at dette er for å illustrere planavgrensning. Det vil gjøres endringer i formål og vegtilkomst.

Foreslått formål

Hovedsakelig fritidsbolig med fellesareal for nye og eksisterende hytter, samt ny infrastruktur til området. Det er også lagt opp til nye naust og kaiområder som skal knyttes til de nye hyttene. Nedenfor kan dere se plankart fra forslaget i 2014.

Planområdet – Plankart fra forslag i 2014



Kort skildring av området

Planområdet ligger på Bjørnhovden mellom Taulsvågen i nord-øst og Kjesettjerna i sør-vest. Området er delvis utbygd med hytter og naust og har en landlig beliggenhet.

Det er cirka 3,3 km i luftlinje til Manger sentrum, og cirka 1,8 km i luftlinje til Sletta som har landhandleri/butikk. På Sletta finnes det også bensinstasjon. Det er om lag 10 minutter med kjøring fra Manger sentrum. Området ligger like øst for fylkesveg 565 Slettevegen.

Planområdet består av hei- og lyngområder. Det er lite løsmasser i området og det er et typisk kystmiljø med fjell og berg. Det er registrert noe landbruk og skog i området.

Planområdet innehar noe areal som er kartlagt som friluftsområder i kommunen. Områdene er ikke tilrettelagt, men er beskrevet som nærturterreng med noe brukerfrekvens.



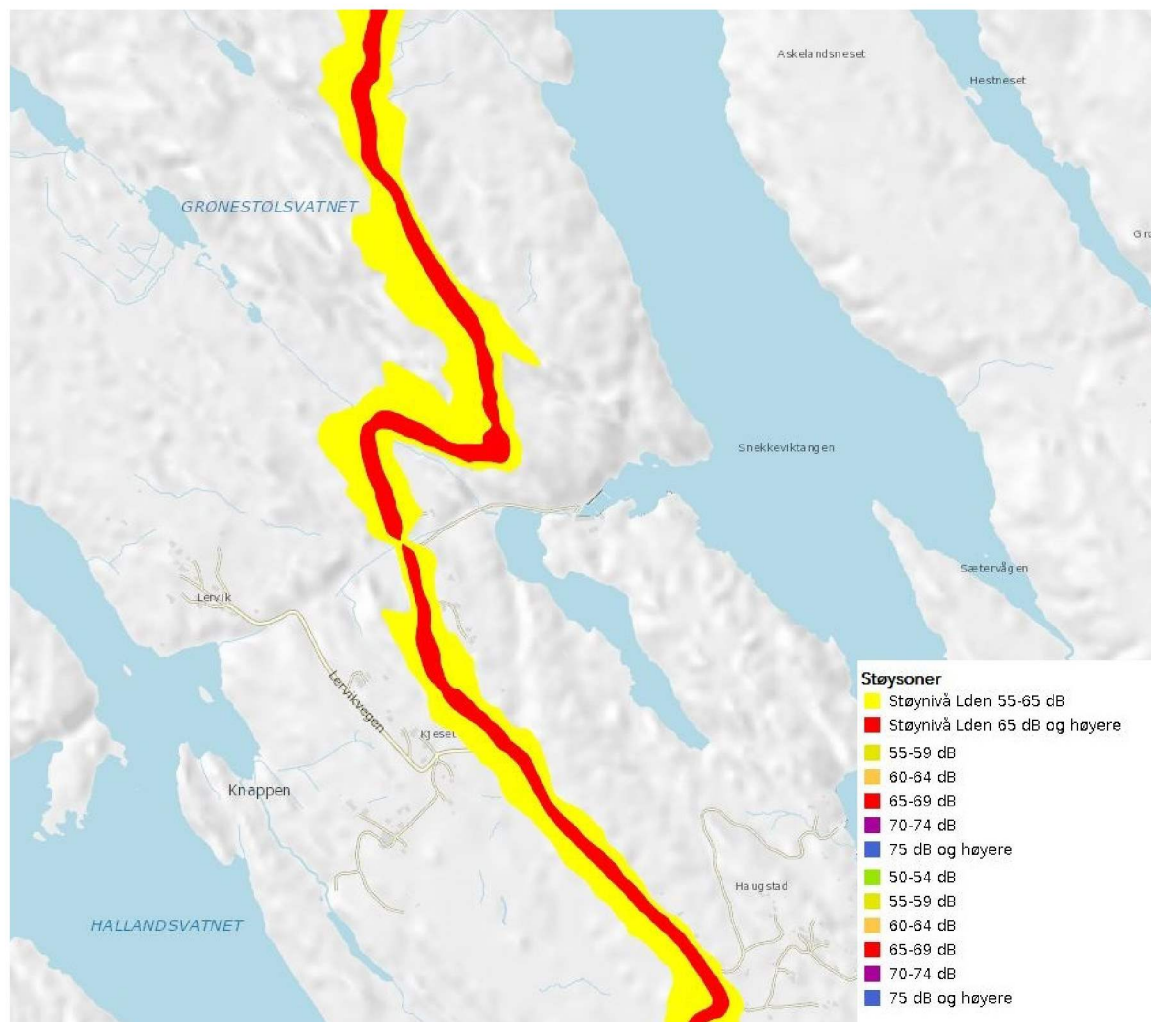
Eksisterende kartlegginger:

ÅDT – Trafikk

Fv 565 som ligger vest for planområdet og som planområdet har avkøyring til og fra har en ÅDT på 1000.

Støyproblematikk

Planområdet ligger i hvit sone (lav) for støy i Statens vegvesens registreringer. Kartet viser sone for støy fra Slettavegen.



Rasproblematikk

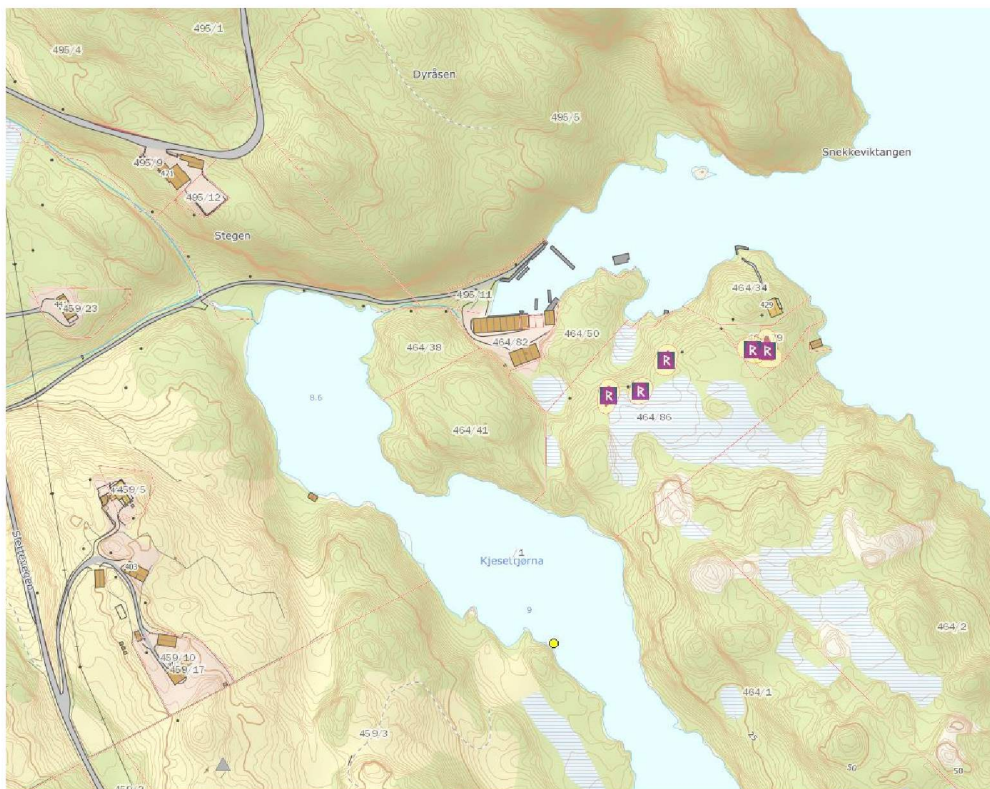
Planområdet ligger ikke innenfor noen registrert rassone eller aktsomhetszone. Det er trolig ikke behov for skredrapport i planarbeidet.

Radonforekomst

Radonmålinger for området viser moderat til lav forekomst. Prosjektet vil følge dagens standarder for teknisk forskrift hva gjelder radon.

Kulturminner

Det er registrert 5 lokaliteter for tidligere bosetting. Disse er automatisk fredet. Lokalitetene er datert til eldre steinalder. Lokalitetene har enkeltminnekategori arkeologisk minne. Se utklipp som viser de ulike lokalitetene under.



Lokalitetene er merket med R og ligger innenfor planområdet.

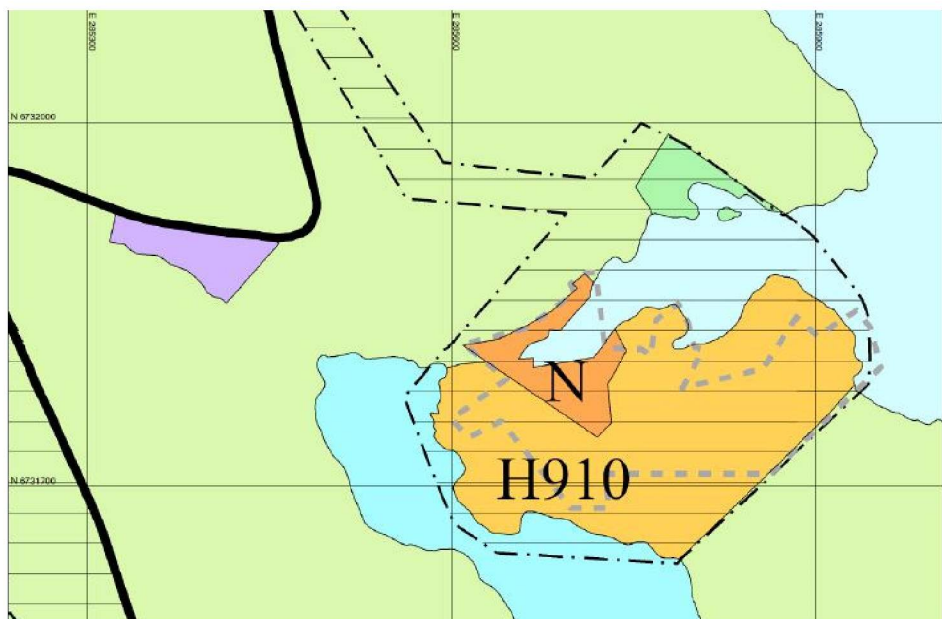
Geologiske undersøkelser

Det er ikke gjort geologiske undersøkelser innenfor planområdet. Planområdet består hovedsakelig av bart fjell med lite løsmasser. Det er noe skog og landbruksområder innenfor planområdet. Bergarter i området er registrert gneis og antortositt, med stedvis innslag av gabbro. Det er også noe hyperstensenitt til hypersten-kvartssyenitt, og stedvis kaledonsk forgneiset.

Det er i tidligere planarbeid ikke gjort noen geologiske undersøkelser som vi er kjent med.

Forholdet til overordna planar og retningslinjer

Området er vist som fritidsboliger, LNF-område, friområde og naustområde ("andre typer bygningar og anlegg") i gjeldende kommunedelplan for Radøy (2011-2023). Sjølve planområdet er vist som "sone for videreføring av gjeldende reguleringsplan". Hytteområdet Snekkevika er i kommuneplanen vurdert som område egna for fortetting.



Kommunedelplan for Radøy – eksisterende reguleringsplan er vist i skravur.

Kommuneplanen sin samfunnsdel - Aktuelle strategier

Alver kommune har ikke utarbeidet en ny kommuneplan enda etter sammenslåingen. Vi nytter derfor gamle Radøy kommune sin plan for dette området da Snekkevika er en del av denne tidligere kommunen. Denne planen har nå status som kommunedelplan i Alver kommune.

Attraktive nærmiljø

Planinitiativet søker å utvikle et område for fritidsboliger som i dag er noe bygd ut langs sjø- og strandsonen. Ved tenkt utbygging har man muligheter for å tilrettelegge for et bedre turområde som kan nyttes av allmennheten. Men man legger også opp til en hytteutbygging som vil delvis være med å privatisere tidligere grøntareal. Man må derfor søke å lage gode løsninger for allmennheten og legge til rette for turstier og kulturminner som kan være attraktive for brukerne av området.

Området har per i dag ikke noen gode oppholdsrom for barn og unge med tilrettelagt lek. Dette kan planarbeidet bidra med å sikre videre. Opparbeidelsen vil knyttes til rekkefølgekrav for å sikre utførelse av gode uterom.

Den tiltenkte utbyggingen vil fortette området, men også legge til rette for en bedre utnytting av området for allmennheten enn slik det er i dag.

Klima og miljø

I planarbeidet vil man ta hensyn til miljøutfordringer som følge av klimaendringer og ekstremnedbør. En VA-rammeplan for området må utarbeides før man kan sette i gang med tiltak.

Området ligger i nærhet til sjø og strandsone, det bør derfor vurderes nøye opp mot aktsomhetssoner for flom hvilke tiltak som skal gjøres for å hindre skader på bygg og infrastruktur i fremtiden. Planarbeidet videre skal derfor vurdere dette i en ROS-analyse.

Føringer gitt i overordna planer:

Planområdet er berørt av reguleringsplan for Snekkevika, Radøy, 03.09.1985 og er i kommunedelplanen for Radøy avsatt til fritidsbebyggelse og naust formål. I reguleringsplanen er deler av området satt av til fellesareal for eksisterende planområdet.

I kommunedelplan for Radøy er det satt følgende føringer for områder avsatt til fritidsboliger:

- Verken samla bruksareal eller bebygd areal skal overskride 150m².
- Størrelsen på fritidsboligene skal tilpasses terrenget.

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 200m².
- Fritidsboligene skal ha minimum 2 p-plasser per enhet.
- I områder med fritidsbebyggelse og spesielt i strandsonen må det settes konkrete krav til landskapstilpasning for hvert enkelt bygg. Landskapstilpasning skal dokumenteres gjennom fotomontasje eller lignende.

Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

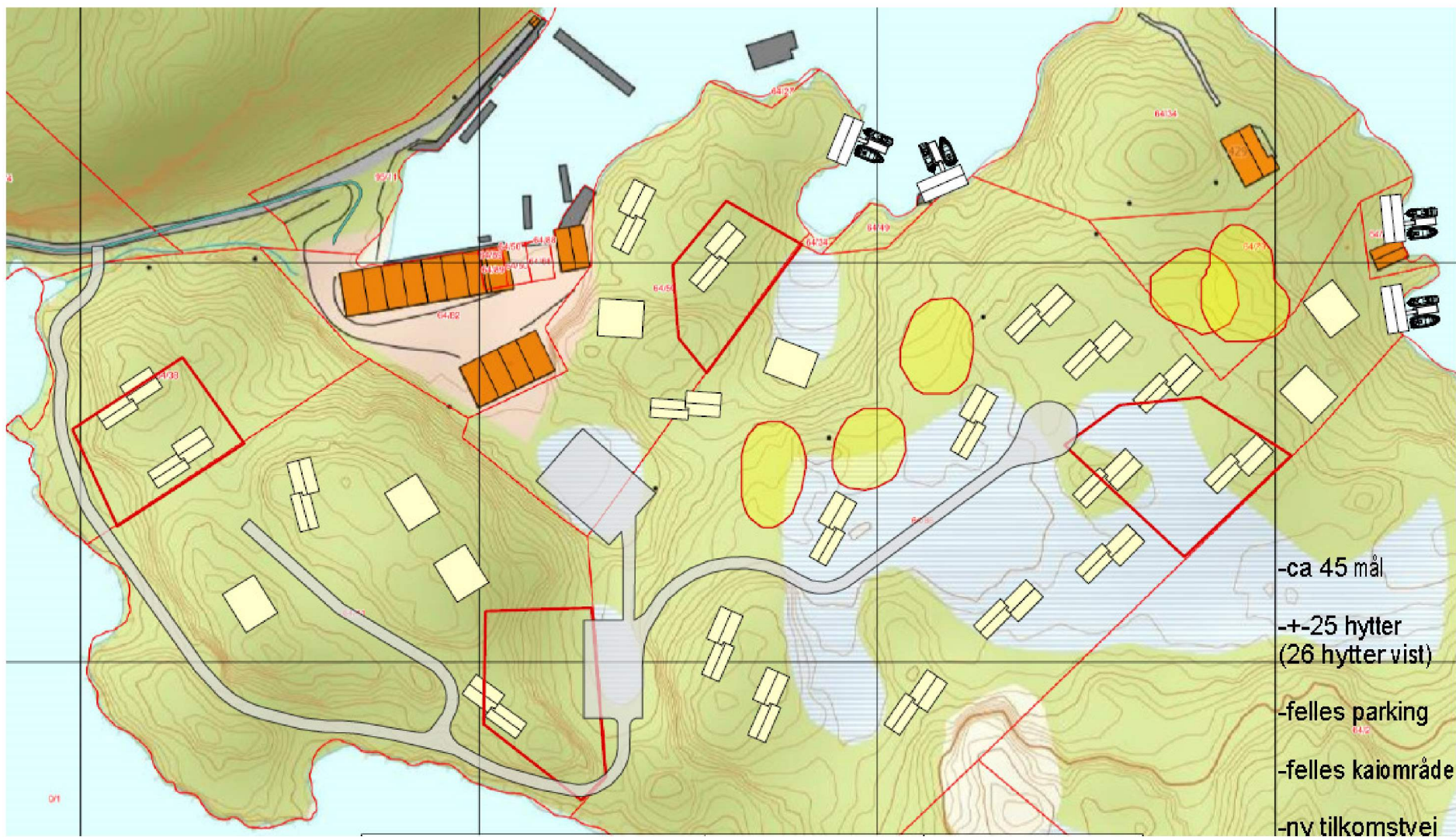
Snekkevika er nord-øst vendt og delvis skjermet fra nord av Snekkviktangen. Selve området for tenkt utbygging er småkupert og ligger litt høyere i terrenget enn eksisterende naustområde. Mot sjøen i øst skrå terrenget bratt nedover. Vest for planområdet ligger Kjesettjørna, dette ligger på rundt 10 moh. Den nordre delen av planområdet skrå bratt oppover.

Vegetasjonen innenfor planområdet er løv- og blandingsskog med middels bonitet. Nord for Snekkvika er det større innslag av barskog, med middels til høy bonitet. Mot fylkesvegen i vest ligger det et område med innmarksbeite som tilhører gbnr. 459/1. En bekk krysser tilkomstvegen til Snekkvika og renner ut i nord-enden av Kjesettjørna. Fra dette vannet renner det en annen bekk ut innerst i Snekkvika.

Det er ikke registrert noen viktige naturtyper i eller like i nærheten til planområdet. Men det er kartlagt noen friluftsområder innenfor planområdet som må hensynstas.

Veg tilkomsten som planlegges legges skånsomt i terrenget og vil ikke ha en stor negativ innvirkning på landskapet.

Initiativtaker har fått utarbeidet et mulighetsstudie som ser på muligheter for økning av antall hytter i forhold til tidligere planforslag i 2014. Vi har fått tilsendt en illustrasjon som viser en utbygging på rundt 25 hytter. Det er lagt opp til at hyttene skal terrengtilpasses og skal ta hensyn til omkringliggende omgivelser. Det er derfor tenkt at hyttene skal ha 1 etasje med mulighet for hems. Maks BRA er tenkt 150m² per tomt.

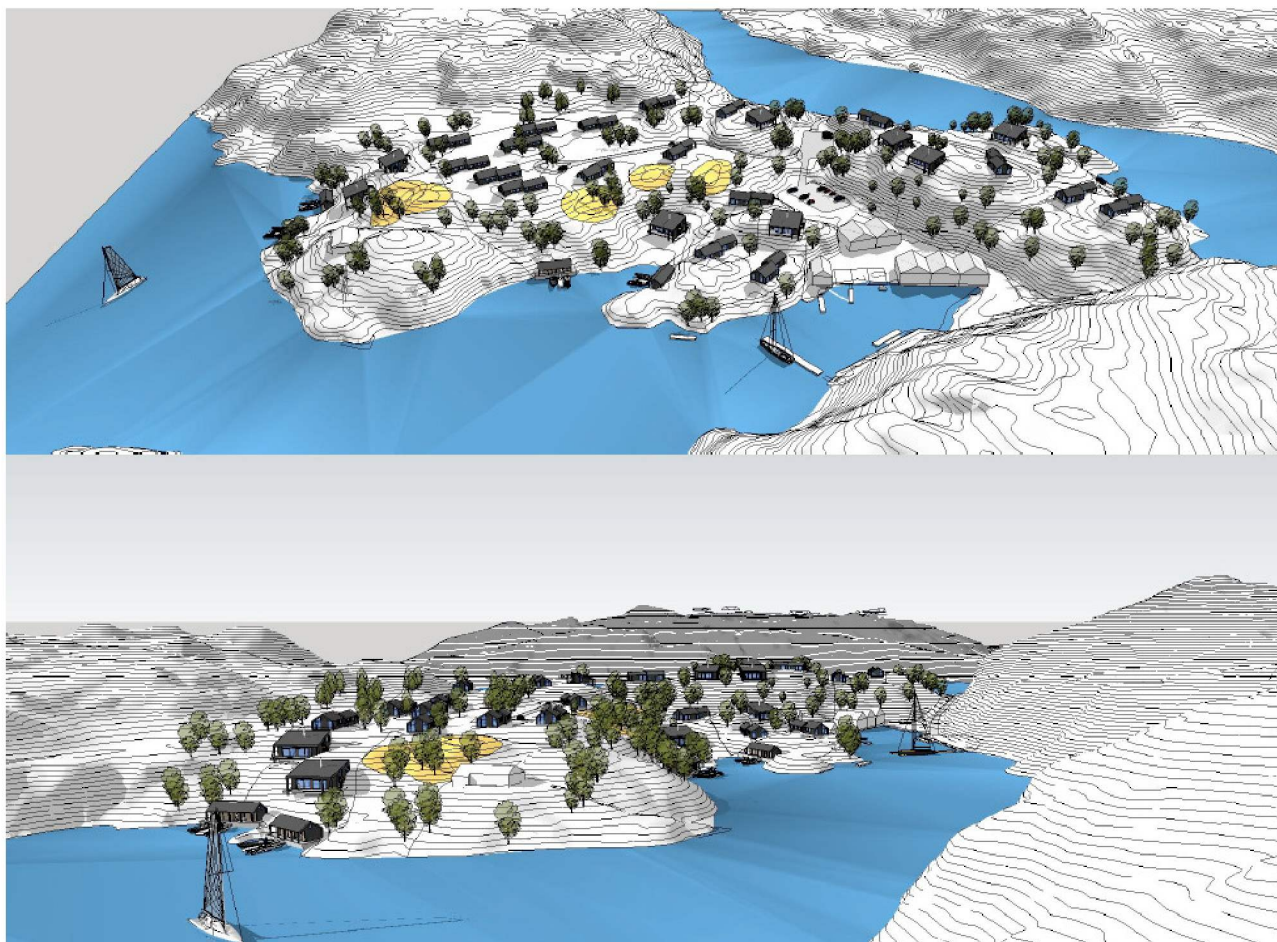


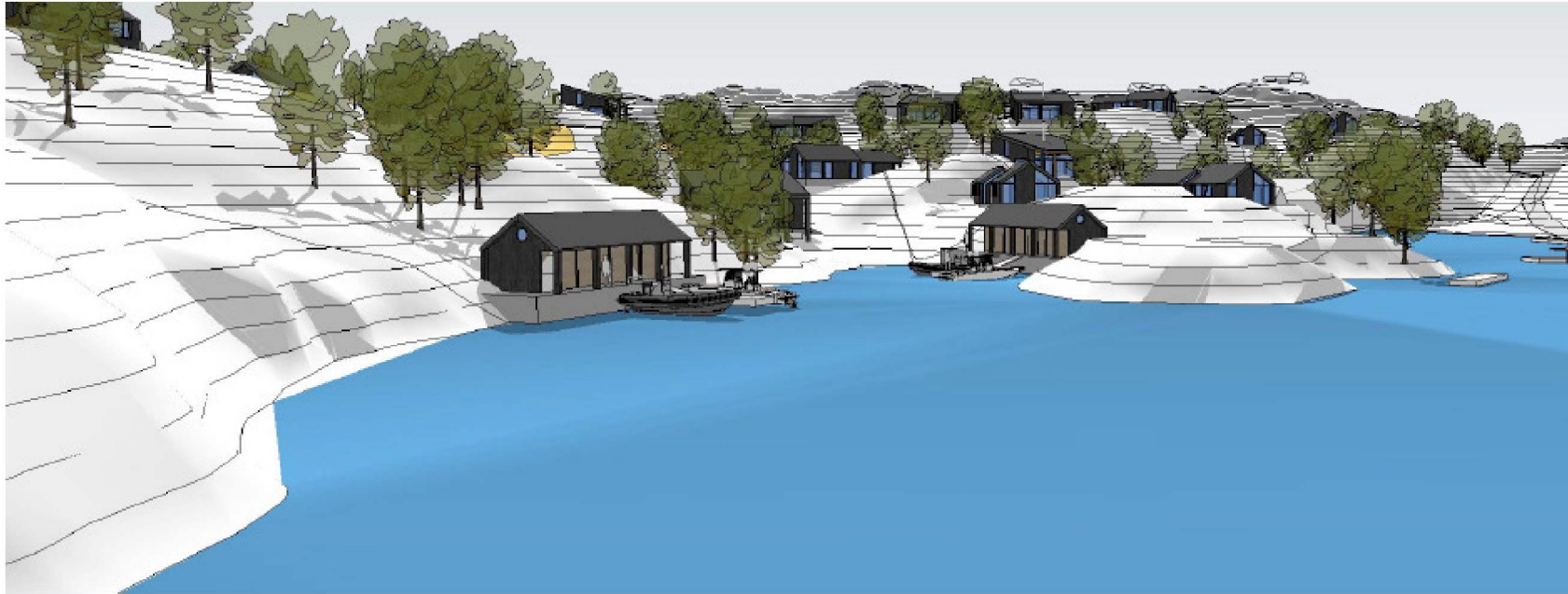
Illustrasjon tilsendt fra initiativtaker – her er det vist 26 hytter, kulturminnene er vist som gulefelt med sirkel rundt. Ny tilkomstveg vist med felles parkering.

Fjernvirkning, utbyggingsvolum og høyder

Byggene som er planlagt til fritidsboliger vil kunne sees på avstand og vil ta opp noen deler av landskapet. Nede fra sjøveien vil man kunne se nye bygg i landskapet. Landskapstilpasning av hyttene skal settes høyt i utarbeiding av nytt planforslag.

Initiativtaker har som tidligere nevnt fått utarbeidet et mulighetsstudie som ser på fortetting av området med hytter. Nedenfor er det vis med ny vegtilkomst og hyttene som vist på oversiktskartet i terrengformasjon.





Trafikk og støy

Det vil være noe økt trafikk og støy ved planlagt utbygging.

Planlagt utbygging ønsker å bruke eksisterende, privat vei fra Fylkesvei frem mot hyttefeltet. For å unngå konflikt med naustområdet som var stridstema ved regulering i 2014 foreslås det en ny avkjørsel ved Kjesettjørna, se vedlegg side 12. Det er i planframlegget fra 2014 lagt opp til at den private vegen utbedres til 3 meter bredde, samt at det etableres tre møteplasser. Dette er tenkt videreført i nytt planframlegg.

Forslagsstiller har forsøkt å få vegretter for den private vegen som Snekkevika Båtlag disponerer, men har ikke lykket med dette. Spørsmålet om vegrett må avklares tidlig i planprosessen og der bes om en politisk behandling vedr. om dette kan reguleringen kan tillates. Forslagsstiller må slik saken ligger nå, ekspropriere vegretter for nye hytter med grunnlag i ny reguleringsplan.

Det har vært gjort forstudier på andre veiløsninger, blant annet fra nord og sør (fra Haugstad), men dette er ikke realistiske alternativ på grunn av inngrep i terreng og løsningen fra sør vil ikke kunne forsvares i forhold til inngrep i natur.

Som sagt ønskes ny avkjørsel som gjør at trafikken ikke vil gå ned og forbi eksisterende naustområdet. Løsningen på plankartet fra 2014 viser en løsning som ikke var god da det ble trangt rundt de eksisterende naustene og man ville få trafikk gjennom et område hvor folk sannsynligvis vil oppholde seg om sommeren. Den nye løsningen som er skissert viser bedre tilpasning og muligheter for bredere vegtilkomst. Vegen vil også kunne nyttes som turveg og det skal legges opp til at den nye løsningen søker å knytte seg på eventuelle turstier som går gjennom området og videre sør-vest mot Haugstad.

Naturmangfold

Det er ikke registrert noen viktige naturtyper i området. Det er registrert ål i Kjesettjørna. Ålen har kategorien sårbar og er en rødlistet art. Det må derfor tas ekstra hensyn til avrenning ned i Kjesettjørna i byggeperioden og anlegging av vegen til hyttene. I planarbeidet videre skal det vurderes om det må utarbeides en rapport som vurderer virkningene på bestanden av ål, samt tiltak for å hindre skade på arten ved anlegging av ny vegtilkomst i nærhet til Kjesettjørna.

Friluftsliv

Deler av planområdet er i dag en grønnkorridor og er del av et friluftslivsområde. Det er beskrevet i kartleggingen at det ikke er tilrettelagt for allmennheten og at brukerfrekvensen er moderat. Med en ny veg tilkomst gjennom området vil man kunne tilrettelegge for tilkomst som kan nyttes til friluftsliv og turer. Situasjonen kan således bedres med et nytt planforslag i området.

Kjesettjørna er også registrert som friluftsområde. Det står beskrevet i kartleggingen at vannet er fint å bruke til skøyting om vinteren, samt fiske om sommer og høst. Det er opplyst at det er stier rundt vannet, og at disse er mest brukt av lokale.

Nord i planområdet ligger Snekkevika badeplass. Denne skal være delvis opparbeidet i dag, men noe gjengrodd. Planarbeidet skal ta hensyn til alle disse tre friluftsområdene og det må legges en god plan og klare føringer for hvordan disse områdene skal ivaretas eller erstattes dersom inngrep.

Planarbeidet kan bidra til at man får sikret en opprustning av Snekkevika badeplass og at man får et bedre tilrettelagt og tilgjengelig friluftsområde. Dette anser vi som positivt for friluftslivet i Snekkevika.

Kulturverdier

Det er lokalisert 5 lokaliteter for bosetting innenfor planområdet. Disse har status som automatisk fredet. Lokalitetene er datert til eldre steinalder. Lokalitetene har enkeltminnekategorien Arkeologisk minne og er fredingen er hjemlet i kulturminneloven av 1978.

I det mulighetsstudiet som initiativtaker tidligere har fått utarbeidet ser vi en større utbygging enn den som var planlagt i 2014. På illustrasjonene er det vist hytter i det området som tidligere var vist som friområde med båndlegging etter kulturminneloven (H570). Dette er noe som må tas opp til vurdering ved et eventuelt nytt planforslag. Ingen av de nye hyttene som er vist på illustrasjoner kommer i direkte konflikt med kulturminnene, men det er ikke tatt hensyn til en eventuell båndleggingsone. Dette må vurderes nærmere i et nytt planforslag.

Barn og unge sine interesser

Det er ikke registrert noe spesielt med barnetrakk eller aktiviteter utført av barn i området. Planarbeidet skal ivareta interesser som kan legge til rette for at hytteeiere med barn vil få aktiviteter og muligheter i området. Samt at lokalbefolkning kan nytte området til rekreasjon og lek. Det skal settes krav i plan til et minste uteoppholdsareal på 200m² per hyttetomt. Dette er i samsvar med overordna plan. I planarbeidet skal det vurderes å sette av et større område til lek som skal opparbeides. Strandsonen skal holdes åpen for allmennheten i den grad det lar seg gjøre uten å privatisere større områder.

En tidligere badeplass som ligger nord i planområdet bør ivaretas og det skal vurderes rekkefølgekrav til istandsettelse av denne.

Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

Medvirkning

Berørte offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

Statens vegvesen

- Vestland fylkeskommune
- Fylkesmannen i Vestland

- NGIR
- BKK
- NGU
- NVE
- Miljødirektoratet

Aktuelle naboer og berørte fagmyndigheter, eiere, festere og andre vil bli nabovarslet ved oppstart av planarbeidet. Dersom det er merknader innen oppstart vil disse bli kommentert i eget skjema som vil sendes over til kommunen. Merknader fra fagmyndigheter vil også bli tatt med videre i planprosessen dersom de er relevante. Planarbeidet vil bli og varslet i lokalavisen og alle som ønsker har mulighet til å komme med innspill.

Samfunnssikkerhet og risiko

Punkter vi vil ta for oss i en ROS-analyse for det aktuelle området:

Natur og miljø:

- Ekstremvær
- Flomfare
- Skredfare
- Grunntilhøve
- Fauna og flora
- Landskap

Menneskeskapte forhold:

- Forurensing
- Brann og eksplosjonsfare
- Energitransport
- Friluftsliv, rekreasjon, tilgjengelighet til sjø

Sårbarhet knyttet til infrastruktur og transport:

- Beredskap
- Trafikkfare
- Forurensing
- Støy

Konsekvensutredning

Planen er etter vår vurdering ikke omfattet av forskrift om KU. Området er avsatt til fritidsformål i kommunedelplan for Radøy og man utfordrer ikke de hensyn som ligger bak en KU.

Vi vurderer at planen ikke vil være omfattet av §6 – alltid KU, krav om planprogram, punkt 25, vedlegg I. Dette da vi anser at planleggingen av nye fritidsboliger her er i tråd med overordnet plan som har formål fritidsbebyggelse og naustformål. De andre punktene i vedlegg I er ikke aktuelle å vurdere i dette tilfellet.

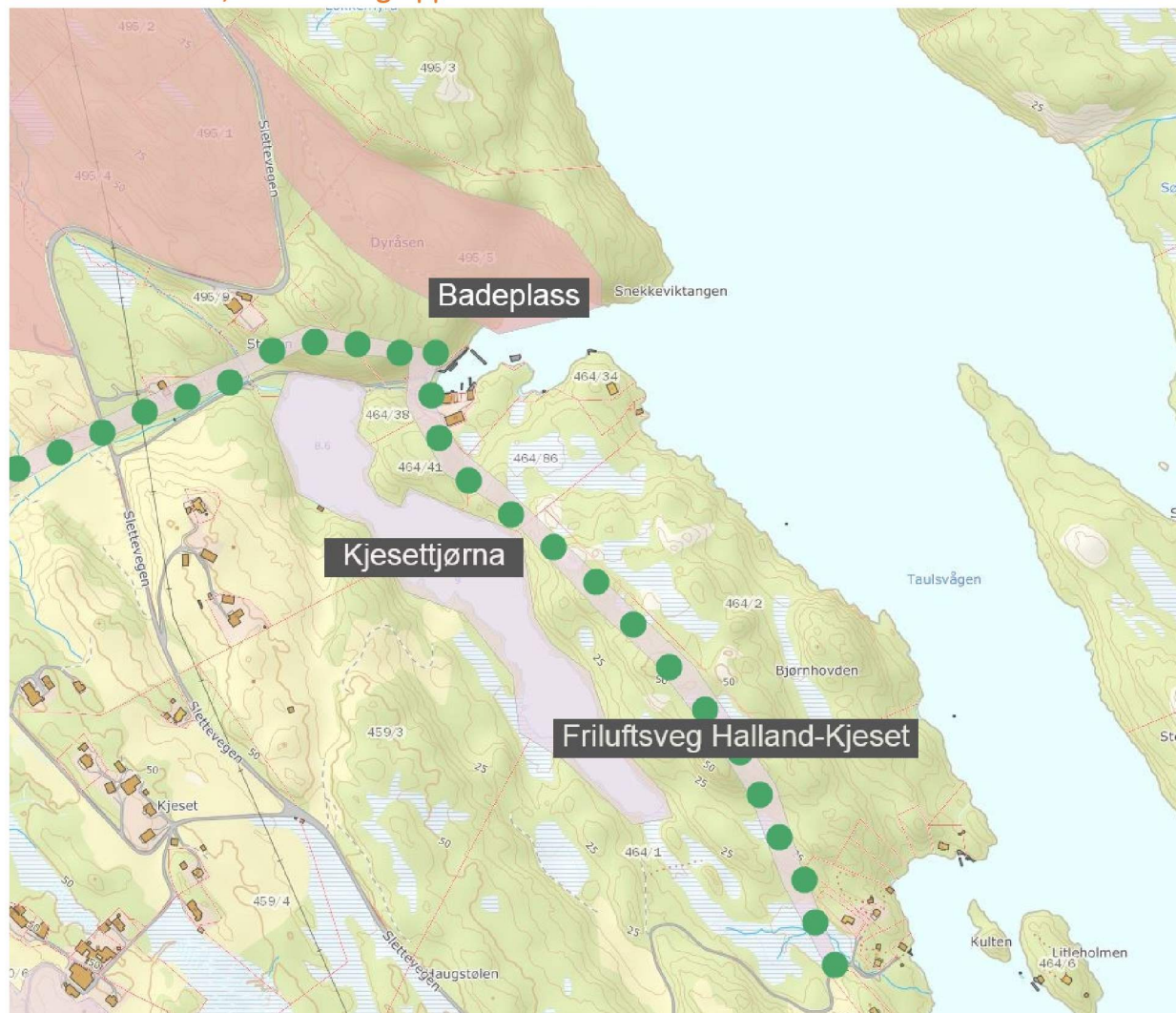
Stadanalyse

Oversiktskart - kollektivtrafikk



Oversiktskartet viser de to bussholdeplassene som er i nærhet til planområdet – Kjeset og Haugstad

Oversikt – Natur, friluftsliv og opplevelser



Oversiktskart som viser naturområder, friluftsliv og opplevelser i planområdet.

Anbefalinger

Snekkevika er et område med mange kvaliteter som i dag er delvis bebygd langs strandsonen med naust og noen hytter. Området er etter vår vurdering egnet som fritidsboligområde, men det må tas hensyn til terreng og natur. Kulturminnene må få en båndleggingssone med egne bestemmelser knyttet opp mot seg.

Planarbeidet videre bør ha fokus på å ivareta grønne kvaliteter i området, samt bedre tilrettelegging for aktiviteter som passer barn og unge.

Fordeler og ulemper med utbygging i Snekkevika:

Fordeler:

- Økt tilgang på varierte hytter – tilfører miljøet noe nytt
- Tilgjengeliggjøring av naturarealer for allmennheten – legge til rette for turmuligheter
- Nye uteareal til bruk for alle – barn og unge i fokus
- Tilpassing til terrenget, utnytting av ubrukt område i dag
- Utnytting av området i tråd med formål i overordnet plan

Ulemper:

- Noe økt trafikkmengde
- Noe støy i utbyggingsperioden
- Privatisering av områder i strandsonen

Vi vurderer det slik at dersom det tas hensyn til terreng, natur, friluftsliv og kulturminner i planarbeidet videre og man finner gode løsninger for brukerne av området så kan man få til en helhetlig plan som legger opp til nye hytter samt god utnytting av omgivelsene. Antall hytter bør vurderes nærmere men en utbygging på +/- 20 hytter mener vi kan være en god utnytting.