

---

# Toska fritidssenter,

Gnr. 443, bnr. 9 m. fl.

Alver kommune

---

## OPPDRAK

Toska fritidssenter, gnr. 443, bnr. 9 m. fl.  
(PlanID 4631-12602017000700)

## EMNE

Planrapport



Figur 1-1 Flyfoto av planområdet. Nordhordlandslart.no

Med unntak av dei rettar oppdragsgjevar har i høve til avtalen med Multiconsult AS, høyrer dette dokument til Multiconsult med alle rettar. Innhaldet – eller deler av det – må ikkje nyttast til andre føremål eller av andre enn den det gjeld i avtalen. Multiconsult har ikkje noko ansvar om dokumentet vert nytta i strid med føresetnadane. Dokumentet kan ikkje kopieras utan løyve frå Multiconsult.

## RAPPORT

OPPDRAAG	<b>Detaljregulering Toska fritidssenter, gnr. 443, bnr. 9 m. fl.</b>	DOKUMENT KODE	10206091
EMNE	<b>Planrapport</b>	TILGJENGE	Open
	PlanID 4631-12602017000700		
OPPDRAAGSGJEVAR	<b>Karen og Jan Ove Toska</b>	ANSVARLIG EINING	Areal og utredning, Bergen
KONTAKTPERSON	Karen og Jan Ove Toska		

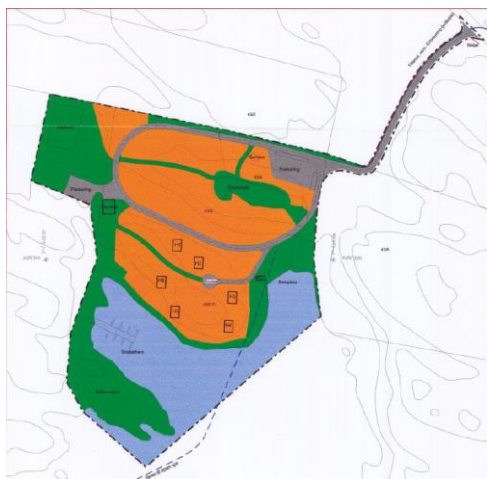
### SAMANDRAG

Formålet med planen er å konsentrere utbygginga av hytter, naust og flytebrygger til området og vika der småbåtanlegget ligg i dag. Hyttene skal vere små og enkle, og tilpassa utleige. Sjøbua skal ha bodar for småbåthamna og utleiehyttene, fellestolett for småbåthamna og ei utleieeinng for fritidsbustad i 2. etasje.

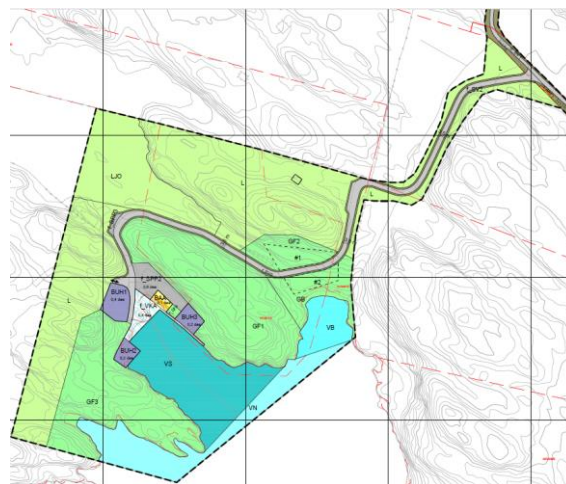
Planen er ein oppdatering av gjeldande plan som ikkje er i samsvar med den nye generasjon grunneigar sine planar for området. Det er ynskje om å redusere utbygginga ved å fjerne campingplassen, samt gjere nokre endringar med omsyn til disponering av formåla, vegløyningar og båthamna. Tal hytter er same som i gjeldande plan, mens arealet for campingplass er tatt ut.

Småbåthamna er regulert i gjeldande plan, men ikkje vist eintydig. Planen skal tydeleggjere storleiken på småbåthamna i tråd med utbygd utstrekning.

Framlegg til reguleringsplan legg til rette for 6 utleieeinngingar for fritidsbusetnad, 5 av dei i frittstående hytter og 1 leilegheit i 2. etasje i sjøbua. Sjøbua skal i 1. etasje ha bodar for småbåthamna og utleiehyttene. Småbåthamna har 49 båtplassar. Badeplassen er regulert om lag i samsvar med gjeldande plan. Campingplassen vert omregulert til landbruk.



Figur 1-2 Gjeldande reguleringsplan



Figur 1-3 Framlegg til revidert plan, utsnitt

00	08.03.2021	Utgåve for offentlig høyring	VE	HJ	TOOA
REV.	REV. DATO	Skildring	UTARBEIDD AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

## INNHALD

<b>1</b>	<b>Samandrag</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>2</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet</b> .....	<b>7</b>
2.1	Tidlegare vedtak i saka.....	8
2.2	Utbyggingsavtaler.....	8
2.3	Krav om konsekvensutgreiing.....	8
<b>3</b>	<b>Planprosessen, medverknad</b> .....	<b>8</b>
3.1	Kunngjering og varsling.....	9
3.2	Medverknad.....	10
3.3	Krav om konsekvensutgreiing/Planprogram.....	10
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammer (føringar?)</b> .....	<b>11</b>
4.1	Overordna føringar og gjeldande planstatus.....	11
4.2	Pågåande planar i området.....	11
<b>5</b>	<b>Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve</b> .....	<b>12</b>
5.1	Plassering og avgrensing av planområdet.....	12
5.2	Dagens arealbruk og tilgrensande arealbruk.....	12
5.3	Staden sin karakter.....	13
5.4	Landskap.....	13
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	14
5.6	Naturverdiar/naturmangfald.....	15
5.7	Grønstruktur, rekreasjonsområde, uteområde (nærmiljø og friluftsliv).....	18
5.8	Naturressursar, inkl. landbruk.....	19
5.9	Trafikktilhøve.....	21
5.10	Born sine interesser.....	22
5.11	Sosial og teknisk infrastruktur.....	22
5.12	Universell utforming.....	22
5.13	Grunntilhøve.....	22
5.14	Miljøfaglege tilhøve.....	23
5.15	Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon).....	23
5.16	Næring.....	23
<b>6</b>	<b>Skildring av planforslaget</b> .....	<b>24</b>
6.1	Hovudtrekk i planforslaget.....	24
6.2	Planlagt arealbruk.....	25
6.3	Busetnaden si plassering og utforming.....	25
6.4	Bumiljø/kvalitet.....	Error! Bookmark not defined.
6.5	Parkering.....	27
6.6	Trafikkløysning.....	27
6.7	Kollektivtilbod/løysningar.....	27
6.8	Areal for uteopphald, leikeplassar, friområde og parkar.....	28
6.9	Landbruksfaglege vurderingar (andre vurderingar i høve til naturressursar (t.d. vatn, sjøbruk, grus og pukke o.l.).....	28
6.10	Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagde offentlege anlegg.....	28
6.11	Universell utforming.....	Error! Bookmark not defined.
6.12	Miljøoppfølging.....	Error! Bookmark not defined.
6.13	Andre tilhøve (rammer og føresegner).....	Error! Bookmark not defined.
<b>7</b>	<b>Konsekvensutgreiing</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>8</b>	<b>Verknader / konsekvensar av planforslaget</b> .....	<b>30</b>
8.1	Fråvik frå overordna planar.....	30
8.2	Staden sin karakter, byform og estetikk.....	30
8.3	Landskap.....	30
8.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	30
8.5	Naturverdiar/naturmangfald.....	30
8.6	Grønstruktur, rekreasjonsområder, uteområde (nærmiljø og friluftsliv).....	30
8.7	Naturressursar, inkl. landbruk.....	31
8.8	Trafikktilhøve.....	31
1.1	Born sine interesser.....	31
8.9	Sosial og teknisk infrastruktur.....	31
8.10	Universell tilgjenge.....	31
8.11	Næring.....	31

## Planrapport

8.12	Klimapåverknad .....	31
8.13	Økonomiske konsekvensar for kommunen/andre offentlege etatar .....	31
8.14	Interessemotsetnader .....	32
8.15	Vurdering av konsekvensar /verknadar .....	32
<b>9</b>	<b>Risiko og sårbarheit, ROS-analyse .....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Merknader til varsel om oppstart, innkomne merknader .....</b>	<b>36</b>
10.1	Innkomne merknader .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>11</b>	<b>Gjennomføring .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>12</b>	<b>Oppsummering (avsluttande kommentar) (kan sløyfast) .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>13</b>	<b>Referanseliste .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>14</b>	<b>Vedlegg 1   teikningar .....</b>	<b>40</b>
<b>15</b>	<b>Vedlegg 2   føresegner .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>16</b>	<b>Vedlegg 3   Prosess.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## 1 Nøkkelinformasjon om planframlegget

Tabell 1-1: Nøkkelinformasjon om planforslaget

Tema	Nøkkelinformasjon
Bydel/område	Alver kommune, Manger, Toska
Gardsnamn/adresse	Hølen
Gnr/bnr	Gnr 443, bnr 2, 5, 6, 9, 22, 66
Tiltakshavar (vår oppdragsgivar)	Karen og Jan Ove Toska
Grunneigarar (sentrale)	Karen og Jan Ove Toska, Bergen og omland friluftsråd
Forslagstiller /Plankonsulent	Multiconsult Norge
Den nye planen sitt hovudformål	Hytter til utleige, småbåthamn og bade plass
Planområdet sitt areal i daa	50 daa
Grad av utnytting	30, 50 og 100% BYA
Tal på nye einingar (bu einingar) / nytt næringsareal (BRA)	5 utleigehytter, 1 sjøbu med bodar og 1 fritidsleilegheit for utleige, 49 båtplassar
Aktuelle problemstillingar (støy, høgder for bygg, o. l.)	Mudring i sjø, stadfesting av eksisterande småbåthamn, bygging i strandsona og nær kystlynghei. Reduksjon og konsentrasjon av tiltak i høve gjeldande plan.
Ligg det føre varsel om motsegn? (j/n)	Nei
Krav om utgreiing av konsekvensar (KU) (j/n)	Nei
Kunngjering om oppstart, dato	11.05.2019
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Er det halde informasjonsmøte? (j/n)	Nei

## 2 Bakgrunn for planarbeidet

Komplett planforslag er sendt inn 15.03.2021 av Multiconsult AS på vegne av forslagsstillar Karen og Jan Ove Toska. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-3 m. fl.

Gjeldande plan er utdatert, og ikkje i samsvar med ny generasjon grunneigar sine planar for området. Det er ynskje om å redusere utbygginga ved å ikkje regulere for camping samt gjere nokre endringar med omsyn til disponering av formåla, vegløyisingar og båthamna.

Føremålet med planen er å konsentrere utbygginga av hytter, naust og flytebrygger til området og vika der småbåtanlegget ligg i dag. Hyttene skal vere små og enkle, og tilpassa utleige. Sjøbua skal ha bodar for småbåthamna og utleiehyttene og fellestolett for småbåthamna samt ein fritidsbustadeining for utleige i 2. etasje.

Småbåthamna er regulert i gjeldande plan, men ikkje vist eintydig. Planen skal tydeleggjere storleiken på småbåthamna i tråd med utbygd utstrekning.

### Eigedomstilhøve:

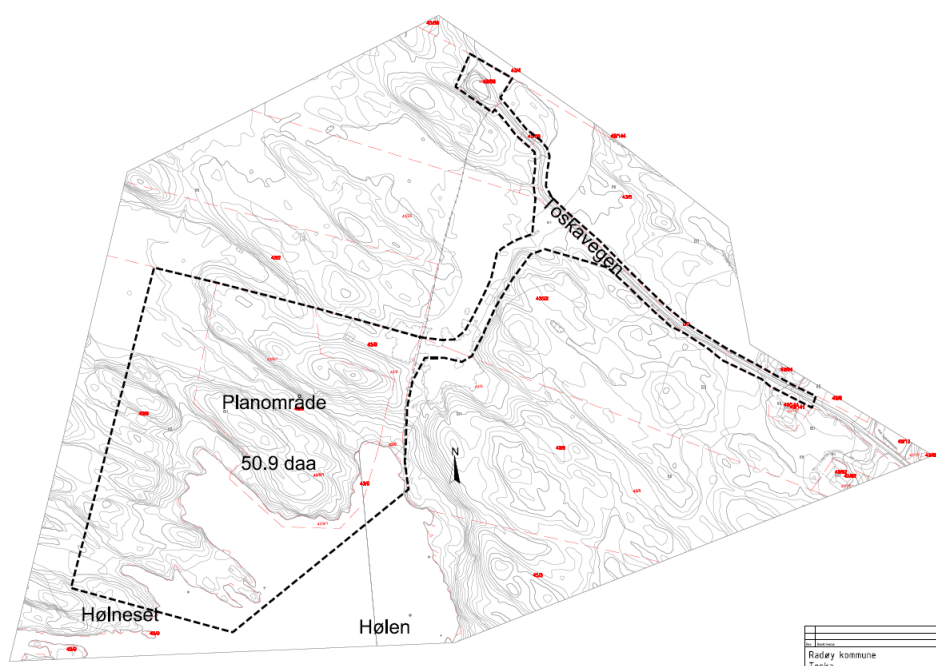
Planområdet omfattar utbyggingsområde, areal som skal endrast frå byggeområde til grønne formål, vegareal, eksisterande turparkering, samt sjøareal.

Eigedomen som skal byggast ut med hyttar, naust, småbåtanlegg med tilhøyrande arealformål: del av gnr. 443, bnr. 9 er privat og eigd av Karen og Jan Ove Toska.

Eigedom som vert omregulert frå hytter/campingvogner til grønne formål: gnr. 443, bnr. 9 er privat og eigd av Karen og Jan Ove Toska.

Eigedom som er nytta til veg (eksisterande): gnr. 443, bnr. 9, 6 og 22 og Toskavegen som manglar mnr (iflg Nordhordlandskart.no). Toskavegen er offentleg fram til eigdomsgrensa. Innanfor planområdet er den privat.

Eigedom som er nytta til turparkering (eksisterande): gnr. 443, bnr. 66 er offentleg og eigd av Miljødirektoratet.



Figur 2-1 Eigedomskart for planområdet.

**2.1 Tidlegare vedtak i saka**

Gjeldande plan Toska Campingsenter Plan ID 12601998000200 er vedtatt 04.02.1998.

**2.2 Utbyggingsavtaler**

Det er ingen utbyggingsavtaler.

**2.3 Krav om konsekvensutgreiing**

Krav om konsekvensutgreiing vart drøfta i oppstartsfasen og avklara med kommunen i oppstartsmøtet 03.07.2017.

<b>Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2009, kapittel II</b>	<b>Ja</b>	<b>nei</b>	Må vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 2. <i>Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften ?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fell tiltaket inn under § 3. <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Figur 2-2 Utklipp frå referat frå oppstartsmøtet



Figur 2-3 Flyfoto av nordre del av Toska sett frå nord. Skråfoto frå 2011, før utbygging av badeplass og båthamn. Kjelde: Alver kommune.



### 3 Planprosessen, medverknad

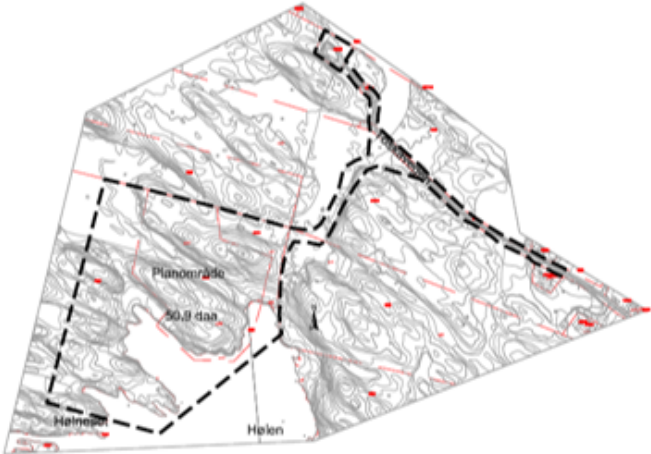
#### 3.1 Kunngjering og varsling

Regulering vart kunngjort i avisa Nordhordland, 11. mai 2019 og på internett: [www.multiconsult.no/aktuelt](http://www.multiconsult.no/aktuelt) under «kunngjøringer».

## Varsel om oppstart av reguleringsplan

Iht. plan- og bygningsloven §5 12-3, 12-8 varsles det nå om at det er igangsatt arbeid med reguleringsplan for eiendommen(e) gnr 43 bnr 9 m flere, på Toska i Radøy kommune.


Tiltakshaver er Karen og Jan Ove Toska og forslagsstiller er Multiconsult ASA.



Formål med ny plan er revisjon av gjeldande plan for å legge til rette for utleiehytter i staden for campingplass. Det skal regulerast for utleiehytter, småbåthavn og badeplass, samt grøntareal og samferdsleformål. Planområdet er ca. 51 daa.

Naboar og grunneigare blir varsla direkte. Eventuelle kommentarar/merknader til det igangsatte planarbeidet sendast skriftleg til:  
**Multiconsult Norge AS,**  
att: Torunn Åsheim, Nesttunbrekka 99, 5221 BERGEN  
eller E-post: [torunn.asheim@multiconsult](mailto:torunn.asheim@multiconsult).  
**Høyringsfrist: 23.06.2019**

**Spørsmål vedrørende reguleringsarbeidet kan stilles til:**  
Torunn Åsheim tlf: 922 19 492



**Multiconsult**

Figur 3-1 Annonse for varsel av oppstart

## Planrapport

**3.2 Medverknad**

Grunneigarar, naboar som er part i saka, og offentlege mynde er varsla per brev datert 17. oktober 2019. Følgande grunneigarar er varsla med brev om planoppstart:

Gårdsnum	Bruksnum	EiendommensAdress	Eiendor	Eiendomr	Navn	EiersAdresse	EiersPostr	EiersPoststed
43	92	Toskavegen 620	5936	MANGER	TOSKA KAREN ANNA	KJØKKELVIKBREKKENE 160	5178	LODDEFJORD
43	98	Eiendommen har ikke veiadresse			OTTESEN SØLVE	TOSKAVEGEN 550	5936	MANGER
43	149	Toskavegen 637	5936	MANGER	HAUGLAND M BYGG AS	Mjøes	5939	SLETTA
43	146	Toskavegen 645	5936	MANGER	MARTINUSSEN JOHNNY	BJØRGEDALEN 41	5141	FYLLINGSDALEN
43	150	Toskavegen 633	5936	MANGER	KRAFT MORTEN ANDRE	VESTLIVEGEN 37	5260	INDRE ARNA
43	147	Toskavegen 641	5936	MANGER	SKEIE MERETHE NORDANGER	LANGARINDEN 233	5132	NYBORG
43	147	Toskavegen 641	5936	MANGER	SKEIE RUNE	LANGARINDEN 233	5132	NYBORG
43	66	Eiendommen har ikke veiadresse			MILJØDIREKTORATET	Postboks 5672 Torgarden	7485	TRONDHEIM
43	141	Toskavegen 650	5936	MANGER	TOSKA TOMAS RAGNAR			
43	55	Eiendommen har ikke veiadresse			SEVERINSEN RASMUS K			
43	144	Toskavegen 635	5936	MANGER	OLSEN ARILD	KLAUVARINDEN 63	5107	SALHUS
43	144	Toskavegen 635	5936	MANGER	RASMUSSEN EVELYN	KLAUVARINDEN 63	5107	SALHUS
43	22	Eiendommen har ikke veiadresse			TOSKA MIKAL AGNAR	TOSKAVEGEN 518	5936	MANGER
43	54	Toskavegen 651	5936	MANGER	HJELLE SIGBJØRN ANSTEIN	EIKHAUGVEGEN 10	5212	SØFTELAND
43	9	Toskavegen 580	5936	MANGER	TOSKA JAN OVE	TOSKAVEGEN 595	5936	MANGER
43	5	Eiendommen har ikke veiadresse			OTTESEN SØLVE	TOSKAVEGEN 550	5936	MANGER
43	4	Toskavegen 595	5936	MANGER	TOSKA JAN OVE	TOSKAVEGEN 595	5936	MANGER
43	6	Toskavegen 521	5936	MANGER	FINEID IVAR	TOSKAVEGEN 521	5936	MANGER
43	6	Toskavegen 521	5936	MANGER	ÅSHEIM TORUNN	TOSKAVEGEN 521	5936	MANGER
43	3	Toskavegen 581	5936	MANGER	KLIMEK JAN	TOSKAVEGEN 581	5936	MANGER
43	2	Toskavegen 540	5936	MANGER	OTTESEN MAGNAR HÅKON	TOSKAVEGEN 542	5936	MANGER

Figur 3-2: Oversikt over grunneigarar som er varsla i samband med oppstart av planarbeidet. Kjelde: Ambita

I samband med varsling av oppstart om planarbeid er det komme inn ti merknadar, 8 frå offentlege mynde og 2 frå grunneigarar og private.

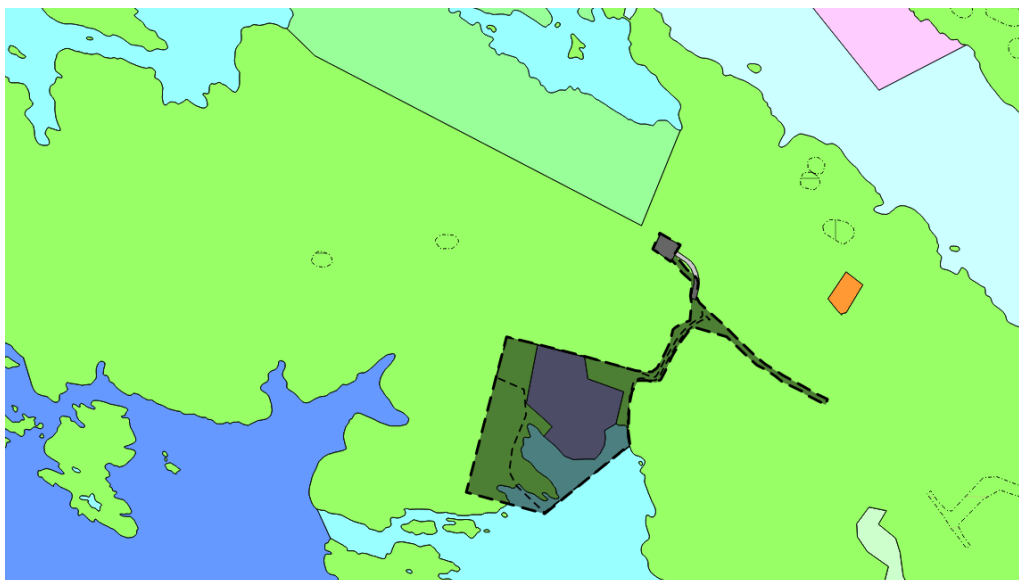
**3.3 Krav om konsekvensutgreiing/Planprogram**

Radøy kommune har vurdert behovet for KU og konkludert med at arbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. Sjå kapittel 2.3.

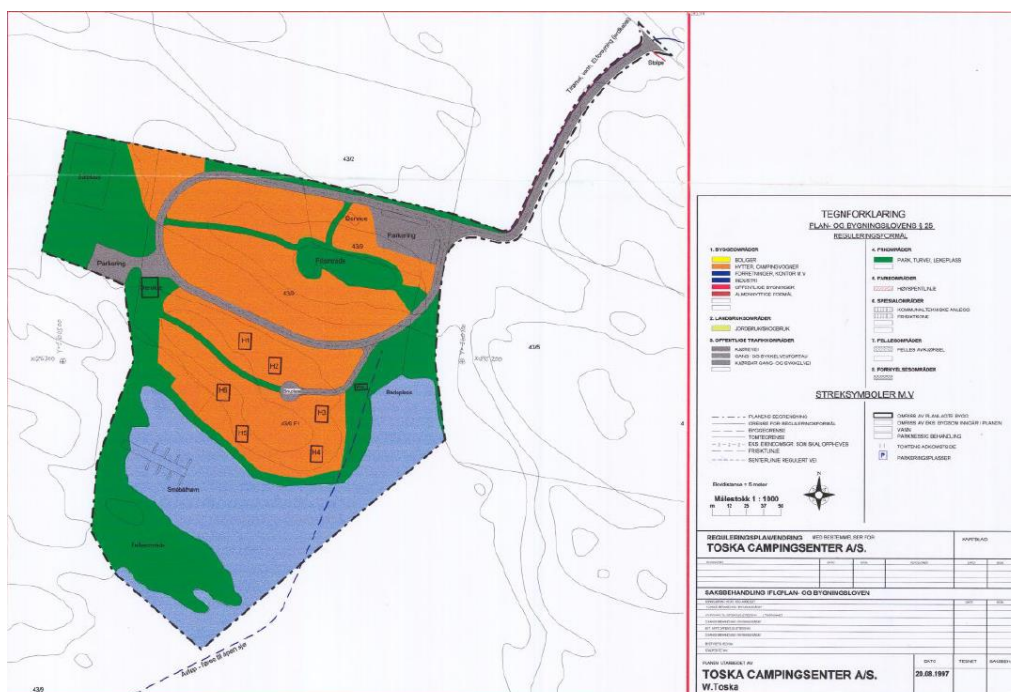
## 4 Planstatus og rammer

### 4.1 Overordna føringar og gjeldande planstatus

Planområdet er i gjeldande kommunedelplan satt av til fritids- og turistformål, LNF-område og naturområde i sjø (sjå figur 4-1). Delar av planområdet er regulert i gjeldande reguleringsplan til hytter/campingvogn, køyreveg, parkering, park, badeplass og småbåthamn (sjå figur 4-2).



Figur 4-1: Syner utklipp av gjeldande kommunedelplan i Alver kommune. Planområdet vest med svart markering. Kjelde: Nordhordlandskart.



Figur 4-2: Gjeldande reguleringsplan for området. PlanID 12601998000200.

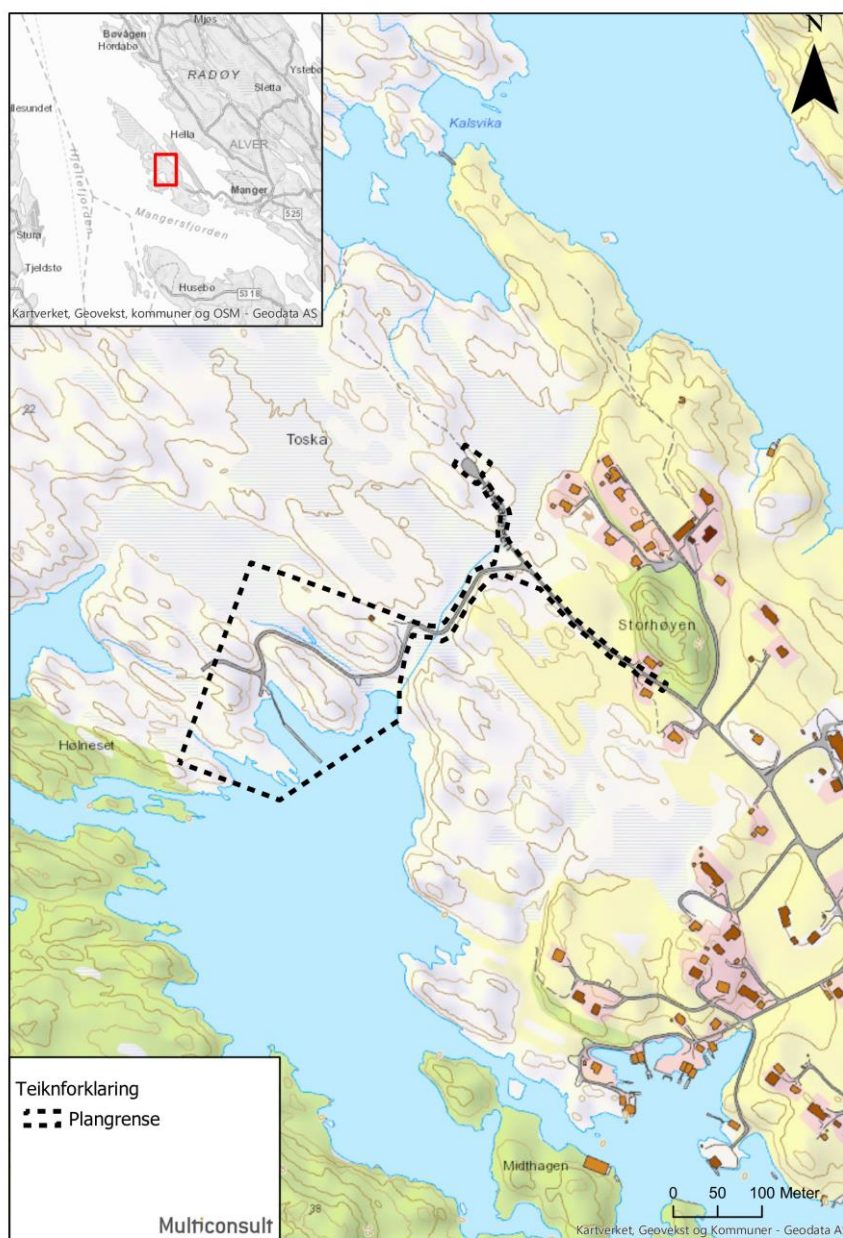
### 4.2 Pågåande planar i området

Det er ikkje meldt om andre pågåande planar som er relevante for eller kan bli påverka av reguleringsplanarbeidet.

## 5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve

### 5.1 Plassering og avgrensning av planområdet

Planområdet ligg på Toska, ei øy i Alver kommune, ca. 5 kilometer i luftlineavstand nordvest for lokalsenter Manger. Planområdet dekker gjeldande plan (PlanID 12601998000200) med noko utviding i sørvest. Planen tek og med privat del av Toskavegen frå turparkeringa i nordvest fram til offentlig del av Toskavegen i aust.



Figur 5-1: Avgrensning av planområdet. Utarbeida av Multiconsult

### 5.2 Dagens arealbruk og tilgrensande arealbruk

Planområdet har ulike aktivitetar tilknytt friluftsbruk. Det er etablert eit småbåtanlegg ved enden av tilkomstvegen og lenger aust er det ei vik som er opparbeidd til bading. Vidare austover er det i hovudsak primærnæring tilknytt landbruk. Mot nord og vest er eit friluftsområde som vert nytta til turgåing.

### 5.3 Staden sin karakter

Planområdet er lokalisert på øya Toska vest for eksisterande bebyggelse, som består av spredde bustadar, hyttar og gardsdrift. Planområdet er delvis utbygd med veg, turparkering, badeplass og småbåtanlegg. Planområdet er elles utmark og beite, samt sjøområde.

### 5.4 Landskap

I overordna kart frå NIJOS rapport 10/2004 (Norsk institutt for jord- og skogkartlegging) er landskapsregionen delt opp i ulike landskapstypar og planområdet ligg innanfor Landskapstype 20-T5 Våg- og smalsundlandskap. Landskapstypen blir mellom anna kjenneteikna av dei smale løpa der kort avstand til begge landsider gir ei oppleving av tett og nært landskap. Landskapsområdet er i rapporten gitt namnet Toskevågen-Holen.

Topografien i planområdet er kupert med små bergryggar som skapar små og varierte rom. Mot nordvest er det ei større flate som skapar ein naturleg overgang til det lågare terrenget lenger vest på Toska. Mot sør dannar det grunne sjøbassenget Hølen eit større rom som er naturleg skjerma mot Mangersfjorden. Vegetasjonen i planområdet er i hovudsak lågtliggande med innslag av tre enkelte stader. Mot sør er det ein del høgare tre som bidrar til opplevinga av at Hølen er skjerma frå sjøen utanfor. Planområdet har gode lys- og soltilhøve, og det er ikkje spesielt store høgder eller fjell som kan kaste skygge over området.

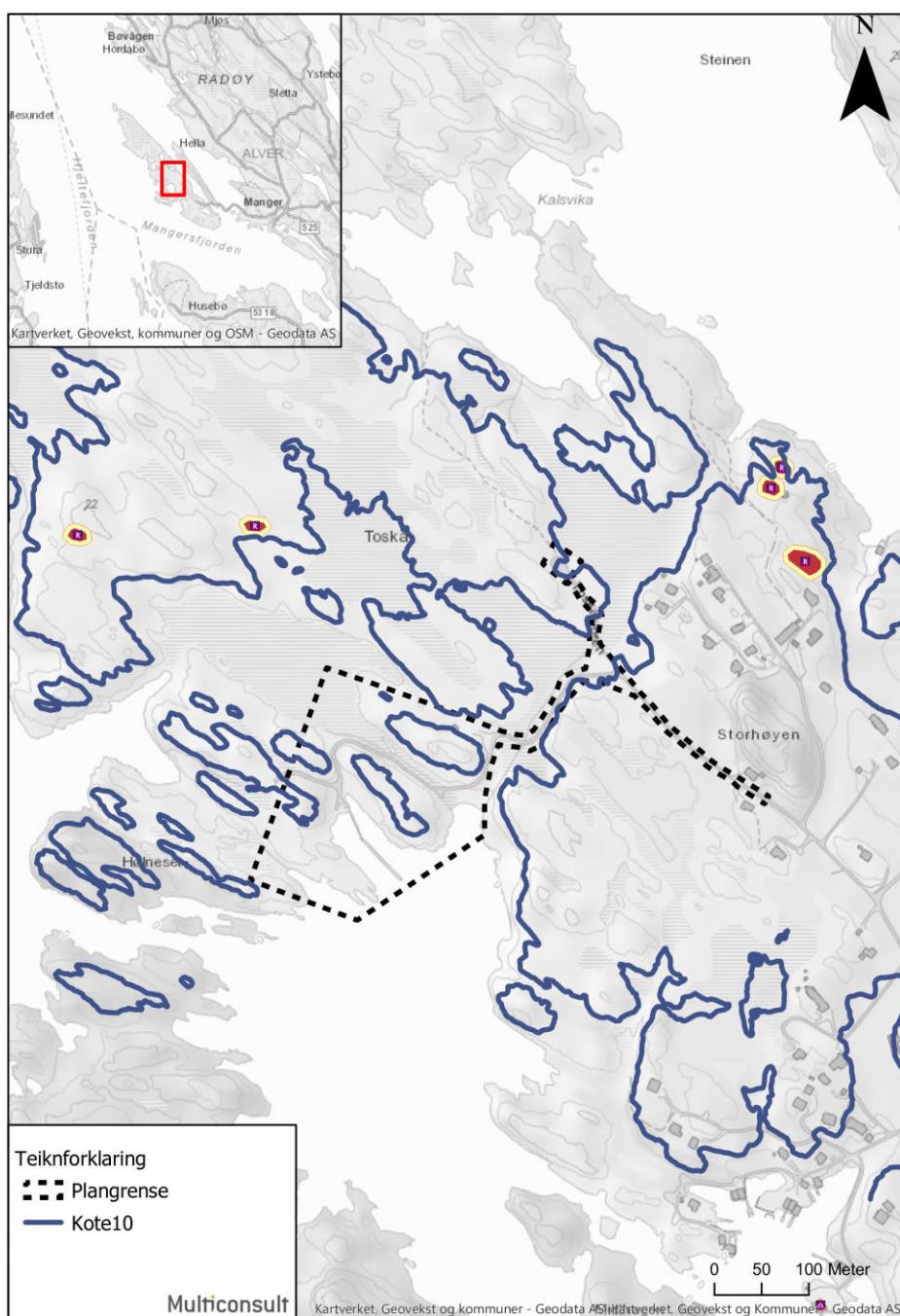


Figur 5-2: Syner landskapsformene i planområdet. Øvst til venstre syner at byggeområde i planen ligg skjult frå omgivingane.. Øvst til høgre syner det skjerma bassenget Hølen. Biletet under til venstre syner småkupert terreng og den skjerma badeplassen. Nedst til høgre syner det opnare kystlandskapet som går nordvestover på Toska.

Foto: Multiconsult.

### 5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. På Toska er det registrert steinalderbuplassar og desse er funne på kote 10 eller høgare (sjå figur 5-3). Største del av planområdet ligg under kote 10, og låg med dette i steinalderen for det meste under vatn med unntak av nokre høgder som i steinalderen var holmar og skjer. På nabøya Flona er det funne gravminne som ligg noko lågare i terrenget.



Figur 5-3: Syner registrerte automatisk freda kulturminne i nærleiken til planområdet (Kjelde: Askeladden.no). Størsteparten av planområdet ligg lågare enn kote 10 som i steinalder for det meste ville vore dekt av vatn.

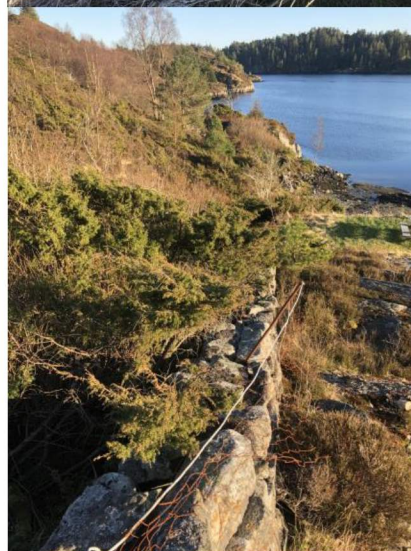
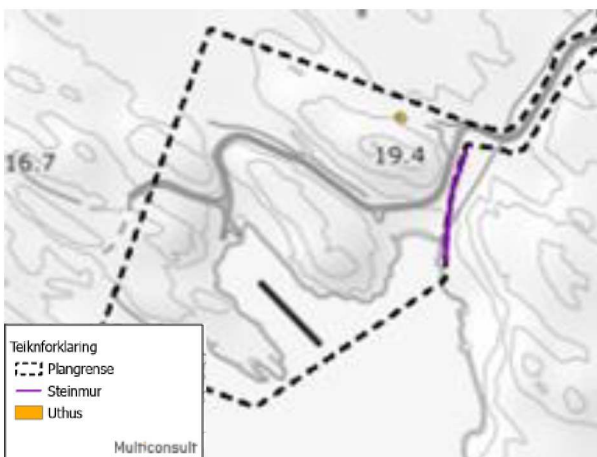
Planrapport

**Nyare kulturminne**

Det er ein steingard i plangrensa, som og er eigedomsgrensa mellom 443/9 (planområdet) og naboeigedomen 443/5.



Figur 5-4 Steingard i plangrensa i aust. Foto: Multiconsult



Figur 5-5 Kart som synes plassering av uthus og steingard. Foto av steinmur. Multiconsult

Det ligg og eit uthus nord i planområdet sitt hovudområde. Ifølgje grunneigar er bygget om lag 100 år gammalt og vart nytta som stølshus.



Figur 5-6 Eldre uthus i nordre del av planen. Foto: Multiconsult

## 5.6 Naturverdiar/naturmangfald

I Naturbase er naturtypen kystlynghei (utforming kalkfattig kystlynghei) registrert på store delar av planområdet (sjå Figur 5-7: Avgrensing av naturtypen kystlynghei (fattig kystlynghei) frå Naturbase. Planområdet er omtrentleg avgrensa med sort stipla linje.). Ifølgje fakta-ark i Naturbase er det ikkje funne særleg mange interessante artar i naturtypen, og røsslyng og klokkelyng er dominerande. Elles er det registrert purpurlyng i små førekomstar. Det vert også nemnt at det er litt spreiding av bergfuru og sitkagran. Naturtypen har fått A-verdi hovudsakeleg grunna storleiken på lokaliteten. I faktaarket vert det lagt til at mykje av lyngen i området er gammal, og at det truleg ikkje har vore beita på lenge.



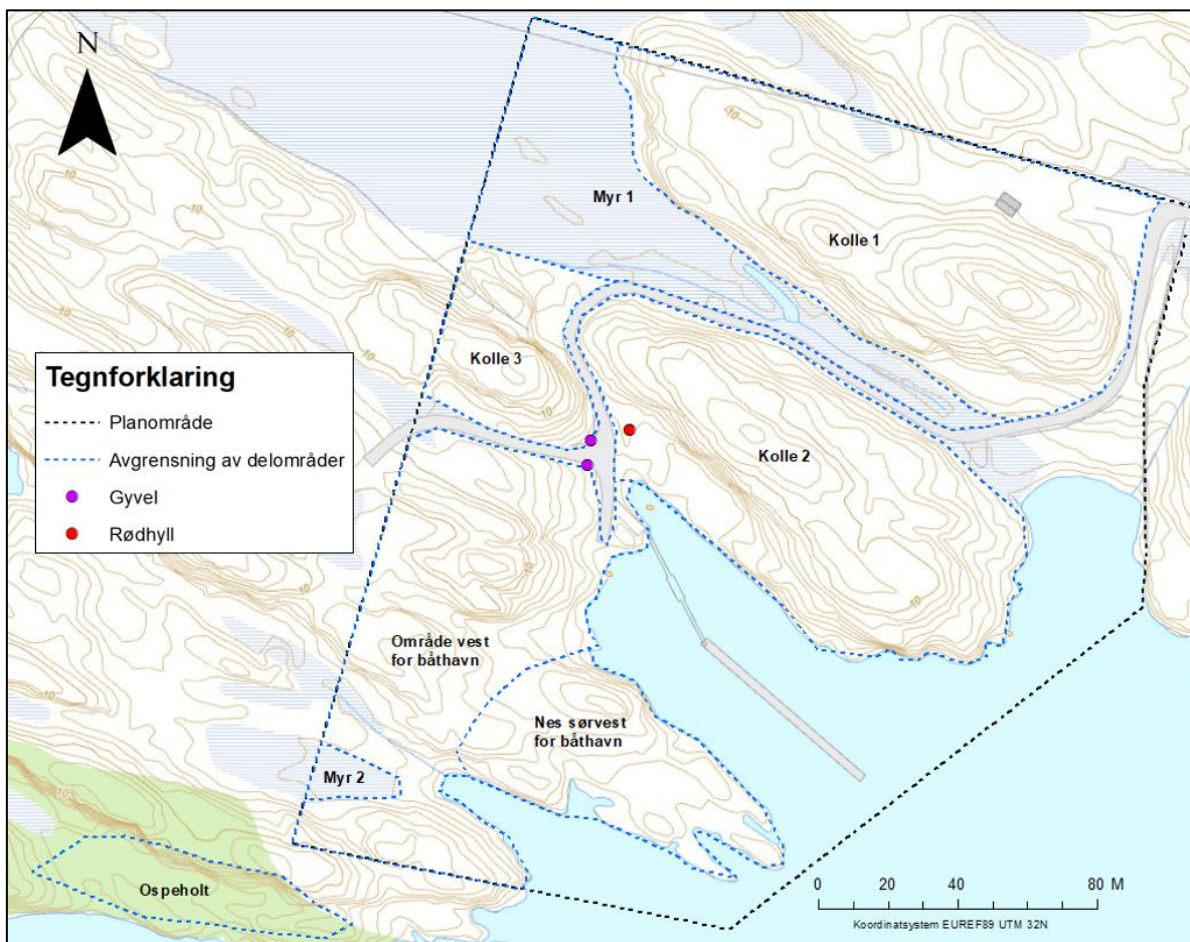
Figur 5-7: Avgrensing av naturtypen kystlynghei (fattig kystlynghei) frå Naturbase. Planområdet er omtrentleg avgrensa med sort stipla linje.

Det er ingen registreringar av raudlisteartar innanfor planområdet, men ein finn dei uønskte framande artane sitkagran og buskfuru.

I rapporten Viltet i Radøy er nordvestlege delar av Toska nemnt som et viktig viltområde og artane ærfugl, siland, gråmåke, svartbak, makrellterne, tjuvjo, tjeld, storspove, heipiplerke, bergrisk og tornirisk er registrerte hekkefuglar i området. Men viltkarta frå rapporten tyder ikkje på at planområdet er spesielt viktig som beiteområde eller hjortetrekk.

I samband med planarbeidet er det utført nye registreringar for å supplere kunnskap om kor vidt avgrensinga av naturtypen i naturbase samsvarar med dagens situasjon. Vegetasjonen i området vart i tillegg vurdert etter naturtypar skildra i Handbok 13, Kartlegging av naturtyper – verdisetting av biologisk mangfald (DN13). I tillegg vart det registrert uønskte framande artar.





Figur 5-8: Avgrensning av delområde innanfor planområdet nytta i registreringsarbeidet for naturmangfald. I tillegg til gyvel og rødhyll vart sitkagran og buskfuru observert spreidd over heile området.

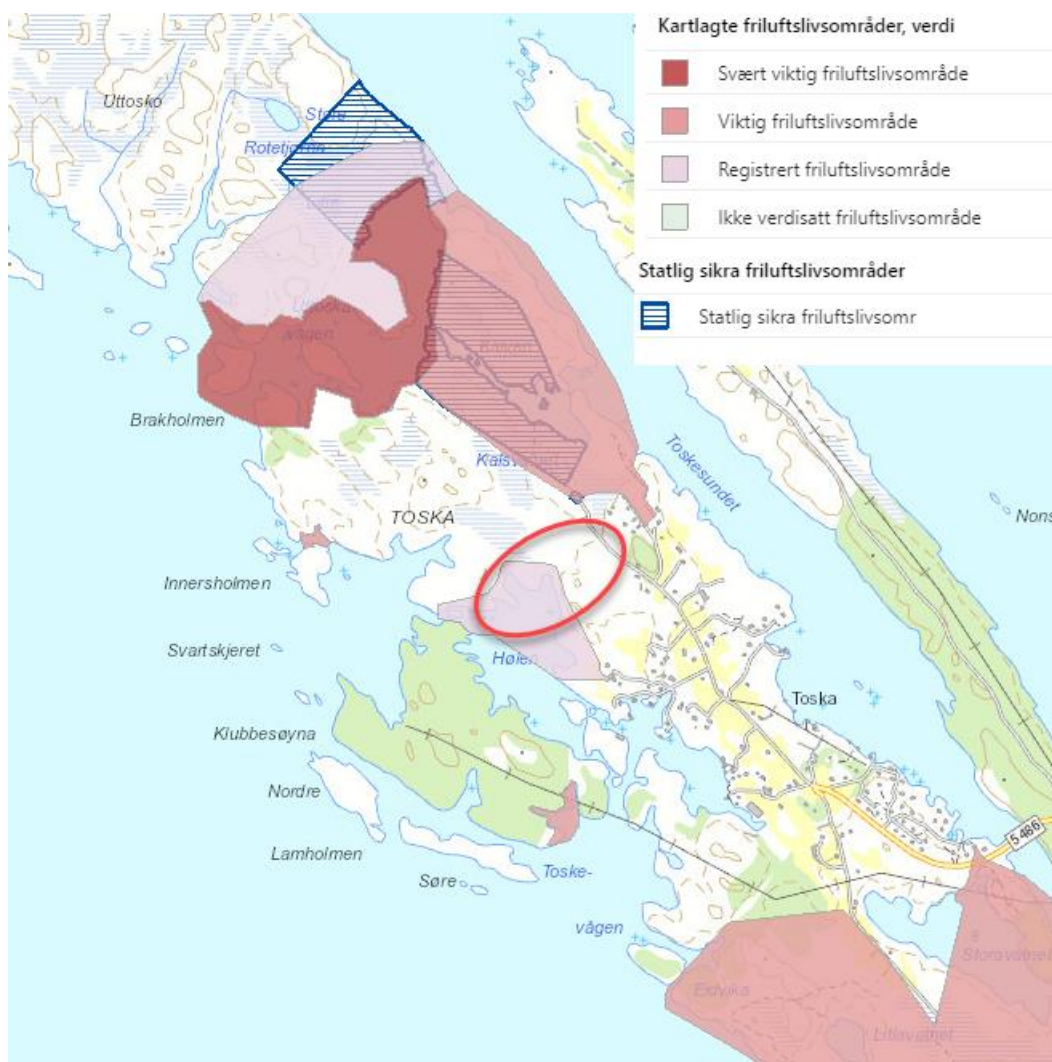


Figur 5-9: Gyvel, markert med raud sirkel, ved vegkrysset mellom kolle 2 og kolle 3. Kolle 3 kan skimtast bakarst til høgre i biletet. Nærmast i biletet visast delar av den fuktige fastmarka som var gjengrodd av blant anna knappsviv og geitrams.

### 5.7 Grønstruktur, rekreasjonsområde, uteområde (nærmiljø og friluftsliv)

Planområdet er del av det registrerte friluftsområdet Hølen som ble kartlagt av Radøy kommune i 2016. Ifølge kartlegging er det i hovudsak noko lokal bruk som er gjeldande. Grunneigar har i den lune vika opparbeidd ein fin badeplass med grasplen, og det er sett ut benk heilt nord i området. Badeplassen har ifølge kartlegginga enkel tilkomst, også for rullestol og barnevogner.

Nord for planområdet finn ein også dei registrerte friluftsområda Uttoskevågen (svært viktig), Nordre Toska (viktig) og Uttoska nord (registrert). Delar av desse er også statleg sikra Figur 5-10: Syner registrerte friluftsområde og statleg sikra friluftsområde. Planområdet omtrentleg markert med raudt omriss. Kjelde: Naturbase frå miljødirektoratet). Desse har tilkomst via privat veg Toskavegen. Kystlinja rundt planområdet har også potensiale for fritidsfiske, men det er ikkje kjend stor aktivitet knytt til dette. Denne kystlinja er også bygd og er definert som potensielt tilgjengeleg ifølge SSB.



Figur 5-10: Syner registrerte friluftsområde og statleg sikra friluftsområde. Planområdet omtrentleg markert med raudt omriss. Kjelde: Naturbase frå miljødirektoratet

## 5.8 Strandsone

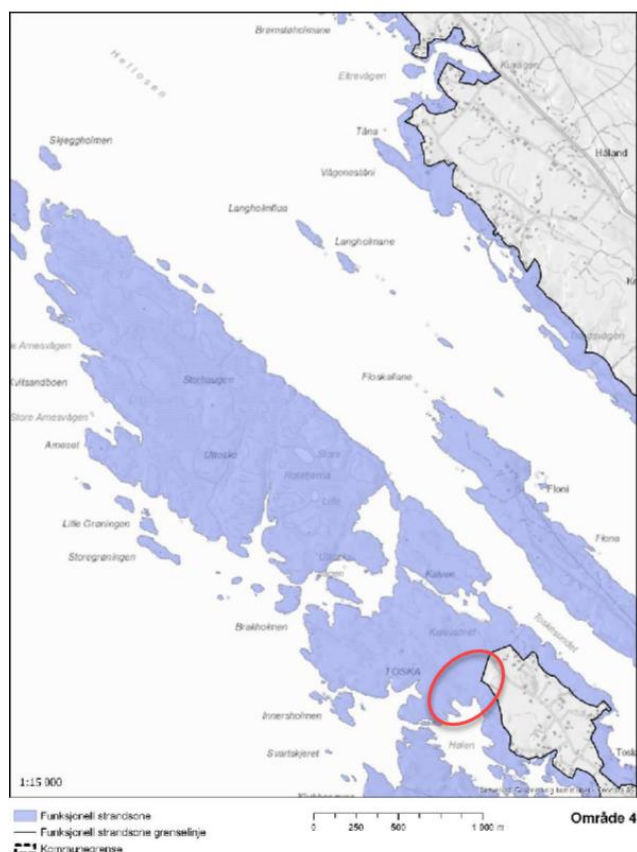
Store delar av planområdet ligg innanfor 100 meter frå strandsone. I denne sona gjeld eit generelt byggeforbod, jf. § 1-8 i plan- og bygningsloven. I 2011 vedtok Stortinget Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (25.03.2011).

Retningslinja har delt kommunane i Noreg inn i tre hovudområde:

- Kystkommunane i Oslofjordområdet: Sone 1
- Andre kommunar med stort arealpress: Sone 2
- Kommunar med mindre arealpress: Sone 3

Radøy er klassifisert i kategori «Kommunar med mindre arealpress». I slike område gjeld byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen generelt. Men i retningslinjene er det sagt at det i område utan press vil vere enklare for kommunar å gi løyve til å bygge enn i område der presset er stort. Eit slikt løyve kan bli gitt etter ei konkret vurdering av lokale tilhøve, og det blir særskilt nemnt at utbygging bør lokaliserast til allereie utbygde område.

I planområdet er det etablert tilkomstveg fram til badeplassen og småbåthamna. Desse tiltaka var ikkje inkludert i vurderinga av funksjonell strandsone utført av Asplan Viak i 2018 i samband med utarbeiding av kommuneplanen. I denne analysen (sjå Figur 5-11) vart planområdet definert å vere innanfor funksjonell strandsone.



Figur 5-11: Syner funksjonell strandsone etter strandsoneanalyse utført av Asplan Viak i 2018.

Vika der småbåtanlegget ligg står i stor grad fram som utbygd (sjå figur 5.12). Strandsona i planområdet er dermed påverka av utbygging i dag. Dette vil saman med gjeldande planstatus (hytter, camping, båthamn) tilseie at ein kan vurdere utbygging jf. Statleg planretningslinje. Det er elles ikkje satt opp gjerde eller andre barrierar som hindrar allmenta si tilgjenge til strandsona. Delar av utmarka er inngjerda av omsyn til beitedyr.

## Planrapport



Figur 5-12: Kartet til venstre syner eksisterande tiltak i planområdet. Biletet til høgre syner at det er bygd veg og etablert småbåthamn i tråd med formål i gjeldande reguleringsplan.

Nordaust for småbåthamna har grunneigar som ein del av gjeldande plan etablert ein badeplass som er noko brukt lokalt og inngår i registrert friluftsområde jf. kap. 5.7. Denne er tilrettelagt med bord og enkel bålplass på ein planert grasbakke. Ved opparbeidinga vart vika drenert med eit tilrettelagt bekkeløp og sikra med mur mellom terreng og strand. Badeplassen ligg skjerma til i høve småbåthamna, og det er ikkje kjent noko konflikt mellom bruk av Hølen som allment tilgjengeleg strandsone og bruken av småbåthamna.



Figur 5-13: Bileta syner badeplass nordaust for småbåtanlegget.

## 5.9 Naturressursar, inkl. landbruk

Delar av planområdet vert brukt til beite både for sau og storfe. Det vert elles drive ein del jordbruk med noko grasproduksjon og beite av sau og storfe i områda nær planområdet. Desse områda er vist som innmarksbeite, overflate- og fulldyrka jord i AR5-datasettet. I sjøen vest for planområdet er det registrert område for både passive og aktive fiskereiskap. Hølen er også del av låssettingsplass i fiskeridirektoratet sine datakjelder (sjå Figur 5-14). Det er ikkje kjent at Hølen vert nytta som fiskeplass, eller låssettingsplass i dag.



Figur 5-14: Syner registrerte fiskeplassar for aktive og passive reiskap samt låssettingsplassar i og i nærleiken av planområdet. Planområdet omtrentleg markert med raudt omriss. Kjelde: Kystinfo.no med data frå fiskeridirektoratet

### 5.10 Trafikktilhøve

Planområdet har tilkomst frå privat del av Toskavegen i aust. Toskavegen går over i kommunal veg og seinare fylkesveg 5486 inn mot lokalsenter Manger. Det er ikkje politiregistrerte trafikkulykker på Toska i følgje NVDB.

Det er ein kollektivhaldeplass på Toska (Toska snuplass) med nokre få daglege avgangar (kvardager) mot Manger og bytte vidare til Knarvik, Austrheim, Bøvågen med fleire.

Grunneigar har i tråd med gjeldande plan etablert einfelts grusveg frå Toskavegen og gjennom heile planområdet. Denne er noko svingete og uoversiktleg, men er ikkje dimensjonert for høg fart (sjå Figur 5-15).



Figur 5-15: Syner etablert grusveg gjennom planområdet.

### 5.11 Born og unge sine interesser

Innanfor planområdet er det særleg badeplassen med tilhøyrande grøntareal som er av spesiell interesse for born og unge. Friluftsområdet i nærleiken med startpunkt på parkeringsplassen i nord er noko nytta som turområde, og for born og unge. Det vert elles vist til kapittel 5.7.

### 5.12 Sosial og teknisk infrastruktur

Det er ikkje ført fram straum- eller VA-nett inn i planområdet, men det er lagt straum og VA-nett langs Toskavagen. Det er også VA-nett på andre sida av Hølen (sjøen), ved busetnaden søraust for planområdet. Det går også ei 22 kV straumlinje over Klubbesøyna sør for planområdet.

Planområdet ligg i ca. 6 km. køyreavstand frå lokalsenteret Manger. Her finn ein fleire offentlege tenester, daglegvarehandel, vinmonopol, apotek, frisør, bensinstasjon, bilverkstad, spisestad med meir. Av annan sosial infrastruktur finn ein også barnehage, borne- og ungdomsskule, sjukeheim samt idrettshall med symjehall og utandørs idrettsanlegg. Naudtenesta brannvesen har base på Manger. Det er tannlege og legekontor på Manger, medan legevakt og politi er i Knarvik.

### 5.13 Universell utforming

Planområdet er ikkje spesielt lagt til rette med tanke på universell utforming. Det er mogeleg å ta seg fram med rullestol langs den etablerte grusvegen, men vegen har ei bratt kneik.

### 5.14 Grunntilhøve

Ifølgje NGU sitt berggrunnskart består berggrunnen i området av kvarts-feltspatrik banda gneis. NGU sitt lausmassekart viser at området er registrert som «bart fjell», som betyr at meir enn 50 % av arealet er fjell i dagen. I den nordvestlege delen av planområdet finn ein også myr i følgje AR5.

Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for skred ifølgje innsynsløysing frå NVE.

### 5.15 Miljøfaglege tilhøve

Planområdet ligg ikkje i nærleiken av støykjelder som hovudveggar, innflygingsområde og større industribedrifter. Det er ikkje ureina grunn innanfor eller i nærleiken av planområdet.

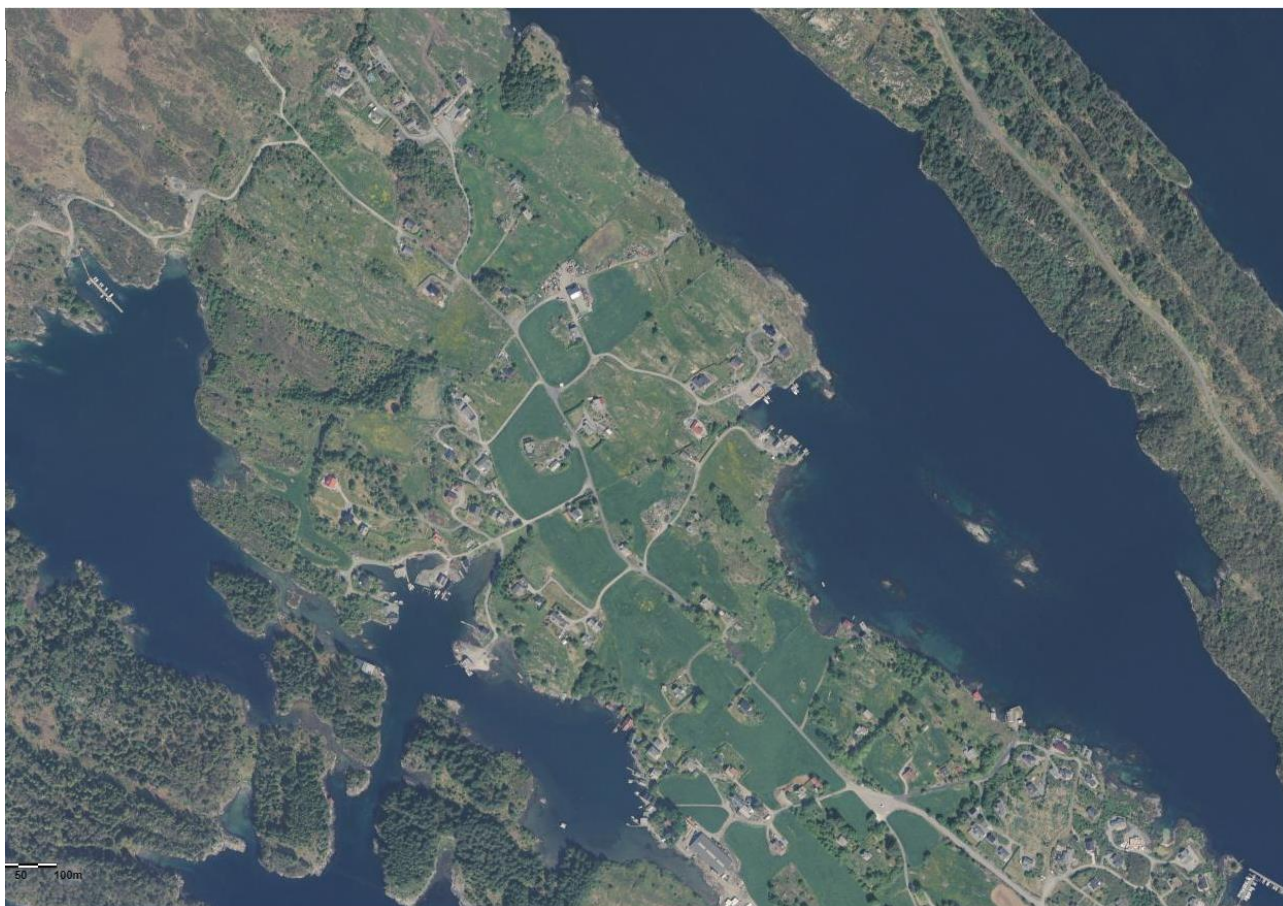
Planområdet ligg utsett til med tanke på vind, men er skjerma frå bølger frå Mangersfjorden. Hølen er ei lun lagune som er beskytta av Klubbesøyni og med berre nokre svært smale sund mot fjorden. Det er gode soltilhøve utan store høgder og fjell som kastar skugge.

### 5.16 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Utover tema som er skildra over er hending stormflo og havnivåstigning aktuelt for planområdet. Delar av planområdet ligg innanfor stormflo med gjentakintervall 20 og 200 år og hendinga vert meir aktuell med klimaendringar. Det vert elles vist til vedlagt ROS-analyse og samandrag i kapittel 8.

### 5.17 Næring

Toska har ikkje spesielle næringslivsinteresser utover landbruk og fiskeri. Gjeldande plan med utleiehytter, camping og småbåthamna er tenkt som tilleggsnæring for bonden og vil gje tilskot til den pågåande landbruksdrifta på eigedom.

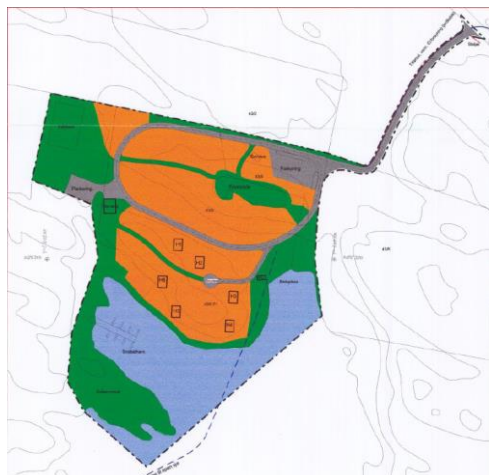


Figur 5-16 Flyfoto sentrale deler av Toska som syner at øya er nytta til landbruk. Hølen til venstre i bildet. Kjelde: Norge i bilder

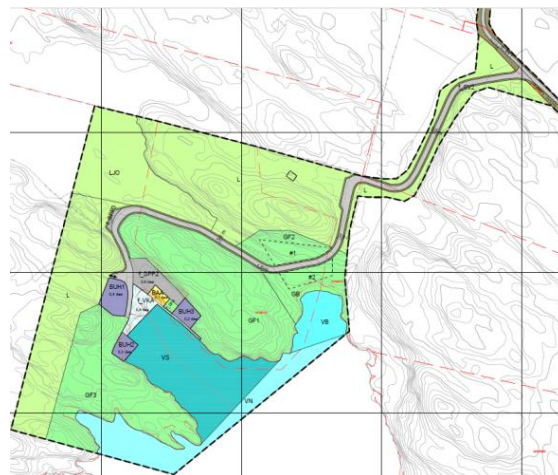
## 6 Skildring av planforslaget

### 6.1 Hovudtrekk i planforslaget

Planforslaget er ei endring av gjeldande reguleringsplan Toska Campingsenter Plan ID 1260-1998-000200. Endringa vil innebere betydeleg reduksjon i område for utbygging jamført med gjeldande plan, samt konsentrering av inngrepa til ei vik. Hytteområdet er redusert i areal og flytta frå haugen til vika med småbåthamna. Tal hytter er uendra. Campingplassen er gjort om til LNF og friområde.



Figur 6-1 Gjeldande reguleringsplan



Figur 6-2 Framlegg til revidert plan, utsnitt

Det er føreslått utbygging i eit avgrensa og skjerma område konsentrert rundt eksisterande småbåt-anlegg. Det er planlagt for utleiehytter med tilhøyrande sjøbu, småbåthamn, parkering, båtopptrekk og tilkomstveg. Eksisterande bruk av området til friluftsliv og rekreasjonsbruk er teke i vare gjennom areal avsett til friområde og grøntområde. Planforslaget inkluderer også Toskavegen med omgjerung av privat veg til offentleg veg fram til friluftsområdet etter ynskje frå kommunen. Det er i tillegg opna for å utvide turparkering på eigedom gnr. 443 bnr. 66, eigd av Miljødirektoratet. Dette er og etter ønske frå kommunen, og båthamna eller utleiehyttene skal ikkje nytte turparkeringa.



Figur 6-3: Konseptuell visning av planforslaget. Kjelde: Multiconsult



## Planrapport

I vika vil det sentrale elementet fortsatt vere småbåtanlegget som ligg nesten midt i den smale vika avgrensa av ein naturleg haug på kvar side. Innerst i vika vert det utleigehytter, sjøbu, parkering og kaier/brygger. Kollane som i gjeldande plan er regulert til hytter og camping vert endra til grøne formål og ivareteke som natur.

Badeplassen er allereie opparbeidd i samsvar med gjeldande plan. Småbåthamna er delvis opparbeidd. Elementa for båtplassane er på plass, men tilkomsten til flytebrygga er mellombels skrådd meir mot nord. Den skal flyttast slik at den vert liggande i ei rett line i fortsettinga av flyteelementa for båtplassane, og slik at den nordaustlege delen av vika kan verte tilrettelagt for båtoppdrag.

## 6.2 Planlagt arealbruk

Planframlegget regulerer til følgjande arealbruk:

Arealformål	
Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)	Areal (da)
Utleigehytter (BUH)	0,84
Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)	0,11
Renovasjonsanlegg (BRE)	0,01
Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)	
Veg (SV)	2,75
Annan veggrunn – grøntareal (SVG)	2,67
Parkeringsplassar (SPP)	1,29
Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)	
Friområde (GF)	13,08
Badeplass/-område (GB)	1,40
Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 12-5 nr. 5)	
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget på garden (L)	15,42
Jordbruk (LJO)	3,81
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5 nr.6 )	
Småbåthamn (VS)	4,40
Naturområde (VN)	3,07
Badeområde (VB)	1,16
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)	0,43
<b>Sum arealbruk i planområdet</b>	<b>50,44</b>

## 6.3 Busetnaden si plassering og utforming

### 6.3.1 Utleigehytter (BUH)

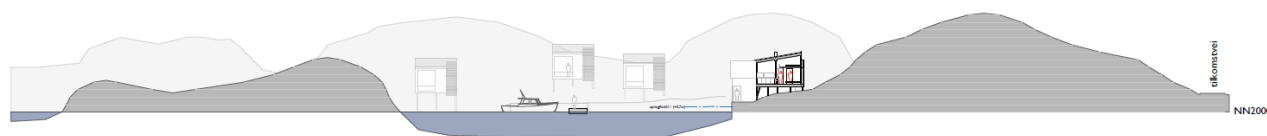
Det er vist tre felt for etablering av utleigehytter (BUH1-BUH3). Areala er avgrensa slik at dei tar minst mogeleg av landskapsområdet som er synleg frå utanfor planområdet. I føresegnene er det opna for etablering av til saman 5 utleigeeiningar innanfor desse felta. Avgrensing av byggefelta er tronge for å sikre mest mogeleg konsentrert utbygging rundt småbåtanlegget, samt skjerming mot omgivnadane ved at dei ligg i eit avgrensa landskapsrom. For å hindre privatisering er det ikkje opna for etablering av gjerde eller liknande stengsel med unntak av på mindre terrassar. Grepet med å sette av arealet til utleigehytter er også venta å gi mindre privatisering enn å regulere til fritidsbustad då besøkande med korte opphald truleg vil få mindre eigarskap til staden.

## Planrapport

Ein ser for seg at hyttene vert bygga i to etasjar, og det er i føresegnene stilt krav til ei maksimal grunnflate på 50 m<sup>2</sup>, maksimal byggehøgde 7 meter og bebygd areal (BYA) 30% og 50%. Byggegrensen ligg i formålsgrensene. Det er krav om at minst 1 eining av utleiehyttene eller leiligheiten i BAA skal ha universelt tilgjenge. Hyttene skal i utgangspunktet byggast på pålar for minst mogeleg terrenginngrep. Planen er vidare at hyttene skal få eit moderne uttrykk og det er difor ikkje stilt krav til saltak, men det er krav til fargebruk og materialbruk som sikrar at hyttene innordnar seg omgivnadane.



Figur 6-4: Syner ei tidleg skisse for planforslaget. Planteikning over og snitt / oppriss langs den raude line under.  
Arkitekt: Sivilararkitekt Ivar Fineid



### 6.3.2 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)

Tilknytt hyttene i BFR og småbåtanlegget er det opna for å sette opp sjøbod. Sjøboden kan verte innredd med bodar som kan nyttast av hyttebrukarane og båteigarane til plassering av til dømes fritidsutstyr, båtmotor, småbåt, fiskeutstyr, ekstra lagerplass, med meir. Vidare er det i føresegnene

## Planrapport

opna for at ein kan etablere toalett innanfor feltet med krav om at dette skal ha tilgang frå utsida. Med dette opnar planforslaget for nødvendige fasilitetar for brukarane av småbåthamna og badeplassen.

Vidare er det opna for byggehøgde 7 meter slik at det skal vere mogeleg å etablere éi ekstra utleigeeining i andre etasje av sjøboden. Bebygd areal (BYA) er 100%.

#### 6.4 Parkering

I planforslaget er parkering for utleigehyttene løyst innanfor det same landskapsrommet som hyttene sjølve. I føresegnene er de stilt krav om 1 parkeringsplass per utleigehytteining og 0,25 per båtplass. Dette tilsvarar knapt 19 parkeringsplassar og lar seg løyse innanfor areal sett av til privat parkering. Illustrasjonsplanen viser 20 parkeringsplassar. Det er og plass til ein HC-parkeringsplass (5%).

Plassering av sykkelparkingsplassar kan løysast innanfor felt regulert til utleigehytter (BUH), område sett av til sjøbod (BAA) eller areal for kaifunksjonar (VKA). Endeleg utforming og plassering av desse vert gjort i ein seinare detaljfase. I føresegnene er det sikra etablering av minst 5 sykkelparkingsplassar tilknytt småbåthamna.

Krava til parkering er sett i samsvar med kommuneplanens arealdel (KPA) for Radøy. KPA har krav til 0,5 parkeringsplass for kvart hotell/overnattingsrom. I dei illustrerte skissene av utleigehyttene er det eit soverom og ei hems i kvar eining. Det er difor rekna med 1 parkeringsplass per eining utleigehytte. Det er og stor sannsyn at brukarane av hyttene kommer i bil og at det difor bør vere 1 parkeringsplass per utleigehytte og ikkje ein halv.

Vidare opnar planforslaget for at eksisterande turparkering til friluftsområdet i nord (o\_SPP1) på eigedom gnr. 443 bnr. 66 kan utvidast. Det er parkering for brukarar av friluftsområda, og vert ikkje nytta av småbåthamna eller utleigehyttene.

#### 6.5 Trafikkløysing

Tilkomstveg til hytteområdet er planlagt frå eksisterande kommunal veg Toskavegen og via etablert privat grusveg til byggeområda. Det er opna for at den etablerte grusvegen (f\_SV2) kan utvidast noko slik den er vist i plankartet.

Toskavegen er i planforslaget vist med eksisterande breidde, men det er i tillegg sett av naudsynt areal til anna veggrunn. Dette opnar for mogeleg utbetring av sideanlegg med tanke på til dømes overvasshandtering, med meir.

Planforslaget opnar for etablering av 6 utleigeeiningar som ein ventar vil ha sporadisk trafikk. Det er ikkje venta at dette vil auke trafikkmengda på Toskavegen nemneverdig. Småbåtanlegget vert heller ikkje utvida i høve eksisterande situasjon. Mange av båtplassane er leigd av bustad- og hytteigarar på Toska. Ein ventar difor ikkje at dette skal auke trafikkmengda i høve dagens situasjon. Noko meir trafikk tilknytt turparkering kan tenkast, men er lite sannsynleg jf. dagens avgrensa aktivitet.

#### 6.6 Kollektivtilbod/-løysningar

Det er i dag skuleruter til og frå Toska til Manger med 2 bussar frå Toska om morgonen og 4 busser frå Toska om ettermiddagen. Det er ikkje noko busstilbod i helgane. Det er ikkje lagt spesielt til rette for kollektiv i planframlegget.

## 6.7 Areal for uteopphald, leikeplassar, friområde og parkar

### 6.7.1 Friområde (GF)

Eksisterande naturområde som ligg i direkte tilknytning til byggeområda er tenkt vidareført som friområde. Desse kan leggest til rette på ein enkel måte med til dømes klopper over myrområde, enkle stiar og utplassering av benkar. Områda skal vere tilgjengeleg både for allmenta og brukarane av utleiehyttene. Innanfor føresegnområde #1 er det tenkt at kan etablere meir permanente friluftsfremmande element som til dømes grillplass, grillhytte, gapahuk.

### 6.7.2 Badeplass/-område (GB)

Den tilrettelagde badeplassen i Hølen skal vidareførast og styrkast i planforslaget. Badeplassen skal vere tilgjengeleg for allmenta og ein ynskjer å opne for oppgradering av badeplassen med til dømes badebrygge og stupebrett. Innanfor føresegnområde #2 er det tenkt at kan etablere mindre tiltak enn i friområde GF2. Dette kan til dømes vere benkar, bord, bål plass, grill, telt plass med meir.

## 6.8 Landbruksfaglege vurderingar (andre vurderingar i høve til naturressursar (t.d. vatn, sjøbruk, grus og pukk o.l.)

Planforslaget vidarefører lovleg bruk av areala i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. I høve gjeldande reguleringsplan blir eit større areal tilbakeført som generelt LNF-område (L) som truleg vil nyttast mest til beite.

Det er i tillegg sett av eit areal til landbruksformål LJO. Her ynskjer grunneigar å tilføre landbruksjord for nydyrking og det er opna for dette i føresegnene.

## 6.9 Område i sjø

### 6.9.1 Småbåthamn (VS)

Eksisterande småbåthamn vidareførast og planforslaget opnar for opp til 49 småbåtar. Feste for småbåtanlegget mot land kan plasserast fritt innan arealet, men er tenkt noko lenger sørvest enn i dag jf. Figur 6-4. Arealet som er avsett til småbåthamn er grunt og det kan vere behov for mudring slik at ein kan sikre tilstrekkeleg djupne. Ein ynskjer også å legge til rette for friluftaktivitet i hamna, og føresegna sikrar at det kan leggest til rette for enkel tilkomst for kajakk og kano.

### 6.9.2 Naturområde (VN)

Arealet avsett til småbåthamn er tydelegare avgrensa jamført med gjeldande plan for å markere skilje mot annan aktivitet i naturområde VN. Det kan i dette området ikkje utførast tiltak som kan vera til hinder for, eller til ulempe for ålmenta eller ferdsel til sjøs. Unntak er fortøying eller andre mindre tiltak tilknytt småbåtanlegget.

### 6.9.3 Badeområde (VB)

Areal avsett til badeområde er avgrensa av bukta som avgrensar rommet som badeplassen utgjer. Føresegnene opnar for vidareføring av dagens bruk og ein ønskjer også å opne for etablering av meir permanente tiltak som stupebrett og badebrygge. Forankring og plassering av slike tiltak kan etablerast i sjøområde avsett til badeområde VB.

#### 6.9.4 *Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)*

Tilknytt småbåtanlegget VS ønskjer ein å etablere eit enkelt, men permanent kaianlegg. Ein ser for seg ein pælemontert kaifront som eventuelt kan kledast med tre. Ein ønskjer også å opne for eit permanent båtopptrekk i nær tilknytning til tilkomstveg. Det er ikkje opna for vinteropplag for båt innanfor planområdet.

Det er i tillegg knytt føresegner til formålet som relaterer seg til ulike risikotilhøve som framtidig havvasstand og forureining.

#### 6.10 **Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagde offentlege anlegg.**

Når det gjeld straumframføring er det mogeleg å kople seg på el-nettet både frå eksisterande kabel i Toskavegen og frå luftleidning via sjøen frå Klubbessøyna. VA-nett kan koplast via sjøvegen frå Toskavågbotn eller frå Toskavegen.

Det er stilt rekkefølgekrav om godkjent VA-rammeplan før ein kan få rammeløyve for bygg i planområdet. Det er også stilt rekkefølgekrav til etablering av renovasjonsplass før ein kan gi ferdigattest eller bruksløyve for utleigehyttene.

## 7 Verknader / konsekvensar av planforslaget

### 7.1 Fråvik frå overordna planar

Planforslaget er i samsvar med overordna plan når det gjeld arealbruk, men det er til dels omrokking av areala. Det er eit fråvik frå arealplanen når det gjeld utbygging i det som der blir definert som funksjonell strandsone og byggegrense mot sjø. Planforslaget er ei nedskalering og redusering av tiltak i høve til gjeldande plan, og vil føre til mindre utbygging i strandsona og mindre synlege tiltak i kystlandskapet. Det er i samsvar med gjeldande plan når det gjeld etablert tilkomstveg til eksisterande småbåtanlegg og denne delen av strandsona er med det i dag påverka av utbygging. Jf. statlege retningslinjer er det mykje som talar for at ein kan gi løyve for ei vidare mindre utbygging i dette området.

### 7.2 Staden sin karakter, byform og estetikk

Byggetiltaka er konsentrert til ei vik og byggeområda er plassert rundt småbåthamna. Bygga vil ramme inn inste del av båthamna og vil gje tydeleg form og estetikk til dette rommet. Planen opnar for at hyttene skal få eit moderne uttrykk og det er satt krav til fargebruk og materialbruk i føresegnene som sikrar at hyttene innordnar seg omgivnadane. Ser ein dette i samheng med det avgrensa landskapsrommet som er opna for utbygging, så vil realisering av planforslaget truleg ha positiv innverknad på temaet estetikk og utforming.

### 7.3 Landskap

Gjeldande reguleringsplan for området opnar for utbygging på bergryggane og i landskapsrommet tilhøyrande badeplassen. Utbygging i desse områda ville ha vore svært synleg og hatt ein større påverknad på den regionale landskapstypen enn det noverande planforslaget. Ein har difor valt å samle alle byggeformål i eit skjerma landskapsrom rundt etablert småbåthamn. Dette vil gi minimale konsekvensar for innsyn frå omkringliggende landskapsområde og frå sjøområdet Hølen. Etablert tilkomstveg føl landskapskonturane utan store fyllingar og skjeringar og er innordna landskapet i størst mogeleg grad.

### 7.4 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-bygningar i planområdet. Det er ikkje gjort nye kulturminneregistreringar, men satt krav om arkeologiske undersøkingar og eventuell frigjeving før rammeløyve for bygg. Byggeområda ligg på ca kote 5 og lågare. Planforslaget påverkar ikkje registrerte kulturminne på Toska i form av direkte berøring eller innsyn. Dersom det vert funne gjenstandar/kulturminne på land eller i sjø under anleggsverksemd vil arbeidet straks stoppast, og rette kulturminnemynde bli kontakta i samsvar med gjeldande lovverk.

### 7.5 Naturverdiar/naturmangfald

Byggeformål i planforslaget plassert slik at dei i liten grad vil påverke naturtypelokaliteten fattig kystlynghei. Det vert elles vist til vedlagt vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12.

### 7.6 Grønstruktur, rekreasjonsområde, uteområde (nærmiljø og friluftsliv)

Planforslaget vil ha liten innverknad på eksisterande bruk av området til friluftsliv og rekreasjon. Byggeområda er lagt til allereie utbygd strandsone med småbåthamn, ein ventar med dette at strandsona ikkje vert privatisert ytterlegare. Planforslaget vidarefører badeplass i Hølen og styrkar landskapsrommet rundt med eit større areal til friområde enn i gjeldande plan. Planforslaget opnar med dette for vidareføring av dagens bruk og opnar for tilrettelegging av nye friluftaktivitetar (grillhytte, bål plass, teltplass med meir). Utbyggingsområda i planforslaget ligg også skjerma til frå

registrerte friluftsområde i nord og vest. Det er ikkje opna for etablering av barrierar og stengsel, og strandsone utanfor planområdet vil framleis ha tilsvarende tilgjenge som i dag. Planforslaget tek i vare og opnar for utviding av eksisterande turparkering ved enden av Toskavegen.

### 7.7 Naturressursar, inkl. landbruk

Planforslaget omfattar areal som tidlegare har vore nytta til beite, men dette er sikra som LNF eller landbruksformål og vert ikkje teke i bruk til bygge- eller samferdselsformål. Ifølgje grunneigar er ikkje Hølen nytta som låssettingsplass lenger. Planframlegget opnar for same storleik på småbåthamna som eksisterande anlegg og planen vil ikkje medføre noko endring av kaste- og låssettingshøva samanlikna med dagens situasjon. Utbygging av området og bruk av småbåthamn vil måtte forholde seg til gjeldande regelverk og det er ikkje venta utslepp til Hølen.

### 7.8 Trafikktilhøve

Det er ikkje venta ein vesentleg auke i trafikkmengda til planområdet med utbygging av få hytteeiningar. Eksisterande veg Toskavegen skal kunne handtere trafikkauken utan nemneverdige konsekvensar (støy, ulykker) for andre.

### 7.9 Born sine interesser

Planforslaget vil ikkje ha negativ verknad for born og unge sine interesser i eller i nærleiken av planområdet. Det vil framleis vere tilgang til strandsone slik som i dag, og vidare oppgradering av området rundt badeplassen vil vere positivt for alle aldersgrupper.

### 7.10 Sosial og teknisk infrastruktur

Utbygging av hytter vil ikkje påverke sosial infrastruktur som skular og barnehagar. Det er kort veg til servicetilbod på Manger og det er tilgjenge for naudetatar til planområdet.

Omfanget av utbygging i byggeområda er redusert i høve til gjeldande plan og påkopling til eksisterande teknisk infrastruktur vil vere tilstrekkeleg.

### 7.11 Universell tilgjenge

Planforslaget vil ikkje påverke universell tilgjenge i høve til dagens situasjon. Etablert tilkomstveg er vidareført og det er ikkje gjort endringar på stigningstilhøve. Det er krav om at minst 1 eining av utleiehyttene eller utleigeleiligheten skal ha universelt tilgjenge, samt felles friområde for utleiehyttene.

### 7.12 Næring

Utbygging av hytter på Toska vil kanskje føre til noko auke i kundegrunnlaget til servicetilbod på Manger. Utbygging av hytter tilpassa utleie vil også vere med å skape noko næringslivsverdiar ved bygging og drift av utleiehyttene for grunneigar, handtverkare og andre i lokalmiljøet.

### 7.13 Klimapåverknad

Det vert opna for lågare aktivitetsnivå enn i opphavelag plan. Eventuell klimapåverknad er venta å bli redusert tilsvarende. Det er tatt høgde for klimaendringar i føresegnene som til dømes havstigning.

### 7.14 Økonomiske konsekvensar for kommunen/andre offentlege etatar

Det er ikkje venta økonomiske konsekvensar for kommunen eller andre offentlege etatar.

### 7.15 Interessemotsetnader

Det er ikkje venta interessemotsetnader i samband med planforslaget. Etablering av fritidsbustadar og småbåthamn i samsvar med gjeldande regelverk vil ikkje vere i motstrid med bruken av Hølen som låssettingsplass. Bruken av planområdet til friluftaktivitet vil kunne halde fram tilsvarande dagens situasjon.

### 7.16 Vurdering av konsekvensar /verknadar

Planforslaget vil samla sett føre til mindre negative verknadar enn gjeldande plan for området. Utbyggingsområde er konsentrert rundt allereie utbygd strandsone og ligg meir skjerma med tanke på omkringliggende landskap og andre interesser. Fråvik når det gjeld funksjonell strandsone og byggegrense til sjø må sjåast i samanheng med at vika der det er føreslått byggeformål allereie er utbygd. Då planforslaget opnar for lokalt næringsliv i form av bygging, utleige og drift er dette ein positiv konsekvens som vert vektlagt i den samla vurderinga.



Figur 7-1 Illustrasjon



## 8 Risiko og sårbarheit, ROS-analyse

Alle planar for utbygging har krav til ROS-analyse etter plan- og bygningslova § 4-3. Føremålet med ein ROS-analyse er å gjennomføre ein systematisk kartlegging av mogelege uønskete hendingar som har betydning for om arealet er eigna til føreslegen utbygging, og for å dermed identifisere korleis prosjektet eventuelt bør endrast for å redusere risikoen til eit akseptabelt nivå. Akseptkriteria er basert på tidlegare Radøy kommune sine akseptkriterier, vedteken av kommunestyret i Radøy 30.09.2010.

Ros-analysen er utarbeidd som ein eigen rapport. Under følger oppsummering av analysen.

### 8.1 Uønskete hendingar

I tabellen under er mogelege uønskete hendingar summert opp i risikomatriser som gjeld liv og helse, miljø og økonomi. Det er knytt egne konsekvens vurderingar til dei tre tema.

#### ROS-analysen har avdekket 12 uønskete hendingar.

Alle uønskete hendingar plassert i matrisene:

Tabell 2 Oppsummering av risiko for Menneske (liv og helse)

	KONSEKVENSAAR				
	K1 - Ubetydeleg	K2 - Mindre alvorleg	K3 - Betydeleg	K4 - Alvorleg	K5 - Svært alvorleg
SANNSYN	S5 - Svært sannsynleg				
	S4 - Mykje sannsynleg	-Store nedbørsmengder	-Sterk vind -Skog og lyngbrann		
	S3 - Sannsynleg	-Havnivåstigning -Stormflo -Sårbar flora -Kulturminne/miljø		-Trafikkulukker	-Utrykkingstid -Ulukke syklende/gåande -Ulukke anlegg
	S2 - Mindre sannsynleg				
	S1 - Lite sannsynleg	-Friluftsomr/rekreasjon			

Tabell 8: Oppsummering av risiko for Miljø (jord, vatn og luft)

	KONSEKVENSAAR				
	K1 - Ubetydeleg	K2 - Mindre alvorleg	K3 - Betydeleg	K4 - Alvorleg	K5 - Svært alvorleg
SANNSYN	S5 - Svært sannsynleg				
	S4 - Mykje sannsynleg	-Sterk vind -Store nedbørsmengder	-Skog og lyngbrann		
	S3 - Sannsynleg	-Havnivåstigning -Stormflo -Utrykkingstid -Trafikkulukker -Ulukke syklende/gåande		-Sårbar flora -Kulturminne/miljø	

Planrapport

		-Uluke anlegg				
	S2 - Mindre sannsynleg					
	S1 - Lite sannsynleg	-Friluftsomr/rekreasjon				

Tabell 7: Oppsummering av risiko for Materielle verdier/ Økonomiske tap

KONSEKVENSAAR		K1 - Ubetydeleg	K2 - Mindre alvorleg	K3 - Betydeleg	K4 - Alvorleg	K5 - Svært alvorleg
SANNSYN	S5 - Svært sannsynleg					
	S4 - Mykje sannsynleg		-Sterk vind -Store nedbørmengder	-Skog og lyngbrann		
	S3 - Sannsynleg	-Sårbar flora -Kulturminne/miljø -Uluke syklande/gåande -Uluke anlegg	-Havnivåstigning -Stormflo -Trafikkulukker			
	S2 - Mindre sannsynleg					
	S1 - Lite sannsynleg	- Friluftsomr/rekreasjon -Utrykkingstid				

Det er risiko til ein rekke av dei uønskte hendingane. For kategorien liv og helse er det mest risiko knytt til alle typar ulykker, utrykkingstid og skog- og lyngbrann. Slike uønskte hendingar er vanlege å få fram i ein ROS-analyse. For miljø er det i hovudsak framadarer innan flora og skog- og lyngbrann som utgjer risiko, medan moglege kulturminne har eit visst potensial for å verte råka av planforslaget. Dei økonomiske konsekvensane skuldast i hovudsak at materielle verdier kan gå tapt ved anten naturgitte eller menneskeskapte hendingar. Behov for risikoreduserande tiltak er vurdert for alle dei uønskte hendingane under. Ved å følgje desse tiltaka vurderer ein at det ikkje er spesiell risiko med gjennomføring av planen sine tiltak.

## 8.2 Risikoreducerande tiltak

Vi har vurdert behov for risikoreducerande tiltak for alle dei uønskete hendingane:

AVBØTANDE TILTAK		
Uønskt hending:		Tiltak i planen:
Naturgejevne tilhøve/naturhendingar		
1	Sterk vind	Småbåthamn og bygg må sikrast til å tole sterk vindpåkjenning. Ivareteke i gjeldande regelverk.
2	Store nedbørsmengder	Flater, og system for handsaming av overvatn bør ha god avrenning til sjø. Vert ivareteke i VA-rammeplan
3	Havnivåstigning	Krav i føresegnene om at bygg må etablerast på kote +2,5
4	Stormflo	Krav i føresegnene om at bygg må etablerast på kote +2,5
5	Skog- og lyngbrann	Rydding av skog og vegetasjon i nærleiken av område for utbygging.
6	Sårbar flora, fauna, fisk eller verneområde	Hogst og fjerning av framandarter og forsvarleg fjerning
7	Friluftsområde/rekreasjonsområde	Krav i føresegnene om at det ikkje er opna for inngjerding eller skjerming av eigedomane
8	Kulturminne/kulturmiljø	Bygg på pålar vil gje mindre inngrep i grunnen. Alle byggetiltak ligg på kote 5 eller lågare. Rekkefølgjekrav til arkeologisk undersøking og eventuell frigjeving før rammeløyve.
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
9	Utrykkingstid beredskapsetatar	Dette er tilhøve som ikkje er hensiktsmessig å løyse i ei detaljregulering, men må eventuelt følgjast opp på meir overordna nivå
Menneske- og verksemdbaserte farar		
10	Trafikkulukker	Det er regulert møteplassar langs vegen. Grusdekke og bom på fellesvegen vil redusere farten
11	Ulukke syklande/gåande	Lite trafikk og lav fart pga grusdekke og 1-feltsveg vil redusere både sannsyn og konsekvens av ulukker.
Farar relatert til anleggsarbeid		
12	Ulukker med anleggsgjennomføring/utbygging	Gjennomføring av anleggsarbeidet i samsvar med gjeldande lover og forskrifter.
Andre uønskete hendingar		

## 9 Merknader til varsel om oppstart, innkomne merknader

I samband med varsling av oppstart har det kome inn 10 merknader og innspel til planarbeidet. Merknadane følgjer som eige vedlegg og er samanfatta under.

### 9.1 Innkomne merknader frå offentlege mynde

#### 9.1.1 Bergen Havn, brev datert 25.10.2019 :

Kjem med generelle innspel knytt til Bergen Havn sine ansvarsområde. Dei ber om å få tilsendt planteikningar når desse føreligg. Ser elles ikkje at planforslaget vil komme i konflikt med deira ansvarsområde. Minner også om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke tryggleik eller framkomsten i sjøområdet krev løyve frå BF IKS. Ber om at orientering om denne søknadsplikten vert tatt inn i føresegnene.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Alle plandokument vert gjort tilgjengeleg ved utlegging til offentleg ettersyn. Omtalt søknadsplikt fylgjer av anna lovverk og vert ikkje innarbeidd i føresegnene.*

#### 9.1.2 Mattilsynet, e-post datert 30.10.2019:

Har ingen merknader.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Ingen kommentar*

#### 9.1.3 Statens vegvesen, brev datert 18.11.2019

Har ikkje vesentlege merknader til oppstartsvarselet. Dei ser det som positivt at planområdet er utvida slik at det er mogeleg å få utforma ei avkøyring frå privat veg og til planområdet i samsvar med N100. Meiner også at det bør setjast krav i føresegnene om opprusting av kommunal veg KV6020 og at krysset ved fylkesvegen må utformast i samsvar med N100.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Eksisterande vegar vert vidareført slik dei er i dag, men veg til det offentlege friluftsområdet nord for planområdet er regulert til offentleg veg. Planforslaget opnar også for noko breiddeutviding på etablert grusveg frå Toskavegen. Det er lagt opp til eit lågt tal på hytter i planforslaget og ein ventar ikkje at dette skal påverke trafikkmengda betydeleg.*

#### 9.1.4 Fylkesmannen i Vestland, brev datert 22.11.2019

Legg til grunn at 100- metersbelte for utbygging mot sjø gjeld for planområdet. Viser til at forvaltning av strandsone er skjerpa inn sidan gjeldande reguleringsplan vart vedteke og ser at det er store strandsoneverdiar i området. Planarbeidet vil difor krevje strandsonevurdering. Dei syner også til planområdet er del av svært viktig naturtype kystlynghei og del av registrert friluftsområde.

Fylkesmannen rår til at ein ikkje går vidare med planprosessen. For å kunne opne for utleigehytter må planen syne at viktige nye føringar og ny kunnskap ikkje vert tilsidesett.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Det er gjort ei forenkla strandsonevurdering i planskildringa. Det er vidare føretatt ei eiga naturmangfaldsvurdering som ligg som vedlegg til planforslaget. Kunnskap om og verknader for friluftslivsinteresser er omtalt i planskildringa. Planforslaget har synleggjort nye føringar og sett ikkje*

*til side ny kunnskap. Realisering av planforslaget med utleigehytter og avgrensa utbygging til der strandsona allereie er påverka av byggetiltak er vurdert å gi mindre konsekvens for friluftsliv, naturmangfald og strandsoneverdiar enn realisering av gjeldande reguleringsplan.*

#### **9.1.5 NVE, e-post datert 26.11.2019 :**

Kjem med generelle innspel knytt til NVE sine ansvarsområde. Dei rår til å nytte NVE sine verktøy og rettleiarar i arealplanlegginga. Ber om at planforslaget vert oversendt NVE dersom den har følgjer for NVE sine ansvarsområde. Minner også om krava i PBL og TEK17 om krav til tryggleik og utbygging.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Det vert vist til ROS-analyse og planskildring vedrørande NVE sine ansvarsområde.*

#### **9.1.6 NGIB førebyggjande avdeling , brev datert 26.11.2019:**

Krev at det i planarbeidet vert lagt til rette for tilkomst for brannvesenet sine utrykkingskøyretøy. Det må vere minimum tilkomst til felles parkeringsplass med mogelegheit for å snu. Ber vidare om at det må vere tilgang til sløkkjevattn i området, alternativt tilkomst til sjøvatn for brannbil. Legg også ved rettleiingsmateriale for rednings- og sløkkjeinnsats.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Det er regulert snuhammar som ligg ved kaiareal og parkeringsplass. Det er stetta krav i føresegnene om tilstrekkeleg brannvasskapasitet.*

#### **9.1.7 Fiskeridirektoratet, brev datert 27.11.2019:**

Viser til registrert kaste- og låssettingsplass i Hølen i fiskeridirektoratet sitt kartverktøy. Ber om at denne vert undersøkt nærmare med det lokale fiskarlaget. Dei har elles ikkje merknadar til planen, men ber om å få tilsendt planen i samband med offentleg ettersyn.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Alle plandokument vert gjort tilgjengeleg ved utlegging til offentleg ettersyn. Sjå elles kommenter til merknad frå Fiskarlaget vest.*

#### **9.1.8 Hordaland fylkeskommune, brev datert 28.11.2019:**

Kjem med temavise merknadar:

##### **1. Strandsone**

Syner til kommuneplan der planområdet ligg innanfor funksjonell strandsone og føresegnzone som seier at byggegrense i KPA gjeld framfor reguleringsplan. Fylkeskommunen er difor kritisk til ny utbygging innanfor den funksjonelle strandsona. Dei ber vidare om at planforslaget syner korleis planlagd utbygging har innverknad på funksjonell strandsone og at byggegrense mot sjø vert vist tydeleg.

##### **2. Friluftsliv**

Syner til registrerte friluftsområde og ber om at planen skildrar påverknad for friluftsinnteresser i området.

##### **3. Landskap og arkitektur**

Opplyser om at planområdet ligg innanfor det regionale landskapsområdet Toskevågen-Holen. Dei ber om at det vert teke omsyn til landskapstilpassing og arkitektur i det vidare planarbeidet spesielt med tanke på fjernverknad.

## Planrapport

4. Naturmangfald

Ber om at verknadane for naturtypen kystlynghei vert skildra i planforslaget.

5. Samferdse!

Viser til at kommunal veg er ein smal veg med låg standard. Dei rår difor til at å vere varsam med talet på utleigeeiningar i området i høve mykje trafikk på vegen. Dei er elles positive til fellesparkering for utleigehytter.

6. Kulturminne og kulturmiljø

Kjem med generelle innspel knytt til fylkeskommune sine ansvarsområde innan kulturminne og kulturmiljø.

Dei opplyser om at det er kjend fleire steinalderbustadar i nærleiken av planområdet og at det er naudsynt med ei arkeologisk registrering for å avgjere om planen kan komme i konflikt med uregistrerte kulturminne frå steinalder. Rår vidare til at registreringa vert gjennomført før utlegging av planen til offentleg ettersyn.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

1. *Planforslaget samlar all utbygging i tett konsentrasjon til allereie etablert småbåthamn. Inngrep i funksjonell strandsona vert med dette minimal. Planforslaget legg elles ikkje hindringar for allmenn tilgjenge til strandsona. Byggegrense mot sjø ligg i formålsgrænse.*
2. *Det vert vist til skildring av eksisterande situasjon og verknader av planforslaget i planskildringa.*
3. *Planforslaget er vesentleg endra i høve gjeldande reguleringsplan. Alle byggeformål er flytta ned frå høgdedrag og er samla i eit meir lukka landskapsrom. Fjernverknad vil med dette verte minimal.*
4. *Det vert vist til skildring av eksisterande situasjon og verknader av planforslaget i planskildringa. Det er utført ei eiga registrering knytt til naturmangfaldsverdiar i samband med planarbeidet.*
5. *Det er lagt opp til eit lågt tal på utleigehytter i planforslaget og ein ventar ikkje at dette skal påverke trafikkmengda betydeleg.*
6. *Registrerte automatisk freda kulturminne er omtala i skildring av planområdet i planskildringa. Det er ikkje gjennomført arkeologisk registrering i samband med utarbeiding av planforslaget, men stilt rekkefølgekrav til at det skal vere utført før det vert gjeve rammeløyve til bygg.*

**9.2 Innkomne merknader frå grunneigarar og private aktørar****9.2.1 Fiskarlaget vest, e-post datert 28.11.2019:**

Har generelle merknadar i høve konflikt mellom fiskeri og andre næringar samt at ein respekterer fiskarar som utfører sitt yrke.

Har elles ikkje merknadar til oppstart av planarbeid under føresetnad om at den ikkje kjem til hinder for framleis bruk av fiskeområdet i nærleiken. Ber om det vert tatt inn ei føresegn om at tiltaket i plan ikkje er til hinder for kaste- og låssettingsplass eller bruk av sjøområde. Det må heller ikkje vere forbod mot ankring.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

## Planrapport

*Planforslaget vil ikkje vere til hinder for dagens bruk av området til fiskeri då det vert lagt opp til lik aktivitet som i dag. Tilhøve som er omfatta av anna lovverk vert ikkje innarbeidd i reguleringsføresegnene.*

**9.2.2 Fylkesmannen i Vestland, brev datert 31.10.2019**

Kjem med innspel som grunneigar då Miljødirektoratet er eigar av gnr. 443, bnr. 66 i tidlegare Radøy kommune. Dei presiserer at eigedom, gnr. 443 bnr. 66, berre kan regulerast til offentleg parkeringsareal. Nemnar vidare at planforslaget ikkje kan legge føringar som vanskeleggjer bruk av desse areala til funksjon for friluftslivet.

*Kommentar frå forslagsstillar:*

*Merknaden vert tatt til følgje. Parkeringsplassen på eigedom, gnr. 443 bnr.66, er i plankartet vist som offentleg parkeringsplass. Parkeringsplassen og veg fram til parkeringsplassen er med i planen etter kommunen sitt ynskje og er ikkje naudsynt for eller skal nyttast av utleiehytter eller småbåthamn.*

## 10 Vedlegg

Plankart, 1:1000, datert 09.03.2021

Føresegner, datert 09.03.2021

Illustrasjonsplan A og B, 1:500, datert 09.03.2021

ROS-analyse, datert 09.03.2021

Naturmangfaldsvurdering, datert 19.12.2019