
Toska fritidssenter,

Gnr. 443, bnr. 9 m. fl.

Alver kommune

OPPDRAK

Toska fritidssenter, gnr. 443, bnr. 9 m. fl.
(PlanID 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

OPPDRAG	Detaljregulering Toska fritidssenter, gnr. 443, bnr. 9 m. fl.	DOKUMENT KODE	10206091
EMNE	Planrapport	TILGJENGE	Open
	PlanID 12602017000700		
OPPDRAGSGJEVAR	Karen og Jan Ove Toska	ANSVARLIG EINING	Areal og utredning, Bergen
KONTAKTPERSON	Karen og Jan Ove Toska		

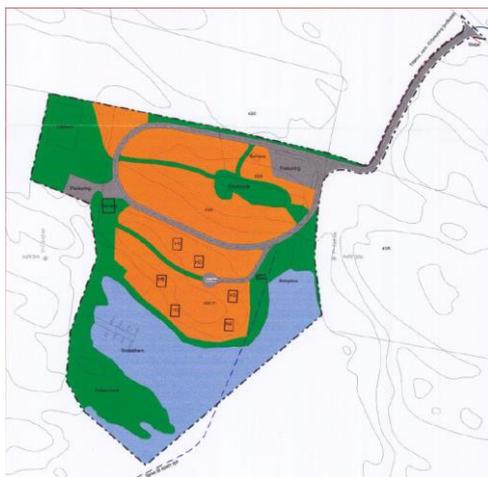
SAMANDRAG

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 utleieeining for fritidsbustad i 2. etasje.

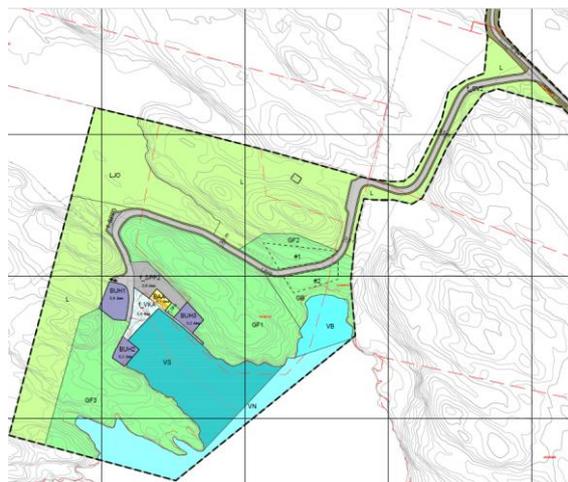
Planen er ein oppdatering av gjeldande plan som ikkje er i samsvar med den nye generasjon grunneigar sine planar for området. Det er ynskje om å redusere utbygginga ved å fjerne campingplassen, samt gjere nokre endringar med omsyn til disponering av formåla, vegløyningar og båthamna. Tal hytter er same 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 utleieeiningar for fritidsbusetnad, 5 av dei i frittstående hytter og 1 leilegheit i 2. etasje i sjøbua. Byggeareal er totalt 1 dekar. 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

02	01.02.2022	Utgåve for offentlig høyring	TOAA		TOAA
01	26.09.2021	Utgåve for offentlig høyring	VE/TOAA	HJ	TOAA
00	09.03.2021	Utgåve for offentlig høyring	VE	HJ	TOAA
REV.	REV. DATO	Skildring	UTARBEIDD AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHALD

1	Nøkkelinformasjon om planframlegget	6
2	Bakgrunn for planarbeidet	7
2.1	Tidlegare vedtak i saka.....	8
2.2	Utbyggingsavtaler.....	8
2.3	Krav om konsekvensutgreiing.....	8
3	Planprosessen, medverknad	9
3.1	Kunngjering og varsling.....	9
3.2	Medverknad.....	10
3.3	Kommunal prosess.....	10
3.4	Krav om konsekvensutgreiing/Planprogram.....	10
4	Planstatus og rammer	12
4.1	Overordna føringar og gjeldande planstatus.....	12
4.2	Pågåande planar i området.....	14
5	Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve	15
5.1	Plassering og avgrensing av planområdet.....	15
5.2	Dagens arealbruk og tilgrensande arealbruk.....	15
5.3	Staden sin karakter.....	16
5.4	Landskap.....	16
5.5	Kulturminne og kulturmiljø.....	17
5.6	Naturverdiar/naturmangfald.....	19
5.7	Grønstruktur, rekreasjonsområde, uteområde (nærmiljø og friluftsliv).....	23
5.8	Strandsone.....	24
5.8.1	Forvaltning av strandsona.....	24
5.8.2	Potensielt tilgjengeleg strandsona.....	25
5.8.3	Tilgjenge til strandsona i Hølen.....	27
5.8.4	Vurdering av strandsona.....	29
5.8.5	Eksisterande tiltak som fremmer ålmenta sin tilgang og bruk av strandsona.....	32
5.8.6	Oppsummering.....	33
5.9	Naturressursar, inkl. landbruk.....	34
5.10	Vegar og kollektivtilbod.....	34
5.10.1	Vegsituasjon.....	34
5.10.2	Kollektivtilbod.....	34
5.10.3	Tilkomstveg til planområdet.....	35
5.11	Trafikktilhøve.....	36
5.11.1	Trafikkulukker.....	37
5.12	Born og unge sine interesser.....	37
5.13	Sosial og teknisk infrastruktur.....	37
5.14	Universell utforming.....	37
5.15	Grunntilhøve.....	37
5.16	Miljøfaglege tilhøve.....	37
5.17	Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon).....	37
5.18	Næring.....	38
6	Skildring av planforslaget	39
6.1	Hovudtrekk i planforslaget.....	39
6.2	Planlagt arealbruk.....	40
6.3	Busetnaden si plassering og utforming.....	42
6.3.1	Utleigehytter (BUH).....	42
6.3.2	Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA).....	43
6.4	Parkering.....	43
6.5	Trafikkløysing.....	43
6.6	Kollektivtilbod/-løysningar.....	44
6.7	Areal for uteopphald, leikeplassar, friområde og parkar.....	44
6.7.1	Friområde (GF).....	44
6.7.2	Badeplass/ -område (GB).....	44
6.8	Landbruksfaglege vurderingar (andre vurderingar i høve til naturressursar (t.d. vatn, sjøbruk, grus og pukk o.l.).....	44
6.9	Område i sjø.....	45
6.9.1	Småbåthamn (VS).....	45

Planrapport

6.9.2	Naturområde (VN)	45
6.9.3	Badeområde (VB).....	45
6.9.4	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)	45
6.10	Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagde offentlege anlegg.	45
7	Verknader / konsekvensar av planforslaget	46
7.1	Fråvik frå overordna planar	46
7.2	Staden sin karakter, byform og estetikk	46
7.3	Landskap	46
7.4	Kulturminne og kulturmiljø	46
7.5	Naturverdiar/naturmangfald	46
7.6	Grønstruktur, rekreasjonsområde, uteområde (nærmiljø og friluftsliv) og strandsone	47
7.7	Naturressursar, inkl. landbruk	48
7.8	Trafikktilhøve	48
7.9	Born sine interesser	48
7.10	Sosial og teknisk infrastruktur.....	48
7.11	Universell tilgjenge	48
7.12	Næring	48
7.13	Klimapåverknad	48
7.14	Økonomiske konsekvensar for kommunen/andre offentlege etatar	48
7.15	Interessemotsetnader	49
7.16	Vurdering av konsekvensar /verknadar	49
8	Risiko og sårbarheit, ROS-analyse	50
8.1	Uønskte hendingar	50
8.2	Risikoreduserande tiltak	52
9	Merknader til varsel om oppstart, inkomne merknader	53
9.1	Inkomne merknader frå offentlege mynde	53
9.1.1	Bergen Havn, brev datert 25.10.2019 :	53
9.1.2	Mattilsynet, e-post datert 30.10.2019:.....	53
9.1.3	Statens vegvesen, brev datert 18.11.2019.....	53
9.1.4	Fylkesmannen i Vestland, brev datert 22.11.2019.....	53
9.1.5	NVE, e-post datert 26.11.2019 :.....	54
9.1.6	NGIB førebyggjande avdeling , brev datert 26.11.2019:.....	54
9.1.7	Fiskeridirektoratet, brev datert 27.11.2019:.....	54
9.1.8	Hordaland fylkeskommune, brev datert 28.11.2019:	54
9.1.9	Vestland fylkeskommune, brev datert 17.02.2020:	56
9.2	Inkomne merknader frå grunneigarar og private aktørar.....	56
9.2.1	Fiskarlaget vest, e-post datert 28.11.2019:	56
9.2.2	Fylkesmannen i Vestland, brev datert 31.10.2019.....	56
10	Vedlegg.....	58

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, badeplass, turparkering
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 utleiehytter, 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, revidert 01.02.2022 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, vegløyser 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.

Toskavegen er, etter ynskje frå Alver kommune, regulert til offentleg veg heilt fram til friluftsområdet nord for planframlegget. Eksisterande turparkering er og regulert, med høve til ein viss utviding.

Eigedomstilhøve:

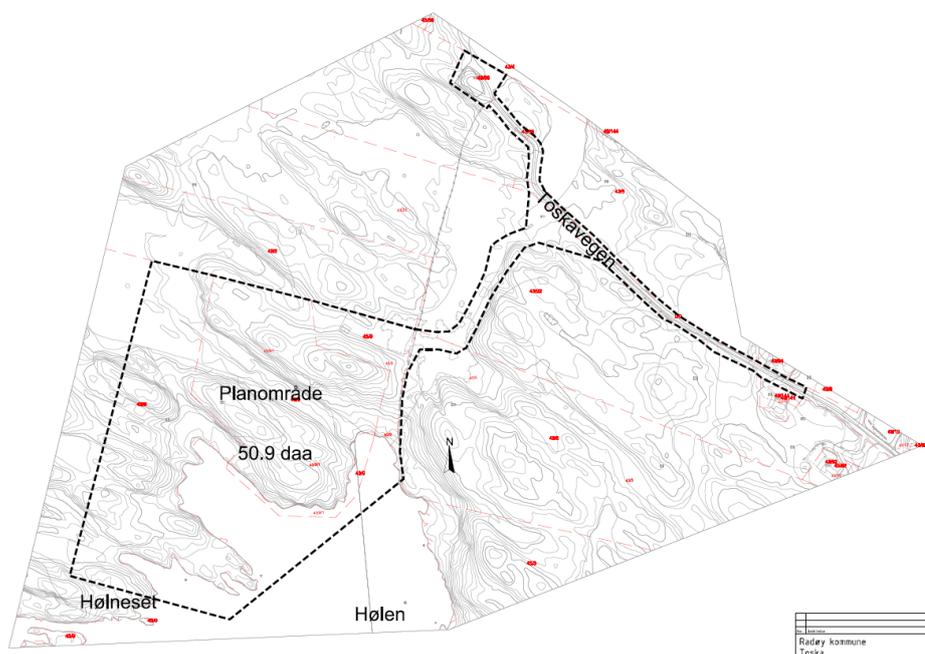
Planområdet omfattar utbyggingsområde, areal som skal endrast frå byggeområde til grønne formål, vegareal, eksisterande turparkering, samt sjøareal.

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.

Planrapport

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. Kravet vart også sjekka opp mot ny forskrift av 01.07.2017. Grunngevinga var at området er satt til Fritids- og turistformål og at gjeldande plan skal gjelde si arealdel i kommuneplanen. Formålet med denne reguleringsendringa er dermed i samsvar med overordna plan. Sjå og kapittel 3.4.

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2009, kapittel II	Ja	nei	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

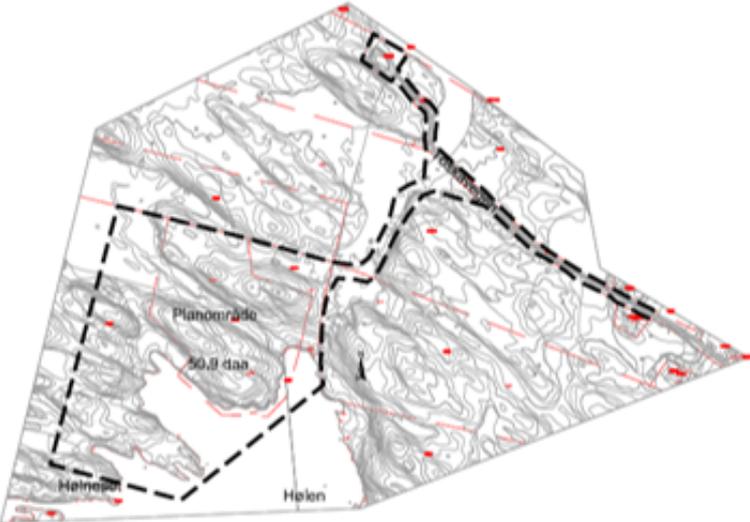
3.1 Kunngjering og varsling

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

Varsel om oppstart av reguleringsplan

Iht. plan- og bygningsloven §§ 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 utleigehytter i staden for campingplass. Det skal regulerast for utleigehytter, 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.
Høyringsfrist: 23.06.2019

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



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	Mjø	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 Kommunal prosess

Det har vore oppstartsmøte med kommunen 03.07.2017 og midtvægsmøte 24.03.2021. Det har og vore kontakt per telefon og e-post undervegs.

3.4 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. Under er ei vurdering av tiltaket i høve forskrifta:

Forskrift om konsekvensvurderingar kapittel 2 Planar og tiltak som er omfatta av forskrifta

Planframlegget inneheld ikkje tiltak som kjem inn under vedlegg 1 i Forskrift om konsekvensvurderingar. Punkt 25 i vedlegg 1 gjeld Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Kommuneplanen sin arealdel har satt av området til Fritids- og turistformål og planframlegget er dermed i samsvar med overordna plan.

Planframlegget inneheld ikkje tiltak som kjem inn under vedlegg 2 i Forskrift om konsekvensvurderingar:

Jordbruksarealet er under 4 dekar og nytta som beite i dag og er ikkje nydyrking etter punkt 1b). Planframlegget omfattar berre eksisterande veg og fell ikkje innunder punkt 1i).

Småbåthamna er eksisterande småbåthamn og skal ikkje utvidast og fell ikkje inn under punkt 10e) eller 12b).

Planframlegget legg opp til 6 utleigeeiningar og er det same talet som gjeldande reguleringsplan. Gjeldande reguleringsplan hadde i tillegg campingplass som ikkje er vidareført i nytt planframlegg, og

Planrapport

fritids- og turistanlegget er dermed redusert i omfang. Tal utleigeeiningar er så lågt at det ikkje tel som ferieby eller hotellkompleks i punkt 12c).

Planframlegget er ein reduksjon frå gjeldande plan både i høve storleik, areal som er satt av til byggeområde og tal på fritidsbustader/campingplassar og fell ikkje inn under punkt 13.

Forskrift om konsekvensvurderingar kapittel 3. Vurdering av om planar eller tiltak krev konsekvensutredning

§ 10 Vurdering av om ein plan eller tiltak kan får vesentlege verknader for miljø eller samfunn

1. og 2. ledd: Planen sine eigenskapar som storleik, planområde og utforming. Planframlegget er totalt 50 daa, kor 1 dekar er byggeområde, 7 dekar er samferdsleareal, småbåthamna er 5 dekar og grønstruktur er 14,5 dekar, LNF er 4 dekar og sjøareal til bad og natur er 4 dekar. Det vil seie at det er om lag 13 dekar til turist- og fritidsføremål, men berre 1 dekar gjeld nytt tiltak i og med at småbåthamna, vegar og turparkeringa er eksisterande tiltak. Det eine dekalet til utleigehytter ligg i vika med småbåthamna og vil ikkje føre til ytterlegare privatisering eller reell endring av funksjonell strandsone. Det er difor vurdert til å ha minimal verknad på miljø eller samfunn grunna sin storleik, planområde og utforming.

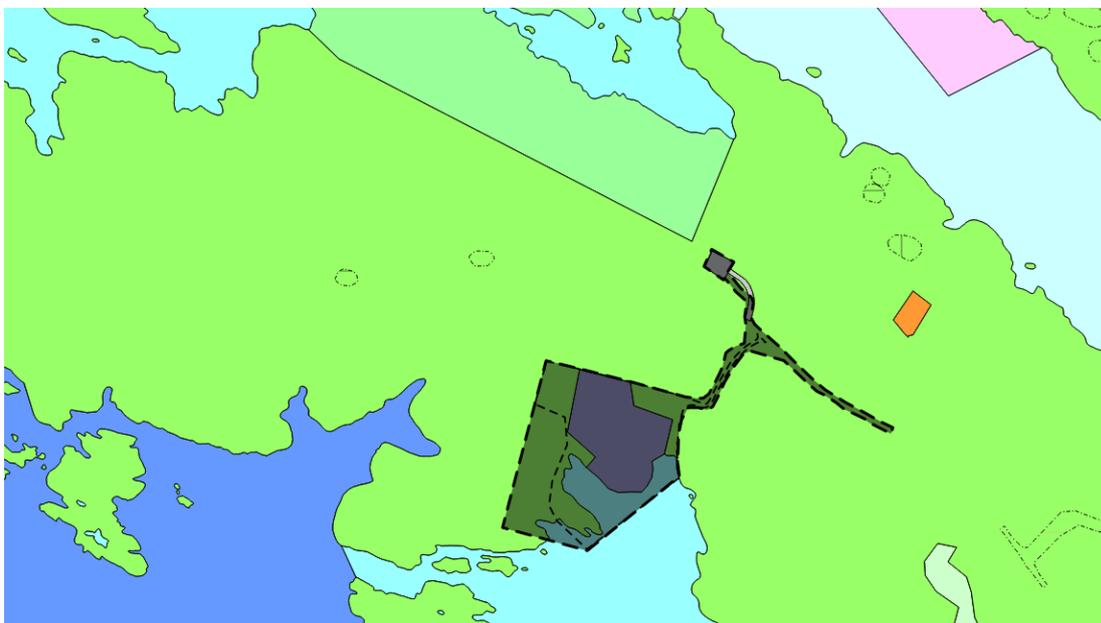
3. ledd: Vurdering av om tiltaket kan medføre eller kome i konflikt grunna sin lokalisering og påverknad på omgjevnadane. Planområdet fell heilt klart ikkje inn under punkt a), c), d), e), f), g) eller h). I høve punkt b) ligg planframlegget i ytterkanten av naturtypen kystlynghei, men både i Naturbase og i naturmangfaldsvurderinga i dette planarbeidet visar at lyngheia er i gjengroingsfase. Byggeområda i planframlegget er plassert utanfor der det er kystlynghei og det nærliggande friområdet er arealet der gjengroinga er lengst kome. Utbygginga vil dermed ikkje redusere naturtypen, men at området ikkje har vore beita på lang tid har forringa verdien på lyngheia. Planframlegget tar meir omsyn til kystlyngheia enn både gjeldande plan og kommuneplanen sin arealdel. Dei andre temaa i punkt b) er ikkje råka av planframlegget.

4. ledd: Planframlegget gjeld eksisterande småbåthamn, eksisterande vegar og turparkering, samt 6 utleigeeiningar. Planframlegget sin intensitet og kompleksitet må derfor seiast å vere små. Bruken av vika vil auke noko ved bygging av utleigeeiningar, men vere i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Utleigehyttene skal byggast på pålar og det vil vere mogleg med ein viss grad av reversering av tiltaka. Byggeområda er små i utstrekning slik at inngrepa skal verte minst mogleg. Føresegnene set og ramar for tiltak i naturområda.

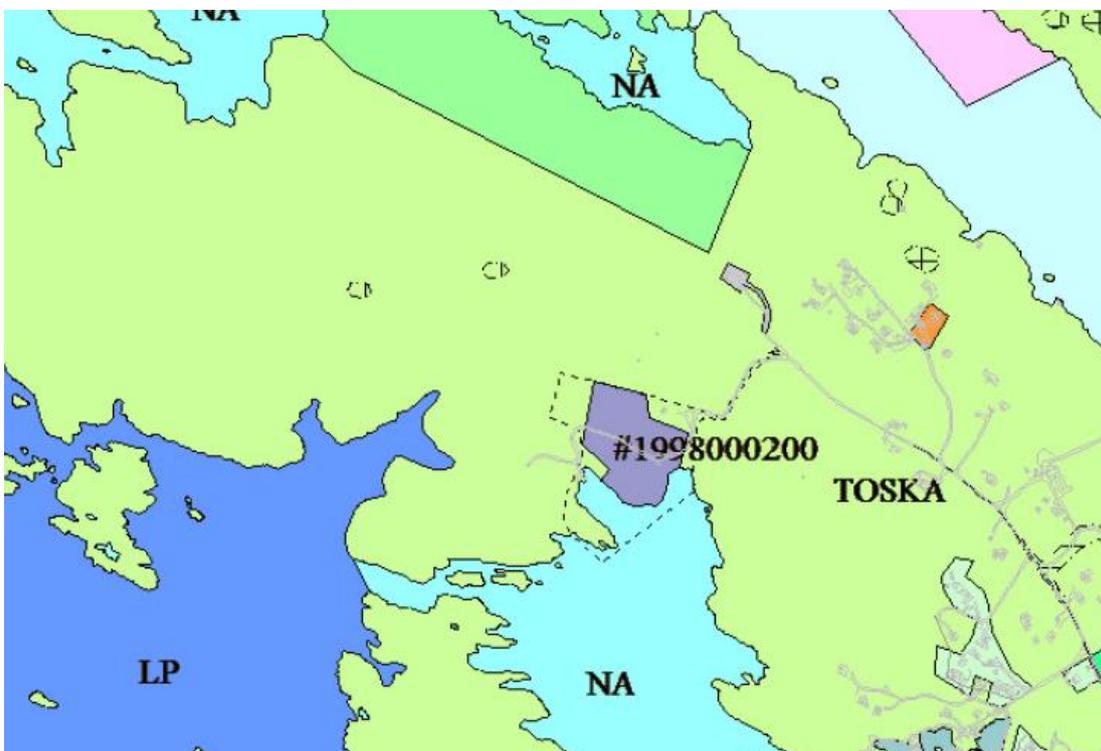
4 Planstatus og rammer

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 4-3).



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



Figur 4-2 Syner utklipp av gjeldande kommunedelplan i Alver for tidlegare Radøy kommune, delrevisjon 2018. Kjelde: Nordhordlandskart.

I føresegnene til kommuneplanen er viktigaste føresegnene som gjeld planområdet kopier under.

Det er ingen eigen føresegn for byggeområdet i kommuneplanen for dette reguleringsområdet.

Føresegn til omsynssona H910:

4.11 Føresegn for sone for vidareføring av gjeldande plan (H910)

Sone H910 er sone der eldre reguleringsplan framleis skal gjelde. Reguleringsplanar som skal gjelde er vist i eiga vedlegg til kommuneplanen.

4.12 Føresegnssone - Klargjering av tilhøve mellom kommuneplanen og reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Områder der gjeldande reguleringsplaner vert vidareført, men med suppleringar/endringar som bestemt nedanfor

4.12.1 Generelle føresegn

Følgande generelle føreseng gjeld i regulerte område der ikkje anna kjem fram av reguleringsplan;

- Pkt. 2.3.1 Tilkomstveg til bygning
- Pkt. 2.3.2 Renovasjon
- Pkt. 2.8 Krav til universell utforming
- Pkt. 2.9 Krav til uteopphaldsareal og leik
- Pkt. 2.10 Krav til parkering
- Pkt. 2.11 Krav til handsaming av massar
- Pkt. 2.12 Krav til utforming av tiltak
- Pkt. 2.13 Krav til utforming av naust
- Pkt. 2.14 Krav til miljøkvalitet
- Pkt. 2.15 Eksisterande byggverk og kulturmiljø

4.12.2 Byggegrense mot sjø

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense som er vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Føresegna her gjeld med mindre anna grense er vist reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

I føresegnene til kommuneplanen avklarar § 1.1 Verknadar av planen, forholdet mellom kommuneplanen og gjeldande reguleringsplanar:

Ved motstrid mellom ulike arealplanar gjeld den sist godkjente planen, med mindre den sist godkjende planen sjølv seier at den skal stå tilbake for eldre plan, jf. pbl. § 1-5, andre ledd. Eldre reguleringsplanar for Radøy kommune skal framleis gjelde med unntak av der det går fram av kommuneplanen at kommuneplanen går føre

Føresegna om bygging i strandsona (del av dei generelle føresegnene i kommuneplanen):

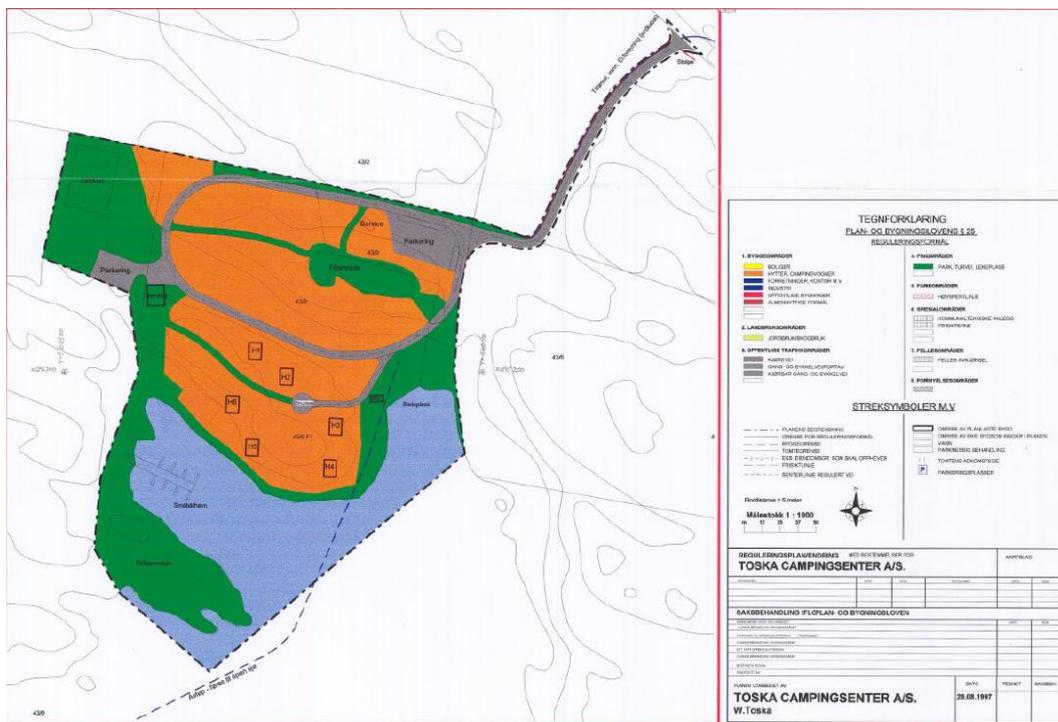
2.7 Byggegrense mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr 5)

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Dele- og byggegrense mot sjø er vist i kartet. Dele- og byggegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 10 meter i tettstadene Manger, Bø og Austmarka og 25 meter utanfor tettstadene. Dele- og byggegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring og frådeling av festetomt. Føresegna her gjeld med mindre anna grense følgjer av vedtak etter vassressurslova.

Planrapport

Gjeldende reguleringsplan

Det er berre reguleringsplanen for Toska campingsenter innanfor og nær planområdet.



Figur 4-3: Gjeldande reguleringsplan for området. PlanID 12601998000200.

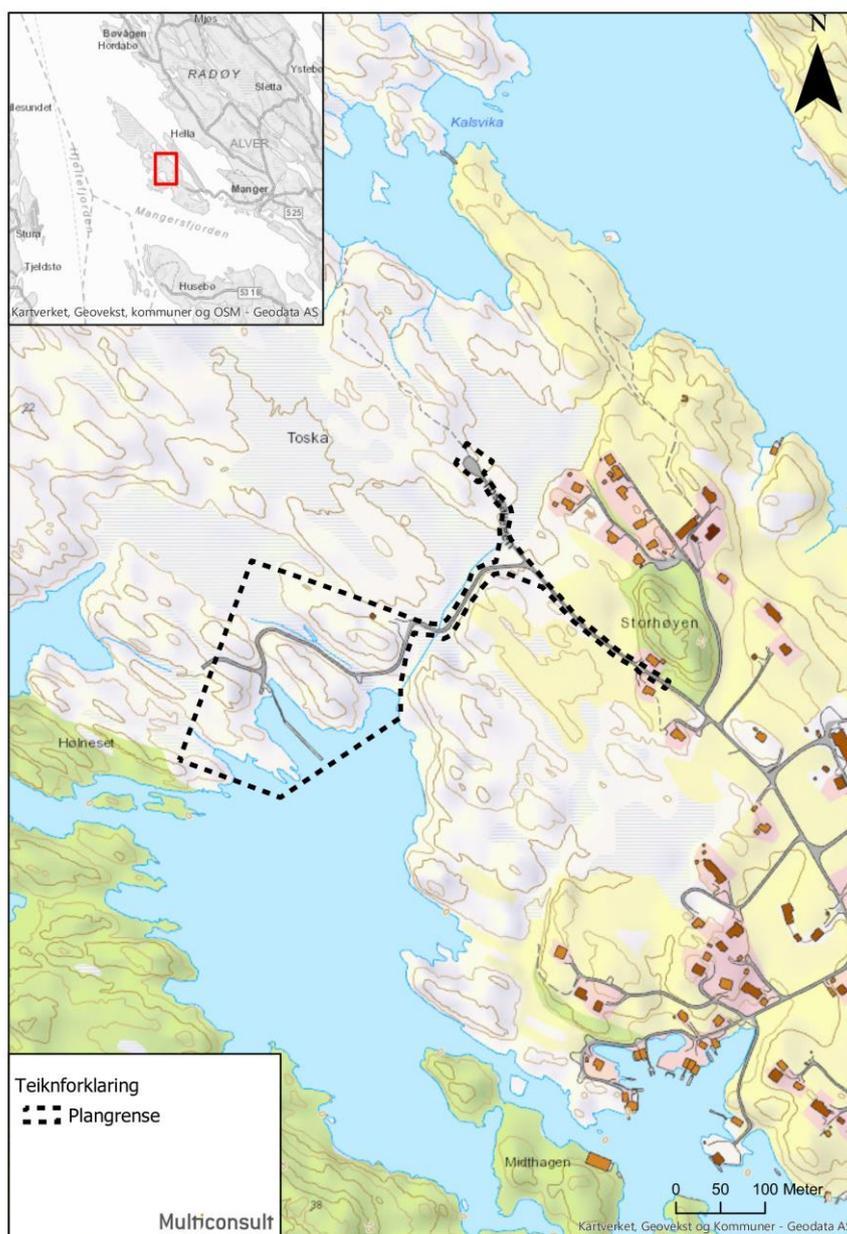
4.2 Pågåande planar i området

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 avgrensing 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: Avgrensing av planområdet. Utarbeida av Multiconsult

5.2 Dagens arealbruk og tilgrensande arealbruk

Planområdet har ulike aktivitetar tilknytt friluftsbuk. 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 eksisterende byggnad, 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. Foto: Multiconsult.

Øvst til venstre syner at byggeområde i planen ligg skjult frå omgivingane av kollane innanfor planområdet.

Øvst til høgre syner nordvestre del av det skjerma bassenget Hølen.

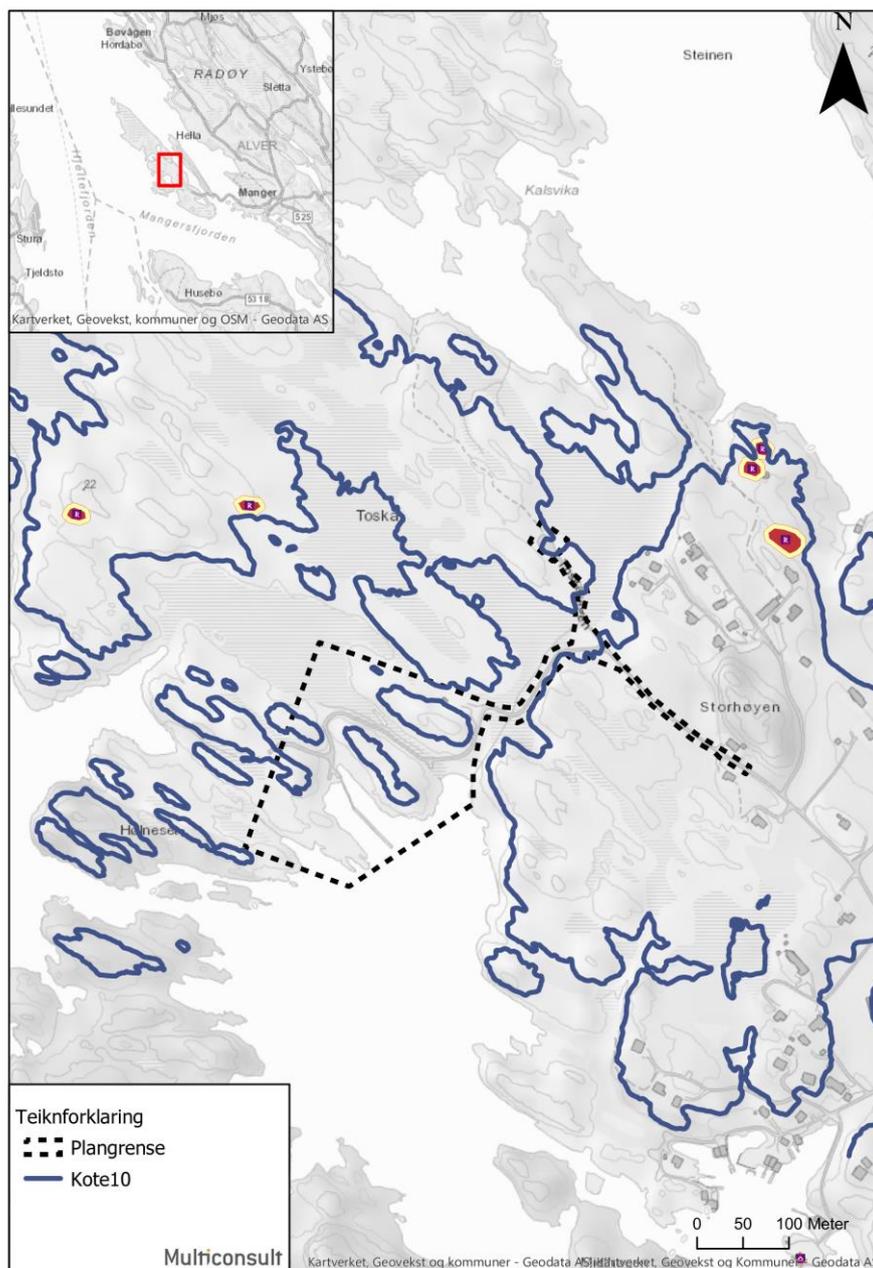
Biletet under til venstre syner småkupert terreng og den skjerma badeplassen.

Nedst til høgre syner det opnare kystlandskapet som går nordvestover på Toska.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. I samband med planoppstart har arkeologar frå Vestland fylkeskommune gjennomført kulturhistorisk synfaring i planområdet den 14.02.2019. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne og potensialet for nye funn vart vurdert til å vere lågt. Det vart konkludert med at kravet om arkeologisk registrering fell bort.

Andre stader 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 skjær. På naboøya 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.

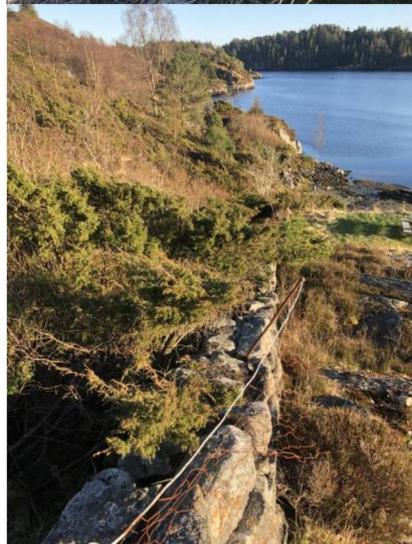
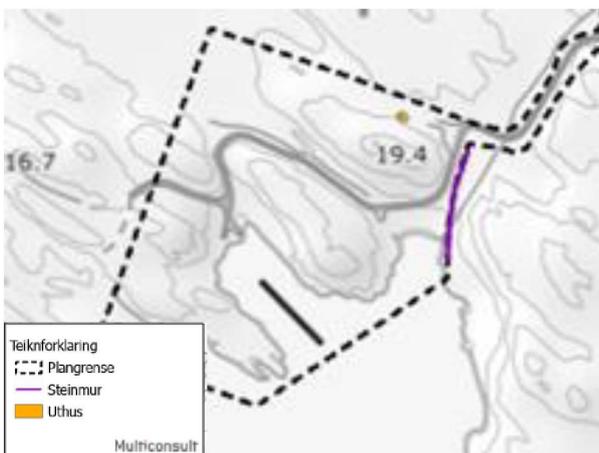
Planrapport

Nyare kulturminne

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

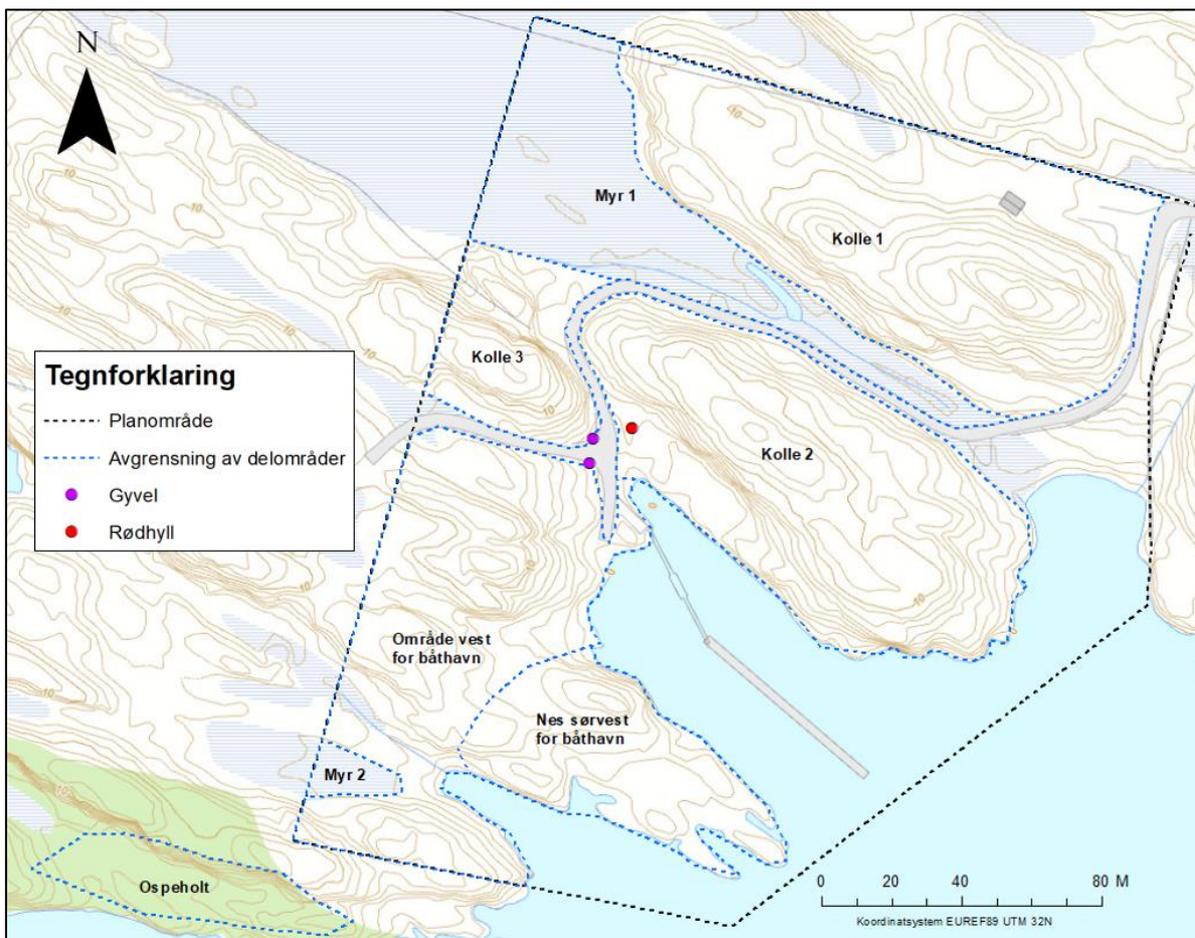


Figur 5-7: Avgrensing av naturtypen kystlynghei (fattig kystlynghei) frå Naturbase. Planområdet er omtrentleg avgrensa med sort stipla linje.

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 mangfold (DN13). I tillegg vart det registrert uønskte framande artar. Under er hovudpunkta frå naturmangfaldsvurderinga omtala, sjå Notat 10206091-01-PLAN-NOT-01 for fleire detaljer og vurderingar.



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.

Nøkkeldata for planområdet:

Røddlistearter: Ingen

Fremmedarter: Sitkagran, buskfuru, gyvel, rødhyll

Arter av regional eller lokal forvaltningsinteresse: Ingen

Utvalgte naturtyper (jf. forskrift av 13. mai 2011): Ingen

Verneområder: Ingen

Verneplan for vassdrag/prioriterte vassdrag: Ingen

Naturtyper: Kystlynghei, (ospeholt utanfor planområdet)

Nordre del (kolle 1, kolle 2, kolle 3 og myr 1)

Nordre del av planområdet inkluderer delområda kolle 1, kolle 2, kolle 3 og myr 1, og består hovudsakeleg av kollar med lynghei, samt ein større myrflate (figur 4). På kollane er artssamansettinga i lyngheia dominert av middels til kraftig røsslyng i feltsjiktet. Jordsmonnet er skrint og fleire stadar stikk det opp berg i dagen. I tillegg til røsslyng, opptre artar som finnskjegg, einer, mjølbær, blokkebær, tepperot, klokkelyng, rome, tyttebær, samt sisselrot og vivendel på kolle 2. Dei framande artane sitkagran og buskfuru vart observert spreidd på alle kollane.

Kolle 2 er generelt meir gjengrodd enn dei andre kollane i planområdet. Røsslyngen er kraftigare (eldre), og det er fleire og større buskar/tre av einer, furu, buskfuru og sitkagran som stadvis står forholdsvis tett. I tresjiktet blei det og registrert enkelte førekomstar av bjørk og rogn.

Planrapport

Vegetasjonsutforminga gav lite teikn til beiting. Ifølgje grunneigar har det ikkje vore beita i lynghia innanfor planområdet sidan november 2017. På sør-/sørvestsida av kolle 2 (mot vegen) er det eit lite område med open fuktig fastmark i gjengroing med arter som knappsviv, mjødukt, tistel, geitrams, samt strandrør i kantane. Ved vegen vart det registrert to førekomstar av gyvel, samt éin forekomst av rødhyll. Både gyvel og rødhyll er begge i kategori svært høg risiko (SE) på Fremmedartslista.

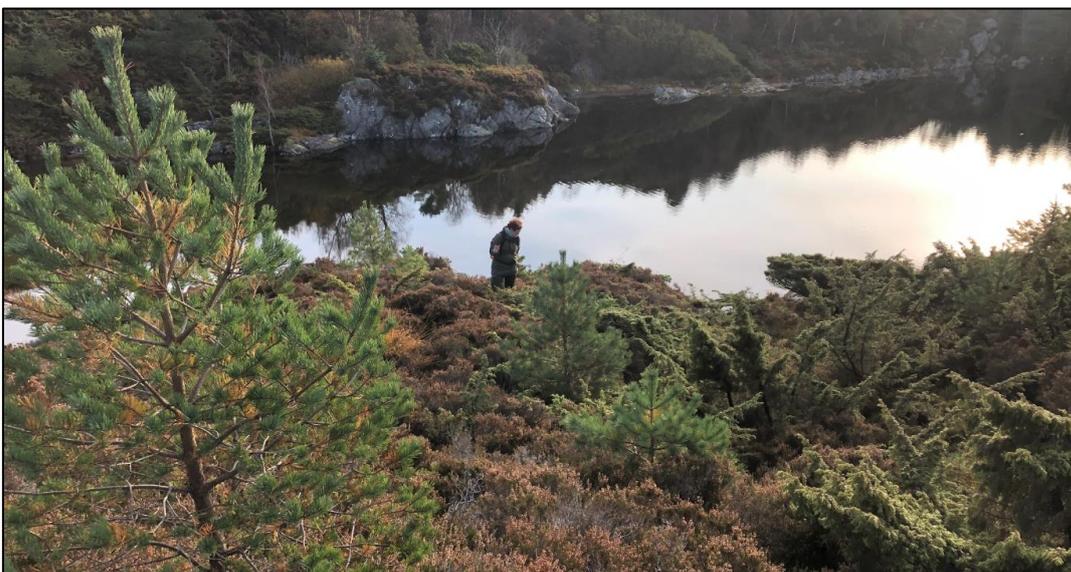
Av dei tre kollane med lynghie i nordre del av planområdet, er det kolle 3 som er minst gjengrodd. Røsslyngen er mindre grov, og det er færre innslag av einer og framande bartre. Dette skyldast truleg ikkje beiting, men at jordsmonnet her var skinnare enn på dei to andre kollene.

Nordvest i planområdet finn vi ei myr (myr 1) som strekk seg austover mellom kolle 1 og kolle 2.

Myra er del av ei større myr som strekk seg ca. 200 m nordvest fra planområdet. I den delen av myra som er innanfor planområdet er det snakk om lausmattemyr (stadvis med tuer) dominert av ulike torvmoser og graminider. På tuene veks blant anna røsslyng, pors, bjørnekam og knappsviv.



Figur 5-9 Kolle 1. Bildet er tatt mot vest og viser vegetasjonen med dominert av middels grov røsslyng og spreidde førekomstar av sitkagran og buskuru. Foto: Multiconsult



Figur 5-10 Kolle 2 kor det generelt var kraftigare røsslyng og tettare bestandar av busker og tre (einer, furu, bjørk, rogn, buskuru og sitkagran). Bildet er tatt mot vest. Foto: Multiconsult

Søndre del (område vest for båthamn, nes sørvest for båthamn og myr 2)

I området vest for båthamna er terrenget kupert. Artssamansetninga er tilsvarande lyngheiane i nordre del av planområdet, og feltsjiktet vert og her dominert av middels kraftig røsslyng. I tillegg til spreidde førekomstar av små skot av sitkagran og buskfuru er det her fleire større tre og busker av norsk furu og einer. Like nordvest for båthamna, kor det er planlagt hyttetomter, bar vegetasjonen spor av gjødsling. Dette vart observert ved at røsslyngen var dekket av et gråbrunaktig lag som lukta gjødsel. I tillegg til fleire små skot av sitkagran var det her og høymole, kløver og graminider. Sørvest for båthamna er det et lite nes som strekk seg ut i fjorden. Her var det ein tett førekomst av sitkagran, stadvis så tett at det ikkje var mogleg å passere gjennom trea. I området vest for neset er det meir lynghei (og her dominert av middels kraftig røsslyng) i tillegg til ein liten myr (myr 2). I og rundt myra veks mange av dei same artene som på myra i nordre del, i tillegg til mellom anna stjernestarr og bjørnemose. I dette området vart det og observert ei brunstgrop og spor/lort etter hjort.

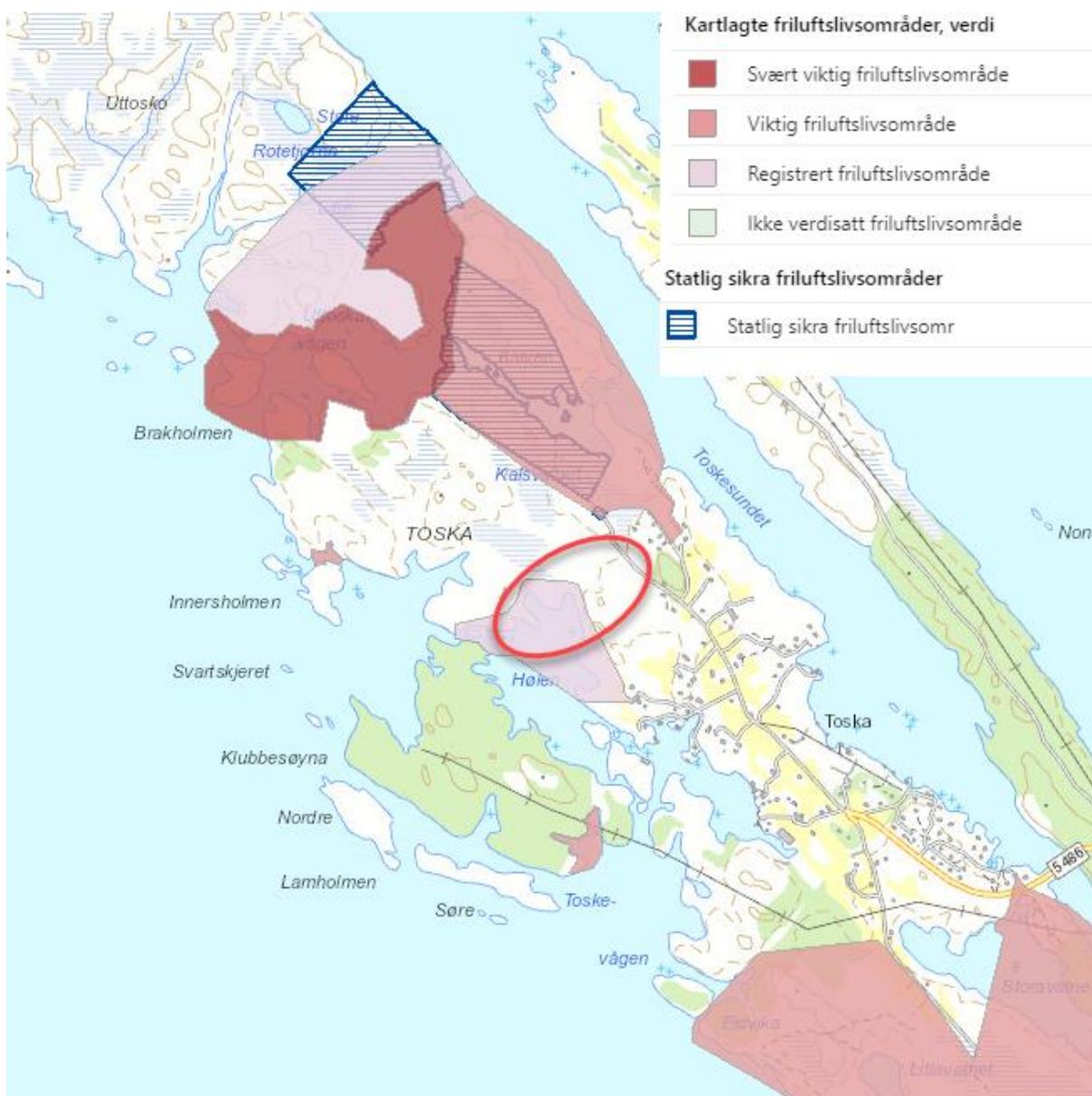


Figur 5-11: Gyvel, markert med raud sirkel, ved vegkrysset mellom kolle 2 og kolle 3. Kolle 3 kan skimtast bakerst til høgre i biletet. Nærmast i biletet visast delar av den fuktige fastmarka som var gjengrodd av blant anna knappsiv og geitrams. Foto: Multiconsult

5.7 Grønstruktur, rekreasjonsområde, uteområde (nærmiljø og friluftsliv)

Planområdet er del av det registrerte friluftsområdet Hølen som vart kartlagt av Radøy kommune i 2016. Ifølgje 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 og bålkasse heilt nord i området. Badeplassen har ifølgje kartlegginga enkel, men bratt 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 5-12: 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 ubyggd og er definert som potensielt tilgjengeleg ifølgje SSB.



Figur 5-12: Syner registrerte friluftsområde og statleg sikra friluftsområde. Planområdet omtrentleg markert med raudt omriss. Kjelde: Naturbase frå miljødirektoratet

5.8 Strandsone

5.8.1 Forvaltning av strandsone

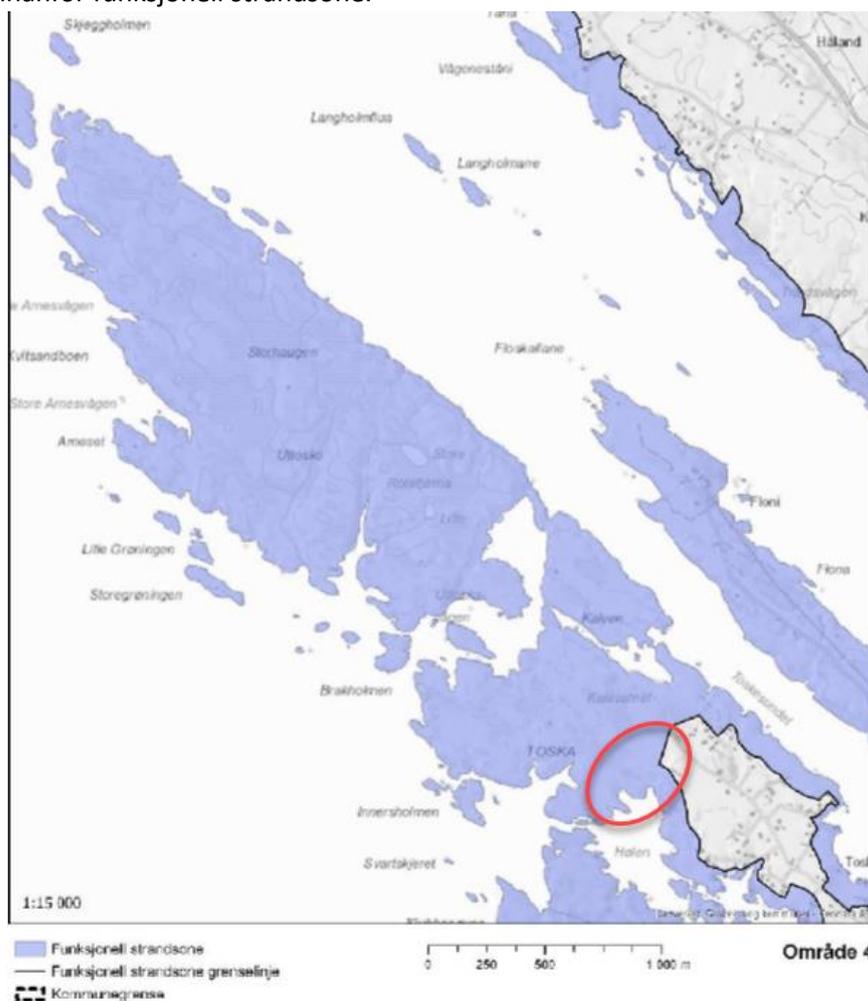
Store delar av planområdet ligg innanfor 100 meter frå strandsone. I denne sona gjeld eit generelt byggeforbod, jf. § 1-8 i plan- og bygningsloven. I 2011 vedtok Stortinget Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (25.03.2011).

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.

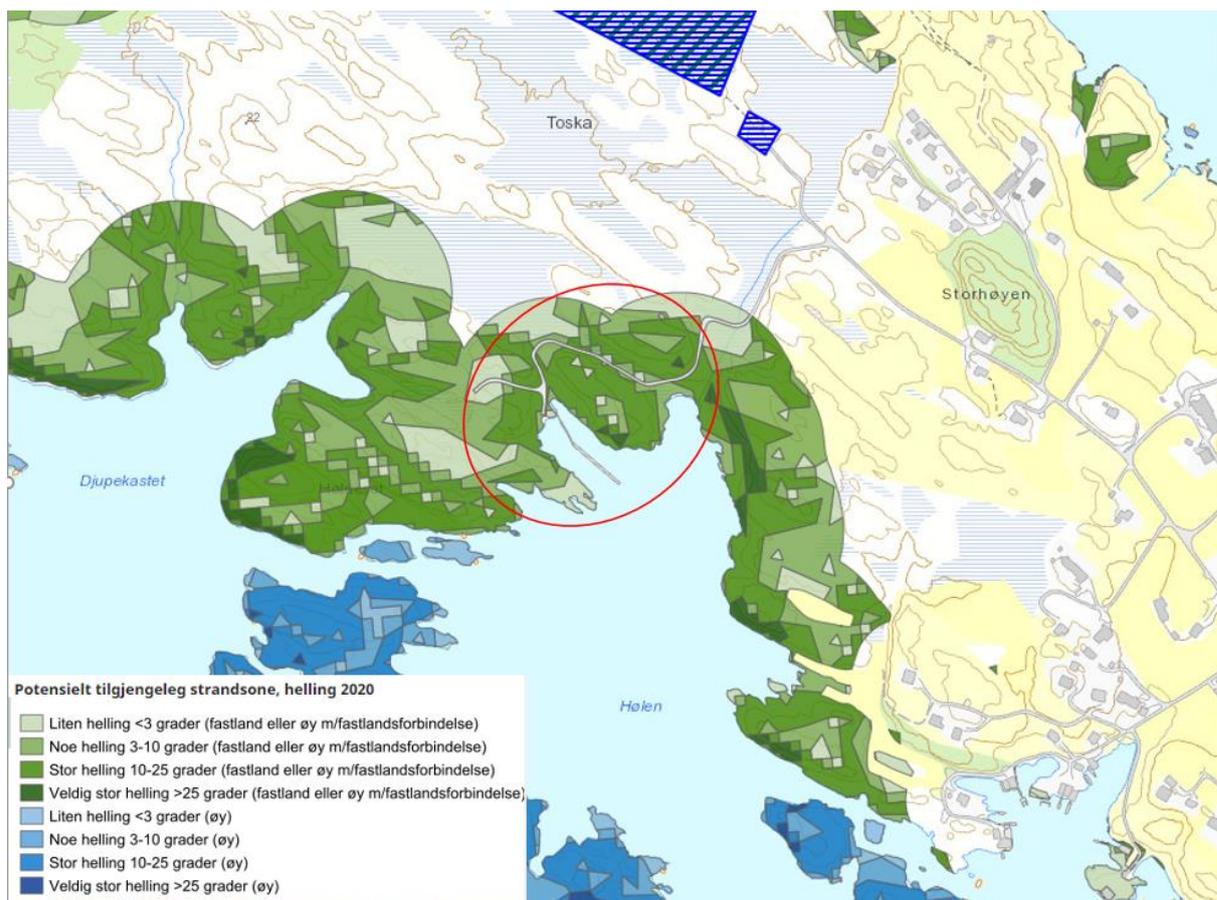
I planområdet er det etablert tilkomstveg fram til badeplassen og småbåthamna. Disse tiltaka var ikkje inkludert i vurderinga av funksjonell strandsone utført av Asplan Viak i 2018 i samband med utarbeiding av kommuneplanen. I denne analysen (sjå Figur 5-13) vart planområdet definert å vere innanfor funksjonell strandsone.



Figur 5-13: Syner funksjonell strandsone etter strandsoneanalyse utført av Asplan Viak i 2018.

5.8.2 Potensielt tilgjengeleg strandsone

Fylkeskommunen har laga ei datagenerert registrering av potensielt tilgjengeleg strandsone. Registreringsområdet er i 100 meters beltet langs sjøen i heile fylket. I fylkesatlas.no står det: «Potensielt tilgjengelige strandsonearealer i strandsonen beregnes ut fra terreng, veistrekninger, jernbanestrekninger, dyrket markarealer, bygninger og kystlinje. Dataene er hentet fra ulike kilder og bearbeidet til arealbruksflater i SSB. De flater som ikke er påvirket av tekniske inngrepp betraktes som potensielt tilgjengelige for friluftslivsaktiviteter. De ulike flatene innholder også egenskaper som viser til helling: liten helling <3, noe helling 3-10, stor helling 10-25 og veldig stor helling >25 grader.»



Figur 5-14 Utsnitt av kart som viser Potensielt tilgjengeleg strandsone, helling frå år2020. Kjelde: Fylkesatlas.no. Hovuddelen av planområdet er markert med raud ring.

Planområdet har varierende hellingsgrad, og i strandsona er dei to vikane registrert med noko helling og neset sør i planområdet med liten helling. Elles er strandkanten registrert med stor eller veldig stor helling. Den opparbeidde badeplassen og neset i sør er dei best tilgjengelege strandsoneareala i planområdet.

Område som er påverka av tekniske inngrep som dyrka mark, vegar, jernbaneliner og bygningar vert ikkje rekna som potensielt tilgjengelege. SSB definerer «Potensielt tilgjengelig strandsone-/vassdragssoneareal» som «areal som ikke er bygningsnært, det vi si nærmere enn 50 meter fra nærmeste bygg, ikke dyrket mark, eller beslaglagt vei eller jernbaneareal» For vegareal er det satt ei bufferbreidde på totalt 4 meter frå kommunal veg. Buffer frå privat veg er ikkje definert. (Kjelde: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/areal/statistikk/byggeaktivitet-i-strandsonen>). Det er ikkje definert buffer for tekniske inngrep som båthamn. Det er ikkje uvanleg at landgangen er stengt for ålmenn tilgang, men at tilgang frå sjøen er open.

Planrapport



Figur 5-15: 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. Foto: Multiconsult

I planområdet er det ikkje dyrka mark. Det er ei lita bygning eller uthus nordvest i hovuddelen av planområdet, om lag 80 meter frå badevika. Den private vegen ligg 18-20 meter frå badevika og endar om lag 4 meter frå vasskanten ved båthamna.

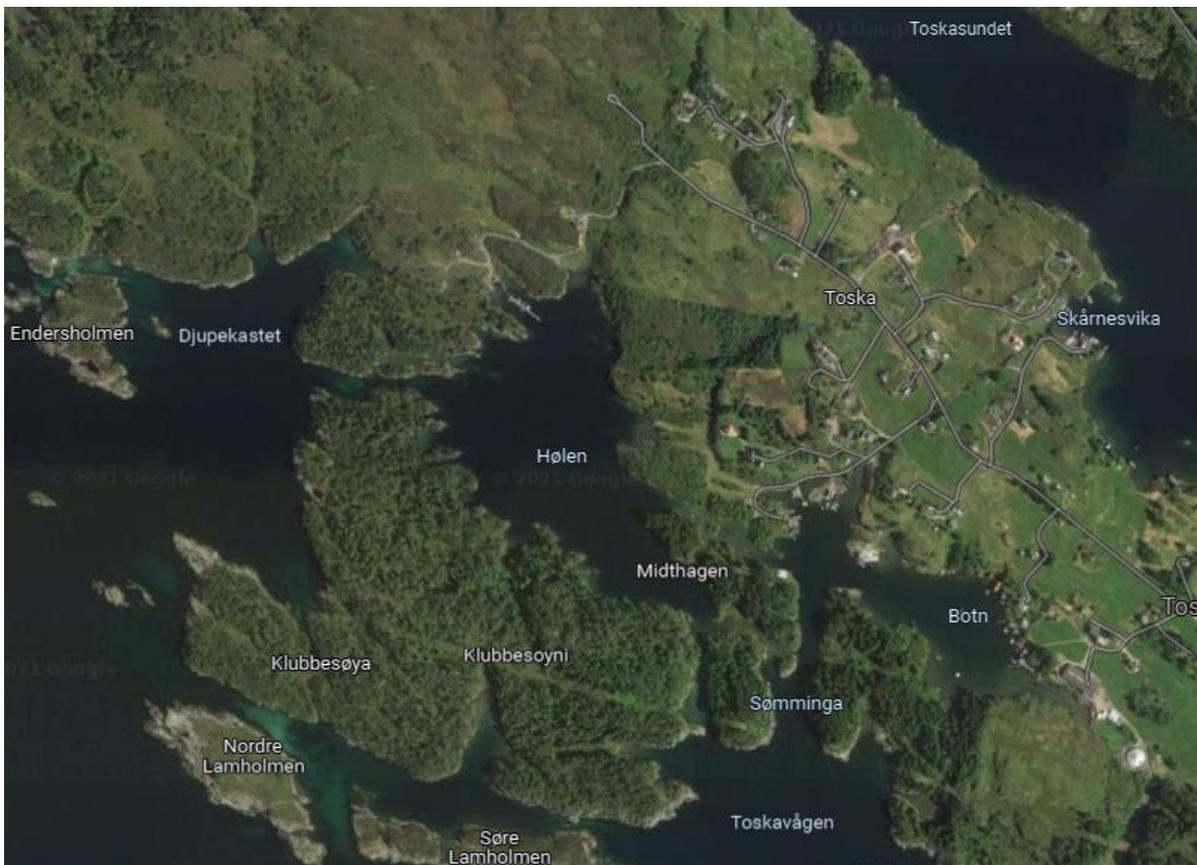


Figur 5-16 Ortofotoutsnitt fr  Nordhordlandskart som visar tekniske inngrep i strandsona (veg vist med turkis line, uthus i oransje og småbåthamn i flyfoto), samt eigedomsgrenser (rosa og gr n på land, grå stilpla i sjø og blå i vasskanten).

Småbåtanlegget ligg om lag midt i vika som har nokolunde parallelle sider. B sane til småbåthamna ligg om lag 11 meter frå vasskanten i nordaust og om lag 15 meter frå vasskanten i sørvest. Det er mogleg for små båtar å passere på b e sider av anlegget, men indre del av vika er sv ert grunn.

5.8.3 Tilgjenge til strandsona i Hølen

Hølen er tilgjengeleg frå landsida frå Djupekastet til Midthagen (sjå figur 5.17 under), med unntak av nokre bratte parti. Meste parten av dette området er utmark med lyng, brake, buskfuru, berg i dagen og er til dels utfordrande terreng å gå i. Det er ingen stiar i området. I nord utgjær dagens veg til båthamna den einaste ålment tilgjengelege og lett tilgjengelege tilkomst til strandsona i Hølen.



Figur 5-17 Flyfoto av Hølen og området rundt

Det er og mogleg å kome til strandsona i Hølen frå vest via innmarka og bustadane og hyttene vest for Hølen. Det er ein drifteveg frå tunet og ned til dyrkamark, men ikkje vidare mot sjøen, og heller ingen sti. For å kome frå driftevegen til sjøen må ein gå over dyrka mark.



Figur 5-18 Busetnaden i aust. Til venstre på AR5 kart med driftevegen og til høgre sett frå Hølen. Foto: Multiconsult



Figur 5-19 Kart som visar tilkomst til Hølen og strandsona rundt Hølen. Dybder og terreng er frå Fylkesatlas

Frå sjøsida er Hølen tilgjengeleg via eit smalt sund i nordvest. Det er og to smale sund i søraust, men dei er svært grunne og kan berre nyttast når det er høg flo. Ved lav fjære kan ein vade over desse to sunda og over til Klubbessøyni.



Figur 5-20 Sund mellom Djupekastet og Hølen og tilkomst til Hølen frå nordvest. Klubbessøyni til høgre i bildet.
Foto: Multiconsult



Figur 5-21 Dei to sunda som har utlaup frå Hølen i sørvest. Foto: Multiconsult

5.8.4 Vurdering av strandsona

I sundet i nordvest er det eit grunt sund som kan ha rekreasjonsverdi for små båtar eller frå land, men det er i liten grad nytta i dag. Området ligg utanfor planområdet



Figur 5-22 Grunn vik/sund på nordsida av tilkomsten, som kan ha rekreasjonsverdi. Foto: Multiconsult

Når ein er kome inn i Hølen via sundet i nordvest ligg Klubbesøyne som ein buffer mot Mangersfjorden og gjer Hølen til ein skjerma plass. Klubbesøyne har til dels bratt strandsona, men det er og plassar ein kan komme seg i land. Klubbesøyne er ganske tett bevokst med buskfu. Hølen vert sporadisk nytta til overnatting for lystbåtar, stort sett i dei små vikane på austsida av Klubbesøyne. Klubbesøyne er ikkje med i planframlegget.



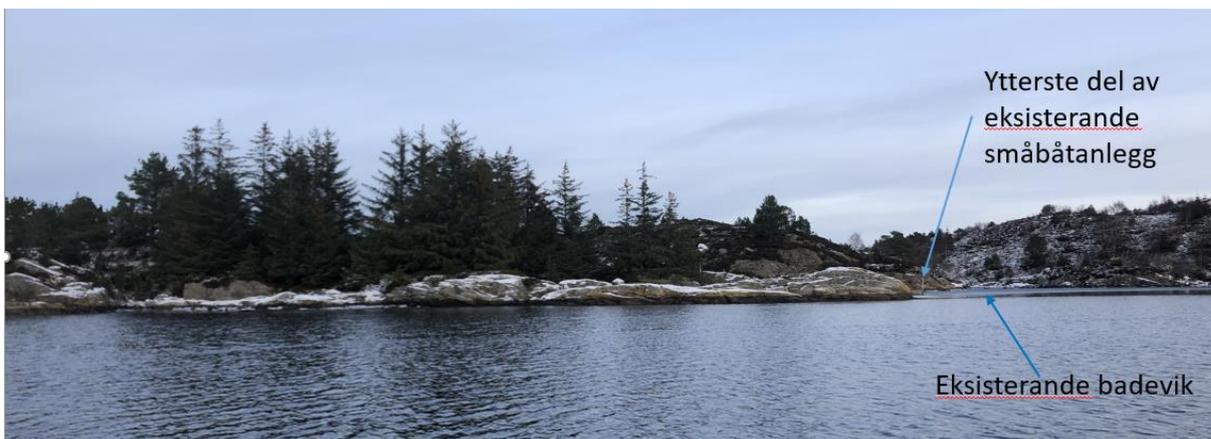
Figur 5-23 Klubbesøyne si austside inn mot Hølen som vert noko nytta til ankringsplass av småbåtar. Foto: Multiconsult

Aust i Hølen, utanfor planområdet, ligg det nokre gardsbruk og hyttar og nokre av husa er godt synleg frå Hølen. Husa ligg om lag 100 meter frå vasskanten. Dyrka mark går eit par stader nesten heilt ned i vasskanten. Sjå figur 5.18. Dyrka mark fell og nokolunde saman med område som har innsyn frå bustadane, og områda her vil truleg ikkje vere så attraktive som rekreasjonsareal.



Figur 5-24 i munninga til Hølen i nordvest med busetnad rett fram. Foto: Multiconsult

Planområdet ligg nord i Hølen. Når ein kjem inn i sundet i nordvest er det nokre holmar og små vikar med svaberg. Det er sjeldan folk der, men dei har potensiale til å verte nytta som badeplass og for småbåtar. Når ein nærmar seg neset på bildet under (figur 5.22), vert badeplassen og småbåthamna synleg.



Figur 5-25 Ein er komen eit godt stykke inn i Hølen før badeplassen og båthamna er synleg. Foto: Multiconsult

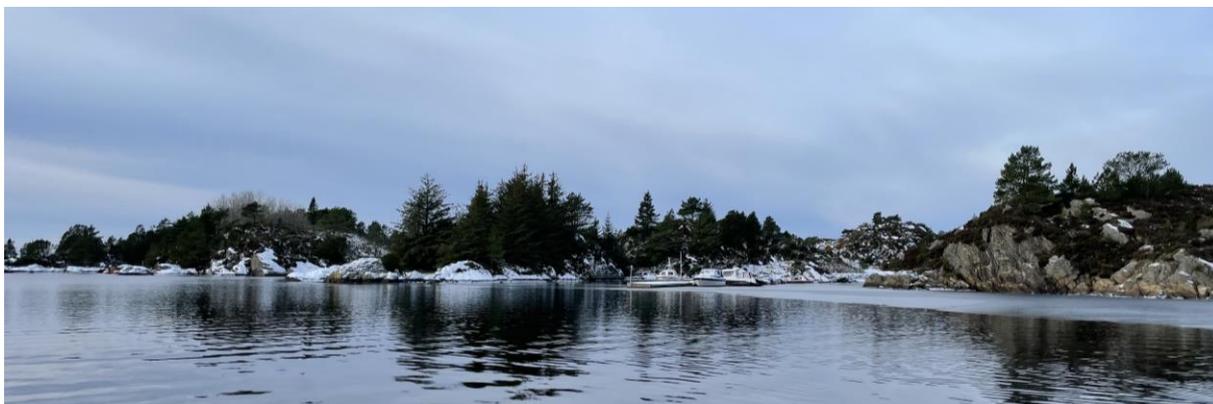
Badestranda er solrik og sørvendt. Den er opparbeidd (av grunneigar og søkar) med grasbakke, grill og benkar og har ei langgrunn strand. På vestsida av stranda er det berg som og kan verte bada frå. På austsida er terrenget meir ulent og vert lite nytta.



Figur 5-26 Badestranda sett frå Hølen ein vinterdag med is på vatnet. Foto: Multiconsult

Planrapport

Småbåthamna ligg i den andre vika nord i Hølen. Flytebryggene ligg midt i vika og strekk seg i vikas lengde omtrent til spissen på nesa på kvar sida av vika. Berget på begge sider av vika varierer i brattheit og er for ein del ikkje tilgjengelege. Neset i sør for småbåthamna har fine svaberg, særleg på sørsida. Indre del av vika er grunn med evje. Det er mogleg å passere med småbåt på begge sider av småbåtanlegget.



Figur 5-27 Småbåthamna sett frå søraust med badevika til høgre, utanfor bildet. Foto: Multiconsult



Figur 5-28 Det er plass til å passere med småbåt på sørvestsida av småbåtanlegget. Foto: Multiconsult



Figur 5-29 Det er plass til å passere med småbåt på nordaustsida av småbåtanlegget. Foto: Multiconsult

5.8.5 Eksisterende tiltak som fremmer ålmenta sin tilgang og bruk av strandsona

Nordøst for småbåthamna har grunneigar, som ein del av gjeldande plan og dette tiltaket med utleigehytter og småbåthamn, etablert ein badeplass med sandstrand. Badeplassen er noko brukt lokalt og inngår i registrert friluftsområde jf. kap. 0. Det er anlagt grusveg til og forbi badeplassen, men den er stengd for bilkøyning med bom. 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 skjerna til i høve småbåthamna, og det er ikkje kjent noko konflikt mellom bruk av Hølen som allment tilgjengeleg strandsona og bruken av småbåthamna.



Figur 5-30 Langgrunn badeplass nordøst for småbåtanlegget sett frå nord. Bildet syner stranda når det er låg fjære. Foto: Multiconsult



Figur 5-31 Badeplassen med tilrettelagt grasbakke med grill, bord og benk. Foto: Multiconsult



Figur 5-32 Badeplassen når det er flo, med tilkomstveg til området, sett fra haugen i sørvest. Foto: Multiconsult

Tilkomstvegen til badeplassen og småbåthamna har gjort Hølen tilgjengeleg for ålmenta frå landsida.

5.8.6 Oppsummering

Hølen er ikkje mykje nytta til rekreasjon, men den har potensiale for meir bruk. Den låge bruken heng truleg saman med at Toska er ein blindveg og ikkje mykje nytta som reisemål for andre enn dei som har tilknytning. Det er berre 1 tilrettelagt ålment tilgjengeleg tilkomst til Hølen frå land og det er og ein blindveg. I to år har det vore «Stolpejakt» på Toska, men førebels har det berre ført til noko meir turtrafikk i tidsperioden med stolpejakt og knytt til dei to stiane som førde til stolpane. Eit år gjekk stolpejakta i friområdet nordvest for planområdet, men få tok avstikkaren til Hølen.

Badeplassen er noko nytta av lokale, men ligg oftast tom sjølv om den har gode kvalitetatar. Frå sjøen er Hølen litt gjømd og ikkje så kjent, men vert av og til nytta til overnatting med småbåtar. Strandsona i Hølen er best tilgjengeleg frå sjøen. Deler av strandsona har kvalitetar som burde gjere den attraktiv for friluftsliv, mens andre delar er utilgjengeleg både frå sjø og land.

Vika der småbåtanlegget ligg står i stor grad fram som utbygd. 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.



Figur 5-33 Klubbseøyni vest i Hølen. Foto: Multiconsult

5.9 Naturressursar, inkl. landbruk

Delar av planområdet har vore brukt til beite både for sau og storfe. Det er ikkje beite der i dag (2022). 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 5-34). Det er ikkje kjend at Hølen vert nytta som fiskeplass, eller låssettingsplass i dag.



Figur 5-34: 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

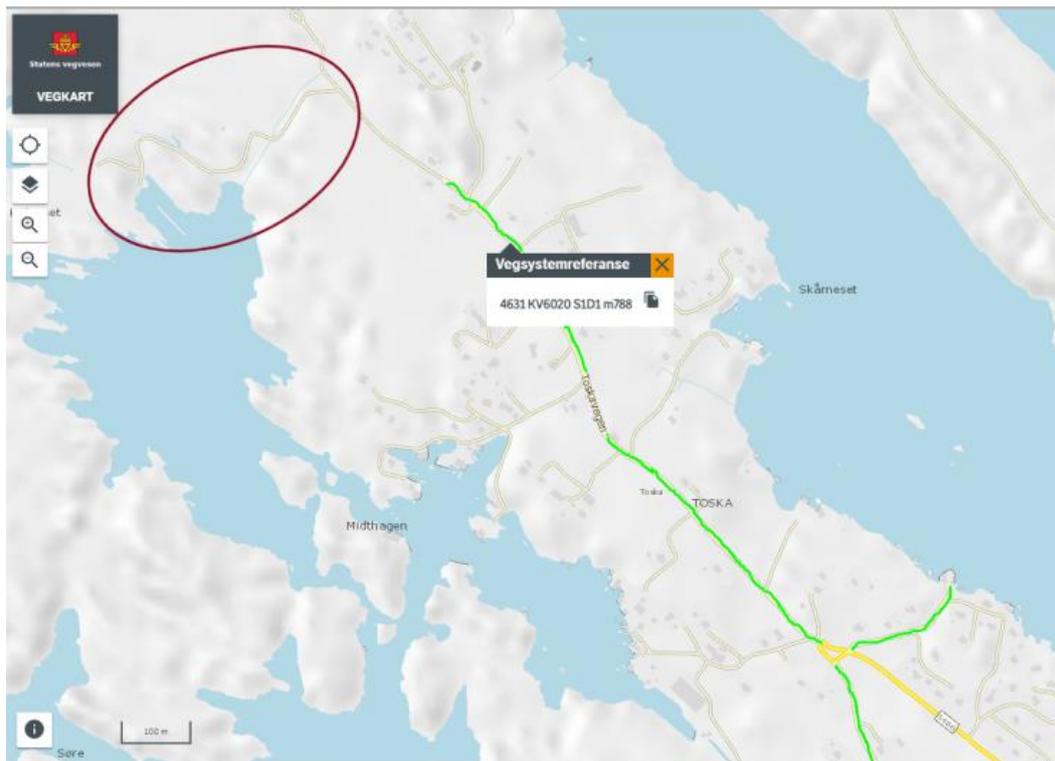
5.10 Vegar og kollektivtilbod

5.10.1 Vegsituasjon

Planområdet har tilkomst frå privat del av Toskavegen i aust. Toskavegen går over i kommunal veg ved plangrensa. Vel 900 meter lenger sør vert Toskavegen fylkesveg 5486 inn mot lokalsenteret Manger. Det er ingen fortau eller gang- og sykkelveg på Toska, Floni eller på fyllingane mot Toska. Det er først fortau når ein kjem til bustadfeltet nær Manger, nærmare bestemt frå Selfallet og til Manger.

5.10.2 Kollektivtilbod

Det er tre kollektivhaldeplassar på Toska og bussen har endestopp og snur nesten ved enden av den kommunale vegen. Om kvardagane er det to bussruter om morgonane og to om ettermiddagane mot Manger og fire frå Manger til Toska om ettermiddagane. I helgene er det ikkje noko busstilbod frå eller til Toska. På Manger er det buss vidare til Knarvik, Austrheim, Bøvågen med fleire.



Figur 5-35 Vegane på nordre Toska. Gul line visar fylkeskommunal veg. Grøne liner visar kommunale vegar. Lyse gule linar visar fellesvegar eller private vegar. Bussen har endestopp og snur om lag ved markøren for den kommunale veg. Planområdet i nordvest.

5.10.3 Tilkomsveg til planområdet

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 5-36).



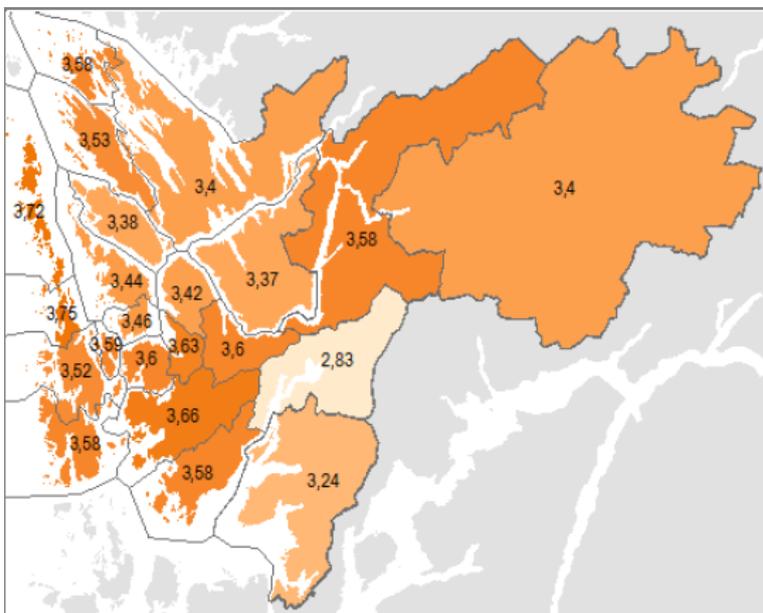
Figur 5-36: Syner etablert grusveg gjennom planområdet. Foto: Multiconsult

5.11 Trafikktilhøve

På Toska er det om lag 20 hus som vert nytta til heilårsbustad og det bor om lag 50 menneske der per 2021. Det er om lag 70 hus og hyttar som vert nytta som fritidsbustader. All trafikk til og frå øya går via den fylkeskommunale vegen. Av desse nyttar 18 bustader og 39 fritidsbustader den kommunale vegen. Den private vegen, mellom den kommunale vegen og planområdet, vert nytta av to fritidsbustader og brukare av friområdet.

Det er generelt lite trafikk på Toska. Det har ikkje vert gjort teljingar som del av planarbeidet. I vegdatabanken finn ein eit skjønstal på 300 ÅDT (årsdøgntrafikk) frå 2020.

I RVU for Bergensregion (Sintef, 2013) kjem det fram at bebuarar (over 13 år) i tidlegare Radøy kommune gjennomsnittleg tek 3,53 reiser per døgn (Figur 5-37).



Figur 5-37 Gjennomsnittleg tal på turar per person (over 13 år) og dag. Kjelde: RVU, Bergensområdet 2013

Med utgangspunkt i 50 fastbuande og 3,53 reiser per døgn, vert ÅDT på kvardagane anslått til 177ÅDT. Det er per september 2021 berre 7 personar som bur sør for den kommunale vegen, slik at ein kan rekne om lag same tal for begge vegparsellane.

I helgane er det noko meir trafikk. Det er vanskelegare å gjere greie for reiser som vert gjort av dei som brukar fritidsbustadane på Toska. Nokre av hyttane er i bruk nesten kvar helg og andre vert så og sei aldri nytta. Dei fleste av hyttane har godt vaksne eigarar og er oftast nytta av to personar. Det vert derfor her rekna med at det vert 4 reiser i løpet av helga, og at ein reknar to om laurdag og to om søndag, som truleg er i overkant av det reelle talet. For 60 fritidsbustader (viss 10 hyttar står tomme til ein kvar tid) med 2 turar, vert ÅDT for laurdag og søndag 120. Viss ein legg til anslått trafikk for dei fastbuande, vert ÅDT 297 i helgane på den fylkeskommunale vegen, . Det er om lag same ÅDT som vart skjønsmessig anslått i vegdatabanken (ÅDT 300). Det er 29 av hyttane og 2 av bustadene som ligg langs den fylkeskommunale vegen og dermed ikkje nyttar den kommunale vegen. ÅDT for den kommunale vegen vert då på om lag 250ÅDT.

Det er noko trafikk til turområdet på Nordtoska, men dei fleste turgåarane er lokale frå Toska. Det var noko meir turgåarar då det var Stolpejakt i friluftsområdet, men det verkar som om turtrafikken er nokolunde på same nivå etter at stolpejakta var flytta til andre stader i kommunen. Det er sjeldan det står meir enn to bilar på turparkeringsplassen. For utrekning av turgåarar er det lagt til grunn 5 biler per dag i helgen og 1 i kvardagane. Det vert 10 fleire turar i helgane og to fleire på kvardagane.

Gjennomsnitt for kvardag og helg anslått ÅDT for den fylkeskommunale vegen fv 5486:	247 ÅDT
Gjennomsnitt for kvardag og helg anslått ÅDT for den kommunale vegen kv 6020:	218 ÅDT

5.11.1 Trafikkulukker

Det er ikkje politiregistrerte trafikkulykker på Toska i følgje NVDB.

5.12 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 0.

5.13 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.

5.14 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.

5.15 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.

5.16 Miljøfaglege tilhøve

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

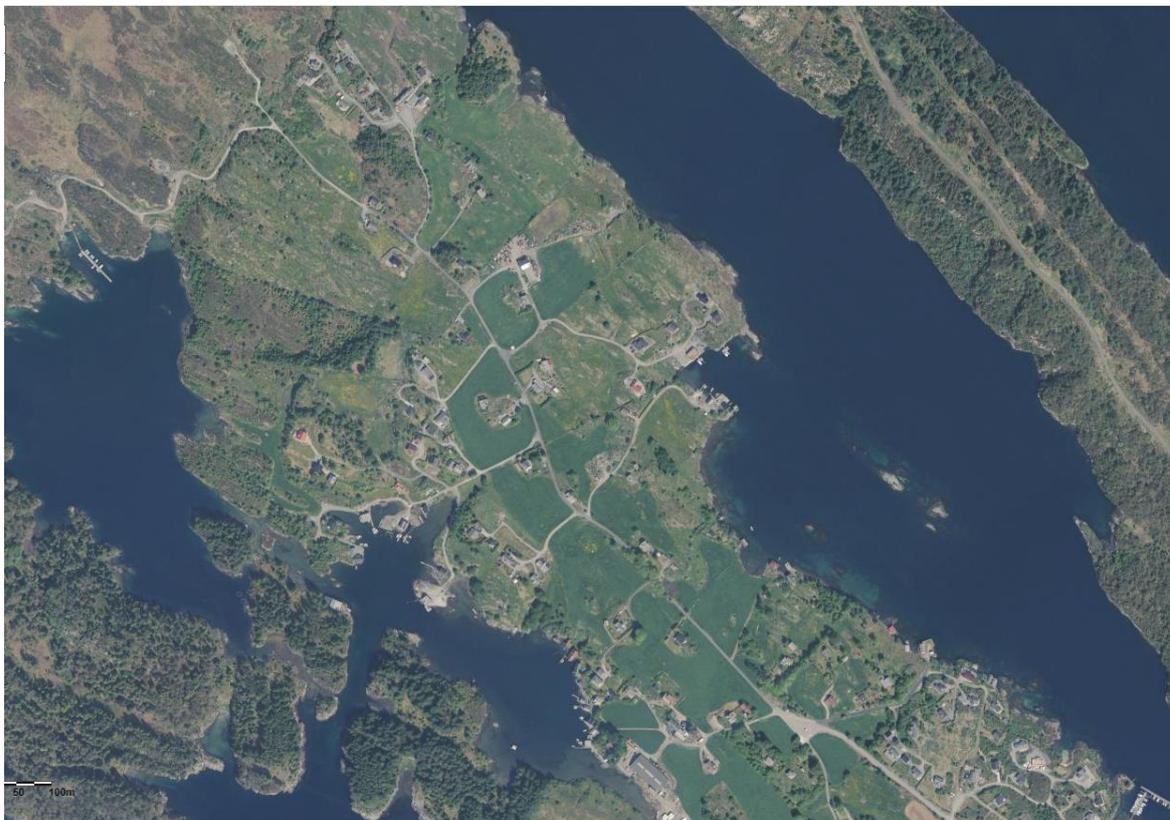
Planområdet ligg utsett til med tanke på vind, men er skjerma frå bølger frå Mangersfjorden. Hølen er ei lun lagune som er beskytta av Klubbesøyni og med berre nokre svært smale sund mot fjorden. Det er gode soltilhøve utan store høgder og fjell som kastar skugge.

5.17 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

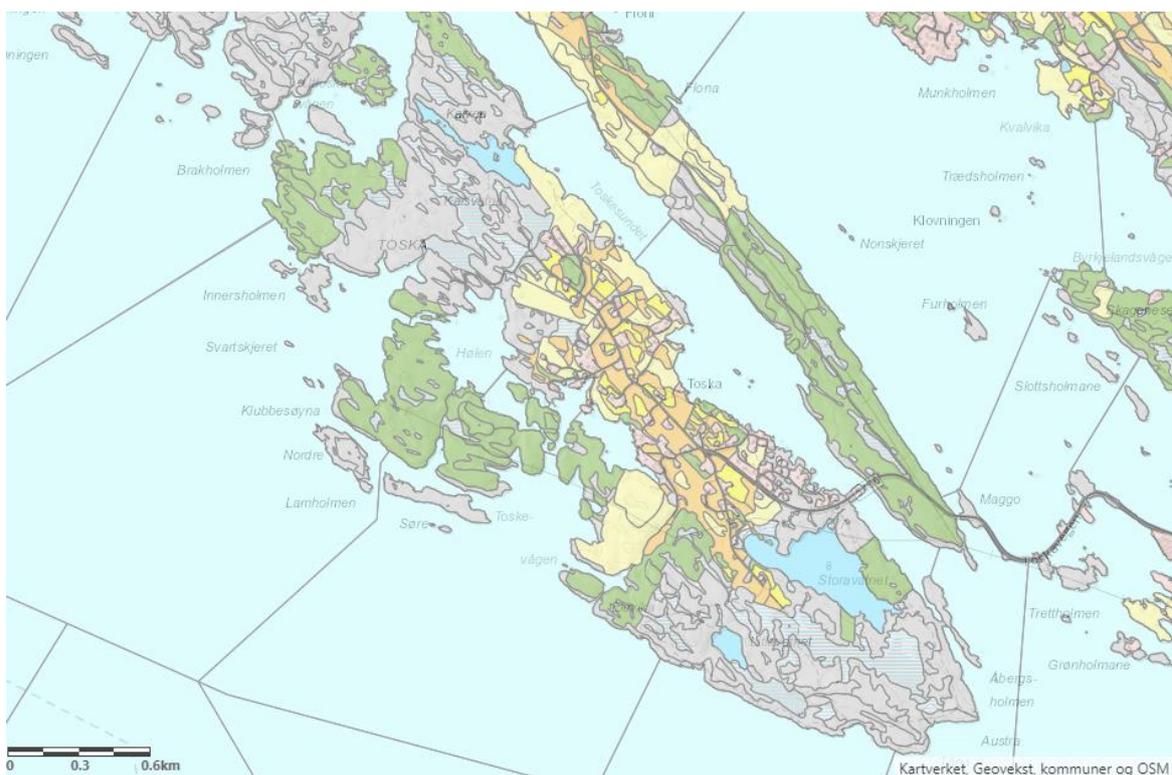
Utover tema som er skildra over er hending stormflo og havnivåstigning aktuelt for planområdet. Delar av planområdet ligg innanfor stormflo med gjentakintervall 20 og 200 år og hendinga vert meir aktuell med klimaendringar. Det vert elles vist til vedlagt ROS-analyse og samandrag i kapittel 8.

5.18 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 eigedomen.



Figur 5-38 Flyfoto sentrale deler av Toska som viser at øya er nytta til landbruk. Hølen til venstre. Kjelde: Norge i bilder

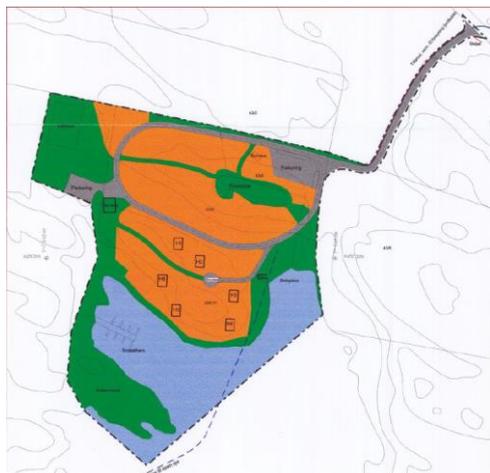


Figur 5-39 Kart som viser arealbruk og arealressursar. Kjelde: naturbase kart, Miljødirektoratet

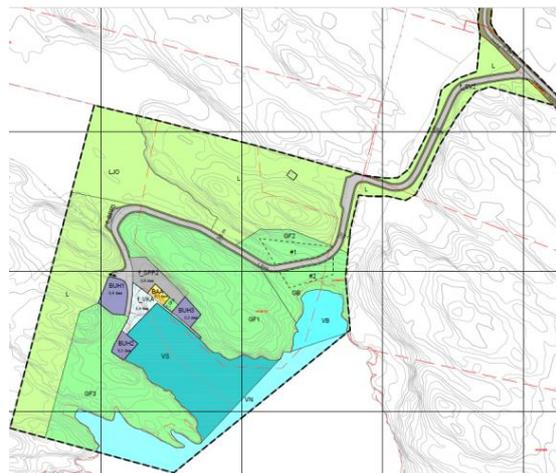
6 Skildring av planforslaget

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.

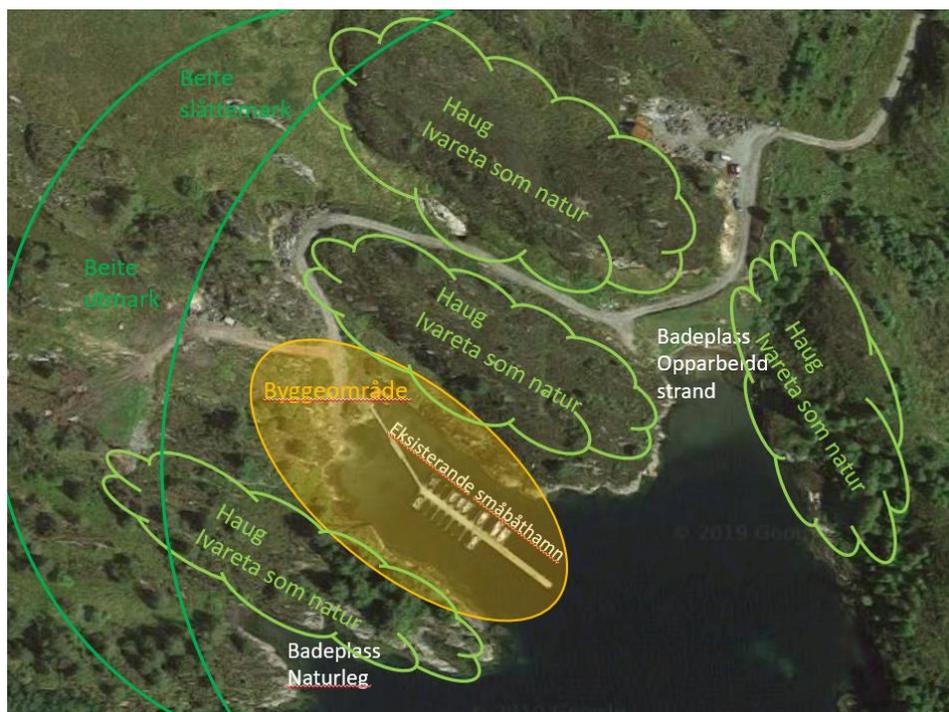


Figur 6-1 Gjeldande reguleringsplan



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 ønskje frå kommunen, og båthamna eller utleiehyttene skal ikkje nytte turparkeringa.



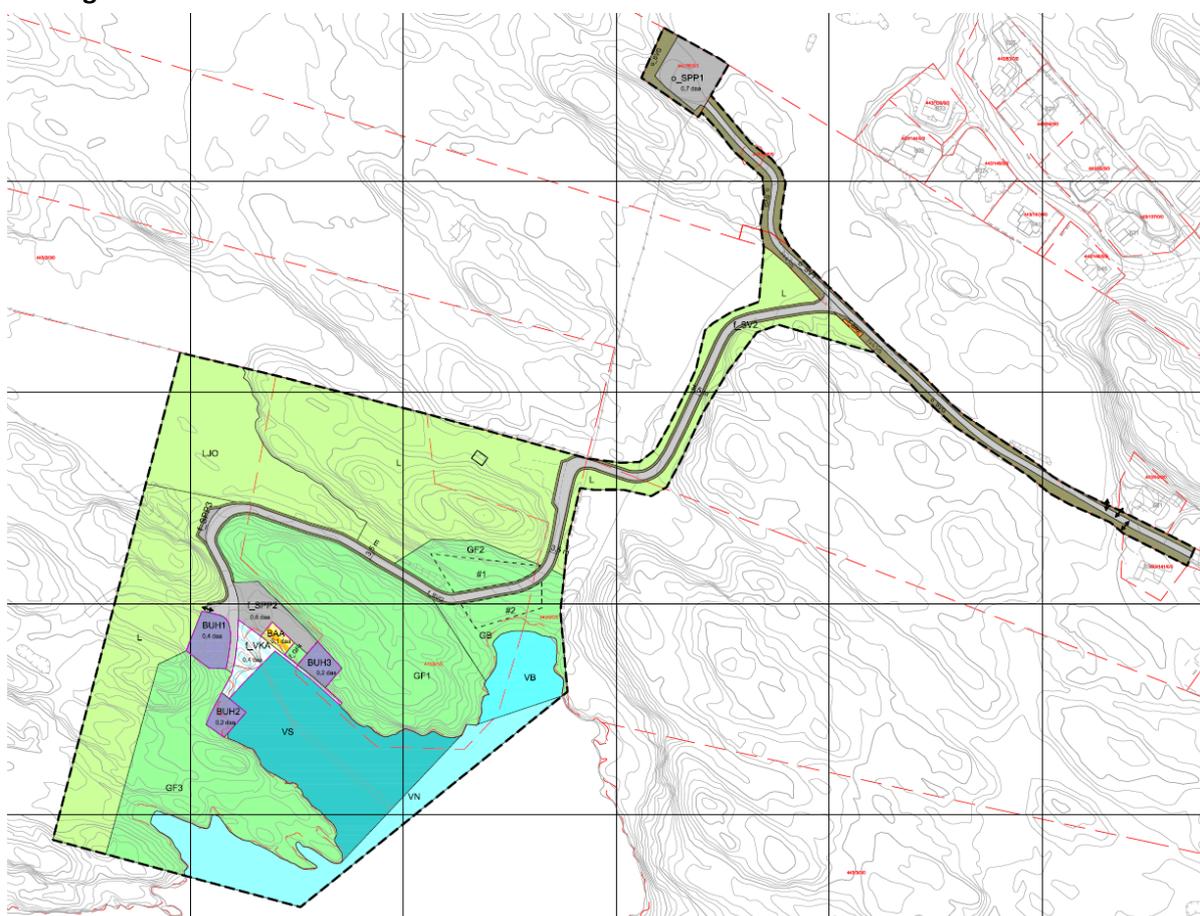
Figur 6-3: Konseptuell visning av planforslaget. Kjelde: Multiconsult

Planrapport

I vika vil det sentrale elementet framleis 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. Byggeformåla er svært konsentrerte og utgjer berre knapt eitt dekar av totalt 50 dekar. Både byggeformål og småbåthamn ligg lavt i terrenget og vil berre vere synleg på nært hold. Kollane som i gjeldande plan er regulert til hytter og camping vert endra til grønne formål og ivareteke som natur.

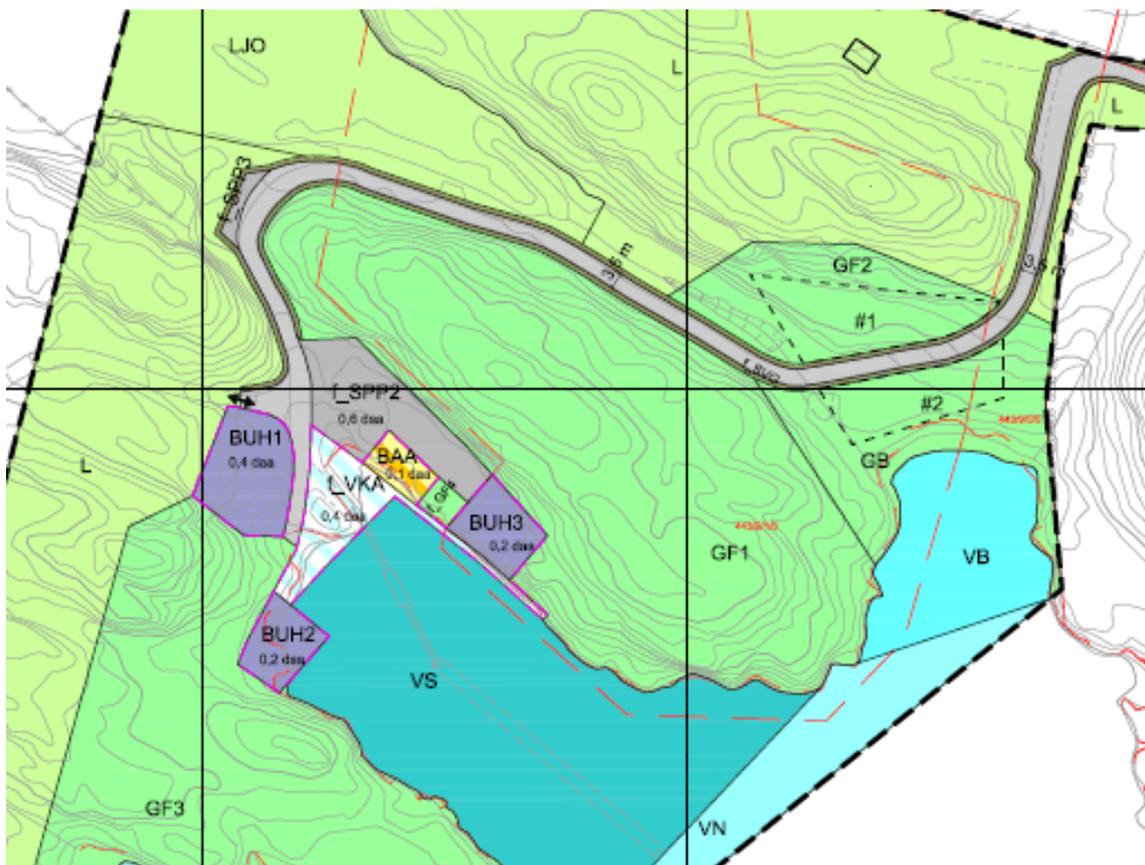
Badeplassen er allereie opparbeidd i samsvar med gjeldande plan. Småbåthamna er delvis opparbeidd. Elementa for båtplassane er på plass, men tilkomsten til flytebrygga er mellombels skrådd meir mot nord. Den skal flyttast slik at den vert liggande i ei rett line i fortsettinga av flyteelementa for båtplassane,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

6.2 Planlagt arealbruk



Figur 6-4 Plankartet med teiknforklaring under

<p>Reguleringsplan PBL 2008</p> <p>§12-5, Nr. 1 - Bygninger og anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> BUH Utleigehytter (1171) BRE Renovasjonsanlegg (1550) BAA Angilt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angilte hovudformål (1900) <p>§12-5, Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> SV Veg (2010) (1120-1589) SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019) SPP Parkeringsplassar (2082) 	<p>§12-5, Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone</p> <ul style="list-style-type: none"> VS Småbåthamn (6230) VN Naturområde (6600) VB Badeområde (6770) VKA Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (6800) <p>§12-7 - Føresegnområder</p> <ul style="list-style-type: none"> # Funksjon- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og utlearealer (4) <p>Linjesymbol</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Følgeløse 	<p>§12-5, Nr. 3 – Grøntstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> GF Friområde (3040) GB Badeplass-område (3041) <p>§12-5, Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift</p> <ul style="list-style-type: none"> L LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (5100) LJO Jordbruk (5111) 	<ul style="list-style-type: none"> — Formålgrænse - - - - - Bestemmelsegrænse - - - - - Byggegrænse (1211) - - - - - Bebyggelse som inngår i planen (1214) - - - - - Friaktlinje (1222) - - - - - Måle og avstandslinje (1259) <p>Punktsymboler</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242) - - - - - Illustrert byggegrænse
---	--	--	---



Figur 6-5 Utsnitt av plankartet, for områda som med flest detaljer

Planframlegget regulerer til følgende arealbruk:

Arealformål	
Bygninger og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)	Areal (da)
Utleiehytter (BUH)	0,84
Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (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 ressursgrunnlaget på garden (L)	15,42
Jordbruk (LJO)	3,81
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende 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 tilhørende strandsone (VKA)	0,43
Sum arealbruk i planområdet	50,44

6.3 Busetnaden si plassering og utforming

6.3.1 Utleiehytter (BUH)

Det er vist tre felt for etablering av utleiehytter (BUH1-BUH3). Areala er avgrensa slik at dei tar minst mogleg av naturen og landskapsområdet som er synleg frå utanfor planområdet. I føresegnene er det opna for etablering av til saman 5 utleieeininger innanfor desse felta. I tillegg kan det etablerast 1 utleieeinuing i BAA. Avgrensing av byggefelta er tronge for å sikre mest mogleg 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.

Byggeområda ligg i strandsona, men ligg tett på den etablerte småbåthamna og vil ikkje privatisere stort større areal enn det småbåthamna gjer. Kaianlegget på nordaustsida av bukta gjev betre tilgang for båtreisande.

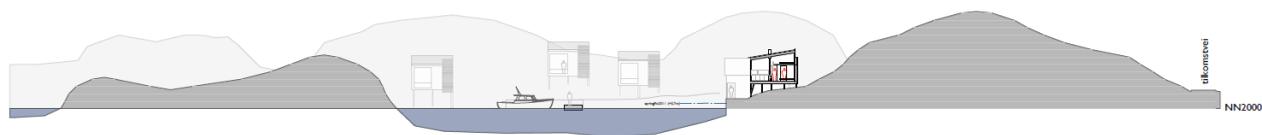
Grepet med å sette av arealet til utleiehytter er også venta å gi mindre privatisering enn å regulere til fritidsbustad då besøkande med korte opphald truleg vil gje mindre opplevd eigarskap til staden.

Ein ser for seg at hyttene vert bygga i to etasjar, og det er i føresegnene stilt krav til ei maksimal grunnflate på 50 m², maksimal byggehøgde 7 meter og bebygd areal (BYA) 30% og 50%.

Byggegrensen ligg i formålsgrensene, også mot sjø. Byggeområda er små for å avgrense områda som kan verte bygd ut. 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 mogleg 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 6-6: Syner ei skisse for planforslaget. Planteikning over og snitt / oppriss langs den raude line under.
Arkitekt: Sivilarkitekt Ivar Fineid



6.3.2 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

Tilknytt hyttene i BFR og småbåtanlegget er det opna for å sette opp sjøbu. Sjøbua kan verte innredd med boder 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 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 utleigeining i andre etasje av sjøbua. Bygd areal (BYA) er 100%. Byggegrensa ligg i formålsgrensa, også mot sjø.

6.4 Parkering

I planforslaget er parkering for utleiehyttene løyst innanfor det same landskapsrommet som hyttene sjølve. I føresegnene er det stilt krav om 1 parkeringsplass per utleiehytteining 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 utleiehytter (BUH), område sett av til sjøbu (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 utleiehyttene er det eit soverom og ei hems i kvar eining. Det er difor rekna med 1 parkeringsplass per eining utleiehytte. Det er og stor sannsyn at brukarane av hyttene kommer i bil og at det difor bør vere 1 parkeringsplass per utleiehytte 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 utleiehyttene. Parkeringsplassen er sett av til offentleg parkering.

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. I følge vegentreprenør som bygde vegen er den bygd for å tole 12 tonn akseltrykk.

Det har vore dialog med kommunen om den offentlege vegen. Det er eit ynskje frå kommunen at vegen vert regulert til offentleg veg fram til parkeringa til turområdet. Vegen er regulert som fortsetting av ein kommunal veg og kommunen ynskjer at vegen vert regulert med dagens standard, og difor er vegnormalen N100 er ikkje nytta. Toskavegen er derfor i planforslaget vist med eksisterande vegbreidde, men det er i tillegg sett av noko areal til anna veggrunn. Dette opnar for

Planrapport

mogeleg utbetring av sideanlegg med tanke på til dømes overvasshandtering, med meir. Avkøyringa til utleigehyttene og småbåthamna er og regulert i samsvar med dagens situasjon.

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. Dagens trafikksituasjon er skildra i kapittel 5.11. Viss ein forutset same trafikk for utleigehyttene (ÅDT på 2 reisar per eining) vert ÅDT auka med 12 reiser per døgn på grunn av utleigehyttene.

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. I kapittel 5.11 er det lagt til grunn 5 biler per dag i helgen og 1 i kvardagane for turgåarar. Det vert 10 fleire turar i helgane og to fleire på kvardagane.

Berekna framtidig ÅDT, inklusiv tiltak i planframlegget, vert då:

Gjennomsnitt for kvardag og helg framtidig ÅDT for den fylkeskommunale vegen fv 5486: **259 ÅDT**

Gjennomsnitt for kvardag og helg framtidig ÅDT for den kommunale vegen kv 6020: **230 ÅDT**

ÅDT er framleis svært lav og det vert ikkje vurdert å vere naudsynt med utbetringar i høve dagens situasjon.

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 utleigehyttene. 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 flytande 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, bålplass, grill, teltplass med meir. Dette vil gjere badeplassen meir attraktiv.

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 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 6.5 og 6.6. 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, ferdsel til sjøs og fiske. 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 utgjør. 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 verte kledd 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 Klubbesøyna.

VA-rammeplanen, datert 27.04.2021, set føringar for vatn- og avlaupsløysingar, inklusiv overvatn.

Det er stilt rekkefølgekrav til etablering av renovasjonsplass før ein kan gi ferdigattest eller bruksløyve for utleiehyttene.

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 si 100 meter sone og gje 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 tett 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 samanheng med det avgrensa landskapsrommet som er opna for utbygging, så vil realisering av planforslaget truleg ha positiv innverknad på temaet estetikk og utforming. Utleigehyttene og sjøbua er ikkje detaljprosjektert: Det er satt krav til estetikk, mellom anna moderne formspråk på utleigehyttene og til fargeval og natursteinsmurar.

7.3 Landskap

Gjeldande reguleringsplan for området opnar for utbygging på bergryggane/kollane 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 omkringliggande 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 og kulturminnemynda har fråfallt krav om arkeologisk registrering. Planforslaget påverkar ikkje andre 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

Planområdet har i dag store ubygde areal. Synfaring i samband med vurdering etter Naturmangfoldsloven viser at dei delane av kystlyngheia (registrert i Naturbase) som er innanfor planområdet, i meir eller mindre grad bærer preg av gjengroing. I og med at det jamt over vart registrert fleire små, og i enkelte område og større, buskar og tre av buskfuru, norsk furu, sitkagran og einer, samt middels grov til grov røsslyng. Ifølge Geir Gaarder er den gitte A-verdien for naturtypen i stor grad knytt til storleik, ettersom den er del av eit større område av høg verdi. I fakta-arket er det og lagt til at det er viktig med regelmessig skjøtsel dersom området skal ha verdi som kystlyngheia i framtida, og at det vil være bra med ulike typar beitedyr i området.

Planrapport

Etter DN-håndbok 13 sine skildringar for avgrensing og prioritering av naturtypen, skal det gjerast vurderingar av gjengroing/hevd og velutviklethet, slik at dei mest homogene og intakte lyngheiene vert prioritert. Heile kystlyngheia innanfor planområdet har preg av gjengroing, men enkelte områder har kome lenger i gjengroingsfasen enn andre. Det bør framleis være eit mål å søke å bevare så mykje av den eksisterande kystlyngheia som mogleg, ved å legge utbygginga til område som er av lågast verdi.

I det undersøkte området var det området sør og vest for båthamna, samt kolle 2, som bar mest preg av gjengroing, og dermed kan vurderast å ha lågare verdi enn det som er satt i Naturbase. I følge planframlegget er det ikkje lenger planlagt å bygge ut hytter oppe på sjølvne kollene som i gjeldande plan, men i staden nede langs sørsida av kolle 2 vest for vegen. Kolle 2 er gjengrodd av mellom anna geitrams, knappsiv, mjøddurt og tistel. Det er og planlagt to hytter like nordvest for båthamna, der området bar preg av gjødsling i tillegg til gjengroing av bartre og mellom anna høymole. Myra i nord (myr 1) vil ikkje verte direkte råka av utbygginga.

Planframlegget framstår som eit godt alternativ for å best mogleg bevare kystlyngheia innanfor planområdet, ved at områda som vert bygd ut er dei mest gjengrodde, er i utkanten av den registrerte kystlyngheia, samt lokalisert i nærleiken av eksisterande veg.

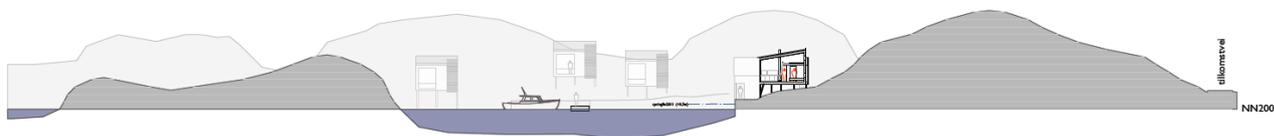
Det kjem fram i Vurderinga etter naturmangfaldslova at dersom utbygginga følgjer planframlegget, vil dette vere eit alternativ som påverkar naturtypen Kystlynghei i liten grad.

Det vert elles vist til vedlagt vurdering etter naturmangfaldslova §§ 8-12.

Sjøareala vert ikkje råka utover dagens utbygging.

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

Planforslaget vil ha liten innverknad på eksisterande bruk av området til friluftsliv og rekreasjon. Byggeområda er lagt til allereie utbygd strandsone med småbåthamn og ein ventar at planframlegget ikkje privatiserer strandsona ytterlegare eller at funksjonell strandsone vert endra i høve dagens situasjon. Byggeformåla er avgrensa i omfang for å minimere inngrep i strandsona. Hyttane er flytta til ein meir avgrensa plass enn i gjeldande plan. Dei vil då berre påverke området rundt båthamna og ikkje vere synleg frå lang avstand frå land eller sjøsida slik som var tilfelle for hytte- og campingområda i gjeldande plan. Hyttene er utleiehytter, noko som reduserer graden av privatisering.



Figur 7-1 Snitt sørvest-nordaust (på tvers av vika) som viser at utleiehyttene ligg skjerma i landskapsrommet til vika med småbåthamna og vert visuelt skjerma av dei krinliggende kollene

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, bålplate, teltplate med meir).

Utbyggingsområda i planforslaget ligg skjerma til frå registrerte friluftsområde i nord og vest. Frå sjøen vil hyttene berre vere synleg innerst i Hølen og vil til dømes ikkje påverke oppankring av fritidsbåtar på austsida av Klubbesøyna. Det er ikkje opna for etablering av barrierar og stengsel, og strandsona utanfor planområdet vil framleis ha tilgjenge som i dag, både frå sjøen og frå land. 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 (6) 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 kundegrnlaget til servicetilbod på Manger. Utbygging av hytter tilpassa utleige vil også vere med å skape noko næringslivsverdiar ved bygging og drift av utleiehyttene for grunneigar, handtverkare og andre i lokalmiljøet.

Planen regulerer dagens situasjon i sjø og fiskeri vert ikkje påverka. Føresegna sikrar fiskeriverksemd og at eigar av eventuelle fisk i steng i Hølen vert kontakta ved sprengingsarbeid.

7.13 Klimapåverknad

Det vert opna for lågare aktivitetsnivå enn i opphaveleg 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 Interessesmotsetnader

Det er ikkje venta interessomotsetnader i samband med planforslaget. Etablering av fritidsbustadar og småbåthamn i samsvar med gjeldande regelverk vil ikkje vere i strid med bruken som låssettingsplass. Bruken av planområdet til friluftaktivitet vil kunne halde fram tilsvarende 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 7-2 Illustrasjon av planframlegget. Arkitekt: Sivilarkitekt Ivar Fineid

8 Risiko og sårbarhet, 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 uønskte 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 Uønskte hendingar

I tabellen under er mogelege uønskte 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 11 uønskte hendingar.

Alle uønskte 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 nedbørmengder	-Sterk vind -Skog og lyngbrann		
	S3 - Sannsynleg	-Havnivåstigning -Stormflo -Sårbar flora		-Trafikkulukker	-Utrykkingstid -Ulukke syklende/gående -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 nedbørmengder	-Skog og lyngbrann		
	S3 - Sannsynleg	-Havnivåstigning -Stormflo -Utrykkingstid -Trafikkulukker -Ulukke syklende/gående -Ulukke anlegg		-Sårbar flora	

Planrapport

	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 -Ulukke syklende/gåande -Ulukke 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. 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 Risikoreducerende tiltak

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

AVBØTANDE TILTAK		
Uønskt hending:		Tiltak i planen:
Naturgjevne tilhøve/naturhendingar		
1	Sterk vind	Småbåthamn og bygg må sikrast til å tole sterk vindpåkjenning. Ivareteke i gjeldande regelverk.
2	Store nedbørmengder	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
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
8	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		
9	Trafikkulukker	Det er regulert møteplassar langs vegen. Grusdekke og bom på fellesvegen vil redusere farten
10	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		
11	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 offentlig 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 oppstartsvarelet. 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 offentlig veg. Planforslaget opnar også for noko breiddeutviding på etablert grusveg frå Toskavegen. Den regulerte offentlege vegen er etter avtale med kommunen regulert i samsvar med dagens standard og dermed ikkje oppgradert etter N100. Det er lagt opp til eit lågt tal på hytter i planforslaget og ein ventar ikkje at dette skal påverke trafikkmengda betydeleg. Det ligg ingen bustader og heller ikkje eksisterande hytter langs den regulerte offentlege vegen. Trafikken både av mjuke trafikantar og biler er så låg at det er vurdert å ikkje vere naudsynt med fortau eller liknande på Toska. Planområdet går ikkje fram til fylkesvegen og krysset der er ikkje omfatta av denne planen.

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.

Planrapport

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 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 utbygging avgrensa til der strandsona allereie er påverka av byggetiltak, er vurdert å ikkje føre til forverring for friluftsliv, naturmangfald og strandsoneverdiar og mindre konsekvens 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. NVE er normalt høyringspart i plansaker.

9.1.6 NGIB fjørebyggjande 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 og nær alle hyttene. Det er stetta krav i føresegnene om tilstrekkeleg brannvasskapasitet. I tillegg ligg planområdet ved sjøen.

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 kommentar 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.

Planrapport

2. Friluftsliv

Syner til registrerte friluftsområde og ber om at planen skildrar påverknad for friluftssinteresser 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.

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:

- Planforslaget samlar all utbygging i tett konsentrasjon til allereie etablert småbåthamn. Nye inngrep i funksjonell strandsona vert med dette minimale. Samla utbygging rundt småbåthamna vil og føre til at utleigehyttene vert lite synleg og dermed ikkje påverke opplevinga av å ferdast i strandsona for områda rundt. Terrengsnitta syner at hyttene vert liggande mellom kollane og at inngrepa vert konsentrert til vika med eksisterande småbåthamn. Planforslaget legg elles ikkje hindringar for allmenn tilgjenge til strandsona. Friområdet med badeplassen vert utvida med mogleg teltplass og vil gje auka attraktivitet til rekreasjon i strandsona.*

Byggegrensa mot sjø ligg i formålsgrensa, men vert og vist som illustrasjonsline.

- Som vist i skildring av eksisterande situasjon (kapittel 5.7 og 5.8) og verknader av planforslaget i planskildringa (kapittel 7.6), vil ikkje planframlegget endre tilhøvet for friluftsliv. Småbåthamna har same utstrekning som i dag. Utleigehyttene er tett konsentrert rundt småbåthamna og vil ikkje vere synleg før ein er svært nær, uansett om ein kjem via sjøen eller på land.*

Badeplassen er eit positivt tilskot til friluftslivet på Toska og er ein del av det omsøkte tiltaket/planen. Badeplassen hadde ikkje vore tilrettelagt utan grunneigarar initiativ og som del av planane for utleigehytter (og tidlegare campingplanar), samt småbåthamna.

Regulert parkeringsplass i nord er berre for dei som nyttar friluftsområdet og ikkje for småbåthamna og utleigehyttene. Reguleringa av parkeringsplassen og regulering av Toskavegen til offentleg veg er gjort etter kommunens ynskje og for å sikre ålmenn tilgang til friluftsområdet.

Planrapport

3. *Planforslaget er vesentleg endra i høve gjeldande reguleringsplan. Alle byggeformål er flytta ned frå høgdedrag og er samla i eit meir lukka landskapsrom lågt i landskapet. Fjernverknad vil med dette verte minimal. Det er satt krav i føresegnene til formgjeving og estetikk.*
4. *Det er utført ei eiga registrering knytt til naturmangfaldsverdiar i samband med planarbeidet. Det vert og vist til skildring av eksisterande situasjon (kapittel 5.6) og verknader av planforslaget i planskildringa (kapittel 7.5). Planen ligg i ytterkant av kystlyngheiområdet og er i gjengroingsfase. Byggetiltaka ligg utanfor eller nær dei områda som er sterkast i gjengroingsfase. Byggetiltaka vil ikkje redusere naturmangfaldet og det er sett krav om fjerning av framandartar.*
5. *Det er lagt opp til eit lågt tal på utleiehytter (totalt 6 utleieeiningar) i planforslaget og ein ventar ikkje at dette skal påverke trafikkmengda vesentleg. Verknadar for trafikken er skildra i kapittel 7.8.*
6. *Registrerte automatisk freda kulturminne er omtala i skildring av planområdet i planskildringa. Fylkeskommen var på kulturhistorisk synfaring i planområdet den 14.02.2019. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne og potensialet for nye funn vart vurdert til å vere lågt. Det vart konkludert med at kravet om arkeologisk registrering fell bort. Sjå neste innkomne merknad.*

9.1.9 Vestland fylkeskommune, brev datert 17.02.2020:

Arkeologar frå Vestland fylkeskommune gjennomførte ei kulturhistorisk synfaring i planområdet den 14.10.2020. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensialet for nye funn vart vurdert å vera lågt. Kravet om arkeologisk registrering fråfall.

Kommentar frå forslagsstillar:

Merknaden er tatt til etterretning.

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 fiskeområda 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:

Planforslaget vil ikkje vere til hinder for dagens bruk av området til fiskeri då det vert lagt opp til lik aktivitet i sjøområda som i dag. Tilhøve som er omfatta av anna lovverk vert ikkje innarbeidd i reguleringsføresegnene. Framlegg til føresegn om fiske, ankring og sprengingsarbeid er innarbeidd i planframlegget. Låsfesting i brygger er privatrettsleg og vert ikkje regulert av planen.

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

Planrapport

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 følge. Parkeringsplassen på eigedom, gnr. 443 bnr.66, er i plankartet vist som offentlig parkeringsplass. Parkeringsplassen og veg fram til parkeringsplassen er med i planen etter kommunen sitt ynskje og er ikkje naudsynt for eller skal nyttast av utleigehytter 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

VA-rammeplan, datert 27.04.2021

Uttale til VA-rammeplan frå Alver kommune, datert 18.10.2021