



FORSLAGSSTILLAR SIN PLANSKILDING

Datert: 19.06.14

Kvalheimsneset, Gnr. 28, bnr. 63, 90, 95., Radøy kommune

RADØY KOMMUNE

Kvalheimsneset, gnr. 28 bnr. 63, 90, 95.

Radøy. Arealplan-ID 12602014000500

1. SAMMENDRAG	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER	5
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
4. PLANPROSESSEN	7
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER	8
5.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER	8
5.2 FYLKESPLAN	8
5.3 KOMMUNEPLAN	8
5.4 REGULERINGSPLAN(ER)	10
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	14
6.1 BELIGGENHET.....	14
6.2 AVGRENSNING	14
6.3 TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS	15
6.4 EKSISTERENDE BEBYGGELSE.....	16
6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK.....	16
6.6 SOLFORHOLD	17
6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD	17
6.8 GRØNNE INTERESSER OG BARN OG UNGES BRUK.....	19
6.9 KULTURMINNEVERDIER	19
6.10 VEI OG TRAFIKKFORHOLD	19
6.11 STØY	20
6.12 OFFENTLIG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING.....	20
6.12 VANN OG AVLØP	20
6.12 ENERGI	21
6.12 PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD	21
6.12 RISIKO OG SÅRBARHET	21
6.13 PRIVATRETTLIGE BINDINGER.....	26
7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSTUTREDNINGER	27
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	28
8.1 INNLEDNING	28
8.2 REGULERINGSFORMÅL	28
8.3 BYGGEFORMÅL.....	28
8.4 LEK/UTEOPPHOLDSAREAL	29
8.5 SOLFORHOLD	30
8.6 PARKERING/GARASJE(R).....	30
8.7 TRAFIKKAREAL.....	30
8.8 STØYTILTAK	30
8.9 AVFALLSHÅNDTERING/MILJØSTASJON	30
8.10 RISIKO OG SÅRBARHET	30
8.10 ANNET.....	31
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	32
9.1 OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK.....	32
9.2 EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER.....	32
9.3 ESTETIKK	32
9.4 KONSEKVENSER FOR NABOER	32
9.5 TRAFIKKFORHOLD	32
9.6 KULTURMINNER	33
9.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDER, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET	33
9.8 PRIVAT OG OFFENTLIGE SERVICETILBUD	33

9.9	RISIKO OG SÅRBARHET	33
9.10	INFRASTRUKTUR (VEI/VANN/AVLØP, EL-ANLEGG ETC).....	34
9.11	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER.....	34
9.12	JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN.....	34
10.	MEDVIRKNING	35
11.	FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR	38

1. SAMMENDRAG

Reguleringsplanen er utarbeidd for Kvalheim Fritidsenter AS av Opus Bergen AS.

Planområdet utgjer om lag 61,6 daa og er avgrensa som vist på vedlagt kart.

Formålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter, private hytter med utleigedel, utleiehytter, og restaurant/felles anlegg/konferansesenter.

Det er ynskjeleg å opparbeide uteområde med ballplass og leikeplassar. Strandsona vil vere offentleg tilgjengeleg.

Det er lagt opp til ei utnytting i feltene på mellom 30-90%-BRA. Totalt sett for heile planområdet gjer det ei utnytting på ca 20%-BRA (eksklusiv vei/parkering). Maks byggehøgde er satt til 10m over gjennomsnittleg planert terreng.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Kommune	Radøy
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Kvalheimsneset
Gardsnr./bruksnr.	Gnr 28, bnr 63, 90, 95.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	I gjeldande KPA (2011-2023) er planområdet avsett til fritids- og turistformål og hamn. I gjeldande reguleringsplan er planområdet regulert til hytter, kurs/konferansesenter, småbåthamn og kai, samt parkering og veg.
Forslagsstiller	Kvalheim Fritidsenter AS
Grunneigarar (sentrale)	Kvalheim Fritidsenter AS
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plans hovudføre mål	Fritidsbustader, utleigehytter, ballplass og leikeplass.
Planområdets areal i daa	61,6 daa
Grad av utnytting	Ca 20%-BRA (eks. parkering og veg)
Ant. nye bueiningar/ nytt næringsareal (BRA)	
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Naturmangfald, strandsona, sjø og vassdrag
Føreligg det varsel om innsigelse (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Kunngjoring oppstart, dato	08.05.14
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt.(j/n)	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

Forslag til reguleringsendring er utarbeid av Opus Bergen AS. Forslagsstiller er Kvalheim Fritidsenter AS.

Intensjonen med planforslaget

Planens hovudformål er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter, private hytter med utleigedel og utleigehytter, restaurant/felles anlegg, samt opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

4. PLANPROSESSEN

Det blei gjennomført oppstartsmøte med representantar frå Radøy kommune, forslagstillar og Opus Bergen AS den 01.04.14.

Varslingsbrev til parter, naboer og offentlige og private høyringsinstansar blei sendt ut 07.05.14. Planoppstart blei annonsert i Strilen den 08.05.14.

Frist for merknader vart sett til 01.06.14.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Statlege planretningslinjer

Følgjande statlege planretningslinjer gjer føringar for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.
- Statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging i kommunane
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.

5.2 Fylkesplan

Fylkesplanen for Hordaland (2005 – 2008), kapittel 8 om transport, areal og miljø slår blant anna fast at ”lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogleg transportbehov, særleg i Bergensregionen” (s. 38).

I det regionale utbyggingsmønsteret i Bergensregionen skal ny arealbruk og økt transport planleggjast i forhold til kvarandre. Samtidig skal ny infrastruktur og byggjetiltak bandlegge minst mogleg areal.

Arealpolitiske retningslinjer knytt til stads utvikling og senterstruktur seier følgjande: ”Grønstrukturar knytt til sentrumsområde, bustadområde, skular og barnehagar må sikrast i planlegginga”.

Fylkesdelplanen Deltaking for alle – Universell utforming (2006-2009) viser regionale og statlege krav og målsettingar for universell utforming av offentlege bygg. Planen fastslår også at det er behov for tilgjengelege, varierte og mangfaldege friområde (parker, lekeplasser) og friluftsområder (større turområder) med informasjon, parkering og toalett for alle.

5.3 Kommuneplan

I arealdelen til gjeldande kommuneplan for Radøy (2011 – 2023), planID 12602008000300 er planområdet avsett til Fritids- og turistformål og hamn jf. kartutsnittet under. Planområdet er vist som H910 dvs. krav om detaljregulering.



Figur 1. Kartutsnitt frå gjeldande KPA (2011 – 2023) planID 12602008000300 (Braplan.no). Planområdet merket med sirkel.

Føresegner frå kommuneplanens arealdel 2011 – 2023 som er aktuelle for planforslaget:

Byggjegrænse mot sjø og vassdrag

Strandsona er avgrensa av ei byggjegrænse, som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Ny byggjegrænse er vist i kart.

Byggjegrænse mot vassdrag er 50 meter om ikkje anna er vist i arealplankart.

Leike-, ute- og opphaldsareal

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jfr plan- og bygningslova § 1-1.

Areal for felles leik skal vere egna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8.

Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.

Areala utandørs ekvivalent støynivå over 55 dB(A) og areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal. Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter.

Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes egna til akebakke.

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² for frittliggjande bustadar og

fritidsbustadar.

Estetikk

Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom. Nye tiltak skal tilpassast hovudform på eksisterande bygg, og mindre tiltak bør ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Tiltak skal utførast i varige og miljøtenneleg materiale, tilpassa tiltakets funksjon og omgjevnadene.

Natur, landskap og grønstruktur

Planlegging og tiltak skal skje med omsyn til verdifulle landskaps-, natur-, kultur-, landbruk og friluftssinteresser. Planlegging og tiltak skal underordne seg stadens viktige landskapstrekk. Bygge og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontliner. Naturgjevne og kulturskapt element som fungerer som blikkfang i landskapet skal bevarast og styrkast. Det skal planleggjast for ein mest mogleg samanhengande grønstruktur. Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert frå sjø. Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjeringar, og utfylling i sjø. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som viser terrenghandsaming og murar.

Parkeringsplasskrav i området er:

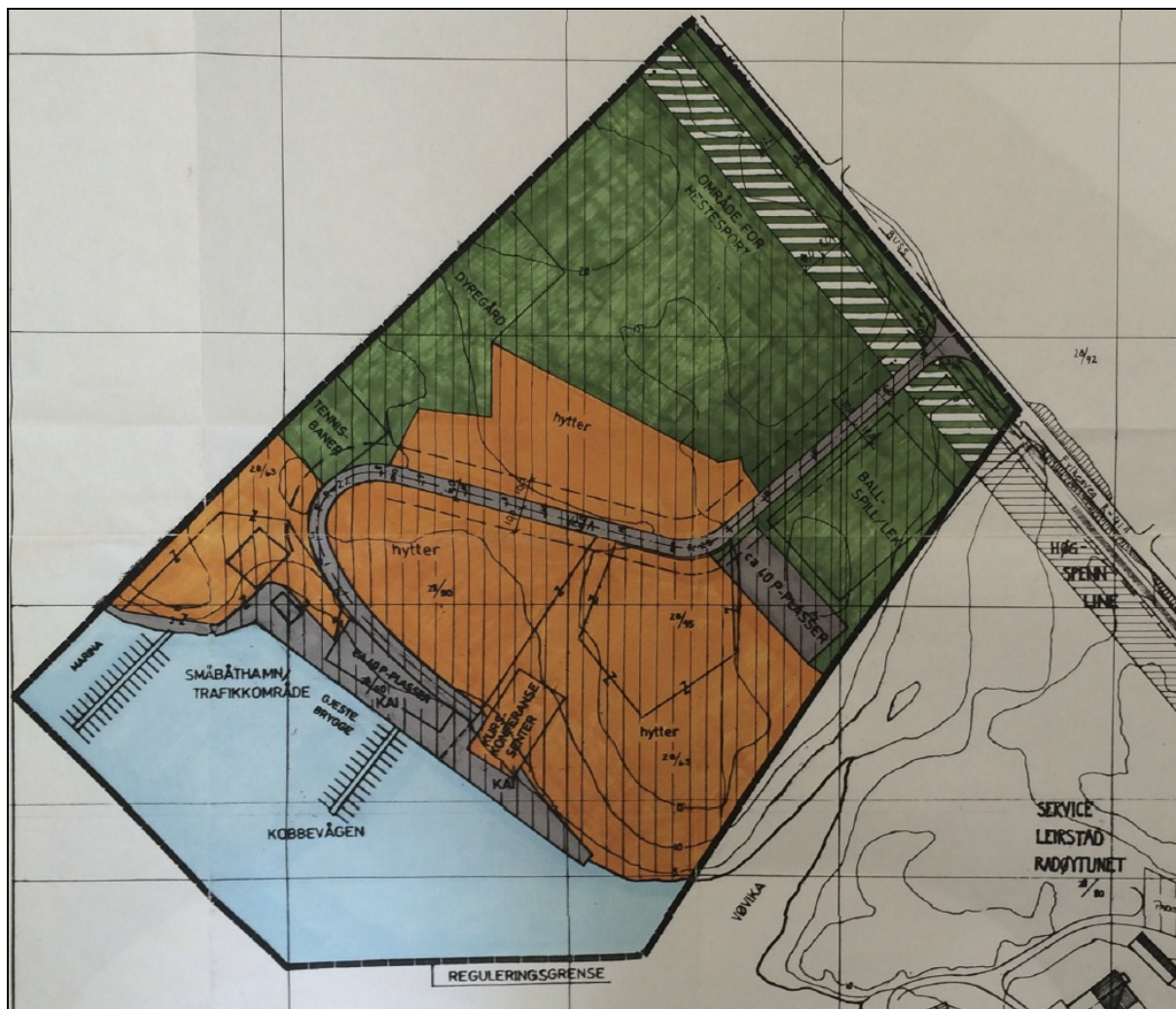
- *Fritidsbustad: minimum 2 plassar, maksimum 3 plassar per hytteeining*
- *Forsamling/kafé/restaurant: 1 plass per 30 m² BRA**

** Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.*

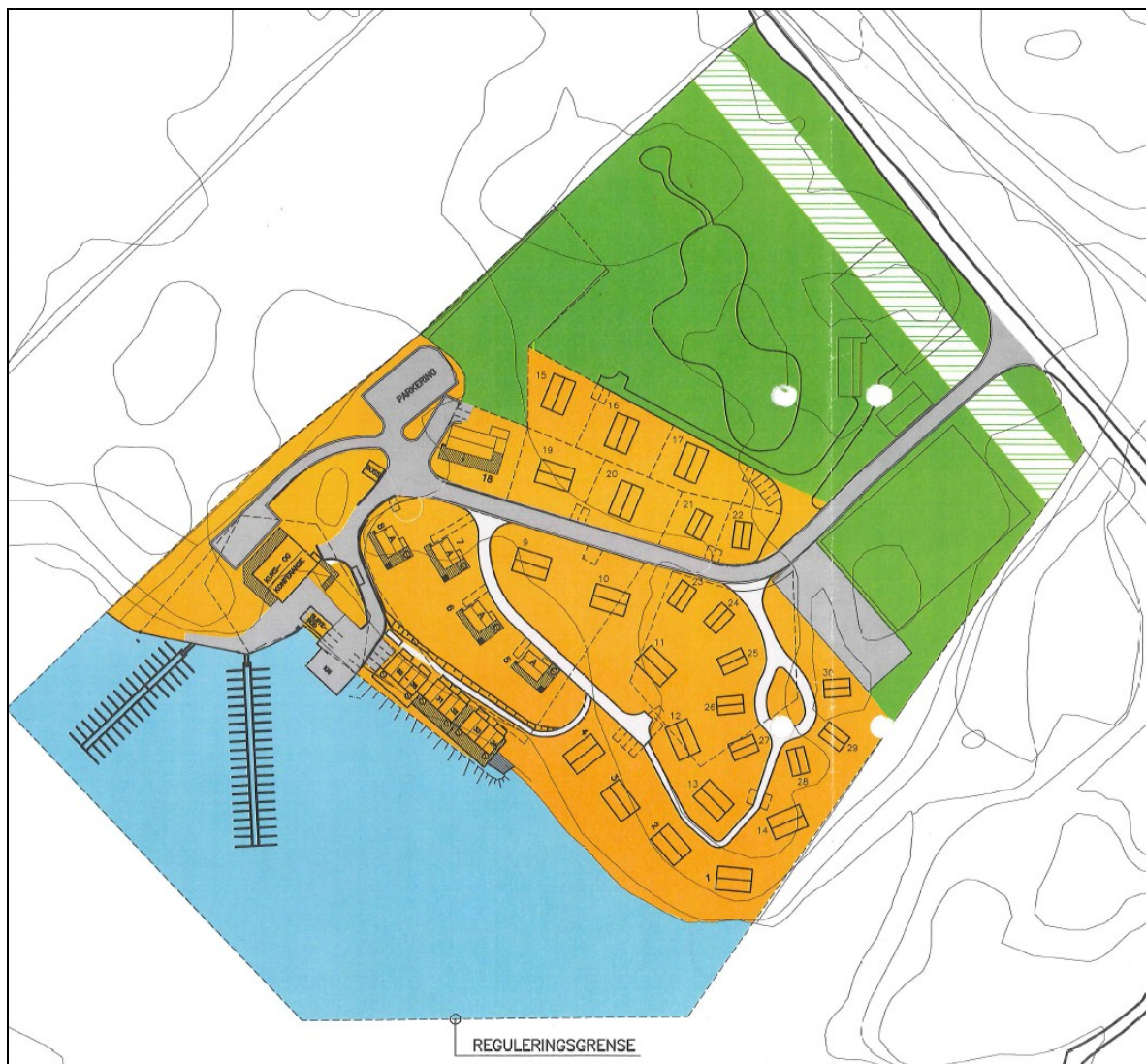
5.4 Reguleringsplan(ar)

Planområdet er regulert i reguleringsplan for Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12601998000100, vedtatt 02.04.1998. Planområdet er her regulert til hytter, kurs/konferansesenter, småbåthamn og kai, samt parkering og veg.

Reguleringsendring, planID 12602007000200, er vedtatt 13.06.2007, men ikkje kunngjort. Planen er vist i figur under.



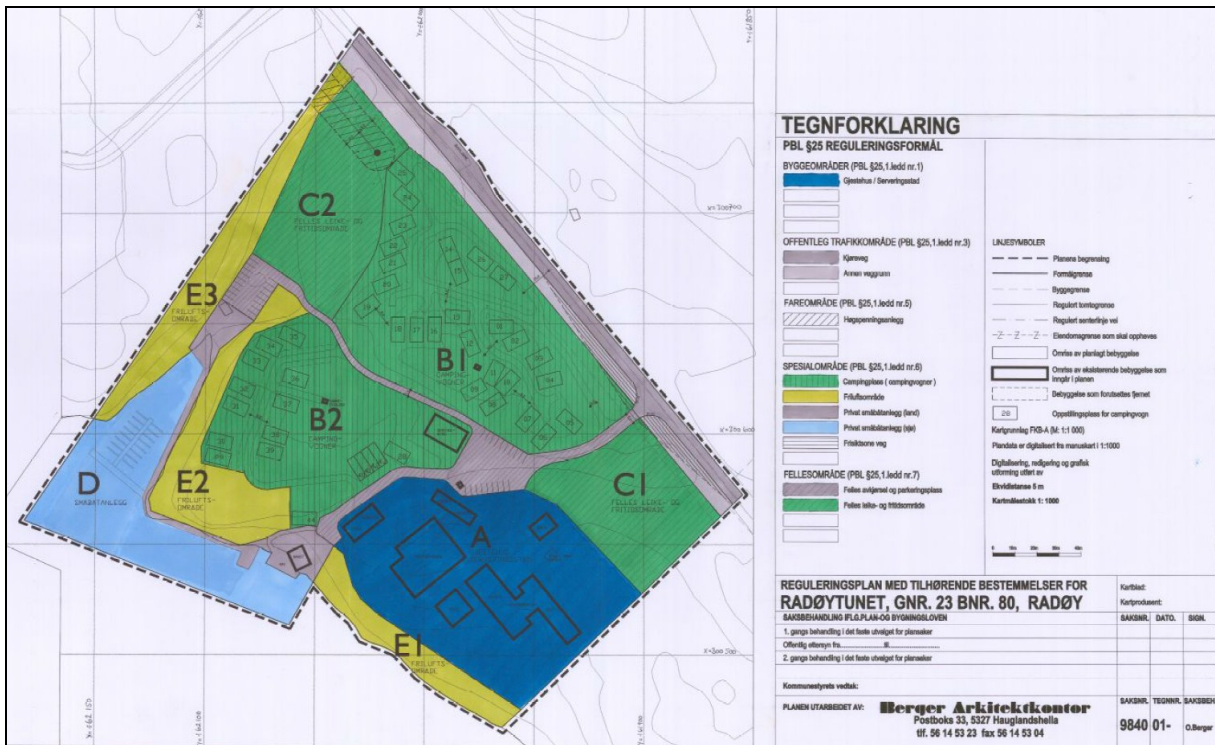
Figur 2. Gjeldande reguleringsplan kvalheimsneset Serviceområde, planID 12601998000100.



Figur 3. Reguleringsendring, planID 12602007000200, vedtatt 13.06.2007, men ikke kunngjort.

Tilgrensande reguleringsplanar

Tilgrensande område i aust er regulert til campingplass, friluftsområde, gjestehus/serveringsstad, og småbåtanlegg i planID 12602000000100, Radøytunet, gnr.23 bnr.80, vedtatt 04.04.2000.

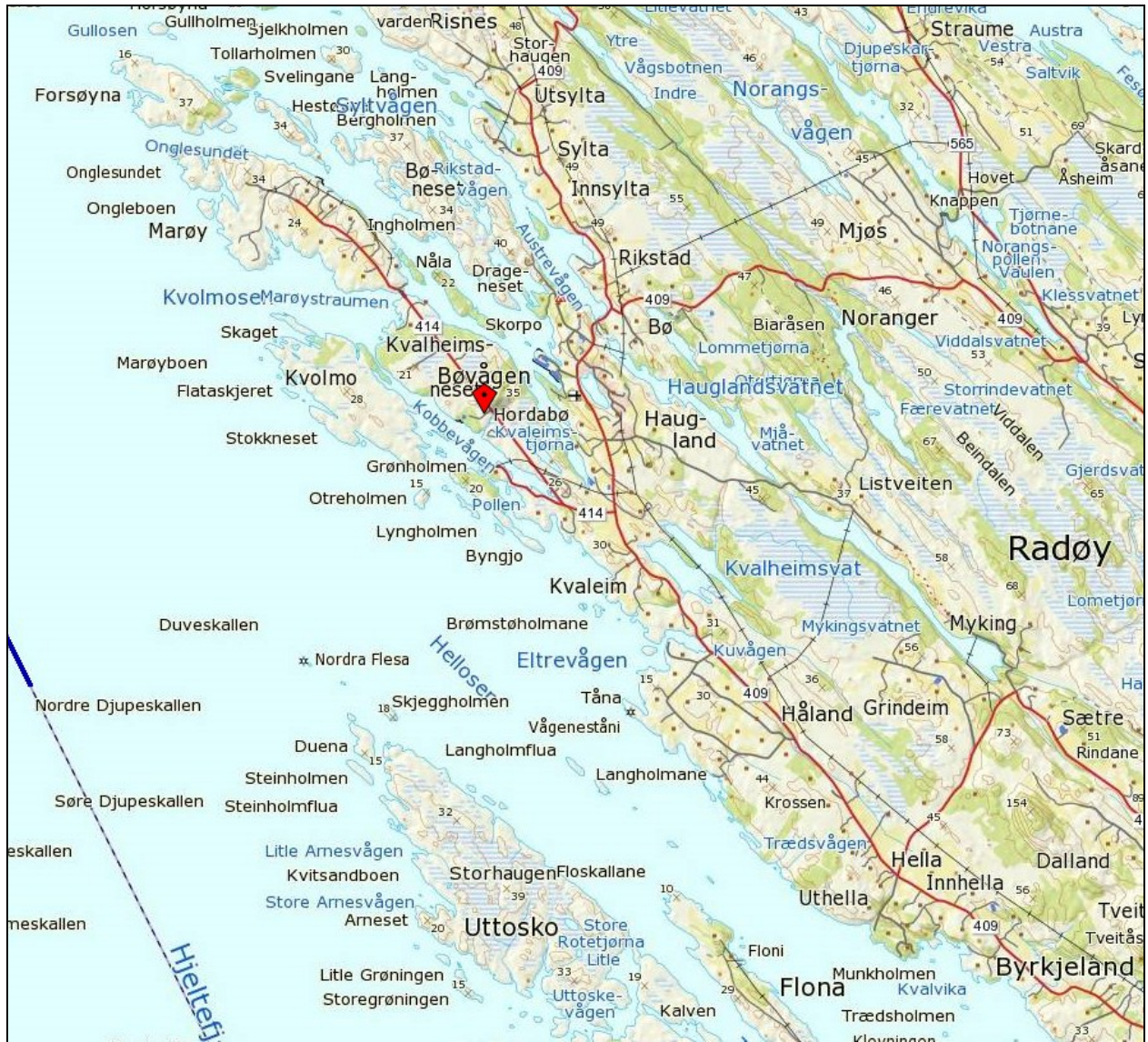


Figur 4. Tilgrensande reguleringsplan, planID 1260200000100.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Beliggenhet

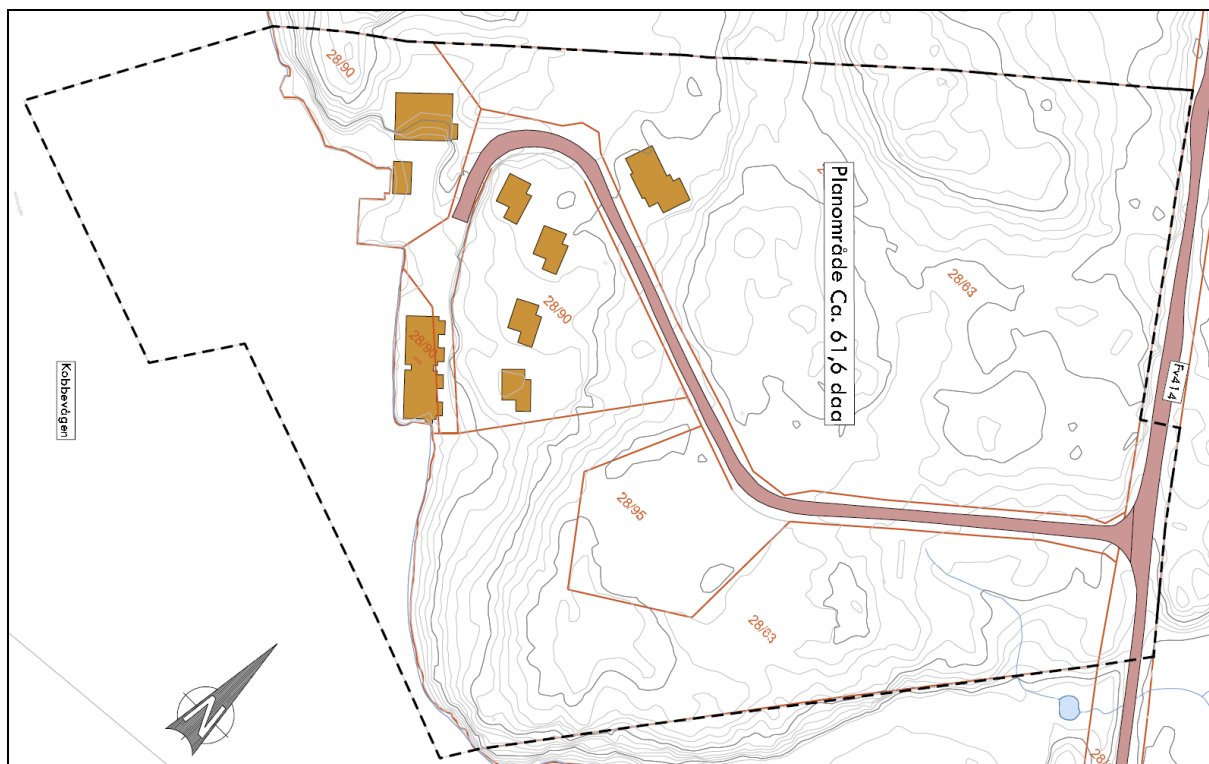
Planområdet er lokalisert på Radøy, like sør for Marøyvegen Fv414 i Kobbvågen. Planområdet ligg i landlege omgjevnader, ca 10 km nordvest for Manger lokalsenter.



Figur 5. Oversiktskart (Norhordalandskart.no). Planområdet omtrentleg vist med punkt.

6.2 Avgrensning

Planområdet omfattar gnr. 28 bnr 63, 90, 95 og utgjer om lag 61,6 daa. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet under.



Figur 6. Kart med planavgrensning frå varsel om planoppstart 08.05.14.

6.3 Tilstøytande arealbruk/status

Planområdet grensar til ubygd LNF-område i nord og vest. I sør grensar planområdet til Radøytunet, regulert til campingplass og gjestehus/serveringsstad. I aust grensar området til sjø (Kobbevågen).



Figur 7. Ortofoto. Planområdet omtrentleg vist med sirkel .

6.4 Eksisterende bebyggelse

Det er i dag utleiehytter, bygning for konferansesenter, sløyebod, småbåthamn og kai i planområdet. Det er også en bolig og garasje, samt ballbane, parkeringsareal og veg.

6.5 Topografi/landskapstrekk

Planområdet omfatter sjøareal og området ligger i en våg som er omkransa av holmer og skjærgård. Kvolmo, holmen sørøst for planområdet er klassifisert som kystlynghei og verdisatt som viktig (B-verdi) i kartgrunlaget til Miljøverndirektoratet (kilden. Skogoglandskap.no). Planområdet omfattes av landskapsregion «Kystbygdene på Vestlandet» og er klassifisert som landskapstypen våg- og smalsund i Landskapstypekart for Hordaland (www.hordaland.no).¹

Planområdet er småkupert, men har ingen store interne terrengvariasjonar. Sørvestleg del av planområdet ligg lågare i terrenget enn nordre del. Sørlege delar av planområdet er bebygd. I søraust er en skogdekt liten høgde, og det er stadvis bratt ner mot sjøen. I nordre del er åpent terreng med låg tett vegetasjon

¹ <http://www.hordaland.no/Global/regional/kart/LandskapstypekartHordaland.pdf>

I vest grensar planområdet til utmark, i aust er campingplass, og nord for planområdet er skog.



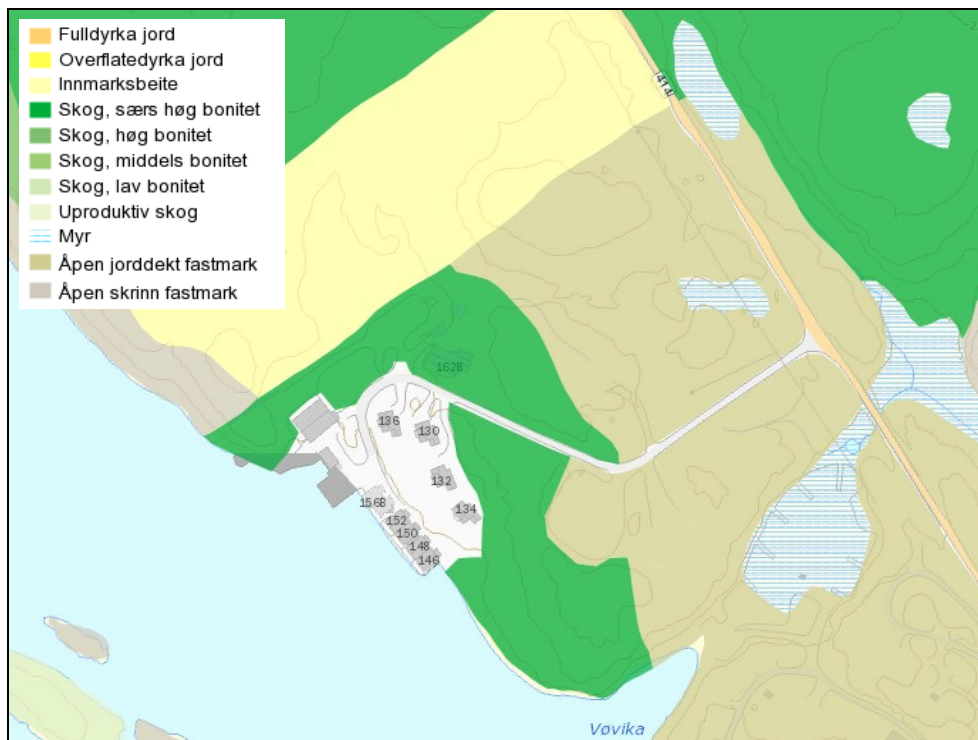
Figur 8. Skråfoto (Nordhordalandskart, 2011).

6.6 Solforhold

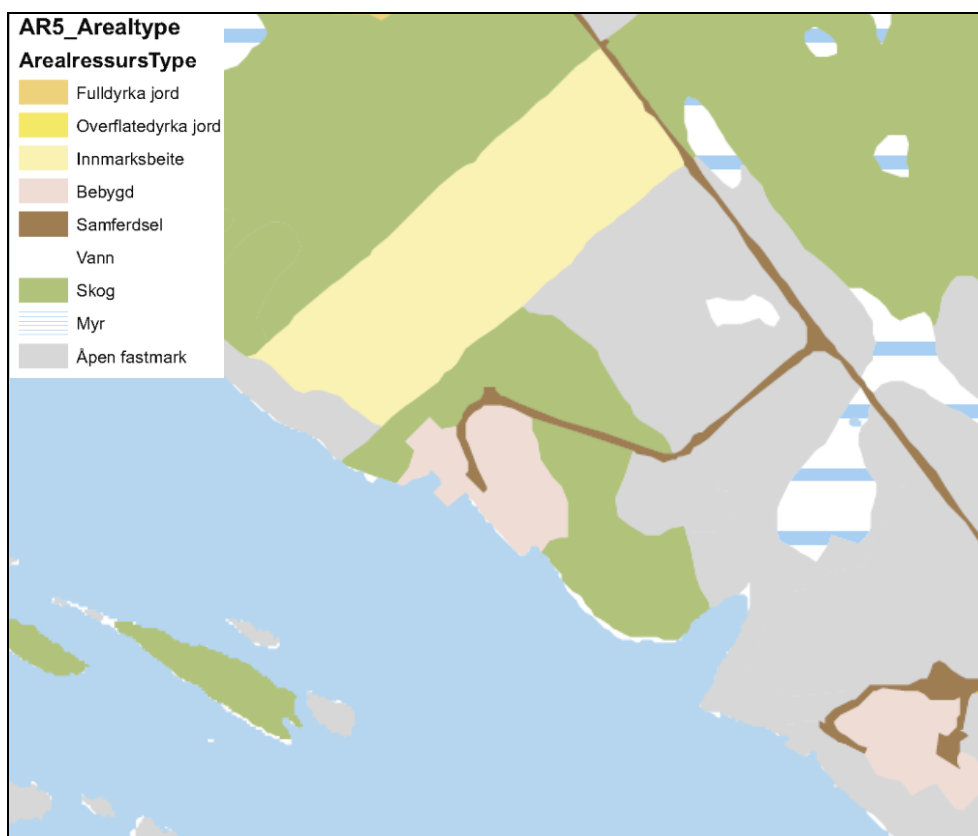
Planområdet ligger sørvestvendt og har gode solforhold.

6.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Delar av planområdet er i Skog og landskap sine kart vist som skog av særst høg bonitet. Nord austre del er vist som open jorddekt fastmark. Det er også vist eit lite myr område ved hovudvegen. Det gjort søk i Artsdatabanken og Miljødirektoratet og det er ikkje registrert prioriterte arter eller sårbare naturtypar i planområdet.



Bonitet (skog og landskap.no).



Figur 9. Kpa (2011-2023) kart over kjerneområder landbruk 2010.

6.8 Grøne interesser og barn og unges bruk

Fylkeskommunen informerer i merknad til oppstart at strandsona og fjorden er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo- Byngja.

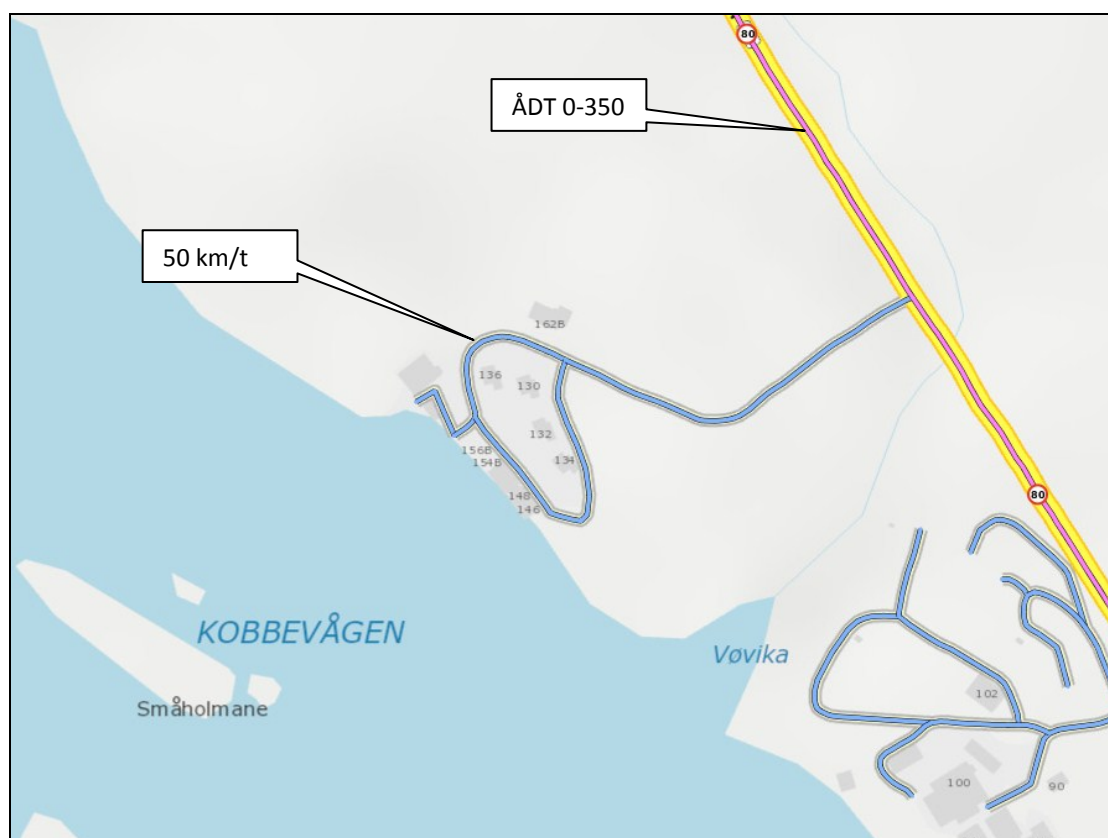
Det er ballbane og småbåthamn i planområdet i dag. Det er gode fisketilhøve tilknytt planområdet. Området vert nytta av barn og unge som er gjester ved campingplassen.

6.9 Kulturminneverdiar

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller SEFRAK-bygningar i planområdet i riksantikvarens database. Næraste SEFRAK bygning er ein landbruksbygning som ligg ca 100 m vest for planområdet. Næraste registrerte automatisk freda kulturminne er to lokalitetar om lag 800 m nordvest for planområdet.

6.10 Veg og trafikkforhold

Planområdet har tilkomst frå Marøyvegen, fylkesveg414. Intern køyreveg er privat. Fartsgrensar og registrert årsdøgntrafikk for vegane i området er vist i kartutsnitt under.



Figur 10. Statens vegvesen (Vegvesen.avinet.no). ÅDT målt i 2012.

6.11 Støy

Planområdet ligg ikkje støyutsett til. Hovudkjelde til støy i området er frå trafikk, men hovudvegen er lite trafikkert. Området nærast vegen er råka av støy og ligg i gul støysone jf kartutsnittet under.



Figur 11. Støysonekart over området (Temakart, KPA 2010). Planområdet omtrentlig merka med sirkel.

6.12 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Planområdet ligg i landlege omgjevnader og kollektivtilbodet er begrensa. Næraste busshaldeplass er Radøytunet i Marøyvegen om lag 300m frå planområdet. Her går rute 325 til og frå Manger senter tre gonger om dagen i vekedagar. Frå Manger senter går fleire bussar mellom anna til Knarvik skysstasjon og Bergen busstasjon.

6.12 Vatn og avløp

Det er offentlig vann i området, og private avløpsledningar.

6.12 Energi

Det er ei høgspenningsline, høgspenningskabel og ein nettstasjon innanfor planområdet som tilhøyr BKK Nett AS.

BKK opplyser i merknad i forbindelse varsel om oppstart at eksisterande strømfordelingsanlegg sannsynlegvis må verte oppgradert for å forsyne framtidig utvikling.

6.12 Privat og offentleg sørvistilbod

Hordabø skule er næraste skule til planområdet. Skulen ligg i ein avstand på om lag 3 km, ein fem min køyretur. Her ligg også daglegvarehandel med post i butikk.

Kommuneadministrasjonen held til om lag 10 min søraust frå planområdet i Manger. Her er også Radøy bibliotek, bensinstasjon, barnehage, legesenter, kyrkje og bank.

6.12 Risiko og sårbarhet

I dette kapitlet er det gjennomført en risiko- og sårbarheitsanalyse i samband med forslag til detaljregulering. Det er her gjort ei ROS-vurdering for situasjonen i dag før utbygging. I kapitel 8 og 9 er ei oversikt over ROS-situasjon etter utbygging.

Metode

Analysen er gjort ved hjelp av ROS-metodikk (Risikoanalyse – teori og metoder: Rausand & Utne, 2009 og Norsk standard NS5814, 2008). Arbeidet er gjennomført av Opus Bergen AS som ein del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavar sin kunnskap om planområdet, samt tilgjengelege rapportar og informasjon frå Radøy kommune.

Definisjonar og akseptkriterier

I analysen er Miljøverndepartementets gradering av sannsyn og konsekvens, samt risikoakseptkriterium, nytta då Radøy kommune har ikkje vedtatt eigne akseptkriterier for vurdering av risiko og sårbarheit i plansaker. For skred og flaum vert verdiane gitt i TEK10 nytta:

- For flaum-/flaumskredfare skal gjentaksintervalla i § 7-2 i byggteknisk forskrift leggjast til grunn (største nominelle årlege sannsyn 1/20, 1/200 eller 1/1000)
- For skredfare skal gjentaksintervalla i § 7-3 i byggteknisk forskrift leggjast til grunn (største nominelle årlege sannsyn 1/100, 1/1000 eller 1/5000)

Vurdering av sannsyn for andre uønskte hendingar er delt i:

- Svært sannsynleg/ kontinuerleg (5): Skjer ukentleg/ forhold som er kontinuerleg til stades i området
- Mykje sannsynleg/ periodevis, lenger varigheit (4): Skjer månadleg/ forhold som opptre i lengre periodar, fleire månader
- Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle (3): Skjer årleg/ kjenner til tilfelle med kortare varigheit
- Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av ein 10-års periode

- Lite sannsynleg/ ingen tilfelle (1): Kjenner ingen tilfelle, men kan ha hørt om tilsvarande i andre område

Vurdering av konsekvensar av uønskte hendingar er delt i:

- Ubetydeleg/ ufarleg: Ingen person- eller miljøskade/ enkelte tilfelle av misnøye.
- Mindre alvorleg/ ein viss fare: Få/små person- eller miljøskader/belastande forhold for enkeltpersonar.
- Betydeleg/ kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/ belastande forhold for ei gruppe personar.
- Alvorleg/ farleg (behandlingskrevjande) person- eller miljøskade og kritiske situasjonar
- Svært alvorleg/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varige men; mange skadd; langvarige miljøskader.

Sannsyn og konsekvens vert samanstilte i ei risikomatrise, sjå figur under:

Konsekvens:\nSannsyn:	1. Ubetydeleg/ Ufarleg	2. Mindre alvorleg/Ein viss fare	3. Betydeleg/ Kritisk	4. Alvorleg/Farleg	5. Svært alvorleg/ Katastrofalt
5. Svært sannsynleg					
4. Ganske sannsynleg					
3. Sannsynleg					
2. Mindre sannsynleg					
1. Lite sannsynleg					

Raudt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må settast i verk for å redusere denne til gul eller grøn.

Gult indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen.

Grønt indikerer akseptabel risiko. Risikoreducerande tiltak kan vurderast.

ROS-tabell

Uønskt hending	Aktuelt?	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<u>Er området utsett for:</u>					
Snø- eller steinskred/-sprang?	Nei	1/100	Alvorleg		Planområdet ligg ikkje skredutsett. Det er ikkje registrert skredhendingar her (Skredatlas.nve.no).
Flodbølger som følgje av skred?	Nei	...	...

Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Ja	Lite sannsynleg	Alvorleg		Norges geologiske undersøkelse (NGU.no) sine kart viser at planområdet består av bart fjell, stedvis tynt lausmassedekke. Det er ikkje registrert kvikkleire (NVE.no).
Flaum/flaum-skred?	Ja	Lite sannsynleg	Alvorleg		Planområdet har sjøareal, men det er ikkje kjent at Kobbevågen er flaumutsett. Planområdet eller kringliggande område er ikkje vist som flomsone i NVE sine kart.
Overvatn?	Ja	Lite sannsynleg	Mindre alvorleg		Topografiske forhold tilseier ikkje at det i planområdet kan samle seg mykje vatn under periodar med mykje nedbør.
Radon?	Ja	Lite sannsynleg	Alvorleg		Ifølge Norges Geologiske Undersøkelse (NGU.no) og Miljøstatus er det ikkje registrert forekomst av radonutsette areal eller bergartar med høge verdier av radon i planområdet.
Skog-/lyngbrann?	Ja	Lite sannsynleg	Svært alvorleg		Brann vil alltid vere ein risiko. Planområdet ligg ikkje i område som er svært utsett for skog- eller lyngbrann. Det er vist store areal med våtmark/myr nord for planområdet i arealressurskart jf. kilden.skog og landskap.no.
Stormflod?	Ja	Lite sannsynleg	Alvorleg		Planområdet har sjøareal og ein kan ikkje utelukke faren for stormflod.
Vind?	Ja	Lite sannsynleg	Mindre alvorleg		Planområdet ligg ikkje spesielt eksponert for ekstrem vind.
Sårbar flora?	Ja	Lite sannsynleg	Mindre alvorleg		Planområdet har ingen raudlistearter eller sårbar flora (artsdatabanken, miljøstatus.no).
Vassdragsområde?	Nei	...	...		Planområdet ligg ikkje nær vassdrag.
Kulturminne/-miljø?	Ja	Lite sannsynleg	Mindre alvorleg		Det er ingen kjente kulturminne i planområdet (Riksantikvaren, kilden.skog og landskap.no)
Verksemdsrisiko					

Er det i området:					
Anlegg/verkse mder som kan utgjere ein risiko?	Nei	...	...		Det er ingen anlegg eller verkse mder i eller kring planområdet som utgjere ein risiko.
Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv o.a.)?	Nei	...	...		Planområdet ligg ikkje nær lager av farleg stoff.
Forureining					
Er det i området:					
Fare for akutt forureining?	Ja	Lite sannsynleg	Alvorleg		Planområdet ligg ikkje nær kjelde til forureining.
Permanent forureining?	Nei	...	...		Det er ingen permanent forureining i planområdet (miljøstatus.no). Trafikkmengden er ikkje så høg at det er fare for ureining av luft.
Støy og støv (industri, trafikk m.v.)?	Ja	Lite sannsynleg	Mindre alvorleg		Planområdet er ikkje påverka av støy.
Forureina grunn?	Nei	...	...		Det er ikkje registrert radon eller alunskifer i eller rundt planområdet.
Høgspenlinjer ?	Ja	Sannsynleg	Betydeleg		Høgspenlinje rører ved liten del av planområdet i nordaust.
Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	...	...		Det er ingen avfallsbehandlingsanlegg i eller i nærleiken av planområdet.
Beredskap					
Er det i området:					
Dårleg tilkomst for uttrykkingskøyretøy?	Nei				Vegane bør utbetras for å imøtekomme dagens krav til tilkomst med uttrykkingskøyretøy.

Utilstrekkelig sløkkevasskapasitet?	Ja	Lite sannsynleg	Alvorleg		Sjøen kan brukast som vasskjelde om det blir naudsynt.
Infrastruktur					
Er området utsett for:					
Trafikkulukker?	Ja	Mindre sannsynleg	Alvorleg		Planområdet har vegareal og grensar til Fv414. Ein kan følgeleg ikkje utelukke faren for trafikkulukker. Fartsgrensa på intern veg er låg, og ÅDT på fylkesvegen er låg, noko som reduser risikoen for ulukker.
Manglande kapasitet i kraftforsyninga?	Nei	...	...
Manglande kapasitet i tele-/ dataforsyninga?	Nei	...	...
Manglande kapasitet i VA- system?	Nei	...	...
Andre forhold					
Fare for sabotasje/terror?	Nei	...	...		Planområdet er ikkje i nærleiken av bombemål eller andre terrorutsette mål.
Fare for annan kriminalitet?	Nei	...	...
Vatn med fare for usikker is?	Nei	...	...
Terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, skrentar m.v.)?	Nei	...	...		Hellingskart (kilden.skog og landskap.no) syner at det ikkje er bratt areal i planområdet.

Gruver, opne sjakter, steintippar m.v.?	Nei		Fins ikkje i planområdet.
---	-----	-----	-----	--	---------------------------

6.13 Privatrettslege bindingar

Ikkje aktuelt.

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSTUTREDNINGER

Ikkje aktuelt.

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 Innleiing

Det er ynskjeleg å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter, private hytter med utleigedel og utleigehytter, restaurant/felles anlegg/konferansesenter, samt opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

Det er lagt til rette for ei utnytting på mellom 30-90%-BRA i dei ulike felta/føremåla. Det vil seie at total %-BRA for heile planområdet, eksklusiv veg og parkering, er på ca 20%-BRA. Maks byggehøgde er satt til 10m over gjennomsnittleg planert terreng. Parkering skjer på felles p-plassar innanfor viste felt jf. plankart.

8.2 Reguleringsformål

Formål	Totalt areal
Byggeområde	m2
Fritids- og turistføremål (BKB1-3)	8682m2
Fritidsbebyggelse (BFR1-3)	12540m2
Bustad (BF)	788m2
Utleigehytter (BUH1-2)	3695m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Vei (V1-V3)	3656m2
Annet veiformål	1580m2
Parkering (f SPA1-5)	3674m2
Gangvei (SGG1-3)	2258m2
Grønnstruktur	
Uteoppholdsareal (BUT1-3)	13260m2
Leikeplass (BLK1-2)	1608m2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Småbåtanlegg (f BSB)	11303m2
Friluftsområde i sjø og vassdrag (o VFV)	3652m2
Areal	66 696m2

8.3 Byggeformål

BKB1-3

I BKB1-3 er det tillat oppført bygningar til fritids- og turistføremål. Det er planlagt oppført fritidsbustader til utleige i felt BKB1-2. BKB1 er planlagt med ein %-BRA på 50 %-BRA. Felt BKB2 skal ha ei utnytting på 50%-BRA. I felt BKB3 planleggast det for restaurant/felles anlegg/konferansesenter med ein %-BRA på 30%-BRA.

BFR1-3

I BFR1-3 planleggast etablert fritidsbustad. Maks %-BRA for BFR1 er sett til 40%-BRA. Felt BFR2-3 har fått ei utnytting på 50%-BRA.

BF

BF regulerast til bustad etter eksisterande situasjon. Det er oppført bustad og garasje her i dag.

BUH1-2

BUH1-2 regulerast til utleiehytter med maks 90%-BRA i felt BUH2 og maks 30%-BRA i felt BUH1. Det er i dag etablert fritidsbustader som rekkehus til utleige i BUH2 og frittliggende fritidsbustader i BUH1.

f_BSB

f_BSB er regulert til småbåtanlegg. Det er to flytebrygger her i dag. Det er moglegheit for utviding innanfor formålet.

Anna sjøareal, o_VFS jf plankart, regulerast til friluftsområde i sjø og vassdrag som er tilgjengeleg for allmenta.



Figur 12. Illustrasjonsplan, datert 18.06.14.

8.4 Leik/uteopphaldsareal

Det er lagt til rette for store felles grøntareal jf. BUT1-3 på plankart. Det skal opparbeidast leikeareal i BLK1-2. Minimum 200m² skal vere tilrettelagt som areal for felles leik. Leikeareal skal ha gode soltilhøve og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, trafikkfare og stråling. Areal for felles leik skal ha ei varierende utforming med tanke på ulike aldersgrupper og årstider.

8.5 Solforhold

Bygningane er plassert med omsyn til å oppnå best mogleg lysinnslepp og solforhold på uteopphaldsareal.

8.6 Parkering/garasje(r)

Parkering skjer på felles parkeringsplassar. Det er tilrettelagt for 5 parkeringsplassar. f_SPA5 er parkering for konferansesenter/restaurant. 5% av biloppstillingsplassane er utforma og reservert for rørslehemma. Resterande parkeringsplassar er felles for heile planområdet.

Det er planlagt for ei parkeringsdekning i tråd med krava i kommuneplanen for Radøy dvs. 2-3 plassar for fritidsbustad og bustad, og min.1 plass per 30m² BRA for konferansesenter/restaurant.

8.7 Trafikkareal

Dagens tilkomstveg utbetrast til min. 4m breidde og er felles for heile feltet. Avkjørsla til Fv414 utformast som kryss jf. plankart. Frisiktone er vist på plankart og sikra i føresegnene.

Interne tilkomstvegar til hyttene skal som hovudregel nyttast som tur- og tilkomstveg for mjuke trafikantar, men dei skal opparbeidast med universell utforming og være kjørbare.

8.8 Støytiltak

Ikkje aktuelt.

8.9 Avfallshandtering/miljøstasjon

Det vil nyttast felles avfallsløysing som er plassert i tilknytning til parkeringsplass med gode snumoglegheiter for renovasjonsbil.

8.10 Risiko og sårbarhet

Risiko for brann, høgspenliner, tilkomst for utrykkingskøyretøy og trafikkulukker er tema som er vurdert til gul sone jf. kap. 6.12 og indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Temaene er vurdert for risikobildet som følge av planlagt utbygging og er kort kommentert med moglege tiltak under.

Uønskt hending	Aktuelt?	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<u>Er området utsett for:</u>					

Skog- /lyngbrann?	Ja	Lite sannsynleg	Svært alvorleg		Det er ikkje naudsamt med tiltak for å redusere risikoen for skog og lyngbrann. Sjøen kan brukast som slukkevannskjelde i nødstilfelle. Nye bygningar skal utformast i tråd med TEK 10.
Forureining					
Er det i området:					
Høgspenlinjer ?	Ja	Sannsynleg	Betydeleg		Høgspenlinja i nord er sikra som eigen omsynssone på plankart.
Beredskap					
Er det i området:					
Dårleg tilkomst for utrykkings- køyretøy?	Nei				Vegane skal utbetrast med bredde og kurvatur som vist på plankart, og det vil vere god tilkomst for utrykkingskøyretøy. Avkjørsla mot Fv414 skal utformast som kryss.
Infrastruktur					
Er området utsett for:					
Trafikkulukker?	Ja	Mindre sannsynleg	Alvorleg		Planområdet har vegareal og ein kan følgeleg ikkje utelukke faren for trafikkulukker. Vegen skal utbetrast til 4m bredde og avkøyrsla mot fylkesvegen skal utformas som kryss. Direkte tilkomstvegar til hyttene er i hovudsak gangvei. Frisiktsone er vist på plankart.

8.10 Andre forhold

Nei.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planer og vedtak

Planområdet er avsett til Fritids- og turistformål og hamn i arealdelen til gjeldende kommuneplan for Radøy (2011 – 2023), planID 12602008000300.

Planforslaget er vurdert til å vere i tråd med føringane i overordna plan.

9.2 Eksisterande reguleringsplaner

Gjeldande reguleringsplan er Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12601998000100, i kraftråd 02.04.1998. Planområdet er regulert til hytter, konferansesenter/service, småbåthamn og kai, samt parkering og veg.

Føreliggande planforslag er i hovudsak i samsvar med gjeldande reguleringsføremål, men vidareutvikling av dagens drift krev ei endring av reguleringsplan.

Formål er vurdert som passande i planområdet.

9.3 Estetikk

Bygningane ha ei heilskapleg form, og skal ha ei utforming som gjer at dei er i samspel med omgjevnadane.

9.4 Konsekvensar for naboar

Planområdet er allereie utbygd og ei vidareutvikling av området vert ikkje vurdert som å kunne ha store konsekvensar for naboar.

9.5 Trafikkforhold

Gjennomsnittleg besøksomfang er 19 per år per brukte fritidsbustad og 90 prosent brukar bil (Farstad og Dybedal, 2011). Talet på turar til fritidsbustaden per år varierer med reiseavstanden. Talet turar totalt minkar jamt med aukande reiseavstand, men dei enkelte typane turar utartar seg ulikt. Helgeturar (1–3 overnattingar) er relativt stabilt rundt 10–12 turar fram til ca. 200 km, for så å minka jamt mot nær null turar ved 500 km. Talet på dagsbesøk er høgt (14) ved reiseavstand under 25 km, og minkar så ned til ca. éin tur per år ved avstandar frå 150 km og lenger.

Ferieturar (minst fire overnattingar) ser i liten grad ut til å variere med avstand, innanfor ein avstand på 500 km varierer talet mellom 2,8 og 4,0 turar.

For Kvalheimsneset er det lagt opp til mellom 40 og 50 fritidsbustader. Om vi tek utgangspunkt i 40 einingar og reknar alle for i bruk og alle med eigarar med <20 mil frå

utgangspunkt til fritidsbustad, som alltid reiser med bil, vil det generere $40 \cdot 11 = 440$ helgeturar per år. Dette gjer eit dagsgjennomsnitt på $(440 \cdot 2) / 365 = 2,4$ bilturar.

Dersom ein tar det gjennomsnittleg totale talet turar til fritidsbustaden per år, 19, fordelt på gjennomsnittlig bilbruk ved fritidsreiser, vil talet bilreiser vere $((40 \cdot 19) \cdot 2) \cdot 0,9 / 365 = 3,7$ bilturar i døgnet jf. Transportøkonomisk institutt, rapport 1155/2011. Ein har då rekna med aktiv bruk av alle dei 40 fritidsbustadane.

Trafikkmengda i området er svært låg med ein ÅDT på 350 for tilgrensande fylkesveg. Som vist vil ikkje planlagt utbygging medføre ei stor auke i trafikkmeng i området. Vegareal og kryss mot Fv414 er dimensjonert for planlagt utbygging.

9.6 Kulturminne

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller SEFRAK-bygningar i planområdet.

Dersom det vert funne gjenstandar/kulturminne på land eller i sjø under anleggsverksemd vil arbeidet straks stoppast og rette kulturminnemyndigheit vil bli kontakta.

9.7 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget legg til rette for store uteopphaldsareal. Det er sikra i føresegnene at min. 200m² av felles uteareal skal opparbeidast og tilretteleggast for leik og aktivitet. Leikeareala skal vere tilpassa ulike aldersgrupper og årstider. Leikeareala skal ha universell utforming i tråd med TEK 10 kap 8.

9.7 Privat og offentlege servicetilbod

Det omsøkte tiltaket inneber at dagens tilbod innan utleiehytter med fasilitetar blir betre.

9.9 Risiko og sårbarhet

Det er gjort ei risiko og sårbarheitsvurdering for dagens situasjon i kap 6. ROS vurderingen syner at det ikkje er store risikomoment i området. I kap 8 er det gjort ei ROS-analyse for ny situasjon/etter utbygging med ei skildring av avbøtande tiltak for tema som er vurdert til gul sone i kap. 6.12. Temaene indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Tiltak som skal iverksettast før utbygging er kort lista opp her:

- Risiko for brann: Nye bygningar skal utformast i tråd med TEK 10.
- Høgspenlinjer: Omsynssone for høgspenlinja i nord er sikra på plankart. Det er sikra i føresegnene at det ikkje kan oppførast bygningar eller gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med høgspenningsanlegget.
- Tilkomst for uttrykingskøyretøy: Vegane skal utbetrast med bredde og kurvatur som vist på plankart, og det vil vere god tilkomst for uttrykingskøyretøy. Avkjørsla mot Fv414 skal utformast som kryss.

- Trafikkulukker: Vegen skal utbetrast til 4m bredde og avkøyrsla mot fylkesvegen skal utformas som kryss. Frisiktsone er vist på plankart og sikra i føresegnene. Direkte tilkomstvegar til hyttene er i hovudsak gangvei.

ROS situasjonen i planområdet endrast ikkje som følgje av utbygging.

9.10 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc.)

Gjennomføring av planlagt tiltak vil føre til ei lita auke i trafikkmengde. I hovudsak vil eksisterande vei nyttast. Det vil etablerast tilkomstvegar til hyttene.

Behov for oppgradering/utviding av eksisterande vann/avløp og el-anlegg vil vurderast i samband med rammesøknad.

Planlagt tiltak får ikkje konsekvensar for eksisterande infrastruktur.

9.11 Konsekvensar for næringsinteresser

Ikkje aktuelt.

9.12 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Ikkje aktuelt.

10. MEDVERKNAD

Det blei varsla planoppstart gjennom varslingsbrev av 07.05.14, og med innrykk i annonse i Strilen 08.05.14. Frist for merknader var 01.06.14. Det kom inn 8 merknader til oppstart av planarbeid.

Hovudpunkt i merknad:

Fylkesmannen i Hordaland, 12.05.14

- Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.
- Fylkesmannen poengterer at alle planer etter pbl skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet jf. pbl § 3.1. Fylkesmannen viser til folkehelselova §4 og Regional plan for folkehelse 2014-2025.
- Fylkesmannen informerer om at barn og unge skal vere høyrd og teke omsyn til i planprosessen.
- Fylkesmannen minner om at planen skal vurderast i høve til nmfl §§7-12-
- Fylkesmannen gjer merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med TEK 10, og sjå på risiko både innanfor og utanfor planområde.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Tatt til orientering.
- I planlegginga forhold ein seg til regionale planer deriblant Regional plan for folkehelse. Det er lagt til rette for store felles utareal med moglegheit for leik og aktivitet.
- Barn og unges interesser vert omtalt som eige punkt i planskildringa.
- Konsekvensane planen vil ha for naturmangfaldet i planområdet og omkringliggende område vil verte skildra og vurdert i tråd med naturmangfaldlova. Dette inngår i planskildringa.
- ROS-analysen er utarbeida etter akseptkriteria i TEK 10.

Statens vegvesen, 30.05.14.

- Statens vegvesen (SVV) viser til kommunens saksframlegg saksnr.16/2014, dat. 19.03.14, der det er antyda 30-40 nye einingar. SVV rår til at avkøyrsla frå fylkesvegen vert utforma som kryss jf. handbok 017 og 263 dersom det skal leggjast til rette for ei utbygging av den storleiken.
- Vegvesenet rår til at det i den detaljerte vegplanlegginga vert utarbeida vegteikningar i samsvar med handbok 139 Tegningsgrunnlag.
- SVV ynskjer å få vegteikningar tilsendt for gjennomsyn før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, slik at evt. uklarheiter kan avklarast før høyringa.
- SVV peiker på at tilrettelegging for nye utleieeiningar i området vil føre til ytterlegare auka aktivitet.
- SVV viser til at det er etablert fortau eit stykke langs Fv 414 fram til gnr 28 bnr 31. Vegvesenet vil krevje at fortauet vert vidareført på det resterande strekket fram til planområdet. SVV rår til at planområdet vert utvida slik at planen også tar med seg fortau langs det aktuelle vegstrekket. Vegvesenet meiner også at krav til opparbeiding av fortau må gå fram som eit rekkefølgekrav i føresegnene.
- SVV informerer om at utforming av veganlegg innanfor planområdet skal skje i samsvar med handbok 017.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Avkøyrsla vil bli utforma som kryss. Frisiktzone er vist på plankart.
- Tatt til orientering.
- Tatt til orientering.
- Det er liten trafikk i området i dag og planlagt utbygging vil berre føre til ei lita auke i dagens ÅDT. Viser til kap. 9 i planskildringa for estimert trafikkauke.
- Forslagsstillar vil gå inn i dialog med vegvesenet under høyringsprosessen for å komme fram til ei løysing for vegutforminga.
- Tatt til orientering.

Hordaland fylkeskommune, 30.05.14.

- Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på areal- og transport, arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, klima og energi, landskap, kulturminne, næringsutvikling, samferdsel, senterutvikling, strandsone og universell utforming.
- Fylkeskommunen gjer merksam på at planområdet inngår i landskapsområdet Kvolmosen- Austrevågen som er av typen våg og smalsundlandskap. Fylkeskommunen informerer om at landskapsområdet er verdisatt med stor verdi i kartlegginga av landskapstypar i Hordaland. Fylkeskommunen gjer óg merksam på at Strandsone og fjorden er og ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo- Byngja.
- Fylkeskommunen ber om at evt. kulturminneinteresser vert omtale, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Fylkeskommunen opplyser om at det ikkje er kjend automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne i planområdet. Fylkeskommunen minner om at planen ikkje må vere i konflikt med kulturminner når den kjem på off. ettersyn.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Dei fleste av temaa er omtalt i planskildringa. Alle temaa blir vurdert i planprosessen som ein del av planarbeidet.
- Tatt til orientering.
- Kulturminne og kulturmiljø vil bli kartlagd gjennom synfaring og innsamling av informasjon, og vil verte skildra og vurdert i planskildringa.

BKK Nett AS, 08.05.14

- BKK Nett AS informerer om at dei i det omhandla området har høgspenningsline, høgspenningskabel og nettstasjon.
- BKK Nett informerer om at det må avsettas plass til nytt anlegg dersom reguleringsplanen krevjar omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg.
- BKK Nett ber om at anlegga deira blir tatt omsyn til og gitt eige arealformål.
- BKK Nett meiner det er sannsynleg at eksisterande strømfordelingsanlegg må forsterkas for å forsyne framtidig utvikling, og det må vurderas plass til ny nettstasjon. BKK Nett ber om å bli kontakta når detaljplan for utbygging føreligg.
- BKK Nett ber om å bli kontakta dersom ein har spørsmål eller treng fleire opplysningar.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Tatt til orientering.
- Ikkje aktuelt.
- Tatt til etterretning. Det er lagt inn omsynssone for høgspenningslina på plankartet.
- Dersom det blir behov for oppgradering av eksisterande anlegg kan dette skje i grøntområde innanfor planområdet jf reguleringsføresegnene.
- Tatt til etterretning.

Bergen Sjøfartsmuseum, 16.05.14.

- Bergen sjøfartsmuseum kjenner ikkje til kulturminne ved Kobbevågen, Kvalheimsneset som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Museet har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid. Museet har derfor ingen merknader til den planlagde reguleringsendringa.
- Museet meiner det likevel er mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området, og gjer merksam på at tiltakshavar pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn marine kulturminne. Ved funn av kulturminne under vatn må arbeidet straks stoppast og verksemda kan ikkje takas opp att før museet har undersøkt og evt. frigjeve området.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Tatt til orientering.
- Det er sikra i føresegnene at anleggsarbeidet i sjø og på land stansast og rette kulturminneinstans vert varsla omgåande dersom det vert gjort funn av kulturminne eller ved mistanke om funn av kulturminne.

Bergen og Omland Havnevesen, 19.05.14.

- Bergen og omland havnevesen (BOH) ber om å få tilsendt teikningar når desse er ferdig utarbeidd då plankartet ikkje viser konkrete tiltak. På dette stadiet kan ikkje BOH sjå at planane vil komme i konflikt med interessa dei er satt til å ivareta.
- BOH minner om at tiltak i sjø som kan påverke framkommelegheita i sjøområde krev tillating frå BOH. Orientering om søknadsplikten bør etter BOH sin vurdering takast inn i føresegnene til planen. Søknad må sendast i god tid før tiltak vert satt i gang.

Kommentar frå forslagsstillar:

- BOH vil få moglegheit til å uttale seg i samband med utlegging av planforslaget til offentleg ettersyn.
- Tatt til etterretning.

NVE, 26.05.14.

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Kommentar frå forslagsstillar:

Tatt til orientering.

Kurt-Steinar Kvalheim, 31.05.14.

- Merknadsstillar informerer om at han er grunneigar av 28/5 som grensar mot planområdet 28/63. Merknadsstillar opplyser om at gjerdeplikta er fordelt etter jordskiftedom av 9.5.2007, og at hans del av grensegjerdet er mot planområdet.
- Merknadsstillar meiner hytteigar må halde gjerde dersom det skal leggjast ut tomter/hytter for sal inn mot grensa.
- Merknadsstillar meiner det bør vere «grøn sone» mot landbruk/LNF.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Tatt til orientering.
- Dette må ordnast privatrettsleg.
- Planframlegget viser grøn struktur, område for fritidsbustad og parkering mot eigedom 28/5.

11.FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planframlegget legg til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter. Det er ynskjeleg å etablere private hytter, private hytter med utleigedel og utleigehytter i planområdet. Ein ynskjer vidare å legge til rette for gode felles uteområde med ballplass og leikeapparat. Planframlegget inkluderer intern infrastruktur og småbåthamn. Dagens veg utbetrast med 4 m bredde og avkøyrsla mot Fv414 utformast som kryss. Interne tilkomstvegar til hyttene er regulert til køyrbar gangveg, og parkering skal skje på felles p-plassar.