

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
028/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	02.05.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	17/2369	18/5950

### Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde - framlegg til 1 gong høyring og offentlig ettersyn

#### Saksopplysingar:

##### Bakgrunn

Saka gjeld 1. gongs høyring og offentlig ettersyn for framlegg til endring av reguleringsplan for Kvalheim sørvisområde, planid. 12602014000500, vedtatt 03.03.2016

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

Planområdet utgjer om lag 62,9 daa. Endringa gjeld i hovudsak endring frå kombinert føremål (næring/fritidsbustad) med utleigeplikt, til reint byggeområde for fritidsbustad med frivillig utleige.

Føremålet med endring av planen er å legge til rette for vidare utvikling av området med sal av private fritidsbustader. Det vil framleis vere noko næringsverksemd i området i form av serviceanlegg, konferansesenter og fellesanlegg.

Planområdet har arealføremål fritids- og turistnæring i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023. Planframlegget er etter endring i det vesentlege i strid med overordna plan.

Søknad om oppstart av privat planarbeid har vore handsama av dert politisk utval i Hovudutval for Plan, Landbruk og Teknisk i møte 22.11.17, sak 049/2017:

#### PLT-Handsaming:

*Utvalsleiar Christel Villanger Håland orienterte i saka. Ho viste til at Kvalheim Fritidsenter AS har gjort det klart at dei ikkje maktar å driva lenger utfrå dagens konsept og plan. Etter oppmoding frå eigarane har dei hatt møte med medlemar i utvalet for å leggja fram situasjonen og forslag til endring av gjeldande reguleringsplan for området.*

*På bakgrunn av møtet med eigarane er det lagt fram eit forslag til løysing, som utvalsleiaren presenterte i utvalet. Dette framlegget inneber at ein kan kjøpa hytte/rorbu og ha frivillig utleige. Villanger Håland peika på at det framleis vil vera delvis næringsdrift i konseptet, men altså utan bindingar til utleigedel.*

*Leif Taule (SP) ønskjer ikkje at området skal bli liggande brakk og til forfall. Han peikar på at aktivitet i området vil generera ei positiv utvikling i kommunen og ikkje minst i Bøvågen. Taule*

*meiner at eigarane av Kvalheim Fritidsenter skal få prøva seg på nytt, med krav til full reguleringsplan-prosess.*

*Leiar teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland, peika på at framlegg til planendring er i strid med overordna plan. Ho sa at framlegg til planendringar vil bli følgd opp etter vanlege prosedyrer.*

PLT-vedtak:

*Hovudutvalet er positiv til oppstart av privat planarbeid for Kvalheimsneset servicesenter.*

*Grunngjeving for vedtaket går fram av hovudutvalet si handsaming.  
Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-18.*

*Vedtaket er ei prosessuell avgjerd og kan ikkje klagast på, men ved negativt vedtak kan forslagsstillar krevja å få lagt spørsmålet fram for kommunestyret.*

Det blei gjennomført oppstartsmøte med representantar frå Radøy kommune, forslagsstillar og Opus Bergen AS den 01.12.17.

Varslingsbrev til partar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar blei sendt ut 05.12.17.

Planoppstart blei annonsert i fulldistribusjonsutgåve av Strilen den 12.12.17. Frist for merknader blei sett til 15.01.18.

#### **Merknader**

Følgjande merknader er motteke:

- Fylkesmannen i Hordaland, samordna uttale, 21.01.2016
- Statens vegvesen, 13.12.2017
- NVE
- BKK nett, 18.01.2018
- NGIB førebyggjande avdeling, Brannvern, Lindås kommune 19.12.2017
- Bergen og omland havnevesen, 13.12.2017
- Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum, 11.12.2017.
- Kystverket, 12.01.2018
- Kurt-Steinar Kvalheim, grunneigar g/bnr 28/5, 11.01.2017

Merknadene er omtala i Planskildringa side 40:

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttales	Forslagsstillars kommentar
Fylkesmannen i Hordaland, samordna uttale, 21.01.2016	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formålet fritidsbustad er ikkje i samsvar med formål næring som området er sett til i arealdelen av kommuneplanen.</li> <li>2. Fylkesmannen si vurdering er at reine fritidsbustader utan krav til utleige vil vere vesentleg i strid med overordna plan, og Fylkesmannen er kritisk til ein slik endring. Vi er spesielt kritisk i dei områda som ligg nærast sjoen.</li> <li>3. Det er andre kriteria som ligg til grunn for å leggje til rette for næring i strandsona enn og legge til rette for private fritidsbustader. Næring har til dømes i dei fleste tilfella større samfunnsnytte enn fritidsbustader. Det er heller ikkje naudsynt med fritidsbustader i 100-metersbelte.</li> <li>4. Strandsona og fjorden er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo – Byngja. Planområdet inngår i landskapsområdet Kvolmosen - Austrevågen, verdsett med «stor verdi». FM vurderer derfor at strandsoneverdiane i området er store.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering</li> <li>2. Teke til orientering. Gjennom planforslaget søker ein å vise at dei negative verknadane ikkje vil vere vesentlege med endring av formål. Område nærast sjo er allereie nedbygd.</li> <li>3. Teke til orientering. I dette tilfellet vil vidareføring av næringsformål mest sannsynleg ha negativ effekt, då det vil føra til avvikling av noverande næringsverksemd i området.</li> <li>4. Ein vil ikkje gjere ytterlegare inngrep i strandsona i plan. Det er felles kai og tilrettelagt badeplass som frameis blir tilgjengeleg.</li> </ol>
Statens vegvesen, 13.12.2017	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SVV visar til uttale til planframlegg for reguleringsplan for Kvalheimsneset frå 15.01.16. I dette brevet hadde vi merknader til utforming av krysset til fylkesveg 414 og krav til regulering av fortau langs fylkesvegen. I brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 21.01.16 går det fram at Radøy kommune er innstilt på å endre planen på dei områda som det er peika på i uttalen frå Statens vegvesen. Etter det SVV kan sjå er dette gjennomført i den gjeldande reguleringsplanen som vart vedteken 03.03.2016.</li> <li>2. Endringane av gjeldande reguleringsplan som ein no ynskjer å gjennomføre ved den nye reguleringsplanen vil etter det vi kan vurdere ikkje føre til endringar av dei trafikale forholda i forhold til fylkesvegen.</li> <li>3. Vi ser at nokre av områda ligg svært nær standlinja på staden noko det vel er gjeve opning for i samband med at fritidsbustadene skulle brukast til utleige/næringsformål. Vi vil tilrå at dette forholdet vert drofta på nytt når det no vert lagt opp til å endre formålet meir i retning av private fritidsbustader med frivillig utleigedel.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering</li> <li>2. Teke til orientering</li> <li>3. Fritidsbustader nærast sjoen er allereie bygd.</li> </ol>
NVE	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. NVE nasjonal sektormyndede innanfor flaum, erosjon og skred, vassdrag- og grunnvassiltak og energianlegg og viser til ulike rettleiarar og verktoy dei rår til å nytte ved oppstart av plan. Dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentleg ettersyn. NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering. Planen er ikkje vurdert å ha følgjer for NVE sine saksområde, som er vurdert og omtala i ROS-analyse og planskildring.</li> </ol>

<p>BKK nett, 18.01.2018</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Må ikkje iverksettast tiltak som medfører forringing av åtkomst til BKK sine anlegg, inngrep i terreng som endrar overdekning over kablar eller oppfylling av terrenget som reduserer høgde til luftleidningsanlegg.</li> <li>2. Den som utloyster tiltak i straumforsyningsnettet, må som hovudregel dekke kostnadene med tiltaket, inkl. evt. kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye trasear må gis rettigheter med minst like gode vilkår som dei eksisterande traseane har.</li> <li>3. Forutset planen at eksisterande hogspenningsanlegg må flyttast/leggast om, må det settast av plass til ny trasé og/eller nettstasjon.</li> <li>4. Dersom det er aktuelt med alt. energiforsyning, for eksempel fjernboren varme, bør dette avklarast så tidleg som mogleg, da dette påverkar behovet for elektrisk straum.</li> <li>5. Ved bygging i nærleiken av luftleidningar, gjerast det merksam på at det ikkje nødvendigvis er samsvar mellom kva avstand som er naudsynt for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldande byggeforbudsbelte.</li> <li>6. Eksisterande hogspennings luftledning:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Det må takst omsyn til hogspenningsluftleidningar innanfor planområdet. Leidningane har eit byggeforbudsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side frå senter. BKK ber om at byggeforbudsbeltet registrerast i planen som arealformål trasé for nærare angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en omsynssone (færesone).</li> </ol> </li> <li>7. Behov for ny nettstasjon og forhold til eksisterande frittliggjande nettstasjon:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Det er sannsynleg at det må etablerast ny(e) nettstasjonar for å sikra straum til ny bebyggelse, og ein må vurdere å sette av plass til å etablere ein eller fleire nettstasjonar i området.</li> <li>b. Nettstasjon ønskast plassert minimum tre meter frå vegkant, utanfor frisisiktsone, storrelse kan vere opp til 15 m<sup>2</sup>. Nettstasjon kan etablerast i eigne rom i bygg, då med særskilte krav til utforming, åtkomst, ventilasjon etc.</li> <li>c. For både nye og eksisterande nettstasjonar gjeld at dei må stå minst 5 m frå bygg med brennbar flate (gjeld også terrasser, brennbare utstikk direkte kuytt til bygg).</li> <li>d. Det er viktig å synleggjere byggegrenser mot nettstasjonar i foresegnene.</li> </ol> </li> <li>8. Folgende må spesifikt ivaretakast i plan med foresegner:       <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det regulerast eit areal til slikt formål. Alternativt kan det takast inn i foresegnene at nettstasjonar skal kunne etablerast og innanfor kva formål dei kan plasserast. I siste tilfelle må det også takast inn i foresegnene dei sikkerheitssoner som gjelder for nettstasjonar.</li> <li>• Det er formålstenleg om det i foresegnene kan innarbeidast eit generelt foresegn om at nettstasjonar tillatast oppført i samband med straum til stadbumden næring i LNFR-område, samt på areal regulert til utbyggingsformål.</li> <li>• Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjonar.</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til følge. Tiltak er dei same som i gjeldande plan.</li> <li>2. Teke til orientering</li> <li>3. Teke til orientering. Planen foreset ikkje flytting av eksisterande el-anlegg.</li> <li>4. Ikkje aktuelt med alternativ energiforsyning.</li> <li>5. Teke til orientering.</li> <li>6. a. Teke til følge, trase angitt i plankart.</li> <li>7. a. Teke til orientering. Sikra i foresegner. b. Nettstasjon forslått plassert minimum 3 m frå vegkant c. Teke til orientering. d. Teke til orientering.</li> <li>8. Teke til følge. Etablering/plassering av nettstasjon og sikkerheitssoner er sikra i foresegnene.</li> </ol>
---------------------------------	---	--

NGIB forebyggjande avdeling, Brannvern, Lindås kommune 19.12.2017	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planen bør omtala tilrettelegging for brannvern. Byggverk skal plasserast og utomast slik av rednings- og sløkkjemannskap, med nødvendig utstyr har brukbar tilgjenge til og i byggverk for rednings- og sløkkjeinnsats.</li> <li>2. Det må vurderast om det er tilrettelagt for kjørbar atkomst til dei ulike objekta/einingane</li> <li>3. Det må vurderast om det er forsvarleg adgang til sløkkjevata</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering.</li> <li>2. Teke til følge. Veg gjennom planområdet gir tilgong for sløkkjebil til alle einingar. Det er ikkje kjøreatomst bak orbuane, men med parkering på kaia er alle einingane innan rekkjevidde for sløkkjeutstyr.</li> <li>3. Teke til følge, inngår i ROS og i VA-rammeplan.</li> </ol>
Bergen og omland havnevesen, 13.12.2017	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kan ikkje sjå at planane vil komme i konflikt med dei interesser BOH er satt til å ivareta og har ingen merknader til planendringar.</li> <li>2. Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjo samt andre tiltak som kan påverke sikkerheiten eller framkomligheiten i sjoområdet krev tillatelse frå BOH, jf. Hfl. § 27, første ledd. Ei orientering om denne søknadsplikten bør etter BOH si vurdering takast inn i reguleringsføresegnene. Det er ikkje tilstrekkeleg at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendast til BOH i god tid for tiltak iverksettast.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. og 2. Teke til orientering. Orientering om søknadsplikt til BOH i samband med tiltak i sjo er teke inn i føresegnene.</li> </ol>
Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum, 11.12.2017.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saka har vore til vurdering ved Bergen Sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Kvalheimsneset som vil bli direkte råka av den omsøkte reguleringa og har ingen merknader til reguleringa.</li> <li>2. Gjer merksam på at tiltakshaver plikter å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjoområda finn skipsvrak, kreamik eller andre kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotn kan bli råka av tiltaket, må arbeid under vatn straks stoppast.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. og 2. Teke til orientering.</li> </ol>
Kystverket, 12.01.2018	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kystverket kan ikkje sjå at endringane vil utgjere noko særleg negativ innverknad på sjøverts ferdsle og ha ingen merknader til oppstart av planarbeid.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke orientering.</li> </ol>
Kurt-Steinar Kvalheim, grunneigar g/bnr 28/5, 11.01.2017	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Då det ikkje forelegg planframlegg i varselet og ingen endringar på plankart/planområdet er det vanskeleg å koma med merknad til planendringa. Rekuar med at det kjem nytt nabovarsel når planframlegget er ferdig, då med nye frister mun.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Når planmaterialet er ferdigstilt vil det leggst ut til offentleg høyring.</li> </ol>

Rådmannen har ikkje vesentlege kommentarar til merknadenen ut over forslagsstiller sine kommentarar.

Når det gjeld merknad frå Bergen og omland hamnevesen om søknadsplikt etter hamne- og farvasslova gjer rådmannen imidlertid merksam på at søknadsplikten følgjer av lov og at det ikkje er heimel i plan- og bygningslova for å gje føresegn om søknadsplikt etter andre regelverk. Søknadsplikten kan eventuelt takast inn som ei opplysning i planskildringa.

Når det gjeld arealbruk i strandsone har forslagsstiller i sin kommentar til fleire av merknadene vist til at bygningene i strandsone allereie er oppført. Rådmannen vil peike på at endring av bruk frå næringsverksemd til private fritidsbustader i seg sjølv kan kome i konflikt med strandsoneverdiane og ikkje bare oppføring av nybygg. Det er såleis konsekvensane av den endra bruken planframlegget må ta stilling til og ikkje bare oppføring av nye bygg i strandsone.

## VURDERING

Endringa er først og frems ei føremålsendring, frå kombinert føremål til byggeområde for fritidsbustader. Føremåls grensene er i liten grad endra. Det er vidare nokre endringar i føresegna.

Det ligg føre ei politisk førehandsuttale som tilrår oppstart av planendringsarbeid og rådmannen har vurdert planframlegget med utgangspunkt i dette.

## Planskildringa

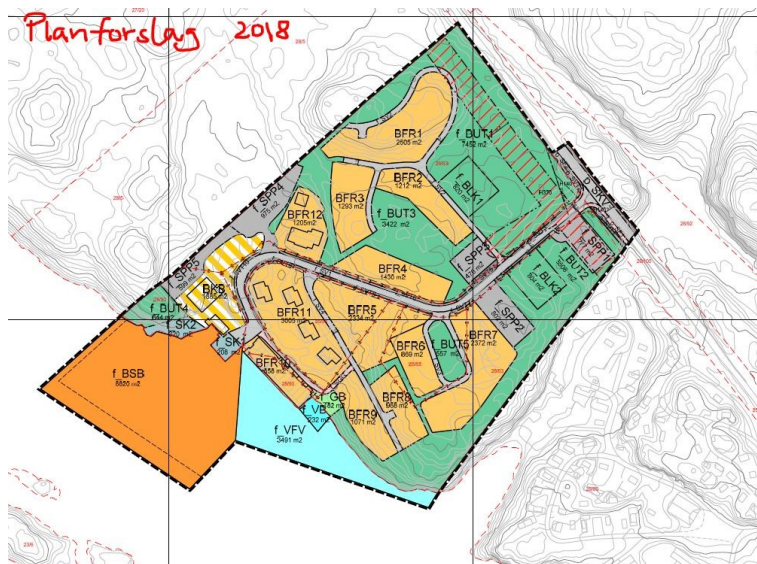
Det er rådmannen si vurdering at planskildringa ikkje i naudsynt grad vurderar konsekvensen for strandsoneverdiane når arealføremålet vert endra frå næringsføremål til byggeområde for private fritidsbustader. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* burde vore omtalt og vurdert opp i mot planforslaget. Planforslaget bør også vurderast opp i mot *Regional kystsonesplan for Sunnhordland og ytre Hardanger* som Fylkesmannen i Hordaland legg til grunn som rettleiande for heile Hordaland. Planskildringa må innehalde ei meir grundig vurdering av konsekvensane for strandsoneverdiane før planen vert sendt på høyring.

Ved kommunen sin gjennomgang av planen ser ein at det er gjort nokre endringar som ikkje er omtalt i planskildringa. Dette må rettast i planskildringa før planen vert sendt på høyring.

Forslagsstiller har vidare endra tilbake føresegner som var endra i opphavleg planframlegg. Planskildringa må endrast i samsvar med denne «tilbakeendringa». Dette må rettast før planen vert sendt på høyring.

### Arealplankartet



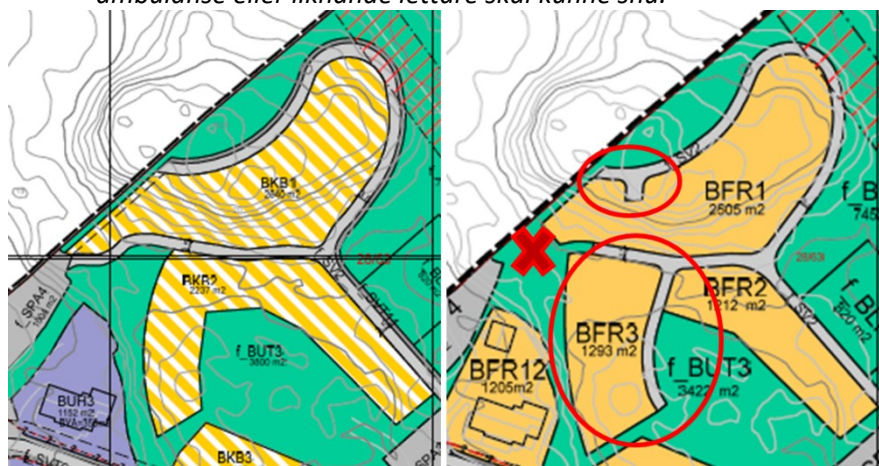


OPUS har i dokument motteke 20.04.18 vist dei endringane som er gjort i plankartet:

Alle illustrasjoner viser ny situasjon til høgre.

Veg:

- *f\_SV2: justert for å sikre tilkomst til alle tomter, då planen legg opp til 1 parkeringsplass på eigen tomt.*
  - *For å få dette til med tanke på terreng er ny veg lagt mellom BFR2 og 3. Veg går ikkje lenger heilt til f\_SPP4, då det ikkje er naudsynt.*
  - *Snuhammar lagt i enden av BFR1 for at eventuelle større køyretøy som ambulanse eller liknande lettare skal kunne snu.*



- *Annan veggrunn på nordsida av f\_SV2 er fjerna då denne ikkje er naudsynt*
- *F\_SV3: justert for å sikre tilkomst til alle tomter, då planen legg opp til 1 parkeringsplass på eigen tomt.*

- Veg lagt i «rundkøring kring uteområde for å sikre alle tomter tilkomstmoglegheit med bil.



- F\_SV4: Det er lagt til snuhammar i enden slik at større køretøy/utrykkingskøretøy har betre moglegheit til å snu.



#### Fritidsbustad:

- BKB1, 2 og 3 er noke justert på grunn av endra vegsystem. BKB1 er noke redusert, medan BKB3 er noko større. Dette har å gjere med at vegen må leggjast best mogleg i terrenget, og felta må liggje til veg (sjå første figurar under veg på førige side).
- Delar av BFR1 i sørvest er fjerna, då denne delen ikkje har noko hensikt å regulere til fritidsbustad, særleg når vegen er fjerna.



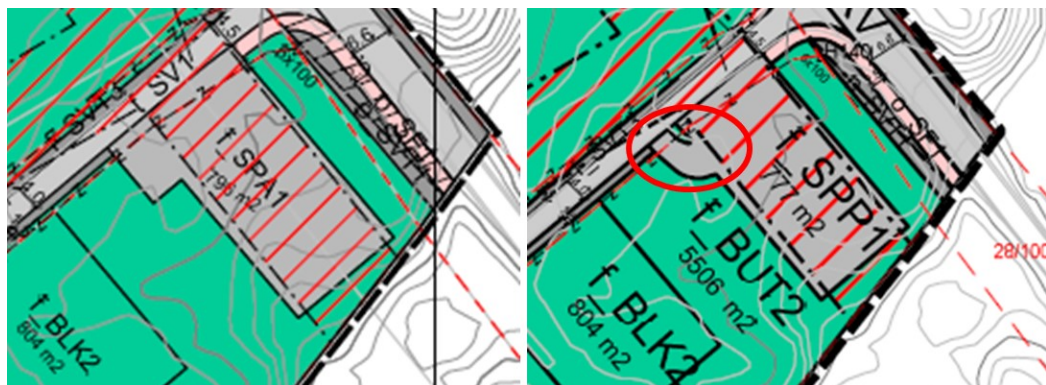
- *BFR4 har litt justert avgrensing. Eit større felt ligg inntil f\_SV1, dette for å sikre areal for innkøyring til tomtene.*
- *BFR12 har litt justert grense som tilsvarar betredagens bruk av området, med dei tiltak som er oppført.*
- *BFR8 har noko større utstrekning. Også dette er grunn i sikring av tilkomst med bil til alle tomter, samt etablering av snuhammer.*

*Parkering:*

- *F\_SPP4 er litt redusert og ikkje lenger er kopla på veg frå nord (f\_SV2)*

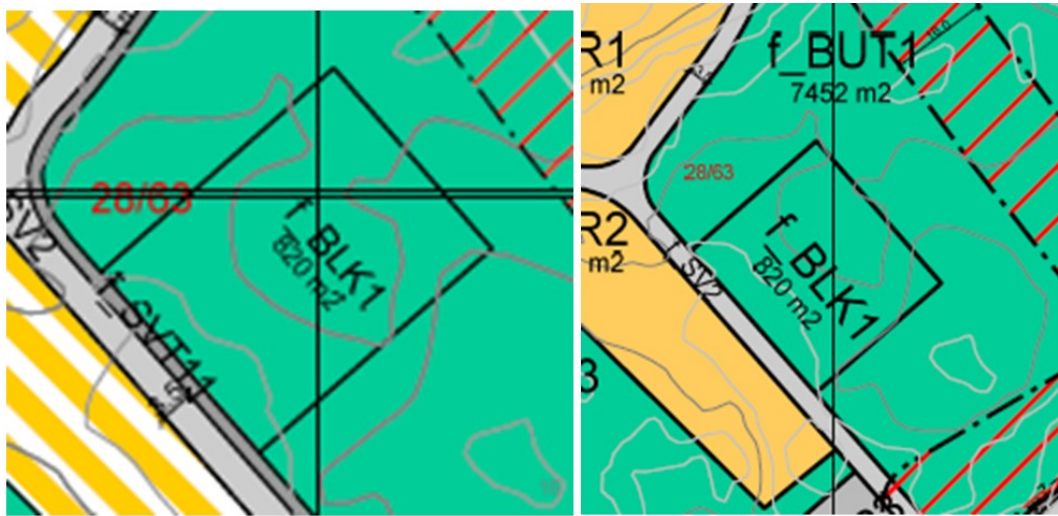


- *F\_SPP1 er litt redusert, dette har med ein meir detaljert innkøyring til området å gjera.*



*Anna:*

- *F\_BLK1 har same storleik, men er justert litt i utforming (blitt meir kvadratisk). På denne måte kjem området lenger bort frå faresone for høgspenn og det blir meir grøntareal mellom leikeplass og fylkesveg.*



- *F\_SGG er lagt som ein rettare veg etter dagens situasjon.*
- *Fellesområde f\_BUT1-3 er noko redusert på grunn av litt endringar i vegsituasjon for å sikra alle tomter tilkomst, og påfølgande justeringar av byggefelta.*

Som illustrasjonane frå Opus viser er endringa først og fremst ei endring av arealføremål frå kombinasjonsføremål næring/byggeområde for fritidsbustad til reint byggeområde for fritidsbustad.

Samstundes er det lagt til til rette for køyring med privatbil heilt fram til alle fritidsbustadene.

Avkjørsle til hovudveg er stramma noko opp i høve til ny standard.

Elles er føremålsgrenser og plankartet for øvrig i det vesentlege likt gjeldande reguleringsplan.

### **Føresegner**

Plassering	Justering	Kommentar
Generelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alt som har med formål utleigehytte fjerna</li> <li>- Alt som har med kombinert formål fritids og turistformål/fritidsbebyggelse er fjerna</li> </ul>	Formål er i sin heilheit no fritidsbustad.
Generelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formål gangveg/gåareal/gågate: SGS endra til SGG</li> <li>- Formål parkering: SPA endra til SPP</li> </ul>	Oppdaterte namn
§ 1.2 avsn. 5	Det skal utarbeidast felles situasjonsplan for fleire felt enn i 2016	For å sikre samanheng mellom felt som ligg nær kvarandre/i samanheng.
§ 1.2 avsn 8 s 2	<p>Endra frå:</p> <p>Det er ikkje tillate med frittliggjande bod i formåla..</p> <p>Til:</p> <p>Det kan tillates frittliggjande boder/carport i formål avsett til fritidsbustad.</p>	Endra fordi planen legg opp til ein p-plass pr. fritidsbustad for å ha lademoglegheit for el-bil. I samband med det ser ein nytten av å ha moglegheit for carport/bod
§ 1.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der er presisert at inntil 1 p-plass kan løysast på eigen grunn for alle BFR, utanom BFR 10 kor all parkering må løysast på felles p-plass.</li> <li>- Presisert at 5 % av p-plassar skal vere utforma for røyrlehemma</li> </ul>	Endra/presisert fordi ein vil leggje opp til lademoglegheit på tomt for ein bil. For BFR 10 er det ikkje plass på tomt og begge plassane må dermed løysast på felles p-plass.

Føresegna er i hovudsak vidareført som i gjeldande plan. Dei endringane som er gjort ert lista opp i dokument § 1.8	- Tiltak i sjø	§ lagt til etter merknad frå BOH
§ 2.1.1	Erstattar § 2.1.2 og 2.1.3, samt 2.3 (BUH4) frå 2016 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presisert at det er valfri utleige, ingen krav til utleige</li> <li>- Gesimshøgde 6 m vs. 4,6 m. <a href="#">Se kommentar og vedlagt justerte føresegner.</a></li> <li>- For BFR8 og 9 er presisering om at hyttene kan oppførast i ein etasje med underetasje fjerna. <a href="#">Sjå kommentar og vedlagte føresegner</a></li> </ul>	I mottatte føresegner var det satt 6 m for BFR1, BFR5 og BFR8-9, kor BFR8 og BFR9 tidligere hadde 4,6 m. Siden disse felta blei slått saman blei høgden justert opp på alle felt. Det er ikkje naudsynt og er derfor justert tilbake til 4,6 m for alle felta.  Fjerning av formulering i føresegner blei gjort på grunn av forenkling ved samanslåing av fleire felt i § 2.1.1. Denne tas inn igjen i føresegnene.  Reviderte føresegner vedlagt.
§2.1.2	Erstattar § 2.1.1 Fjerna del om at utleigeeining skal ha næringsformål og vere tilgjengeleg for utleige 9 mnd i året.	
§ 2.1.3	Erstattar § 2.3 (BUH1-BUH3) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fjerna det som har med utleige å gjere</li> <li>- For BFR 11 er gesimshøgde endra frå 4,6 til 5,5, fordi dette stemmer med eksisterande situasjon</li> <li>- I BFR10 er gesimshøgde endra frå 8,2 m til 4,6 m.</li> <li>- Det er presisert at BFR12 er område for dobbel garasje (i tråd med eksisterande situasjon)</li> </ul>	
§ 2.2	Nytt: tillat å etablere oppstillingsplass for renovasjonsanlegg innanfor BKB	Opnar for moglegheit innanfor det kombinerteformålet kor det ligg serviceanlegg, dersom det skulle vere naudsynt.
§ 2.3 avsn. 3	Plassering av og storleik på nettstasjon er justert i tråd med innspel frå BKK	
§ 2.5	Antal båtplassar som kan	Justert på bakgrunn av at ein ser at

	etablerast er justert frå 60 til 80 stk.	det er moglegheit for det, båtplassar er ettertrakta og moglegheit for plassar både til utleigebåtar og private båtar vil vere ein styrke for området.
--	--	--

Det er i pkt 1.2 opna for frittliggjande bodar/carportar. Denne endringa bryt med dei estetiske føresetnadene for planen. Det er krav i planen om heilskapleg estetikk, som skal sikrast gjennom bunden arkitektur og felles situasjonsplan. Om det vert opna for at den einskilde eigar, utan krav til arkitektonisk utforming og plassering, skal kunne føre opp frittliggjande boder/carportar vil den heilskaplege estetikken i feltet verte vesentleg råka.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje skal opnast for frittliggjande bodar/carport. Om det skal opnast for carport, for å støtte krav til lading av el-bil, må dette skje ved at carport inngår som integrert del i ein eller fleire av dei bundne hyttetypane som kan førast opp i feltet.

Rådmannen rår til at føresegna i pkt 1.2 ikkje vert endra, men at det vert presisert under pkt for det einskilde byggeformål at carport kan inngå som integrert del av fritidsbustadene.

Det er teke inn eit pkt 1.8 om tiltak i sjø etter uttale frå Bergen og Omland hamnevesen.

Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova følgjer direkte av lov og det er ikkje heimel i plan- og bygningslova til å gje føresegner om søknadsplikt etter anna regelverk.

I pkt 2.5 er tal båtplassar endra frå 60 til 80. Rådmannen registrerer også at illustrasjonsplanen for båthamna er endra. Illustrasjonsplanen er ikkje juridisk bindande og rådmannen kommenterer difor ikkje endringa i denne.

Det er rådmannen si vurdering at det er storleiken på arealføremålet og byggegrense som leggjer ramma for kor mange båtplassar som kan etablerast. Rådmannen ser det som uheldig at planen konkret tek stilling til dette. Rådmannen har ikkje grunnlag for å vurdere om ei auke frå 60 til 80 båtplassar er mogleg eller tenleg.

Rådmannen rår difor heller til at tal båtplassar i sin heilskap ver teke ut av føresegna. I samband med søknad om løyve til tiltak for utlegging av flytebyggjer vil det måtte utarbeidast målsett situasjonsplan og då vil ein ha det naudsynte grunnlag for å ta stilling til det tal båtplassar det faktisk er plass til innafor arealføremålet.

Rådmannen har ikkje merknader til øvrige endringar i føresegna.

## Konklusjon

Endringa er gjort for å opne for private fritidsbustader med frivillig utleige. Arealbruken i framlegg til planendring vil dermed ikkje vere i samsvare med overordna plan (kommuneplan) der arealføremålet er næring.

Det ligg føre ei politisk førehandsuttale som tilrår oppstart av planendringsarbeid og rådmannen har vurdert planframlegget på dette grunnlaget.

Nokre av merknadene til oppstart peikar på bruk av strandsone til private fritidsbustader som

utfordrande. Tiltakshavar og plankonsulent argumenterer i planskildring for at planendring er einaste økonomiske bærekraftige løysing for vidare utvikling av området. Samstundes peikar dei på at mykje av dei sjønære områda allereie er utbygd. Det vert samstundes lagt til rette for meir kjøyreveg inn i området og i strandsona. Rådmannen vurderer også at det kan vera ei utfordring at strandsona i større grad vert privatisert. Samstundes er Radøy i sone 3 etter *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* der det skal vere noke større handlingsrom for det kommunale sjølvstyret i strandsona.

Ei offentleg høyring og ettersyn vil etter rådmannen si vurdering gje avklaringar.

Ny detaljreguleringsplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde vert handsama som planendring. Endringane er av en sånn karakter at sakshandsamingsprosessen vert som for ny plan.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Framlegg til planendring for Kvalheimsneset Fritidsbustad og serviceområde, planID 12602017000100, med arealplankart og planskildring levert 26.03.2018, samt førsegner levert 20.04.18 og vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det er i føresegna 1.2 tatt inn eit punkt om at det kan førast opp frittliggjande bod/carport i område avsett til fritidsbustad. Dette er ei endring i høve gjeldande plan som forbyr bod/carport og den endra føresegna bryt med estetikkomsynet i planen. Punktet må endrast tilbake til at det ikkje kan førast opp frittliggjande bod/carport.
2. Føresegna 2.1.3 må delast opp slik at dei einskilde områda BFR10, BFR11 og BFR12 får eigne førsegner. For område B12 må det vere samsvar mellom føremål og førsegnar, og det må gå tydeleg fram kva som er lovleg eksisterande bruk og kva som er lovleg framtidig bruk.
3. Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova følgjer av lov og skal ikkje takas inn i føresegna. Nytt pkt 1.8 i føresegan må takast ut.
4. Det må takast inn ei vurdering av endring av arealbruken i strandsona i planskildringa.
5. Planskildringa må oppdaterast slik at alle endringar i planen er omtalt.
6. Planskildringa må oppdaterast i høve dei «tilbakeendringane» som er gjort i reviderte førsegner motteke 20.04.18.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova §12-14, § 12-10 og § 12-11

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 028/2018**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

#### **PLT - vedtak:**

Framlegg til planendring for Kvalheimsneset Fritidsbustad og serviceområde, planID 12602017000100, med arealplankart og planskildring levert 26.03.2018, samt førsegner levert 20.04.18 og vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det er i føresegna 1.2 tatt inn eit punkt om at det kan førast opp frittliggjande bod/carport

i område avsett til fritidsbustad. Dette er ei endring i høve gjeldande plan som forbyr bod/carport og den endra føresegna bryt med estetikkomsynet i planen. Punktet må endrast tilbake til at det ikkje kan førast opp frittliggjande bod/carport.

2. Føresegna 2.1.3 må delast opp slik at dei einskilde områda BFR10, BFR11 og BFR12 får egne føresegner. For område B12 må det vere samsvar mellom føremål og føresegnar, og det må gå tydeleg fram kva som er lovleg eksisterande bruk og kva som er lovleg framtidig bruk.
3. Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova følgjer av lov og skal ikkje takas inn i føresegna. Nytt pkt 1.8 i føresegan må takast ut.
4. Det må takast inn ei vurdering av endring av arealbruken i strandsone i planskildringa.
5. Planskildringa må oppdaterast slik at alle endringar i planen er omtalt.
6. Planskildringa må oppdaterast i høve dei «tilbakeendringane» som er gjort i reviderte føresegner motteke 20.04.18.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova §12-14, § 12-10 og § 12-11

**Vedlegg:**

Reguleringsplankart 230218 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Kvalheimsneset Reguleringsføresegner 230318 rev 200418

Planskildring 230318 Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde

Illustrasjonsplan 230318 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Naturmangfaldvurdering rev 2018 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Snitt aa 2014\_aktuell2018 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Snitt bb 2014\_aktuell2018 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringspl (L)(149360)

Kvalheimsneset fritidsbustad - oversikt over endringer gjort i plankart og føresegner 200418