



Opus Bergen
Strandgt 59
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/495 - 14/8543

Saksbehandlar:
Kjersti Flatråker
kjersti.flatraker@radoy.kommune.no

Dato:
14.08.2014

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - ny reguleringsplan - notat etter møte 12. august 2014

Tilstade:

Atle Sundal, frå tiltakshavar Kvalheim Fritid AS
Tore Jensen, frå utførande plankonsulent OPUS Bergen AS
Tonje N. Epland og Kjersti Flatråker, frå Radøy kommune

OPUS har sendt inn revidert framlegg til planmateriale for ny detaljregulering av Kvalheimsneset serviceområde datert 10. juli 2014.

Planframlegget framstår som «flaterregulering» utan detaljar som eigedomsgrenser og markering av bygg i delområda. Det er eit lågt detaljeringsnivå i planen og illustrasjonsplanen er retningsgivande. Kommunen tok opp dei utfordringane det vil gje når utbygginga kjem til byggjasak. Tiltakshavar vil ha fleksibilitet i planen og det var semje om at då må det liggje krav om feltvis detaljplanlegging i fyrste søknad om bygg eller tiltak. I føresegnene må det liggje føringar om innhaldet i situasjonsplanar som skal godkjennast i samband med byggjesak. Desse må syte for at me er sikra ei utbygging med helskapeleg visuelt uttrykk og konkrete krav til estetikk.

Det er i planen angjeve gesimshøgde, men ikkje kotehøgde. Inn i føresegnene må difor eit avsnitt om at situasjonsplanane skal vise planeringshøgde for tomtane.

Radøy kommune gjorde merksam på at hytter med 2 einingar får ekstra krav etter TEK10. Bør ein vurdere småhusbebyggelse eller leiligheiter i staden? (til dømes i felt BKB1 og BKB2).

Småbåtanlegget må detaljerast meir enten ved å vise bryggjer i kartet eller konkretisere i føresegnene volum og maks tal båtar. Sjekk krav om parkering til småbåtanlegg.

I føresegnene må alle arealformålsområda vere med eks BUT 1-4. Nemn alle nummer slik at me ikkje må leite på kartet for å finne ut kor mange dei er.

Buffersone i vest må vere litt breiare mot LNF-areal på naboteigen. Kombinert med ei byggjegrænse?

BUT er og del av buffer mot LNF.

Endre byggjeområde mot sjø i sør til kombinert føremål med næring? For å unngå privatisering av strandsona anbefalar kommunen at det vert planlagt for utleigeeiningar i areal nærast til sjø. Legg striper i heile «fronten».

I planframlegget ligg styrarbustaden som gult område som er heilårsbustad. Denne bør vere lilla i kartet sidan den høyrer til næringa. Føresegner skal styre bruken. (Kan og nyttast til utleigeeining?)

Leikeplassinnhaldet må konkretiserast. Til dømes: Leikeplass skal vere opparbeidd med minimum leikeapparat, bord og benkar.

I føresegnene står det at ein på kaien kan ha «tilhøyrande installasjonar. Kva tyder det? Beskriv kva som eventuelt er lov. (Endre til «feste for flytebrygge i kai»).

Badeplass på land/Badeplass i sjø. Utfylling i sjø må ut av føresegnene. Tillate med bord og benkar. I sjø: badebryggje, stige og stupebrett.

Rorbuer har feil høgde i føresegnene. Rett opp til korrekt høgde.

Punkt i føresegnene om rekkjefølgjekrav må ha med følgjande punkt:

- Godkjent VA-rammeplan før byggjeløyve tiltak
- Opparbeidd VA før bruksløyve vert gjeve i kvart delområde
- Tilsvarande for vegar/p-plassar/renovasjon og eventuelt andre fellesområde/tiltak

Nokre avsnitt i føresegnene var det framlegg om å strykje. Sjå vedlagt kopi av notater.

Det var fleire setningar om ting som skulle endelig plasseres ifbm byggesak – de sa vi måtte ut.

Vask begrepsbruk og forkortingar i alle plandokumenta mot kvarandre slik at dei vert eins.

Namnet på planen er Kvalheimsneset serviceområde. Rett opp alle plandokument.

Frist 20. august 2014 kl 12.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Kjersti Flatråker
arealplanleggjar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

20140814133602

20140814133522

Mottakere:
Opus Bergen

Strandgt 59

5004

BERGEN