

**TIL**

Radøy kommune  
v/ Tonje Nepstad Epland  
tonje.epland@radoy.kommune.no

**Plansak 126020170001000 – Planendring – Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde. Framlegg til løysingar som grunnlag for forhandlingar med Fylkesmannen i Hordaland.**

Opus viser til Radøy kommune sin førespurnad om uttale og framlegg til løysingar som grunnlag for forhandlingar med Fylkesmannen i Hordaland. I det fylgjande er argument /svar på FM sine merknader til planen og forslag til grep i planen for å koma FM i møte.

**Svar på Fylkesmannen si vurdering****Økonomiske rammer hindrar ei vidare utvikling av området**

FM peiker på at næring i dei fleste tilfelle har større samfunnsnytte enn fritidsbustader.

I dag er det 13 utleigeiningar etablert , gjeldande reguleringsplanen og planframlegg legg til rette for totalt 43 fritidsbustader.

- Det er ikkje marknad for private fritidsbustader med tvungen utleige – får ikkje seld.
- Drift med underskot tvingar fram nedlegging av drift om ein ikkje får selje ut fritidsbustader til private,
- Risiko for at området blir liggjande brakk – ikkje ynskjeleg for nokon – gir ingen samfunnsnytte
- Ligg dermed mykje urealisert potensiale i området som ein ikkje får løyst ut.
- Sal av fritidsbustader genererer vidare realisering av planen
- Moglegheit for utleige vil vere økonomisk gunstig for mange, og ei føretrekt løysing i dagens «delingsøkonomi»
- Omreguleringa er nødvendig for å skape ein framtidig positiv vekst og utvikling - Positive ringverknader for lokalsenter – handel

**Det skal framleis vere næringsverksemd i området knytt til ulike servicetilbod**

Nye fritidsbustader som oppførast i området vil ha moglegheit for etablering av separat utleigeining, og ein legg dermed til rette for utleige. Det gjensidige målet er flest mogleg døgn med varme senger, noko som vil vera positivt for både servicesenteret og for kommunen.

Kvalheim Fritidsenter skal framleis drive næring på staden i form av:

- Restaurant/selskapslokale
- Konferansesenter
- Utleige av båt, som også private i området kan nytta

- Sløyebod og røykeri, som også private i området kan nytta
- **Nemnte fellesfunksjonar bind private og offentlege funksjonar saman.** Med tilknyttinga til eksisterande turistverksemd, meiner vi at føresetnadane for å kunne leige ut private hytter er oppfylt.
- **Servicefunksjonar knytt til administrasjon av utleige:** Kvalheim ønskjer å administrere utleige (booking-løysing) for dei som ynskjer det, for både hovuddelen og utleigedelen, gjennom Kvalheim Fritidsenter sin booking-løysning på heimesida. Dei kan også tilby vaktmeistertenester, vask av utleigeining, tilsyn med private fritidsbustader, etc.
- Ved at alle einingane kan gjerast tilgjengelege gjennom eit slikt felles booking-system, vil eigarane kunne gjere kjøp av opphald og aktivitetar enklare for gjestane, samtidig som både turistattraksjonen og fritidsbustader vil vere enklare tilgjengeleg i marknaden.
- Denne løysinga kan gi auka utleige av private einingar og skape fleire «varme senger»

#### **Ordninga «fritidsformål tilrettelagt for utleige» er utprøvd med god verknad i andre kommunar:**

Ordninga er brukt av kommunar som ønsker å legge til rette for at bedrifter innan turisme skal bli levedyktige – der bedrifter ønsker å tilpasse bygningsmassen til krava i marknaden, men manglar kapital.

Utleige i kombinasjon med private einingar gir fleire døgn med varme senger – slike endringar kan enkelte stadar vere nødvendig for å bidra til å styrke næringsmålet og gjere arealpolitikken knytt til «varme og kalde senger» enklare og meir robust.

#### **Andre konsekvensar av omreguleringa**

- **Friluftsområde/landskapsverdi:** At området ligg i eit viktig friluftsområde og i eit landskap med stor verdi meiner vi er utan relevans for planforslaget, fordi området vil bli heilt likt som i gjeldande plan. Det er ingen grunn til at privat føremål skal gi andre konsekvensar for friluftsliv og landskap enn dagens kombinerte føremål. Også dei same føringane til byggjeskikk og arkitektur som ligg i gjeldande plan, er vidareført i planframlegget.
- **Strandsona er ikkje mykje i bruk blant ålmenta:** I utgangspunktet er heller ikkje planområdet ein stad kor folk ferdast i samband med fritidsaktivitetar som rekreasjon, turgåing, bading eller liknande. Dette heng saman med at strandsona er lite tilgjengeleg i og omkring planområdet med stadvis bratt terreng og utan tilrettelegging.
- Området ligg også i ein viss avstand frå bustadområde i kommunen, og er dermed ikkje lett tilgjengeleg for barn og unge.
- **Satsing på fleire allmenne fellesfunksjonar:** Det vil bli ei vidareføring av ulike fellesfunksjonar knytt til Kvalheim Fritidsenter, som gjer at området framleis vil vere godt tilgjengeleg for ålmenta. Båtutleige, restaurant, utleigelokale, kaiområdene og badeplass er tilgjengelege for alle, og området vil ikkje verte lukka på noko vis.
- Om ein får realisert utbyggingspotensialet i området, vil det føra med seg opparbeiding av fleire lekeareal/ballbane, som kan gi eit nytt tilbod for born og unge, både i fritidsbustadfeltet og i nærområdet.
- **Presedensverknad:** Me meiner det ikkje er grunnlag for å vere bekymra for presedensverknaden av føreslege føremål. Dette heng saman med at området har særskilte kvalitetar retta mot allmenne funksjonar og servicetenester, og at ei endring ikkje vil vere direkte overførbar til andre område.

## Konsekvensutgreiing

I forskrift om konsekvensutgreiingar § 1 heiter det at:

*Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.*

Vidare går det fram av § 6 kva planer som alltid skal konsekvensutgreiast, mellom anna: b) *reguleringsplaner etter plan og bygningsloven for tiltak i vedlegg 1, herunder nye bustad- og fritidsområder som ikkje er i samsvar med overordna plan.*

- Planframlegget legg ikkje opp til eit nytt fritidsbustadområde. Det er eit eksisterande fritidsbustadområde, kor dei fyrste fritidsbustadane stor ferdig allereie i 2000. Pr 2018 er 13 fritidsbustader etablert.
- Ei endring av føremål frå kombinert næring-fritidsbustad, til reint fritidsbustad-føremål, vil ikkje føra til nokon vesentlege endringar i området. Det vil ikkje få andre konsekvensar for natur, landskap, friluftsliv eller andre naturtilhøve i området, samanlikna med det som er regulert i gjeldande plan.
- Dei fysiske tiltaka er tilnærma like i gjeldande plan og nytt planforslag, og ein meiner at det ikkje vil vere i tråd med føreskrifta sitt føremål å krevja konsekvensutgreiing av planframlegget.

Oppsummering: Bakgrunnen for planendringa er å kunne frigjere kapital til reinvesteringar i eiga verksemd. Dette vil gi bedrifta større fleksibilitet og økonomi til å tilpasse bedrifta til marknaden. Omreguleringa opnar samtidig for å styrke eksisterande turismeverksemd gjennom ei større satsing på fellesfunksjonane. Samla vil desse tiltaka kunne støtte opp under og sikre grunnlaget for ei fortsett kommersiell drift på staden.

## Forslag til løysing – forhandling med FM.

Sidan fylkesmannen er mest kritisk til utbygging av områda nærast sjøen, ynskjer tiltakshavar å kome FM i møte på dette punktet. Det er viktig å få behalde dei allereie bygde fritidsbustadane/orbuene med føremål fritidsbustad, då desse vil vere kritiske for å få inn naudsynt kapital.

Forslaga i forhandling med FM står i prioritert rekkefølge.

Alternativ 1 er identisk med godkjent plan. Det må argumenterast sterkt for å gå for den endringa.

Om FM ikkje går med på første alternativ, kan ein argumentere for det andre alternativet. Alternativ 3 bør være det absolutt siste forslaget. Det er lite ønskeleg, men for å komme i møte FM slik at motsegn trekkast, kan alternativ 3 være siste moglegheit.

1. Felt FBR9 blir regulert til næring, som i gjeldande plan. Dermed sikrar ein at næringsverksemda held fram og at nye fritidsbustader nærast sjøen ikkje blir privat. Området vil ha god tilgang til badeplassen og skapar ei kopling mot serviceområdet.
2. Felt BFR9 blir regulert til næring og felt BFR8 blir regulert til kombinert føremål næring/fritidsbustad, som i gjeldande plan.
3. Felt BFR9 takast ut av planen.

**Med vennleg helsing,**

Anne Mette Mydland  
Opus Bergen AS

Vedlegg:

Plankart alternativ løsning 1: Radøy\_alt1

Plankart alternativ løsning 2: Radøy\_alt2

Plankart alternativ løsning 3: Radøy\_alt3