

Radøy kommune
v. Tonje Nepstad Epland
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato: 18.02.2014

Videre utvikling av reiselivsanlegg på Kvalheimsnes i Radøy kommune.

1. Bakgrunn.

Reiselivsvirksomhet i Radøy kommune er i hovedsak knyttet til det tilbud som er etablert på Kvalheimsneset, der det er helårsdrift i et anlegg med rorbuer og store, høystandard hytter for utleie, samt tilhørende restaurant, felleslokaler av forskjellig slag, båtutleie, osv.

Tilgrensende dette anlegget i sør ligger Radøytunet, som i dag er i privat eie og i hovedsak nyttet til permanent plasserte campingvogner, de fleste med tilhørende «spikertelt». Kvalheimsnesets tilbud markedsføres internasjonalt og benyttes i stor grad av tilreisende fra Europa.

Eierne av Kvalheimsneset ser et langsiktig potensiale i videre utvikling av tilbudet, betinget av at gjennom en reguleringsendring kan tilrettelegge for en bedre utnyttning av eiendommen, samt åpne for at det kan bygges fritidseiendommer for salg, men med utleiedel/utleiemulighet.

2. Forutsetninger for videre utvikling.

Bygging og drift av utleieenheter med god standard, samt tilhørende investering i båter, er svært kostnadskreven. Investeringene er risikable og har lang nedbetalingsperiode. Eierne av anlegget ønsker å videreutvikle, men må tilføre betydelig kapital for å høyne standarden og øke kapasiteten.

Slik kapitaltilførsel kan oppnås ved at det tillates at deler av området kan bygges ut med hyttetomter for salg, samt ved bygging av kombinasjonenheter (salg og utleie i samme enhet).

Dette er samme modell som nyttes ved en rekke reiselivsanlegg i fjellet. I Myrkdalen og Bavallen, på Geilo, i Hemsedal, på Golsfjellet finner man løsninger der salg av selveiende hytter gir inntekter som gir kapital til videre utvikling av reiselivstilbud i form av utleieenheter, skiheisanlegg og aktivitetstilbud av forskjellig slag. Flere av disse stedene har/har hatt offentlige begrensninger på salg av hyttetomter, med krav om store andeler leiligheter og hytter for utleie. Det erkjennes nå at strenge krav om «varme senger», hvilket betyr utleie, pensjonat, hotell, virker begrensende på veksten i reiselivssektoren. Det pågår p.t. justeringer av regelverket med sikte på at økte andeler «kalde senger» (privateide hytter) skal tilføre nok kapital til at reiselivstilbudene kan videreutvikles.

Flere av disse stedene planlegges det også kombinasjonsbygg, der privateide hytter bygges i 1,5 eller 2 etasjer, med underste etasje som utleieenhet, eiet av hytteeier, men med utleieforpliktelse. Nasjonal og internasjonal markedsføring gjøres av profesjonelle.

Samme modell bør kunne brukes ved reiselivsanlegg ved kysten, der de tunge investeringene er til båter for fiske og turkjøring (som er hovedårsak til at anlegg ved sjøen har gjester), samt til hytter for utleie.

Dersom det i området avsatt til reiselivsområde, tillates rene private hytter på noen områder og kombinasjonsløsninger på noen områder, regner eierne med at grunnlaget for finansiering av flere fellestilbud, båter for utleie og generell oppgradering av hele området, vil være bedre enn nå. Det legges da opp til at også de helt privateide hyttene kan markedsføres for utleie i de perioder eier ikke selv benytter hytten.

3. Konsept for videre utvikling av Kvalheimsneset.

I vedlagte planskisse har vi vist en grovmasket inndeling av arealet som eies av Kvalheim Fritidssenter AS, som bygger på de vurderinger som er foretatt og som vil gi et grunnlag for videre utvikling.

Skissene viser hvilke deler av arealet som foreslås nytt til de forskjellige formål som er nevnt i pkt.2. foruten de eksisterende rene utleie-enhetene, er det i skissen vist to kategorier kombinert formål: en kategori for kombinerte enheter, der privateide hytter bygges med en fast utleiedel og en kategori for privateide hytter som har rett til å inngå i utleietilbudet som markedsføres for området. For disse enhetene vil eierne ha en avtalefestet rett til å få markedsført sine hytter som utleieobjekter, men ikke plikt til å leie dem ut. Antall nye enheter er foreløpig vurdert til å kunne bli mellom 30 og 40.

I tillegg til ovennevnte antall nye enheter, forutsettes området opparbeidet med godt plasserte felles parkeringsplasser, ballbaner og lekeplasser og ellers parkmessig opparbeiding med innlagte turveier. Hele strandsonen, bortsett fra den delen som er tatt i bruk til utleie-rorbuer, vil være offentlig tilgjengelig.

En utvikling av område som ønsket, forutsetter en omregulering. Vi ønsker en snarlig drøfting med kommunens fagetat om premissene for en omregulering, etter at politiske myndigheter har tatt prinsipielt stilling til det konsept som foreslås skissemessig her.

Vi understreker at illustrasjonsskissen bevisst ikke er utformet med de formelle arealbrukskategorier som ligger i pbl og kartforskriften, nettopp for å understreke at det kun er en illustrasjon.

Etter politisk drøfting og stillingtagen til forslaget, er vi rede til å holde formelt oppstartsmøte for regulering så snart det passer kommunens planadministrasjon.

Med vennlig hilsen
Opus Bergen AS

Tore Jensen

