

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
075/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/495	14/8643

Plansak 12602014000500 Kvalheim - Kvalheimsneset serviceområde - detaljregulering - 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljregulering av Kvalheimsneset serviceområde skal sendast på 1. gongshøyring og leggjast ut til offentleg ettersyn på vilkår om at følgjande vert endra:

- Feil nemning i plankartet på BKB3 må endrast til BKB4 . BKB4 endrast til BKB3.
- Fellesføremål må merkast i plankartet med f_
- Bokstavkodar må inn på anna felles veggrunn
- Byggjegrense i sjø, BSB, skal liggje minimum 4 meter i frå nabogrense
- Radøy kommune sin versjon av føresegnene vert lagt ved planframlegget på høyring

Grunngjeving av vedtaket er at hovudlinene i planframlegget er i tråd med overordna plan for området.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka vart lagt fram for hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 19.03.2014 som søknad om førehandsuttale til oppstart av privat planarbeid.

Det vart halde oppstartsmøte 01.04.2014 mellom tiltakshavar, konsulent og kommunen.

Varsel om oppstart av planarbeid var sendt ut til naboar, rørte grunneigarar og offentlege og private høyringspartar 07.05.2014 og varsla i avisa Strilen 08.05.2014 samt på OPUS Bergen AS sine heimesider. Frist for innspel vart satt til 01.06.2014.

Fyrste framlegg til planmateriale vart sendt kommunen 19.06.2014 og det vart halde møte mellom tiltakshavar, konsulent og kommunen 20.06.2014. Diskusjonen i møtet førte til at det var ynskje om eit nytt møte før innsending av planframlegg til vidare handsaming i kommunen. Dette møtet fann

stad 12.08.2014. Planframlegg for handsaming i politisk utval er motteke av kommunen 20.08.2014.

NØKKELOPPLYSNINGER

Gardsnamn Kvalheimsneset gnr 28, bnr 63, 90 og 95. Forslagsstiller og grunneigar er Kvalheim Fritidssenter AS. Utførande plankonsulent er Opus Bergen AS.

I gjeldande KPA (2011-2023) er planområdet avsett til næringsformål. I gjeldande reguleringsplan er planområdet regulert til hytter, kurs/konferansesenter, småbåthamn og kai, samt parkering og veg. Ny plans legg til fritidsbustader, utleiehytter, ballplass og leikeplass.

Planområdets areal i daa 61,6 daa og grad av utnytting varierer frå 30% til 100%. Det ligg ikkje føre varsel om motsegn og det er ikkje konsekvensutgreiingsplikt.

Vurdering

Det kom inn 8 merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

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:

- Planen er delvis i tråd med overordna plan. Dette er utdjupa og forklart i kap. 1, 1.9 og i forslagsstillar sin avsluttande kommentar.
- I planlegginga tar ein omsyn til regionale planar, deriblant Regional plan for folkehelse. Det er lagt til rette for store felles uteareal med moglegheit for lek og aktivitet.
- Barn og unges interesser blir omtalt som eige punkt i planskildringa.
- Konsekvensane planen vil ha for naturmangfaldet i planområdet og omkringliggende område er skildra og vurdert i tråd med naturmangfaldlova. Dette er lagt ved som eige notat.
- ROS-analysen er utarbeida etter akseptkriteria i TEK 10.

Rådmannen sin vurdering:

Forslagsstillar skriv i sin kommentar at planen delvis er i tråd med kommuneplan for Radøy som er overordna plan. Det er viktig for rådmannen å presisere at arealet i sin heilheit er satt av til næringsområde i kommuneplanen, men at planframlegget og legg inn byggjeområde for

fritidsbustader utan næringsaspekt. Vurderingar rundt dette vert teke opp under vurdering av planframlegget lenger bak i saksframlegget.

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 offentlig 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. Frisiktsone er vist på plankart.
- Tatt til orientering.
- Det er tatt kontakt med Statens vegvesen i samband med planprosessen.
- Det blir regulert til fritidsbustader og næringsformål i området. Det er liten trafikk i området i dag og planlagt utbygging vil berre føre til ei lita auke i dagens ÅDT.
- Vedr. rekkefølgekrav til fortau, skal det vere ein samanheng mellom tiltaket og rekkefølgekravet. Heimel for å pålegge utbyggar ein slik kostnad finn ein i Plan- og bygningsloven § 17-3, tredje ledd:

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Ved rekkefølgekrav skal det altså vere ein forholdsmessigheit. Dette vil seie at bidraget til utbyggar skal stå i forholdsmessig samanheng med utbygginga sin storleik, og i kva grad denne heilt eller delvis utløyser behovet for tiltaket. Etablering av hytter ved eksisterande Kvalheim fritid kan ikkje seiast å utløyse behov for etablering av fortau langs vegen. Som vist i kapittel 9.5, er auke i ÅDT som følgje av tiltaket berekna til mellom 2,4 og 3,7. ÅDT er i dag <350.

Det er i samråde med fagavdelinga i kommunen lagt inn fortau og vegbredde tilsvarande det åtkomst til bustadområdet lengre sør, slik at eventuelle tilgrensande planar kan kople seg på denne. Det er, og i samråd med Radøy kommune, ikkje lagt inn rekkefølgekrav, då dette ikkje er «rimeleg» jf. PBL § 17-3.

- Vegen og fortauet er regulert med breidde tilsvarande den nemnte planen.

- Tatt til orientering. Vegnormalen er ikkje gjeldande for interne vegar på eigen tomt.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen ser at avkjørsle er utforma etter krav frå Statens vegvesen og vurderer det som er ein fornuftig løysing slik at det ligg til rette for utbetring av Marøyvegen samt krysset her. Rådmannen ser at det bør knytast rekkefølgekrav til opparbeiding av avkjørsle i samsvar med plan.

Rådmannen ser at det kan vere gode argument for å utvide plangrensa, og ta med ein større del av vegen for å leggje til rette for framtidig trafikkauke. På den annen side grenser reguleringsplanen til reguleringsplan for Radøytunet i vest, som regulerer fylkesvegen langs sin fasade. Ved å utvide plangrensa for Kvalheim sørvisområdet vil ein få to overlappende planer for fylkesvegen. Det er etter rådmannen sin vurdering ikkje tenleg. Forslagstillar har vist til kap. 17 i plan- og bygningslova når det gjeld krav om utbyggingsrekkefølge. Pbl. kap. 17 gjeld for utbyggingsavtaler og er ikkje heimel for føresegner til reguleringsplan. Heimel for krav om utbyggingsrekkefølge er pbl. § 12-7 nr. 10. I eit rekkefølgekrav ligg ikkje eit krav om kven som skal dekke kostandene knytt til rekkefølgekravet og omsynet til rimelegheit er såleis ikkje eit tema. Når rådmannen ikkje rår til utviding av plangrensa, vil rekkefølgekrav for etablering av fortau uansett ikkje vere aktuelt.

Rådmannen legg til grunn at henvsining til vegnormalen i handbok 017 gjeld offentleg veg innafor planområdet, ikkje dei private vegane i feltet.

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 verdsett med stor verdi i kartlegginga av landskapstypar i Hordaland. Fylkeskommunen gjer óg merksam på at Strandsona 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 tema blir vurdert i planprosessen som ein del av planarbeidet.
- Landskapsforma er omtalt i kapittel 6.5 om topografi og landskapstrekk og kapittel 9.7. Langs strandlina er det i dag etablert flytebrygger, kai og rorbuer samt felles badeplass. Dette er vidareført i planforslaget.
- Det er ikkje registrert automatisk freda eller nyare tids kulturminne i eller ved planområdet.

Rådmannen sin vurdering:

I møte er det diskutert at utbygging av området må ta landskapsomsyn og situasjonsplanar skal innehalde byggjehøgder og volum på bygningane. Strandsona skal vere tilgjengeleg for alle brukarane av området.

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 krev 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.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Eksisterande installasjonar ev vist og omsyntatt i plan.
- Det er ikkje lagt opp til endring av eksisterande trasé.
- Tatt til etterretning. Det er lagt inn omsynssone for høgspenningslina på plankartet.
- Dersom det blir behov for etablering av nettstasjon, kan dette skje i grøntområde innanfor planområdet jf reguleringsføresegnene.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

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.
- Anleggsarbeidet i sjø og på land skal stansast og rette kulturminneinstans vert varsla omgåande dersom det vert gjort funn av kulturminne eller ved mistanke om funn av kulturminne jf kulturminnelova. Dette er sikra i anna lovverk, og kan ikkje leggst inn i føresegnene etter PBL.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande. Rådmannen er samd med tiltakshavar her og vurderer det slik at plikta til å melde i frå om funn eller mistanke om funn av kulturminne er sikra i anna lovverk, og skal difor ikkje leggst inn i føresegnene.

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 høve til å uttale seg i samband med utlegging av planforslaget til offentleg ettersyn.
- Søknadsplikta er sikra i anna lovverk, og kan ikkje leggst inn i føresegnene etter PBL.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen er samd med tiltakshavar her og vurderer det slik at søknadsplikta er sikra i anna lovverk, og skal difor ikkje leggst inn i føresegnene.

NVE, 26.05.14.

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Kommentar frå forslagsstillar:

Tatt til orientering.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

Kurt-Steinar Kvalheim, 31.

- 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 hytteeigar må halde gjerde dersom det skal leggjast ut tomter/hytter for sal inn mot grensa.
- Merknadsstillar meiner det bær vere «grøn sone» mot landbruk/LNF.

Kommentar frå forslagsstillar:

- Tatt til orientering.
- Dette må ordnast privatrettsleg.
- Planframlegget viser grønstruktur og parkering mot eigedom 28/5. Det er lagt inn buffer mellom naboegedom og byggeformål BKB1.

Rådmannen sin vurdering:

Radøy kommune har teke til ordet for at det skal vere ein buffer i mellom planområdet som skal nyttast til serviceområde og nabo i nord som nyttar sitt areal etter LNF-føremålet i kommuneplan. Det vert lagt inn framlegg om at byggegrensene i byggeområda vert trekt lenger i frå nabo slik at ein minst heldt ein avstand på 4 meter. Dette gjeldt både på land og i sjø.

Vurdering av planframlegget

Plandokumenta som er levert inn stetter krav satt i plan- og bygningslov og kartforskrift. Det ligg føre plankart, føresegn, planskildring, terrengsnitt samt illustrasjonskart.

Dokumenta framstår som ryddige, oversiktlege og av god fagleg kvalitet. Dei gjev ei god framstilling av planområdet med dei kvalitetar som ligg der i dag og kva konsekvensar ei eventuell utbygging vil kunne få.

Forslagsstillar skriv at planen delvis er i tråd med kommuneplan for Radøy som er overordna plan. Arealet er i sin heilheit satt av til næringsområde i kommuneplanen, men planframlegget legg og inn byggeområde for fritidsbustader utan næringsaspekt. Rådmanen vurderer det slik at det kan skape utfordringar å blande arealføremål, men ser at det og kan gje ein større fleksibilitet i bruken av området. Rådmannen har vore tydeleg på at Kvalheimsneset serviceområde skal stå fram som eit næringsområde med hovudvekt på utleige og tenesteyting, og ikkje som eit privat hytteområde. Den private bruken skal byggje opp under næringsføremålet og stø denne. Det er positivt om dette skapar auka aktivitet i området. Det er lagt stor vekt på at det skal vere store fellesområde og gode tilbod til brukarane av området. Strandsona skal haldast fri frå privatiserande tiltak.

Planframlegget framstår som «flateregulering» utan detaljar som eigedomsgrenser, markering av bygg i delområda og byggehøgdar. Det er eit lågt detaljeringsnivå i planen og illustrasjonsplanen er bare rettleiande. Tiltakshavar vil ha fleksibilitet i planen. Rådmannen finn at både heilskapleg styring og fleksibilitet kan takast i vare ved at det ligg krav om feltvis detaljplanlegging i føresegnene. Situasjonsplan for kvart einskilde delfelt skal godkjennast før det kan søkjast om løyve til tiltak innafor delfeltet. Føresegnene gjev føringar for innhaldet i situasjonsplanane, som mellom anna skal syte for ein utbygging med heilskapleg visuelt uttrykk, og konkrete krav til estetikk. Estetikken skal byggje opp under området sin karakter som turistnæringsområde.

ROS-analyse og konsekvensar av planframlegget

I planskildringa er det gjort ein ROS-analyse som syner at dei fleste tilhøve er plassert i grønne felt og nokon i gule.

Tilhøve i raude felt= Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analysar for ev. å avkrefte risikonivået. Risikoen må komme ned på eit akseptabelt nivå.

Tilhøve i gule felt= ALARP-sone, dvs. tiltak skal gjennomførast for å redusere risikoen så mykje som råd. (ALARP = As Low As Reasonable Practicable). Krev nærare kostnytttevurderingar før ein avgjer om risikoen er innanfor akseptable rammer. Målet her er å redusere risikoen så mykje som praktisk mogleg.

Tilhøve i grønne felt= Indikerer i utgangspunktet akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Fare for brann, høgspent, dårleg tilkomst for uttrykningskjørety og fare for trafikkuhell har havna i gule felt og tiltak skal gjennomførast i følgje analyse. I planen er det lagt inn omsynssone for høgspent og det er lagt inn areal for breiare fylkesveg samt fortau langs denne. Smalaste interne veg er 3,5 meter og rådmannen vurderer det som breidt nok for uttrykningskjørety. Fare for brann kan førebyggjast ved fornuftig utnytting av areala. Alle tiltak må støtte brannkrav satt i lov og forskrift. Oppbevaring av brennbart materiale har sitt regelverk.

Føresegnene

Føresegnene til ein reguleringsplan er å forstå som lovtekst og skal beskrive kva tiltak som er lov innafor planområdet. Føresegnene skal detaljere og supplere lovverk og forskrifter. Rådmannen finn at føresegnene som er lagt fram er for upresise og med for låg detaljeringsgrad. Det er rådmannen sin vurdering at føresegnene i liten grad tek i vare estetikken i området og dei framtidige byggverk. På grunn av reguleringskartet sin låge detaljeringsgrad er det naudsynt at føresegnene sikrar arealbruk og byggehøgdar innafor det einskilde byggeområde. Det er også viktig for rådmannen at opparbeiding av uteopphaldsareal og leikplassert vert sikra gjennom rekkefølgjekrav. Også bruk av strandsona og buffersoner mot tilgrensande eigedomar må sikrast gjennom føresegnene. Generelt er det viktig at reguleringsføresegner er klare og eintydige og på den måte legg til rekke for enkel byggesakshandsaming.

Rådmannen har utarbeidd alternativ framlegg til føresegner, og rår til at desse vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Plankartet

I plankartet er det lagt inn 2 ulike kombinert byggje- og anleggsføremål, der den eine er fritids- og

turistføremål og fritidsbebyggelse, mens den andre er fritids- og turistføremål og bevertning. Nummereringa er feil på arealet for bevertning og dette må endrast til BKB4. BKB4 må endrast til BKB3.

Arealføremål som skal vere felles for fleire må merkast som felles i plankartet med koding f_. det gjelt til dømes alle uteopphaldsareala, BUT, og leikeplassane, BLK.

Bokstavkodar må inn på anna felles veggrunn då det manglar i plankartet.

I småbåtanlegg i sjø må byggjegrensa setjast minst 4 meter i frå eigedomsgrensa mot nabo i nord.

Konklusjon

Framlegg til vedtak i saka vert at detaljregulering av Kvalheimsneset serviceområde kan sendast på 1. gongshøyring og leggjast ut til offentleg ettersyn. Grunngeving av vedtaket er at hovudlinene i planframlegget er i tråd med overordna plan for området.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 075/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet la fram nytt framlegg til vedtak:

Hovudutvalet er positiv til å fremje ny reguleringsplan for Kvalheim Sørvisstenter for høyring og offentleg ettersyn, men sender plansaka tilbake til administrasjonen for omarbeiding. Kvalheim har frå før fleire hyttefelt og Hovudutvalet meiner det ikkje er ynskjeleg å etablere eit nytt stort hyttefelt i området, kor privat bruk vert eit vesentleg element. Hovudutvalet ber om at reguleringsplanen får eit innhald som i hovudsak tydeleg er i tråd med overordna plan, ved at hovudbruken i planområdet vert næring. Både planskildring, plankart og føresegner må vise at hovudbruken av området vert næring. Hovudutvalet skal ha reviderte plandokument til vedtak før planen vert lagt ut for høyring og offentleg ettersyn.

Hovudutvalet vedtok samrøystes si eiga tilråding.

PLT - vedtak:

Hovudutvalet er positiv til å fremje ny reguleringsplan for Kvalheim Sørvisstenter for høyring og offentleg ettersyn, men sender plansaka tilbake til administrasjonen for omarbeiding. Kvalheim har frå før fleire hyttefelt og Hovudutvalet meiner det ikkje er ynskjeleg å etablere eit nytt stort hyttefelt i området, kor privat bruk vert eit vesentleg element. Hovudutvalet ber om at reguleringsplanen får eit innhald som i hovudsak tydeleg er i tråd med overordna plan, ved at hovudbruken i planområdet vert næring. Både planskildring, plankart og føresegner må vise at hovudbruken av området vert næring. Hovudutvalet skal ha reviderte plandokument til vedtak før planen vert lagt ut for høyring og offentleg ettersyn.

Vedlegg:

Planskildring Kvalheimsnes 19.8.14

Snitt aa 09.07.2014

Snitt bb 15.08.2014

Reguleringsføresegner Kvalheimsneset

P14008_Illustrasjonsplan_15.08.14

P14008_Reguleringsplankart_19.08.14

Reguleringsføresegner Kvalheimsneset revidert og formatert