

# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|------------------------------------------|------|------------|
| 048/2019 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 18.09.2019 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|---------------|--------------|--------------|
| Rolf Raknes   | 17/2369      | 19/11963     |

### Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde - slutthandsaming/godkjenning

#### Saksopplysingar:

#### Bakgrunn

Reguleringsplan/ending er utarbeidd for Kvalheim Fritidssenter AS (tiltakshavar) av Opus Bergen AS.(Plankonsulent)

Planområdet utgjer om lag 62,9 daa og har same avgrensing som gjeldande plan.

Føremålet med planendinga er å leggje til rette for vidare utvikling av eksisterande område med private fritidsbustader med frivillig utleiedel, samt restaurant, felles anlegg og konferansesenter. Planområdet er sett av til næringsformål i KPA for Radøy. Planforslaget er delvis i tråd med overordna plan.

Tiltakshavar ser eit langsiktig potensiale i vidare utvikling av tilbodet ved Kvalheim Fritidssenter AS. Sidan oppstart i 2000 har selskapet drive med negative resultat. For å kunne realisera planen må fritidsbustader/orbuer seljast for å få inn kapital til vidare drift og utbygging. Etter kontakt med meglar er konklusjonen at det ikkje er stor nok marknad for private fritidsbustader med tvungen utleigedel. Tiltakshavar vurderer difor at den einaste moglegheita til fortsett drift og aktivitet på Kvalheimsneset er å delprivatisera området slik at fritidsbustader/orbuer kan seljast enkeltvis for å tilføra kapital til vidare utvikling.

Dette er bakgrunnen for at tiltakshavar ynskjer ei reguleringsending frå næring og kombinert fritids- og turistformål, til fritidsbyggnad. Ei slik ending vil opne opp for at det kan byggast fritidseigedommar for sal, som har frivillig utleigedel, i motsetnad til tvungen utleigedel som i dagens situasjon. Det skal framleis vere næringsverksemd i området i form av eit driftsselskap/ servicesenter. Selskapet vil utføra ein del tenester, som administrasjon og utleige/marknadsføring av utleigedel, utleige av båtar, drift av marina, drift av restaurant og konferansesenter og vaktmeistertenester og andre tenester for eigarane av fritidsbustadene.

Oppstartsmøte med representantar frå Radøy kommune, tiltakshavar og plankonsulent vart gjennomført 01.12.2017.

Varslingsbrev til partar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar vart sendt ut 05.12.2017.

Planoppstart blei annonsert i fulldistribusjons-utgåve av Strilen den 12.12.2017.

Frist for merknader blei sett til 15.01.2018. Det kom inn 9 merknader til oppstart av plan, kor ein var frå privat grunneigar. Merknadar er summert opp og kommentert i kapittel 9 i vedlagt planskildring.

I sak nr 028/2018 i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 02.05.2018 vart det gjort følgjande vedtak om 1.gong offentleg høyring og ettersyn:

**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 estetikkosynet 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 førsegner, og det må gå tydeleg fram kva som er lovleg eksisterande bruk og kva som er lovleg framtidig bruk.*

*3. Søknaplukt 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 førsegner motteke 20.04.18.*

Planforslaget vart utarbeidd i høve til vedtak og lagt ut til offentleg høyring og ettersyn med merknadsfrist 01.08.2018 (og utsett frist 07.09.2018). Følgjande merknader kom inn:

| Namn:            | Merknad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Komentar:                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bergen Havn      | Det ligger til kommunens myndighet å ta stilling til ønsket arealbruk for området, vi presiserer imidlertid at det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs. Generelt er vi av den oppfatning at det ikke bør settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig. Plankartet viser ikke konkrete tiltak i sjøområdet. På dette stadiet i planarbeidet kan vi ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som vi er satt til å ivareta. Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. § 27, første ledd. | Teke til vitande                                                                                                      |
| Fiskarlaget Vest | Fiskarlaget Vest kan ikkje sjå at ovannemnde vil ha noko å seie i høve reguleringsområdet i sjø, og har dermed ikkje merknader til saka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Teke til vitande                                                                                                      |
| Kurt Kvalheim    | 9.4 "Konsekvensar for nabo", er det henvist til –Buffer mot LNF området. Kor brei/stor vert denne bufferen mot Gnr 28 bnr5? Slik planen ligg føre kan eg ikkje sjå at det er planer om å flytta eksisterande marina, ønsker bekreftelse på dette. Da med henvisning til tidlegare planer frå tiltakshaver.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | LNF areal mot 28/5 vert som i gjeldande plan. Men det vert noko innskreinking av byggeareal. Marina vert ikkje endra. |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| NVE                      | NVE prioriterer å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verkøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka. | Teke til vitande                                              |
| Mattilsynet              | Mattilsynet har ikkje merknader til planendring med dei krav som ligg i framlegget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Teke til vitande                                              |
| Hordaland Fylkeskommune  | Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld strandsone, barn og unges interesser, klimatilpassing, kulturminner og landskapstilpassing. Særskilt ønsker vi å poengtere at vi ønskjer at ein i den vidare planprosessen søker å finne løysingar som gjer strandsona mest mogleg tilgjengeleg for ålmenta. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.                                                         | Teke til vitande. Tema strandsone vil verte vurdert på nytt.  |
| Fylkesmannen i Hordaland | Fylkesmannen finn det naudsynt å fremme motsegn til at planendringa opnar for private fritidsbustader i strandsona. Det er ikkje i tråd med overordna plan. Vi meiner og det er krav om konsekvensutgreiing. Bakgrunnen for motsegna er planen sine verknader for strandsone-verdiane, jf. plan- og bygningslova § 1-8 og dei statlege planretningslinjer for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.                                            | Radøy kommune vil ta initiativ til møte for å løyse motsegna. |
| Statens Vegvesen         | Statens vegvesen har tidlegare i vårt brev av 13.12.2017 gjeve uttale til varsel om reguleringsendring av tidlegare godkjend reguleringsplan. Våre tidlegare merknader med omsyn til utforming av krysset med fylkesveg 414 er teke omsyn til. Vi hadde merknader til plassering av hyttene som ligg nær strandlinja men dette var å oppfatte som råd og ikkje krav. Ut over dette har vi ikkje vesentlege merknader til planframlegget som no ligg føre.        | Teke til vitande                                              |

Etter at planen vart lagt ut til offentleg høyring, kom det motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland som i stor grad omhandla privatisering med private fritidsbustader i strandsona. Det vart gjennomført dialogmøte mellom Fylkesmannen og Radøy kommune 23.01.2019, kor det vart stilt krav om å fjerne nokre av fritidsbustadfelt som ligg nærast sjøen. Dette for å sikra den funksjonelle strandsona på ein betre måte og avgrensa omfanget av privatisering av strandsona. Dette vart teke til følge og planframlegget vart justert for å koma Fylkesmannen i møte. Nytt justert planforslag vart so av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk, i saksnr 024/2019, vedteke lagt ut til 2.gong offentleg høyring og ettersyn. Frist for merknad vart sett til 02.07.2019.

Følgjande merknader kom inn:

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Namn:<br>Fiskarlaget Vest | Merknad:<br>Det blir her søkt om endringar på land ved reduksjon av bustadfeltområde, for å imøtekomme Fylkesmannen si motsegn. Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det ikkje er registrert fiskeriinteresser i tilknytning til reguleringsområdet. Det blir og fiska i område som ikkje er registrert. Ein har t.d. «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjkreps. Ein viser til våre tidlegare uttaler i saka, men vil i tillegg peike på at det må vere mogeleg å fiske i friluftsområde i sjø viss det ikkje er til hinder for, eller blir brukt til, slik aktivitet. | Kommentar:<br>Teke til vitande                              |
| Fylkesmannen i Hordaland  | Fylkesmannen si vurdering er at forslaget som no er til andre gongs offentleg ettersyn er i samsvar med møtet vi hadde med kommunen, og vi har ingen vesentlege merknader til planforslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rådmannen tolker dette som at motsegn ikkje lenger føreligg |
| Hordaland Fylkeskommune   | Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget, utover det som vart påpeikt i fråsegn til 1. gongs offentleg høyring av planendring, i brev av 10.08.2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Teke til vitande                                            |

## **Vurdering**

Etter offentlig ettersyn av planframlegg blei det fremma motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland, knytt til privatisering med private fritidsbustader i strandsona. For å koma Fylkesmannen i møte vart det fjerna to heile, og delar av eit tredje byggjefelt i søraust. Det reduserte omfanget av utbygginga med 5 fritidsbustadar, og vernar då ein skogkledd kolle i aust. Rådmannen er godt nøgd med at det vart semje om ei løysing for planendringa.

Det er lagt inn føringar for korleis fritidsbustadene skal utformast. Innanfor dei ulike områda er fritidsbustadene tenkt lagt i eit tun med felles leikeområde i midten. Større område som ballbaner er plassert utanfor områda regulert til busetnad. Etablert badeplass inngår som fellesareal i planen. Rådmannen vurderer at desse justeringane er meir i samsvar med funksjonell strandsone og er samd med fylkesmannen sine vurderingar her.

Rådmannen reknar motsegna frå Fylkesmannen under 1.gong høyring og ettersyn som løyst etter forhandling ved 2.gong høyring.

Trafikktilhøva er kalkulert til å få mindre verknad ved privat eige. Dette med unnatak for sommar og helger. Men i det heile er trafikken vurdert til å bli mindre. Rådmannen er samd i denne vurderinga.

Områda for barn og unge er godt ivareteke i planen med utplassar, leikeplassar og felles badeplass. Samstundes er det no sterkare vern for dei ubyggede delane av strandsona og naturen der.

Vurdering etter naturmangfaldlova 8-12 viser liten verknad for naturmiljøet i området.

Det er utført ny ROS analyse for området i kap 8 i planskildringa. Denne viser at det er ubetydeleg endring i høve til eksisterande situasjon og planføremaal.

## **Konklusjon**

Planendring for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde (PlanID: 12602017000100) vart så omfattande at det måtte gjennomførast full planprosess. Gjennom to høyringar og motsegn vart det funne ei løysing for ny revidert plan. Rådmannen vurderer at ny reguleringsplan har fått gode løysingar for både vern og bruk av området. Hovudføremalet med endringa var å legge til rette for vidare utbygging frå dei 13 utleigeeiningane til totalt 38 einingar med frivillig utleige. Med ny plan kan dette realiserast og gje økonomisk bærekraft for området og servicetilbodet der. Rådmannen rår difor til at ny detaljplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde vert godkjent slik den ligg føre etter 2.gong offentlig høyring og ettersyn.

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

I samsvar med Plan og Bygningslova §12-12 godkjenner Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune detaljreguleringsplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde (PlanID: 12602017000100) med plandokument datert 07.03.2019.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 048/2019**

### **PLT - handsaming:**

Denne saka har vore til politisk handsaming i fleire rundar. På bakgrunn av omfanget saka har hatt, og prinsipielle vurderingar som er gjort, sender hovudutvalet saka til kommunestyret til endeleg avgjerd.

Det vart sett fram følgjande fellesframlegg:

Hovudutvalet kjem med følgjande tilråding til kommunestyret:

I samsvar med Plan og Bygningslova §12-12 godkjenner Radøy kommune detaljreguleringsplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde (PlanID: 12602017000100) med plandokument datert 07.03.2019.

**PLT-vedtak:**

**Hovudutvalet kjem med følgjande innstilling til kommunestyret:**

I samsvar med Plan og Bygningslova §12-12 godkjenner Radøy kommune detaljreguleringsplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde (PlanID: 12602017000100) med plandokument datert 07.03.2019.

**Vedlegg:**

Kvalheimsneset nml-vurdering 2014, rev 2019

Planskildring Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde\_070319

Kvalheimsneset Reguleringsføresegner rev. 070319

Radøy\_illplan\_070319

Radøy\_regplan\_070319

Radøy\_regplan\_070319\_SOSI