

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
16/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

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

Plansak gbnr 28/63, 90 og 95 Kvalheimsneset - endring av reguleringsplan for Kvalheim fritid - søknad om førehandsuttale

Forslag til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil rå til oppstart av privat planarbeid.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 16/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil rå til oppstart av privat planarbeid.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

OPUS Bergen AS søker på vegne av Kvalheim Fritidssenter AS om oppstart av arbeid med å endre reguleringsplanen for området dei eig på Kvalheim.

I kommuneplanen er området lagt ut med arealføremål fritids- og turistføremål. Omsynssone H910 er lagt i kartet som striper på tvers i kartet – detaljeringsone – der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.



Ortofotofoto 2011

Kvalheim Fritidssenter er bygt ut med 4 rorbuer, 4 hytter, 1 styrarbustad og konferansesenter samt kaianlegg med flytebryggjer for utleige av båtar og infrastruktur som vegar og parkering. Det er ynskje om å byggje vidare på eigedomen, men med større utnytting enn det reguleringsplanen legg opp til. I tillegg til næring og utleige av hytter ynskjer ein no og å selgje einingar som fritidsbustader.

Sør for Kvalheim Fritidssenter AS ligg Radøytunet AS som er ein stor campingplass med campingvagnar, småbåthamn og fellesanlegg samt infrastruktur.

Vurdering

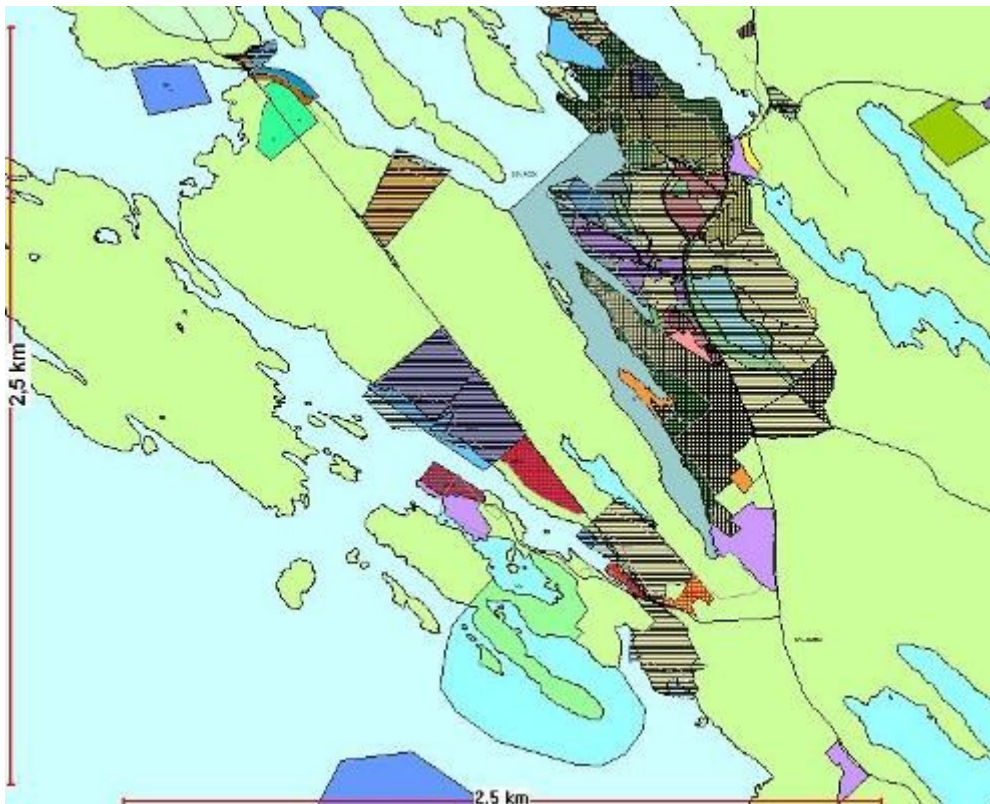
Kvalheim ligg vestvendt på Radøy med kort avstand til Bøvågen. Landskapet og området har mange kvalitetar og nærleik til sjø er ein av dei største ressursane.

Området på land er satt av til byggjeområde for fritids- og turistføremål i kommuneplanen. Sjøarealet er satt av til småbåthamn.

Ei tettare utnytting av området vil vere i tråd med kommunen sine ynskje om å samle verksemd og utbygging. Det er positivt at ein kan nytte opparbeidd infrastruktur til fleire einingar, samstundes må ein ha gode uteopphaldsareal for fleire brukarar.

Om det skal vere privateigde fritidsbustader i området som kan stø opp under føremålet med utleige einingar er ein diskusjon som no vert lagt fram for politikarane. Slik rådmannen vurderer det må hovudvekta vere på utleige og næringsdrift, men at det kan kombinerast med at ein sel nokre einingar med utleigedel.

I kommuneplanen er det satt byggjegrænse mot sjø med grå stipla linje. Det er eit ynskje at strandlinja vert mest mogeleg nytta til friområde og vert halde ope for ålmenta. Ein ny reguleringsplanprosess vil vise kvar byggjegrænsa skal gå.



Arealbruken i området er lite intensiv og det burde tåle ei auke. I søknaden er det førebels vurdert å

kunne komme opp i mellom 30 og 40 nye einingar. Planprosessen må eventuelt vise kor mange einingar som er forsvarleg og om desse skal vere sjølveigande eller til utleige.

Lenger ut på Kvalheimsneset er eit regulert felt for fritidsbustader, og det er relativt få fastbuande i området. Natur- og friluftsområdet Bynja ligg i nærleiken og vert mykje nytta av folk frå heile kommunen.

Kvalheim Fritidssenter AS har stått for eit positivt tiltak og det vil gavne Radøysamfunnet om drifta vert oppretthalde. Det er positivt at det er næring som gjev arbeidsplassar i kommunen. Spørsmål om økonomi må likevel ikkje gå på bekostning av god arealbruk.

Konsekvensar av auka aktivitet i området må komme fram i reguleringsplanarbeidet. Umiddelbart kan ein sjå at 30-40 nye einingar vil generere meir trafikk både på land og til sjøs. Meir aktivitet vil føre til større risiko for uhell i området, men slik rådmannen vurderer saka so langt er det ikkje hendingar eller konsekvensar som ein ikkje kan handtere i ein reguleringsplansak. Ein ROS-analyse vil vere obligatorisk i ein detaljplan av den storleik det her er snakk om. Her må det gjerast greie for konsekvensar for helse, miljø og tryggleik.

Konklusjon

Ei tettare utnytting av området vil vere i tråd med kommunen sine ynskje om å samle verksemd og utbygging og rådmannen vil rå til oppstart av privat planarbeid for eigedomane gnr 28 bnr 63,90 og 95.

Vedlegg:

Plankart

Plansak Gbnr 28/63,90,95 Kvalheimsneset - endring av reguleringsplan - søknad om førehandsuttale