



FORSLAGSTILLAR SI PLANSKILDING

**Datert: 30.9.15
Revidert 22.01.2016**

Kvalheimsneset serviceområde, Gnr. 28, bnr. 63, 90, 95., Radøy kommune

RADØY KOMMUNE

**Kvalheimsneset serviceområde, gnr. 28 bnr. 63, 90, 95.
Radøy. Arealplan-ID 12602014000500**

1. SAMANDRAG	4
1. NØKKELOPPLYSNINGER.....	5
2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
4. PLANPROSESSEN	7
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER	8
5.1 STATLEGE PLANRETNINGSLINER.....	8
5.2 KOMMUNEPLAN	8
5.3 REGULERINGSPLAN(AR).....	10
6. SKILDING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	12
6.1 BELIGGENHET.....	12
6.2 AVGRENSING	12
6.3 TILSTØYTANDE AREALBRUK/STATUS.....	13
6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD.....	14
6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK.....	14
6.6 SOLFORHOLD	15
6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD	16
6.8 GRØNE INTERESSER OG BARN OG UNGES BRUK.....	17
6.9 KULTURMINNEVERDIAR	17
6.10 VEG OG TRAFIKKFORHOLD.....	18
6.11 STØY	18
6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING.....	19
6.12 VATN OG AVLØP	19
6.12 ENERGI	19
6.12 PRIVAT OG OFFENTLEG SØRVISTILBOD	20
6.12 RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	20
6.13 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR.....	25
7. UTGREIINGAR IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVEINSUTGREIINGAR.....	26
8. SKILDING AV PLANFORSLAGET	27
8.1 INNLEIING	27
8.2 REGULERINGSFORMÅL	27
8.3 BYGGEFORMÅL.....	28
8.4 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL.....	29
8.5 SOLFORHOLD	29
8.6 PARKERING/GARASJE(R).....	29
8.7 TRAFIKKAREAL.....	30
8.8 STØYTILTAK	30
8.9 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON	30
8.10 RISIKO OG SÅRBARHET	30
8.10 ANDRE FORHOLD	31
9 KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET	32
9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK.....	32
9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	32
9.3 ESTETIKK	32
9.4 KONSEKVEN SAR FOR NABOAR.....	33
9.5 TRAFIKKFORHOLD	33
9.6 KULTURMINNE	33
9.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDER, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET	34
9.7 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD	34
9.9 RISIKO OG SÅRBARHET	34

9.10	INFRASTRUKTUR (VEI/VANN/AVLØP, EL-ANLEGG ETC.).....	35
9.11	KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER	35
9.12	JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN	35
10	MEDVERKNAD.....	36
11	FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR	40

1. SAMANDRAG

Reguleringsplanen er utarbeidd for Kvalheim Fritidssenter AS av Opus Bergen AS.

Planområdet utgjer om lag 61,6 daa og er avgrensa som vist på vedlagt kart.

Formålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter med utleigedel, utleigehytter, og restaurant/felles anlegg/konferansesenter.

Planområdet er satt av til næringsformål i KPA 2009-2021 for Radøy. Planforslaget er delvis i tråd med overordna plan. Eigarane av Kvalheimsneset ser eit langsiktig potensiale i vidare utvikling av tilbudet ved Kvalheim Fritidssenter AS, forutsett at ein gjennom reguleringsplanen kan legge til rette for ei betre utnytting av eigdommen samt opne for at det kan byggast fritidseigdommar for sal, men med utleigedel/utleigemoglegheit.

Bygging og drift av utleieeininger med god standard, samt tilhøyrande investering i båtar, er svært kostnadskevande. Investeringane er risikable og har lang nedbetalingsperiode. Ein ønsker gjennom reguleringsplanen å vidareutvikle næringsverksemda, men for å kunne gjennomføre den ønska utviklinga og forbetringa av anlegget, er det behov for må tilføre betydeleg kapital. Den nødvendige kapitaltilførselen oppnår ein ved at delar av området blir bygd ut med hyttetomter for sal samt ved bygging av kombinasjonseininger (sal og utleie i same eining).

Dette er same modell som blir nytta ved ei rekke reiselivsbygg i fjellet. Strenge krav om «varme senger» har ein hemmande effekt på veksten i reiselivssektoren. Ein måte å endre dette på for å tilføre den nødvendige kapitalen i reiselivssektoren, er å auke andelen «kalde senger» (privateide hytter), som skal tilføre nok kapital til at reiselivstilboda kan vidareutviklast.

I tråd med den løysinga som ofte blir nytta ved desse destinasjonane, regulerer ein her privateigde hytter i 1,5 eller 2 etasjar, med underste etasje som utleieeinuing, eigd av hytteeigar, men med utleieplikt. Nasjonal og internasjonal marknadsføring blir gjort av profesjonelle.

Innanfor dei ulike områda er hyttene tenkt lagt i som 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.

Maksimal byggehøgde er differensiert, og sett til høvesvis 4 meter, 4,6 meter og 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Dette gir for dei største hyttene, utleiehyttene, maksimalt to etasjar og hems, medan dei private hyttene med utleigedel vil ha moglegheit for ein full etasje, ein andreetasje med knevegg og hems eller ein etasje og hems. For å skape eit einsarta preg i hytteområdet, er det lagt inn føringar for korleis hyttene kan utformast.

1. NØKKELOPPLYSNINGER

Kommune	Radøy
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Kvalheimsneset
Gardsnr./bruksnr.	Gnr 28, bnr 63, 90, 95.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	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.
Forslagsstiller	Kvalheim Fritidssenter AS
Grunneigarar (sentrale)	Kvalheim Fritidssenter AS
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plans hovudføre mål	Fritidsbustader, utleigehytter, ballplass og leikeplass.
Planområdets areal i daa	66,5 daa
Føreligg det varsel om innsigelse (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Kunngjering oppstart, dato	08.05.14
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt.(j/n)	

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

Forslag til reguleringsendring er utarbeid av Opus Bergen AS. Forslagsstiller er Kvalheim Fritidssenter AS.

Intensjonen med planforslaget

Hovudformålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter med utleigedel og utleigehytter, restaurant/felles anlegg samt opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

4. PLANPROSESSEN

Det blei gjennomført oppstartsmøte med representantar frå Radøy kommune, forslagstillar og Opus Bergen AS den 01.04.14.

Varslingsbrev til partar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar blei sendt ut 07.05.14. Planoppstart blei annonsert i Strilen den 08.05.14.

Frist for merknader blei sett til 01.06.14.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Statlege planretningsliner

Følgjande statlege planretningsliner gir føringar for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningsliner for å styrke barn og unges interesser i planlegging.
- Statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging i kommunane
- Rikspolitiske retningsliner for samordna areal- og transportplanlegging.

5.2 Kommuneplan

I arealdelen til gjeldande kommuneplan for Radøy (2011 – 2023), planID 12602008000300 er planområdet avsett til næringsformål jf. kartutsnittet under. Planområdet er vist som H910 dvs. krav om detaljregulering.



Figur 1. Kartutsnitt frå gjeldande KPA (2011 – 2023) planID 12602008000300 (Braplan.no). Planområdet merket med sirkel.

Føresegner frå kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023 som er aktuelle for planforslaget:

Byggjegrense mot sjø og vassdrag

Strandsona er avgrensa av ei byggjegrense, som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Ny byggjegrense er vist i kart.

Byggjegrense mot vassdrag er 50 meter om ikkje anna er vist i arealplankart.

Leike-, ute- og opphaldsareal

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jfr plan- og bygningslova § 1-1.

Areal for felles leik skal vere egna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap 8.

Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.

Areala utandørs ekvivalent støynivå over 55 dB(A) og areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal. Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter.

Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes egna til akebakke.

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² for frittliggjande bustadar og fritidsbustadar.

Estetikk

Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast.

Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

Nye tiltak skal tilpassast hovudform på eksisterande bygg, og mindre tiltak bør ha same takvinkel og takform som hovudbygget.

Tiltak skal utførast i varige og miljøtenneleg materiale, tilpassa tiltakets funksjon og omgjevnadene.

Natur, landskap og grønstruktur

Planlegging og tiltak skal skje med omsyn til verdifulle landskaps-, natur-, kultur-, landbruk og friluftsiinteresser.

Planlegging og tiltak skal underordne seg stadens viktige landskapstrekk. Bygge og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapsilhuettar og horisontliner.

Naturgjevne og kulturskapt element som fungerer som blikkfang i landskapet skal bevarast og styrkast.

Det skal planleggjast for ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.

Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved og vert eksponert frå sjø.

Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og høge skjeringar, og utfylling i sjø.

I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.

Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som viser terrenghandsaming og murar.

Parkeringsplasskrav i området er:

- Fritidsbustad: minimum 2 plassar, maksimum 3 plassar per hytteeining
- Forsamling/kafé/restaurant: 1 plass per 30 m² BRA*

* Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma.
Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

5.3 Reguleringsplan(ar)

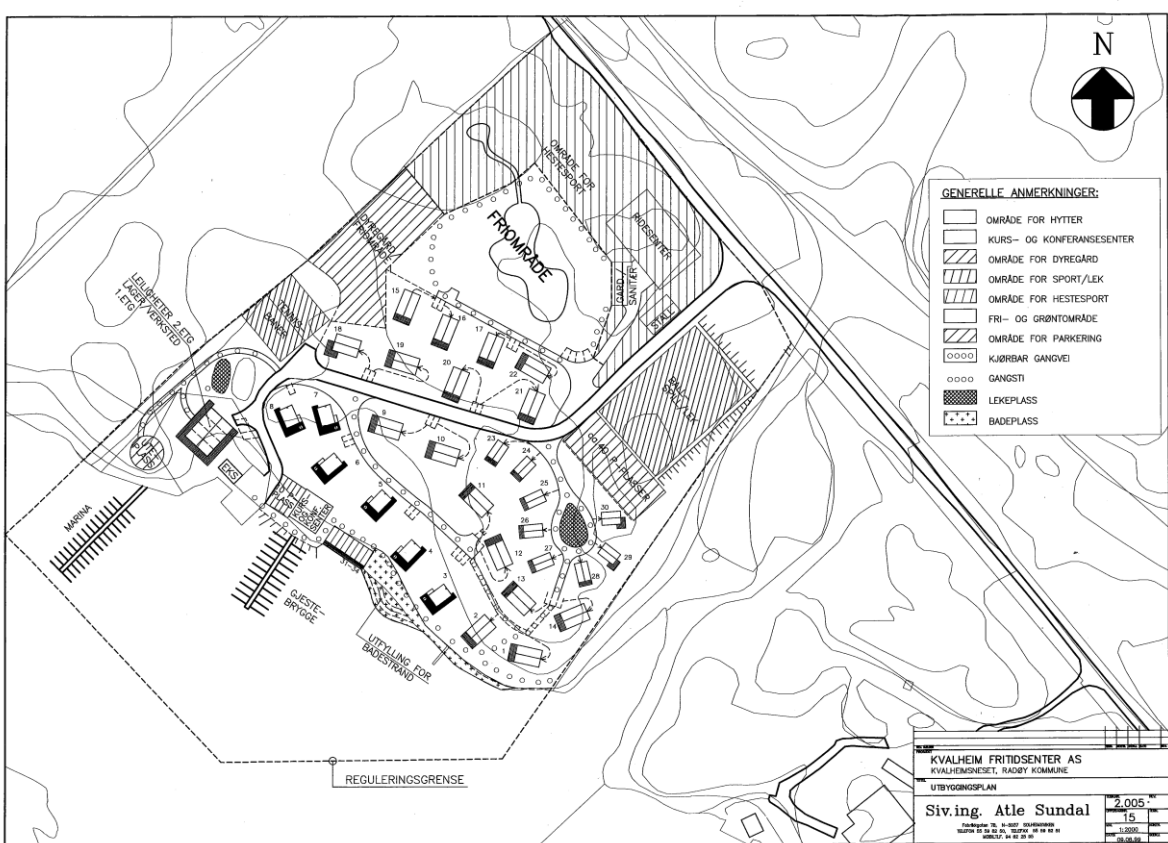
Planområdet er regulert i reguleringsplan for Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12601998000100, vedtatt 02.04.1998. Planområdet er her regulert til hytter, kurs/konferansesenter, småbåthamn og kai, samt parkering og veg.

Reguleringsendring, planID 12602007000200, er vedtatt 13.06.2007, men ikkje kunngjort.



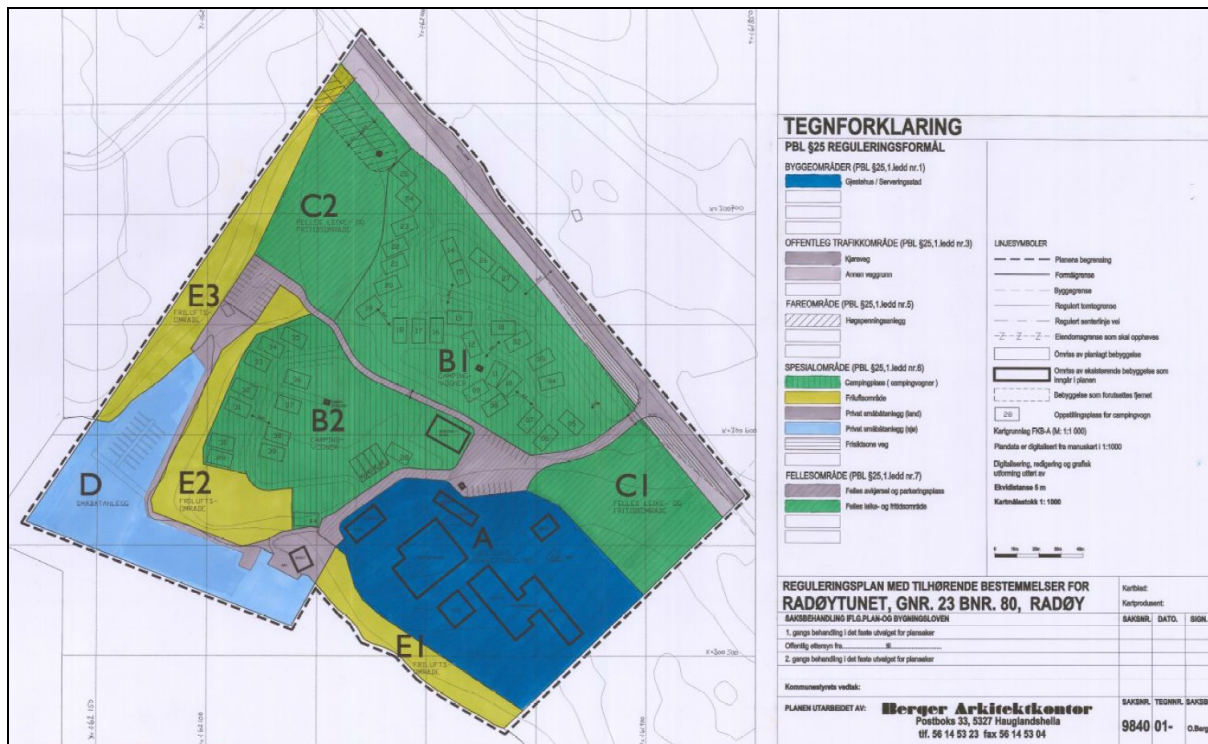
Figur 2. Gjeldande reguleringsplan Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12601998000100.

Denne er i tråd med godkjend utbyggingsplan, datert 9.8.99.



Tilgrensande reguleringsplanar

Tilgrensande område i aust er regulert til campingplass, friluftsområde, gjestehus/serveringsstad, og småbåtanlegg i planID 12602000000100, Radøytunet, gnr.23 bnr.80, vedtatt 04.04.2000.

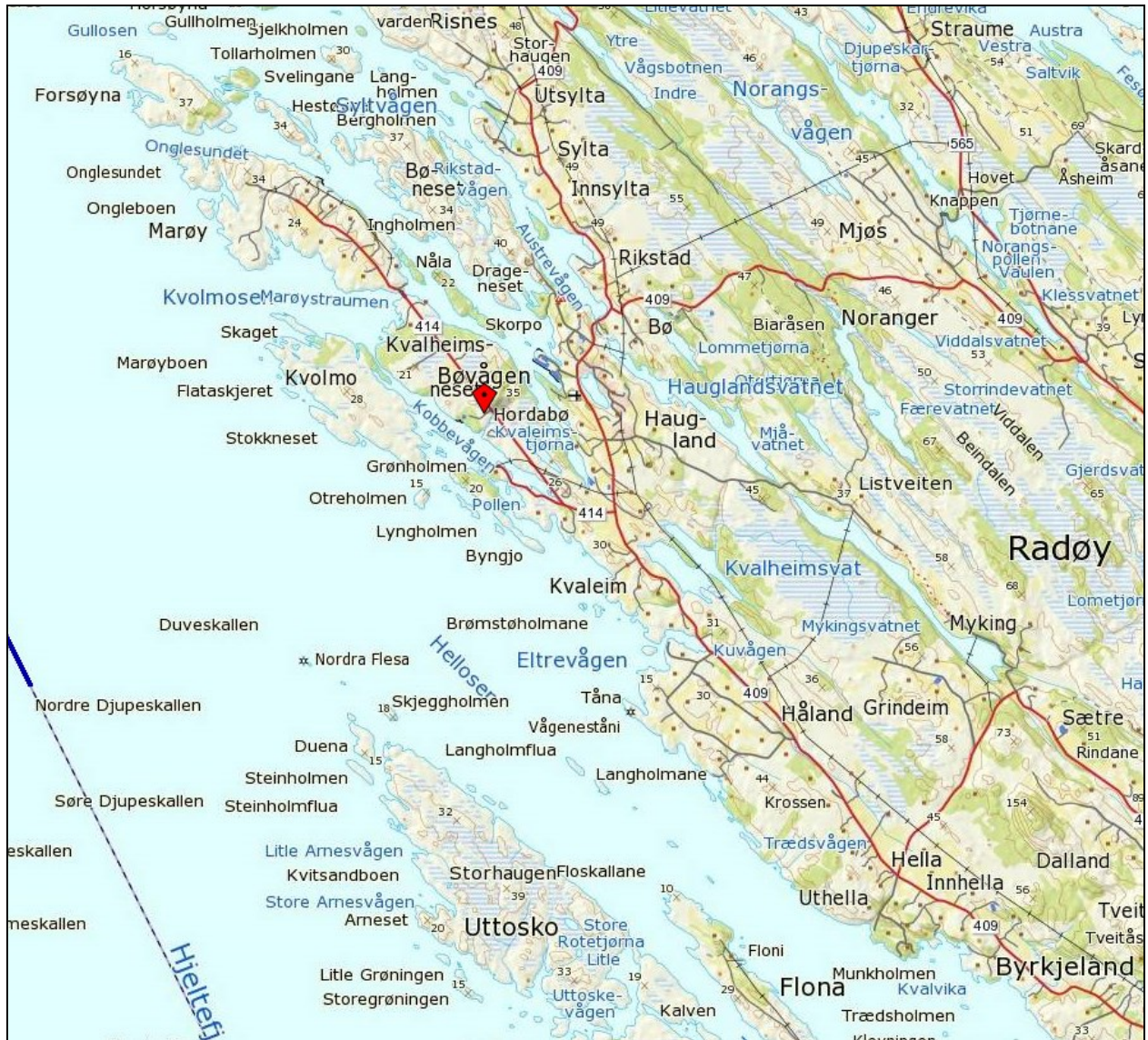


Figur 3. Tilgrensande reguleringsplan, planID 12602000000100.

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Beliggenhet

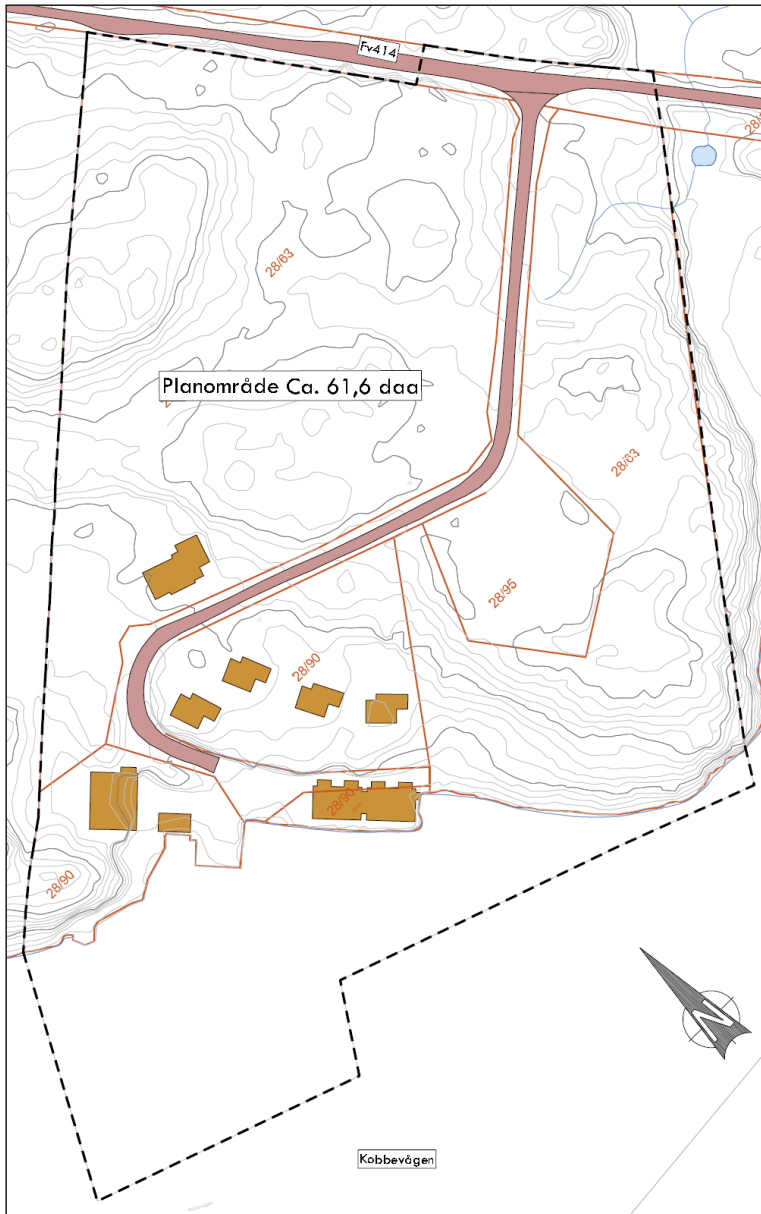
Planområdet er lokalisert på Radøy, like sør for Marøyvegen Fv414 i Kobbvågen. Planområdet ligg i landlege omgjevnader, ca 10 km nordvest for Manger lokalsenter.



Figur 4. Oversiktskart (Norhordalandskart.no). Raudt punkt viser plassering av planområdet.

6.2 Avgrensning

Planområdet omfattar gnr. 28 bnr 63, 90, 95 og utgjer om lag 61,6 daa. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet under.



Figur 5. Kart med planavgrensning frå varsel om planoppstart 08.05.14.

6.3 Tilstøytande arealbruk/status

Planområdet grensar til ubygd LNF-område i nord og vest. I sør grensar planområdet til Radøytunet, regulert til campingplass og gjestehus/serveringsstad. I aust grensar området til sjø (Kobbevågen).



Figur 6. Ortofoto. Planområdet omtrentleg vist med sirkel .

6.4 Eksisterande busetnad

Det er i dag utleiehytter, bygning for konferansesenter, sløyebod, småbåthamn og kai i planområdet. Det er og ein bustad med garasje, tilknytt drifta av fritidssenteret, i tillegg til ballbane, parkeringsareal og veg.

6.5 Topografi/landskapstrekk

Planområdet omfatter sjøareal og området ligger i en våg som er omkransa av holmer og skjærgård. Kvolmo, holmen sørøst for planområdet er klassifisert som kystlynghei og verdisatt som viktig (B-verdi) i kartgrunnlaget til Miljøverndirektoratet (Skogoglandskap.no). Planområdet omfattes av landskapsregion «Kystbygdene på Vestlandet» og er klassifisert som landskapstypen våg- og smalsund i Landskapstypekart for Hordaland (www.hordaland.no).¹ Dette er den i områdeantall mest utbredte av samtlige landskapstypar i Hordaland. Landskapstypen består i Hordaland av heile 47 landskapsområder.

Relieffet på landskapets småformar varierer en del. Her er strandflata oppskåren, og stadvis med innslag av lågare åsformar. I tillegg er det slik at dess lenger inn mot innlandet

¹ <http://www.hordaland.no/Global/regional/kart/LandskapstypekartHordaland.pdf>

eit område ligg, dess lunare og frodigare blir områdekarakteren. Det grunnlendte preget minkar som følge av dette, og det kupert landskapet er mindre nakent. Strandtypane bratt- og svabergkyst er omkransa med frodigare vegetasjon.

Småvågar har smale løp som gir sjøen form som avlange gulv i trange landskapsrom. Sjølv om leia her har smulare farvatn enn skjærgården utafor, vil tidevatnet gi god gjennomstrømming av vatnet i sundet. Det gir god vannkvalitet. På lune stader som Kvalheimsnes kan oppslaget av bar- og lauvtrær i denne landskapstypen stedvis vere betydeleg, og her har landskapa preg av halvåpen buskhei, dvs et mellomstadium på vei mot mer lukkede lauv- eller barskogstyper.

Planområdet er småkupert, men har ingen store interne terrengvariasjonar. Sørvestleg del av planområdet ligg lågare i terrenget enn nordre del. Sørlege delar av planområdet er bebygd. I søraust er en skogdekt liten høgde, og det er stadvis bratt ned mot sjøen. I nordre del er opent terreng med låg, tett vegetasjon.

I vest grensar planområdet til utmark, i aust er campingplass, og nord for planområdet er skog.



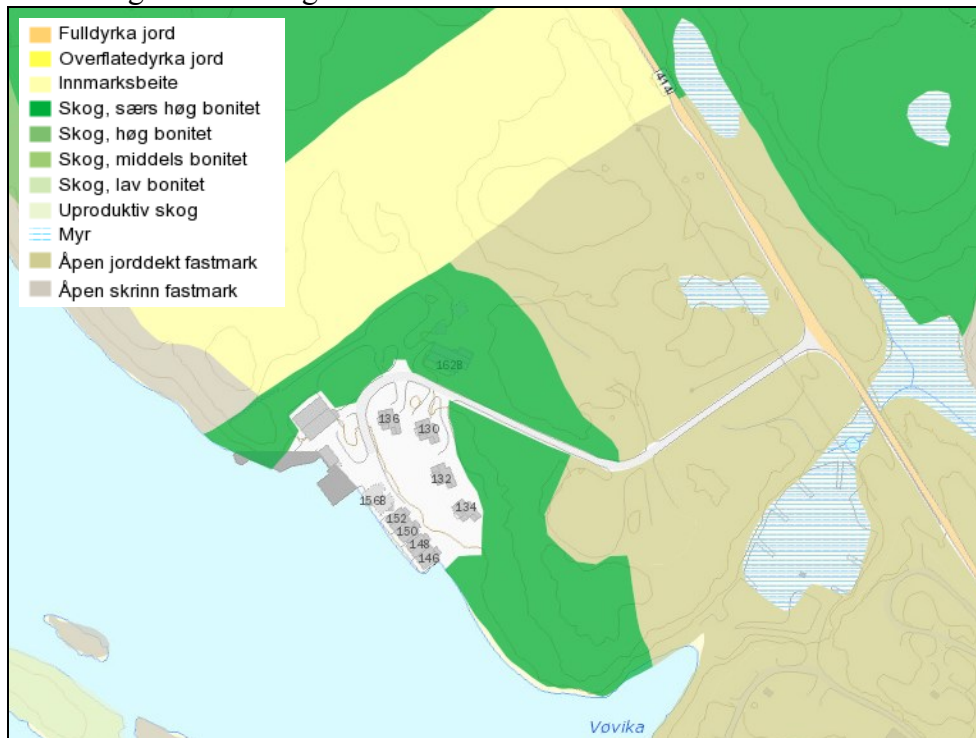
Figur 7. Skråfoto (Nordhordalandskart, 2011).

6.6 Solforhold

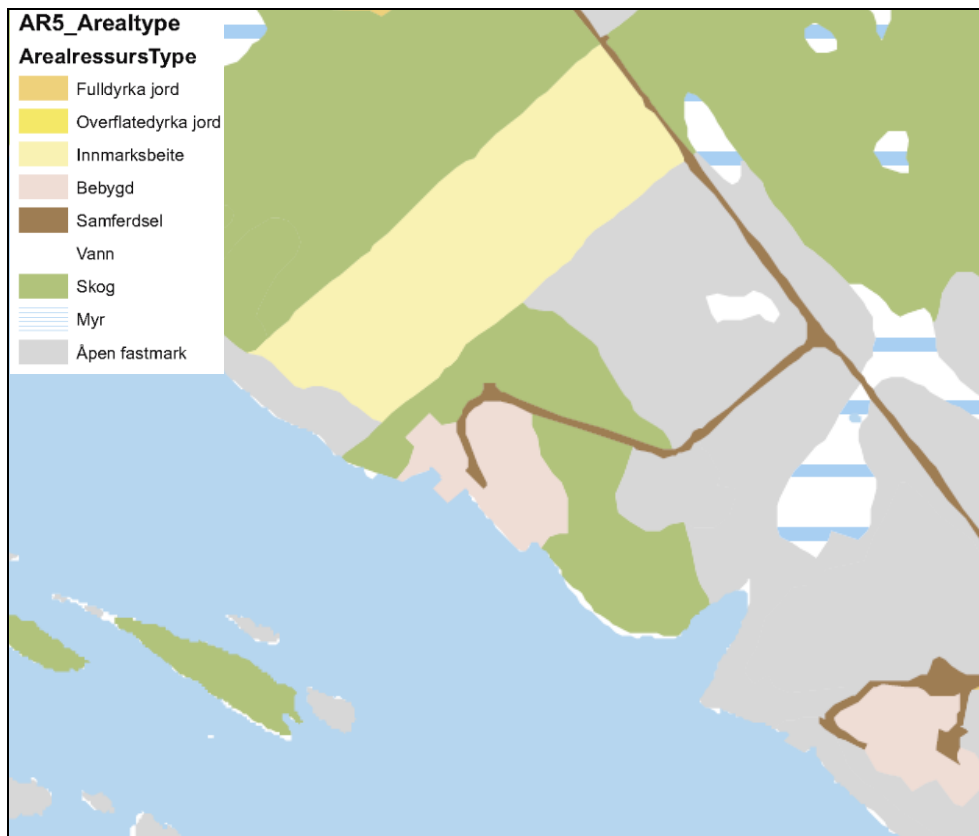
Planområdet ligger sørvestvendt og har gode solforhold.

6.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Delar av planområdet er i Skog og landskap sine kart vist som skog av særst høg bonitet. Nord austre del er vist som open jorddekt fastmark. Det er også vist eit lite myr område ved hovudvegen. Det gjort søk i Artsdatabanken og Miljødirektoratet og det er ikkje registrert prioriterte artar eller sårbare naturtypar i planområdet. Det er utarbeidd eit eige notat for naturmangfaldvurdering.



Bonitet (skog og landskap.no).



Figur 8. Kpa (2011-2023) kart over kjerneområder landbruk 2010.

6.8 Grøne interesser og barn og unges bruk

Fylkeskommunen informerer i merknad til oppstart at strandsona og fjorden er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo- Byngja. I eksisterande situasjon er det etablert flytebrygger, kai, rorbuer og badeplass i strandlina innanfor planområdet. Dette er ein del av fritidssenteret, som ønsker å vidareføre og vidareutvikle verksemda.

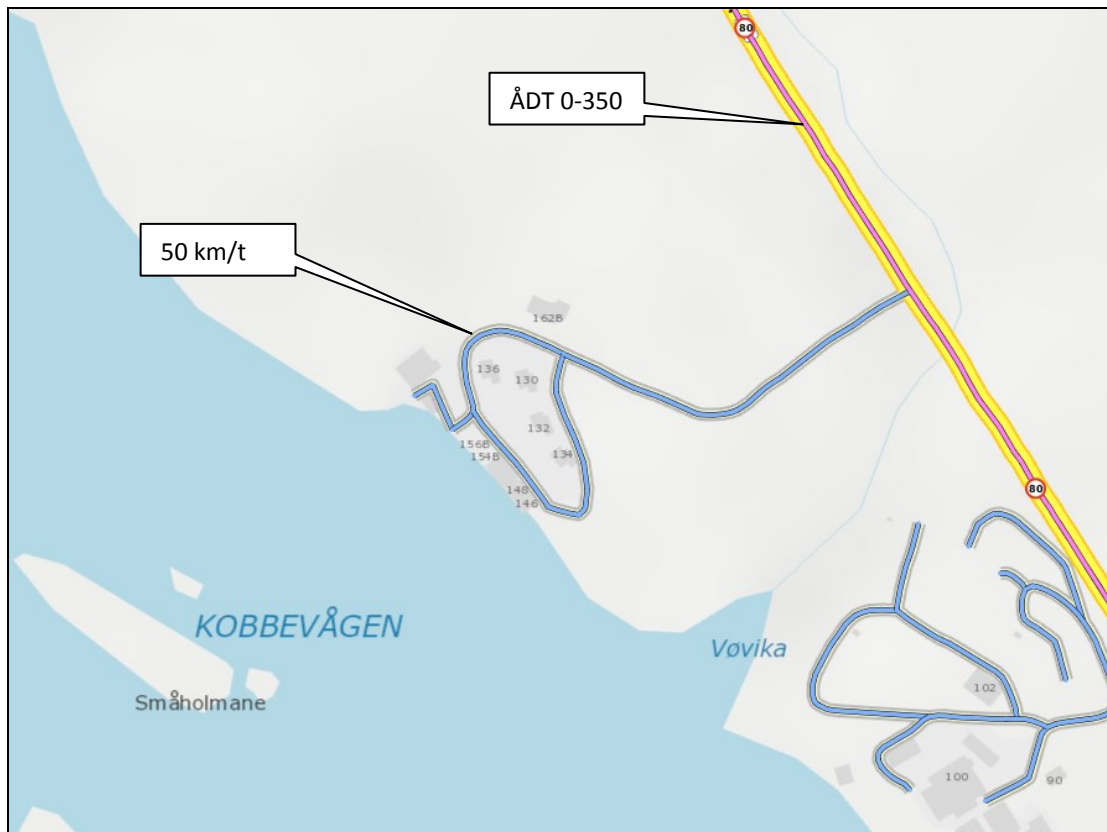
Det er ballbane og småbåthamn i planområdet i dag. Det er gode fisketilhøve like utanfor planområdet. Området blir nytta av barn og unge som er gjestar ved fritidssenteret.

6.9 Kulturminneverdiar

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller SEFRAK-bygningar i planområdet i riksantikvarens database. Næraste SEFRAK bygning er ein landbruksbygning som ligg ca 100 m vest for planområdet. Næraste registrerte automatisk freda kulturminne er to lokalitetar om lag 800 m nordvest for planområdet.

6.10 Veg og trafikkforhold

Planområdet har tilkomst frå Marøyvegen, fylkesveg 414. Intern køyreveg er privat. Fartsgrenser og registrert årsdøgntrafikk for vegane i området er vist i kartutsnitt under.



Figur 9. Statens vegvesen (Vegvesen.avinet.no). ÅDT målt i 2012.

6.11 Støy

Planområdet ligg ikkje støyutsett til. Hovudkjelde til støy i området er frå trafikk, men hovudvegen er lite trafikkert. Området nærast vegen er råka av støy og ligg i gul støysone jf kartutsnittet under.



Figur 10. Støysonekart over området (Temakart, KPA 2010). Planområdet omtrentlig merka med sirkel.

6.12 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning

Planområdet ligg i landlege omgjevnader, og kollektivtilbodet er redusert. Næraste busshaldeplass er Radøytunet i Marøyvegen, om lag 300 meter frå planområdet. Her går rute 325 til og frå Manger senter tre gonger om dagen på vekedagar. Frå Manger senter går fleire bussar til mellom anna Knarvik skysstasjon og Bergen busstasjon.

6.12 Vatn og avløp

Det er offentleg vatn i området, og private avløpsleidningar.

6.12 Energi

Det er ei høgspenningsline, høgspenningskabel og ein nettstasjon innanfor planområdet som tilhøyrer BKK Nett AS.

BKK opplyser i merknad til varsel om oppstart at eksisterande strømfordelingsanlegg moglegvis må oppgraderast for å forsyne framtidig utvikling.

6.12 Privat og offentlig sørvistilbod

Hordabø skule er næraste skule til planområdet. Skulen ligg i ein avstand på om lag 3 km, ein fem min køyretur. Her ligg og daglegvarehandel med post i butikk.

Kommuneadministrasjonen held til om lag 10 min søraust frå planområdet i Manger. Her er også Radøy bibliotek, bensinstasjon, barnehage, legesenter, kyrkje og bank.

6.12 Risiko og sårbarheit

I dette kapitlet er det gjennomført ein risiko- og sårbarheitsanalyse i samband med forslag til detaljregulering. Det er her gjort ei ROS-vurdering for situasjonen i dag før utbygging. I kapitel 8 og 9 er ei oversikt over ROS-situasjon etter utbygging.

Metode

Analysen er gjort ved hjelp av ROS-metodikk (Risikoanalyse – teori og metoder: Rausand & Utne, 2009 og Norsk standard NS5814, 2008). Arbeidet er gjennomført av Opus Bergen AS som ein del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavar sin kunnskap om planområdet, samt tilgjengelege rapportar og informasjon frå Radøy kommune.

Definisjonar og akseptkriterier

I analysen er det nytta akseptkriterier for ROS-analyser vedteken av kommunestyret i Radøy 30.09.2010. For skred og flaum vert verdiane gitt i TEK10 nytta:

- For flaum-/flaumskredfare skal gjentaksintervalla i § 7-2 i byggtknisk forskrift leggast til grunn (største nominelle årlege sannsyn 1/20, 1/200 eller 1/1000)
- For skredfare skal gjentaksintervalla i § 7-3 i byggtknisk forskrift leggast til grunn (største nominelle årlege sannsyn 1/100, 1/1000 eller 1/5000)

Når det gjelder stråling (radon) er det faktiske grenseverdier som gjelder etter Strålevernets anbefalinger for radon:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³

Vurdering av sannsyn jf akseptkriterier for Radøy kommune (saksnr 040/10) er delt i:

SANNSYNLEGHEIT	VEKT	DEFINISJON
Særs sannsynleg	5	Ei hending per år eller oftare
Mykje sannsynlige	4	Ei hending per 1–10 år
Sannsynleg	3	Ei hending per 10–100 år
Mindre sannsynleg	2	Ei hending per 100–1000 år
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ei hending per 1000 år

Definisjon av sannsyn:

Begrep	Liv og helse	Miljø	Økonomiske verdier
Ufarleg	Ingen personskader	Inga miljøskade	Skader opp til 100 000

Ei viss fare	Få og små personskader	Mindre miljøskade	Skader opp til 500 000
Kritisk	Få men alvorlege personskader	Omfattande skade	Skader opp til 7 millionar
Farleg	Opp til 2 døde Opp til 5 alvorleg skadde Opp til 20 evakuerte	Alvorleg skade på miljø	Skader opp til 35 millionar
Katastrofalt	Over 2 døde Over 5 alvorleg skadde Over 20 evakuerte	Svært alvorleg og langvarige skade på miljø	Skader over 35 millionar

Sannsyn og konsekvens vert samanstilte i ei risikomatrise:

Konsekvens:	1. Ufarleg	2. Ei viss fare	3. Kritisk	4. Farleg	5. Katastrofalt
Sannsyn:					
5. Særs sannsynleg	1A				3D
4. Mykje sannsynleg			1B		
3. Sannsynleg	2A				
2. Mindre sannsynleg		4A	2B		1D
1. Lite sannsynleg	5A		2C	2D	

Tilhøve i raude felt= Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreducerande 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 kostnyttevurderingar før ein avgjer om risikoen er innanfor akseptable rammer. Målet her er å redusere risikoen så mykje som praktisk mogleg.

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

ROS-tabell

Uønskt hending	Aktuelt?	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<u>Er området utsett for:</u>					
Snø- eller steinskred/-sprang?	Nei	1/100	Kritisk/ K3		Planområdet ligg ikkje skredutsett. Det er ikkje registrert skredhendingar her (Skredatlas.nve.no).

Flodbølger som følge av skred?	Nei	...	...
Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Norges geologiske undersøkelse (NGU.no) sine kart viser at planområdet består av bart fjell, stadvis tynt lausmassedekke. Det er ikkje registrert kvikkleire (NVE.no).
Flaum/flaum-skred?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Planområdet har sjøareal, men det er ikkje kjent at Kobbevangen er flaumutsett. Planområdet eller kringliggande område er ikkje vist som flomsone i NVE sine kart.
Overvatn?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Ei viss fare/ K2		Topografiske forhold tilseier ikkje at det i planområdet kan samle seg mykje vatn under periodar med mykje nedbør.
Radon?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Ifølge Norges Geologiske Undersøkelse (NGU.no) og Miljøstatus er det ikkje registrert forekomst av radonutsette areal eller bergartar med høge verdier av radon i planområdet.
Skog-/lyngbrann?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Katastrofalt/ K5		Brann vil alltid vere ein risiko. Planområdet ligg ikkje i område som er svært utsett for skog- eller lyngbrann. Det er vist store areal med våtmark/myr nord for planområdet i arealressurskart jf. skog og landskap.no.
Stormflod?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Planområdet har sjøareal og ein kan ikkje utelukke faren for stormflod.
Vind?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Ei viss fare/ K2		Planområdet ligg ikkje spesielt eksponert for ekstrem vind.
Sårbar flora?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Ei viss fare/ K2		Planområdet har ingen raudlistearter eller sårbar flora (artsdatabanken, miljøstatus.no).
Vassdragsområde?	Nei	...	...		Planområdet ligg ikkje nær vassdrag.

Kulturminne/ -miljø?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Ei viss fare/ K2		Det er ingen kjente kulturminne i planområdet (Riksantikvaren, kilden skog og landskap.no)
Verksemdsrisiko					
<u>Er det i området:</u>					
Anlegg/verkse mder som kan utgjere ein risiko?	Nei	...	...		Det er ingen anlegg eller verksemder i eller kring planområdet som utgjere ein risiko.
Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv o.a.)?	Nei	...	...		Planområdet ligg ikkje nær lager av farleg stoff.
Forureining					
<u>Er det i området:</u>					
Fare for akutt forureining?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Ufarleg/ K1		Planområdet ligg ikkje nær kjelde til forureining.
Permanent forureining?	Nei	...	...		Det er ingen permanent forureining i planområdet (miljøstatus.no). Trafikkmengden er ikkje så stor at det er fare for ureining av luft.
Støy og støv (industri, trafikk m.v.)?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Ei viss fare/ K2		Planområdet er ikkje påverka av støy.
Forureina grunn?	Nei	...	...		Det er ikkje registrert radon eller alunskifer i eller rundt planområdet.
Høgspenlinjer ?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Høgspenlinje rører ved liten del av planområdet i nordaust.
Anlegg for avfallsbehandl ing?	Nei	...	...		Det er ingen avfallsbehandlingsanlegg i eller i nærleiken av planområdet.
Beredskap					
<u>Er det i området:</u>					

Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Vegane bør utbetras for å imøtekomme dagens krav til tilkomst med uttrykkingskøyretøy.
Utlirekkelig sløkkevasskapasitet?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Sjøen kan brukast som vassskjelde om det blir naudsynt.
Infrastruktur					
Er området utsett for:					
Traffikkulukker?	Ja	Mindre sannsynleg/ S2	Farleg/ K4		Planområdet har vegareal og grensar til Fv414. Ein kan følgeleg ikkje utelukke faren for trafikkulukker. Fartsgrensa på fylkesvegen er 80 km/t med ein ÅDT på 305 som er låg, noko som reduser risikoen for ulukker. Fartsgrensa på intern veg er 50 km/t.
Manglande kapasitet i kraftforsyninga?	Nei	...	...
Manglande kapasitet i tele-/ dataforsyninga?	Nei	...	...
Manglande kapasitet i VA- system?	Nei	...	...
Andre forhold					
Fare for sabotasje/terror?	Nei	...	...
Fare for annan kriminalitet?	Nei	...	...
Vatn med fare for usikker is?	Nei	...	...

Terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup, skrentar m.v.)?	Ja	Lite sannsynleg/S1	Kritisk/ K3		Hellingskart (kilden.skog og landskap.no) syner at det ikkje er bratt areal i planområdet.
Gruver, opne sjakter, steintippar m.v.?	Nei	...	...

6.13 Privatrettslege bindingar

Ikkje aktuelt.

**7. *UTGREIINGAR IHT. FORSKRIFT OM
KONSEKVEINSUTGREIINGAR***

Ikkje aktuelt.

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 Innleiing

Det er ynskjeleg å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter med ei blanding av private hytter med utleigedel og utleigehytter, restaurant/felles anlegg/konferansesenter, samt opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

Innanfor dei ulike områda er hyttene tenkt lagt i som 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.

Hyttene skal ha en maks BRA/BYA på 150 m². Maksimal byggehøgde er differensiert, og sett til høvesvis 4 meter, 4,6 meter og 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Dette gir for dei største hyttene, utleigehyttene, maksimalt to etasjar og hems, medan dei private hyttene med utleigedel vil ha moglegheit for ein full etasje, ein andreetasje med knevegg og hems eller ein etasje og hems. For å skape eit einsarta preg i hytteområdet, er det lagt inn føringar for korleis hyttene kan utformast.

Det er utarbeidd snitt som viser busetnaden i terrenget. Desse er lagt ved planen.

8.2 Reguleringsformål

Formål	Totalt areal
Byggeområde	m ²
Utleigehytter BUH	6022 m ²
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB	8851 m ²
Uteopphaldsareal BUT	678 m ²
Uteopphaldsareal f BUT	17481 m ²
Leikeplass f BLK	1624 m ²
Fritidshytter med utleige BKB1-7	12461 m ²
Fritids- og turistformål/Beverting BKB8	1893 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg f SV	3422 m ²
Kjørevei SKV	497 m ²
Fortau o SF	186 m ²
Gangveg/gangareal/gågate f SGS	275 m ²
Annen veggrunn – teknisk anlegg o SVT	300 m ²
Annen veggrunn – teknisk anlegg f SVT	1135 m ²
Kai f SK	477 m ²
Parkering f SPA	3673 m ²
Grønnstruktur	
Badeplass f GB	176 m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Badeanlegg f VB	232 m ²
Friluftsområde i sjø og vassdrag f VFV	3420 m ²
Areal	62 803 m²

8.3 Byggeformål

Kombinert fritids- og turistformål/ fritidsbusetnad (BKB1-7)

I BKB1-7 kan det oppførast fritidsbustader i form av kombinasjonseiningar. Fritidsbustadene er sjølveigande, men med utleigedel med utleigeplikt. Ein slik kombinasjon av varme senger (utleige) og kalde senger (private hytter) er mykje nytta ved ulike fjelldestinasjonar.

I BKB1 og BKB4 er det tillate med einingar i to etasjar og hems. Maksimal byggehøgde er gesimshøgde 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Taka skal utformast som saltak med ein takvinkel på 35-45°. Hyttene skal leggest inn i terrenget, og inngang til utleigedelen vil vere i første etasje, mens den private delen har inngang i andre etasje.

I BKB 2-3 og BKB 5-6 kan det oppførast fritidsbustader med maksimal byggehøgde 4 meter gesimshøgde. Dette gir rom for ein full etasje og hems. Krav til takform er saltak med ein takvinkel på 35-45°. Hyttene skal ligge på felles tomt. Illustrasjonsplanen, som er retningsgivande, viser hyttene plassert rundt eit felles leike- og grøntområde som i ein tunstruktur.

I BKB7 er byggehøgde sett til gesimshøgde 4.6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Dette gir rom for å etablere ein full etasje og ein etasje med knevegg i tillegg til hems. Hyttene skal leggest inn i terrenget, som vist på vedlagte snitt.

Total BRA eller BYA for kvar eining skal ikkje overskride 150 m², i tråd med KPA. Det er ikkje tillate med frittliggande bodar.

Felt	Hytte m ² BRA (maks)	Privat del m ² BRA (maks)	Utleigedel m ² BRA
BKB 1	150	75	75
BKB 2	150	125	25
BKB 3	150	125	25
BKB 4	150	75	75
BKB 5	150	125	25
BKB 6	150	125	25
BKB 7	150	75	75

Fig. 11 BRA kombinert formål fritids- og turistformål/ fritidsbusetnad BKB1-7

For hyttene i felt BKB 2-3 og BKB 5-6 er det satt krav om separat utleigedel på min 25 m² med eget bad. For hyttene i felt BKB1, 4 og 7 er det satt krav om at 50 % av BRA skal være tilgjengeleg for utleige. Arealet i m² vil variere etter storleiken på hyttene som vert bygd. Det kan ikkje byggast større hytter enn 150 m² BRA/BYA. Det er krav om at utleigedelen skal være tilgjengeleg for utleige 9 månader i året.

Kombinert fritids og turistformål/ bevertning (BKB8)

I BKB8 kan det etablerast ulike servicetilbod i samband med drifta av feriesenteret i tillegg til bevertning. Innanfor formålet ligg i dag bygning for konferansesenter og sløgebod. Dette er tenkt vidareført. BYA er sett til 550 m².

Maks. byggjehøgde er gesimshøgde 8,5 m.

Utleiehytter (BUH1)

BUH1 er regulert til utleiehytter i tråd med eksisterande situasjon. Utleiehyttene har ein gesimshøgde på 4,6 meter, noko som gir ein full første etasje og ein andre etasje med knevegg. Det er i dag 4 hytter innanfor formålet.

Det er stilt krav om saltak med vinkel 35-45°. Total BRA eller BYA for kvar eining skal ikkje overskride 150 m², i tråd med KPA. Det er ikkje tillate med frittliggande bodar.

Utleiehytter (BUH2)

BUH2 er regulert til utleiehytter i tråd med gjeldande situasjon. Det er etablert 6 rorbuer innanfor formålet.

Maks. byggehøgde er mønehøgde 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. BYA er sett til 700 m² i tråd med eksisterande situasjon.

BUH3

BUH3 er regulert i tråd med eksisterande situasjon. Det er oppført ein einebustad og garasje her i dag. Denne er i dag i bruk som styrarbustad for Kvalheim fritidssenter AS. Dersom den i framtida ikkje blir nytta til dette formålet, vil den kunne nyttast som utleiehytte i tråd med BUH1 og BUH2. Dette er sikra i føresegnene. BYA er sett til 358 m² i tråd med eksisterande situasjon.

BSB

BSB er regulert til småbåtanlegg. Det er to flytebrygger her i dag. Det er moglegheit for utviding innanfor formålet. Småbåtanlegget er felles for fritidssenteret og fritidsbustadene.

8.4 Leik/uteopphaldsareal

Det er lagt til rette for store felles grøntareal i formåla BUT1-BUT4. Jamfør KPA, skal minste uteopphaldsareal (MUA) for fritidsbustadar vere 200 m². Delar av dette blir løyst på eigen tomt og i felles leike- og grøntområde innanfor byggeformålet. Det skal opparbeidast leikeareal i BLK1 og BLK2. Dette kan gjerast i form av ballbaner. Leikeareal skal ha gode soltilhøve og vere skjermja mot sjenerande vind, ureining, støy, trafikkfare og stråling. Areal for felles leik skal ha ei varierende utforming med tanke på ulike aldersgrupper og årstider.

Det er etablert badeområde sør for rorbuene. Dette er regulert til badeplass og er felles for heile planområdet.

8.5 Solforhold

Bygningane er plassert med omsyn til å oppnå best mogleg lysinnslepp og solforhold på uteopphaldsareal.

8.6 Parkering/garasje(r)

Det er mogleg å etablere ein parkeringsplass på eigen tomt. Det resterande parkeringsbehovet blir løyst på felles parkeringsplassar. SPA5 er parkering for konferansesenter/restaurant. 5% av biloppstillingsplassane for næringsformål er utforma og reservert for rørslehemma.

Parkeringsdekninga er i tråd med krava i kommuneplanen for Radøy, og er sett til 2-3 plassar for fritidsbustad og bustad, og min.1 plass per 30m2 BRA for konferansesenter/restaurant.

8.7 Trafikkareal

Dagens tilkomstveg er regulert med 4 m breidde og er felles for heile feltet. Avkjørsla til Fv 414 utformast som kryss jf. plankart. Frisiktsone er vist på plankart og sikra i føresegnene. Fylkesvegen er regulert med breidde og fortau tilsvarande reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1.

Interne tilkomstvegar til hyttene innanfor formåla skal som hovudregel nyttast som tur- og tilkomstveg for mjuke trafikantar, men dei skal opparbeidast med universell utforming og være kjørbare.

8.8 Støytiltak

Ikkje aktuelt.

8.9 Avfallshandtering/miljøstasjon

Det vil nyttast felles avfallsløysing som er plassert i tilknytning til parkeringsplass med gode snumoglegheiter for renovasjonsbil.

8.10 Risiko og sårbarhet

Risiko for brann, høgspenlinjer, tilkomst for utrykkingskøyretøy og trafikkulukker er tema som er vurdert til gul sone jf. kap. 6.12 og indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Temaa er vurdert for risikobildet som følge av planlagt utbygging og er kort kommentert med moglege tiltak under.

Uønskt hending	Aktuelt?	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<u>Er området utsett for:</u>					
Skog-lyngbrann?	Ja	Lite sannsynleg/S1	Katastrofalt/ K5		Det er ikkje nødvendig med tiltak for å redusere risikoen for skog og lyngbrann. Sjøen kan brukast som sløkkevasskjelde i nødstilfelle. Nye bygningar skal utformast i tråd med TEK 10.
Forureining					

Er det i området:					
Høgspenlinjer ?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Høgspenlina i nord er sikra som eigen omsynssone på plankart.
Beredskap					
Er det i området:					
Dårleg tilkomst for uttrykingskøyretøy?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Vegane skal utbetrast med breidde og kurvatur som vist på plankart, og det vil vere god tilkomst for uttrykingskøyretøy. Avkjørsla mot Fv414 skal utformast som kryss.
Infrastruktur					
Er området utsett for:					
Trafikkulukker?	Ja	Mindre sannsynleg/ S2	Farleg/ K4		Planområdet har vegareal og ein kan følgeleg ikkje utelukke faren for trafikkulukker. Vegen skal utbetrast til 4m breidde og avkjørsla mot fylkesvegen skal utformas som eit uregulert T-kryss. Direkte tilkomstvegar til hyttene er i hovudsak gangvei. Frisiktsone er vist på plankart. Gjennom å oppgradere internvegar og krysset til fylkesvegen vil ein få eit meir trafikksikkert vegnett enn dagens situasjon.

8.10 Andre forhold

Nei.

9 KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og vedtak

Planområdet er avsett til næringsformål i arealdelen til gjeldande kommuneplan for Radøy (2011 – 2023), planID 12602008000300.

Planforslaget er delvis i tråd med føringane i overordna plan.

Ein ønsker gjennom reguleringsplanen å vidareutvikle næringsverksemda, men for å kunne gjennomføre den ønska utviklinga og forbetringa av anlegget, er det behov for må tilføre betydeleg kapital. Den nødvendige kapitaltilførselen oppnår ein ved at delar av området blir bygd ut med hyttetomter for sal samt ved bygging av kombinasjonseiningar (sal og utleie i same eining). Strengt krav om «varme senger» har ein hemmande effekt på veksten i reiselivssektoren. Ein måte å endre dette på for å tilføre den nødvendige kapitalen i reiselivssektoren, er å auke andelen «kalde senger» (privateide hytter), som skal tilføre nok kapital til at reiselivstilboda kan vidareutviklast.

I tråd med den løysinga regulerer ein her i tillegg til reine utleiehytter privateigde hytter i 1,5 eller 2 etasjar, med underste etasje som utleieeining, eigd av hytteeigar, men med utleieplikt. Nasjonal og internasjonal marknadsføring blir gjort av profesjonelle. Sal av desse vil bidra til å skaffe den nødvendige kapitalen for vidare utvikling av næringa. Småbåtanlegg, restaurant og sløyebod samt andre fellesareal ved fritidssenteret vil kunne vere tilgjengelege og for eigarane av hyttene.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan er Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12601998000100, i krafrådt 02.04.1998. Planområdet er regulert til hytter, konferansesenter/service, småbåthamn og kai, samt parkering og veg.

Føreliggande planforslag er i hovudsak i samsvar med gjeldande reguleringsføremål, men vidareutvikling av dagens drift krev ei endring av reguleringsplan.

Formål er vurdert som passande i planområdet.

9.3 Estetikk

Bygningane ha ei heilskapleg form, og skal ha ei utforming som gjer at dei er i samspel med omgjevnadane. Alle nye hytter skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Det er ikkje tillate med frittliggande bodar på eigedomane. Snitt og illustrasjonsplan visar korleis området er tenkt utbygd. Snitt er vist med maksimale høgder, illustrasjonsplanen er retningsgivande.

9.4 Konsekvensar for naboar

Planområdet er allereie utbygd og ei vidareutvikling av området blir ikkje vurdert som å ha store konsekvensar for naboar. Fylkesvegen blir regulert med breidder tilsvarande reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1. Nedanståande kapittel om trafikkforhold viser at det ikkje vil genererast ei stor trafikkauke gjennom ei realisering av planen.

Det er lagt inn ein grøn buffersone mellom nye hytter og eksisterande LNF-område nord for planområde.

9.5 Trafikkforhold

Jamfør statistikkar frå Transportøkonomisk institutt, er gjennomsnittleg besøksomfang 19 gongar per år per brukte fritidsbustad. Nitti prosent av desse brukar bil (Farstad og Dybedal, 2011). Talet på turar til fritidsbustaden per år varierer med reiseavstanden. Talet turar totalt minkar jamt med aukande reiseavstand, men dei enkelte typane turar utartar seg ulikt. Helgeturar (1–3 overnattingar) er relativt stabilt rundt 10–12 turar fram til ca. 200 km, for så å minka jamt mot nær null turar ved 500 km. Talet på dagsbesøk er høgt (14) ved reiseavstand under 25 km, og minkar så ned til ca. éin tur per år ved avstandar frå 150 km og lenger.

Ferieturar (minst fire overnattingar) ser i liten grad ut til å variere med avstand, og innanfor ein avstand på 500 km varierer talet mellom 2,8 og 4,0 turar.

For Kvalheimsneset er det lagt opp til mellom 40 og 50 fritidsbustader. Om vi tek utgangspunkt i 40 einingar, og reknar alle for i bruk og alle med eigarar med <20 mil frå utgangspunkt til fritidsbustad, som alltid reiser med bil, vil det generere $40 \cdot 11 = 440$ helgeturar per år. Dette gjer eit dagsgjennomsnitt på $(440 \cdot 2) / 365 = 2,4$ bilturar.

Dersom ein tar det gjennomsnittleg totale talet turar til fritidsbustaden per år, 19, fordelt på gjennomsnittlig bilbruk ved fritidsreiser, vil talet bilreiser vere $((40 \cdot 19) \cdot 2) \cdot 0,9 / 365 = 3,7$ bilturar i døgnet jf. Transportøkonomisk institutt, rapport 1155/2011. Ein har då rekna med aktiv bruk av alle dei 40 fritidsbustadane.

Trafikkmengda i området er svært låg med ein ÅDT på 350 for tilgrensande fylkesveg. Som vist vil ikkje planlagt utbygging medføre ei stor auke i trafikkmeng i området. Vegareal og kryss mot Fv 414 er dimensjonert for planlagt utbygging, og det er regulert inn fortau langs deler av fylkesvegen. Tilgrensande plan vil kunne koplant på fortau og veg.

9.6 Kulturminne

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller SEFRAK-bygningar i planområdet.

Dersom det vert funne gjenstandar/kulturminne på land eller i sjø under anleggsverksemd vil arbeidet straks stoppast, og rette kulturminnemynde vil bli kontakta.

9.7 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

På lune stader som Kvalheimsnes kan oppslaget av bar- og lauvtrær i denne landskapstypen stedvis vere betydeleg, og her har landskapa preg av halvåpen buskhei, dvs et mellomstadium på vei mot mer lukkede lauv- eller barskogstyper. Vegetasjonen sin høgde og tetthet er avgjerande for kor sterk romvirkninga blir, men og for kor synleg busetnad og tekniske anlegg er. Snau lynghei gir opne landskapsrom, mens høyreist skog gir ei tettare innramming. Planområdet er småkupert, men har ingen store interne terrengvariasjonar. I søraust er ein skogdekt liten høgde, og det er stadvis bratt ned mot sjøen. I nordre del er opent terreng med låg, tett vegetasjon.

Planforslaget legg til rette for store uteopphaldsareal. Det er sikra i føresegnene at minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² for fritidsbustadar. Dette kan løysast i BUT, BLK og innanfor dei einskilde byggeformåla.

Innanfor BLK1 og BLK2 skal det etablerast ballbane alternativt tradisjonell leikeplass. Det er i tillegg lagt opp til felles leikeareal innanfor formåla BFR1 og BFR2.

Areal for felles leik skal vere egna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma. Dei skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Leikeareala skal ha universell utforming i tråd med TEK 10 kap 8.

Sør for eksisterande rorbuer er det regulert felles badeplass i tråd med eksisterande situasjon. Det er utover dette regulert småbåtanlegg, med sjøen som eit stort naturområde. Dette er ei vidareføring av gjeldande situasjon.

Det er lagt inn ein grøn buffer mellom nytt byggeområde BKB1 og LNF-område på 28/5 utanfor planområdet.

9.7 Privat og offentlege servicetilbod

Det omsøkte tiltaket inneber at dagens tilbod innan utleigehytter med fasilitetar blir betre.

9.9 Risiko og sårbarhet

Det er gjort ei risiko og sårbarheitsvurdering for dagens situasjon i kap. 6. ROS vurderinga syner at det ikkje er store risikomoment i området. I kap. 8 er det gjort ei ROS-analyse for ny situasjon/etter utbygging med ei skildring av avbøtande tiltak for tema som er vurdert til gul sone i kap. 6.12. Temaa indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Tiltak som skal iverksettast før utbygging er kort lista opp her:

- Risiko for brann: Nye bygningar skal utformast i tråd med TEK 10.
- Høgspenlinjer: Omsynssone for høgspenlinja i nord er sikra på plankart. Det er sikra i føresegnene at det ikkje kan oppførast bygningar eller gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med høgspenningsanlegget.

- Tilkomst for uttrykkingskøyretøy: Vegane skal utbetrast med bredde og kurvatur som vist på plankart, og det vil vere god tilkomst for uttrykkingskøyretøy. Avkjørsla mot Fv414 skal utformast som kryss.
- Trafikkulukker: Vegen skal utbetrast til 4 m bredde og avkøyrsla mot fylkesvegen skal utformas som kryss. Frisiktsone er vist på plankart og sikra i føresegnene.

ROS situasjonen i planområdet endrast ikkje som følge av utbygging.

9.10 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc.)

Gjennomføring av planlagt tiltak vil føre til ei lita auke i trafikkmengde. I hovudsak vil eksisterande vei nyttast. Det vil etablerast tilkomstvegar til hyttene.

Behov for oppgradering/utviding av eksisterande vann/avløp og el-anlegg vil vurderast i samband med rammesøknad.

Planlagt tiltak får ikkje konsekvensar for eksisterande infrastruktur.

9.11 Konsekvensar for næringsinteresser

Næringsverksemda ved Kvalheim Fritidssenter AS vil få ei auke ved realisering av planen.

9.12 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Ikkje aktuelt.

10 MEDVERKNAD

Det blei varsla planoppstart gjennom varslingsbrev av 07.05.14, og med innrykk i annonse i Strilen 08.05.14. Frist for merknader var 01.06.14. Det kom inn 8 merknader til 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 leik 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.

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 offentleg 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.

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 temaa 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.

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.

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 leggest inn i føresegnene etter PBL.

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 sikra i anna lovverk, og kan ikkje leggest inn i føresegnene etter PBL.

NVE, 26.05.14.

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Kommentar frå forslagsstillar:

Tatt til orientering.

Kurt-Steinar Kvalheim, 31.05.14.

- 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 bør 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 naboeigedom og byggeformål BKB1.

11 FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planframlegget legg til rette for vidare utvikling av området som fritidssenter. Det er ynskjeleg å private hytter med utleigedel og utleigehytter i planområdet. Ein ynskjer vidare å legge til rette for gode felles uteområde med ballplass og leikeapparat. Planframlegget inkluderer intern infrastruktur og småbåthamn. Dagens veg utbetrast med 4 m bredde og avkøyrsla mot Fv414 utformast som kryss. Dei private hytteområda med utleigeplikt er planlagt med ein tunstruktur med felles grønt- og leikeområde i midten.

Bygging og drift av utleigeeiningar med god standard, samt tilhøyrande investering i båtar, er svært kostnadskrevande. Investeringane er risikable og har lang nedbetalingsperiode. Ein ønsker gjennom reguleringsplanen å vidareutvikle næringsverksemda, men for å kunne gjennomføre den ønska utviklinga og forbetringa av anlegget, er det behov for må tilføre betydeleg kapital. Den nødvendige kapitaltilførselen oppnår ein ved at delar av området blir bygd ut med hyttetomter for sal samt ved bygging av kombinasjonseiningar (sal og utleie i same eining).

Dette er same modell som blir nytta ved ei rekke reiselivsbygg i fjellet. På dei store fjelldestinasjonane finn ein løysingar der sal av sjøveigande hytter gir inntekter som gir kapital til vidare utvikling av reiselivstilbod i form av utleigeeiningar, skiheisanlegg og aktivitetstilbod av ulikt slag. Ein erkjenner no at strenge krav om «varme senger», med det meiner ein utleie, pensjonat og hotell, har ein hemmande effekt på veksten i reiselivssektoren. Ein måte å endre dette på for å tilføre den nødvendige kapitalen i reiselivssektoren, er å auke andelen «kalde senger» (privateide hytter), som skal tilføre nok kapital til at reiselivstilboda kan vidareutviklast.

Flere av desse stadene planlegg ein og for kombinasjonsbygg, der privateigde hytter blir etablert i 1,5 eller 2 etasjar, med underste etasje som utleigeeining, eigd av hytteeigar, men med utleigeplikt. Nasjonal og internasjonal marknadsføring blir gjort av profesjonelle.

Same modell bør kunne nyttast ved reiselivsbygg ved kysten, der dei tunge investeringane er til båtar for fiske og turkjøring (som er hovudårsak til at anlegg ved sjøen har gjestar) samt til hytter for utleie.