

# PLANINITATIV VALDERSNES

For eiendom ved gbnr. 502/2.



Vallersneset – Alver kommune

# Innhold

<b>PLANINITIATIV – Reguleringsplan for Valdersnes – gnr. 502, bnr. 2, Alver kommune</b> .....	<b>4</b>
<b>Hovedinnholdet i planinitiativet</b> .....	<b>4</b>
Bakgrunnen for planinitiativet .....	4
Foreslått formål .....	5
Situasjonsplan: .....	5
<b>Planområdet</b> .....	<b>5</b>
Forslag til planavgrensning:.....	5
Kort skildring av området .....	6
<b>Eksisterende kartlegginger:</b> .....	<b>6</b>
ÅDT – Trafikk .....	6
Støyproblematikk .....	6
Rasproblematikk.....	6
Radonforekomst.....	6
Kulturminner .....	7
Geologiske undersøkelser .....	8
Arter i området – fisk, sjøpattedyr og skalldyr .....	8
<b>Forholdet til overordna planar og retningslinjer</b> .....	<b>9</b>
Kommuneplanen sin samfunnsdel - Aktuelle mål og strategier .....	9
Småbåthavner og naust: .....	9
Klima og miljø .....	9
Føringer gitt i overordna planer, samt retningslinjer for byggehøyder m.m.:.....	10
<b>Virkinger av planinitiativet</b> .....	<b>12</b>

Landskap, omgivelser og strøkskarakter .....	12
Fjernvirkning, utbyggingsvolum og høyder .....	12
Trafikk og støy .....	12
Naturmangfold .....	12
Friluftsliv .....	13
Kulturverdier .....	13
Barn og unge sine interesser .....	13
<b>Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket .....</b>	<b>13</b>
Medvirkning .....	13
Samfunnsikkerhet og risiko.....	14
Konsekvensutredning .....	15
<b>Konklusjon – planinitiativ .....</b>	<b>15</b>

## PLANINITIATIV – Reguleringsplan for Valdersnes – gnr. 502, bnr. 2, Alver kommune

Forslag til plannavn:	Reguleringsplan for Valdersnes
Stad/område:	Alver kommune
Gnr./bnr.:	502/2
Tiltakshaver:	Olav Ståløy
Plankonsulent:	Arkoconsult AS

### Hovedinnholdet i planinitiativet

#### Bakgrunnen for planinitiativet

Bakgrunnen for at det ønskes en plan for Valdersneset er ønske om å få tillatelse til å fortsette den bruken av området som er i dag, men med godkjent kaianlegg, bod og asfaltert vei. Tiltakshaver Olav Ståløy har søkt på tiltakene med søknad om dispensasjon, men har fått avslag. Han ønsker i tråd med Fylkesmannen og politikere i Radøy kommune sine anbefalinger å få regulert området slik at kaianlegget, bod og asfaltert vei vil være i tråd med plangrunnlag.

Framlegg til reguleringsplan blir utarbeidet av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshaver.

Det aktuelle området er på ca 1,2 daa og gjelder gbnr 502/2 i Alver kommune. Evt. nødvendig tilleggsareal i sjø og på land vil bli vurdert i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

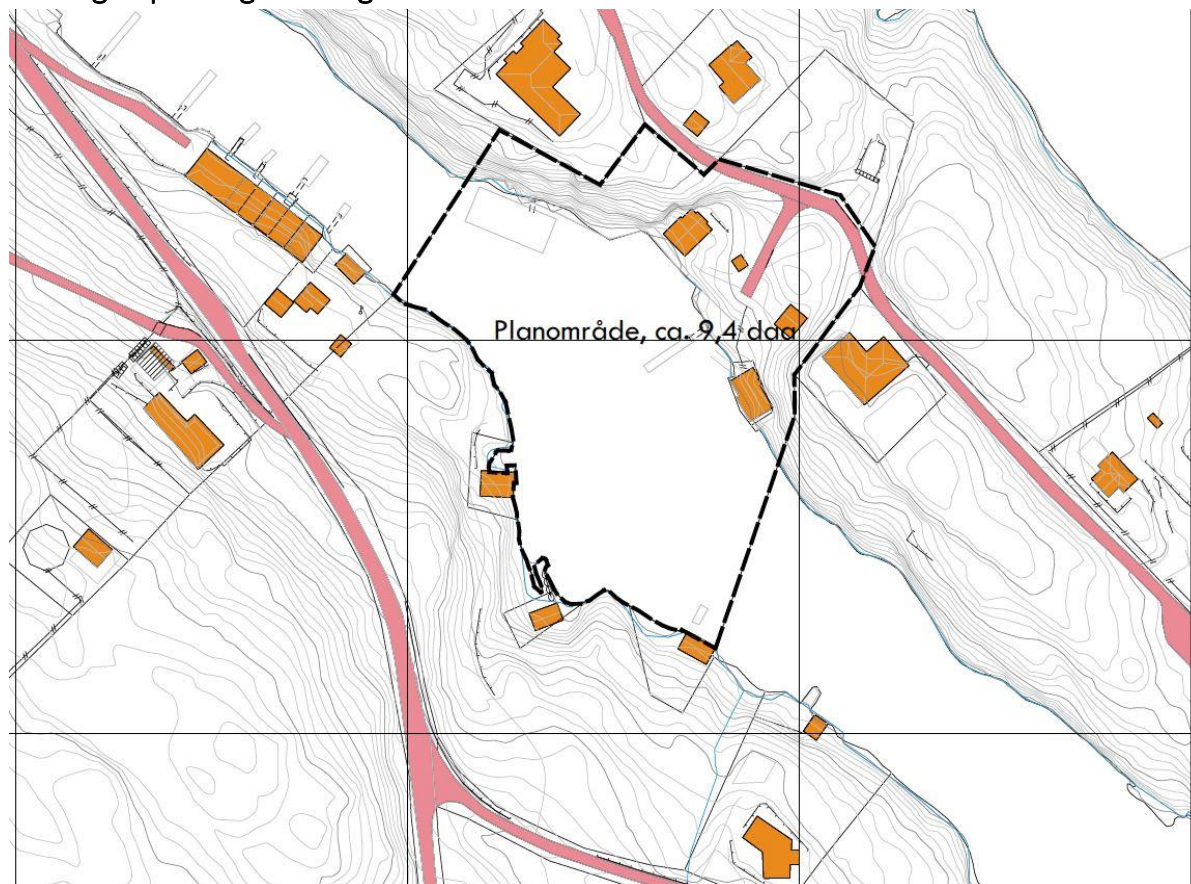
## Foreslått formål

Hovedsakelig naust med tilhørende kaiområde. Parkeringsplass til bruk av området og småbåtanlegg i sjø.

Situasjonsplan: Se vedlegg – 1

## Planområdet

Forslag til planavgrensning:



### **Kort skildring av området**

Området som man ønsker å regulere er en del av Vallersnes, en større eiendom som ligger på en halvøy i Vallersneset. Eiendommen er i dag regulert i Kommuneplan for Radøy som LNF-formål, forbud mot tiltak i sjø og flerbruksområde for bruk og vern av sjø og vassdrag. Område som er gjenstand for regulering er tegnet inn på en situasjonsplan som viser hvilke tiltak som vil bli i tråd med ny reguleringsplan. Det er ikke tenkt å opparbeide eiendommen mer enn hva situasjonsplanen viser.

Området på land vil man regulere til naust og kaiområde, samt et mindre areal for parkering. I sjøen vil man endre formål til småbåtanlegg rundt allerede opparbeidet kaianlegg og flytebrygge. Mot sjø vil det lages en byggegrense som følger kaianlegget.

### **Eksisterende kartlegginger:**

#### **ÅDT – Trafikk**

Fv 5492 som ligg sør-vest for planområdet og som planområdet har avkøyning til og fra har en ÅDT på 350.

#### **Støyproblematikk**

Planområdet ligg i hvit sone for støy i Statens vegvesens registreringer.

#### **Rasproblematikk**

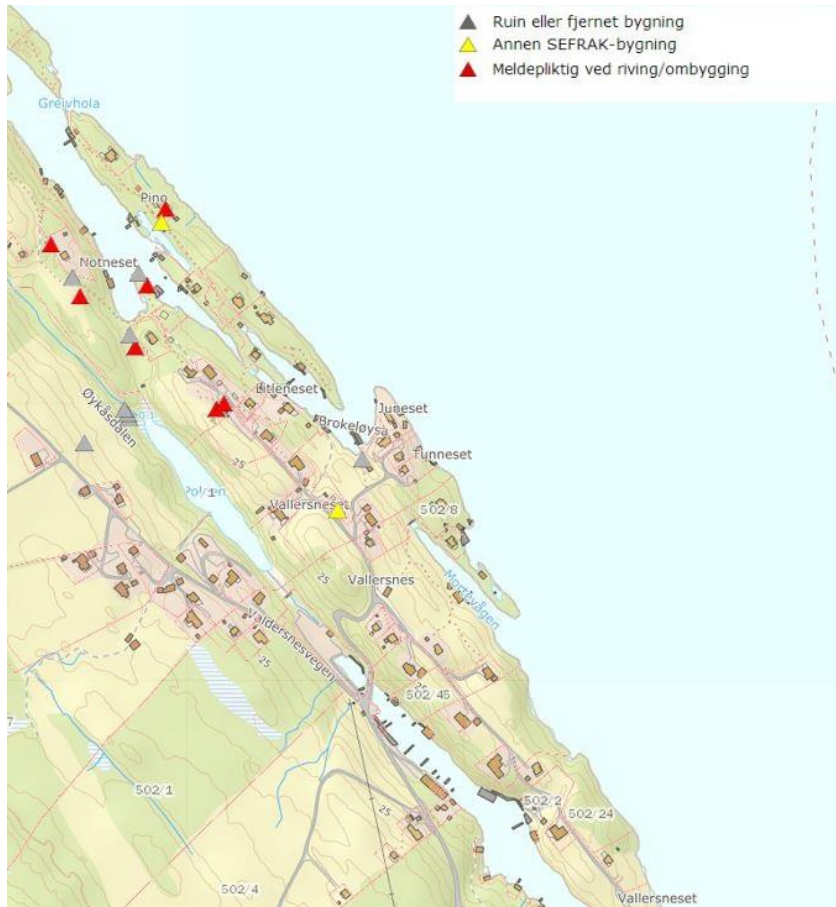
I NVE's aktsomhetskart for skred er det ikke registrert noe fare for verken jordskred eller snøskred innenfor området. Det er likevel viktig å være klar over at i bratthetskartet til NVE er det vist noen områder mellom 35-45 grader bratt.

#### **Radonforekomst**

Radonmålinger for området viser moderat til lav forekomst. Prosjektet vil følge dagens standarder for teknisk forskrift hva gjelder radon.

## Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor området man ønsker å gjøre tiltak. Det er derimot registrert noen SEFRAK-registrerte bygninger nord-vest for den aktuelle eiendommen.



Figur 2 – kulturminner

## Geologiske undersøkelser

Det er ikke gjort geologiske undersøkelser innenfor planområdet som vi er kjent med.

Berggrunnskart fra ngu.no sier om berggrunnen i området følgende: *Gneis, vesentlig variabelt omdannet charnockitt, fra granittisk-syenittisk til amfibolittisk, ensartet til heterogen og båndet, stedvis øyegneis, ikke inndelt.*

## Arter i området – fisk, sjøpattedyr og skalldyr

Det er mange ulike typer fisk og skalldyr i området ved og rundt Valdersneset. Det er laget en liste over de viktigste og hvilke funksjon området har for arten:

- Norsk vårgytende sild – beiteområde
- Nordsjøsei - oppvekstområde
- Makrell - gyteområde
- Kysttorsk – gyteområde
- Brosme – utbredelsesområde
- Kolmule – utbredelsesområde
- Lange – utbredelsesområde
- Nordsjøhyse – utbredelsesområde
- Nordsjøtorsk – utbredelsesområde
- Vanlig uer – utbredelsesområde
- Øyepål – utbredelsesområde

Det er også registrert flere sjøpattedyr som ferdes i området rundt Valdersneset:

- Vågehval - beiteområde
- Steinkobbe - utbredelsesområde
- Nise – utbredelsesområde
- Kvitnos – utbredelsesområde

Det er ikke registrert noen arter på land innenfor området



## Forholdet til overordna planar og retningslinjer

### Kommuneplanen sin samfunnsdel - Aktuelle mål og strategier

#### Småbåthavner og naust:

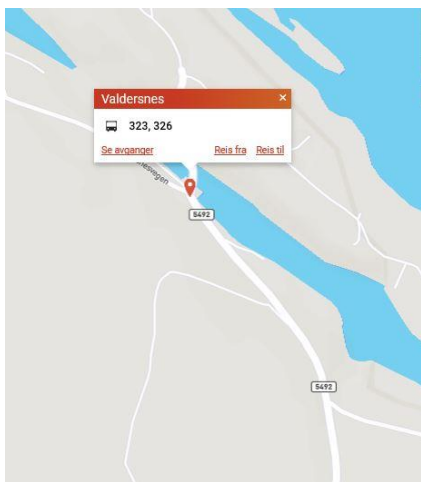
Planinitiativet søker å utvikle et allerede etablert område for naust og småbåtanlegg. I planbeskrivelsen til KDP Radøy finner vi følgende mål:

- *Det skal leggjast til rette for god tilgang til bruk av sjøområda i kommunen ved at det vert sett av område for småbåthamner.*
- *Der tilhøva ligg til rette for det, kan det opnast for utviding/fortetting av eksisterande naustområde.*
- *Ved regulering av naustområde og småbåthamner skal det sikrast god tilkomst, areal til parkering og tilstrekkeleg areal for ålmenta.*

Planinitiativet åpner opp for utvidelse av et eksisterende område for naust og småbåtanlegg. Dette er i tråd med kommunedelplan for Radøy.

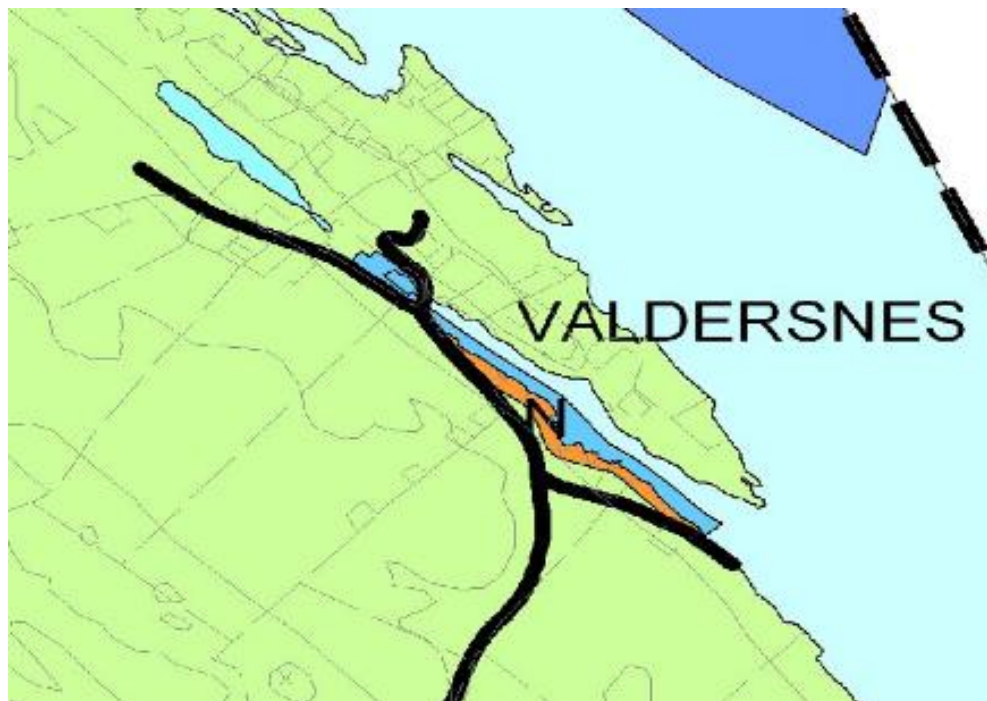
#### Klima og miljø

I og med at tiltakene ligger utenfor allfarvei legges det her opp til bruk av bil som transportmiddel. Det er busstopp i tilknytting til området, og det går noen busser fra f.eks. Manger sentrum til Valdersnes. Busstiden er stort sett på over 1 time og avgangene er få, så trolig vil de fleste velge bil som transportmiddel til området.



Figur 3 – bussholdeplass i området

Føringer gitt i overordna planer, samt retningslinjer for byggehøyder m.m.:



Figur 4 - Utsnitt fra KDP – Radøy

Eiendommen er i dag uregulert men står i kommunedelplan for Radøy som LNF-formål, forbud mot tiltak i sjø og flerbruksområde for bruk og vern av sjø og vassdrag. Område som er gjenstand for regulering er tegnet inn på en situasjonsplan som viser hvilke tiltak som vil bli i tråd med ny reguleringsplan. Det er ikke tenkt å opparbeide eiendommen mer enn hva situasjonsplanen viser. Se situasjonsplan vedlagt planinitiativ.

Når det gjelder føringer gitt i kommunedelplan for Radøy vil vi trekke frem følgende:

## **Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23**

### **Fleirbruksområde i sjø, jf. pkt. 3.5:**

- *Føremålet er fleirbruksområde for ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, drikkevann og natur- og friluftsområde, kvar for seg eller i kombinasjon.*
- *I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebrygger og kaianlegg, jfr plan og bygningslova § 11-11 nr 3.*
- *Naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr 4.*
- *Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar som hindrar den frie ferdsel innafor byggegrense mot vassdrag, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr 5.*

### **Krav til parkering jf. pkt. 2.10**

Småbåtanlegg – minimum 1 p-plass per 4.båtplass. Øvre grense 1 p-plass per 3. båtplass.

### **Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver og Austrheim kommune.**

Det er den 23.06.2020 fastsatt en forskrift som tar for seg vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområder. Formålet med denne forskriften er å ta vare på et unikt fjord- og pollsystem med lavt oksygeninnhold. Ta vare på spesielle arter i området, og holde på verneverdiene uten større grad av ytre påvirkning. Området skal kunne fungere som referanseområde for forskning og overvåkning.

Utfrå dette planinitiativet finner vi ikke at dette tiltaket vil utgjøre noen vesentlig innvirkning på biologisk mangfold i området. Det er ifølge miljøstatus.no ikke registrert noen sårbare arter innenfor planområdet.

Vi legger vekt på at det her i planinitiativet er kun gjort overordna vurderinger og vi tar forbehold om at det kan dukke opp ting undervegs i planarbeidet som gjør at man må ta nye vurderinger opp mot naturmangfold.

## **Virkninger av planinitiativet**

### **Landskap, omgivelser og strøkskarakter**

Landskapet er typisk kystlandskap med lengre nes-formasjoner som strekker seg ut mot sjø. Området er ikke noe spesielt bratt og er i umiddelbar nærhet til sjø.

Området på land vil man regulere til naust og kaiområde, samt et mindre areal for parkering.

I sjøen vil man endre formål til småbåtanlegg rundt allerede opparbeidet kaianlegg og flytebrygge. Mot sjø vil det lages en byggegrense som følger kaianlegget.

Større forstøtningsmurer skal forsøkes unngås.

### **Fjernvirkning, utbyggingsvolum og høyder**

Tiltakene som her er skissert ligger for det meste i sjøkanten inne i et nes, det vil derfor ikke bli større fjernvirkninger. Man vil kunne se småbåtanlegget fra sjø og fra noen knauser rundt, men i og med at området er etablert med naust og flytebrygger fra før vil ikke dette skille seg ut fra resten av området.

### **Trafikk og støy**

Det vil være noe økt trafikk og støy ved planlagt utbygging.

Planlagt bebyggelse ligger i hvit støysoner per i dag. Trafikkmengden som følger med en liten småbåthavn er ikke særlig stor, men man vil få perioder i sommerhalvåret hvor anlegget blir hyppigere brukt.

### **Naturmangfold**

Det er ikke registrert noen viktige naturtyper i området. Det er heller ikke registrert sårbare dyrearter eller annet av interesse innenfor planområdet. Dersom det skulle være behov for å utarbeide en rapport om biologisk mangfold i området kan dette innhentes under planarbeidet. Det må avklares med kommunen hvilken virkning den nye forskriften om vern av Lurefjorden og Lindåsosane.

Vi ønsker å fremheve at det her er snakk om legalisering av en eksisterende situasjon. Det vil si at det ikke endres noe på dagens situasjon med tanke på utfylling i sjø. I forskriften åpnes det for dispensasjon til småbåthavner, flytebrygger og fortøyninger. En eventuell fjerning av dagens situasjon må også vurderes opp mot konsekvenser- mulig dette har større negativ innvirkning.

### Friluftsliv

Det er ikke registrert viktige friluftsområdet tilknytting til det aktuelle området. Det er et delvis bebygd hytte/naust område hvor stort sett eierne av disse oppholder seg. Tiltakene man her skisserer vil ikke påvirke friluftslivet i negativ forstand. Område vil fremdeles være åpent for ferdsel, bading og fiske.

### Kulturverdier

Det er som nevnt ingen kulturminner som vil bli påvirket av tiltakene man her planlegger.

### Barn og unge sine interesser

Planinitiativet rører ikke ved barn og unges interesser på noen negativ måte. Området vil kunne nyttes til bading og fiske av barn og unge. Det vil derimot bli bedre tilrettelagt for slike aktiviteter da man får en kai man kan stå på eller bade fra.

## Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

### Medvirkning

Berørte offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

Statens vegvesen

- Vestland fylkeskommune
- Fylkesmannen i Vestland
- BIR
- BKK
- NGU

- NVE
- Miljødirektoratet

Aktuelle naboer og berørte fagmyndigheter, eiere, festere og andre vil bli nabovarslet ved oppstart av planarbeidet. Dersom det er merknader innen oppstart vil disse bli kommentert i eget skjema som vil sendes over til kommunen. Merknader fra fagmyndigheter vil også bli tatt med videre i planprosessen dersom de er relevante. Planarbeidet vil bli og varslet i lokalavisen og alle som ønsker har mulighet til å komme med innspill.

### Samfunnssikkerhet og risiko

Punkter vi vil ta for oss i en ROS-analyse for det aktuelle området:

#### Natur og miljø:

- Ekstremvær
- Flomfare
- Skredfare
- Grunntilhøve
- Fauna og flora
- Landskap

#### Menneskeskapte forhold:

- Forurensing
- Brann og eksplosjonsfare
- Energitransport
- Friluftsliv, rekreasjon, tilgjengelighet til sjø

#### Sårbarhet knyttet til infrastruktur og transport:

- Beredskap
- Trafikkfare

- Forurensing
- Støy

### Konsekvensutredning

Planen er etter vår vurdering ikke omfattet av forskrift om KU. Man ønsker her å benytte seg av areal som er avsatt til ønsket formål på andre siden av sundet. Det er diskutert tidligere muligheter for å flytte deler av dette arealet over til ønsket område. Man vil da ikke endre på størrelsen areal avsatt i KDP til naust/småbåthavn, men heller flytte på området i seg selv.

Vi vurderer at planen ikke vil være omfattet av §6 – alltid KU, krav om planprogram, punkt 25, vedlegg I. Dette da vi anser at planleggingen av flytting av avsatt areal her er i tråd med overordnet plan. De andre punktene i vedlegg I er ikke aktuelle å vurdere i dette tilfellet.

Nærmere vurderingsgrunnlag vil vises i en eventuell planbeskrivelse.

## Konklusjon – planinitiativ

### Fordeler:

Det er flere fordeler ved å lage en reguleringsplan for ønsket tiltak her.

- Økt tilgang på båtplasser, badeplass og område for fiske
- Opparbeiding av området i tråd med eiers egeninteresse
- Tilpassing til terrenget, utnytting av ubrukt område i dag
- I tråd med mål i KDP for Radøy kommune

Ulemper:

- Noe økt trafikkmengde
- Mulig opplevelse av privatisering i strandsonen