



Opus Bergen AS

## **Uttale til oppstartsmelding av endring av reguleringsplan for Kvalheimsneset - Radøy – Gnr. 28, bnr. 63, 90, 95 – prosjektnummer P17064**

Vi viser til dykkar brev av 15.12.2017 med melding om oppstart av reguleringsplanendring for Kvalheimsneset.

Formålet med planen er å endra formålet fritidsbustad/næring til fritidsbustad. Dei eksisterande og planlagde fritidsbustadene i området har tvungen utleigedel. Ein ynskjer å legge til rette for vidare utvikling av området for fritidsbustader og serviceområde med private fritidsbustader med frivillig utleigedel, samt opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar. Endringane omfattar i all hovudsak formålet for fritidsbustad-området, det vert lagt opp til same plassering av felt og same tal einingar som i gjeldande plan.

Planområdet er regulert til næringsområde med utleiehytter og kombinert formål fritidsbustad/næring i gjeldande plan. I gjeldande kommuneplan er området sett til næringsformål.

### **Fylkesmannen sine merknader**

Formålet fritidsbustad er ikkje i samsvar med formål næring som området er sett til i arealdelen av kommuneplanen. Det er under 2 år sidan reguleringsplanen vart endra og i den prosessen signaliserte Fylkesmannen at ein ikkje ville motsetja seg ei fornying og utbygging av området til næring/utleigeføremål. Fylkesmannen si vurdering er at reine fritidsbustader utan krav til utleige vil vere vesentleg i strid med overordna plan, og Fylkesmannen er kritisk til ein slik endring. Vi er spesielt kritisk i dei områda som ligg nærast sjøen.

Det er andre kriteria som ligg til grunn for å leggje til rette for næring i strandsona enn og legge til rette for private fritidsbustader. Næring har til dømes i dei fleste tilfella større samfunnsnytte enn fritidsbustader. Det er heller ikkje naudsynt med fritidsbustader i 100-metersbelte.

Strandsona og fjorden i dette område er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo – Byngja. Planområdet inngår i landskapsområdet Kvolmosen - Austrevågen, som er av typen våg og smalsundlandskap. I kartlegginga av landskapstypar i Hordaland er landskapsområdet verdisatt med «stor verdi». Vi vurderer difor at strandsoneverdiane i området er store.

Fylkesmannen er difor kritisk til- og rår i frå endring av formål til fritidsbustad.

Med helsing

Egil Hauge  
fagdirektør

Hege Brekke Hellesø  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Statens Vegvesen, Region Vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER
Radøy kommune	Radøyvegen 1690	5936	Manger