

RADØY KOMMUNE
Radøyvegen 1690
5936 MANGERDato: 10.08.2018
Vår ref.: 2017/17528-11
Saksbehandlar: snowaag
Dykkar ref.:

Att. Rolf Raknes

Fråsegn til Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde - 1.gong offentleg høyring, Radøy kommune

Vi viser til brev datert 01.06.2018 om høyring av forslag til reguleringsendring for Kvalheimsneset, Radøy kommune. Hovudføremålet i planen er å legge til rette for vidare utvikling av området med private fritidsbustader med frivillig utleiedel, samt restaurant, felles anlegg og konferansesenter. Planområdet er satt av til næringsformål i KPA 2009-2021 for Radøy. Planforslaget er delvis i tråd med overordna plan.

Det er vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer reguleringsendingane ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: www.hordaland.no

Vurdering

Planfaglege merknader/ strandsone

Planområdet er avsett til næringsformål i arealdelen til gjeldande Kommuneplan for Radøy (2011 – 2023). Planframlegget regulerer i hovudsak for formål fritidsbustad, dette er ikkje i tråd med formål i overordna plan. Serviceområdet i vest vil framleis vere regulert som kombinert formål, bebygging og anlegg, som ved dagens situasjon.

Gjeldande reguleringsplan for området vart vedteken så seint som i 2016, og deler av området er allereie utbygd. Det er no ynskjeleg å legge til rette for vidare utvikling av området med private fritidsbustader med frivillig utleiedel, samt fritidssenter med serviceområde, restaurant/ felles anlegg/ konferansesenter, og opparbeidde uteområde med ballplass og leikeplassar. Planen legg til rette for oppføring av totalt 43 einingar, kor 13 allereie er bygd. Flytebrygga er også realisert. Det er mindre endringar på fleire av utbyggingsfeltene samanlikna med gjeldande plan, og dette har i stor grad med justeringar av vegsystemet å gjere.

Det er utarbeidd snitt og teikningar i samband med gjeldande reguleringsplan vedtatt i 2016 som viser busetnaden i terrenget. Då det ikkje er planlagt endringar i utforming og plassering av fritidsbustader, er desse framleis aktuelle og følgjer planen. Hovudendringa frå den vedtekte planen i 2016 er i hovudsak ei endring frå krav om private einingar med *tvungen utleiedel*, mens ein no ønskjer å gjere denne utleiedelen *frivillig*. Nytt planforslag er soleis ei endring frå eit næringsretta krav som til ein viss grad opnar opp for at fleire kan ta i bruk strandsona i dette området, og ein kan hevde at det nye planforslaget sann sett i større grad opnar for privatisering i strandsona. På generelt grunnlag er Fylkeskommunen negativ til

privatisering av strandsona, og meiner at ein ved utbyggingstiltak i strandsona i størst mogleg grad bør sikre ålmenn tilgang.

Dette standpunkt gjorde seg og synleg i vårt fråsegn til eksisterande reguleringsplan, datert 11.01.2016, der vi støtta løysinga for å hindre at områda vert omgjort til reine private hytteområde. Vi var då positive til dei kombinerte føremåla for fritidsbustader /fritids og turistføremål og bevertning, og at det var knytt føresegn til planen som ville sikre hytteutleige i desse områda. Prinsipielt stiller vi oss difor negativ til dei reguleringsendringane som no er fremma.

Det er per i dag opparbeida badeplass (GB) og badeanlegg (VB) sør for rorbuene (BFR10). Dette er regulert til badeplass og er felles for heile planområdet. Dette kan i planframlegget vidareutviklas og det kan etablerast benker og bord på land, samt feste til badebryggje, badetrapp og stupebrett i sjø. Særskilt med tanke på ålmenn tilgang til strandsona, og at ein i opphavleg reguleringsplan stilte krav om utleigedelar for å redusere den privatiserande effekten av tiltaket i strandsona, meiner vi at dette området bør få ein utforming og tilgjengelegheit som sikrar moglegheitene for ålmenn tilkomst til desse tilrettelagde områda i strandsonen.

Barn og unges interesser

Planforslaget regulerer felles leikeplass med krav som sikrar gode soltilhøve og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, trafikkfare og stråling. Areal for felles leik skal ha ei varierende utforming med tanke på ulike aldersgrupper og årstider. Dette stiller vi oss positive til.

Klima og energi

Endringar i klima med meir totalt nedbør og meir intenst nedbør vil auke utfordringar med handtering av overvatn. I Naturlege avrenningsvegar og vegetasjonsmessege fordrøyningar vil endras eller fjernast ved utbygging, noko som kan ha stor effekt på overvassituasjonen. Det er difor viktig at det rettast eit særleg fokus på korleis overvatn skal handterast i planområdet.

Ved all utbygging nær sjølina er det viktig å gjere vurderingar knytt til framtidast klima, og forventa endringar på stormflo og havnivåstiging. Vi kan vise til [Klimaprofil Hordaland](#) for ytterlegare informasjon og råd for planlegging til eit endra klima.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt innan kulturminnevern.

Planområdet vart regulert i 2016 og Fylkeskonservatoren hadde ingen vesentlege merknader til planområdet då, jf. vårt brev av 11.02.2016. Me har ingen merknader til reguleringsendringa.

Landskap/ Arkitektur og estetikk

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevningane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Vi ber om at ein har særleg omsyn arkitektur, materialval og terrengingrep i prosessen vidare.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld strandsona, barn og unges interesser, klimatilpassing, kulturminner og landskapstilpassing. Særskilt ønskjer 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.

Eva Katrine R. Taule

fagleiar kommunal plan

Snorre Waage
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Snorre Waage, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Sigrun Wølstad, Fylkeskonservatoren, Avdeling for kultur og idrett

Kopi til:

FYLKESMANNEN I HORDALAND

Statens vegvesen - Region Vest