



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
05.09.2018
Dykkar dato
01.06.2018

Vår referanse
2017/14849 421.4
Dykkar referanse
18/8726

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Uttale med motsegn til reguleringsplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde i Radøy kommune.

Fylkesmannen har mottatt reguleringsplan for Kvalheimsneset i Radøy kommune til offentlig ettersyn 01.06.2018. Fylkesmannen har fått utsett frist for uttale til 07.09.18.

Formålet med planarbeidet

Reguleringsplan for Kvalheimsneset Serviceområde blei vedtatt i 02.04.1998 og endra 13.06.2007 og 03.03.2016. I 1998 vart det opna for bygging av utleigehytter og konferansesenter. I 2016 vart det opna for at delar av området kunne byggast ut med private hytter med tvungen utleigedel. No er planen nok ein gong på offentlig ettersyn. Formålet med planendringa er å legge til rette for private fritidsbustader med frivillig utleigedel, samt restaurant/felles anlegg, småbåtanlegg og opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

Planstatus

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

Fylkesmannen si vurdering

Formålet fritidsbustad er ikkje i samsvar med formålet næring som området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen. Det er om lag 2,5 år sidan reguleringsplanen vart endra. I den prosessen signaliserte vi at vi ikkje ville motsetja oss 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 vi er kritiske til ei slik endring. Vi er spesielt kritiske i dei områda som ligg nærast sjøen. Forslagsstillar meiner at område nærast sjø er nedbygd. Etter det vi kan sjå er det berre områda BRF 10, 11 og 12 og BKB som er utbygde.

Det er andre kriterium som ligg til grunn for å leggje til rette for næring i strandsona enn å 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-metersbeltet. Vi meiner også at private hytter i større grad vil verke privatiserande på strandsona enn det utleigeeiningar vil føre til.

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 land-

skapsområdet verdsett med «stor verdi». Vi vurderer difor at strandsoneverdiene i området er store.

Vi vil også peike på at vi er svært uroa over presedensverknadene i denne saka. Med stadige planendringar vert strandsona nedbygd og privatisert av tiltak som i utgangspunktet ikkje var tenkt i området. Ved å tillate ei slik gradvis endring frå næring til private hytter kan kommunepanen som styringsverktøy bli vesentleg tilsidesett.

Konsekvensutgreiing

I planskildringa står det at utgreiingar etter forskrift om konsekvensutgreiingar ikkje er aktuelt. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er riktig. I forskrift om konsekvensutgreiingar står det at «*Nye bustad- og fritidsboligområder som ikkje er i samsvar med overordnet plan*» alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram jf. forskrift om konsekvensutgreiingar § 6 b vedlegg I. Området er sett av til næring i overordna plan og utleiehytter og kombinert byggje og anleggsformål i gjeldande reguleringsplan. Det er ikkje det same som private fritidsbustader.

Konklusjon

Fylkesmannen har tilbydd kommunen eit dialogmøte i saka, men kommunen har takka nei. Fylkesmannen finn det difor naudsynt å fremme motsegn til at planendringa opnar for private fritidsbustader i strandsona. Det er ikkje i tråd med overordna plan. Vi meiner og det er krav om konsekvensutgreiing. Bakgrunnen for motsegna er planen sine verknader for strandsoneverdiene, jf. plan- og bygningslova § 1-8 og dei statlege planretningsliner for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Statens Vegvesen, Region Vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen