

# **FORSLAGSSTILLAR SI PLANSKILDING**

Datert: 07.03.19

## **Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde, Gnr. 28, bnr. 63, 90, 95. Radøy kommune**



---

### **RADØY KOMMUNE**

Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde, gnr. 28 bnr. 63, 90, 95.

Arealplan-ID 126020170001000

<b>1. SAMANDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. NØKKELOPPLYSNINGER.....</b>	<b>5</b>
<b>3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>6</b>
<b>4. PLANPROSESSEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER.....</b>	<b>8</b>
5.1 STATLEGE PLANRETNINGSLINER.....	8
5.2 REGIONALE PLANAR .....	8
5.3 KOMMUNEPLAN.....	8
5.3 REGULERINGSPLAN(AR) .....	10
<b>6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) .....</b>	<b>12</b>
6.1 LOKALISERING .....	12
6.2 AVGRENSING .....	13
6.3 TILSTØYTANDE AREALBRUK/STATUS.....	13
6.4 EKSISTERANDE Busetnad.....	14
6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK .....	14
6.6 SOLTILHØVE.....	15
6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD .....	16
6.8 GRØNE INTERESSER OG BARN OG UNGES BRUK.....	16
6.9 KULTURMINNEVERDIAR.....	17
6.10 VEG OG TRAFIKKFORHOLD .....	17
6.11 STØY.....	18
6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING .....	19
6.13 VATN OG AVLØP .....	19
6.14 ENERGI.....	19
6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SØRVISTILBOD .....	20
6.16 RISIKO OG SÅRBARHEIT .....	20
6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR .....	25
<b>7. UTGREIINGAR IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVEINSUTGREIINGAR .....</b>	<b>26</b>
<b>8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>27</b>
8.1 INNLEIING .....	27
8.2 REGULERINGSFORMÅL .....	28
8.3 BYGGEFORMÅL .....	29
8.4 LEIK/UTEOPPHOLDSAREAL .....	32
8.5 SOLTILHØVE.....	34
8.6 PARKERING/GARASJE(R) .....	34
8.7 TRAFIKKAREAL.....	36
8.8 STØYTILTAK .....	37
8.9 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON .....	38
8.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT .....	38
8.11 ANDRE FORHOLD .....	39

<b>9. KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>40</b>
9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK.....	40
9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR .....	41
9.3 ESTETIKK.....	41
9.4 KONSEKVENSAV FOR NABOAR.....	42
9.5 TRAFIKKILHØVE.....	42
9.6 KULTURMINNE .....	43
9.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET.....	43
9.8 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD .....	44
9.9 RISIKO OG SÅRBARHEIT .....	44
9.10 INFRASTRUKTUR (VEG/VANN/AVLØP, EL-ANLEGG ETC.) .....	45
9.11 KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER .....	45
9.12 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSAV FOR KOMMUNEN .....	45
<b>10. MEDVERKNADAR .....</b>	<b>46</b>
<b>11. FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR .....</b>	<b>49</b>

#### **Vedlegg til plan:**

- Reguleringsplankart, datert 07.03.19
- SOSI-kontroll Reguleringsplankart
- Reguleringsplanføresegner, datert 07.03.2019
- Illustrasjonsplan, datert 07.03.19
- Naturmangfaldvurdering rev.2019
- Snitt, snittlinjer vist i illustrasjonsplanen
  - Snitt aa 2014\_aktuell2019
  - Snitt bb 2019

## 1. SAMANDRAG

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

Planområdet utgjer om lag 62,9 daa og er avgrensa som vist på vedlagt kart.

Formålet med 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.

Eigarane ser eit langsiktig potensiale i vidare utvikling av tilbudet ved Kvalheim Fritidsenter AS. Sidan oppstart i 2000 har selskapet drive med negative resultat. For å kunne realisera reguleringsplanen må fritidsbustader/orbuer seljast for å få inn kapital til vidare drift og utbygging. Etter kontakt med meglar er konklusjonen at det ikkje er noko marknad for private fritidsbustader med tvungen utleiedel. Dette er også ein praksis som dei fleste kommunar har forlete då ein opplever at strenge krav om «varme senger» (utleige) har ein hemmande effekt på veksten i reiselivssektoren. Eigarane vurderer difor at den einaste moglegheita til fortsett drift og aktivitet på Kvalheimsneset er å auke delen «kalde senger» ved å privatisera området slik at fritidsbustader/orbuer kan seljast enkeltvis for å tilføra kapital til vidare utvikling av området.

Dette er bakgrunnen for at ein ynskjer ei reguleringsendring frå næring og kombinert fritids- og turistformål, til fritidsbebyggelse. Ei slik endring vil opne opp for at det kan byggast fritidseigedommar for sal, som har frivillig utleiedel, i motsetnad til tvungen utleiedel som i dagens situasjon. Det vil framleis vere næringsverksemd i området som eit driftsselskap/ servicesenter tek hand om. Selskapet vil utføra ein del tenester, som administrasjon og utleige/marknadsføring av utleiedel, utleige av båtar, drift av marina, drift av restaurant og konferansesenter og vaktmeistertenester og andre tenester for eigarane av fritidsbustadene.

I tråd med løysinga som ofte blir nytta ved reiselivsanelegg i fjellet, regulerer ein her privateigde fritidsbustader i 1,5 eller 2 etasjar, med ein underetasje som kan nyttast som utleigeining. For å skape eit einsarta preg i fritidsbustadområdet, er det lagt inn føringar for korleis fritidsbustadene kan utformast. Innanfor dei ulike områda er fritidsbustadene tenkt lagt i 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. Denne gjer tilgjenget til deler av strandsona i området betre.

Ved offentleg ettersyn av planframlegg blei det fremma motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland, knytt til privatisering med private fritidsbustader i strandsona. For å koma Fylkesmannen i møte har ein fjerna to heile, og delar av eit tredje byggjefelt i søraust. Dette redusera omfanget av utbygginga med 5 fritidsbustadar, og det sikrar ivaretaking av ein skogkledd kolle i aust. På denne måten blir den ubygde funksjonelle strandsona ivareteken, og ålmenn ferdsel forbi fritidsbustadane i aust er sikra via det breie grøntdraget.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Kommune	<b>Radøy</b>
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 utleigefritidsbustadr, kombinert byggje- og anleggsformål, uteopphald/leik, småbåtanlegg, kai, samferdselsanlegg.
Forslagsstiller	Kvalheim Fritidsenter AS
Grunneigarar (sentrale)	Kvalheim Fritidsenter AS
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plans hovudføremål	Private fritidsbustader, småbåtanlegg, uteopphaldsareal/leikeplass.
Planområdets areal i daa	62,9 daa
Føreligg det varsel om innsigelse (j/n)	J
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Kunngjering oppstart, dato	Kunngjering i Strilen 12.12.2017
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt.(j/n)	

### **3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET**

#### **Bakgrunn**

Forslag til reguleringsendring er utarbeid av Opus Bergen AS. Forslagsstillar er Kvalheim Fritidsenter AS. Bakgrunnen for at ein ynskjer å omregulera området når gjeldande plan er vedteken så nyleg som mars 2016, er at drifta til Kvalheim Fritidsenter ikkje går rundt med gjeldane formål med tvungen utleigedel i samband med private fritidsbustader. Styret har vedteke å leggja ned drifta dersom det ikkje blir moglegheit for å generera kapital ved å kunne selje private fritidsbustader, med frivillig utleigedel, for å fullføra utviklinga i planområdet.

#### **Intensjonen med planforslaget**

Hovudformålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidsenter med hovudvekt på private fritidsbustader med frivillig utleigedel, samt restaurant/felles anlegg, småbåtanlegg og opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

## 4. PLANPROSESSEN

Det blei gjennomført oppstartsmøte med representantar frå Radøy kommune, forslagsstillar og Opus Bergen AS den 01.12.17.

Varslingsbrev til partar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar blei sendt ut 05.12.17. Planoppstart blei annonsert i fulldistribusjonsutgåve av Strilen den 12.12.17.

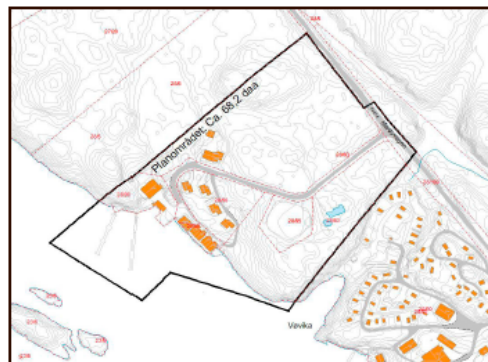
Frist for merknader blei sett til 15.01.18. Det kom inn 9 merknader til oppstart av planarbeid, kor ein var frå privat grunneigar. Merknadar er summert opp og kommentert i kapittel 9.

### 4.1 Offentleg høyring

Etter at planen blei lagt ut til offentleg høyring, kom det motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland som i stor grad omhandla privatisering med private fritidsbustader i strandsona. Det blei gjennomført dialogmøte mellom Fylkesmannen og Radøy kommune 23.01.19, kor det blei stilt krav om å fjerne nokre av fritidsbustadfelt som ligg nærast sjøen. Dette for å sikra den funksjonelle strandsona på ein betre måte og avgrensa omfanget av privatisering av strandsona. Dette er teke til følgje og planframlegget er justert for å koma Fylkesmannen i møte.

## OPPSTART AV PLANARBEID

I medhald av plan og bygningslova § 12-8, varslast det igangsetting av planarbeid for endring av reguleringplan for del av Gnr. 28, Bnr. 63, 90, 95, Kvalheimsneset, Radøy kommune.



Forlagsstillar er Kvalheim Fritidsenter AS.  
Opus Bergen AS er utførande konsulent for planlegginga.

Formålet med planen er å omregulera frå delt formål fritidsbustad/næring til i hovudsak fritidsbustadformål. Dei eksisterande og planlagde fritidsbustadane i området har i dag 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. Endringa omfattar i all hovudsak formålet for området, det vert lagt opp til same plassering av felt og same på tal einingar som i gjeldande plan.

Planområdet utgjer om lag 68,2 daa, og grensar til bygd LNF-område mot nord. I sør grensar planområdet til Radøytunet, campingplass og gjestehus/serveringsstad. I sørvest grensar området til sjø (Kobbbevågen).

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

Naboar og grunneigare vert varsla direkte. Varseldokumenta kan lesast på vår heimeside [www.opus.no](http://www.opus.no).

**MERKNADSFRIST : 15.01.18**

Alle dokument vert behandla før dei vert sende til kommunen saman med planframlegget.

**INNSPEL TIL PLANMATERIALET MERKAST P17064 OG SENDAST**

Web: [opus.no](http://opus.no)

Tlf: 55 21 41 50

e-post: [post@opus.no](mailto:post@opus.no)

Post: Opus Bergen AS

Strandgaten 59

5004 BERGEN

**opus**  
Bergen AS

*Figur 1: Varselannonse frå oppstart av planarbeid.  
På trykk i Strilen 12.12.17.*

## 5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

### 5.1 Statlege planretningslinjer

Følgjande statlege planretningslinjer gir føringar for planarbeidet:

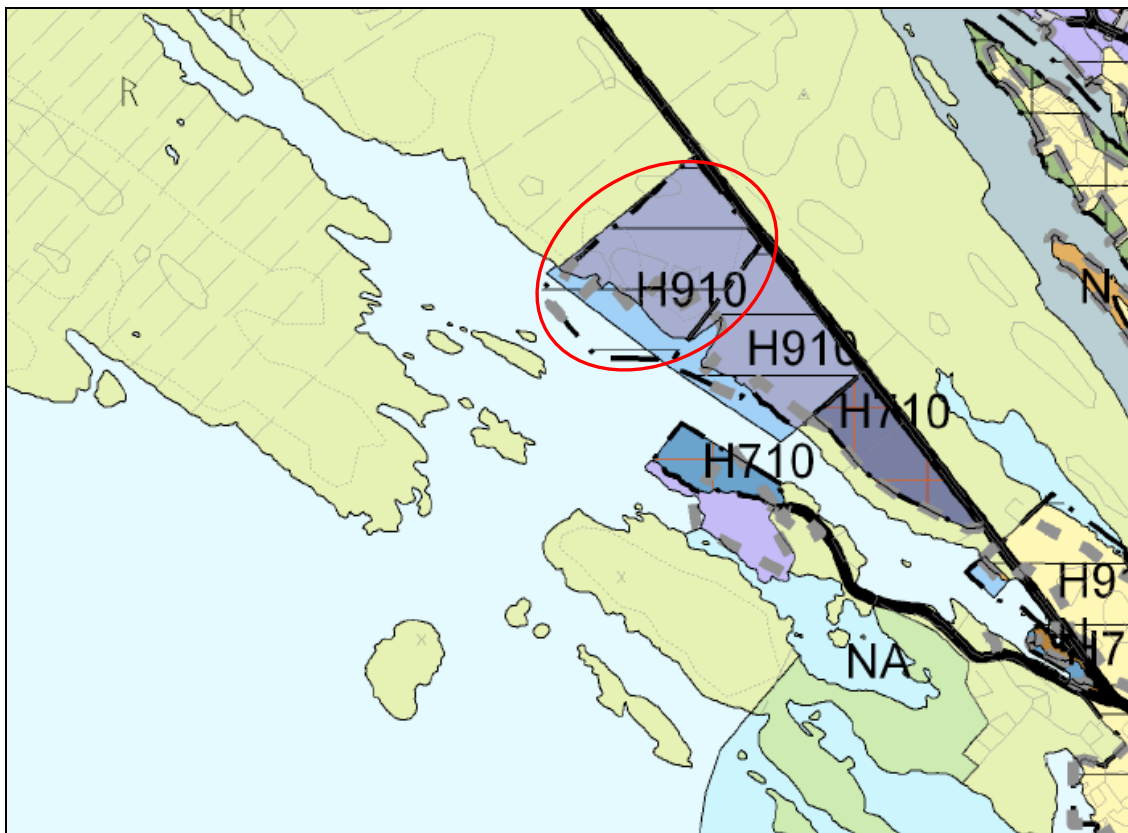
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.
- Statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging i kommunane
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

### 5.2 Regionale planar

- Fylkesplan for Hordaland 2005-2023
- Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger
- FylkesROS for Hordaland

### 5.3 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 2: Kartutsnitt frå gjeldande KPA (2011 – 2023) planID 12602008000300 (Braplan.no). Planområdet merket med raud sirkel.



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

#### Byggjegrænse mot sjø og vassdrag

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

Byggjegrænse 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 m<sup>2</sup> 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 miljøtenlege materiale, tilpassa tiltakets funksjon og omgjevnadene.

#### Natur, landskap og grønstruktur

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

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

Naturgjevne og kulturskapte 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 fritidsbustadeining*
- *Forsamling/kafé/restaurant: 1 plass per 30 m<sup>2</sup> 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)

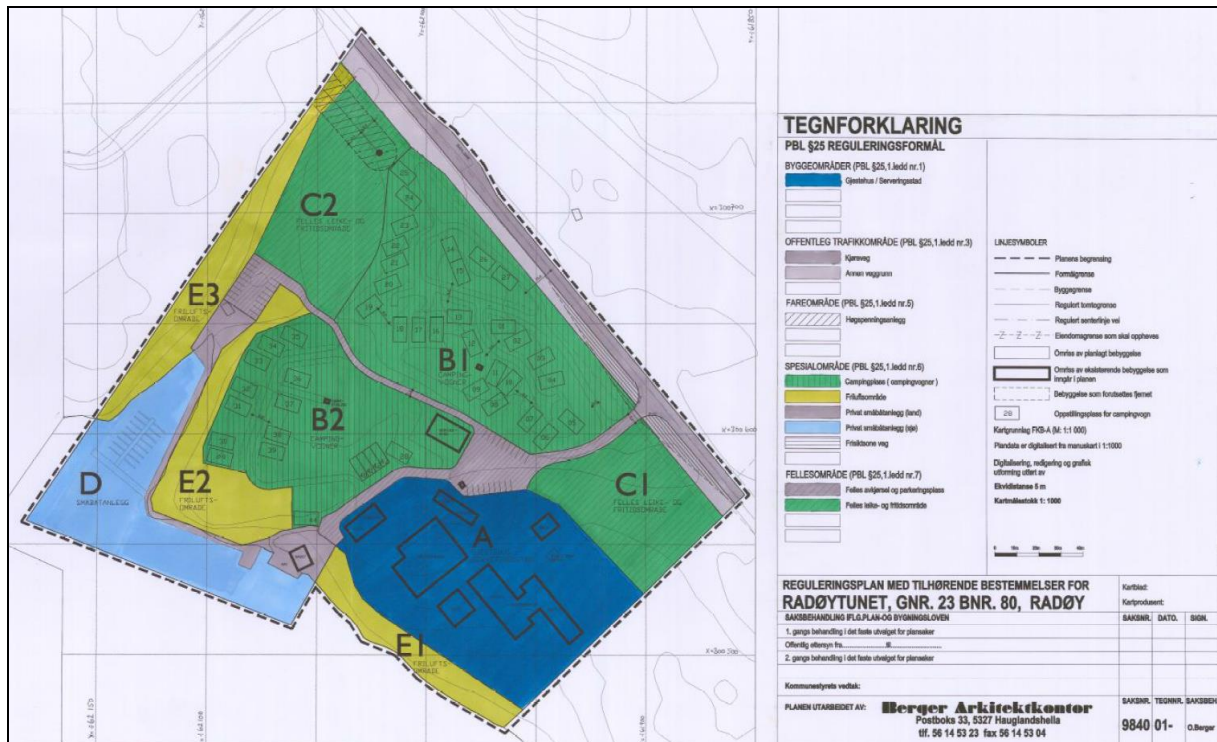
Planområdet er regulert i reguleringsplan for Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12602014000500, vedtatt 03.03.2016. Planområdet er i hovudsak regulert til kombinert bygge- og anleggsformål, utleigefritidsbustadr, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, samferdselsanlegg og uteopphaldsareal.



Figur 3: Gjeldande reguleringsplan Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12602014000500.

## 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.



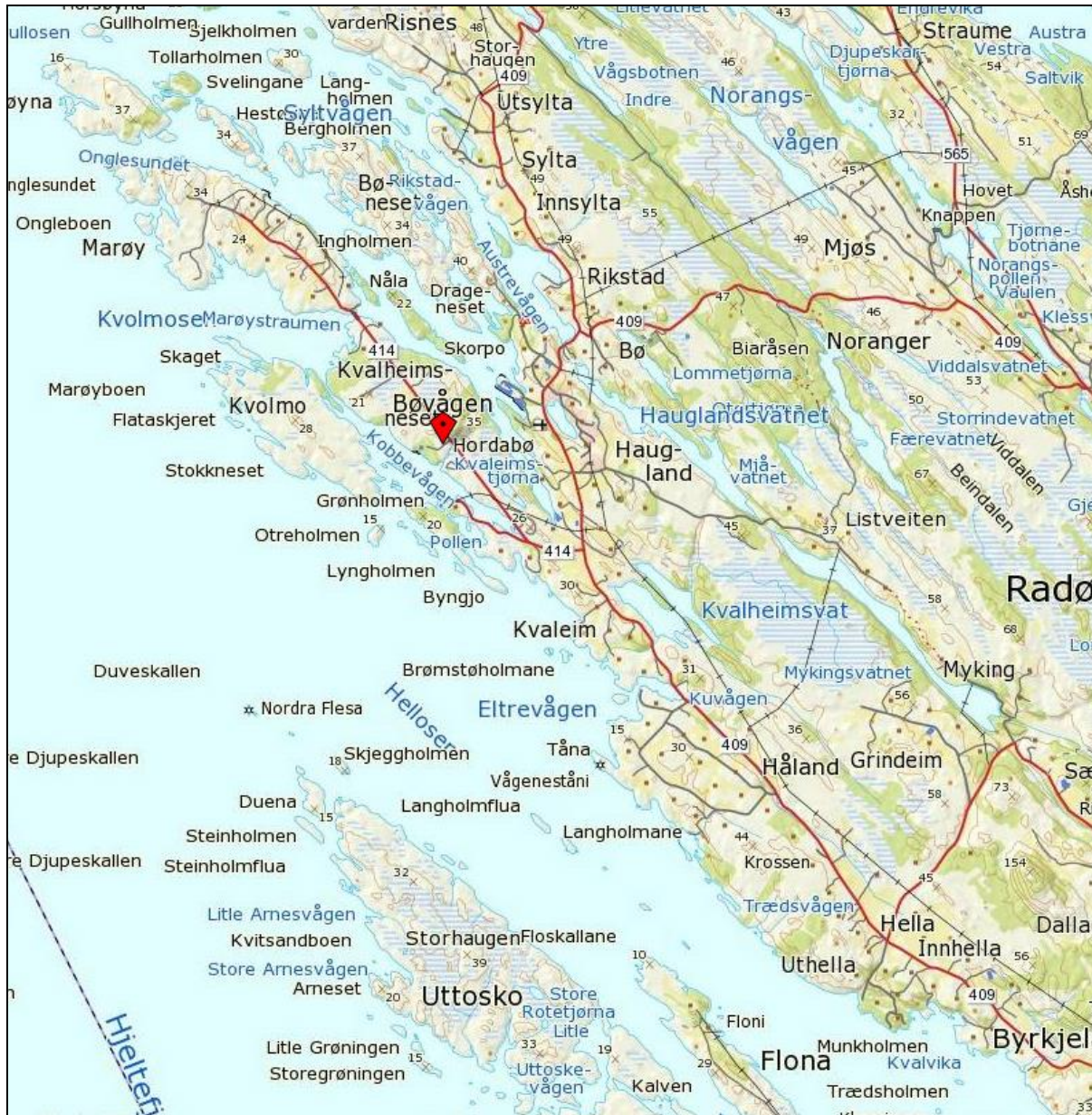
Figur 4: Tilgrensande reguleringsplan, planID 12602000000100.



## 6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

### 6.1 Lokalisering

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 5: Oversiktskart (Norhordalandskart.no). Raudt punkt viser plassering av planområdet.

## 6.2 Avgrensning

Planområdet omfattar gnr. 28 bnr 63, 90, 95 og utgjer om lag 62,9 daa. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet under. Planområdet blei varsla med en størrelse på 68,2 daa, små justeringar i avgrensingar har ført til at planområdet si endelege avgrensing er 62,9 daa.



Figur 6: Kart med planavgrensning frå varsel om planoppstart 05.12.17. Etter små justeringar er planområdet nå 62,9 daa.

## 6.3 Tilstøytande arealbruk/status

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





*Figur 7: Ortofoto. Planområdet omtrentlig vist med sirkel.*

## 6.4 Eksisterende busetnad

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

## 6.5 Topografi/landskapstrekk

Planområdet omfattar sjøareal og området ligger i en våg som er omkransa av holmar og skjergard. Kvolmo, holmen vest for planområdet er klassifisert som kystlynghei og verdsett som viktig (B-verdi) i Naturbase (Miljøverndirektoratet si kartdatabase). Planområdet omfattes av landskapsregion «Kystbygdene på Vestlandet» og er klassifisert som landskapstypen våg- og smalsund i Landskapstypekart for Hordaland (<http://kart.hfk.no>). Planområdet ligg i landskapsområdet Kvolmosen-Austrevågen, som er oppgitt å ha stor verdi. Dette er også den, i områdetal, mest utbreidde av samlege landskapstypar i Hordaland. Landskapstypen består i Hordaland av heile 47 landskapsområder.

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

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

Småvågar har smale løp som gir sjøen form som avlange golv i tronge landskapsrom. Sjølv om leia her har smulare farvatn enn skjergarden utanfor, vil tidevatnet gi god gjennomstraumming av vatnet i sundet. Det gir god vasskvalitet. På lune stader som Kvalheimsneset kan oppslaget av bar- og lauvtrær i denne landskapstypen stadvis vere betydeleg, og her har landskapa preg av halvopen buskhei, det vil seie et mellomstadium på veg mot meir lukka lauv- eller barskogstyper.

Planområdet er småkupert, men har ingen store interne terrengvariasjonar. Sørvestleg del av planområdet ligg lågare enn nordre del. Sørlege delar av planområdet er bebygd. I søraust er en skogdekt liten høgde, og det er stadvis bratt ned mot sjøen. Strandsona i området som ikkje er bebygd er høvesvis bratt. 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 8: Skråfoto (Nordhordalandskart, 2011).*

## 6.6 Soltilhøve

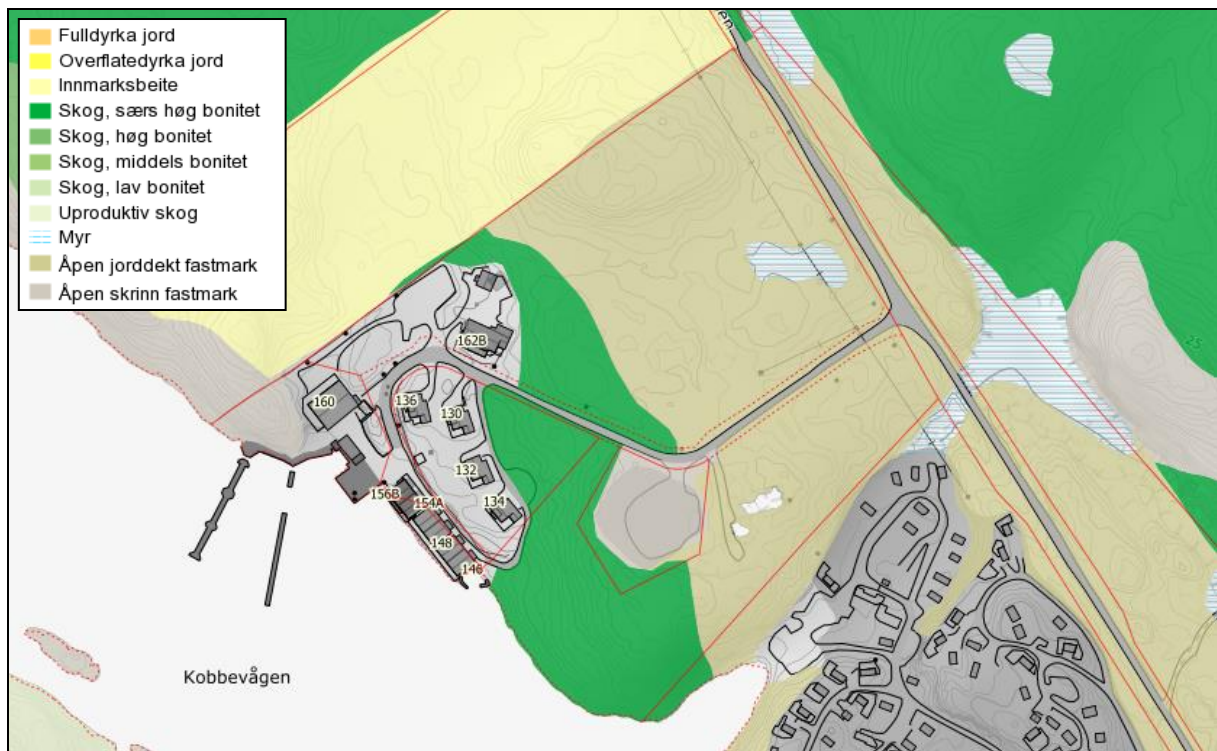
Planområdet ligger sørvest-vendt og har gode soltilhøve.



## 6.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Delar av planområdet er i Nibio, Kilden sine kart vist som skog av sær s høg bonitet. Nordaustre del er vist som open jorddekt fastmark. Det er også vist eit lite myr område ved hovudvegen. Det gjort søk i Artsdatabankens Artskart og i Naturbase. Det er registrert viktig naturtype *Større kamskjelførekomstar* i fjorden kring store delar av vestlege Radøy, inkludert i fjorden langs planområdet.

Det er i samband med gjeldande reguleringsplan, vedtatt 2016, utarbeida eit eige notat med vurdering av tiltak etter naturmangfaldlova §§ 8-12 som følgjer planen. Notatet er gjennomgått og revidert i 2018/19, med sjekk av Naturbase og Artskart. Det har ikkje kome til nye registreringar, og det ikkje er venta at situasjonen har endra seg stort sidan 2016.

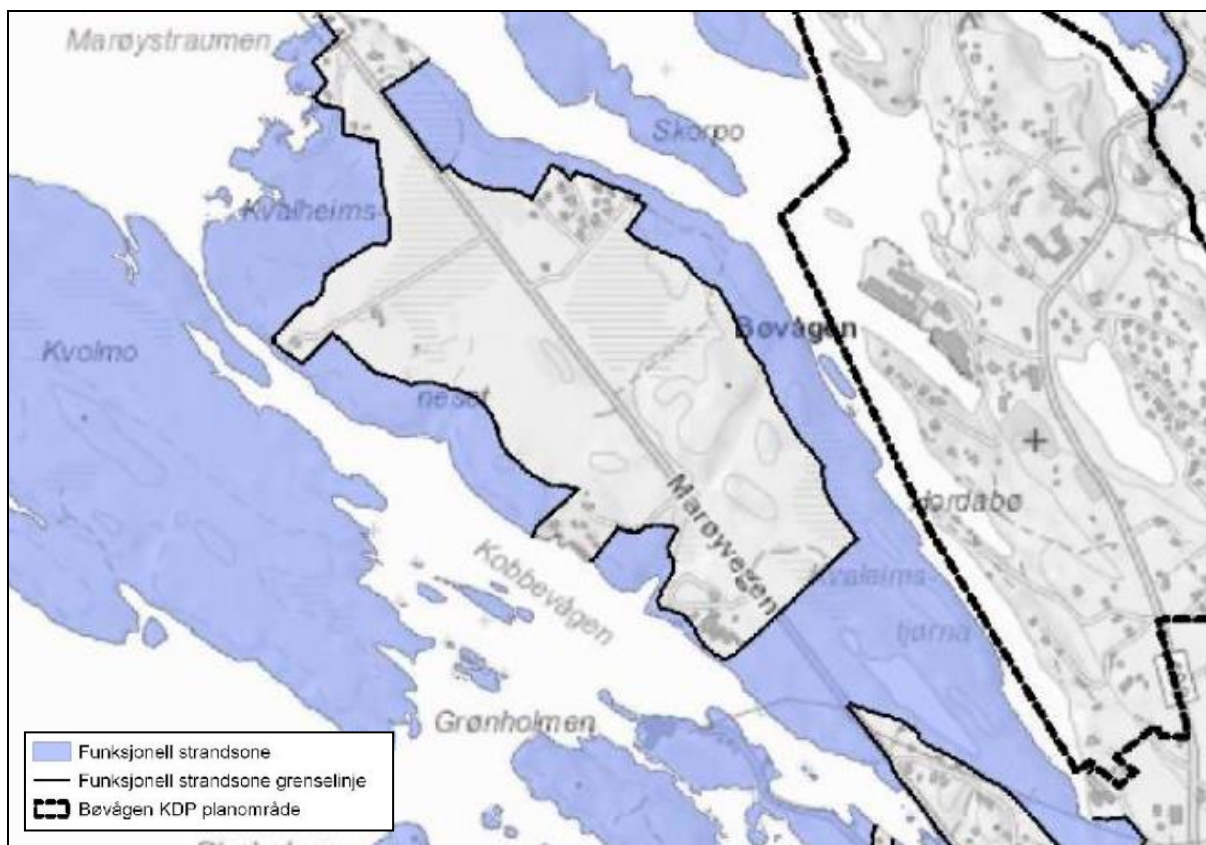


Figur 9: Bonitetskart. Kjelde: Nibio, Kilden: <https://kilden.nibio.no>

## 6.8 Grøne interesser og barn og unges bruk

Strandsona og fjorden er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo-Byngja. Området er registrert med potensielt tilgjengeleg strandsona som har stor helling (10-25°), noko som tilseier at det ikkje er den mest attraktive strandsona for friluftsliv (Miljødirektoratet sitt kartverk Miljøstatus). Radøy kommune har utarbeida ein funksjonell strandsonanalyse kor den ubygde delen lengst sør og aust i planområdet ligg innanfor den funksjonelle strandsona. Dei bygde delane er ikkje inkludert i funksjonell strandsona. Det er ikkje registrert viktige friluftstema i analysen, men sør for veien er det registrert eit felt med sport/idrett/plass. Dette er i realiteten ein open, gruslagt plass, kor ein t.d. kan parkera eller driva ballspel, men utan særlege kvalitetar knytt til friluftsliv.





Figur 10: Funksjonell Strandsone som registrert av Radøy kommune i Funksjonell strandsone analyse 2018

I eksisterande situasjon er det som ein del av fritidsenteret etablert flytebrygger, kai, rorbuer og badeplass i strandlina innanfor nordlege del av planområdet. Området ved rorbuerne har i dag avgrensa tilgang til strandsona, medan kaiene kan fungere som ein plass for leik, krabbefiske og liknande for barn. Sør i planområdet er det ingen tiltak og fri tilgang til strandsona, her er det og etablert ein badeplass.

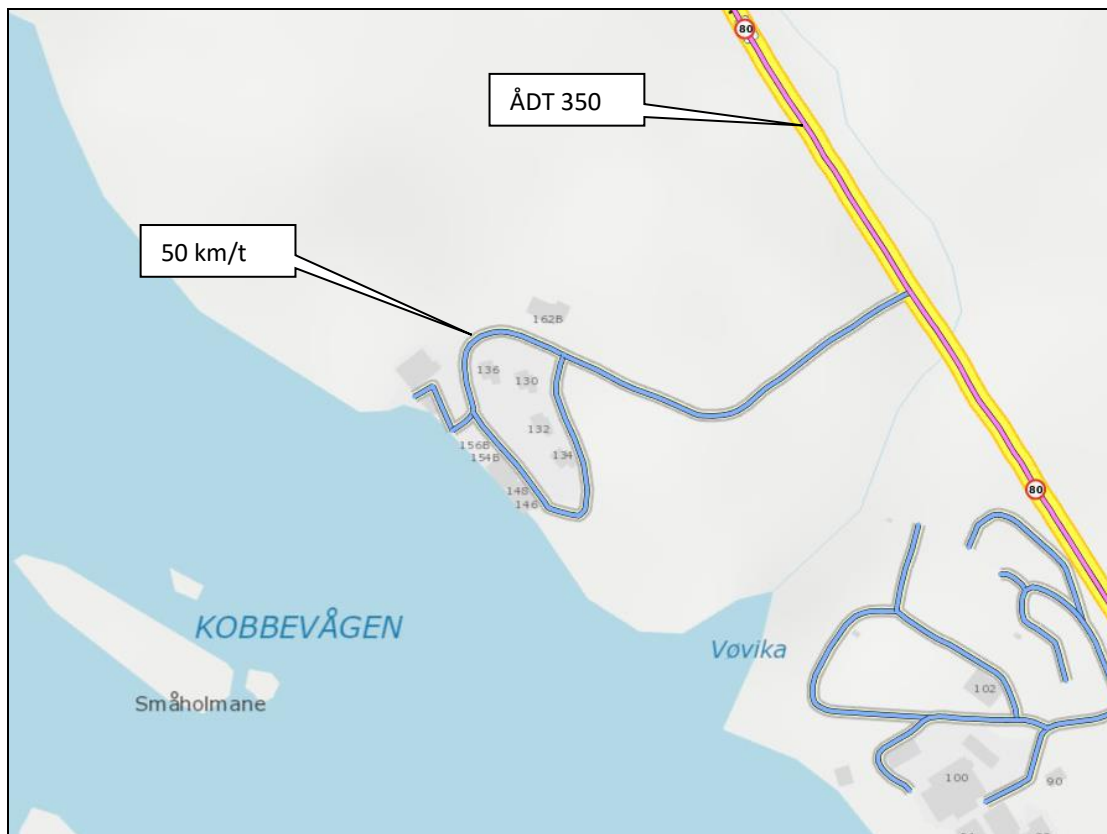
Det er ballbane og småbåthamn i planområdet i dag. Det er gode fisketilhøve like utanfor planområdet, og det er tilgang til leige av båt ved fritidsenteret. Området blir i dag truleg stort sett nytta av barn og unge som er gjestar ved fritidsenteret, då det ikkje er bustader nær planområdet.

## 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 årstdøgntrafikk for vegane i området er vist i kartutsnitt under.



Figur 11: Statens vegvesen (Vegvesen.avinet.no). ÅDT målt i 2016.

## 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 12: 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.

## 6.13 Vatn og avløp

Det er offentleg vatn i området, og private avløpsleidningar.

## 6.14 Energi

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

BKK opplyser i merknad til varsel om oppstart at det er sannsynleg at det må etablerast nye nettstasjonar for å sikra straum til ny bebyggelse.

## 6.15 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.

## 6.16 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 dagens situasjonen. I kapittel 8 og 9 er ei oversikt over ROS-situasjon etter utbygging.

### Metode

Analysen er gjort ved hjelp av ROS-metodikk (Norsk standard NS5814, 2008). Arbeidet er gjennomført av Opus Bergen AS som ein del av planarbeidet. Analysen er overordna og kvalitativ, og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavar sin kunnskap om planområdet, samt tilgjengelege rapportar, internettkjelder og kart, samt 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 TEK17 nytta:

- For flaum-/flaumskredfare skal gjentaksintervalla i § 7-2 i byggteknisk forskrift leggjast til grunn (største nominelle årlege sannsyn 1/20, 1/200 eller 1/1000)
- For skredfare skal gjentaksintervalla i § 7-3 i byggteknisk forskrift leggjast 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 anbefalingar for radon:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup>
- Så låge nivå som mogleg – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensa
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>

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

SANNSYMLEGHEIT	VEKT	DEFINISJON
Særs sannsynleg	5	Ei hending per år eller oftare
Mykje sannsynle	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: Sannsyn:	1. Ufarleg	2. Ei viss fare	3. Kritisk	4. Farleg	5. Katastrofalt
5. Særs sannsynleg					
4. Mykje sannsynleg					
3. Sannsynleg					
2. Mindre sannsynleg					
1. Lite sannsynleg					

**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 kostnuttvurderingar 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
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<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).
Flodbølgjer som følgje av skred?	Nei	...	...		
Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Norges geologiske undersøking (NGU.no) sine kart viser at planområdet består av bart fjell, stadvis tynt lausmassedekke. Det er ikkje registrert kvikkleire.
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		Jamfør Klimaprofil for Hordaland 2016 ventar ein i framtida større mengder nedbør og fleire periodar med ekstremnedbør. 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 Undersøking (NGU.no) og Miljøstatus er det ikkje registrert førekomst av radonutsette areal eller bergartar med høge verdiar 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. Området ligg skjerna bak øyer i Kobbevangen, og er dermed mindre utsett for bølger og vindpåverknad frå havet utanfor.
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 raudlisteartar 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)
<b>Verksemdsrisiko</b>					
<u>Er det i området:</u>					
Anlegg/verksemdar som kan utgjere ein risiko?	Nei	...	...		Det er ingen anlegg eller verksemdar 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.
<b>Forureining</b>					
<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). Trafikkmengda 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 avfallsbehandling?	Nei	...	...		Det er ingen avfallsbehandlingsanlegg i eller i nærleiken av planområdet.
<b>Beredskap</b>					
Er det i området:					
Dårleg tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Vegane bør utbetrast for å imøtekomme dagens krav til tilkomst med utrykkingskøyretøy
Utilstrekkeleg sløkkevasskapasitet?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Det vert utarbeida VA-rammeplan for området kor tema skal handterast. Sjøen kan nyttast som vasskjelde om det blir naudsynt.
<b>Infrastruktur</b>					
Er området utsett for:					
Trafikkulukker?	Ja	Mindre sannsynleg/ S2	Farleg/ K4		Planområdet har vegareal og grensar til Fv414. Ein kan følgeleg ikkje utelukka faren for trafikkulukker. Fartsgrensa på fylkesvegen er 80 km/t med ein låg ÅDT på 305, 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	...	...		
<b>Andre forhold</b>					
Fare for sabotasje/terror?	Nei	...	...		
Fare for annan kriminalitet?	Nei	...	...		
Vatn med fare for usikker is?	Nei	...	...		
Terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, skrentar m.v.)?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Kritisk/ K3		Hellingskart syner at det ikkje er særlege bratte skrentar eller stup i planområdet.
Gruver, opne sjakter, steintippar m.v.?	Nei	...	...		

## 6.17 Privatrettslege bindingar

Ikkje aktuelt.

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

Ikkje vurdert som aktuelt.

I forskrift om konsekvensutgreiingar § 1 heiter det at:

*Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.*

Vidare går det fram av § 6 kva planer som alltid skal konsekvensutgreiast, mellom anna:

*b) reguleringsplaner etter plan og bygningsloven for tiltak i vedlegg 1, herunder nye bustad- og fritidsområder som ikkje er i samsvar med overordna plan.*

Planframlegget legg ikkje opp til eit nytt fritidsbustadområde. Det er eit eksisterande fritidsbustadområde, kor dei fyrste fritidsbustadane stod ferdig allereie i 2000. Pr 2018 er 13 fritidsbustader etablert.

Ei endring av føremål frå kombinert næring-fritidsbustad, til reint fritidsbustad-føremål, vil ikkje føra til nokon vesentlege endringar i området. Det vil ikkje få andre konsekvensar for natur, landskap, friluftsliv eller andre naturtilhøve i området, samanlikna med det som er regulert i gjeldande plan.

Dei fysiske tiltaka er tilnærma like i gjeldande plan og nytt planforslag. Som fylgje av at ein skal avgrensa privatisering i strandsona, vert talet på einingar redusert og den skogkledde kollen i søraust behaldast urørt i større grad enn i gjeldande plan. Ein meiner på denne bakgrunn at det ikkje vil vere i tråd med føreskrifta sitt føremål å krevja konsekvensutgreiing av planframlegget.

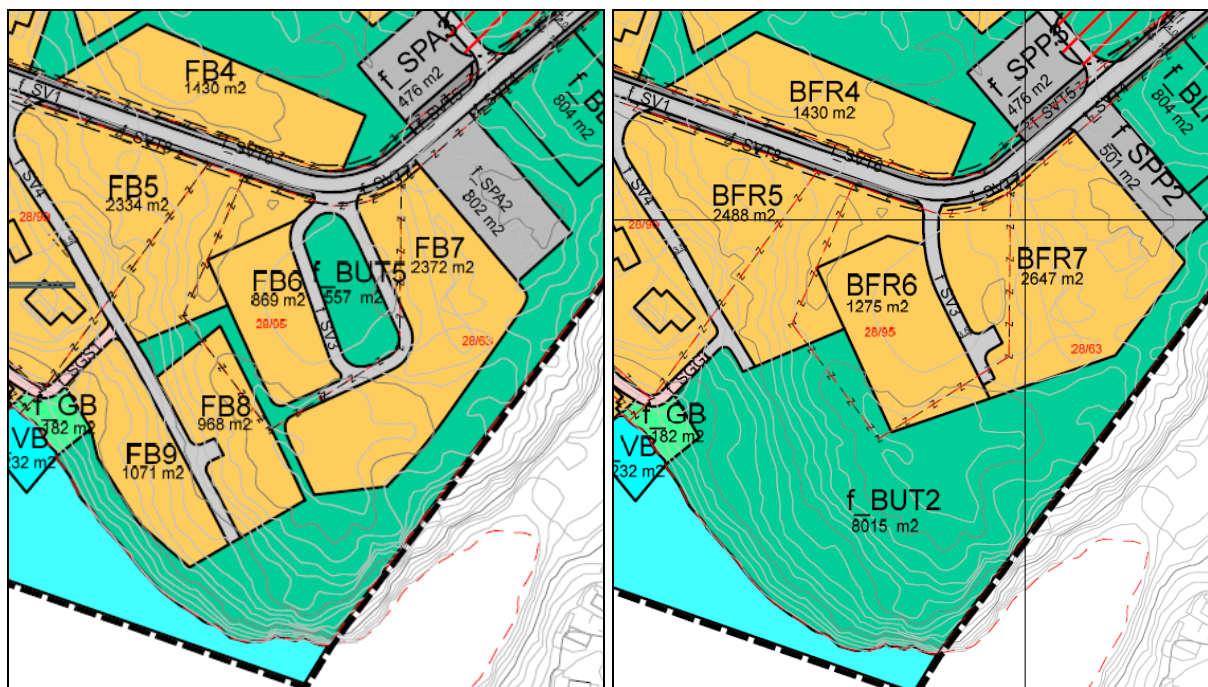
## 8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

### 8.1 Innleiing

Det er ynskjeleg å legge til rette for vidare utvikling av området med private fritidsbustader med frivillig utleigedel, samt fritidsenter med serviceområde, restaurant/ felles anlegg/konferansesenter, og opparbeidde uteområde med ballplass og leikeplassar.

Etter motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland (no Fylkesmannen i Vestland) som omhandla privatisering av strandsona, er planen omarbeida ved at to heile byggjefelt nær sjøen, samt delar av eit tredje felt er tatt ut av planen, og ein legg betre til rette for å ta vare på strandsona innanfor planområdet, og halda denne fri for private fritidsbustader. Talet einingar som planen legg opp til å føre opp er dermed redusert frå 43 i gjeldande reguleringsplan, til totalt 38 einingar, kor 13 allereie er bygd.

Sentralt i planområdet er det lagt opp til eit tun med felles uteopphalds-/leikeareal. Større område som ballbaner er plassert utanfor områda regulert til fritidsbusetnad. Etablert badeplass inngår som fellesareal i planen. Eit tidlegare uteopphaldsareal, BUT5, er teke ut og BFR7 er utvida ned mot BFR6 (sjå figur under). Dette er gjort for å avgrensa tap av einingar ved innskrenkinga av utbyggingsareal. Til gjengjeld er heile skogsområdet i søraust ivareteke og vil fungera som uteopphaldsareal for området, og skapar gode moglegheiter for passasje mellom BFR7 og bratt terreng mot aust.



Figur 13: Utsnitt frå plankart t.v. synar tidelegare planforslag. Utsnitt t.h. synar nytt planforslag med redusert utbygging mot søraust og sjøen.

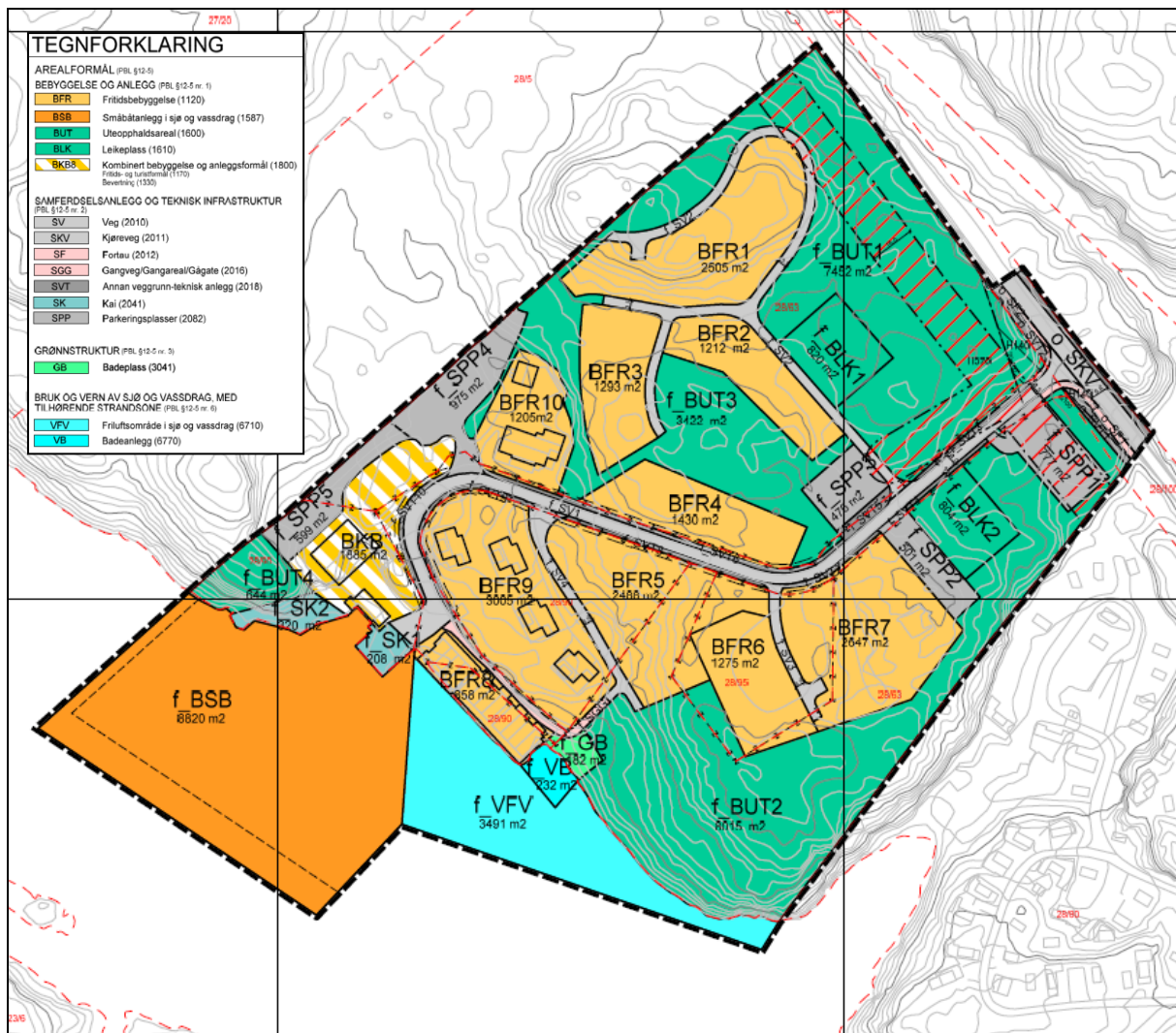
Fritidsbustadene i felt BFR2, BFR3, BFR4, BFR6 og BFR7 skal ha en maks BYA på 150 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde er differensiert mellom feltene (BFR1-BFR10), og er sett til høvesvis 4,0 meter, 4,6 meter, 5,5 meter og 8,2 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Dette gir for dei største fritidsbustadane maksimalt to etasjar og hems, medan dei mindre vil ha moglegheit for ein full etasje, ein andre-etasje med knevegg og hems eller ein etasje og hems. For å skape

eit einsarta preg i fritidsbustadområdet, er det lagt inn føringar for korleis fritidsbustadene kan utformast.

Det er utarbeidd snitt 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 innanfor snitt aa, følgjer snittet frå 2014 planen. Innanfor snitt bb er det endringar samanlikna med gjeldande situasjon, og nytt snitt er utarbeida og følgjer planen.

## 8.2 Reguleringsformål

Formål		Totalt areal
<b>Bebyggelse og anlegg</b>		
Fritidsbebyggelse	BFR	17 916 m <sup>2</sup>
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB	8 820 m <sup>2</sup>
Uteopphaldsareal	BUT	19 538 m <sup>2</sup>
Leikeplass	BLK	1 624 m <sup>2</sup>
Fritids- og turistformål/Bevertning	BKB	1 885 m <sup>2</sup>
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Veg	SV	3 329 m <sup>2</sup>
Kjøreveg	SKV	498 m <sup>2</sup>
Fortau	SF	180 m <sup>2</sup>
Gangveg/gangareal/gågate	SGG	207 m <sup>2</sup>
Annen veggrunn – teknisk anlegg	SVT	1 131 m <sup>2</sup>
Kai	SK	528 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass	SPP	3 328 m <sup>2</sup>
<b>Grønstruktur</b>		
Badeplass	GB	182 m <sup>2</sup>
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner</b>		
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV	3 491 m <sup>2</sup>
Badeanlegg	VB	232 m <sup>2</sup>
<b>Areal</b>		<b>62.889 m<sup>2</sup></b>



Figur 14: Plankart over området, datert 07.03.2019.

### 8.3 Byggeformål

#### Fritidsbusetnad (BFR)

I formålet kan det oppførast fritidsbustader som kan ha separat utleigedel. Området skal ha ein heilskapleg arkitektur og det skal utarbeidast situasjonsplan for kvart delfelt og førehandsgodkjente fasadeteikningar for å sikra heilskapleg arkitektur og eit attraktivt område. Situasjonsplan skal vise eit kvart tiltak, som tomteinndeling, interne vegar og parkeringsplassar, uteoppholdsareal og terrengtilpassing. Alle fritidsbustadane innanfor formålet skal ha saltak med takvinkel 35-45°. Bygningar skal tilpassast terrenget og det skal ikkje flateplanerast innanfor formåla, for å gi området karakter og skapa eit attraktivt miljø (føresegner 1.2). Fritidsbustadane innanfor felt BFR1-BFR7 har alle moglegheit for utleigedel. For fritidsbustader med tillate utleigedel på 50 % av BRA til hovudeininga, vil utleigegarealet i m<sup>2</sup> variere etter storleiken på fritidsbustadane som vert bygd.

Innanfor felt **BFR1** og **BFR5** skal det etablerast frittliggende fritidsbustader eller fritidsleilegheiter. Dei kan ha separat utleigedel som er inntil 50 % av BRA til hovudeininga. Maksimal gesimshøgde er 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng.



Innanfor felt **BFR2-BFR4** og **BFR6-BFR7** skal det oppførast frittliggende fritidsbustader som kan vere tilrettelagd for utleige med separat utleigedel på inntil 35 m<sup>2</sup>. Fritidsbustadane kan vera på inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal gesimshøgde er 4 m over gjennomsnittleg planert terreng. Illustrasjonsplanen, som er retningsgivande, viser fritidsbustadene BFR2-BFR4 plassert rundt felles uteopphaldsareal, som i ein tunstruktur.

Innanfor felt **BFR8** ligg det eksisterande rorbuer. Desse fritidsbustadane er sikra vidareført som rorbuer i føresegnene (§2.1.3). Maksimal byggjehøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 8,2 m, som i gjeldande plan.



*Figur 15: Eksisterande bebyggelse i BFR8 - rorbuer. Planframlegget legg opp til uendra situasjon Foto: Opus Bergen AS*

Innafor felt **BFR9** ligg eksisterande fritidsbustader. Maksimal gesimshøgde er 5,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Innanfor felt **BFR10** er det oppført ein einebustad (driftsbustad) med utleigeleilegheit og garasje med tilhøyrande anlegg. Maksimal gesimshøgde 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng, i tråd med gjeldande reguleringsplan. Einebustaden er i dag i bruk som drivarbustad for Kvalheim Fritidsenter AS. Dersom den i framtida ikkje blir nytta til drivarbustad, kan den nyttast som fritidsbustad. Dette er sikra i føresegnene (§2.1.5).



*Figur 16: Eksisterande fritidsbustader i BFR9 vidareført i plan. Foto: Opus Bergen AS*

Det er mindre endringar på fleire av felte BFR samanlikna med gjeldande plan. Dette har i stor grad med justeringar av vegsystemet å gjere, for å sikra alle fritidsbustadane køyretilkomst (sjå utdjuping i kap.8.7). Vegane må leggjast best mogleg i terrenget, og felte med fritidsbustader må liggje inntil vegen. Dette gjer at BFR1 har fått noko redusert storleik, BFR2/BFR3 er delt opp og BFR3 har blitt litt utvida (sjå figur 22). Delar av BFR1 i sørvest er fjerna, då denne delen ikkje lenger er egna som fritidsbustad ettersom delar av vegen som ligg i gjeldande plan er fjerna (sjå figur 22). BFR4 har litt justert avgrensing i form av at området som ligg inntil f\_SV1 er utvida, dette for å sikre areal for innkøyring til tomtene. BFR10 har fått justert grense som samsvarar betre med dagens bruk av området. Etter motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland er to felt (BKB7 og BUH4 i gjeldande plan) teke ut som byggjeområde og skogsområdet mot søraust er regulert som BUT – uteopphaldsareal. Vidare har er utstrekninga av felte BFR6 og BFR7 noko endra som ei tilpassing til at to fritidsbustadfelt er fjerna. BFR7 vil no ha køyretilkomst både frå veg i sør, f\_SV3, og parkeringsplass i nord, f\_SPP2. Parkeringsplassen f\_SPP2 er også blitt noko redusert i areal, for å gje betre tilhøve for plassering av fritidsbustader i BFR7.

### **Kombinert fritids- og turistformål/ fritidsbusetnad (BKB)**

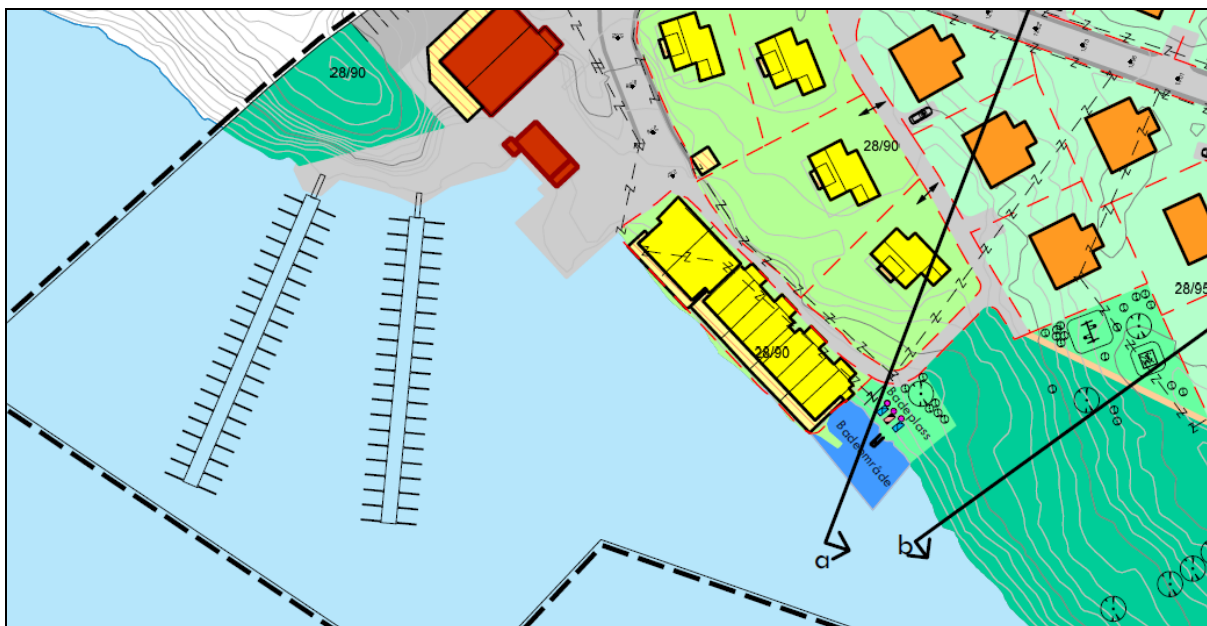
BKB er område for konferansesenter/restaurant/fellesanlegg samt andre fasilitetar for Fritidsenteret. Det kan etablerast ulike servicetilbod i samband med drifta av feriesenteret i tillegg til bevertning. Innanfor formålet ligg i dag bygning for konferansesenter og sløgebod. Dette er tenkt vidareført. Maksimum gesimshøgde er 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. BYA er sett til 550 m<sup>2</sup>. Dette er området kor Kvalheim Fritidsenter også ynskjer å drive si serviceverksemd vidare med utleige av båtar, hjelp til utleige av private fritidsbustader og liknande.

### **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)**

BSB er regulert til småbåtanlegg. Det er to flytebrygger her i dag. Det er moglegheit for utviding innanfor formålet. Småbåtanlegget er felles for fritidsenteret og fritidsbustadene. Jamfør illustrasjonsplan er bryggene i feltet teikna inn litt annleis enn i gjeldande plan, dette er i tråd med eksisterande faktisk situasjon i området.



*Figur 17: Eksisterande situasjon for småbåtanlegg i sjø. Planframlegget legg opp til uendra situasjon. Foto: Opus Bergen AS*



Figur 18: Utsnitt frå illustrasjonsplan over område for småbåtanlegg i sjø.

## 8.4 Leik/uteoppholdsareal

### Uteopphaldsareal (BUT)

Det er lagt til rette for store felles grøntareal innanfor formåla BUT1-BUT4. Jamfør KPA, skal minste uteopphaldsareal (MUA) for fritidsbustadar vere 200 m<sup>2</sup>. Delar av dette blir løyst på eigen tomt og i felles leike- og grøntområde innanfor byggeformålet. Fellesområde f\_BUT1 og BUT3 er noko redusert samanlikna med gjeldande plan på grunn av endringar i vegsituasjon for å sikra alle tomter tilkomst, og påfølgande justeringar av byggefelt. BUT2 på den annan side har fått utvida areal samanlikna med gjeldande plan, og er 8 015 m<sup>2</sup>, samanlikna med 5 649 m<sup>2</sup>. Som følge av at planframlegget er redusert med to fritidsbustadområde, er samla areal for BUT1-BUT4 på heile 19 538 m<sup>2</sup>. Tilstrekkeleg uteopphaldsareal og andre tiltak skal visast i situasjonsplan, jf. føresegner §1.2. Innanfor f\_BUT1 kan det etablerast nettstasjon, som må plasserast minimum 3 m frå veg og utanfor frisisiktsone. Plassering og utforming av nettstasjon er sikra i føresegnene §2.3.

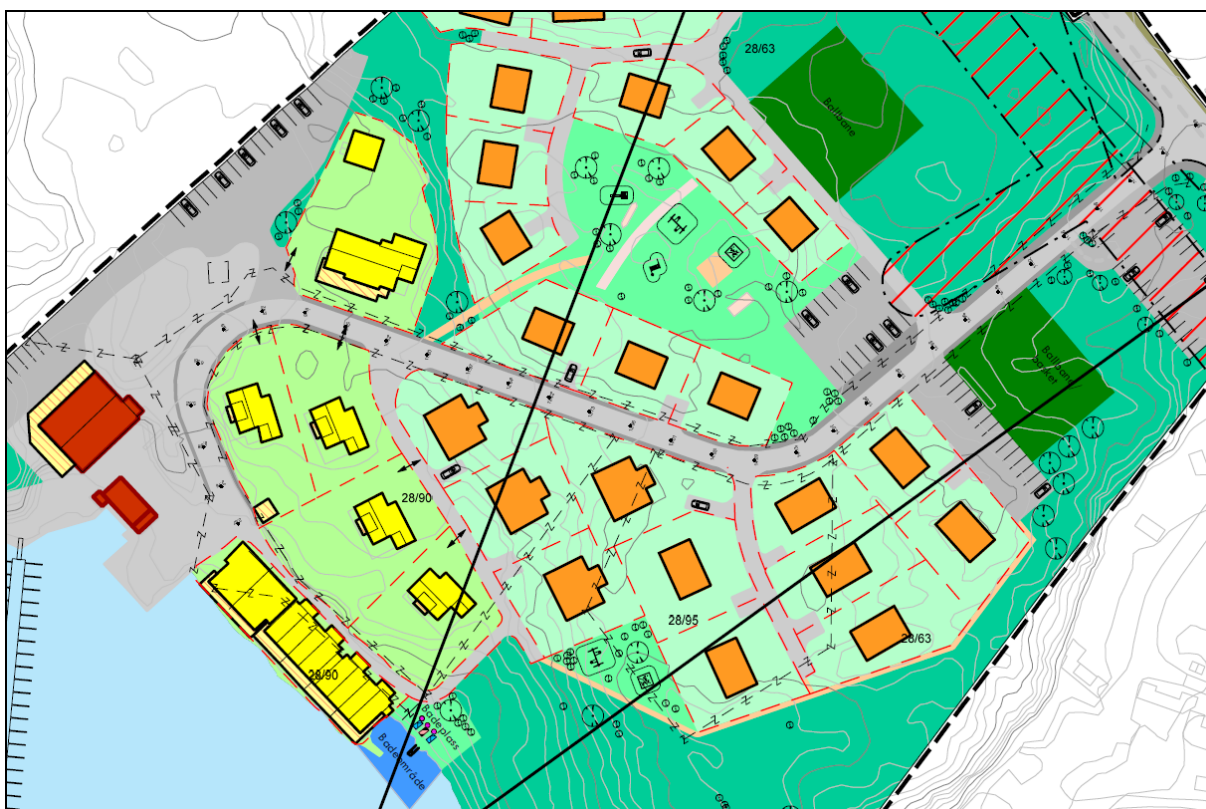
### Leikeplass (BLK)

Det skal opparbeidast leikeareal i BLK1 og BLK2. Dette kan gjerast i form av til dømes ballbaner og leikeapparat. Leikeareal skal ha 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. Areal for felles leik har same storleik som i gjeldande plan, men f\_BLK1 har endra utforming (blitt meir kvadratisk). På denne måten kjem området lenger bort frå faresone for høgspenst og det blir meir grøntareal mellom leikeplass og fylkesveg.





Figur 19: Justert utforming av f\_BLK1. Gjeldande plan til venstre, og planframlegg til høgre.



Figur 20: Utsnitt frå illustrasjonsplan viser plassering av leikeareal BLK (mørk grøn farge), og tilrettelegging av uteoppholdsareal mellom fritidsbustadfelta knytt til BUT2 og BUT3 (lys grøn farge). Badebrygge i sør går og fram av illustrasjonsplan.

Det er etablert badebrygge (GB) og badeanlegg (VB) sør for rorbuene (BFR8). Dette er regulert til badebrygge og er felles for heile planområdet. Ved badebryggen kan det etablerast benker og bord på land, samt feste til badebrygge, badetrapp og stupebrett i sjø (føresegner §4.1 og §5.2). Strandsona i området er generelt noko bratt og ikkje ideell for bading eller friluftsliv, så badebryggen vil vere eit attraktivt tilbod i området som skaper ei kopling til sjøen og tilfører området kvalitet i form av gode bademoglegheiter.



*Figur 21: Strandsona sør i planområdet. Etablert badeplass sør for rorbuer vert vidareført i planframlegget, og kan utviklast vidare med til dømes badetrapp og stupebrett. Foto: Opus Bergen AS*

## 8.5 Soltilhøve

Bygningane skal tilpassast terrenget og plasserast med omsyn til å oppnå best mogleg lysinnslepp og soltilhøve på uteopphaldsareal.

## 8.6 Parkering/garasje(r)

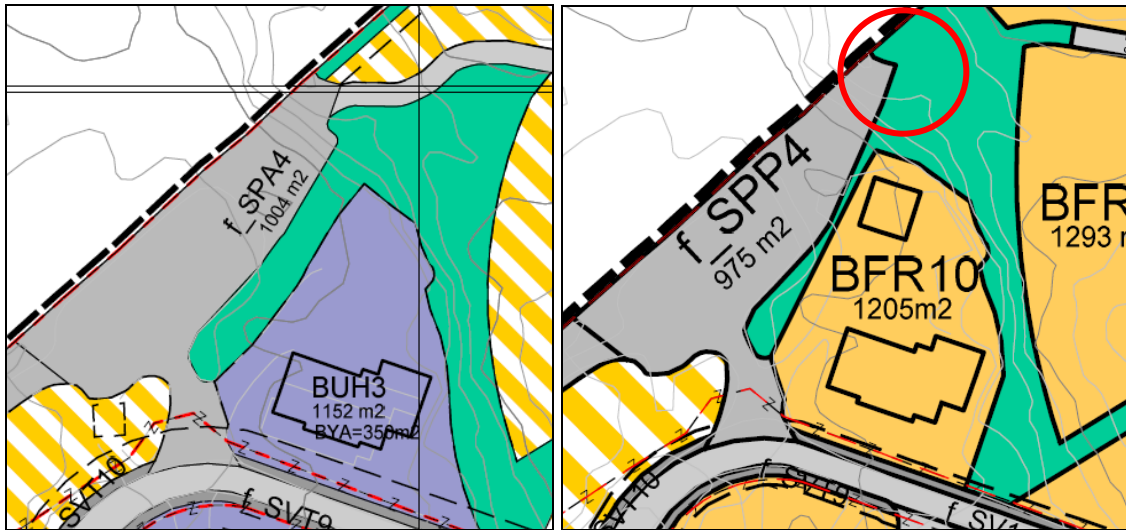
Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per fritidsbustad i planområdet. Det er lagt opp til at alle fritidsbustadane, utanom rorbuene i felt BFR8, kan løysa ein parkeringsplass på eigen tomt. Dette er for å gi god moglegheit for lading av el-bil. Det resterande parkeringsbehovet blir løyst på felles parkeringsplassar SPP1-SPP5 i planområdet. Rorbuene vil ikkje ha moglegheit for parkering på privat tomt, og vil få 2 parkeringsplassar på felles parkeringsplass SPP1-SPP5.

Konferansesenter/restaurant (BKB) skal ha minimum 1 parkeringsplass per 30 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1 parkeringsplass per 20 m<sup>2</sup> BRA. Desse plassane skal være tilknytt SPP4 og SPP5. Minimum 5% av biloppstillingsplassane for BKB skal vere utforma og reservert for rørslehemma.

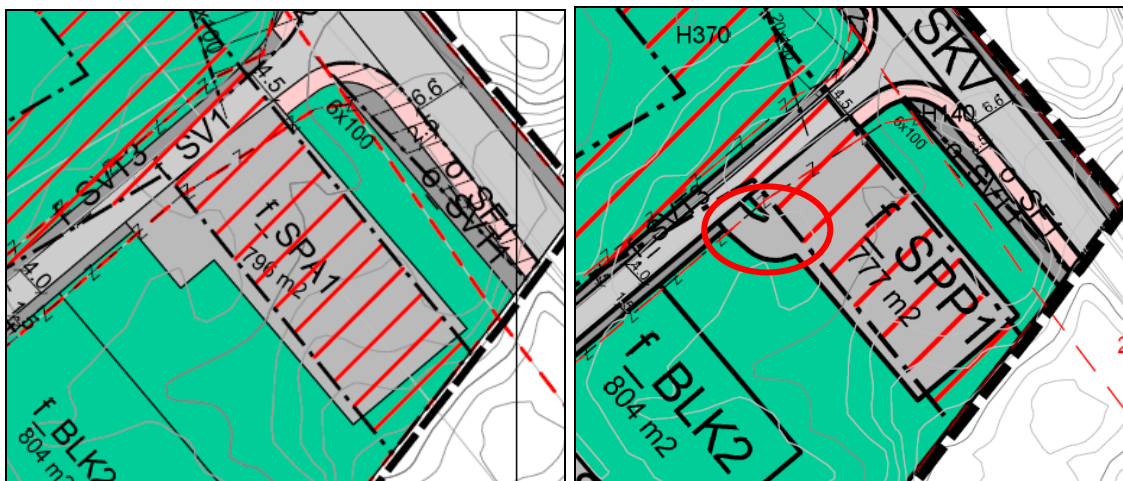
Parkeringsdekninga er i tråd med krava i kommuneplanen for Radøy, og det er lagt til rette for 2 parkeringsplassar for fritidsbustad, og min.1 plass per 30 m<sup>2</sup> BRA for konferansesenter/restaurant.

Planframlegget har nokre få endringar frå gjeldande plan. For det fyrste er f\_SPP4 litt redusert og ikkje lenger kopla på veg frå nord (f\_SV2). Vidare er f\_SPP1 noko redusert i storleik, frå 796 m<sup>2</sup> til 777 m<sup>2</sup>. Bakgrunnen for dette er at innkøyringa til parkeringsplassen er teikna inn meir detaljert på plankartet (figur 22). Etter at to fritidsbustadfelt blei fjerna, er f\_SPP2 er

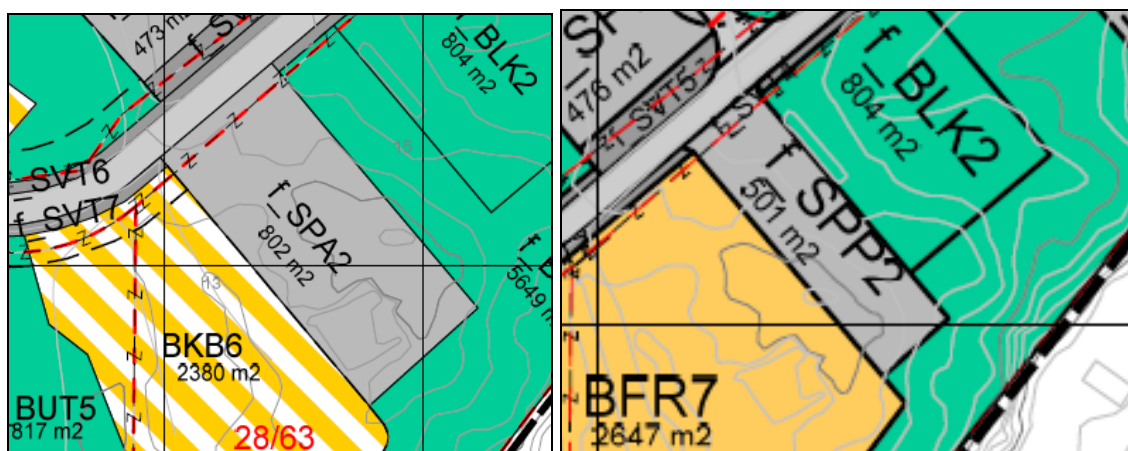
reduisert frå 802 til 501 m<sup>2</sup> og flytta nærare f\_BLK2. Dette er gjort for å gje betre tilhøve for plassering av fritidsbustader i BFR7. Figur 22-24 illustrera endringane.



Figur 22: Parkering f\_SPP4 er litt redusert som følge av at parkeringsplassen ikkje lenger er kopla til vegsystem frå nord. Gjeldande plan t.v. og planframlegg t.h.



Figur 23: Parkering f\_SPP1 er noko mindre i areal, som følge av at innkøringa er vist meir detaljert. Gjeldande plan t.v. og planframlegg t.h.



Figur 24: Parkering f\_SPP2 er redusert i areal og flytta nærare BKL2, for å gje betre rom for fritidsbustader innanfor BFR7. Gjeldande plan t.v. og planframlegg t.h.



## 8.7 Trafikkareal

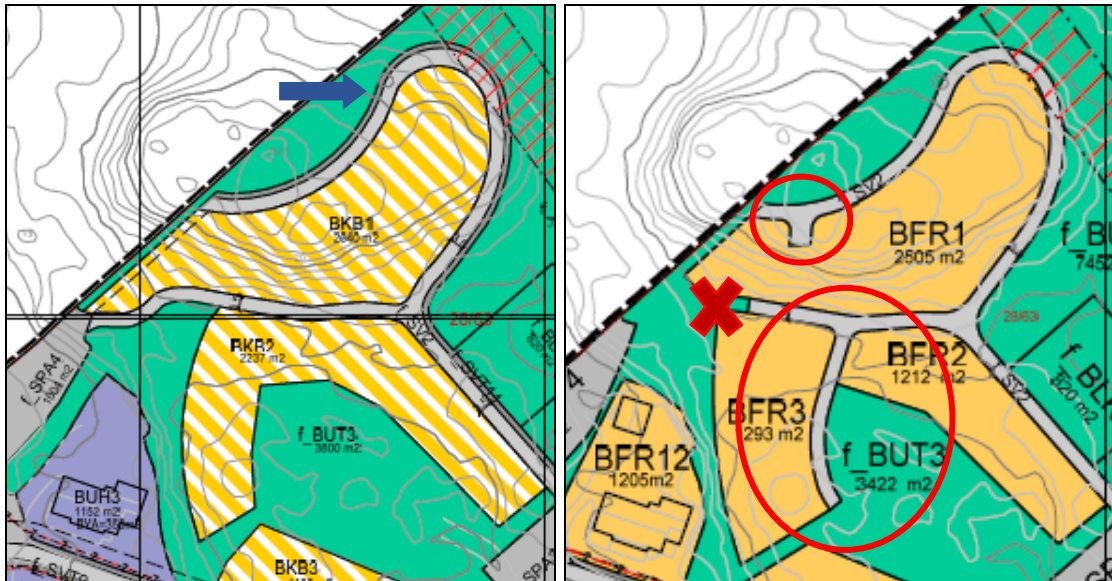
Dagens tilkomstveg (f\_SV1) er regulert med 4 m breidde og er felles for heile feltet. Avkøyrsla til Fv 414 (o\_SKV) utformast som kryss jf. plankart (figur 25). Frisiktsone er vist på plankart, det skal til ei kvar tid vere fri sikt i ein høgde av 0,5 m over planert høgde. Fylkesvegen er regulert med breidde og fortau tilsvarande reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1 (planID: 12602006000100). Alle interne vegar inn til fritidsbustadane vert regulert med ein breidde på 3,5 m.



Figur 25: Utsnitt frå plankart syner regulert situasjon med breidder og frisiktsoner i krysset til Fv141.

Det er lagt opp til interne vegar som gjer køyretilkomst til alle fritidsbustadene. Dette er for å leggja til rette for moglegheit for lading av el-bil på privat tomt. Det vert lagt opp til ein parkeringsplass på kvar tomt. Av denne grunn er vegsystemet justert noko enkelte stader, for å leggja til rette for innkøyring til kvar enkelt tomt i fritidsbustadfeltet.

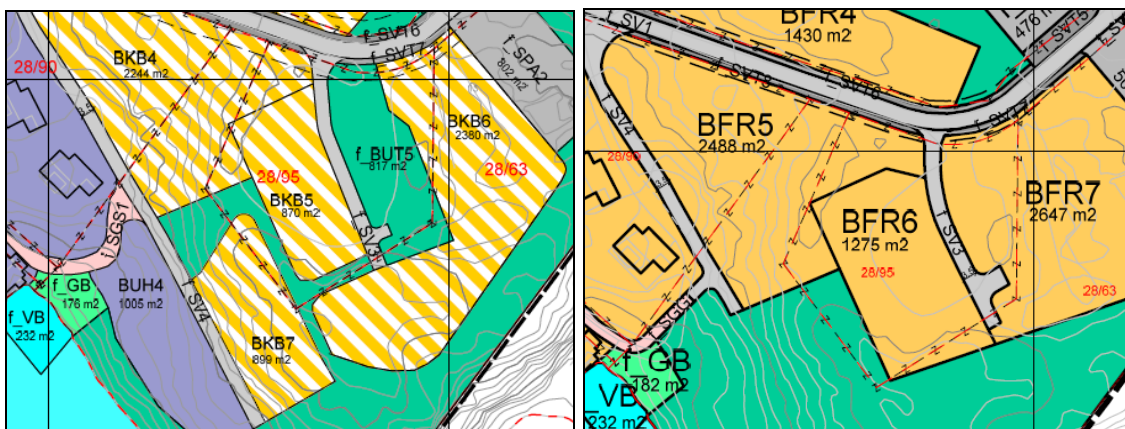
Veg f\_SV2 er endra i nord mot BFR1. Her er det lagt inn ein snuhammar for at uttrykingskøyretøy eller liknande skal kunne snu. Vidare er f\_SV2 utvida med eit nytt vegstrekk mellom BFR2 og BFR3. Vegen er plassert med tanke på terrenget i området, og sikrar alle tomter i BFR3 køyretilkomst. Samstundes er vegen korta inn mot vest og ikkje lenger kopla til parkeringsplass f\_SPP4 (vist med raudt kryss i figur 26). Annan veggrunn (f\_SVT1 i gjeldande plan, sjå blå pil til venstre i figur 26) på nordaustsida av f\_SV2 er fjerna, då denne ikkje er naudsynt.



Figur 26: Eksisterende plan til venstre og planframlegg til høyre. Markeringar i karta synar endringane knytt til f\_SV2 i planframlegget.

Veg f\_SV3 er i liten grad justert i høve til gjeldande plan, men felt for fritidsbustader er utvida ned til vegen, med snuhammar i enden. Veg f\_SV4 er korta ned samanlikna med gjeldande plan, då to utbyggingsfelt mot sør vert fjerna, og det er lagt inn snuhammar.

Langs fylkesvegen er det regulert fortau (SF) i tråd med reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr. 28 bnr. 1. Mellom Felta BFR8-9 er det regulert gangveg (f\_SGG1) som gir tilkomst til rorbuene i felt BFR8. Den gjer også tilkomst frå fritidsbustadane ovanfor ned til badeplass ved sjøen. Utforminga av gangvegen SGG1 er noko ulik gjeldande plan, og er justert for å vere i tråd med eksisterande situasjon (sjå figur 27).



Figur 27: Eksisterende plan til venstre og planframlegg til høyre. Det går fram frå utsnitta endringane i avgrensing av felt BFR6 og BFR7, reduksjon av f\_SV4 og utretting av SGG1 i planframlegget.

## 8.8 Støytiltak

Ikkje aktuelt.

## 8.9 Avfallshandtering/miljøstasjon

Det vil nyttast felles avfallsløysing som er plassert i tilknytning til parkeringsplass. Det kan etablerast oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg innanfor felt BKB og SPP1-SPP3.

## 8.10 Risiko og sårbarheit

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. Tema er vurdert for risikobildet som følge av planlagt utbygging og er kort kommentert med moglege tiltak følgjer i tabell.

Uønskt hending	Aktuelt	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<u>Er området utsett for:</u>					
Skog- /lyngbrann?	Ja	Lite sannsynleg/ S1	Katastrofalt/ K5		Tiltak i planområdet vil ikkje auka risiko for skog- /lyngbrann. I sjølve planområdet vil deler av vegetasjonen forsvinna.  Det er ikkje vurdert som naudsynt med tiltak for å redusere risikoen for skog- og lyngbrann i området. Sjøen kan brukast som sløkkevasskjelde i nødstilfelle.
<b>Forureining</b>					
<u>Er det i området:</u>					
Høgspenlinjer?	Ja	Sannsynleg/ S3	Kritisk/ K3		Høgspenlina i nord er sikra som eigen omsynssone på plankart. Det er sikra i føresegnene at det ikkje kan oppførast bygningar eller gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med høgspenningsanlegget
<b>Beredskap</b>					
<u>Er det i området:</u>					

Dårleg tilkomst for uttrykingskøyretøy?	Ja	Sannsynleg/S3	Kritisk/ K3		<p>Vegane skal utbetrast med breidde og kurvatur som vist på plankart, og det vil vere framkomst for uttrykingskøyretøy på alle vegar. Avkøyrsla mot Fv414 skal utformast som kryss.</p> <p>Det er ikkje mogleg for uttrykingskøyretøy å køyra inn bak rorbuene då gangvegen her er for smal, men det er mogleg å trekke ein slange til endes av husrekka, og slik koma til over heile området. Tilkomst frå sjø vil også vere mogleg.</p>
<b>Infrastruktur</b>					
<u>Er området utsett for:</u>					
Trafikkulukker?	Ja	Mindre sannsynleg/S2	Farleg/ K4		<p>Planområdet har vegareal og ein kan følgeleg ikkje utelukke faren for trafikkulukker.</p> <p>Vegen er regulert til 4m breidde og avkøyrsla mot fylkesvegen skal utformast som eit uregulert T-kryss med frisiktzone.</p> <p>Tilkomstvegar til fritidsbustadne vil ha avkøyrring og moglegheit for ein bioppstillingsplass til kvar tomt. Vegen er 3,5 m brei Det vil vere ein viss risiko knytt til ulykke mellom mjuke trafikantar og bilistar. Vegane er i stor grad utforma som rette strekk, noko som gjer dei oversiktlege og er positivt for trafikktryggleik. Vidare er det truleg at mange vil nytta snarvegar gjennom friområde for å ta seg rundt i planområdet.</p> <p>Ein bør vurderer avbøtande tiltak som låge fartsgrenser, «barn leiker» skilt eller linkande for å ivareta tryggleiken best mogleg. Gjennom å oppgradera internvegar og krysset til fylkesvegen vil ein få eit meir</p>

## 8.11 Andre forhold

Ikkje aktuelt.

## 9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

### 9.1 Overordna planar og vedtak

#### Kommuneplan for Radøy

Planområdet er avsett til næringsformål i arealdelen til gjeldande Kommuneplan for Radøy (2011 – 2023), planID 12602008000300. 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, bebyggelse og anlegg, som ved dagens situasjon.

Planområdet sitt formål som næringsområde er ikkje foreinleg med ei berekraftig utvikling av området. Strengt krav om «varme senger» er bakgrunn for dagens kombinerte formål, men har ein hemmande effekt på veksten i reiselivssektoren. Ein ynskjer gjennom reguleringsplanen å vidareutvikle området med fritidsbustader, samtidig som ein beheld næringsfunksjonen på serviceområdet med restaurant og konferansesenter. For å kunne gjennomføre den ønska utviklinga og forbetringa av området og anlegget, er det behov for å tilføre betydeleg kapital. Den nødvendige kapitaltilførselen oppnår ein ved at området blir bygd ut med fritidsbustader for sal til private med frivillig utleigedel. Ein går då over til såkalla «kalde senger», altså privateigde fritidsbustader. Ved sal av fritidsbustader vil ein tilføre nok kapital til at vidareutvikla området. Servicefunksjonen som blir vidareført vil bistå med marknadsføring, utleige for dei som ynskjer. Småbåtanlegg, restaurant og sløyebod samt andre fellesareal ved fritidsenteret vil kunne vere tilgjengelege for eigarane av fritidsbustadene.

Ei endring av overordna formål/arealbruk vil føre til at strandsona i større grad blir privatisert. Vidare er næringsformål i dei fleste tilfelle vurdert å ha større samfunnsnytte enn private fritidsbustader. Planområdet ligg, jamfør *Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, i eit område med mindre press på areala. Denne plasseringa tilseier at det skal vere noko større handlingsrom for kommunane å styre utviklinga i strandsona.

Kring halve planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet, og denne sona er i stor grad utbygd i dag, med fritidsbustader for utleige. *Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* peiker på at areal til bustad-, sentrums- og næringsutvikling som utgangspunkt bør prioriterast framføre areal til fritidsbustader, og behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar, til dømes satsing på reiseliv og turisme, skal tilleggas vekt i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet. I planområdet har ein likevel fått oppleva at næringsformålet ikkje er økonomisk berekraftig, og dermed ikkje gir ei optimal utnytting av eit område som er i ferd med å bli utvikla. Vidare er det den delen av området som vidareførast som kombinert formål fritids- og turistføremål/bevertning (BKB) som utgjør den faktiske verdiskapinga i form av arbeidsplassar i planområdet. Drifta vil halde fram med båtutleige, restaurantdrift, tenester knytt til marknadsføring og utleige av private utleigeeiningar, og liknande. På grunn av denne verksemda vil området framleis stå fram som eit offentleg tilgjengeleg område heller enn eit lukka område for private fritidsbustader.

#### *Endring av formål – bruk og verdier i strandsona*

Området er vurdert med omsyn på landskap, naturmangfald, kulturminne, friluftsinnteresser og liknande. Strandsona er oppgitt med potensielt tilgjengeleg strandsona som har stor helling (10-25°), området utan bygg er i tillegg gjengrodd. Dette er faktorar som tilseier at det ikkje er den mest nytta eller attraktive strandsona for friluftsliv. Det er ingen naturleg koping til



nærliggande område i form av til dømes sti langs strandsona, truleg på grunn av topografien. Området er ein del av eit viktig friluftsområde, Kvolmo-Byngja, og eit landskapsområde med stor verdi, Kvolmosen-Austrevågen. Etter motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland er to fritidsbustadfelt i sør, nærast strandsona teke ut av planen. Dermed blir den skogkledde kollen/åssida ned mot sjøen i sør ivareteke i planen. Også feltet BFR7 er redusert mot sør og aust slik at ein i større grad sikrar eit platå på toppen, for å gje rom for ferdsel gjennom grøntområdet forbi fritidsbustadane. Delar av strandsona i området er utbygd i eksisterande situasjon, og det er ikkje vurdert at ei formålsendring vil ha negativ påverknad på området.

## 9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Planområdet er regulert i reguleringsplan for Kvalheimsneset Serviceområde, planID 12602014000500, vedtatt 03.03.2016. Planområdet er i hovudsak regulert til kombinert byggje- og anleggsformål, utleigefritidsbustader, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, samferdselsanlegg og uteopphaldsareal.

Føreliggande planforslag er i all hovudsak i samsvar med gjeldande plan når det gjeld planlagde tiltak, men er ikkje i samsvar med formål i eksisterande plan. Planframlegget regulerer fritidsbusetnad i byggjefelta kor eksisterande plan regulerer kombinert byggje- og anleggsformål, utleigefritidsbustader. Dette gjeld ikkje felt BKB, som framleis vil ha kombinert byggje- og anleggsformål. Skilnaden er at alle fritidsbustader blir private med frivillig utleigedel, i staden for private med tvungen utleige og utleigefritidsbustader.

Dette er ei endring som er naudsynt om ein skal kunne utvikle området vidare. Det er ikkje økonomi til å drive vidare med det formål som ligg i planen i dag, då drifta går i minus og det er heilt naudsynt å få inn kapital for å kunne utvikle området vidare. Markedet er ikkje interessert i utleigefritidsbustader med tvungen utleigedel, derfor lar dette seg ikkje løyse med gjeldande formål.

Ein vurderer formål fritidsbustad som passende formål for området. Alle tiltak blir dei same som i gjeldande plan og nytt formål vil ikkje føra til dårlegare kvalitetar i området. Tvert imot vil bortfall av to byggjefelt i søraust sikra meir grøntareal ned mot strandsona. Store uteareal, badeplass, marina med båtplassar vidareførast. Området vil framleis stå fram som offentleg på grunn av serviceområdet som skal vidareførast. Ein sikra dermed at området ikkje blir totalt privatisert, og det vil framleis vere mogleg å leige båt og lokalar her. Området ligg ikkje nær eksisterande bustader og det er ikkje eit område som i dag vanlegvis blir nytta av bebuarar i kommunen. Ved endring av formål vil ein sikre jamleg bruk av området heile året, og ikkje berre i sumarsesongen og kring høgtider, noko som kan få positiv effekt for anna næring i kommunen.

## 9.3 Estetikk

Bygningane i området ha ein heilskapleg arkitektur som byggjer opp under området sin karakter som eit attraktivt område. Det skal utarbeidast situasjonsplan for kvart enkelt felt som synar alle tiltak, mellom anna tomteinndeling, vegar, parkering, uteopphaldsareal, plassering av bygg og terrassar, kotehøgde, terrenginngrep og liknande. Denne er styrande for kva som kan etablerast, og skal godkjennast av kommunen. Dette gjer god kontroll på at utbygginga blir utført på best mogleg vis.

Vidare skal det utarbeidast fasadeteikningar for maksimum fire typar frittliggande fritidsbustader og maksimum to typar fritidsleiligheter, også desse skal godkjennast av kommunen. Det er fastlagt i føresegnene at alle nye fritidsbustader skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Bygg skal plasserast i terrenget og i skråande terreng skal det førast opp bygg med underetasje. Terrenget skal ikkje flateplanerast, og skjeringar/fyllingar skal unngåast. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på. Alt ligg dermed til rette for at tiltak i planområdet vil få ei estetisk og kvalitetsmessig god utføring.

#### **9.4 Konsekvensar for naboar**

Det er ingen bustadområde eller bustader nær planområdet, men ein campingplass like søraust for området. Problemstillingar kring innsyn/utsikt/støy eller liknande er derfor ikkje aktuelt for området.

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

Det er lagt inn ei grøn buffersone langs fylkesvegen mellom nye fritidsbustader og eksisterande LNF-område nord for planområdet.

Området ligg for langt unna naboar til at det er mykje nytta av lokale i friluftssamanheng, det er i hovudsak dei som leiger fritidsbustadane i dag som nyttar området.

#### **9.5 Trafikktilhøve**

Det er målt svært låg trafikkmengd langs fylkesvegen forbi planområdet, med ein ÅDT på 350 i 2016. Gjeldande formål i planområdet legg opp til kombinert formål med private fritidsbustader med tvungen utleigedel, planframlegg legg opp til private fritidsbustader med frivillig utleigedel. I planframlegget er talet på fritidsbustader det blir lagt opp til redusert med 5 stk, frå 43 einingar til 38.

Det ikkje utarbeida ein felles metode for å rekna ut trafikk for feriereisende. Gjeldande plan har teke utgangspunkt i statistikk frå Transportøkonomisk institutt, (Farstad og Dybedal, 2011). Planen tek utgangspunkt i 40 einingar og det gjennomsnittlege totale talet turar til fritidsbustader per år, 19, fordelt på gjennomsnittleg bilbruk ved fritidsreiser, vil talet bilreiser vere  $((40*19)*2)*0,9/365=3,7$  bilturar i døgnet jf. Farstad og Dybedal, 2011. Denne utrekninga vil vere tilsvarende for planlagt situasjon. Om ein gjer same utrekning på det faktiske talet einingar som ligg i gjeldande plan (43 einingar) og i planframlegget (38 einingar) vil gjeldande plan skapa 4 bilturar i døgnet, medan planframlegget vil skapa noko mindre, 3,5 bilturar i døgnet.

Vidare må ein ta høgde for at næringsformål med «varme senger» vil generera meir trafikk enn «kalde senger», då ein vil vere avhengig av å ha eit jamt høgt belegg på fritidsbustader som blir leigd ut. Det vil ikkje skapast like stor trafikk som ved næringsformål, noko som går klart fram av uttrykka «varme senger» for næringsformål, og «kalde senger» for fritidsbustadformål.

Ein kan gå ut ifrå at trafikken blir meir fordelt ut over året med fritidsbustadformål enn ved næring, då er hovudtyngda av besøkande i sumarsesongen, samt kring høgtider og arrangementet (jus/nyttår/konsertar og liknande). Konsentrasjonen av turar vil i begge tilfelle vere konsentrert kring helger.

Trafikk skapt av planframlegget vil altså bli mindre enn i gjeldande plan, og vil ikkje gje ei betydeleg trafikkauke i området. Internt i planområdet kan det bli ein liten auke i trafikk på fellesvegane inn til fritidsbustadane sidan det kan etablerast biloppstilling på kvar tomt, men bruken av bil når ein er på fritidsbustaden er antatt å vere liten.

Det er berre små endringar i planframlegget samanlikna med gjeldande plan. Vegframføringa er i det store og det heile den same, men med enkelte naudsynte justeringar:

- Veg f\_SV2 kring BFR1 er lagt om for å gjere tilkomst til alle tomtane mogleg. Dette er naudsynt fordi planen legg opp til parkering på privat tomt for å kunne lade el-bil.
- Det er regulert inn snuhammar i enden av f\_SV2 for å legge betre til rette for snumoglegheit for til dømes utrykkingskøyretøy. Dette ligg ikkje i gjeldande plan.
- Veg f\_SV4 er forkorta som følgje av at to byggefelt er teke ut av planen.

## 9.6 Kulturminne

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminne 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, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

På lune stader som Kvalheimsneset kan oppslaget av bar- og lauvtrær stadvis vere betydeleg, og her har landskapet preg av halvopen buskhei, dvs. et mellomstadium på veg mot meir lukka lauv- eller barskogstyper. Vegetasjonen sin høgde og tettheit er avgjerande for kor sterk romverkinga blir, men og for kor synleg busetnad og tekniske anlegg er. Snau lynghei gir opne landskapsrom, mens høgrest 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. Denne blir i stor grad ivareteken og vil danne ein buffer mellom sjøen og fritidsbustadane, samt opna for ålmenn ferdsel forbi fritidsbustadane og med 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 m<sup>2</sup> for fritidsbustadar. Dette kan løysast i BUT, BLK og innanfor dei einskilde byggeformåla. Delar av uteopphaldsarealet (BUT) er tenkt opparbeida, medan andre område blir liggande som naturområde, jf. illustrasjonsplan. Via grøntområde sør for fritidsbustadane er det tilkomst til den sørlege strandsona og badeplass. Mot fylkesvegen er det lagt inn ein grøn buffer mot fritidsbustadane og leikeareal.

Innanfor BLK1 og BLK2 skal det etablerast leikeplass. Områda skal opparbeidast med minst to leikeapparat, bord og benkar. Ein av leikeplassane kan opparbeidast som ballbane. Endeleg utforming av uteopphaldsareal/leikeplass skal visast i situasjonsplan som skal godkjennast av kommunen.

Planen legg opp til gode kvalitetar for både barn og vaksne i området, med store leikeplassar, uteareal og badeplass. Også kaiane er fine for barn å til dømes fiske krabbe frå. Det er også småbåtanlegg i området, og moglegheit for å leige båt. Til tross for at det allereie ligg bygg i strandsona er det også store delar av strandsona som er tilgjengeleg for ulik aktivitet. Med tanke på at området er registrert med potensielt tilgjengeleg strandsona som har stor helling (10-25°), er det ikkje den mest attraktive strandsona for friluftsliv, og med dei tilretteleggingane som ligg i planen (badeplass, kai/småbåtanlegg, samt ei inngrepsfri sone i søraust), vurderer ein at planframlegget ikkje førar til negativ påverknad på friluftsliv i strandsona.

Det er utarbeida eige notat med vurdering av tiltak etter naturmangfaldlova §§ 8-12 som følgjer saka. Frå notatet går det fram at planframlegget er vurdert å ha liten verknad for naturmiljøet i og ved planområdet.

## **9.8 Privat og offentlege servicetilbod**

Planframlegget legg opp til fortsett drift av servicetilbodet ved Kvalheim Fritidsenter, med endring frå næring og kombinert formål, til i noko næring og fritidsbustad-formål. Konsekvensar for privat og offentleg servicetilbod er vurdert å vere lite. Omfanget av utleige i området er venta i bli mindre, men det vil framleis vere privat servicetilbod i planområdet som utfører tenester i samband med fritidsbustadområdet (hjelp med utleige, utleige av båt, drift av restaurant/konferansesenter). Lokale butikkar vil ha utbytte av at området blir utvikla fult ut med fritidsbustader, i tråd med planframlegget og i større grad får heilårsbruk.

## **9.9 Risiko og sårbarheit**

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. Tema indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Tiltak som skal settast i verk før utbygging og som i tilfredsstillande grad tek vare på tryggleiken i området, er kort lista opp her:

- Risiko for brann: Nye bygningar skal utformast i tråd med TEK17.
- Høgspenliner: 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. Avkøyrsla mot Fv414 skal utformast som kryss.
- Trafikkulukker: Vegene skal utbetrast til 4 m bredde og avkøyrsla mot fylkesvegen skal utformast som kryss. Frisiktsone er vist på plankart og sikra i føresegnene. I tillegg bør låge fartsgrenser og mogleg skilting av typen «barn leiker»

ROS-situasjonen i planområdet endrast berre i liten grad av den planlagde føremålsendringa, då utforminga av området i all hovudsak er tilsvarande gjeldande reguleringsplan. Formål fritidsbustader vil føra til noko mindre trafikk.

### **9.10 Infrastruktur (veg/vann/avløp, el-anlegg etc.)**

Ved gjennomføring av planlagt tiltak vil etablerast nær like mykje veg som i gjeldande plan. I hovudsak vil eksisterande veg nyttast og utbetrast. Det vil også etablerast køyretilkomst til alle fritidsbustadane.

Det blir utarbeida VA-rammeplan for området, behov for oppgradering/utviding av eksisterande vann/avløp vert handtert.

Det er ifølgje BKK-Nett sannsynleg at det må etablerast ny(e) nettstasjonar for å sikra straum til ny bebyggelse. Det er sikra i føresegnene at det kan etablerast ny nettstasjon innanfor BUT1 og at denne kan plasserast minimum 3 meter frå vegkant utanfor frisisiktsone.

Planlagt tiltak får ikkje konsekvensar for eksisterande infrastruktur.

### **9.11 Konsekvensar for næringsinteresser**

Planframlegget legg opp til fortsett drift av servicetilbodet ved Kvalheim Fritidsenter. Omfanget av utleige i området er venta i bli mindre, då det blir lagt opp til frivillig utleige, i motsetnad til tvungen utleigedel som i gjeldande plan. Ved vidareføring av gjeldande plan har styret i Kvalheim Fritidsenter vedteke å leggja ned drifta, då dei ikkje lenger kan driva med underskot. Ein kan derfor tenka seg at planframlegget vil tilføra meir til området enn gjeldande plan vil. Lokale butikkar vil ha utbytte av at området blir utvikla fullt ut med fritidsbustader, i tråd med planframlegget. Vidare vil private fritidsbustader føra til større bruk av området året rundt, ikkje berre i sommarsesongen og ved høgtider, noko som også kan vera positivt for handelstanden på Radøy.

### **9.12 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen**

Ikkje aktuelt.

## 10. MEDVERKNADAR

Det blei varsla planoppstart gjennom varslingsbrev av 05.12.17, og med innrykk i annonse i fulldistribusjon av Strilen 12.12.17. Frist for merknader var 15.01.18. Det kom inn 9 merknader til oppstart av planarbeid, kor ein var frå privat grunneigar.

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttales	Forslagsstillars kommentar
Fylkesmannen i Hordaland, samordna uttale, 21.01.2016	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formålet fritidsbustad er ikkje i samsvar med formål næring som området er sett til i arealdelen av kommuneplanen.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. 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.</li> <li>4. Strandsona og fjorden er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo – Byngja. Planområdet inngår i landskapsområdet Kvolmosen - Austrevågen, verdsett med «stor verdi». FM vurderer derfor at strandsoneverdiene i området er store.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering</li> <li>2. Teke til orientering. Gjennom planforslaget søker ein å vise at dei negative verknadane ikkje vil vere vesentlege med endring av formål. Område nærast sjø er allereie nedbygd.</li> <li>3. Teke til orientering. I dette tilfellet vil vidareføring av næringsformål mest sannsynleg ha negativ effekt, då det vil føra til avvikling av noverande næringsverksemd i området.</li> <li>4. Ein vil ikkje gjere ytterlegare inngrep i strandsona i plan. Det er felles kai og tilrettelagt badeplass som framleis blir tilgjengeleg.</li> </ol>
Statens vegvesen, 13.12.2017	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SVV visar til uttale til planframlegg for reguleringsplan for Kvalheimsneset frå 15.01.16. I dette brevet hadde vi merknader til utforming av krysset til fylkesveg 414 og krav til regulering av fortau langs fylkesvegen. I brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 21.01.16 går det fram at Radøy kommune er innstilt på å endre planen på dei områda som det er peika på i uttalen frå Statens vegvesen. Etter det SVV kan sjå er dette gjennomført i den gjeldande reguleringsplanen som vart vedteken 03.03.2016.</li> <li>2. Endringane av gjeldande reguleringsplan som ein no ynskjer å gjennomføre ved den nye reguleringsplanen vil etter det vi kan vurdere ikkje føre til endringar av dei trafikale forholda i forhold til fylkesvegen.</li> <li>3. Vi ser at nokre av områda ligg svært nær standlinja på staden noko det vel er gjeve opning for i samband med at fritidsbustadene skulle brukast til utleige/næringsformål. Vi vil tilrå at dette forholdet vert drøfta på nytt når det no vert lagt opp til å endre formålet meir i retning av private fritidsbustader med frivillig utleigedel.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering</li> <li>2. Teke til orientering</li> <li>3. Fritidsbustader nærast sjøen er allereie bygd.</li> </ol>
NVE	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. NVE nasjonal sektormyndede innanfor flaum, erosjon og skred, vassdrag- og grunnvasstiltak og energianlegg og viser til ulike rettleiarar og verktøy dei rår til å nytte ved oppstart av plan. Dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentleg ettersyn. NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering. Planen er ikkje vurdert å ha følgjer for NVE sine saksområde, som er vurdert og omtala i ROS-analyse og planskildring.</li> </ol>

<p>BKK nett, 18.01.2018</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Må ikkje iverksettast tiltak som medfører forringing av åtkomst til BKK sine anlegg, inngrep i terreng som endrar overdekning over kablar eller oppfylling av terrenget som reduserer høgde til luftleidningsanlegg.</li> <li>2. Den som utløyser tiltak i straumforsyningsnettet, må som hovudregel dekke kostnadene med tiltaket, inkl. evt. kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye trasear må gis rettigheter med minst like gode vilkår som dei eksisterande traseane har.</li> <li>3. Forutset planen at eksisterande høgspenningsanlegg må flyttast/leggast om, må det settast av plass til ny trasé og/eller nettstasjon.</li> <li>4. Dersom det er aktuelt med alt. energiforsyning, for eksempel fjernboren varme, bør dette avklarast så tidleg som mogleg, da dette påverkar behovet for elektrisk straum.</li> <li>5. Ved bygging i nærleiken av luftleidningar, gjerast det merksam på at det ikkje nødvendigvis er samsvar mellom kva avstand som er naudsynt for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldande byggeforbodsbelte.</li> <li>6. Eksisterande høgspennings luftleidning:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Det må takst omsyn til høgspenningsluftleidningar innanfor planområdet. Leidningane har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side frå senter. BKK ber om at byggeforbodsbeltet registrerast i planen som arealformål trasé for nærare angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en omsynssone (faresone).</li> </ol> </li> <li>7. Behov for ny nettstasjon og forhold til eksisterande frittliggjande nettstasjon:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Det er sannsynleg at det må etablerast ny(e) nettstasjonar for å sikra straum til ny bebyggelse, og ein må vurdere å sette av plass til å etablere ein eller fleire nettstasjonar i området.</li> <li>b. Nettstasjon ønskast plassert minimum tre meter frå vegkant, utanfor frisiktsoner, størrelse kan vere opp til 15 m<sup>2</sup>. Nettstasjon kan etablerast i eigne rom i bygg, då med særskilte krav til utforming, åtkomst, ventilasjon etc.</li> <li>c. For både nye og eksisterande nettstasjonar gjeld at dei må stå minst 5 m frå bygg med brennbar flate (gjeld også terrasser, brennbare utstikk direkte knytt til bygg).</li> <li>d. Det er viktig å synleggjere byggegrenser mot nettstasjonar i føresegnene.</li> </ol> </li> <li>8. Følgande må spesifikt ivaretakast i plan med føresegner:       <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det regulerast eit areal til slikt formål. Alternativt kan det takast inn i føresegnene at nettstasjonar skal kunne etablerast og innanfor kva formål dei kan plasserast. I siste tilfelle må det også takast inn i føresegnene dei sikkerheitssoner som gjelder for nettstasjonar.</li> <li>• Det er formålstenleg om det i føresegnene kan innarbeidast eit generelt føresegn om at nettstasjonar tillatast oppført i samband med straum til stadbunden næring i LNFR-område, samt på areal regulert til utbyggingsformål.</li> <li>• Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjonar.</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til følgje. Tiltak er dei same som i gjeldande plan.</li> <li>2. Teke til orientering</li> <li>3. Teke til orientering. Planen føreset ikkje flytting av eksisterande el-anlegg.</li> <li>4. Ikkje aktuelt med alternativ energiforsyning.</li> <li>5. Teke til orientering.</li> <li>6. a. Teke til følgje, trase angitt i plankart.</li> <li>7. a. Teke til orientering. Sikra i føresegnene.       <ol style="list-style-type: none"> <li>b. Nettstasjon forslått plassert minimum 3 m frå vegkant</li> <li>c. Teke til orientering.</li> <li>d. Teke til orientering.</li> </ol> </li> <li>8. Teke til følgje. Etablering/plassering av nettstasjon og sikkerheitssoner er sikra i føresegnene.</li> </ol>
---------------------------------	--	---

<p>NGIB førebyggjande avdeling, Brannvern, Lindås kommune 19.12.2017</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planen bør omtala tilrettelegging for brannvern. Byggverk skal plasserast og utormast slik av rednings- og sløkkjemannskap, med nødvendig utstyr har brukbar tilgjenge til og i byggverk for rednings- og sløkkjeinnsats.</li> <li>2. Det må vurderast om det er tilrettelagt for kjørbar atkomst til dei ulike objekta/einingane</li> <li>3. Det må vurderast om det er forsvarleg adgang til sløkkjevattn</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering.</li> <li>2. Teke til følgje. Veg gjennom planområdet gir tilgong for sløkkjebil til alle einingar. Det er ikkje kjøreatkomst bak rorbuane, men med parkering på kaia er alle einingane innan rekkjevidde for sløkkjeutstyr.</li> <li>3. Teke til følgje, inngår i ROS og i VA-rammeplan.</li> </ol>
<p>Bergen og omland havnevesen, 13.12.2017</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kan ikkje sjå at planane vil komme i konflikt med dei interesser BOH er satt til å ivareta og har ingen merknader til planendringar.</li> <li>2. Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheiten eller framkomligheiten i sjøområdet krev tillatelse frå BOH, jf. Hfl. § 27, første ledd. Ei orientering om denne søknadsplikten bør etter BOH si vurdering takast inn i reguleringsføresegnene. Det er ikkje tilstrekkeleg at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendast til BOH i god tid før tiltak iverksettast.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. og 2. Teke til orientering. Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova følgjer av lov, og takast ikkje inn i føresegna, jf. Rådmannen sitt framlegg til vedtak.</li> </ol>
<p>Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum, 11.12.2017.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saka har vore til vurdering ved Bergen Sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Kvalheimsneset som vil bli direkte råka av den omsøkte reguleringa og har ingen merknader til reguleringa.</li> <li>2. Gjer merksam på at tiltakshaver plikter å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, kreamik eller andre kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotn kan bli råka av tiltaket, må arbeid under vatn straks stoppast.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. og 2. Teke til orientering.</li> </ol>
<p>Kystverket, 12.01.2018</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kystverket kan ikkje sjå at endringane vil utgjere noko særleg negativ innverknad på sjøverts ferdsle og ha ingen merknader til oppstart av planarbeid.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke orientering.</li> </ol>
<p>Kurt-Steinar Kvalheim, grunneigar g/bnr 28/5, 11.01.2017</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Då det ikkje føreligg planframlegg i varselet og ingen endringar på plankart/planområdet er det vanskeleg å koma med merknad til planendringa. Reknar med at det kjem nytt nabovarsel når planframlegget er ferdig, då med nye frister mm.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Når planmaterialet er ferdigstilt vil det leggst ut til offentleg høyring.</li> </ol>



## **11. FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR**

Planframlegget legg til rette for vidare utvikling av området for fritidsbustader og serviceområde på Kvalheimsneset. For å kunne realisera den ønska utviklinga av området, er det behov for å tilføre betydeleg kapital. Den nødvendige kapitaltilførselen oppnår ein ved at området blir bygd ut med fritidsbustader/tomter for sal. Ein har forsøkt å oppnå det same med kombinasjonseiningar (private einingar for sal med tvungen utleigedel i same eining), med det er ikkje marknad for slike fritidsbustader, og ein kjem ikkje vidare med utviklinga.

Planframlegget legg opp til etablering av til saman 38 fritidsbustader i planområdet, 13 av desse er allereie etablerte fritidsbustader av høg standard som blir leigd ut. Planframlegget inkluderer intern infrastruktur og småbåthamn. Dagens veg, f\_SV1, utbetrast til 4 m bredde og avkøyrsla mot Fv414 utformast som kryss. Området med fritidsbustader er delt inn i felt med ulike krav til byggehøgder, storleik på utleigedel og liknande. På denne måten oppnår ein variasjon og ulik typologi i området. For å sikra kvalitet og heilskapleg arkitektur i området skal det utarbeidast situasjonsplan for kvart delfelt og førehandsgodkjente fasadeteikningar.

Ein ynskjer å legge til rette for gode felles uteområde med ballplass og leikeapparat for å skape eit godt miljø for eigarar av fritidsbustader i området. Sjølv om delar av strandsona er, og framleis vil bli, utilgjengeleg for ålmenta, er den sørlege strandsona tilgjengeleg. Planframlegget sikrar at eit større samanhengande grøntareal mot strandsona i sør blir ivareteke, enn det gjeldande plan gjer. Etter motsegn frå Fylkesmannen er 5 fritidsbustader teke ut av planen. Det utgjer to heile fritidsbustadfelt, samt ei justering av eit tredje felt for å opna betre opp mot søraust. Ein sikrar med det betre ivaretaking av ålment tilgjenge, naturlege grøntområde og funksjonell strandsona i området. I den tilgjengelege strandsona i sør er det etablert felles badeplass for området kor det kan etablerast badetrapp og stupebrett. Dette tilfører gode kvalitetar som veier opp for at ikkje heile strandsona er tilgjengeleg.

Ferdig utvikla ser ein for seg at Kvalheimsneset vil bli eit supert ferieområde som er godt planlagt, med god infrastruktur, rimelege fritidsbustader med store fellesområde, fasilitetar for bebuarar og marina med båtplassar. Strandsona er ikkje vurdert å ha verdiar som blir forringa av at formålet i planen blir endra frå næring til fritidsbustad. Ved å redusera talet fritidsbustader med 5 einingar, blir større sjønære vegetasjonsområde ivareteke enn i gjeldande plan. Området vil framleis står fram som offentleg tilgjengeleg på grunn av serviceområdet som vil halde fram med utleige av båtar, restaurantverksemd, utleige av lokale og anna drift/bistand i samband med frivillig utleige av fritidsbustader. Tilrettelegging med kai, marina og badeplass langs strandsona skapar tilgjenge og moglegheit for aktivitetar og leik langs sjøen, og kan bidra til å gjere området meir attraktivt, også for allmenta.