

Voss, 02.05.19

SØKNAD OM POLITISK BEHANDLING AV OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR VALDERSNESET - GNR.102, BNR. 62 I RADØY KOMMUNE



INNHOOLD

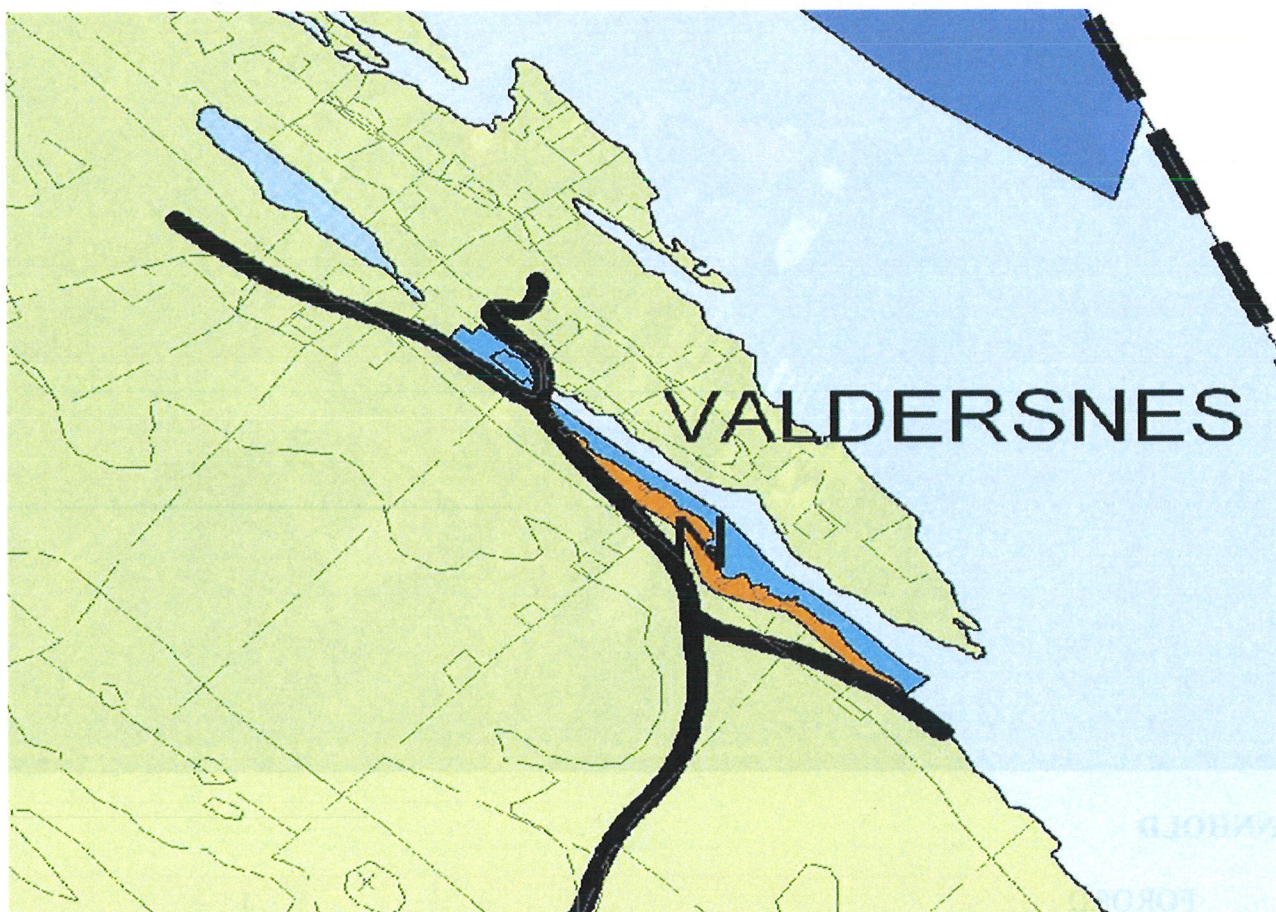
<u>FORORD</u>	<u>1</u>
<u>PLANSTATUS</u>	<u>2</u>
<u>FORMÅL OG FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN</u>	<u>3</u>
<u>KONSEKVENSER AV REGULERINGSSFORSLAGET</u>	<u>4</u>

FORORD

Bakgrunnen for at det søkes politisk behandling av oppstart av reguleringsplan for Valdersneset er ønsket om å få tillatelse til å fortsette den bruken av området som er i dag, men med godkjent kaianlegg, bod og asfaltert vei. Tiltakshaver Olav Ståløy har søkt på tiltakene med søknad om dispensasjon, men har fått avslag. Han ønsker i tråd med Fylkesmannen og politikere i Radøy kommune sine anbefalinger å få regulert området slik at kaianlegget, bod og asfaltert vei vil være i tråd med plangrunnlag. Framlegg til reguleringsplan blir utarbeidet av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshaver.

Det aktuelle området er på ca 1,2 daa og gjelder gbnr 102/2. Evt. nødvendig tilleggsareal i sjø og på land vil bli vurdert i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

Gjeldende planstatus: Kommuneplan for Radøy



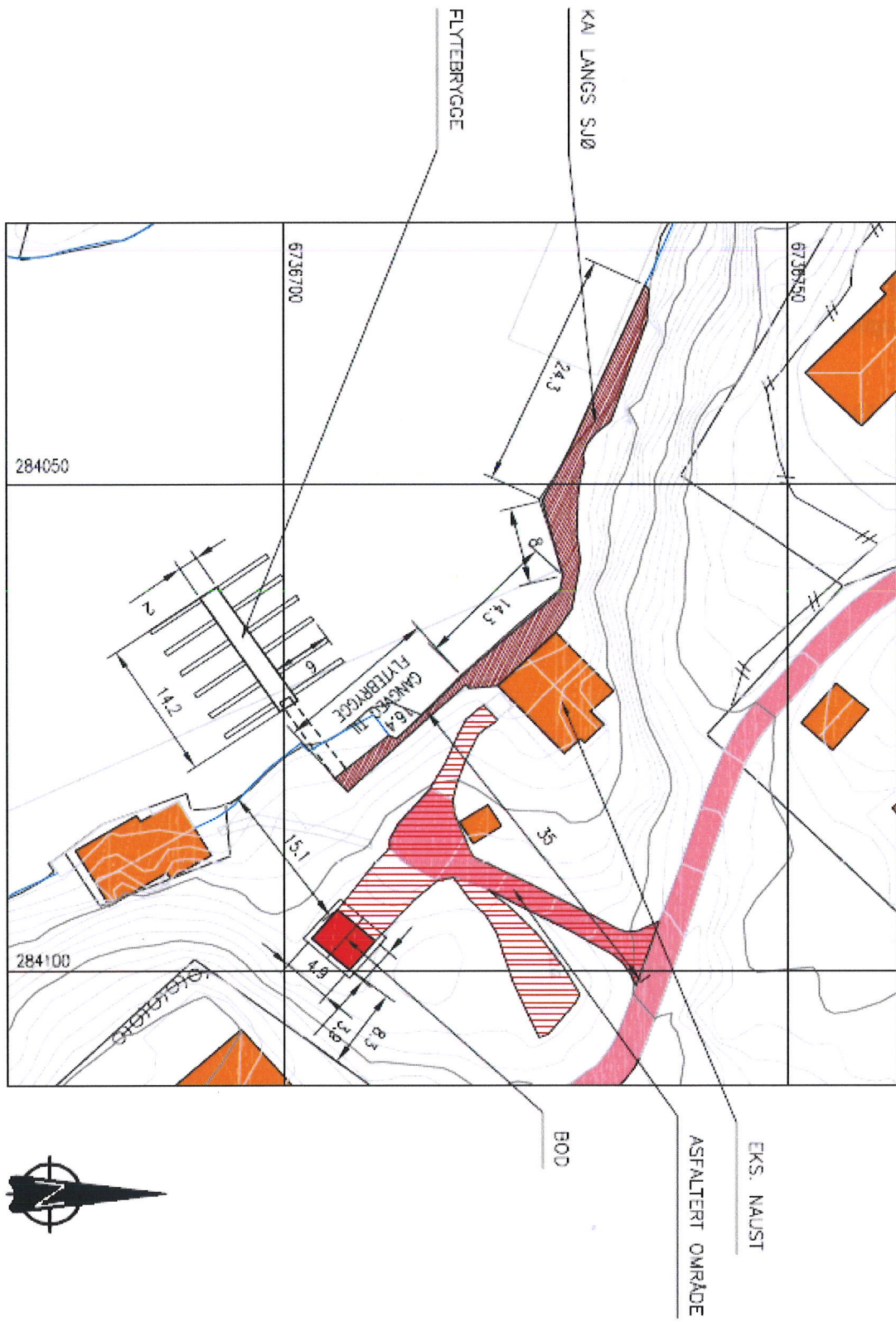
Figur 1 Utsnitt frå KPA

FORMÅL OG FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN FOR VALDERSNES - GNR. 102, BNR. 2.

Framlegg til reguleringsplan for Valdernesnes.

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

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



Utbygging i LNF-området og strandsonen på gnr. 102, bnr.2.

Reguleringsplanen vil medføre tilrettelegging av et område som er bebygd med blant annet et godkjent naust. Tilkomst har man hatt i en årrekke og veistubben ned til området ble utvidet fra bred gangsti i 1976. Parkeringsplassen/planeringen ble utført i 2010.

Området som blir berørt av tiltak inneholder ikke dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir benyttet i landbruksøyemed. Det aktuelle arealet er, på <https://gardskart.nibio.no>, betegnet som «bebygd, samf., vann, bre», hvilket i denne sammenheng tilsier bebygd, jf. fargekode. Reguleringen vil heller på ingen måte hindre allemannsretten. Tvert imot vil det forenkle bruken og tilkomsten og således gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten. I relasjon til disse forhold mener vi at tiltaket støtter opp om de hensyn som reglene er ment å ivareta.

Av fordeler vil vi nevne at reguleringen vil medføre at det kan bygges tiltak som vil forenkle bruken av området. De fleste som har bruk for å benytte området i tråd med dagens bruk kommer med bil. For å unngå unødvendig fremmedparkering i annet veiareal har man da laget til en enkel parkeringsplass inne på eiendommen for av og pålessing. Å tilrettelegge for parkering er uansett naturlig all den tid det står oppført et godkjent naust på eiendommen.

Videre har planeringen sammenheng med bruken av den frittliggende boden og bruken av denne, se mer om dette under. Hovedpoenget er at boden brukes av en ungdomsklubb på Radøy som har vederlagsfri båtplass i flytebryggen og benytter boden som lager for sjøsportsutstyr og redningsvester. Klubben setter også opp telt på parkeringsplassen når det er tilstelninger. Ved større tilstelninger har Radøy kommune sin ungdomsleder ansvaret. Vi mener at utnyttelse til slike formål er viktige samfunnsmessige tiltak. Man har her en plass for ungdommer å møtes og drive positive og sunne aktiviteter.

Når det gjelder asfalteringen så ble dette gjort av hensyn til å ivareta og beskytte arealene mot vær og vind. Om vinteren blåste all grusen til sjøs og området måtte gruses opp igjen årlig. Ved å asfaltere unngår man dette, samtidig som underlaget blir universelt utformet. Dette nevnes som et viktig poeng da båten til ungdomsklubben er tilrettelagt for rullestolbrukere. Ved å asfaltere området vil rullestolbrukere enklere kunne komme til og fra båten.

Samlet sett ser vi disse forhold som ubetinget positive, og da ikke kun for tiltakshaver. Her får man tilrettelagt for en bruk som kommer allmenheten til gode.

Planområdet

Aktuelt område i 102/2 har et naust og boder, det er heller ikke tenkt mer bygningsmasse på eiendommen. Det er dermed ikke store deler av arealet som er dekket av bygninger. Når en så liten del av eiendommen vil inneholde bygningsmasse taler dette for at området i liten grad blir privatisert og at det fremdeles være gode friarealer rundt bebyggelsen som kan benyttes av allmenheten. Området blir brukt i fritidsøyemed og et av hensynene bak LNF er å sikre gode muligheter for allmennheten å drive friluftsliv og påse at gode arealer blir ivaretatt for dette formålet. Denne reguleringsplanen vil sikre at flere får tilgang til sjøen og fine arealer på land ved at det blir biltilkomst og mulighet å komme inn i båt fra kaianlegg.

KONSEKVENSER AV UTBYGGINGEN

LNF og Strandsone

Fjernvirkning

Det er viktig å ta vare på landbruksareal og verne om strandsonen. Regulering av området vil på en god måte sette begrensninger i bygging i dette området og tilrettelegg for en bruk av området som er i tråd med formålene bak LNF. Området legger opp til aktiv bruk av sjø og området for friluftsliv for alle aldrer. Det vil også åpne opp muligheter for rullestolbrukere ved at de kan få delta i friluftsliv i tilknytning sjø.

Tilkomst

Det er i dag god tilkomst med egen avkjørsel til området. Det er asfaltert og det er opparbeidet parkeringsplass slik at tilgjengeligheten for allmennheten blir bedre. Slik tilkomst er opparbeidet vil det også være mulig for rullestolbrukere å få være med på friluftaktiviteter i sjø og i strandsonen.

Endring av forhold for naboer:

For de nærmeste naboene vil tiltaket gi minimalt med negative verknader siden området skal opprettholde den bruken det har i dag, og det kun er snakk om en mindre bod og kaianlegg som skal opparbeides. Området er dessuten tilgjengelig som et friområde for alle som bor rundt det.

Jordbruksområde:

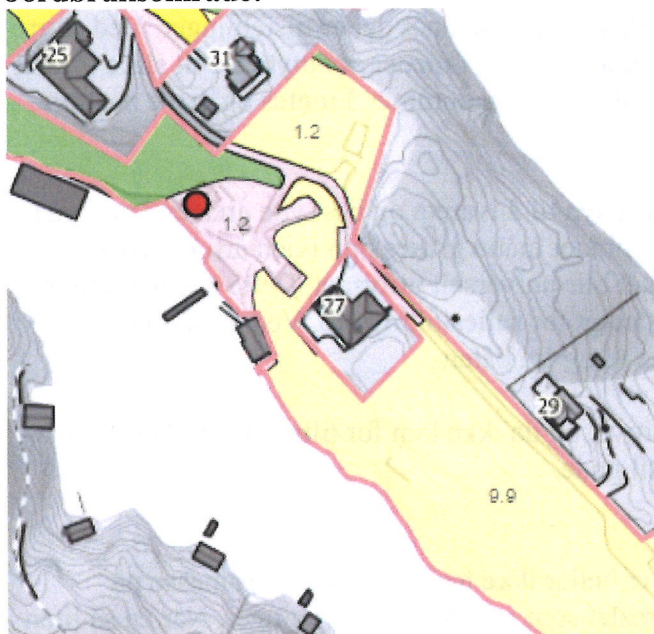


Fig 3 fra gardskart.nibio.no

I følge kartet på gradskart.no er det ikke jordbruksarealer i de deler av området som blir berørt av reguleringen. Her kan man ha flere arealformål innenfor området slik at areal som er merket som innmarksbeite vil bestå.

Naturvirkninger:

Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljøstatus.no. Det er ikke snakk om å oppføre boenheter eller lignende tiltak som vil medføre økt utslipp eller andre forhold til vil kunne påvirke flora og fauna. Det vil heller ikke påvirke fri ferdsel på sjøen.

Med vennlig hilsen / Best Regards



Pål Kjetil Tufta på vegne av tiltakshaver Olav Ståløy
Faglig leder | Partner

Direkte: +47 99520416 | Felles: +47 56390003

E-post: pkt@arkoconsult.no



Hovedkontor – Valestrandsfossen:

Arkoconsult AS

Postboks 103, HTB-bygget

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

