

RADØY KOMMUNE
RADØYVEGEN 1690
5936 MANGER

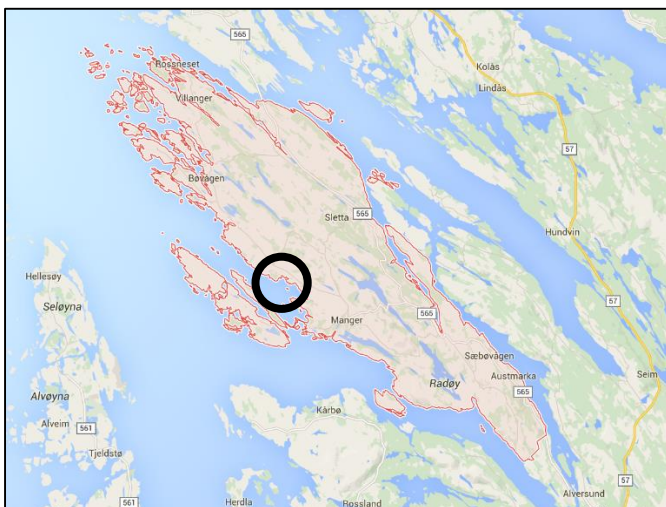
Bergen, 30. juni 2016

FORESPURNAD OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR. 33, BNR. 52, 179 M.FL. PÅ HELLA

På vegne av tiltakshavarane Aud og Harald Kvalheim som er eigarar av gnr. 33, bnr. 179 og 52 (gult areal på figur 1 under), søkar Ard arealplan as om å få starta opp planarbeid for gnr. 33, bnr. 52, 179 m.fl. på Hella i Radøy kommune (blått område på figur 1 under). Området på land er i hovudsak avsett som næringsområde i kommuneplanens arealdel, og arealet i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Funksjonell strandsoner går i sjøgrensa. Det er ynskje om å få tillating til å starta opp eit reguleringsplanarbeid i strid med føremåla og den funksjonelle strandsona. Området er på rundt 12 daa (inkludert areal i sjø), og tiltakshavar ynskjer å leggja til rette for fritidsbustadar med tilhøyrande småbåthamn.



Figur 1: Aud og Harald Kvalheim sine eigedomar i gult.



Figur 2: Området sin plassering i Radøy kommune.

Bakgrunn:

Det er ynskje om å legge området til rette for fritidsbustadar med tilhøyrande småbåthamn. Tiltakshavarane har tidligare forsøkt å få starta opp eit reguleringsplanarbeid for bustadar på området som er avsett til næringsareal. I handsaming i hovudutval for plan, landbruk og teknisk (PLT) den 15.04.2015, vedtok PLT at ein i ein eventuell reguleringsplanprosess måtte ta med seg heile området som er lagt ut til noverande og framtidig bustadområde. Prosessen med å få starta opp eit planarbeid for bustad stansa opp etter dette vedtaket, då kravet om å regulera for eit så stort område, blei for omfattande for tiltakshavarane.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 014/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet drøfta saka og ser at det kan vera ynskjeleg å endra arealbruken frå næring til bustad, men ein planprosess må syna om endring av arealbruk er tenleg. Hovudutvalet presiserte at det er ynskjeleg at plangrensa for ein reguleringsplan tek med seg heile området som er lagt ut som noverande og framtidig bustadområde.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

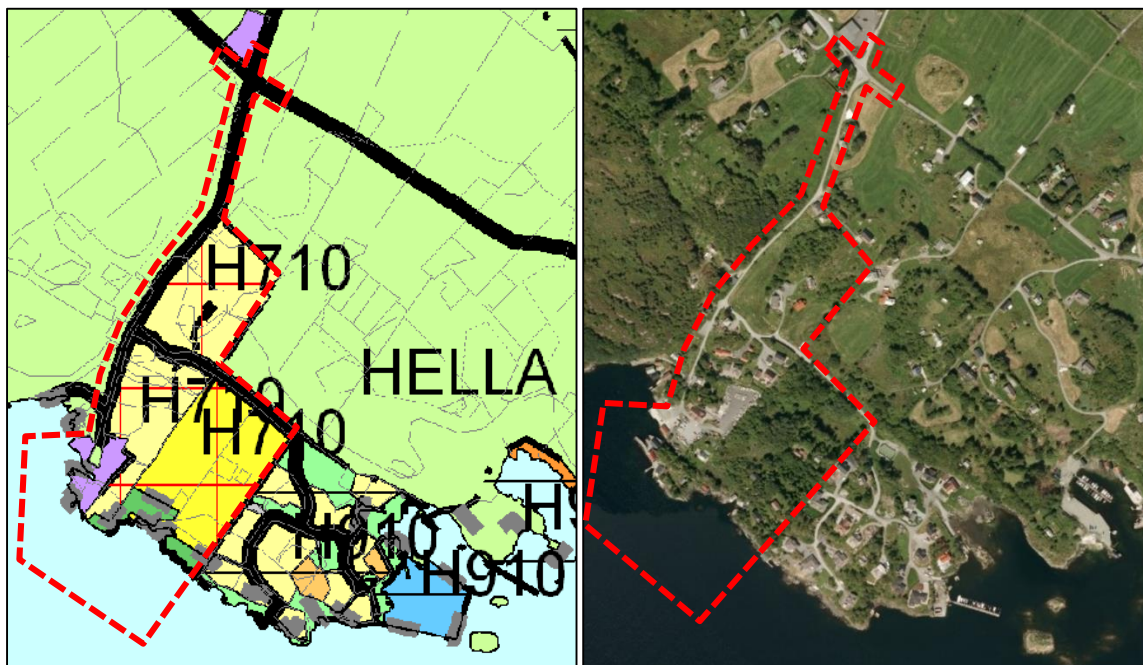
PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil koma med følgjande uttale:

Området er i kommuneplanen sett av til næringsføremål, men hovudutval for plan, landbruk og teknisk er positive til at andre byggjeføremål kan vurderast.

Omkringliggende areal på Hella framstår som eitt bustadområde og ein planprosess vil avgjera om området er eigna for heilårsbusetnad.

Figur 3: Vedtak av 15.04.2015 i sak 014/2015 i hovudutval for plan, landbruk og teknisk.



Figur 4: Mogeleg planområdet dersom ein skulle arbeida vidare i høve til vedtak i PLT 15.04.2015.

Tiltakshavar har i ettertid av denne tilbakemeldinga frå kommunen og PLT vore i kontakt med fleire utbyggerar og moglege kundar, og undersøkt kva type føremål det kan vere interesse for i området. Det er ikkje næringsaktivitet i området i dag, og området er heller ikkje særskilt egna eller etterspurd for næring. Det er også lite interesse og behov for bustad. Det visar seg at det er eit marknad for fritidsbustadar med tilhøyrande båt plassar.

Tidligare har det vore næringsaktivitet i området. Hella Betong var i drift frå tidlig på 80-talet. Fram til for nokre år sidan var dei lokalisert i området på Hella. Dei brukte kaien i området til lastebåtar og til frakt av materiale. Dei asfalterte areala har dei nytta blant anna til lagringsplass for pallar med materiale. I forbindelse med drifta av Hella Betong, har det vore gjennomført mudring av havbotnen fire gonger frå tidleg 90-tal og fram til i dag. Mudringa har vore gjennomført mot kaiområdet, og siste gong det vart mudra var for fem år sidan. Mudringa bestod i at sementslam på botnen vart fjerna frå området, for å gje djupare havdjupna for lastebåtar tilknytt Hella Betong.

Å regulera om området til areal for fritidsbustader og småbåthamn vil vere eit betre føremål for området enn næringsareal, då området ikkje er særskilt egna for næring. Arealet er avgrensa, både med tanke på storleik og plassering. Vegen ned til området går forbi bustadeigedomar og er om lag 3,5 meter brei. Fylkesvegen nordaust for området er om lag 4 meter brei. Dette er ikkje ein særskilt egna standard for ein veg kor det skal ferdast tungtrafikk. Fritidsbustader og småbåthamn vil harmonera godt med areal i søraust som allereie er utbygd. Her er det ein miks av bustadtomtar og hyttetomtar, samt ein småbåthamn. Lengre mot aust, i Innhellevik og Skuthamna, ligg ytterligere to småbåthamnar. Området ligg med god tilknytning til sjø og er slik segg ein god plass for fritidsbustad. Bukta vil gi le og gode forhold til ein småbåthamn.

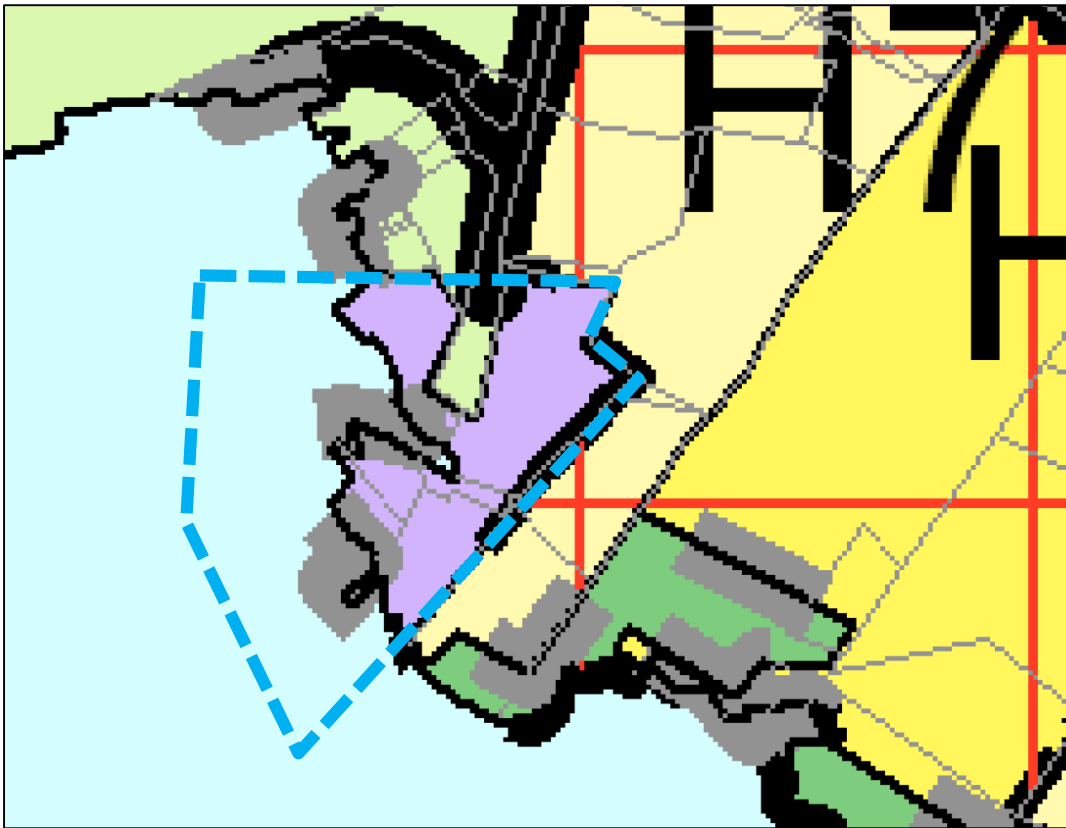
Gjeldande planstatus:

- *Arealdelen til kommuneplanen 2015 - 2026*

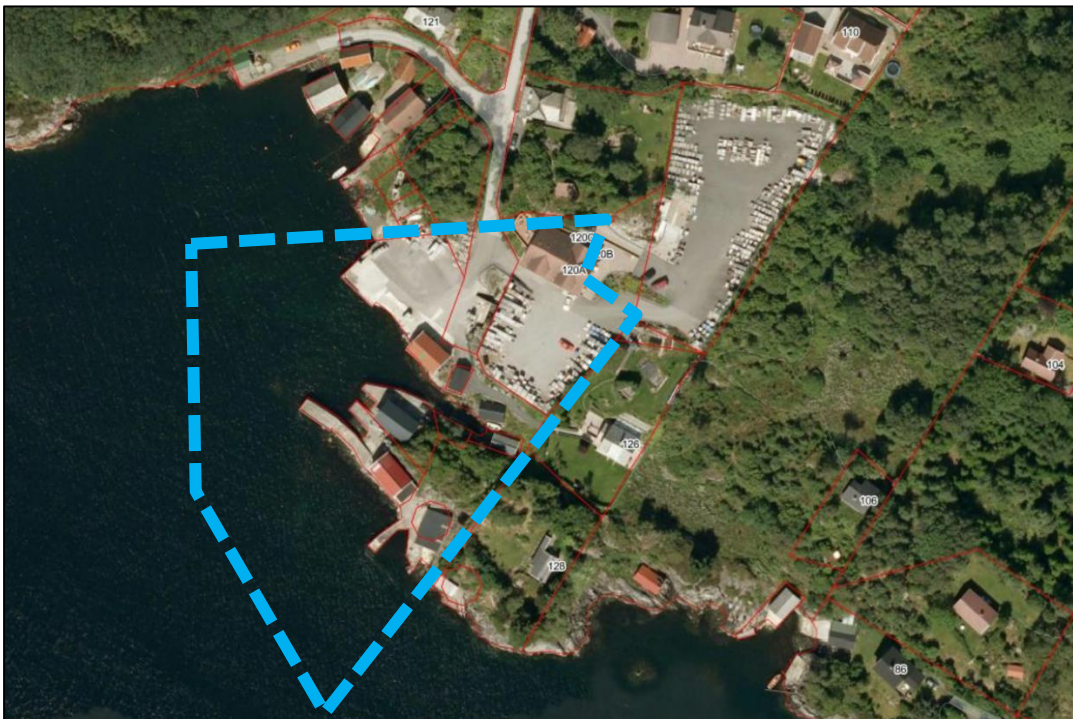
Eigedomen er i hovudsak regulert til noverande næringsverksemd, og noko til noverande friområde. Arealet i sjø er avsett til noverande bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Funksjonell strandsone ligg i kant med sjølina forbi næringsarealet. Aust og nord for området areal for noverande og framtidig bustadar, med omsynssone for H710. Sone H710 gjer krav om framtidig bandlegging for regulering etter PBL (Plan- og bygningslova). Lengre aust på Hella ligg eit areal med blanda føremål av noverande bustad, friområde, fritidsbusetnad og småbåthamn. Langs med sjøen, aust for området ligg noko framtidig friområde. Grensa for funksjonell strandsone skil dette friområdet og områda for utbygging. Ein noverande hovudveg koplar området til fylkesveg 409 Radøyvegen.



Figur 5: Arealdelen til kommuneplanen 2011-2023.



Figur 6: Området vist på kommuneplanen.



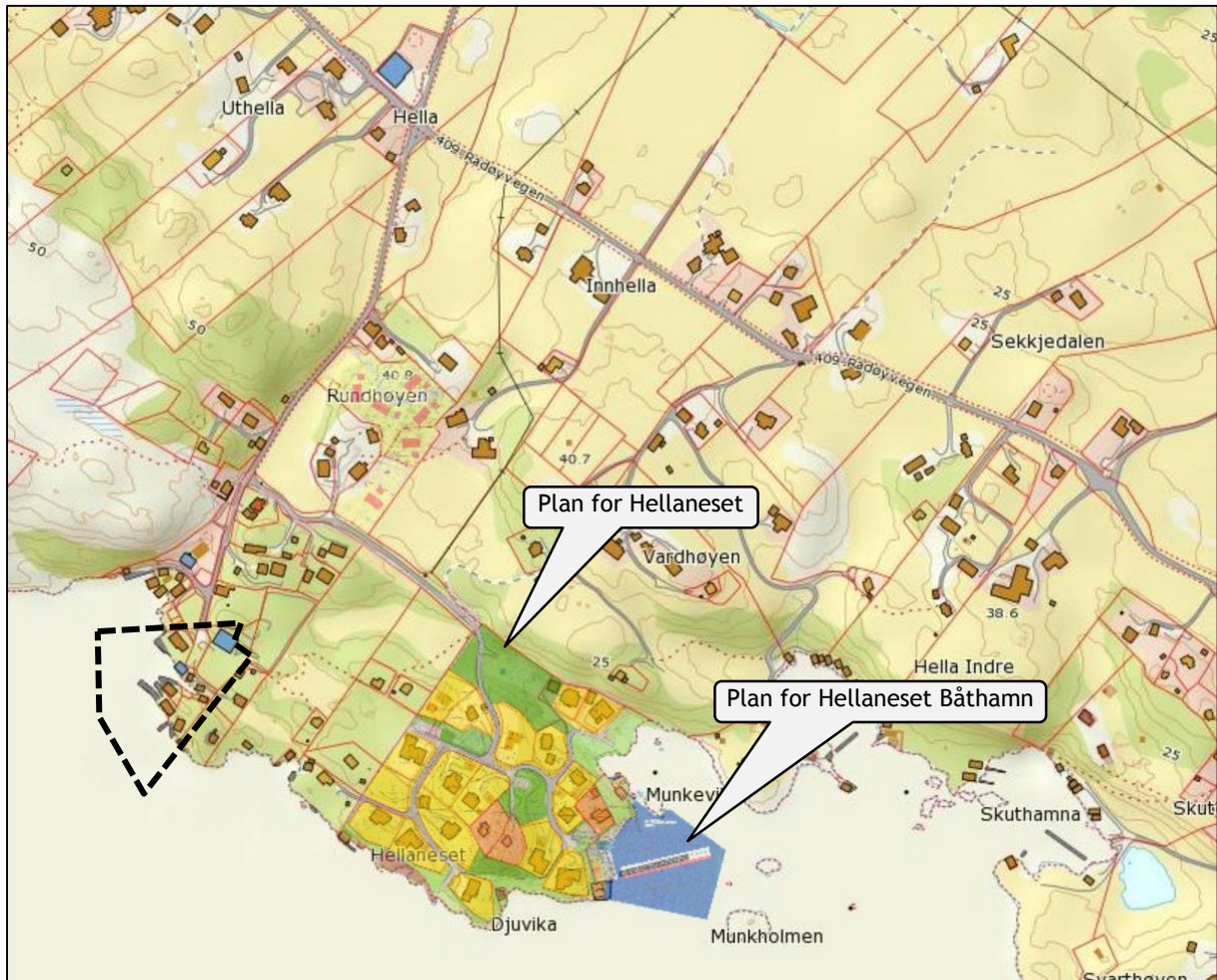
Figur 7: Området vist på ortofoto.

- **Reguleringsplanar**

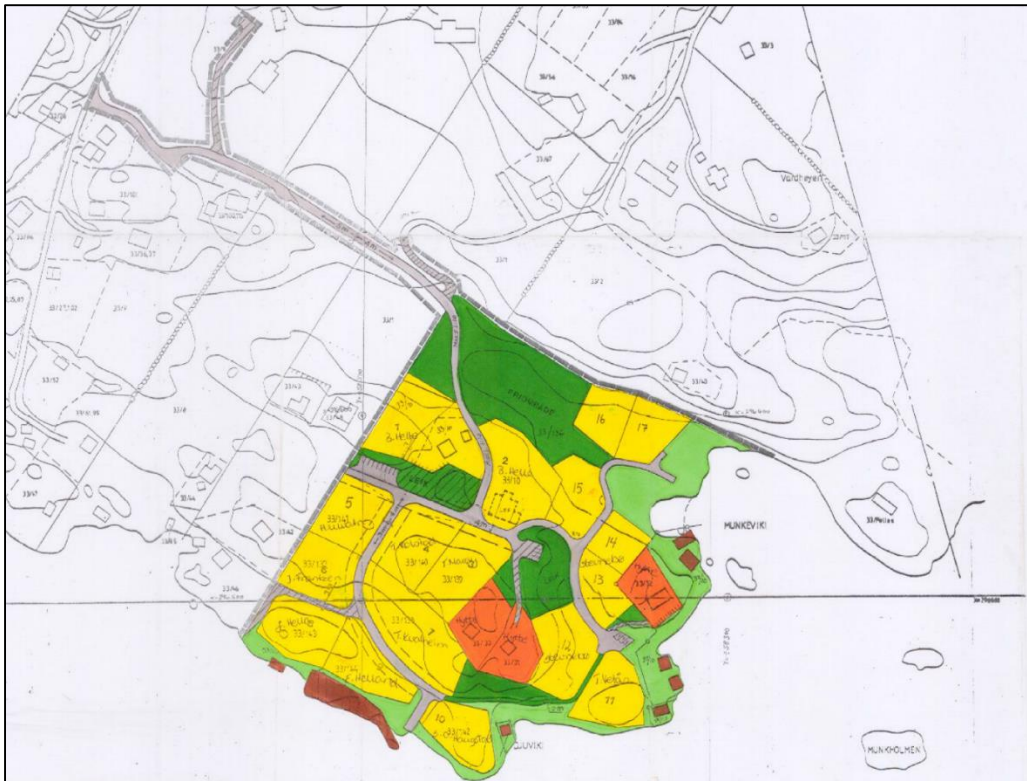
Området er ikkje regulert. Det er to gjeldande reguleringsplan på Hella, som ligg søraust for området. Dette er plan for Hella som vart vedtatt 21.05.1992 (plan-ID 1260_1992000100) og plan for Hella Båthamn som vart vedtatt 29.06.2000 (plan-ID 1260_2000000300).

Plan for Hella legg til rette for bustadar, friområde, hyttar, eksisterande samt nye naust/båtfester i felles strandlinje, og infrastruktur.

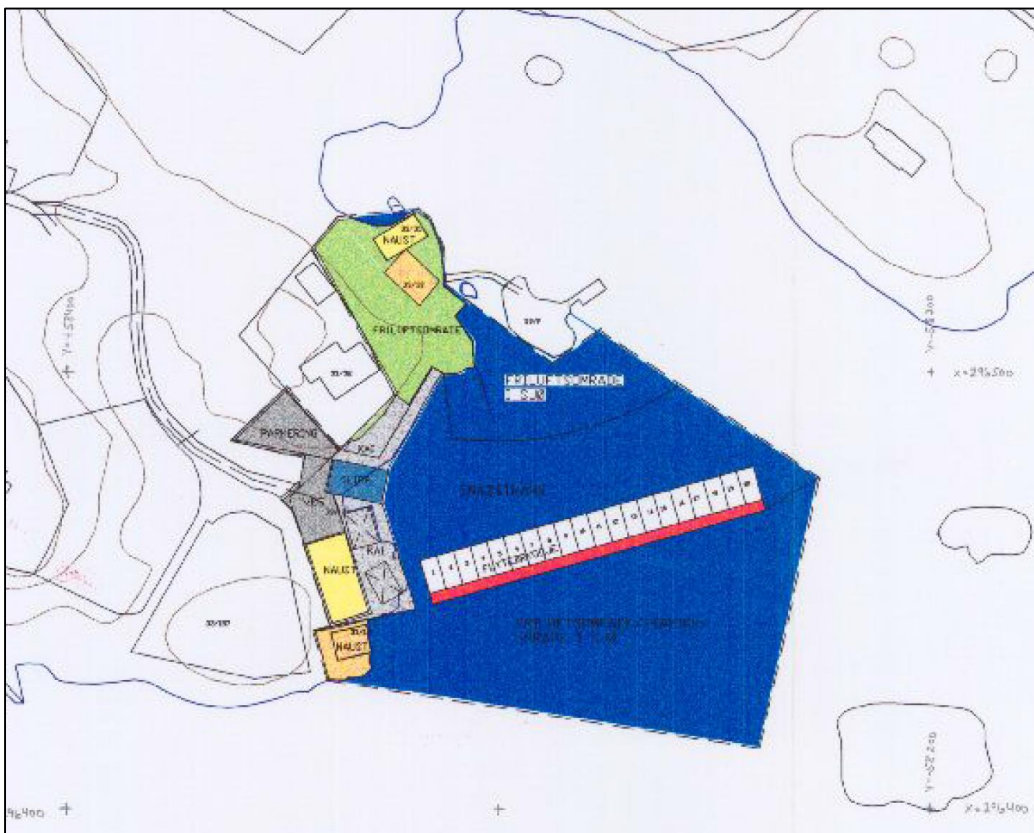
Plan for Hella Båthamn legg til rette for ein småbåthamn med flytebyggje og friluftsområde i sjø, og slipp, framtidig og eksisterande naust, kaianlegg, friluftsområde, samt infrastruktur på land.



Figur 8: Gjeldande planar i området.



Figur 9: Plan for Hellaneset.



Figur 10: Plan for Hellaneset Båthamn.

Forskrift om konsekvensutreiing:

§ 2 - Planer som alltid skal handsamast etter forskrifta

Planområdet vert ikkje råka av § 2 som definerer kva planar som alltid skal behandlast etter forskrifta.

§ 3 - Planer som skal vurderast nærmare

Arealet som det føreslås å omdisponera frå næringsareal, friområde, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone til fritidsbustadar og småbåthamn er på rundt 12 dekar.

Planområdet vert råka av § 3 som definerer kva planar som planar som skal vurderas nærmare. § 3 b) seier at detaljreguleringar på inntil 15 dekar som inneberer endringar av kommuneplan eller områderegulering, skal vurderast etter vedlegg III. § 3 c) seier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, skal vurderast etter vedlegg III. Tiltaket småbåthamn fall inn under punkt 12 Turisme og fritid b) Lystbåthamner.

§ 4 - Vurdering etter vedlegg III for planer som omfattast av § 3

Etter

Ansvarleg myndigheit skal tidlegast mogleg ta stilling til om ein reguleringsplan som vert omfatta av § 3 kan få vesentlege verknader, jf. vedlegg III. Dette skal skje før oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8. Forslagsstillar skal sjølv gjere ei vurdering av om planen kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Ved vurdering av om ein reguleringsplan kan få vesentlege verknader, skal ansvarleg myndigheit ta utgangspunkt i opplysningar gitt av forlagsstillar, og på elles føreliggande kunnskap. Ansvarleg myndigheit skal i naudsynt grad ta kontakt med råka myndigheiter for å avklare om planen kan få vesentlege verknader, jf. vedlegg III. Dersom ansvarleg myndigheit finn at planen kan få vesentlege verknader, skal dette grunngjevast og gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet, og planen skal handsamast i samsvar med føreskrifta. Dersom ansvarlig mynde finn at planen ikkje vil få vesentlege verknader, skal dette grunngjevast og gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet. Ansvarlig mynde skal, dersom krav om handsaming etter føreskrifta er reist, men ikkje tatt til følge, grunngje dette i høve med utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11.

Vedlegg III, Vurdering av vesentlege verknader for miljø og samfunn, i føreskrift om konsekvensutgreiingar er delt opp i punkta a) til q) og vertgjennomgått i det følgjande:

Det skal vurderast om planar kan få vesentlege verknader etter tredje ledd dersom det er sannsynleg at planen vil kunne komme i konflikt med eller medføre;

| KRITERIE | VURDERING |
|--|---|
| a) områder som er verna, midlertidig verna eller foreslått verna etter naturmangfaldloven kap. V eller etter markaloven § 11, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert område med særskild verdfulle landskap eller naturmiljø (miljøstatus, Hordaland fylkeskommune). |
| b) kulturminner eller kulturmiljø som er freda, midlertidig freda eller foreslått freda etter kulturminneloven eller verna etter plan- og bygningsloven, eller kor det finnes eller er stor sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner som inngår i eit kulturmiljø med stor tidsdybde, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert område kulturminner/kulturmiljø eller kor det er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner (miljøstatus, Hordaland fylkeskommune). |
| c) laksebestander i områder som er omfatta av ordninga med nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjordar, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planforslaget kjem ikkje i konflikt med nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjordar. |
| d) ein førekomst av ein utvalt eller trua naturtype, verdifull naturtype av verdi A eller B, trua eller prioritert art, eller mot økologisk funksjonsområde for ein prioritert art, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje kjent at planområdet er i konflikt med inngrepsfrie naturområder, eller utgjør ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, utvalde naturområde eller særskild viktige område for naturen sitt mangfald (Hordaland fylkeskommune, naturbase, miljødirektoratet, miljøstatus). |
| e) naturområder som er særleg viktige for utøving av friluftsliv, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planforslaget kjem ikkje i konflikt med viktige område for friluftsliv. Arealet verkar i dag som i stor grad privatisert. |

| | |
|--|---|
| f) særleg verdifulle landskap, store samanhengande naturområder med urørt preg eller verna vassdrag, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert område med særskild verdifulle landskap eller naturmiljø (miljøstatus, Hordaland fylkeskommune), men planområdet utgjer viktige landskapstrekk i området sett frå sjøen og dette må takast serleg omsyn til i ein planprosess. |
| g) utøving av samiske utmarksnæringar, eller er lokalisert i reindriftas særverdiområder eller minimumsbeiter og vil kunne kome i konflikt med reindriftsinteresser, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt. |
| h) større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Areala er avsett til næringsareal, og består av delvis asfalterte flatar, og delvis areal med skog og naust. Eit mindre areal er avsett til friområdet, men dette arealet er asfaltert. Arealet er utan landbruksinteresse. |
| i) vesentleg auka belastning av luftforureining, støy eller lukt, eller vesentleg forureining til vann, grunn eller sediment eller vesentleg stråling, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Nye fritidsbustader i skisserte omfang vil ikkje gje vesentleg auka belastning av luftforureining, støy eller lukt. |
| j) vesentleg auking av utslipp av klimagassar, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Tiltaket vil ikkje gje vesentleg auke i klimagassar. |
| k) risiko for alvorlege ulukker, ras, skred eller flaum. | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Plangrepet i seg sjølv utløyser ikkje større risiko for alvorlege ulukker, ras, skred og flaum. Ein må ta omsyn til havnivåstigning etc., i ein planprosess. |
| l) konsekvensar for befolkningas helse eller helsas fordeling i befolkninga, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Plangrepet vil ikkje påverke befolkningas helse eller helsas fordeling i befolkninga negativt. Forbedra tilgang til sjø vil verke positivt på folkehelsa. |
| m) vesentleg påverknad av miljømessig sårbarheit, naturens sin tålegrense eller områder der fastsette grenseverdier er overskridne, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Tiltaket vil ikkje gje vesentleg påverknad av miljømessig sårbarheit. |
| n) omfattande bruk av eller bandlegging av naturressursar eller medføre store mengder avfall, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt |
| o) vesentlege miljøverknadar i ein anna stat, | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt. |
| p) vesentlege konsekvensar for befolkningas tilgjengelegheit til uteområde, bygningar og tenestar, eller | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Plangrepa vil kunne betra den allmente tilgjengelegheita til sjø. |
| q) statlege planretningslinjer, statlege planføresegner eller regionale planføresegner gitt i medhald av lov 27. juni 2008 nr. 71 eller gjeldande rikspolitiske føresegnar eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald plan- og bygningslova av 14. juni 1985. | Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Under er dei ulike statlege planretningslinjer, statlege planføresegner eller regionale planføresegner lista opp, samt ein vurdering av dei. Gjeldande statlege planretningslinjer (SPR) er: <ul style="list-style-type: none"> • Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (2014): Ikkje i konflikt. • Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen (2011): I konflikt, men då tiltaket ikkje har trong for nye permanente tiltak utanfor funksjonell strandsone meiner ein at konsekvensane er minimale og at dei derfor ikkje bør utløysa trong til konsekvensutgreiing. Alle tiltak i sjø vil være reversible tiltak. • Statlig planretningsline for klima- og energiplanlegging i kommunane (2009): Ikkje i konflikt. • Rikspolitiske retningslinjer for å styrka born og unges interesser i planlegginga (1995): Tiltaket vil kunne verke positivt. • Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (1994): Ikkje i konflikt. Gjeldane statlege planføresegner (SPB) er: <ul style="list-style-type: none"> • Rikspolitisk føresegn om kjøpesentre: Ikkje i konflikt. |

| | |
|--|---|
| | <p>Regionale planføresegner</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel: Ikkje i konflikt. • Regional plan for folkehelse: Tiltaket vil kunne verke positivt. • Regional kulturplan: Ikkje i konflikt. • Regional transportplan: Tiltaket vil kunne verke positivt. • Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei: Ikkje i konflikt. • Regional plan for Nordfjella: Ikkje i konflikt. • Regional plan for Hardangervidda: Ikkje i konflikt. • Regional næringsplan: Ikkje i konflikt. • Regional plan for klima og energi: Ikkje i konflikt. • Regional plan for vassregion Hordaland: Ikkje i konflikt. • Fylkesdelplan for små vasskraftverk: Ikkje i konflikt. • Øvrige planar: Ikkje i konflikt. |
|--|---|

Konklusjon:

Planarbeidet vil ikkje ha krav om konsekvensutgreiing. Ein ny småbåthamn vil kome i konflikt med den funksjonelle strandsona som er kartfesta i kommuneplanens arealdel, men då tiltaket ikkje har trong for nye permanente tiltak utanfor funksjonell strandsone meiner ein at konsekvensane er minimale og at dei derfor ikkje bør utløysa trong til konsekvensutgreiing. Alle tiltak i sjø vil være reversible tiltak.

Skildring av planområdet i dag:



Figur 11: Skråfoto av området, henta frå Nordhordlandskart, med området omtrentleg plassert.

Planområdet ligg på Hella i eit ubygt område. Fleire eigedomar og bygningar er inkludert i planområdet. Innanfor området er det fem naust, ein garasje, eit driftsbygg som står att frå tidligare industri (nytta til garasje/spiserom/toalett/dusj) og eit kombinert nærings- og bustadbygg. Planområdet er på rundt 12 daa, medrekna arealet i sjø.

Området er omgitt av romslege bustadtomt i søraust og nord, av asfalterte flatar i aust som tidligare har vore nytta som industriområde, av skogs- og naustareal i nord, og av sjøareal i vest. Området ligg vendt mot sørvest og mot ein bukt. Ein kan anta at bukta ligg godt i le, særleg då det allereie er etablert naust og kaiareal her frå før. Området lengst mot sør er del av ein knaus som består av vegetasjonsklegg berg med nokon trer, og denne knausen vil naturleg gje le mot vind og bølger frå sør. Anna landareal gjer le mot vind og bølger frå aust og nord.

Tilkomst til planområdet er via den kommunale vegen Hella, som går heilt ned til området. Lengre nord koplur denne vegen seg til fylkesveg 409 Radøyvegen. Fartsgrensa i området, både på den kommunale vegen og fylkesvegen, er 50 km/t. Trafikkmengda på fylkesvegen er registrert med ein ÅDT på 1300-1500 køyretøy. Trafikken ned til området på den kommunale vegen Hella er ikkje registrert, men den vil ikkje vere særskilt høg då det er eit avgrensa tal med bustadar, hyttar og båtplassar som er knytt til vegen. Det er ingen registrerte ulykker i nærleiken av området eller med krysset til fylkesvegen. Det er kollektivhaldeplass nær med krysset med fylkesvegen, omlag 500 meters gangavstand frå området. Her går bussrute nr. 325 som brukar om lag 10 minuttar til Manger, som er kommunesenteret på Radøy.

Det er om lag 5 km til Manger, kor ein finn daglegvare, post, apotek, bensinstasjon, kommuneadministrasjon, med meir.

Skildringar og verknadar av planframlegget:

Planforslaget vil føra til at ein kan byggja fritidsbustadar og småbåthamn i området. Ein småbåthamn vil kunne gje ein betre tilgang for allmenta til sjøareala. Tiltaka sikrar samstundes at det ikkje vert aktuelt med ein ny næringsverksemd i området, noko som vil vere positivt for området då ein slipp tungtrafikk, støy m.m. inn i eit etablert område for bustader og fritidsbustader.

Konsekvensar av planforslaget:

Planforslaget vil krevja ein tillating om at ein kan regulera i strid med føremåla samt den funksjonelle strandsona som er avsett i kommuneplanens arealdel.

Det førelås å regulera til fritidsbustadar i eit område som i kommuneplanens arealdel er avsett til næringsareal. Det føreslås vidare ein småbåthamn utfor den funksjonelle strandsona. Ein har vurdert at området er meir eigna til fritidsføremål, enn til næringsføremål.

Det vil og vere naturleg med ein mindre omdisponering av arealet som er avsett til friområde. Dette arealet ligg inneklemt i næringsområdet og ligg på ein asfaltert flate som er ein forlenging av vegtilkomsten inn til området. Arealet står derfor ikkje fram som eit naturleg friområde. Det er ikkje trong for å regulera bort friområdet, men det kan vere andre areal i området som er betre eigna enn der det ligg i dag.

Risiko- og sårbarheitsanalyse:

Det vil kunne bli aktuelt med ein vurdering i forhold til vind og havnivåstigning.

Konsulentens sin sjekklister ved regulering i strid med føremål avsett i kommuneplanen

| Problemstilling | Vurdering |
|----------------------------|--|
| Planstatus | Noverande næringsverksemd, friområde og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det vil vere positivt å fjerna næringsareal frå området, og fritidsbustad og småbåthamn vil harmonera godt med det som i dag eksisterer i nærområdet. |
| Barn og unge | Ingen konflikhtar. Ein småbåthamn vil kunne gje betre tilkomst til sjø, noko som er positivt for barn og unge. Vidare er det positivt å fjerna næringsareal og mulig tungtrafikk frå området, då dette kunne gitt ein dårleg trafikksikkerheit i området. |
| Naturverdiar | Det er registrert høg bonitet i området, men skogen er i dag i stor grad fjerna. Areal består i stor grad av asfalterte flatar. |
| Strandsone | Funksjonell strandsone ligg i dag i kant med sjølina. Ein småbåthamn ville blitt liggande utfor denne grensa. |
| Landbruk | Ingen konflikt, då det ikkje er registrert egna areal. |
| Friluftsliv | Liten konflikt. Areal har tidlegare vore brukt til næring og ikkje til friluftsliv. Det ligg nokon naust i området i dag, og det vil kunne vere positivt for dei og bli regulert til fritidsbustad. |
| Landskap | Liten konflikt. Fritidsbusetnad og småbåthamn vil harmonera godt med dagens utbygging i området. |
| Kulturminner | Ingen kjente. |
| Samordnet ATP ¹ | Relativt kort veg til kollektivtransport og til kommunesenteret Manger. 500 meter til nærmaste busshaldeplass i fylkesvegen, og 10 minuttars reisetid med buss til Manger. |
| Trafikktryggleik | Den kommunale vegen Hella er utan fortau. Det er også fylkesvegen. Fritidsbusetnad vil gje lite trafikk, og særleg minimalt med trafikk i vekedagane når barn og unge skal gå til skulen. Å regulera om frå næringsverksemd til fritidsbusetnad vil verka positivt inn på trafikktryggleiken, då ein eliminerer at ein i framtida får tungtransporttrafikk gjennom bustadområdet. |
| Risiko og sårbarhet | Ein må vurdera konflikhtar knytt til havnivåstigning og lokalklima. |
| Støy / forureining | Ingen konflikhtar. Ein ny næringsverksemd vil kunne gje forureining og støy til området, og ein omregulering frå næringsareal til fritidsbustadar vil derfor vere positivt for området med tanke på desse aspekta. |
| Naboforhold | Fritidsbusetnad og småbåthamn vil vere betre naboar for bustadomtane enn ein ny næringsverksemd, med tilhøyrande trafikk på veg og sjø. Fritidsbusetnad vil gje lite trafikk og støy. Ein småbåthamn vil kunne gje eit positivt tilskot i nabomiljøet, og gje ein forbetre den allmente tilkomsten til sjø. Eksisterande bustadeigarar kan vere interessert i båt plass i ein ny småbåthamn. |
| Bustadpolitikk | Området vil vere ein naturleg utviding av dagens utbygging i området, som består av ein blanding av bustad, fritidsbustad og småbåthamn. |
| Arbeidsliv og næring | Det vil kunne vere negativt å fjerna eit areal som potensielt kan nyttast til ein ny næringsverksemd som kan gje arbeidsplassar i området. Samstundes er området ikkje særleg godt egna til næring, og det er ikkje marknadsinteresse for å etablere seg her. |

Oppsummering av argumenta for å regulera i strid med føremål avsett i kommuneplanen

- Positivt at ein unngår ein ny næringsverksemd i området, blant anna med tanke på trafikktryggleik og naboforhold.
- Fritidsbusetnad og småbåthamn harmonerer med eksisterande utbygging i nærområdet, og vil gje liten belastning på området blant anna med tanke på trafikk og støy.
- Ein småbåthamn vil kunne betra den allmente tilkomsten til sjø.

¹ Areal og transportplanlegging

Avsluttande kommentar frå forslagsstillar:

For å få starta planarbeidet er ein avhengig av ein tillating til å få regulert i strid med kommuneplanen. Arealet er på omlag 12 daa.

Eigedomane er utan stor nytteverdi slik dei ligg i dag, då det ikkje marknad for ein ny næringsverksemd her. Området er heller ikkje spesielt godt egna til dette.

Tiltakshavarane har behov for ein viss føreseielegheit dersom dei skal gå inn i ein reguleringsplanprosess, og ein ynskjer derfor å få avklara allereie no om den omtalte reguleringa i strid med kommuneplanen vil vere aktuell. Vedtaket som vart gjort i PLT 15.04.2015 om at ein måtte sjå på eit heilheitleg område dersom ein skulle regulere for bustad, ser ein ikkje lenger på som aktuelt. Det vil ikkje vere same behov for eit slikt stort planområdet dersom ein ikkje regulerer for bustad. Ein meiner at fritidsbusetnad og ein småbåthamn ikkje har trong for å sjåast på i samsvar med den eksisterande busetnaden.

Ard arealplan as



Anja Vik
Arealplanleggar
Tlf: 55 31 95 00/ 454 48 769
av@ardarealplan.no