

Radøy kommune,  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger  
Att: Tonje Nepstad Epland  
Sendt pr e-post til:  
[postmottak@radoy.kommune.no](mailto:postmottak@radoy.kommune.no)

Bergen, 01.11.2017

**KVALHEIM FRITIDSENTER AS. GNR. 28 BNR. 63, 90, 95 M. FL.  
FORESPØRSEL OM REGULERINGSENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR  
KVALHEIMSNESET SERVICEOMRÅDE, PLANSAK 12602014000500**

**Generelt.**

I 2014 ble det oppstartet arbeid med reguleringsplan hvor hensikten var å få omregulert området fra næringsområde med utleie hytter til privat hytteområde med frivillig utleie. Det opprinnelige forslaget fikk ikke politisk flertall, så planen ble korrigert iht de politiske signalene som ble gitt for at planen skulle bli lagt ut til offentlig høring. I møte 03.03.2016 vedtok kommunestyret i Radøy reguleringsplan for Kvalheimsneset serviceområde. Denne reguleringsplanen myket opp næringsformålet noe. Det ble innregulert 3 nye utleiehytter med næringsformål, 16 nye fritidsbustader med minimum 25 m2 utleiedel og 11 nye fritidsbustader med minimum 50% utleie; og hvor utleiedelen for begge typene fritidsbustader skal være tilgjengelig for utleie 9 måneder i året.

Kvalheim Fritidssenter AS kontaktet meglere vedrørende salg av de nye fritidsbustadene med utleie. Tilbakemeldingene er negative. Meglernes konklusjon var at hele område må omreguleres til fritidsbustader for at det skal bli etterspørsel og salg av enkelthytter. Markedet for fritidsbustader med utleie er forlatt av de fleste kommuner. For eksempel har kommuner som tidligere har holdt strengt på utleieplikten nå droppet denne, for eksempel Hol kommune (Geilo). Videre har utbyggingsprosjekter som hadde hele eller deler av utbyggingen knyttet opp til utleie enten forlatt slike klausuler eller så har slike prosjekter, blitt endret eller lagt på is, for eksempel Portør brygge. Hensikten til Kvalheim Fritidssenter AS er nå å få regulert området slik at hytter/ rorbuer kan selges enkeltvis til nye eiere.

**Bakgrunn for forespørsel om reguleringsendring.**

Kvalheim Fritidssenter AS tar denne tilbakemeldingen fra meglere til etterretning. Selskapet innser at hytter/ rorbuer må selges for å få inn kapital til videre drift og utbygging. Selskapet har drevet med negative resultater siden oppstarten i 2000. Tress Holding AS har dekket de negative resultatene med konsernbidrag. Til sammen har Tress Holding AS gitt kr 21,8 millioner i konsernbidrag pr 31.12.2016. Tress Holding AS har ytt lån til Kvalheim Fritidssenter AS. Pr 31.12.2016 var gjelden til Tress Holding AS kr 11,9 mill. Kvalheim Fritidssenter AS har gjennom snart 17 års drift dokumentert at næringsvirksomhet med utleie av hytter og rorbuer med tilhørende utleie av båter ikke er lønnsomt, men et stort underskuddsforetak.

# Sivilingeniør Atle Sundal

Eierne vurderer at den eneste muligheten til å få fortsatt drift og aktivitet på Kvalheimsneset er å privatisere området slik at hytter/ rorbuer kan selges enkeltvis og dermed tilføre kapital.

Følgelig må området omreguleres fra næringsområde med tvungen utleie, til privat hytteområdet med frivillig utleie.

Dagens eiere ønsker også å selge seg ned i eksisterende virksomheten pga av de store tapene ved drift av selskapet gjennom 17 år. Dette tenkes gjort gjennom salg av fritidbustader, hvor det etableres et driftselskap som skal utføre en del servicetjenester; som bistand til utleie, utleie av båter og drift av marina, drift av restaurant og konferansedelen.

Om eierne ikke får solgt eller justert på driftsformen, er det vedtatt å legge ned virksomheten.

Den eneste muligheten for en fremtidig, økonomisk forsvarlig virksomhet må bestå i at området privatiseres, og at eksisterende hytter og leiligheter seksjoneres og selges. Det samme gjelder de 30 enhetene som er godkjent i gjeldende reguleringsplan.

Dersom reguleringsplanen endres til fritidsbustader med frivillig utleie, vil det bli jevn aktivitet med bygging av nye hytter. Salg av eksisterende enheter vil gi kapital til å kunne utvikle og bygge de resterende 30 enhetene som regulert. Det vil skape aktivitet, arbeid og salg i nærområdet.

Eierne av Kvalheim Fritidsenter ønsker derfor å revidere reguleringsplanen fra næringsformål og fritidsbustader med utleie, til fritidsbustader uten utleie krav, men med frivillig utleie. Det nye plankartet for Kvalheimsneset kan være omtrent identisk med den godkjente reguleringsplanen fra 2016, men reguleringsbestemmelsene må endres fra næring til private fritidsbustader med frivillig utleie.

Det vil fortsatt være næringsvirksomhet som et driftsselskap ivaretar.

## **Endringer av reguleringsplanen.**

### Plankart.

Kvalheim Fritidsenter AS ønsker kun å gjøre mindre endringer i plankartet ift reguleringsplanen som ble godkjent i 2016.

Antall nye fritidsbustader ønskes ikke forandret. Vi ønsker å justere litt på de interne veiene, slik at alle kan kjøre til sin fritidsbustad. I dagens og fremtiden samfunn vil det bli flere og flere el-biler. Det må tilrettelegges slik at hver familie kan kjøre til sin fritidsbustad og lade bilen. Det bør tilrettelegges for carport i tilknyttet bygningen eller en frittstående carport med lademuligheter. Forslag til reguleringsendring for plankartet er vedlagt.

### Reguleringsføresegner.

I reguleringsføresegnene er det kun formålet i de enkelte områdene som ønskes endret fra næringsutleie til private fritidsbustader med frivillig utleie. Det henvises til vedlagte forslag til nye reguleringsføresegner.

## **Fremtidig utbygging og drift på Kvalheimsneset.**

Kvalheim Fritidsenter AS har i dag 13 utleieenheter med høy standard, driverbolig, kurs- og konferansesenter, kaianlegg med marina og utleiebåter og opparbeidete uteområder.

Vårt forslag til reguleringsendring avviker lite fra godkjent plankartet i gjeldende reguleringsplan. Det er arealformålet som ønskes endret fra kombinært fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse med krav om utleie til fritidsbebyggelse med frivillig utleie. Eksisterende kurs- og konferansesenter med restaurant ønskes beholdt.

Forutsatt at reguleringsplanen blir endret som foreslått, kan kapitaltilførsel oppnås ved salg av eksisterende hytter og rorbuer. Dette er samme modell som nyttes ved en rekke reiselivsbygg i fjellet. I Myrkdalen og Bavallen, på Geilo, i Hemsedal, på Golsfjellet finner man løsninger

# Sivilingeniør Atle Sundal

der salg av selveiende hytter gir inntekter som gir kapital til videre utvikling og bygging av flere enheter og til å gjøre uteområdene mer attraktive.

Flere av disse stedene har/har hatt offentlige begrensinger på salg av hyttetomter, med krav om store andeler leiligheter og hytter for utleie. Det erkjennes nå at strenge krav om «varme senger», hvilket betyr utleie, pensjonat, hotell, virker begrensende på veksten i reiselivssektoren. Det pågår p.t. justeringer av regelverket med sikte på at økte andeler «kalde senger» (privateide hytter) skal tilføre nok kapital til at reiselivstilbudene kan videreutvikles.

Kvalheim Fritid AS skal etablere et driftsselskap som vil fungere som et servicekontor og ivareta utleie for de som ønsker det, drift av båtutleie og marina, drift og utleie av konferansesenteret med restaurant, mv. Det vil være behov for ulike støttetjenester knyttet til utbygging og drift av anlegget generelt som håndverkere; rørlegger, snekker, elektriker etc. Handelsstanden vil også få en øket omsetning og flere kunder; dagligvarebutikker, byggevarebutikk (Bøvågen er kun 3 km fra Kvalheim, Manger sentrum ca 10 km) mv. Slik situasjonen er i dag vil dette antagelig føre til et større belegg på senteret enn det som er i dag, og en bruk som er helårlig i motsetning til i dag hvor driften i realiteten kun er fire-fem måneder i året.

Ferdig utbygget ser vi for oss at Kvalheimsneset bli et supert ferieområde som er godt planlagt, med en god infrastruktur, med rimelige fritidsboliger med store og gode fellesområder, fasiliteter for beboerne og ikke minst en marina med inntil 60 båtplasser. Markedet for denne type fritidsbustader vil typisk være småbarnsfamilier i Bergen og omegn. En vil da sikre tilgang og bruk av området jevnt over hele året, samtidig som vi tror et slikt fritidsområde vil være attraktivt som idè også for andre, noe som i sin tur vil kunne lede til et økt publikum i Radøy kommune. Endringen vil være at en går fra såkalt varme til kalde senger.

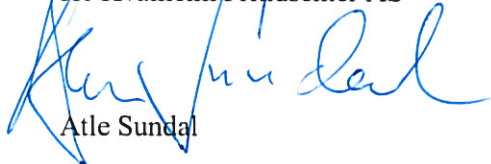
Med tanke på hvem som er den primære kjøpergruppen kan en legge til grunn en rimelig god bruk av fritidsboligene og en viss utleie.

Det vil altså fortsatt bli en del næringsvirksomhet på Kvalheimsneset.

Vi mener at det er mindre endringer som foreslås for gjeldende reguleringsplan. Vi håper at politikerne er positive til en videre drift og utbygging på Kvalheimsneset. Siden det er mindre endringer håper vi at revidering av reguleringsplanen kan gjøres som en mindre vesentlig endring.

Med vennlig hilsen

for Kvalheim Fritidsenter AS



Atle Sundal

Vedlegg:

Forslag til endring av plankart

Forlag til endring av reguleringsføresegner, clean og med kommentarer

Notat om status og fremtidsmuligheter