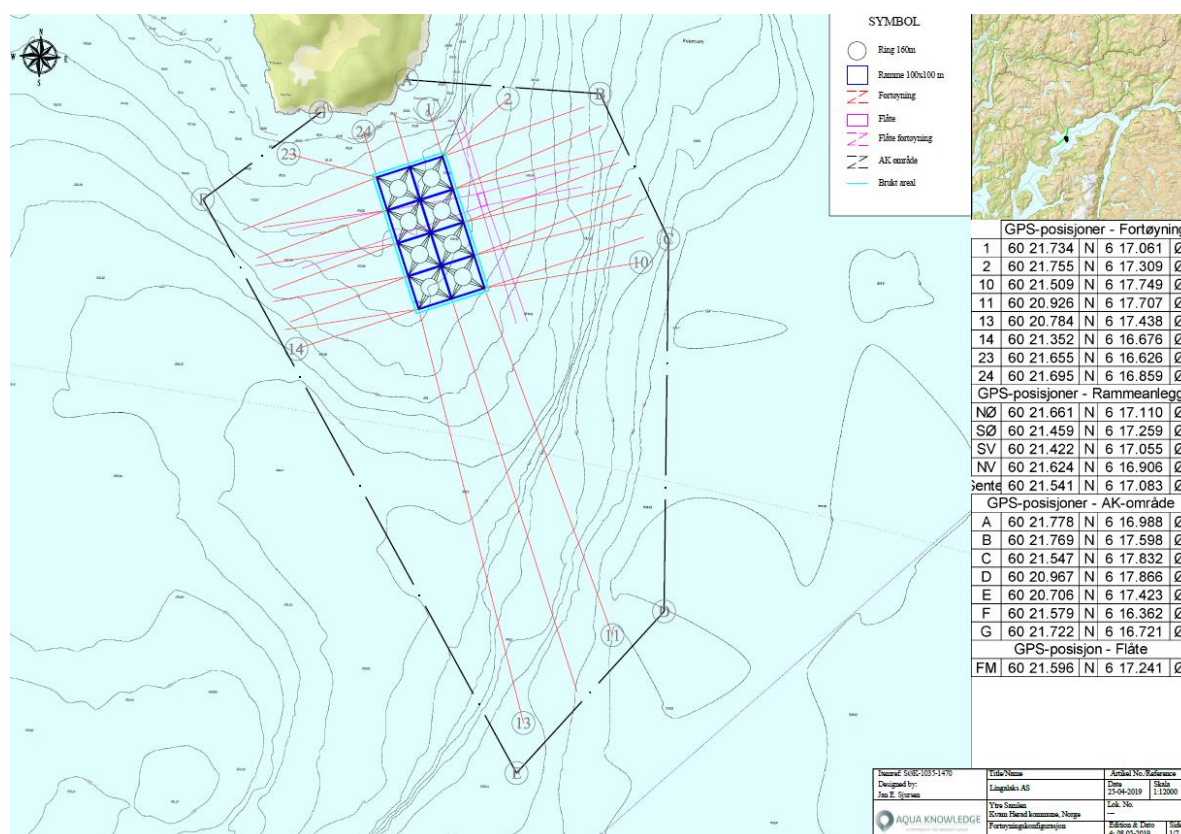


Notat til Fylkesmannen – endringer i plan etter motsegn ved avgrensa høyring

Me viser til dykkar motsegnsbrev datert 18.06.2019, ref.2018/992. Me har no arbeidd vidare med motsegnspunkta. I dette dokumentet er motsegnene vist med raud tekst. Det framgår av teksten vidare korleis me har arbeidd med dei enkelte motsegnspunkta. Me bed om Fylkesmannen sine vurderingar av det bearbeidde framlegget til kommuneplanen sin arealdel.

Fylkesmannen fremjar motsegn til arealføremål for akvakultur, AK27, ved Kvamsøy.

Det har kome innspel om å endra foreslåtte plassering av akvakulturanlegg ved Kvamsøy. Med ny plassering vil akvakulturanlegget ikkje lenger vere i strid med område for brislingfiske og Fiskeridirektoratet har signalisert at dei trekker motsegna deire dersom ny endra plassering vert vedteke. Kommunen har på bakgrunn av endra plassering bestilt ei oppgradering av KU for akvakultur på Kvamsøy, denne ligg som vedlegg til dette brevet. Kommunen ber om ei vurdering frå Fylkesmannen av ny plassering.



Fylkesmannen fremjar ei generell motsegn til den omfattande omdisponeringa av dyrka mark i høyringsframlegget.

Kvam herad er ein viktig landbrukskommune i Hordaland/Vestland. I samband med rulleringa av kommuneplanen sin arealdel i 2006 vart det gjort grundige vurderingar av dei beste og mest funksjonelle landbruksområda i kommunen. Områda vart vist som landbruk-, natur- og friluftsområde, der landbruk var dominerande. Områda vert i stor grad ført vidare med omsynssonar i denne planen.

Arealstrategiane for planen legg vekt på at jordvernet skal stå særskilt sterkt i Inf-I område, samstundes som ressursane på gardsbruka skal leggja grunnlaget for gardsturisme, opplevingar og utvikling av utmarksnæringar. I arbeidet med KU har kvart einskild forslag vorte vurdert i høve til AR5

(nasjonalt klassifikasjonssystem som skildrar arealressursane) for å identifisere tilstand og verdi på jord, beite og skog. I konsekvensutgreiinga for einskildområde er det sett krav om at matjorda skal takast vare på ved utbygging. For å ta i bruk dyrka mark til utbyggingsføremål må det føreliggja gode samfunnsstenlege føremål.

Der planen har føreslått omdisponering av fulldyrka jord, har andre store samfunnsinteresser talt for at dette er ei nødvendig løysing. Det er mellom anna føreslått utviding av næringsareal i Steinsdalen ved Lid jernindustri, nytt næringsareal ved Skarpen (Oddesvik) og utviding av Hardingsmolt sitt anlegg i Tørvikbygd. Nytt areal til offentleg tenesteyting på Tangerås og i Øystese. Alle desse prosjekta vil føre til at fulldyrka jord går tapt, men samfunnsnytta av prosjekta er vurdert som så stor at ei nedbygging av dyrka mark er forsvarleg.

Det er og føreslått bustadområde både på Kaldestad i Norheimsund, i Steinsdalen, Tangerås og Oma, som går på bekostning av fulldyrka jord. Det gjeld også for mindre område for spreidd bustad og næring i Ytre Ålvik, Steinste, Vikøy, Vangdal, Innstranda og i Strandebarm. Fleire område for spreidd bustadbygging er òg fjerna.

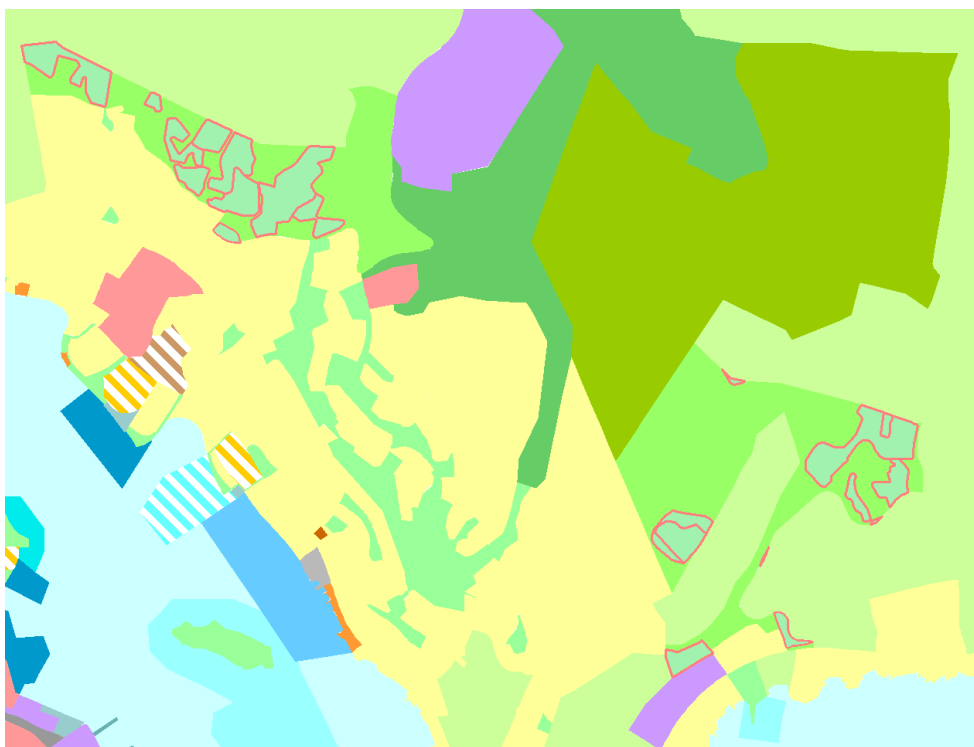
Utgangspunktet for planen er at den skal ha minst mogleg negative verknader for den fulldyrka jorda. For å hindra ytterlegare tap av gode landbruksareal, er det mellom anna satsa på fortetting rundt kommunen sine sentra. Eit viktig mål med planen er å leggja til rette for tette og aktive bygder som ikkje spreier seg utover for store areal. Det vil vere god utvikling både i høve areal/transport, folkehelse, attraktivitet og jordvern. Eit utslag dette plangrepet gjer er at fleire av byggeområda frå forrige kommuneplan vert sett på som lite framtidsretta å byggja ut, og dei vert dermed omgjort til LNF. Den omdisponeringa som kommuneplanen frå 2006 la opp til vert dermed reversert av vår nye kommuneplan. Samla sett tilbakefører planen meir dyrka mark til LNF enn han omdisponerer til byggeområde.

Totalt føreslått omdisponert til nye byggeområde (daa)	
Fulldyrka	110
Overflatedyrka	68
Innmarksbeite	18
Sum	196

Tilbakeført fra andre føremål til LNF	
Fulldyrka	138
Overflatedyrka	86
Innmarksbeite	87
Sum	311

Samla negativ vurdering for landbruket er vurdert til å vera små.

Under er det synt eit døme frå Norheimsund som syner korleis dyrka mark i randsona til tettstaden er sett av til framtidig LNF. I kommuneplanen frå 2006 var arealet sett av til byggjeføremål, då planen var at Norheimsund skulle voksa vidare utover. Dei planane er kommunen no gått vekk frå av fleire ulike omsyn, mellom anna jordvern.



Motsegna til damvegen i Ålvik og arealføremåla SN5/SBH1 vert vidareført.

Meklingstema

Pkt. 1.1.1 Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel og andre planar og reguleringsplanar

I føresegnene er det no tatt inn eit punkt som slår fast at ny plan går foran eldre plan ved motstrid.

I framlegg til ny arealdel er det lagt til grunn nyare kartlegging knytt til fareområde for flaum og ras. Ein del eldre reguleringsplanar har ikkje eigen ROS-analyse. Det er derfor ikkje noko automatikk i at desse reguleringsplanane tek omsyn til evt. Fareområde. Det er derfor viktig at kommuneplanen sin arealdel gjev føringar for å sikra ei trygg utbygging. Dette er ivaretatt ved at fareområda er vist med omsynssoner som saman med føresegner sikrar at byggeområde som er omfatta av desse omsynssonene ikkje kan byggjast ut før det føreligg nærare kartlegging av faren.

Statlege omsyn knytt til strandsona er ivaretatt gjennom kartlegging av funksjonell strandsone som ligg til grunn for byggjegrensa langs sjø. Det er gjort nærare greie for dette under.

Barn- og unge sine interesser er ivaretatt gjennom mange av plangrepa i kommuneplanen. T.d. er det sett krav til storleik og kvalitet på uteopphaldsareal i byggeområde. Desse gjeld og for eldre reguleringsplanar dersom dei ikkje alt har sikra dette.

Pkt. 1.2.1 Plankrav

Motsegna viser til at pbl. 12-1 og 11-10 ikkje er omtala eller inkludert. Dette er no endra. Ordlyden er endra noko for å tydeleggjera, men hovudgrepet er uforandra. I vurderinga av om det kan gjerast unntak frå plankravet er det lagt til nokre fleire tema som må vurderast.

Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn krev reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova §12-1. I område som er omfatta av plankrav kan det ikkje gjevast løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 før det ligg føre godkjent reguleringsplan for området.

Plankravet gjeld i tillegg for fylgjande område:

- Areal sett av til framtidig bygg og anlegg
- Sentrumsområde (noverande og framtidige)
- Fortetting i noverande bustadområde, 5 bueiningar eller meir.
- Noverande ubebygde bustadområde
- Noverande ubebygde områder for fritidsbustader
- Samferdsleanlegg
- Småbåtanlegg

Saman med reguleringsplan skal det utarbeidast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som skal omfatta tema som kan ha tyding for arealbruken, t.d. flaum, radon, ras, stråling, trafikktryggleik. Vidare skal reguleringsplanen visa plassering, utforming og verknad av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, terrenghandsaming, estetikk, miljø og born og unge sine interesser.

I område med plankrav kan det i særlege tilhøve gjerast unntak for:

Noverande område for bustad som er utbygd, og ikkje har plass til meir enn 1-4 bueiningar når områda ligg utanfor sentrumsavgrensinga for Norheimsund og Øystese.

Tilbygg og mindre tiltak til bustad og fritidsbustad med inntil 50 m² BRA.

Tiltak § 20-1 bokstav b-j, § 20-4, § 20-5.

I vurderinga av om det kan gjerast unntak frå plankravet skal ein legge vekt på at:

- Tiltaket ikkje får uheldige verknadar for born og unge, naturmangfald, landbruksinteresser eller generelle strandsoneinteresser, og ikkje medfører fare for omgjevnadane.
- Tiltaket si form, høgde, volum og plassering tilpassast tilgrensande bebyggelse, og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelsar i plan og plan- og bygningslova vert ivareteke.
- Tiltaket medfører ikkje privatisering eller på andre måtar kjem i konflikt med viktig grønstruktur, strandsone, friområde, turveggar, snarveggar eller hindrar ålmenta si tilgjenge til slike område.

1.6 bokstav e og byggegrense mot sjø.

Strandsonevern - fastsetting av byggegrense mot sjø

Fylkesmannen viser til at Kvam herad har fastsett ei revidert byggegrensa mot sjø på plankartet i områda avsett til byggeområde. Dette er gjort i samsvar med konklusjonen etter utvida dialog mellom Fylkesmannen og Kvam herad. I tillegg har kommunen fastsett konkret byggegrense for LNF-områda langs Hardangerfjorden.

Fylkesmannen etterspør kva moment som heradet har teke omsyn til for å fastsetja byggegrensa.

Fylkesmannen meiner at byggegrensa ikkje er fastsett på eit tilstrekkeleg grunnlag. Kommuneplanen må få fram kva strandsoneverdiar som er lagt til grunn for vurderinga. I høve dette skriv han at landskap, topografi, naturmiljø, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne.

Både plankart, føresegner og planskildring må få fram at dei reelle strandsoneverdiane vert tekne vare på ved fastsetting av ny byggegrensa som erstatning for byggeforbodssona på hundre meter i lova.

Ny vurdering:

Funksjonell strandsone:

I gjeldande kommuneplan er byggjegrensa langs sjø fastsett gjennom føresegnene for dei enkelte byggeområde. Byggjegrensa er då sett til 25 m og 50 meter avhengig av område. For stadar som ikkje er omfatta av desse føresegene så gjeld anten byggjegrenser i medhald av reguleringsplan eller 100 meters grensa i samsvar med Plan- og bygningslova.

I mange tilfelle har det fungert tilfredsstillande å styra arealbruken etter desse prinsippa, men det har òg vore tilfelle der føresegnene sine formuleringar har gjeve rom for tolking og ulike syn på kva gjeldande byggjegrensa faktisk er.

Det har derfor vore eit ynskje å fastsetja byggjegrensa tydelegare i ny arealdel av kommuneplanen. Vår erfaring er at ei byggjegrensa markert med ei synleg linja i kart gjev den mest føreseielege arealbruken.

I Kvam har me ei lang kystlina med stor variasjon i måten areala langs fjorden vert nytta på. I sentrumsområda – særleg Øystese og Norheimsund er områda bygd ned også i strandsona. Aukande merksemd dei seinare åra knytt til ålmenta sin tilgang til strandsona har bidrege til at det er arbeidd mykje med å sikra god tilgang for alle til sjø både i tidlegare utbygde område og ved utvikling av nye prosjekt.

I andre deler av heradet er strandsona i liten eller ingen grad påverka av utbygging og områda framstår som rike i høve naturinteresser, landskap og friluftsliv.

I dokumentet Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019–2023 vert det frå statleg hald peika på at det er kommunane sitt ansvar å vurdere *arealbruken i strandsona langs sjøen i eit heilskapleg og langsiktig perspektiv, og ta særlege omsyn til naturmangfald, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

Kommunen har også vedteke ei målsetjing om dette i kommunen sin samfunnsdel.

På denne bakgrunn har me kartlagd strandsona i heile kommune. I kartlegginga er tema **landskap, topografi, naturmiljø, biologisk mangfald, friluftsliv** og **kulturminne** vektleggde for å definera den funksjonelle strandsona. I mange tilfelle er desse temaene overlappende og bidreg til å forsterka kvarandre. Til dømes Fykkesundet som med sine bratte lier ned mot sjøen skaper eit storslagent landskap som er rikt på naturkvalitetar og gjev ei god innramming for friluftslivsaktivitetar.

I nokre tilfelle kan utbygging eller svært konsentrert bruk av eit område til friluftsliv vera ein trussel mot naturmangfald og kulturminne. Det er eit viktig grep i planen med ei tydeleg avgrensing av sentrum og eit mål om å samla mest mogeleg av vidare utvikling i dei definerte sentrumsområda. Samstundes er det eit anna mål er å sikra gode og lett tilgjengelege område langs sjø for ålmenta. Dette er særleg viktig for at folk enkelt og i større grad skal kunna koma seg til sjø. Det har derfor vore viktig å sikra eigna grønstrukturar ved sjøen i dei fem største bygdene i kommunen.

Kartlegginga munna ut i ei funksjonell strandsone. Med *omgrepet funksjonell strandsone* meiner me: den sona som står i innbyrdes samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller i høve bruk. Ut frå dette kan den funksjonelle strandsona vera både smalare og breiare enn 100-metersbeltet.

Metodikken for kartlegginga er basert på å fastsetja kva areal som er påverka av utbygging. Dei areala som i liten grad ber preg av bygging er òg dei områda som har størst verdi med omsyn på

landskap, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftsliv. Framgangsmåten som er nytta her sikrar på denne måten at strandsoneverdiane vert tatt omsyn til.

Den funksjonelle strandsona vert særleg avgrensa av fysiske anlegg som bygningar og vegar. Der fylkesvegen går langs sjøen er t.d. denne lagt til grunn for avgrensing av den funksjonelle strandsona. Andre stader er det gjerne topografien som påverkar kor langt sjøen står i eit visst samspel med landarealet.

Byggjegrensa mot sjø:

Med byggjegrensa langs sjø er her meint ei juridisk bindande linja som fastset kor nær sjø det kan byggjast. Denne byggjegrensa erstattar den generelle byggjegrensa etter plan- og bygningslova § 1-8 andre ledd. Det vil seia at det gjeld eit byggjeforbod i sona mellom byggjegrensa og sjø. Byggjeforbodet gjeld for alle planformål og alle typar tiltak nemnd i plan- og bygningslova § 1-6 fyrste ledd, med unntak av fasadeendring.

Basert på den kartlagde funksjonelle strandsona har me trekt opp ei *byggjegrensa langs sjø*. I det alt vesentlege er byggjegrensa langs sjø sett lik den funksjonelle strandsona. For område byggjeområde som er bygd ut er byggjegrensa i framlegget no lagt slik at byggjegrensa som eit minimum går 10 meter frå sjø - berre unntaksvis er den sett mindre der området frå før er sterkt nedbygd. Unntaket frå byggjegrensa som låg inne i tidlegare framlegg til ny kommuneplan, som opna opp for å etablera brygger knytt til byggjetomter langs sjø er no tatt bort.

Om byggjegrensa og LNF-formål

Kartlegginga av den funksjonelle strandsona er gjort langs sjøen i heile kommunen – uavhengig av arealformål. I prosessen fram til no er byggjegrensa vist samanhengande langs heile strandsona - også gjennom områda som ikkje er definert som byggjeområde, t.d. i områda sett av til LNF-formål. Me ser at det kan vera uheldig å visa ei byggjegrensa i områda som ikkje er definert som byggjeområde. **På denne bakgrunn er no byggjegrensa tatt ut av LNF-områda.**

Oppsummering:

I framlegget til ny kommuneplan vert omsyna til strandsona sikra gjennom fleire plangrep. Der planformål og byggjegrensa er rekna som dei to viktigaste styringsverktøya. Kartlegging som er gjort av strandsona peiker på kva område som har særleg verdi med omsyn på naturkvalitetar og friluftsliv. Desse områda vert no sikra mot nedbygging både gjennom formål og gjennom byggjegrensa.

Pkt. 1.7 Krav til brygger

Det er lagt inn forslag om plankrav i føresegner til brygger og flytebrygger i pkt. 1.7. Slik får me ein prosess og ei styrd utvikling som viser kor det skal vere lov og anlgge brygger og flytebrygger.

2.4.3, 2.4.4 og 2.4.5 LNF spreidd

- Bustader som ligg innanfor 100 metersbeltet/funksjonell strandsona er teke ut av tabellen.
- Fritidsbustader som ligg innanfor 100 metersbeltet/funksjonell strandsona og dei som ligg over 500 m.o.h er teke ut av tabellen.
- Omgjort hytteområda ved Hamlagrø og Synken til LNF-spreidd.

- Føresegner presisert:

2.4.4 BUSTADER I LNF

Føremålet gjeld bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m. , jf. pbl. § 11 – 7 nr. 5 b). Bustader omfatta av denne føresegna er bustader som ligg i LNF-område, men som ikkje er våningsshus, kårhus eller på andre måtar del av gardsdrift. Kva eigedomar det gjeld framgår av **vedlegg X**.

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl. kap. 20. Tilbygg på bustad kan ikkje overstiga samla bruksareal (BRA) på 50 m² i planperioden, og skal ikkje føra til fleire bueiningar. Tilbygg på bustadhus som er over 250 m² BRA er ikkje tillete etter denne føresegna.

Krav til tiltaket er at:

- Dyrka mark ikkje skal byggjast ned
- Tilbygg skal tilpassast eksisterande terreng på ein skånsam måte
- Tilbygg skal harmonere med eksisterande bygg
- Tilbygg skal vurderast med omsyn til naturmangfald, friluftsliv og fareområde
- Tilbygg innanfor 100-m beltet er ikkje tillate

2.4.5 FRITIDSBUSTADER I LNF

Føremålet gjeld spreidd fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m. jf. pbl. § 11 – 7 nr. 5 b). Landskap, friluftsliv, eksisterande bygningsmiljø og tilkomst er faktorar som er avgjerande for kor store tilbygg som bør tillatast.

Fritidsbustader omfatta av denne føresegna ligg i LNF-område, og er ikkje del av større hyttefelt eller stølsområde. Kva eigedomar det gjeld framgår av **vedlegg XY**.

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl. kap. 20. Følgjande utnyttingsgrad gjeld:

- Utnyttingsgrad BRA = 120 m² for eksisterande hytter i LNF utan vegtilkomst, og med parkering i fellesanlegg.
- Utnyttingsgrad BRA = 150 m² for eksisterande hytter i LNF med vegtilkomst

Unntak:

- Fritidsbustader under 50 m², kan berre utvidast med inntil BRA = 20 m² i planperioden.
- Eksisterande fritidsbustader som er over 120 m² kan byggast opp igjen med opphavleg storleik ved hovudombygging eller brann.
- Tilbygg på fritidsbustader som ligg innanfor funksjonell strandsone eller høgare enn 500 m.o.h. er ikkje tillete etter denne føresegna.

Krav til tiltaket er at:

- Dyrka mark ikkje skal byggjast ned
- Tilbygg skal ligge vekk i frå tursti
- Tilbygg skal tilpassast eksisterande terreng på ein skånsam måte
- Tilbygg skal harmonere med eksisterande bygg
- Tilbygg skal vurderast med omsyn til naturmangfald, friluftsliv og fareområde
- Tilbygg innanfor 100-m beltet eller høgare enn 500 m.o.h er ikkje tillate

Analyse bygg i LNF

Geografisk spørjing av byggbasen mot LNF-områda I kommuneplanen viser at det er 1549 bustader og fritidsbustader i LNF. Kvam har 614 bebygde landbrukseigedomar I heile kommunen (kilde SSB).

Bygningar i LNF over 500 moh

Geografisk spørjing viser at det er 61 bygg som ligg over 500 moh som ligg i LNF og er koda som fritidsbustad. Stølar ligg ikkje inne i dette talet. Det var aksept i møte med Sponheim om å legge hyttene rundt Bjølsegrødammen og dei på Hamlagrø inn som LNF spreidd fritidsbustad, dette utgjør ca. 50 hytter. Dette betyr at det er litt over 10 hytter over 500 m.o.h som må søke om dispensasjon for å bygge på.

Bygningar i LNF som ligg i strandsona (100 m frå sjø)

Geografisk spørjing viser at det er 312 bustadhus og fritidsbustader som ligg i LNF og i 100 meters belte til sjø. I dette talet ligg også hus som tilhøyrar gardsbruk.

- 107 bygningar er registrert som einebustad (kode 111)
- 4 bygningar er registrert som Einebustad med hybel (kode 112)
- 109 bygningar er registrert som Våningshus (kode 113)
- 3 bygning er registrert som Tomannsbustad (kode 121, 122)
- 82 bygningar er registrert som hytte (kode 161)
- 7 bygningar er registrert som heilårsbustad som vert nytta som hytte (kode 162)

Hyttene ligg normalt ikkje på ein landbrukseigedom og me kjem i ein situasjon der 89 hytter er avhengig av dispensasjon for å bygge på eksisterande bygg.

Det er 252 bygningar som er koda som bustadhus som ligg i LNF og i strandsona eller i randsona til 100 m belte (i dette talet ligg også bygningar som tilhøyrar gardsbruk). Av 252 bygg er 88 av dei bustadhus som ligg på eigedomar som er definert som landbrukseigedom (kjelde kommunal tilleggsdel i matrikkelen). Dette betyr at det er 164 bustader som ligg i LNF og i strandsona. 69 bustadhus ligg på oversida av fylkesvegen men i 100 m belte til strandsona (dette talet er inklusiv bustader på landbrukseigedom).

Slik me toklar motsegna så kan eksisterande bygg i LNF som ikkje ligg i strandsona eller over 500 m.o.h kunne tolkast som LNF spreidd bustad/fritidsbustad og kan ha reglar som opnar opp for påbygg.

Pkt. 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde (inkl. LNF-spreidd område og stølar)

Kvam herad endrar teksten i føresegna for å tydeleggjere kva krav som vert stilt for å opna opp for tiltak på stølar. Føresegna gir først informasjon om kva generelle omsyn som er viktige å ivareta, føresegna synleggjer deretter krav til søknad og vurderingar, og gir til slutt føringar for kva som skal vektleggjast ved utforming. Kvam herad meiner denne føresegna kan hjelpe til å ivareta det gode miljøet som er på stølsvollane, samstundes som det vert opna opp for enkelte nye tiltak når dei ikkje forringar kvalitetane.

Føresegn presisert:

Dei fleste stølsområda har høg kulturhistorisk verdi, og ligg innanfor LNF. Kulturlandskapet, naturmangfaldet og bygningsmiljøet på og rundt stølane er viktige for kulturhistorie og friluftsliv. Forvaltninga av stølsområde skal sikra dei viktige verdiane for framtida, og samstundes leggja til rette for at stølsområda er i bruk og ikkje forfell.

Planen kan opna opp for enkelte byggetiltak på stølar dersom det vert gjort på ein måte som ikkje fører til at einskildbygningar eller stølsmiljøet under eitt tapar seg. For søknad om tiltak i stølsområde er det krav om:

- *at tiltaket sin visuelle verknad for heile stølsområdet vert omtala og vurdert.*
- *at nye bygningar vert plassert slik at dei fell naturleg saman med dei gamle, og vert integrert i stølsmiljøet. Der det er eksisterande grunnmurar frå tidlegare bygg skal nytt bygg førast opp att på dei.*
- *at tiltakshavar har stølsrett i området*

Stølshus skal ha storleik, møneretning, taktekking og farge som står i harmonisk forhold til eksisterande bygningsstruktur. Mindre tilbygg kan tillatast om det er tilpassa og underordna eksisterande bygningsform og struktur.

For å oppnå god estetisk tilpassing til eksisterande bygningsmiljø skal det leggjast stor vekt på følgjande forhold ved utforming av tiltaket

- *Grunnmurar i naturstein*
- *Bygg med knappe takutstikk*
- *Vindauga som er små og av tradisjonell type*
- *Nye bygg plasserast lågt i landskap og ikkje i silhuett.*
- *Terrassar, inngjerding og flaggstenger er ikkje tillete*