

# Detaljregulering for utleigehytter i Mjelkevika på gnr./bnr. 258/4 – Ytre Matre

Kvinnherad kommune

Dato: 01.12.2016,  
rev. 23.03.2018



Versjon	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av
	01.12.2016	Innsending av planforslag til Kvinnherad kommune	KJS	ES
Rev01	11.08.2017	Innsending revidert planforslag etter offentlig ettersyn	KJS	ES
Rev02	23.03.2018	Innsending av revidert planforslag	KJS	

# Innhold

<b>Innhold</b> .....	<b>- 3 -</b>
<b>1 Samandrag</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>2 Bakgrunn</b> .....	<b>- 6 -</b>
2.1 Hensikt med planen .....	- 6 -
2.2 Oppdragsgivar, plankonsulent, eigartilhøve.....	- 6 -
2.3 Tidlegare vedtak i saka .....	- 6 -
2.5 Krav om konsekvensutgreiing? .....	- 6 -
<b>3 Planprosessen</b> .....	<b>- 7 -</b>
3.1 Varsel om oppstart.....	- 7 -
3.2 1. gongs handsaming og offentleg ettersyn av planforslaget.....	- 8 -
<b>4 Planstatus og rammevilkår</b> .....	<b>- 10 -</b>
4.1 Overordna planar .....	- 10 -
4.2 Tilgrensande planar .....	- 12 -
<b>5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve</b> .....	<b>- 13 -</b>
5.1 Plassering av område .....	- 13 -
5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk .....	- 13 -
5.3 Landskap.....	- 14 -
5.4 Kulturminner og kulturmiljø .....	- 14 -
5.5 Naturverdiar .....	- 15 -
5.6 Landbruk .....	- 15 -
5.7 Trafikk- og støytilhøve.....	- 15 -
5.8 Born sine interesser .....	- 16 -
5.9 Universell tilgjenge.....	- 16 -
5.10 Teknisk infrastruktur.....	- 17 -
5.11 Grunntilhøve.....	- 17 -
<b>6 Skildring av planforslaget</b> .....	<b>- 19 -</b>
6.1 Planlagt arealbruk .....	- 19 -
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål .....	- 19 -
6.3 Plassering av busetnad og utforming.....	- 21 -
6.4 Bustadmiljø/ bukvalitet .....	- 22 -
6.5 Parkering.....	- 23 -
6.6 Trafikkløysing.....	- 23 -
6.7 Tilgjenge for gåande og syklende .....	- 23 -
6.8 Planlagde offentlege anlegg .....	- 23 -
6.9 Universell utforming .....	- 23 -

6.10 Uteoppfallsareal .....	- 23 -
6.11 Landbruksfaglege vurderingar .....	- 24 -
6.12 Plan for vass- og avlaup samt tilknytning til offentleg nett .....	- 24 -
6.13 Renovasjon .....	- 24 -
<b>7 Konsekvensutgreiing .....</b>	<b>- 24 -</b>
7.1 Grunngeving til kvifor reguleringsplanen ikkje skal konsekvensutgreiast .....	- 24 -
<b>8 ROS analyse.....</b>	<b>- 27 -</b>
<b>9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget .....</b>	<b>- 28 -</b>
9.1 Landskap.....	- 28 -
9.2 Busetnad og estetikk.....	- 30 -
9.3 Strandsona og rekreasjonsinteresser .....	- 33 -
Tilleggsvurderingar av verknadane ved utbygging i strandsona .....	- 36 -
Konklusjon.....	- 37 -
9.4 Born sine interesser .....	- 37 -
9.5 Universell tilgjenge .....	- 38 -
<b>10 Avsluttande kommentar.....</b>	<b>- 38 -</b>
<b>11 Innkomne merknadar .....</b>	<b>- 39 -</b>
11.1 Samandrag frå innkomne merknadar ved oppstart.....	- 39 -
Statens vegvesen, datert 05.07.2016.....	- 39 -
Fylkesmannen i Hordaland, datert 18.07.2016 .....	- 39 -
Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 21.07.2016 .....	- 40 -
Kystverket vest, datert 25.07.2016 .....	- 40 -
Fiskeridirektoratet region Vest, datert 29.07.16 .....	- 40 -
Hordaland fylkeskommune, datert 09.08.2016.....	- 40 -
11.2 Samandrag frå innkomne merknadar ved offentleg ettersyn .....	- 41 -
Mattilsynet, datert 07.04.2017 .....	- 41 -
Fiskeridirektoratet, datert 19.04.2017.....	- 41 -
NVE, datert 11.05.2017 .....	- 41 -
Hordaland fylkeskommune, datert 24.05.2017.....	- 41 -
Statens vegvesen, datert 24.05.2017.....	- 42 -
Fylkesmannen i Hordaland, datert 01.06.2017 .....	- 42 -
<b>12 Vedlegg .....</b>	<b>- 44 -</b>

# 1 Samandrag

Føremålet med detaljreguleringa er å leggja til rette for fritid- og turistføremål på ein eigedom som i dag vert nytta til fritidsbusetnad. Det er eit ynskje om å nytta det eksisterande våningshuset og løa på eigedommen til utleiehytter, og samstundes leggja til rette for 3 nye utleiehytter. I samband med utbygginga av området er det naudsynt med ny tilkomstveg frå fylkesvegen. Ny tilkomstveg og parkering er innarbeidd i planforslaget. Føremålet er i samsvar med kommuneplanen.

Etter 1. gongs handsaming, og offentleg høyring av planen er planforslaget endra noko. Endringane er basert på innkomne merknadar/motsegn frå offentlege instansar, samt som følgje av drøfting/dialog med Statens vegvesen, Fylkesmannen og Fylkeskommunen undervegs. Endringane som er gjort er lista opp under punkt 3.2 nedanunder.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikt med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for utleiehytter med tilhøyrande tilkomstveg i Mjelkevika i Kvinnherad kommune.

### 2.2 Oppdragsgivar, plankonsulent, eigartilhøve

Omega Areal AS er engasjert av grunneigar Marit Idland m.fl. til å utarbeida reguleringsplanen. Planområdet er i sin heilheit eigd av oppdragsgivar, bortsett frå noko areal mot fylkesvegen.

### 2.3 Tidlegare vedtak i saka

Kommuneplanen for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra som vart vedtatt 20.06.2013, er planområdet vist som framtidig fritids- og turistføremål.

### 2.5 Krav om konsekvensutgreiing?

Kvinnherad kommune har konkludert med at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU), då planarbeidet i hovudsak er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Varsel om oppstart

Planarbeidet er varslet i tråd med PBL §12.8. Det vart heldt oppstartsmøte med Kvinnherad kommune den 16.10.2015.

Brev, datert 30.06.2016, vart sendt ut til naboar, grunneigerar, offentlege organ, organisasjonar og andre interesserte. Oppstart av planarbeidet vart og annonsert i Kvinnheringen, samt lagt ut på kommunen og Omega Areal AS sine heimesider.

Frist for tilbakemelding vart sett til 22.07.2016. Innspel er oppsummert og kommentert under punkt 11, og innspela ligg i sin heilhet som vedlegg.



Figur 1 – Varslingskart som viser førebels vegtilkomst og områder for utleiehytter

### 3.2 1. gongs handsaming og offentleg ettersyn av planforslaget

Planforslaget vart handsama av Kvinnherad forvaltningskomité i møte 15.03.2017 (saksnr. 2017/20):

#### Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 15.03.2017

***Kvinnherad forvaltningskomité vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljreguleringsplan for 258/4 - utleiehytter og adkomstveg i Mjelkevika - Ytre Matre, sist revidert den 01.12.16, vert i samsvar med lova lagt ut til offentleg ettersyn under føresetnad at ein gjer følgjande forandringar:***

- 1. I plankartet skal ein innteikna byggjegrænse mot sjøen for BUH1 - 4. Er formålsgrense lik byggjegrænse, så skal dette omtalast i både teiknforklaring og i føresegner.***
- 2. I planomtale skal ein vurdere nye tiltak med fotodokumentasjon og terrengsnitt for planområdet.***
- 3. Ved sida av småbåtanlegg BBS1 + 2 skal ein etablere eit småbåtanlegg i sjøen (SOSI-kode 6230), dette må også innførast i føresegner og teikneforklaring.***

***Utleigginga av planforslaget vert kunngjort i lokalpressa og kommunen sine elektroniske medier, berørte partar og instansar skal varslast.***

På bakgrunn av vedtaket, utarbeida Omega Areal AS den tilleggsdokumentasjonen som kravdest som fylgje av vedtaket, før Kvinnherad kommune la planforslaget ut til offentleg ettersyn, med høyringsfrist den 27.05.2017.

Det er ikkje komme inn merknadar frå private, men det er komme ei motsegn frå Fylkesmannen, og 5 uttalar frå andre offentlege instansar. Uttalane er oppsummert og kommentert under punkt 11, og ligg i tillegg som vedlegg i saka.

#### Dialog/drøfting med Fylkesmannen ang. motsegn til planen

I samband med at Fylkesmannen hadde motsegn til planforslaget, har vi omarbeida planforslaget og kommunen har vore i dialog med Fylkesmannen fleire gonger:

- **Brev datert 01.06.2017:** I samband med offentleg høyring av planforslaget kom det motsegn frå Fylkesmannen grunna manglande risikovurderingar av ei elv som grensa til planområdet, og i tillegg at planforslaget legg opp til utbygging i strid med nasjonale interesser i strandsona.
- Omega Areal as omarbeida på bakgrunn av dette planforslaget, og justert planforslag vart oversendt frå Kvinnherad kommune med **brev datert 08.09.2017**.
- **I brev frå Fylkesmannen datert 21.12.2017**, kjem Fylkesmannen med si vurdering av det reviderte planforslaget. I dette brevet vert motsegna til manglande vurdering av farepotensiale frå elva trekt på bakgrunn av samtalar med Omega Areal og NVE. Men fortsett manglande ivaretaking av verdifull strandsona gjer at Fylkesmannen vidarefører motsegna knytt til strandsoneverdiar. Det vert vist til at vegen må gjerast mindre dominerande og at tiltaka i strandkanten må samlast/trekkast lenger vekk frå strandlinja.
- Etter dette utarbeida tiltakshavar (Marit Idland) nokre forslag til justering av veg m.m., som vart sendt med **brev datert 05.03.2018** frå Kvinnherad kommune til Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland.



- Tilbakemelding frå **Statens vegvesen, datert 12.03.2018** på de nye skissene er at sjølve avkøyrsla til området må utformast og byggast i tråd med Statens vegvesen sine vegnormalar, uavhengig av kva skisse som vert valt.
- Fylkesmannen gav berre munnleg uttale til dei nye skissene. Avkøyrsla kan med fordel flyttast då det ser ut til at dette gir mindre landskapsinngrep. Småbåtanlegg i sjø må reduserast, og byggeområde BUH2 må trekkast lenger vekk frå sjøen.
- Hordaland fylkeskommune kom med uttale **den 20.03.2018**, der det vert gitt råd om å sjå på løysingar for å avgrense køyrevegen, og heller sjå om det er mogleg å etablere felles parkering langs fylkesvegen.
- Etter dette vart Omega Areal as igjen engasjert for å sjå på omlegging av veggen, i tråd med uttalar. Justert plankart og føresegner vart oversendt frå kommunen **den 21.03.2018**.
- Som svar på dette kom det brev frå Fylkesmannen **21.03.2018**, der løysinga med å trekke byggeområdet BUH2 lenger vekk frå strandlinja tek betre i vare på allmenn tilgjenge i strandsona og naturmangfald. Fylkesmannen kan akseptere reduksjonen som nå er føreslått dersom det kan dokumenterast at eksisterande brygge er lovleg oppført. Veggen bør det arbeidast vidare med for å optimalisere terrengtilpassinga ytterlegare.

Ut i frå innkomne merknadar, motsegn til planen og vidare drøftingar med offentlege instansar etter dette er planforslaget justert for å imøtekomme dei ulike interessene så langt som råd. Plankart og føresegner er endra, og planskildringa er supplert med våre vurderingar av revidert planforslag.

#### Oversikt over justeringar i plankart, føresegner og planskildring:

- Det er gjort ei endring av føremål, frå fritids- og turistføremål (BUH4) til naustføremål (BUN), nede ved sjøen der det i dag ligg eit eksisterande naust. Høgder og utnytting er redusert, og i tråd med føresegner for naust i gjeldande kommunedelplan.
- Føremålgrensa mot sjø for byggeområde BUH2 er flytta frå 5 m til 16 m frå strandlinja. Byggegrensa er flytta frå 10 m til 18 meter. Utnyttingsgrada er beholden (23%), sjølv om byggeområdet er blitt betydeleg redusert. Dette gjer at maks m2 BYA vert 120 m2 totalt for dei to hyttene det er lagt opp til innanfor feltet. Tidlegare planforslag la opp til 192 m2 BYA innanfor feltet.
- Føremål i sjø er endra frå småbåthamn til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Dette er i tråd med uttale frå Hordaland fylkeskommune.
- Småbåtanlegg f\_BBS1 er betydeleg redusert, slik at det berre er den eksisterande brygga som er omfatta av føremålet. I føresegnene er det sett avgrensingar til området ved at det ikkje er tillate med utviding i høve dagens situasjon. Eksisterande brygge kan oppretthaldast og vedlikehaldast.
- Tilkomstvegen til området er justert. Avkøyrsla er flytta mot sørvest, og veggen er korta inn, i tillegg til at talet på parkeringar er redusert. Det er lagt opp til at ein og skal nytta eksisterande parkeringsplass på motsett side av fylkesvegen, der det allereie er etablert parkering i dag.
- Det er innarbeida eit rekkefølgekrav i føresegnene for å sikra at frisiktsona vert vedlikehalden i tråd med krav til frisikt også utanfor gjeldande eigedom. I tillegg er planområdet utvida slik at heile frisiktsona ligg innanfor plangrensa, og gjer denne juridisk bindande.
- Det er innarbeida eit rekkefølgekrav i føresegnene som krev at det vert inngått avtale å sikra bruk av parkeringsplass på området som ligg utanfor plangrensa.
- Planskildringa er supplert med nærare vurderingar av verknadar i samband med utbygginga.

## 4 Planstatus og rammevilkår

### 4.1 Overordna planar

#### Kommuneplan

Arealdelen for kommuneplan for Kvinnherad er inndelt i 6 arealplanar, der kommunedelplan for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra er den som gjeld for planområdet. Området er i kommunedelplanen, som vart vedtatt 20.06.2013, vist som framtidig fritids- og turistføremål med krav om regulering. Planområdet ligg i sin heilhet i fareområde for skred.

Dei føresegnene i kommunedelplanen som kan ha noko å seie for planarbeidet er lista opp under:

#### 1. Generelle føresegner og retningslinjer

##### 1.1. Føresegner

1.1.14. Der det i plankartet er sett strandline sjø gjeld denne også som byggjegrænse mot sjø og erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter (jf. pbl § 11-9, nr. 5 og § 1-8, 3. ledd) .

1.1.15. Statens vegvesen sin råmeplan for avkøyrsløse på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrsløse og byggjegrænser (jf. pbl § 11-9, nr. 5).

1.1.19. I område med potensiell fare for skred må det utarbeidast fagkunnig utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for rasfare (varig opphald og liknande). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

1.1.20. Ved nye byggjetiltak gjeld desse krava til personbilkjøring (jf. pbl. § 11-9 nr. 5):

<b>Tiltak</b>	<b>Minimumskrav</b>	<b>Maksimumskrav</b>
Fritids- og turistføremål	0,5 plassar pr. soverom	1 plass pr. soverom

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire. Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering avvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyning

1.1.22. Kommunen skal krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphald i område med risiko for støyplager (jf. pbl. § 11-9, nr. 6 og 8).

1.1.24. I reguleringsplan for byggjeområde skal det setjast rekkjefølgjekrav om godkjent sløkkjevassforsyning og at slike anlegg skal etablerast saman med tekniske anlegg (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).

1.1.26. Tiltak som etter nærare grunngjeving må liggja til sjø og lågare enn kotehøgden i avsnitt 1.1.25 må dimensjonast og konstruerast slik at dei ikkje tek skade av bøljekrefter og flo som kan setja anlegget under vatn (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

## 2 Bygninger og anlegg

### 2.3. Fritidsbustader - føresegner

---

2.3.1. Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 bokstavane a – c og e – m og mindre tiltak etter pbl. § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafør dei grensene som er fastsett nedanfor. %-BYA skal ikkje overstige 30 % eller 300 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå lågaste del av terreng under bygning. Slike tiltak skal ikkje tillatast om dei er til hinder for framtidig regulering og tilhøvet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart. (Jf. pbl. § 11-10 nr. 1). 34

2.3.2. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> etter pbl. § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. (Jf. pbl § 11-10 nr. 1.)

2.3.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før fritidsbustader og vegar vert plassert. Felles leikeareal skal vere opparbeidd før fritidsbustadane kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).

### 2.6. Fritids- og turistføremål - føresegner

---

2.6.1. I område for fritids- og turistføremål kan det etablerast bygningar og tiltak for rekreasjon og overnatting som del av næring. Det er ikkje høve til frådelling av ordinære privateigde fritidsbustader. (Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.)

2.6.2. I område FT-05 (Matre) skal det ved detaljplanlegging leggast særskild vekt på nærleiken til område med brann-/eksplosjonsfarleg stoff (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).

### 2.9 Føresegner

---

1.1.1. I område for andre arealføremål går det fram av plankartet og/eller tabell 2 under kva utbyggingsføremål som er tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

1.1.2. Naust og bryggjer:

- a) Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal oppførast i ein etasje, ha ei grunnflate på ikkje over tillate bruksareal 40 m<sup>2</sup>, mønehøgde under 5 meter frå normal høgvatn eller terrengnivå under bygning. Vindaugas dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanets bruksareal. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller annan ytre staffasje er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- b) Nye nausttomter kan maksimalt ha 8 m tomtebreidde ( jf. pbl. §11-9, nr. 5).
- c) Gjerde, levegg eller stengsel er ikkje tillate ( jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- d) Det kan leggast til rette for mindre toalettrom i naust, føresett godkjent utsleppsløyve (jf. pbl. 11-9, nr. 5).
- e) Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald ( jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- f) Ved bygging av fleire naust i rekkje skal det leggast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til terrengtilpassing, takutforming og farge. Det skal tilstrevast å skape eit levande og variert bygningsmiljø ( jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- g) Vidareførde og framtidige naustområde med inntil fire nye naust og inntil 32 m samla tomtebreidde kan byggast ut som einskildtiltak så lenge det ikkje er stilt plankrav i tabell 2 under (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Tilsvarande gjeld ved fortetting av noverande naustområde så langt føresegna passar. I motsette tilfelle, og ved tvil, kan kommunen krevja reguleringsplan.

- h) Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfor eller bak, samt mellom naust/naustgrupper, ( jf. pbl. § 11-10, nr. 3).
- i) Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre varige konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Evt pir skal ikkje vere breiare enn 2 m. (Jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- j) Til byggeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- k) I naustområde kan det etablerast båtopptrekk og brygge/pir felles for to nausteiningar eller fleire (jf. pbl. § 11-9, nr.5). For flytebrygger gjeld føresegna 1.1.21.
- l) I naustområde med krav om reguleringsplan skal det før nausta kan takast i bruk opparbeidast og haldast fri- eller friluftsområde til ålmenta på minimum 20 % av strandlina og minimum 20 % av arealet (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 til 6 og § 11-10 nr. 2).

## 7 Omsynssoner

### 7.1 Føresegner

---

7.1.2 I faresoner med mogleg skredfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast.

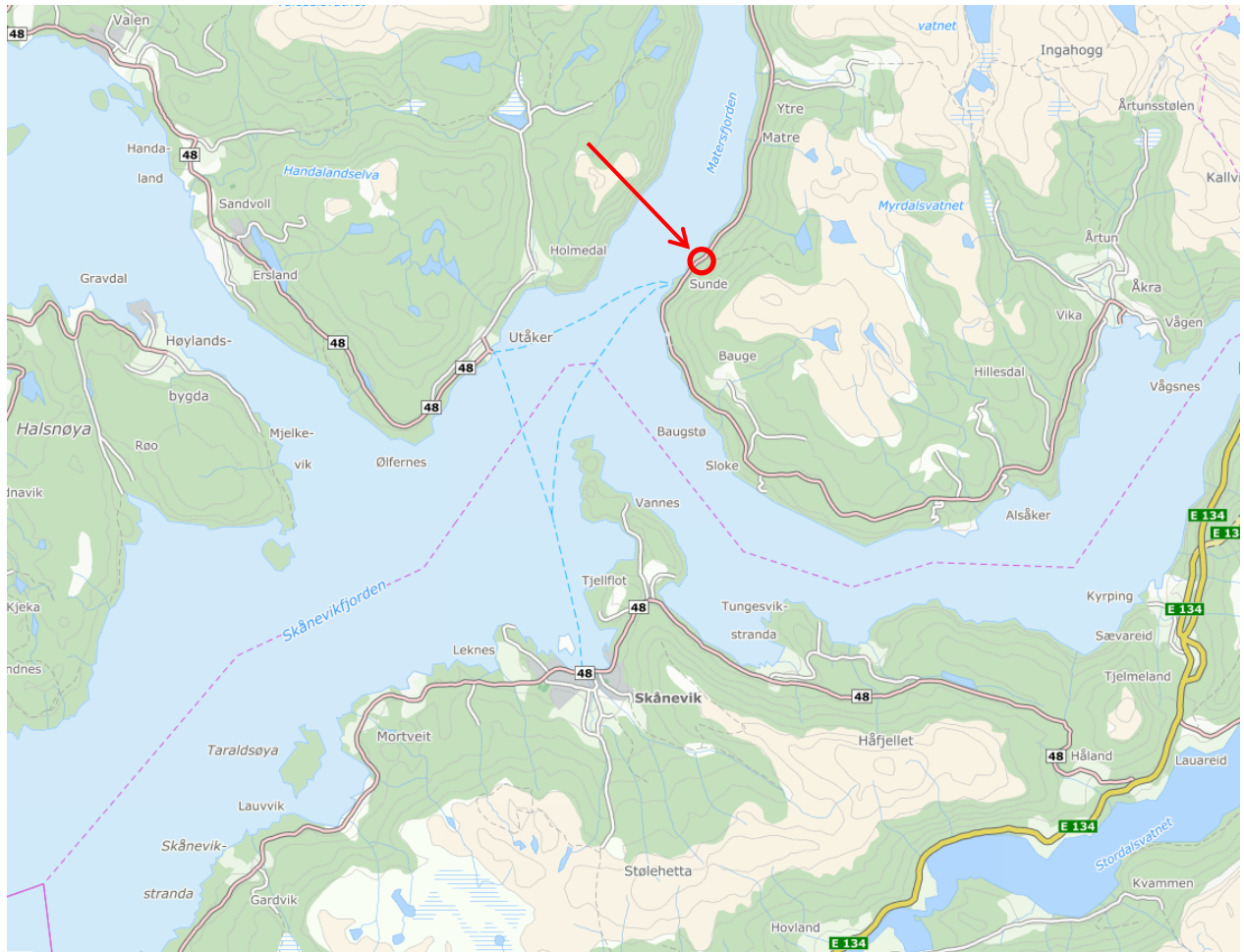
Det er lagt til grunn at kommunedelplanen for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra er utarbeidd i samsvar med retningslinjer og rammer frå statlege og fylkeskommunale planar.

## 4.2 Tilgrensande planar

Planområdet grensar ikkje direkte til andre reguleringsplanar, men planen for Matre ferjekai (planid.: 19970001) ligg omtrent 50 meter vest for området.

## 5 Skildring av planområdet, eksisterende tilhøve

### 5.1 Plassering av område



Figur 2 - Oversiktskart (kjelde: fonnakart.no)

Området ligg om lag 600 meter frå Matre ferjekai like ved Matersfjorden i Kvinnherad kommune. Området ligg vest for fv. 44, med avkøyrsløse frå denne. Området er uregulert.

Varsla planområde er ca. 13 dekar stort og omfattar del av eigedommen med gnr./bnr. 258/4.

### 5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk

Eigedommen er eit eldre gardsbruk, men vert i dag nytta til fritidsbusetnad med tilhøyrande naust.

Bortsett frå ferjekaien og nokre bustadar sør for denne, er det ingen annan busetnad i området.



## 5.3 Landskap



Figur 3 - flyfoto som viser terreng og busetnad innanfor planområdet i dag (Kjelde: fonnakart.no)

Eigdommen ligg i ein nordvestvendt skråning på austsida av fjorden under fjellet Håfjell (721 m o.h.). Området stig frå strandlina og opp til vegen ca. 30 moh. i slakt skrånande terreng. Området har gode soltilhøve store delar av året, og ligg særlig godt til rette for kveldssol.

Forutan ferjekaien og noko busetnad sør for denne, ligg området usjenert til omkransa av fjord og fjell.

## 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Våningshuset og løa innanfor planområdet er SEFRAK-registrert.

Om lag 150 meter sørvest for planområdet er det registrert busetnad frå førreformatorisk tid, som i kommunedelplanen er vist som omsynssone for bevaring av kulturmiljø.



## 5.5 Naturverdiar

Det er ikkje registrert viktige naturverdiar eller biologisk mangfald innanfor planområdet. I sørvest grensar planområdet til eit område med hagemark som i kommunedelplanen er markert med omsynssone for bevaring av naturmiljø.

## 5.6 Landbruk

Det vert ikkje drive landbruk innanfor området i dag. Eigedommen er ein eldre gard med våningshus og løe, men har dei seinare åra vorte nytta til fritidsbusetnad. Området har ikkje vore nytta til beite i denne tida, og det er ikkje fulldyrka eller overflatedyrka jord på bruket. Det er samla 65 dekar produktiv skog på eigedommen. Det vesentlege av skogen ligg på oversida av hovudvegen og i ein teig lenger nord, utanfor plangrensa.

## 5.7 Trafikk- og støytilhøve

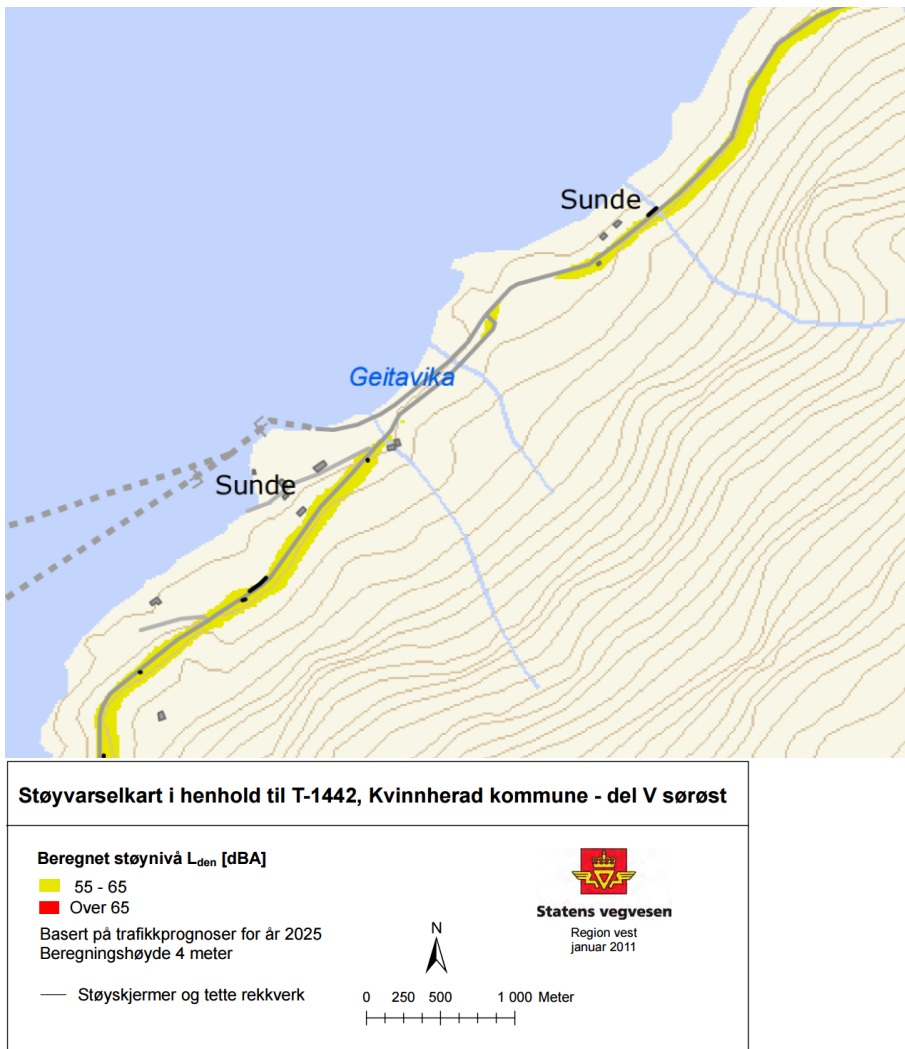


Figur 4 - Bilete som syner dagens tilkomst til planområdet frå fylkesveg 40 (kjelde: Omega Areal AS)

Avkøyrsla til eigdommen frå fylkesvegen er smal, og går meir eller mindre parallelt med fylkesvegen frå sør til nord. Det er difor berre mogleg å køyra inn på denne når ein kjem frå sør. Det er etablert garasje og parkering på oppsida av vegen, då eigdommen strekk seg over på andre sida av fylkesvegen.

Frå ferjekaien i sør og fram til om lag 50 meter sør for avkøyrsla til eigdommen er fartsgrensa 50 km/t. Her aukar fartsgrensa til 80 km/t forbi planområdet og nordover. Fylkesvegen er mellom 5,5 og 6 meter brei på staden, og har ikkje opparbeidd felt for mjuke trafikantar.

Støysonekart, utarbeidd av Statens vegvesen, syner at området på oppsida av fylkesvegen er støyutsett. Det er truleg det bratte terrenget saman med den låge trafikktettleiken som gjer at planområdet, som ligg lågare enn vegen, ikkje er utsett for støy.



Figur 5 - utsnitt av støysonekart utarbeidd av Statens vegvesen

## 5.8 Born sine interesser

Born sine interesser er i hovudsak ivaretekne i friluftslivet som området byr på. Det er ikkje kjent at området er nytta av born og unge i dag.

## 5.9 Universell tilgjenge

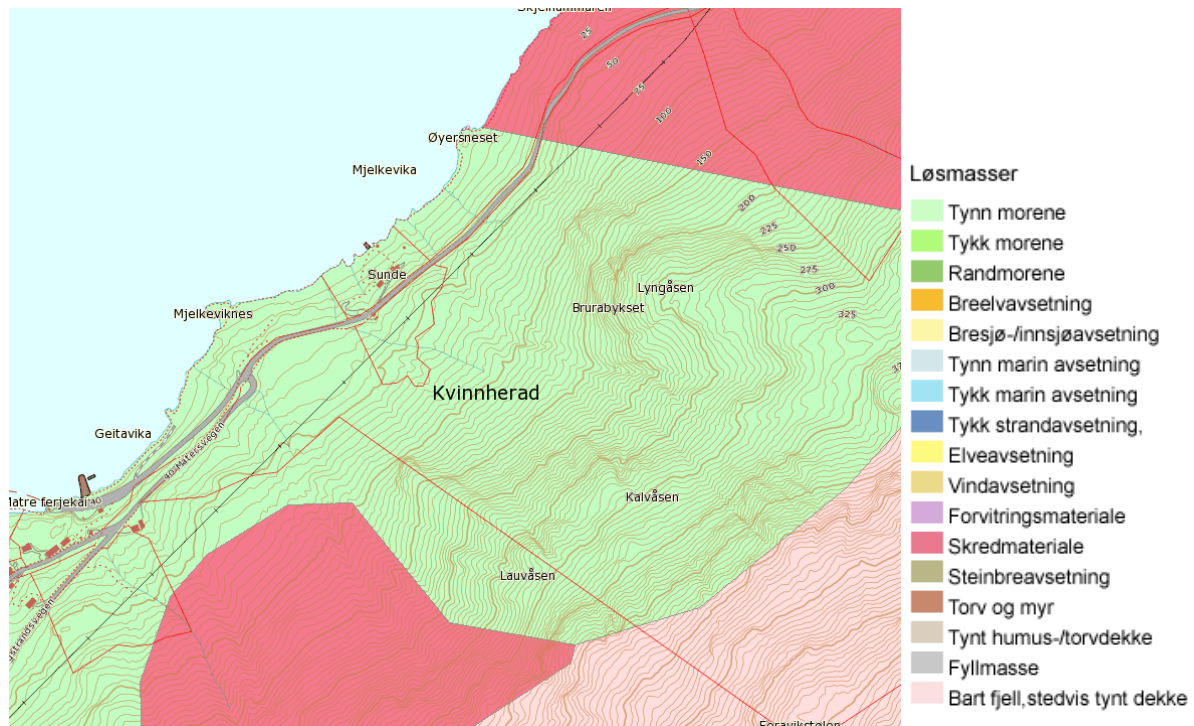
Det er per i dag ikkje lagt opp til løysingar for å sikre universell tilgjenge innanfor området.



## 5.10 Teknisk infrastruktur

Det er privat vass- og avløpssystem i området i dag, med vatn frå brønn og septiktank.

## 5.11 Grunntilhøve

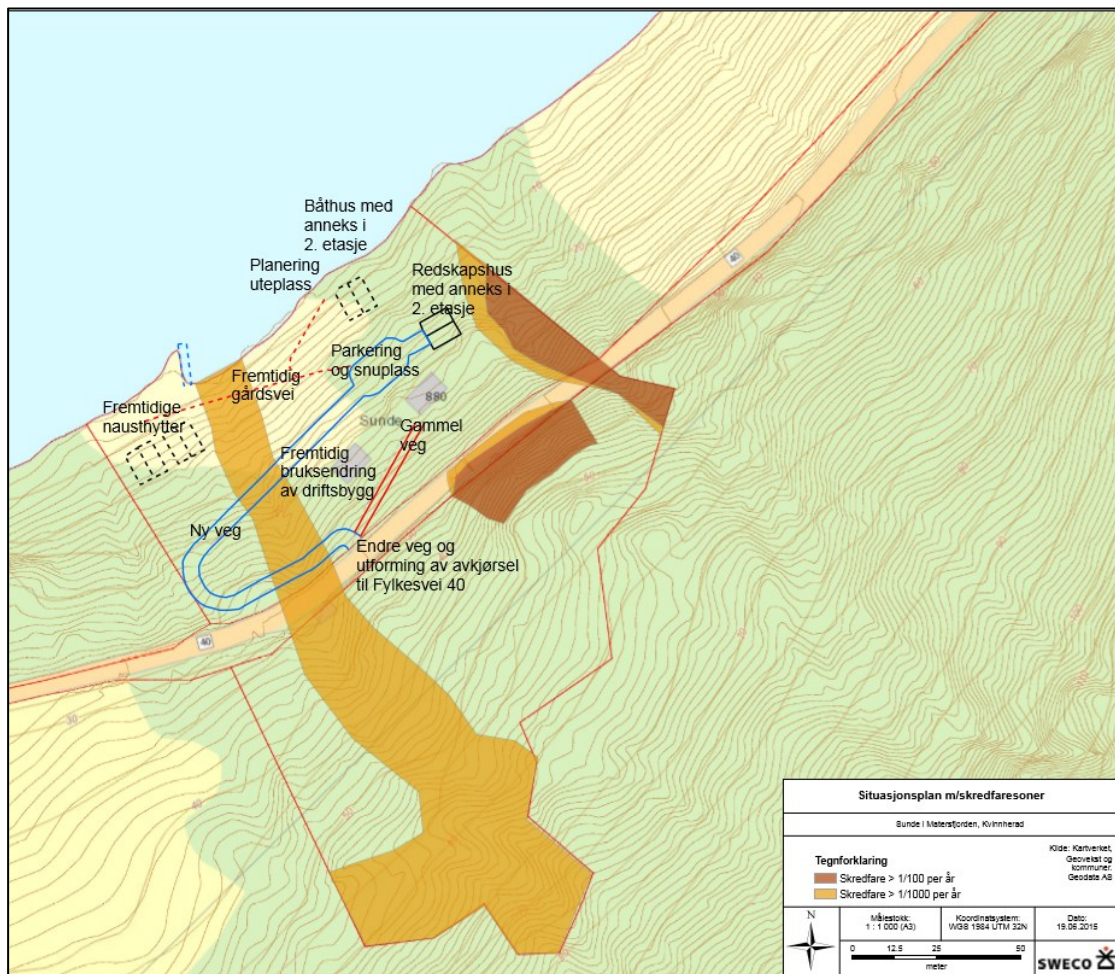


6 - Lausmassekart (kjelde: [www.geo.ngu.no](http://www.geo.ngu.no))

På planområdet er det registrert tynn morene, som vanlegvis er hardt sampanpakka, dårlig sortert og kan innehalda alt frå leire til stein og blokk. Slike områder har ofte tynne moreneavsetningar og hyppig førekomst av fjell i dagen. Tjukkelsen på avsetningane er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan lokalt være noko meir. Planområdet ligg under marin grense.

Det er registrert eit steinskred i tilknytning til planområdet i fylgje NVE sin database over skredhendingar. Området ligg innanfor fareområde for steinsprang, snøskred og jord- og flaumskred.

Sweco har i samband med reguleringsarbeidet utreda skredfaren for området. Aktuelle skredtypar for området er vurdert å vera snø- og flaumskred, samt steinsprang frå skråning på oppsida av fylkesvegen. Det er fare for flaumskred langs elveløpa både i nordaust og søraust på eigedommen. Det vert difor anbefalt å tilpasse utbygginga av området slik at bygningar vert plassert utanfor dei aktuelle faresonene (sjå kart under).



Figur 7 - Faresonekart for planområdet (Kjelde: Sweco)

## 6 Skildring av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legg til rette for næringsbusetnad innanfor området. Det er tenkt 5 utleiehytter med tilhøyrande tilkomstveg og parkering langs denne, samt naustføremål der det i dag ligg eit eldre naust. Det gamle våningshuset og løa på tomta skal behaldast og nyttast til utleiehytter (BUH1 på plankartet). I tillegg er det lagt til rette for to nye byggjeområde for utleiehytter innanfor planområdet (BUH2 og BUH3). Eksisterande naust er sett av til naust i planen (BUN). Eksisterande kaianlegg er føreslått regulert til småbåtanlegg (f\_BBS1 og f\_BBS2) og uteoppfallsareal (f\_BAU).

Langs fylkesvegen er det sett byggegrense mot fylkesveg på 15 meter.

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

Følgjande reguleringsføremål med forklaring er lagt til grunn:

<i>Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Utleiehytter, BUH	Næringsbusetnad, med sikte på å nytta området til utleiehytter.	1773 m <sup>2</sup>
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, f_BBS	Areal til kaianlegg i sjø for oppstilling av båtar. Anlegga skal vera felles for utleiehyttene	197 m <sup>2</sup>
Naust, BUN	Areal sett av til naust. Det ligg eit naust innanfor feltet i dag.	106 m <sup>2</sup>
Uteoppfallsareal, f_BAU	Det er sett av areal til opphaldsplass nede ved sjøen. Her er det mogleg å etablere fast dekke, f.eks terrasse, samt bord og benker. Området skal vera felles for utleiehyttene.	95 m <sup>2</sup>
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Veg, f_SV	Felles tilkomstveg	376 m <sup>2</sup>
Gangveg/gangareal, f_SGG	Felles gangveg for området	90 m <sup>2</sup>
Anna veggrunn – tekniske anlegg, SVT	Areal til fjellskjeringar og støttemurar	299 m <sup>2</sup>
Anna veggrunn – grøntareal, SVG	Areal til skråningsutslag	1100 m <sup>2</sup>

Parkeringsplassar, f_SPA	Felles parkering for utleiehyttene	100 m <sup>2</sup>
<i>Landbruks,- natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 4)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Friluftsføremål, LF	Område for fri ferdsle	5494 m <sup>2</sup>
LNF-areal, LNF	LNF-område på naboeigedom som ligg innanfor frisiktsona	121
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5 nr. 5)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS	Område for fri ferdsle på sjø	3400 m <sup>2</sup>
<b>Total sum</b>		<b>13162 m<sup>2</sup></b>

<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Ras- og skredfare, H310	Område som kan vera utsett for skred	
Frisikt, H140	Område for frisikt	



### 6.3 Plassering av busetnad og utforming



Figur 8 - Eigdommen sett frå sørvest. Våningshuset og løa ligg til høgre på biletet

Planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, og planforslaget inneber utbygging i strandsona. Det er lagt byggegrense mot sjø på alle byggeområda. Det byggjegransa ikkje er vist, ligg denne i føremålsgrensa.

I tillegg til dei to eksisterande bygningane på tomta, er det lagt til rette for 4 nye bygningar. Det er sett av eit byggeområde for eit naust nede ved eksisterande naust og kaianlegg, og eit byggeområde sørvest i planområdet der det er tenkt to utleiehytter. Oppe ved eksisterande busetnad er det avsett eit byggeområde for ei ny utleiehytte.

Eksisterande våningshus og løe har ei mønehøgde på om lag 6 meter, der mønelina går langsetter terrengkotene. Bygningane har takopplett på takflata som vender opp mot vegen. Det er i føresegnene stilt krav om at denne byggestilen skal bevarast, ved at nye bygg innanfor BUH1, BUH3 og BUN vert utforma med saltak. Det er tillat med takopplett/ark på taket, då dette er typisk for busetnaden i området, og samstundes vil det betre lys- og utsiktsforholda for busetnaden.

Byggeområdet i sørvest ligg utanfor «klyngja» som dei andre byggeområda dannar, og er ubygd i dag. Her opnar føresegnene difor for at det kan etablerast bygg med andre takformer, for eksempel flatt tak.

Sidan området er bratt, vil det verta behov for terrassar i tilknytning til bygningane for å få til eigna uteareal. Desse inngår i berekninga for utnytting, då dei vil komma meir enn 0,5 meter over bakken.

Det er sett av 5 parkeringsplassar innanfor planområdet. På motsett side av fylkesvegen ligg det ein garasje og eit areal som i dag vert nytta til parkering, og som er eigd av tiltakshavar. Her vil det vera plass til minimum 3 bilar i tillegg til dei innanfor planområdet. Med krav frå kommuneplanen på 0,5 – 1 parkeringsplass pr. soverom i utleiehytter, kan det maksimalt etablerast 16 soverom fordelt på dei 5 einingane.

### 6.3.1 Høgder og grad av utnytting for ny busetnad

Tabellen syner maksimal høgde og utnytting på ny busetnad innanfor kvart einiskild byggeområde for turist- og fritidsføremål.

<i>Bustadområde</i>	<i>Maksimal byggjehøgde</i>	<i>Maksimal utnytting innanfor føremålet (%)</i>	<i>Storleik føremål</i>	<i>Maksimal utnytting innanfor føremålet (m<sup>2</sup>)</i>
BUH1	Maks mønehøgde = 7 m, og maks gesims = 5,5 målt frå ferdig planert terreng	25 % BYA	924	230 m <sup>2</sup> (ca 200 i dag)
BUH2	Maks mønehøgde = 7 m, og maks gesims = 5,5 målt frå ferdig planert terreng. For flate tak er maks byggjehøgde = 6 meter	23 % BYA	560	128 m <sup>2</sup>
BUH3	Maks mønehøgde = 7 m, og maks gesims = 5,5 målt frå ferdig planert terreng	40 % BYA	239	95 m <sup>2</sup>
BUN	Maks mønehøgde = 5 m, og maks gesims = 3,5 målt frå ferdig planert terreng	40 m <sup>2</sup> BYA	106	40 m <sup>2</sup>

### 6.4 Bustadmiljø/ bukvalitet

Planforslaget legg opp til eit variert tilbod av utleieeiningar, med omsyn til utforming og plassering av bygningane. Nede ved sjøen er det lagt opp til småbåtanlegg og uteopphaldsareal knytt til dette. Over halvparten av planområdet er sett av til friluftsmål på land og i sjø.

## 6.5 Parkering

Kommunedelplanen set krav til minimum 0,5 parkeringsplassar til maksimalt 1 parkeringsplass per soverom for fritids- og turistføremål. Dette er vidareført i føresegnene til planen. Det er lagt til rette for 5 nye parkeringsplassar langs tilkomstvegen, i tillegg til eksisterande parkering utanfor planområdet (3 stk).

## 6.6 Trafikkløysing

Det er behov for å utbetra avkøyrsla frå fylkesvegen, både med omsyn til svingradius i krysset med fylkesvegen og stigning på tilkomstvegen. Avkøyrsla frå fylkesvegen oppfyller krav til avkøyrslar i Statens vegvesens handbok N100, med omsyn til breidde, svingradius, sikt og stigning.

Breidda på tilkomstvegen (f\_SV1) er sett til 3 meter. På grunn av bratt terreng vil det vera behov for støttemurar og fyllingar. Det er sett av areal til dette på plankartet (SVT og SVG). Veggen ned frå avkøyrsla til fylkesvegen og ned til den første parkeringsplassen er stigninga på veggen om lag 20 %. Herifrå fram til snuhammaren, er stigninga i underkant av 4 %.

Veggen og snuhammaren innanfor planområdet er ikkje dimensjonert for lastebil. Dette gjer det vanskeleg for utrykkingskøyretøy å komma til planområdet. Ved ein eventuell brann, vil det vera mogleg å ha brannbilen ståande oppe på fylkesvegen og dra slangane ned derifrå. Ein kan og nytta sjøvatn til sløkking.

## 6.7 Tilgjenge for gåande og syklende

Det er ikkje eige felt for mjuke trafikantar på fylkesvegen. I planforslaget, er dagens tilkomstveg frå fylkesvegen regulert til gangveg (f\_SGG). Det vil gå sti frå tilkomstvegen og ned til ny busetnad nede ved sjøen.

## 6.8 Planlagde offentlege anlegg

Det er ikkje planlagd offentlege anlegg innanfor planområdet.

## 6.9 Universell utforming

Det er dårleg universell tilgjenge på planområdet i dag, med store stigningstilhøve. Tilkomstvegen tilfredsstill ikkje krav til universell utforming. Det er ikkje planlagt køyreveg fram til hyttene, og gangstiane frå tilkomstvegen vil på grunn av terrengforholda ikkje kunna oppfylle krav til universell utforming.

## 6.10 Uteopphaldsareal

Det er sett av areal til uteopphald nede ved sjøen og eksisterande småbåtanlegg, som skal vera felles for utleiehyttene. Dette arealet kan opparbeidast med fast dekke, bord, benker og grillområde. Føresegnene opnar for moglegheit til å etablere ei grillhytte på maksimalt 10 m<sup>2</sup> innanfor feltet som er regulert til uteopphaldsareal (f\_BUT). Regulert friområde på land og til sjø legg elles til rette for fri leik og opphald i området.

## 6.11 Landbruksfaglege vurderingar

I første omgang vart eigedommen nytta til gardsdrift, men har i seinare tid vorte nytta til fritidsbustad. I tida eigedommen har vore brukt til fritidsbustad har det ikkje føregått beiting på tomte. Terrengforholda og storleiken på planområdet gjer dette arealet lite hensiktsmessig til landbruksføremål.

Kommunen har uttalt seg i saka, og seier at det vart gjort vurderingar av omsynet til landbruk i samband med at området vart sett av til turistføremål i gjeldande kommuneplan. Rådmannen finn ikkje grunn til å endre vurderingane av dette. Det er ikkje fulldyrka og overflatedyrka jord på bruket. Det er samla 65 daa produktiv skog på eigedommen, og det vesentlege av dette (63,4 daa) ligg på oversida av fylkesvegen og i ein teig lenger nord.

## 6.12 Plan for vass- og avlaup samt tilknytning til offentleg nett

Det må truleg borast etter vatn. Føresegnene set krav om hygienisk trygt og nok drikkevatt jf. Drikkevassforskrifta. Det er tenkt privat avlaupsanlegg med utslepp til djup sjø. Ved søknad om nye tiltak må det søkast til kommunen for utsleppsløyve.

Føresegnene stiller krav til teknisk plan før utbygging, der løysingar for vatn-, avlaup, og renovasjon skal framgå.

## 6.13 Renovasjon

Det er ikkje avsett areal til henteplass for avfall innanfor planområdet då det er vanskeleg å få til tømning med store bilar innanfor området. Området må nytta fellesløysing. Det er containerar ved ferjekaien i dag, men i føresegnene er det stilt rekkjefylgjekrav til at renovasjonsløysing må avklarast i teknisk plan.

# 7 Konsekvensutgreiing

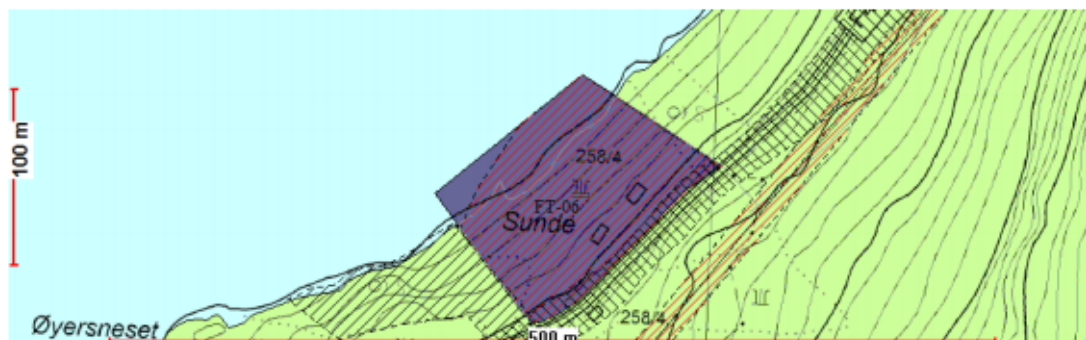
## 7.1 Grunngeving til kvifor reguleringsplanen ikkje skal konsekvensutgreiast

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen, der arealet er avsett til framtidig fritids- og turistføremål. Ei endring til dette føremålet vart konsekvensutgreidd i samband med kommuneplanarbeidet:



**FT-06**

**Område for fritids- og turistføremål (utleieeiningar). Må ha rasfareundersøking ved regulering. Krav om reguleringsplan.**



Bygd: **Sunde i Matre**  
 Eigedomnr.: **258/4**  
 Planstatus: **LNF**  
 Framlegg: **Fritids- og turistføremål**  
 Areal (daa.): **11,5 daa**  
 Tal einingar: **5 utleiehytter og 3 utleigenaust**

Tema	Verdi	Konse- kvens	Vurdering
Naturverdiar og biologisk mangfald	**	-1	Det er ikkje registrert viktige naturverdiar eller biologisk mangfald på arealet. Tilgrensande i vest og sørvest derimot er det registrert askestuvar: <b>Artsmangfald:</b> Ask er viktigaste treslag, men det er også noko gråor i øvre delar. Feltsjiktet er ikkje spesielt rikt, og har mest beitetolerante grasartar. Litt kystmaigull vart funne. Det er litt lungeneversamfunn på asketrea, med artar som lungenever, grynfilltav, vanleg blåfilltav, tre artar porelav, eit par tre med skorpefilltav ( <b>VU</b> ). I tillegg så vidd litt praktlav ( <b>VU</b> ).
Kulturminne og kulturmiljø	**	-1	Automatisk freda kulturminne. Busetnad frå førreformatorisk tid ligg om lag 150m sørvest for byggeområdet.
Landskap	**	-2	Arealet er definert som fjordkulturmiljø i landskapsanalysen.
Ureining og støy	-	-	
Klima og energi	-	-	
Fiskeressursar	-	-	
Strandsone	**	-2	Hyttebygging (utleieeiningar) vil føre til auka privatisering i strandsona.
Dyrka mark	-	-	
Innmarksbeite	-	-	
Drivverdig skog	-	-	
Ikkje drivverdig skog	*	-1	Noko skog vert bygd ned.
Friluftsliv og rekreasjon	**	-2	Auka privatisering i eit område som framstår som relativt urørt med klare friluftsverdiar.

Helse	-	-	
Universell utforming	-	-	
Born og unge	-	-	Ikkje data.
Samfunnstryggleik	**	-2	Lang responstid for brannvern og ambulanse. Arealet er skredutsatt (NGU og NGI).
Tettstadutvikling	**	+1	Byggeområdet vil styrkja Matrebygda.
Transportbehov/kollektivstrategi	-	-	
Trafikktryggleik	*	-1	Fører til auka trafikk på til dels smale bygdevegar.
Næringsliv og sysselsetting	*	+1	Vil føre til auka lokal handel.
Infrastruktur, komm. tenestetilbod	-	-	
Samfunnsnytte	**	+1	Støttar kommunen sitt ønske om auka hyttebygging og satsing på lokalt næringsliv.

ROS-analyse for	FT-06 Sunde i Matre		
<b>Fareidentifikasjon med vurdering av årsak, sannsyn, konsekvens og risiko:</b>			
Stormflo/havnivåstiging	<b>Liv og helse</b>	<b>Ytre miljø</b>	<b>Mat.verdiar/samfunn</b>
	Området omfattar både strandline og sjøareal, så det er mykje sannsynleg at anlegg og tiltak vil verta utsett for stormflo og havnivåstiging. Det er vert føresett at anlegga vert rett dimensjonert i høve til generell regel for kotehøgde. Konsekvensar for liv og helse og ytre miljø kan reknast som særst små og små for materielle verdiar.		
Skred	<b>Liv og helse</b>	<b>Ytre miljø</b>	<b>Mat.verdiar/samfunn</b>
	Det aller meste av byggeområdet ligg i aktsemdområde for skred. Det vart i september 2005 registrert eit steinsprang/skred på/ved fv40 i nordaustre hjørne av området. Omfang av skredet er ikkje skildra i Skrednett, men det var truleg ei lita hending med konsekvens berre for vegen. Sannsynet for ei skredhending er vanskeleg å talfesta utan nærare utgreiing, men vert her satt til sannsynleg og med middels konsekvens for liv og helse og materielle verdiar, liten konsekvens for ytre miljø. Dette er uttrykk for ei føre-var-haldning.		
Innsattid og kapasitet for naudetatane	<b>Liv og helse</b>	<b>Ytre miljø</b>	<b>Mat.verdiar/samfunn</b>
	Innsattid frå Åkra brannstasjon vil vere kring 30 minuttar, for ambulanse monaleg lengre. Hendingar med trong for innsattid frå naudetatane er sannsynleg, men konsekvensane som følgje av lang innsattid vert her rekna som liten for liv og helse og materielle verdiar og særst små for ytre miljø.		
<b>Sårbarheit, risikoevaluering og oppfølging i planen:</b>			
Sårbarheit	Området har størst sårbarheit for verknader av skred. Moglegheitene til å stå i mot følgjer av lang innsattid kan styrkast gjennom god detaljplanlegging. Deler av anlegga vil liggja til sjø, og det vert føresett robust dimensjonering i høve til stormflo.		
Risikoevaluering	Det er skredfaren som er det springande punkt for bruk av området til byggeføremål, så dette temaet må gjennom ei fagkunnig vurdering ved detaljplanlegging av området.		
Oppfølging i planen	Det vert sett krav om reguleringsplan for området før utbygging. Ei omsynssone som viser fareområde for skred vert lagt inn i plankartet.		

Figur 9 - Utsnitt frå KU og ROS til kommunedelplanen, kjelde: fonnakart.no

## 8 ROS analyse

ROS-analysen er utført i samsvar med «Veileder for kommunal risiko- og sårbarhetsanalyser» utgitt av Direktoratet for sivil beredskap (2010), Norsk Standard 5814:2008, «Veiledning om tekniske krav til byggverk» utgitt av Direktoratet for byggkvalitet (2010), og vedtekne akseptkriterium for kommunen (2013).

Kvinnherad kommune har utarbeidd konsekvensutgreiing og ROS- analyse for dei områda som er avsett til framtidig byggjeområde i kommunedelplanen. Dette er gjort for planområdet, og lagt til grunn for ROS-analysen til planforslaget.

I kommuneplanen ligg planområdet innanfor faresone for skred. I samband med reguleringsarbeidet, har Sweco utarbeida skredfarevurdering. Det er områder innanfor planområdet som kan verta utsett for flaumskred når elvefara i området, og like utanfor området har høg vasstand. Sweco har utarbeida faresonekart som visar områda som kan råkast av flaumskred. Desse områda er innarbeida i reguleringsplanen, og vist som omsynssonar på plankartet. Førsegnene sikrar at bygningar vert plassert utanom desse områda.

Det er laga ei sjekkliste ut i frå liste med farekategoriar der det er vurdert om farekategoriane er aktuelle å kartleggja for planområdet eller ikkje.

ROS- analysen konkluderer med at det ikkje er noko som tilseier at det er naudsynt med andre risikoreducerande tiltak på planområdet utover det som er lagt inn på plankartet og i føresegner, og vurdert særskilt under pkt. 4.2 i analysen.

## 9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget

### 9.1 Landskap



Figur 10 - Fotomontasje som viser mogleg utbygging av området – **Illustrasjonen er ikkje revidert etter offentlig ettersyn.**

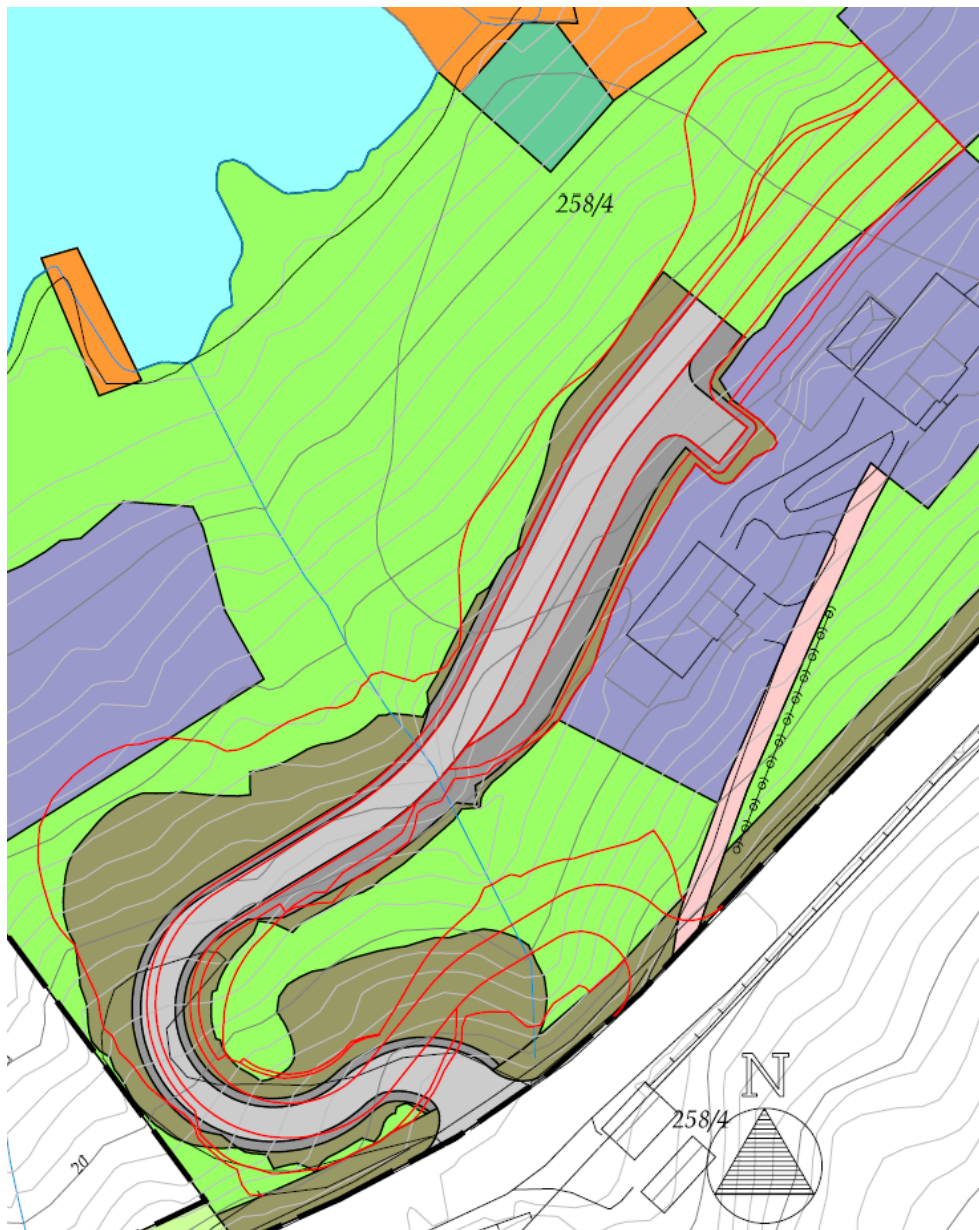
#### **Tilkomstveg**

Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland har vore kritiske til den planlagde tilkomstvegen, då det krev store inngrep i form av fylling og skjering som kan gi uheldige landskapsverknadar.

I etterkant av den offentlege høyringa har Omega Areal i dialog med Kvinnherad kommune arbeida vidare med plassering og utforming av tilkomstvegen. Undervegs har det vore dialog mellom kommunen og offentlege instansar der ein har drøfta ulike løysingar.

Sidan offentlig ettersyn er avkøyrsla flytta lenger sør. Illustrasjonen under viser korleis vegen var planlagt ved offentlig ettersyn (raude strekar), medan nytt planforslag er illustrert med fargar på dei ulike føremåla. Vi ser at oppe ved avkøyringa ved fylkesvegen vil inngrepa verte mindre i det nye planforslaget blant anna på grunn av at ein beslaglegg mindre areal til veg/mur, i tillegg til at det i det gamle planforslaget måtte etablerast meir murar og som i nytt planforslag vert erstatta av fyllingar. Fordelen med fyllingane er at dei kan dekkast med jord og såast i slik om med det vert mindre dominerande i landskapet. Føresegnene set krav om reetablering av vegetasjonen i området der fyllingane er, jf. føresegner 2.2, 4.4 og 8.1.

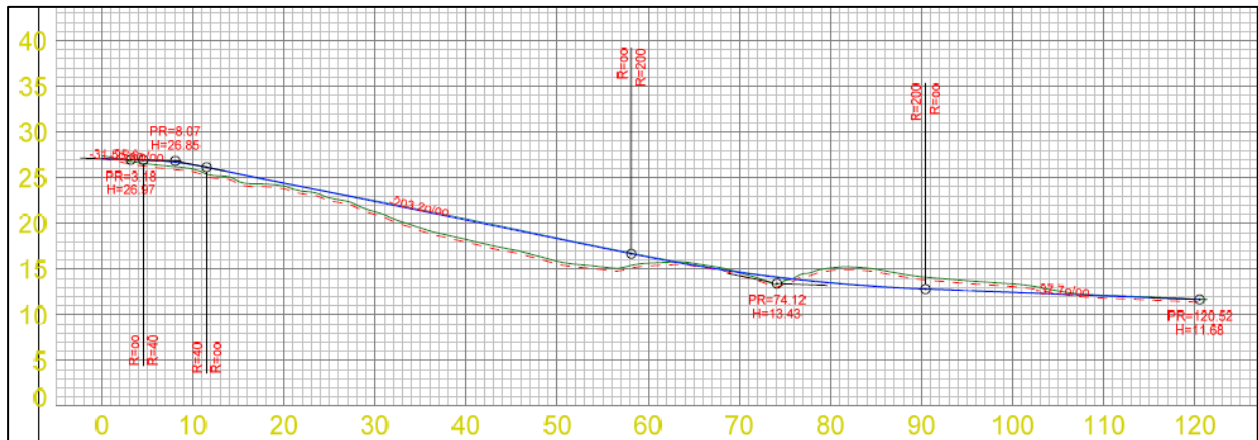




Figur 11 - utsnitt av revidert planforslag, med føremåls grensene fra tidligere planforslag (raude streker)

Ei føresetnad frå Statens vegvesen er at utforminga av sjølve avkøyringa er i tråd med handbøkene til Statens vegvesen når det gjeld stigning, sikt og svingradiusar. Planforslaget er i tråd med Statens vegvesen sine krav. Vidare nedover vert tilkomstvegen brattare. I planforslaget var hellinga på om lag 14% (1:7), men er no endra til 20% (1:5), for å betre kunne tilpasse seg eksisterande terreng. Som figuren ovanfor viser er fyllinga ned mot sjøen med dette grepet blitt redusert. Om ein skulle fulgt terrenget heilt, slik at ein ikkje fekk noko særleg med fylling, ville hellinga på vegen måtte vere 33,3% (1:3). Omega Areal vil fraråde ei slik løysing, då det vil vere svært utfordrande for køyrande å manøvrere i ein såpass bratt bakke med krappe svingar. Slike stigningsforhold er vi ikkje kjent med at fungerer som bilveg. I tillegg er dette eit område som skal nyttast til utleige, og det vil difor vere folk som ikkje er kjende i området som skal komme seg fram til utleiehyttene.

Lengdeprofil av vegen viser korleis den ligg i terrenget (teikningen ligg og som eige vedlegg).



Vår konklusjon er at dei justeringane som nå er gjort vil gjere at vegen vert mindre synleg i terrenget. Tidlegare planforslag medførte ein del meir murar og fjellskjeringar, medan det i nytt planforslag vil vere meir fyllingar. Føresegnene skal sikra gjennom rekkefølgekrav at fyllingane vert jordkledd og sådd slik at dei med tida vil gli meir inn i landskapet og grøntstrukturen rundt. Dette betyr at dei områda som på plankartet er mørk grøne i praksis vert tilbakeført til grøntstruktur etter at vegen er bygd. I tillegg det eine byggeområdet (BUH2) flytta lenger opp mot vegen, slik at bygningane i dette området truleg vil vere med på å skjerme ein del av fyllingane, når ein ser området frå sjøen.

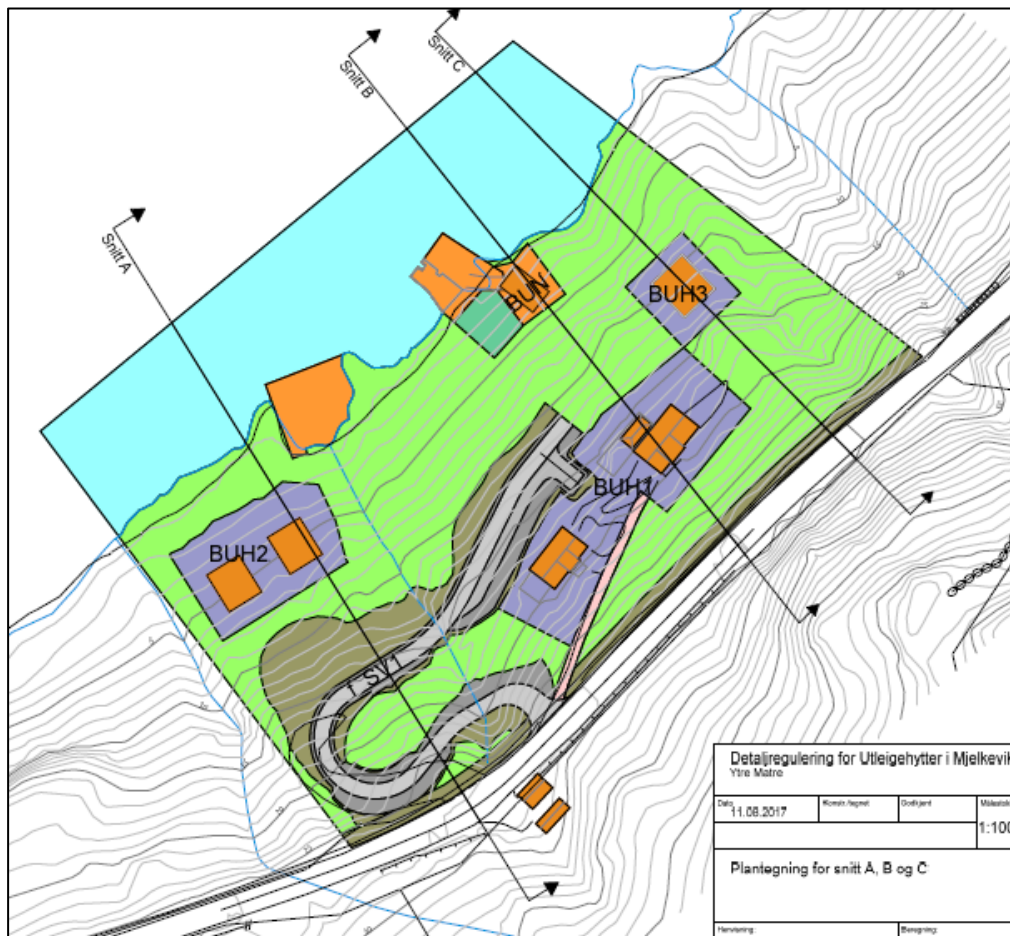
Vegen er også vorte kortare, både med å flytta avkøyrsla ved fylkesvegen og ved å avslutta den før nede ved hyttene. Areal til på parkeringsplassar er også redusert, då ein nå legg opp til at eksisterande parkeringsareal og garasje på motsett side av fylkesvegen framleis kan nyttast til parkering. Med dette er det eit betydeleg mindre areal som vert omfatta av vegføremål, og inngrepa i landskapet vert og redusert.

## 9.2 Busetnad og estetikk

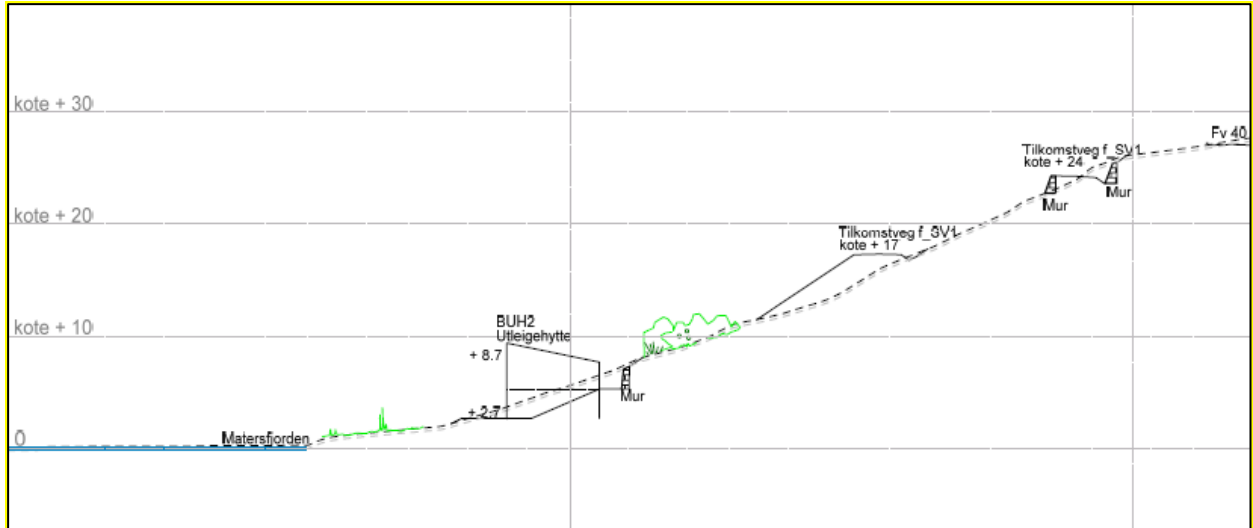
Planområdet er bratt, og difor blir det viktig å få til ei god terrenntilpassing i samband med utforming av bygningane innanfor området. I samband med byggesøknad skal det føreligge snitteikningar (tverr- og lengdesnitt) av ny busetnad, og kotert situasjonskart som viser eksisterande terreng og korleis tomte er tenkt planert. Det er stilt krav om dette i føresegnene.

Stigningsforholda på staden gjer at området toler høgare bygningar enn om tomte hadde vore flat. Bygningane vil ikkje forringa utsyn- eller solforhold for bakanforliggende busetnad, då desse ligg høgare i terrenget (sjå snitt under). Bygningane vil heller ikkje skapa silhuettar i landskapet, grunna terrenget bak.

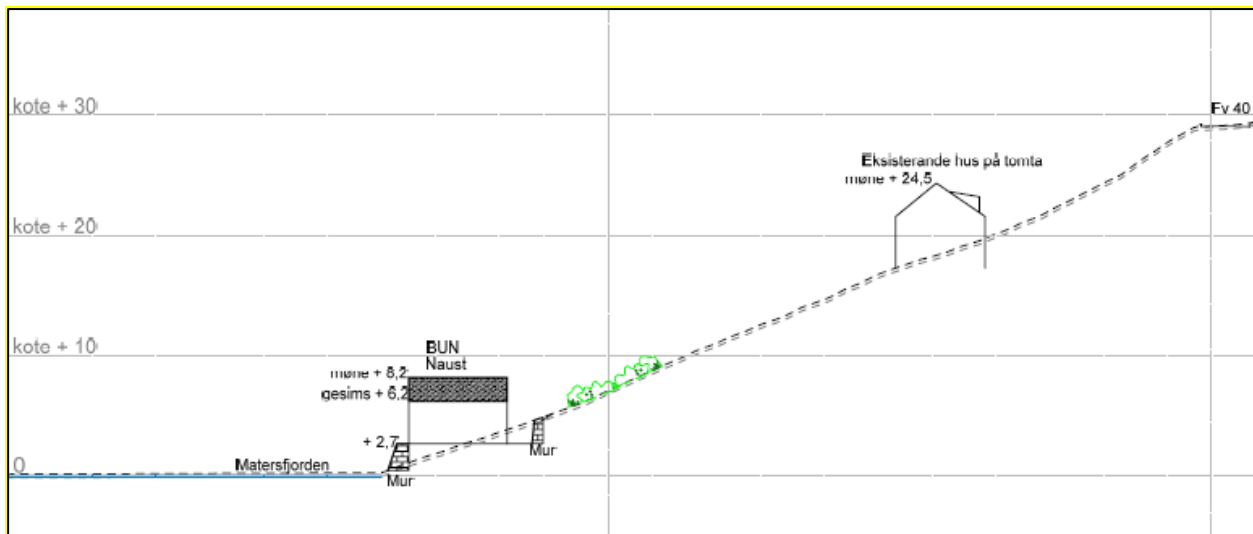
I vedtaket frå Kvinnherad forvatningskomité vart det stilt krav om illustrasjonar (snitt, 3D-teikning) som kunne illustrere korleis området kunne byggast ut før planen vart lagt ut til offentleg ettersyn. Snitta nedanunder er ikkje vorte revidert etter at vi har endra planforslaget. Hovudsakleg betyr endringane at bygningen på snitt A er trokke 6 meter lenger vekk frå sjøen, og at fyllinga på tilkomstvegen vert noko mindre. På sitt B vil bygningen nå vere om lag halvvert i storleik i forhold til korleis det er vist på snittet. Dette var i tidlegare planforslag tenkt som ei utleiehytte, men er nå erstatta med naust med dei føresetnadane som gjeld for naust i kommuneplanen når det gjeld storleik og utforming.



Figur 12 - Plantegning som viser snittlinje A, B og C (ikkje revidert etter offentlig ettersyn)

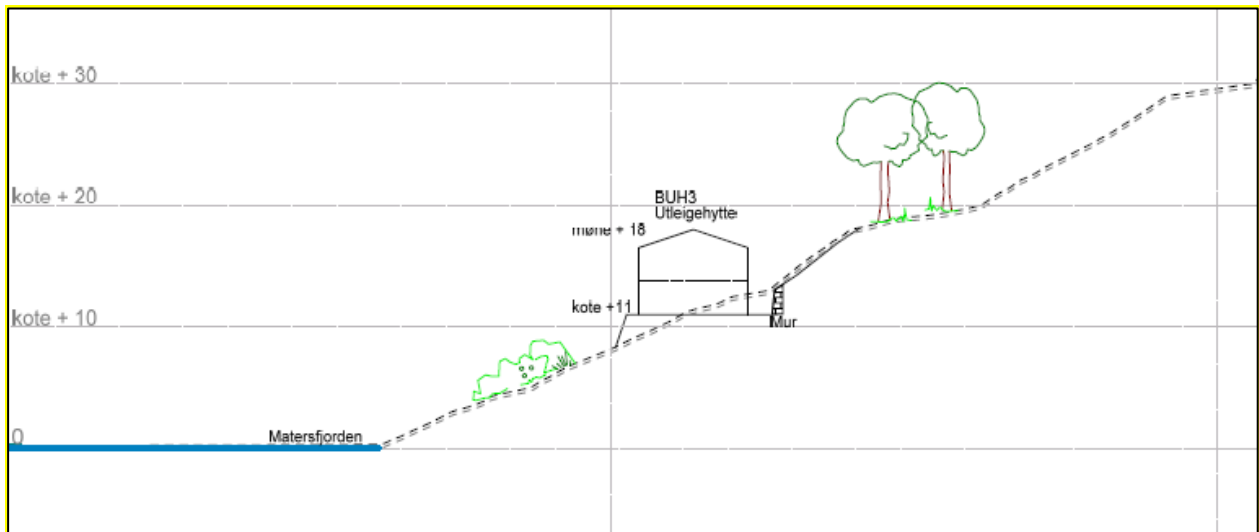


Figur 13 - Snitt A viser utleiehytte innenfor felt BUH2 og ny tilkomstveg til området (ikkje revidert etter offentlig ettersyn).



Figur 14 - Snitt B viser utleiehytte i felt BUH4 og eksisterende våningshus (ikkje revidert etter offentlig ettersyn).





Figur 15 - Snitt C viser utleiehytte i felt BUH3 (ikkje revidert etter offentlig ettersyn).

### 9.3 Strandsona og rekreasjonsinteresser

#### Byggeområde for naust og utleiehytter

Planforslaget legg til rette for utbygging i strandsona, innanfor 100-metersbeltet. Området er nytta til privat fritidsbusetnad i dag. Både sør og nord for planområdet ligg det urørt landskap og strandline. **Tiltakshavar er ikkje kjent med at området vert nytta til friluftsliv av ålmenta.**

Byggjegranser mot sjø går fram av plankartet. For det minste byggeområdet (naust, BUN) er byggjegransa sett 2 meter frå strandlina, og samsvarar med ytterkant på eksisterande naust. **For det største byggeområde langs sjøen BUH2, er byggjegransa sett 18 meter frå strandlina.** Det vil difor vere passasje for ålmenta langs heile strandsona. På sjøsida av byggeområda er det sett av eit belte som er regulert til friområde, som skal hindra etablering av private anlegg heilt ut i sjøen.

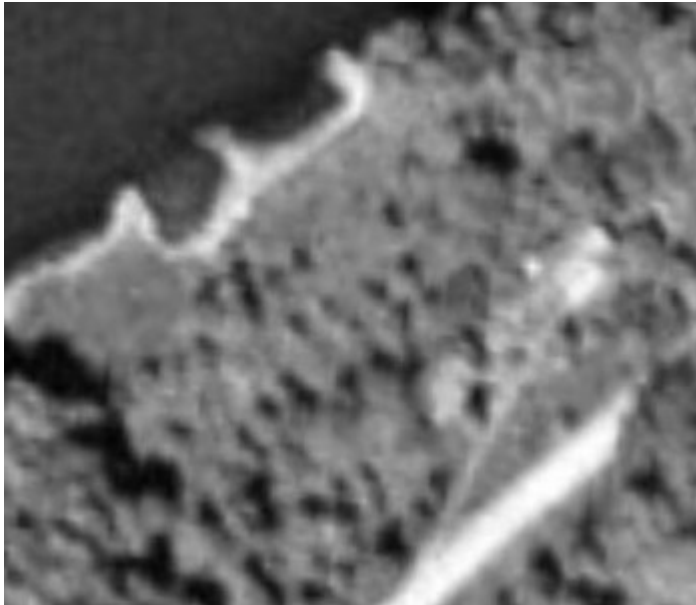
**På flyfoto under er føremålgrensa for byggeområde BUH2 vist med svart strek. Vi viser til Fylkesmannen si tilbakemelding i brev datert 21.03.2018, der byggjegransa til sjø for BUH2 på 20 meter ser ut til å danne ei tenleg grønstruktur for ferdsel og naturmangfald. Av omsyn til tilkomstvegen og fyllinga langs denne, ser vi det kan bli vanskeleg å oppnå 20 meter byggjegransa, då dette vil medføre at byggeområdet kjem inn i fyllinga. Dette kan komme til å medføre tekniske utfordringar for å få tilstrekkeleg stabilitet for både veg og bygningar. Vår anbefaling er difor at ein held 2 meter avstand frå ytterkant av fyllinga til byggeområdet BUH2. Dette fører difor til at byggjegransa vert 18 meter frå strandlinja i staden for 20 meter slik Fylkesmannen ynskjer. Vi meiner difor at konsekvensen er ubetydeleg, då det framleis vil vere god passasje mellom sjøen og byggeområdet. Vi meiner også at det er viktig å sikre ei løysing som gjer det mogleg å faktisk kunne realisere veggen og bygningane.**



Figur 16 - Flyfoto som viser planområdet. Føremålsgrensa for BUH2 er vist med svart strek (kjelde foto: Kvinnherad kommune)

#### Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone

Tiltakshavar kjøpte eiegdommen om lag den 25. august 2005. Den gongen var allereie strandsona opparbeida med to brygger. Den eine der f\_BBS1 er, og den andre i felt f\_BBS2. Flyfoto frå Norge i bilder viser situasjonen i 1993, der vi ser at området er opparbeida med «pirar» ut på kvar side av vika.



Figur 17 - flyfoto som viser området i 1993, kjelde: norgebilder.no

Like før tiltakshavar overtok eigedommen, vart dette biletet teke. Det viser brygga som på plankartet ligg innanfor felt f\_BBS1. Vi ser tydeleg at brygga ber prag av å ha stått der ei stund. Under stormen Nina i januar 2015, vart denne brygga stått sund. I dag er det berre nokre av dei gamle polane som står att. I samband med stormen føretok Rambøll på vegne av forsikringsselskapet IF ei skadevurdering av brygga. Alderen på den vart då anslått til å vere om lag 50-60 år. Det vil sei at om dette stemmer så var brygga oppført (1955) allereie før plan- og bygningslova var innført (1965). Vi er av den oppfatning at brygga med dette er å ansjå som lovleg.

Tiltakshavar har prøvd å få tak i tidlegare eigar av eigedommen for å sjå om det kan finnast meir informasjon om brygga, utan hell.



Figur 18 - Foto av brygga i 2005. Den blei teke av stormen i 2015, kjelde: Marit Idland

Sidan offentlig høyring er byggeområdet for småbåtanlegget, felt f\_BBS1 redusert til å berre omfatte fotavtrykket av den gamle brygga. Det er ikkje teke med område i sjø. I føresegnene er det opna for at brygga kan brukast og vedlikehaldast i tråd med dagens bruk, men det er ikkje tillate med utviding av arealet på brygga eller utvida bruk av sjøareala.

### Tillegsvurderingar av verknadane ved utbygging i strandsona

Planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona har som føremål å synleggjer nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene gjeld i 100-metersbeltet langs sjøen, men forbodet om bygging innanfor 100-metersbeltet gjeld ikkje der det er sett byggegrense i kommuneplanen eller reguleringsplan. Kommunedelplan som gjeld for området har byggegrense som går i strandlinja, og soleis opnar denne for bygging innanfor 100-metersbeltet.

Fylkesmannen har i si motsegn til planen vist til at sjølv om kommunedelplanen opnar for bygging i strandsona (byggegrense 0 meter, og at området er sett av til utbygging), er det under føresetnad av at det vert teke særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. Føremålet for bustadbygging er i samsvar med gjeldande kommunedelplan, og vi føreset at desse interessene er sikra gjennom kommuneplanprosessen, då det var utarbeida KU og ROS for alle nye utbyggingsområde. Vi kan ikkje sjå at det er avdekka forhold som gjer at utbygging av turist- og fritidsføremål ikkje kan forsvarast.

I retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona, er det gjort ei geografisk inndeling av strandsona i landet, slik at strandsona i sentrale områder får eit strengare vern enn i områder der arealpresset er mindre. Ytre Matre ligg i område med mindre arealpress for utbygging i strandsona.

I desse områda skal bygging berre tillastast etter ei konkret vurdering ut i frå lokale forhold. Vi meiner at gjeldande kommuneplan i utgangspunktet gir ei dekkande vurdering gjennom KU og ROS- analyse.

Retningslinjene seier at det i områder med mindre press, vil vera enklare for kommunen å gi tillating til bygging enn i områder med meir arealpress. I dette tilfellet har kommunen allereie opna for utbygging i strandsona. Vidare seier retningslinja at kommuneplanen skal leggest til grunn for utarbeiding av reguleringsplan, samt at

byggegrensar skal leggest inn på planane. I kommunedelplanen ligg byggegrensa i strandlinja, medan byggegrensa i reguleringsplanen er trokke vekk frå strandlinja for å sikra ålmenn tilgjenge langs sjøen. Kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan er og oppfylt.

Vidare i retningslinja er det lista opp fleire ulike omsyn som skal ivaretakast ved bygging i strandsona. Blant anna skal ein så langt som råd lokalisere ny utbygging til område som er utbygd frå før, noko denne planen legg til rette for. Det er ikkje avdekkja spesielle interesser for friluftsliv natur eller kulturminne innanfor planområdet. Men området er kategorisert som fjordkulturmiljø i landskapsanalysen. Dette er ivareteke med at det er stilt krav til at dei fleste bygningane skal utformast i tråd med dagens byggestil. Vi har vurdert at det som positivt at planforslaget legg opp til ein meir moderne byggestil i det nye utbyggingsområdet som ligg eit stykke frå eksisterande busetnad på tomte. Dette vil bidra med å tilføre noko nytt til området, og bringe kulturhistoria vidare.

Vi har gjort ei vurdering på om byggeområda kan flyttast lenger vekk frå sjøen, og sidan offentleg ettersyn er det gjort endringar på byggeområda som ligg nærast sjøen. Det eine er omgjort frå utleiehytte til naustføremål. Det andre byggeområdet er trekt 6 meter lenger vekk frå strandlinja. På grunn av krav til minimumsavstand til fylkesvegen, og bratt terreng, let det seg ikkje gjera å trekka byggeområda lenger opp i lia. Planlagt tilkomstveg hindrar i tillegg dette. Heile byggeområde ligg uansett innanfor 100-metersbeltet. Vi meiner at det justerte planforslaget tek betre i vare ålmenne interesser i strandsona. Store delar av planområdet er sett av til friluftsføremål.

I retningslinja er reiseliv og turisme lista opp som tiltak som skal tilleggas vekt i vurderinga. Brygger naust, næringstiltak og sjøretta reiselivsannlegg er andre føremål som lista opp. Planen legg til rette for utleie til turist og fritidsføremål, og det er gitt kvalitetar til område som legg til rette for opphald ved sjø samt bruk av båt til fritidsfiske.

## Konklusjon

Basert på vurderinga av den statlege planretningslinja for differensiert forvaltning av strandsona i forhold til planforslaget, har vi komme til at planforslaget med endringar datert 23.03.2018 ikkje vil vera i konflikt med nasjonal arealpolitikk når det gjeld bygging 100-meterssona.

I landskapsanalysen for søraustre del av Kvinnherad (rapport 02-2010), er planområdet definert som fjordkulturmiljø. Området er i dag nytta til fritidsbusetnad, og det vert ikkje drive aktivt jordbruk innanfor tomte. Planforslaget legg til rette for ei vidareføring av eksisterande byggestil på mesteparten av bygningsmassen for nettopp å ivareta dette kulturmiljøet, samstundes som det vert tilført noko nytt der ein opnar for meir moderne byggestil.

Føresegnene stiller krav til at det vert lagt vekt på bevaring av eksisterande terreng og vegetasjon i samband med nye tiltak innanfor området.

## 9.4 Born sine interesser

Born sine interesser er ivaretatt gjennom friluftslivet som området har å by på, samt tilrettelegging for friluftsområde på land og til sjøs i planforslaget. Føreslått småbåtanlegg gir moglegheit for rekreasjonsaktivitetar som fiske, kajakkpadling, bading m.m.



## 9.5 Universell tilgjenge

Det er mogleg å leggja til rette for universell utforming frå tilkomstvegen fram til ei av utleigehyttene. Stigningsforholda er slik at universell tilgjenge lar seg vanskeleg løysa for dei andre einingane.

# 10 Avsluttande kommentar

Planområdet og verknadane av planforslaget synest å vera tilstrekkeleg vurdert, og på ein slik måte at tiltaka planen omfattar ikkje vil vere til umiskjenneleg bry eller fare for nærliggjande naturmangfald eller landbruks- og friluftsiinteresser. Tilrettelegging for utleigehytter støttar kommunen sitt ønske om å auka hyttebygging og satsing på lokalt næringsliv i kommunen.

# 11 Innkomne merknadar

## 11.1 Samandrag frå innkomne merknader ved oppstart

### Statens vegvesen, datert 05.07.2016

Det bes om at eit 3 meter breitt belte langs fylkesvegen vert regulert til anna veggrunn, då det er trong for areal til drift og vedlikehald av vegen. Skråningsutslag og murar skal regulerast til anna veggrunn. Frisiktsonar skal målsetjast på plankart og omtalast i føresegnene. Føresegnene må setje krav om at fylkesvegen med kryss/avkøysle skal vere oppgradert i samsvar med planen og godkjent før brukstillating til nye utbyggingstiltak kan gis.

I «Rammeplanen for avkøyrslar og byggjegranses» er byggjegransa mot fylkesveg 40 sett til 30 meter. Om byggjegransa skal vere ei anna, må det kome fram av planen. Byggjegransa må visast på plankartet med tal og symbol.

*Vår kommentar: Det er sett av eit 3 meter breitt areal til anna veggrunn på plankartet. Det er sett rekkjefylgje krav til oppgradering av veganlegga før utbygging. Byggjegransa er sett til 15 meter frå veg, dette kjem fram av plankartet.*

### Fylkesmannen i Hordaland, datert 18.07.2016

Det vert gjort merksam på at området ligg i 100-metersbeltet langs sjø, og at natur-, kultur og friluftssinteresser må takast særleg omsyn til. Det synes likevel å vera lettare å vedta planar som opnar for utbygging i strandsona i område med mindre arealpress. Det må takast utgangspunkt i ei funksjonell strandsonavurdering i samband med lokalisering av utleiehytter.

Naust er bygningar for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust som skal nyttast til overnatting og er innreidde som fritidsbustad, kjem ikkje inn under dette omgrepet. Det er store skilnadar på kva signaleffekt naust og eit bygg for overnatting gjev med tanke på graden av privatisering av strandsona. Fylkesmannen ser ingen grunn for å kombinere naust med overnatting, og meiner at berre bygg som naturleg må ha nærleik til sjø bør lokaliserast i strandsona. Det vert gjort merksam på at det som hovudregel skal vere mogleg med fri ferdsel og opphald langs stranda på yttersida av byggeområda.

Fylkesmannen minner om krav til utarbeiding av ROS-analyse, samt akseptkriteria for skred og flaum i TEK10. Alle faresoner skal merkast på planakartet.

*Vår kommentar: Planen legg til rette for fritid- og turistføremål, med sikte på å byggja 6 utleiehytter på staden. Eigedommen er bratt, særleg opp mot fylkesvegen. Dette gjer at det går ein del areal til skråningar og støttemurar for tilkomstvegen i denne delen av tomte. Tre av einingane er difor lagt på nedsida av tilkomstvegen ned mot sjøen. Det minste byggeområdet ligg med byggjegrans på 2 meter frå sjø, som tilsvarar avstanden som naustet som står der i dag har til sjøen. Det andre byggeområdet ligg lenger frå sjøen, med byggjegrans på 10 meter frå sjø.*

*Det er utarbeida ROS-analyse i samband med planen, og plankartet syner omsynssoner for skred.*

### **Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 21.07.2016**

NVE påpeikar at området ligg innanfor aktsemdområde for snø- og steinskred, jord og flaumskred, og er nøgde med at det er utarbeida kart som syner skredfaresonar. Faresonar må definerast i samsvar med TEK 10, og innarbeidast som omsynssoner i planen.

*Vår kommentar: Skredutgreiinga som har avdekka faresonar i området, har vore eit viktig premiss for plassering av nye utbyggingsområde i planprosessen. Faresonar er vist på plankartet.*

### **Kystverket vest, datert 25.07.2016**

Ved eventuelle småbåthamner eller kaianlegg, er dette tiltak som er søknadspliktige etter hamne- og farvasslova, og det er Kvinnherad som er myndigheit i dette tilfellet. Dette må takast inn i føresegnene om det er aktuelt.

*Vår kommentar: Merknaden er innarbeidd i føresegnene.*

### **Fiskeridirektoratet region Vest, datert 29.07.16**

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til varsel om oppstart.

### **Hordaland fylkeskommune, datert 09.08.2016**

Minner om Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og ytre Hardanger som låg på høyring i 2015. Denne planen har som mål å ivareta strandsona som ressurs for lokalmiljøet mtp. Natur- og landskap, friluftsliv og kulturminne.

Fylkeskommunen minner om at nye fritidsbustadar som hovudregel ikkje skal leggjast i strandsona. Det bes om at det vert teke omsyn til dette i planprosessen og at nye fritidsbustadar vert trekt så langt unna sjøen som mogleg. Planen må syna korleis utbygginga har verknad på allmentas tilgjenge til strandsona, og at byggjegranser mot sjø vises tydeleg på plankartet.

Planområdet ligg innanfor det regionale landskapsområde Matersfjorden, det må takast omsyn til landskap og terreng i planarbeidet.

Det bes om at det vert teke omsyn til dei SEFRAK-registrerte objekta på staden.

*Vår kommentar: Eigedommen er bratt, særleg opp mot fylkesvegen. Dette gjer at det går ein del areal til skråningar og støttemurar for tilkomstvegen i denne delen av tomta. Tre av einingane er difor lagt på nedsida av tilkomstvegen ned mot sjøen. Det minste byggjeområdet ligg med byggjegrænse på 2 meter frå sjø, som tilsvargar avstanden som naustet som står der i dag har til sjøen. Det andre byggjeområdet ligg lenger frå sjøen, med byggjegrænse på 10 meter frå sjø.*

*Føresegnene stiller krav til at det vert teke særleg omsyn til landskap og terreng i samband med detaljprosjektering av ny busetnad i området.*



## 11.2 Samandrag frå innkomne merknader ved offentleg ettersyn

### Mattilsynet, datert 07.04.2017

Mattilsynet ber om ei beskriving av dagens og framtidens drikkevassforsyning i området.

*Vår kommentar: Dagens løysning er vassforsyning frå brønn, og privat septiktank for avlaup. Det må truleg borast etter meir vatn, og det er eit ynskje å få til eit privat avlaupsanlegg med utslepp i sjø. Dette vil bli nærare vurdert i samband med teknisk plan. Kvinnherad kommune set krav til utsleppet via utsleppsløyve. Ved søknad om nye tiltak vil ein måtte søka om utsleppsløyve hjå kommunen.*

*Drikkevassforsyninga må oppfylle krav i Vassføreskrifta, og utbyggjar må ved søknad om tiltak dokumentere korleis denne er og vert oppfylt.*

### Fiskeridirektoratet, datert 19.04.2017

Har ingen merknadar utover innspela dei hadde i samband med oppstart av planarbeidet.

### NVE, datert 11.05.2017

NVE har ingen merknadar til planframlegget

### Hordaland fylkeskommune, datert 24.05.2017

Hordaland fylkeskommune har vesentlege merknadar til planforslaget når det gjeld:

1. tilkomstveg
  2. byggeområde
  3. føremål for småbåthamn
1. verknadane utbygginga av tilkomstvegen vil få for landskap og terreng. Dette vil verta særleg synleg frå sjøsida. Det må vurderast alternative løysingar for veg og parkering. Ein bør sjå på moglegheit for å korta ned på tilkomstvegen.
  2. Minner om regional kystsoneplan som er under arbeid. Ved fortetting i allereie utbygde område, bør nye bygg i prinsippet leggest lenger vekk enn eksisterande bygg. Dette er ikkje tilfellet i planforslaget. Særleg BUH4 kan medføre ei meir privatisert strandsone, og rår til at området vert regulert til naust.
  3. Minner om forskjellen mellom småbåthamn og småbåtanlegg, og ber kommunen om å vurdere føremålet i sjø.

*Vår kommentar:*

1. *Merknaden angående tilkomstvegen er imøtekommen ved at ein har korta inn lengda på tilkomstvegen, samt at vi har redusert talet på parkeringar innanfor planområdet. Eksisterande parkeringsplassar oppe ved fylkesvegen skal erstatta desse. Veggen er også justert slik at landskapsinngrepa vert mindre. Føresegnene set krav om at fyllingar skal såast i slik at dei med tida vert beplanta og vil verke mindre dominerande i landskapet.*
2. *Innspelet angående felt BUH4 er imøtekommen, ved at området vert føreslått regulert til naust (BUN). Både utnyttingsgrada og byggehøgden er justert, slik at dei er i samsvar med føresegnar for naust i kommunedelplanen.*

*Byggeområde BUH2 er gjort mindre, og trekt lenger vekk frå strandlinja, og byggegrensa er mot sjøen er nå 18 meter i staden for 10 meter jf. tidlegare planforslag. Sjølv om byggeområdet er betydeleg redusert, er ikkje utnyttingsgrada endra. Dette vil resultere i at bygningane vert mindre (frå 96 m2 BYA*

*per hytte i tidlegare planframlegg, til ca. 60 m<sup>2</sup> per hytte i endra plan).*

- 3. Føremålet i sjø er endra frå småbåthamn til småbåtanlegg i tråd med merknaden. I tillegg er felt f\_BBS1 redusert og det er berre tillate å oppretthalde og vedlikehalde eksisterande brygge.*

### **Statens vegvesen, datert 24.05.2017**

1. Planen må sikra at frisktsoner utanfor tomtegrensa vert vedlikehalden i tråd med krav til friskt.
2. Avkøyrsla må byggast med riktig utforming iht. krav i handbok N100.
3. Der det ikkje er innteikna byggegrense mot veg, er veglova gjeldande.
4. Statens vegvesen viser til føresegn angående parkering i kommunedelplanen: «Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire. Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering avvika når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyning», og ber om at det vert lagt til rette for ein HC-parkering.
5. Vegbilette frå 2016 viser at arbeidet med opparbeiding av avkøyrsla truleg er påbyrja. Tiltakshavar vert beden om å ta kontakt for å få oppklart dette.

#### *Vår kommentar:*

- 1. Føresegnene er supplert med eit rekkefølgekrav som skal sikre dette. I tillegg er frisktsona kommen med innanfor planområdet, og vert med dette juridisk bindande.*
- 2. Utforming av avkøyrsla er i samsvar med handbok N100.*
- 3. Plankartet er endra slik at byggegrensa er gjennomgåande langs heile planområdet, med avstand på 15 meter frå fylkesvegen.*
- 4. Planen er justert, slik at det berre vert lagt opp til 5 parkeringsplassar innanfor området, samstundes som tilkomstvegen er korta inn. Ein vil ikkje lenger ha tilkomstveg fram til BUH3. Endringa er gjort for å ivareta landskapet betre. Kravet om HC-parkering i kommuneplanen gjeld ikkje når ein legg til rette for mindre enn 10 parkeringsplassar.*
- 5. Omega Areal AS er ikkje kjend med dette.*

### **Fylkesmannen i Hordaland, datert 01.06.2017**

Fylkesmannen fremja motsegn mot planforslaget grunna

1. at planen legg opp til utbygging i strid med nasjonale interesser i strandsona.
2. at det ikkje er gjort tilstrekkelege risikovurderingar av ei elv som ligg utanfor planområdet, men som kan ha betydning for areal sett av til utbyggingsføre mål.

1. Fylkesmannen vil understreke at sjølv om kommunedelplanen opnar for bygging i strandsona (byggegrense 0 meter, og at området er sett av til utbygging), er det under føresetnad av at det vert teke særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. §8-1.

Dei konkrete strandsoneverdiane på staden er ikkje drøfta, og det er ikkje vist til statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Planframlegget bryt dermed med lovkrav til utgreiing jf. pbl. § 4-2.

Fylkesmannen har konkrete innvendingar til fleire av tiltaka i planen:

- a. BUH2 må trekkast lengre unna strandlina, nærare tilkomstvegen.

- b. Tilkomstvegen vil få store uheldige fyllingar mot sjø (SVG4)
- c. Småbåtanlegg i sjø må leggest der det er gjort inngrep frå før, og ser ingen grunn til at det skal vera to anlegg.
- d. rår til ei byggegrense på minimum 20 meter til strandsona

Fylkesmannen meiner det er mogleg å utarbeide ein plan utan så omfattande terrenginngrep i strandsona som det no er lagt opp til.

2. farepotensialet til den større bekken/elva ved plangrensa i sørvest er ikkje vurdert. Ei omsynssone kring denne vil truleg råka byggeområdet BUH2. Alle område som har betydning for utbygginga skal analyserast og merkast av i planen.

#### Dyrka mark

Sjølv om jordlova ikkje gjeld for område som er sett av til utbygging i overordna plan, saknar Fylkesmannen ei vurdering av tap av dyrka mark vert vurdert.

#### Vår kommentar:

1. *Planforslaget er i tråd med gjeldande kommunedelplan, som legg til rette for utbygging av fritids- og turistføremål, samt byggegrense mot sjø på 0 meter. Endringa til dette føremålet vart konsekvensutgreidd i samband med kommuneplanen. Det vart då konkludert med at føremålet ikkje vil vera i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre ålmenne interesser. Vi har supplert planskildringa med drøftingar knytt til utbygging i strandsona under punkt 9.2.*
  - a. *Føremåls grensa for BUH2 er trokke 6 meter lenger frå strandlinja jf. tidlegare planforslag (den ligg nå 16 meter frå strandlinja), og byggegrensa er trokke ytterlegare 2 meter vekk, totalt 18 meter frå sjøen. Det vil vera ei ulempe med omsyn til landskapet, å trekka byggeområdet enda lenger vekk, då terrenget vert svært bratt nærare tilkomstvegen. Vi meiner den føreslådde endringa ivaretek omsynet til strandsona, samt at ein får ei optimal plassering i landskapet og i forhold til planlagd tilkomstveg.*
  - b. *Det er gjort ei justering av tilkomstvegen, ved å korta denne inn, samt fjerna delar av parkeringa. Avkøyrsla er og trekt lenger sør langs fylkesvegen. Hellinga på vegen er gjort brattare for å tilpasse vegen betre til det bratte terrenget. Dette vil redusere omfanget av fyllingar og skjeringar i planområdet. Samstundes er det lagt opp til at fyllingar etter opparbeiding av vegen skal såast i, og med tida vil det gro vegetasjon som vil dempe inntrykket av vegen frå sjøsida.*
  - c. *Vi har vurdert å samle småbåtanlegget i eit felt (BBS2), men har komme til at denne løysninga vil krevje uheldige inngrep då det vil vere behov for å utvida anlegget i forhold til dagens anlegg, for å få plass til fleire båtar og tilfredsstillande djupne. I sør grensar området til ei langgrunn vik, som kan verte nytta til bading og lek i sjøkanten. Nord for BBS2 er det også langgrunn, og ei etablering av småbåtanlegg her vil krevja utgraving av massar for å få nok djupne.*

*I begge områda som er sett av til småbåtanlegg, er det gjort inngrep frå før. Det var tidlegare ei brygge ved BBS1, men denne vart i følgje tiltakshavar øydelagt under ein storm for eit par år sidan. Det ligg framleis steinar som vitnar om at det er gjort inngrep i området. Vi meiner difor at løysninga i planforslaget er betre, då ein er meir i tråd med eksisterande situasjon, og ein slepp store inngrep ved å samle anlegga i eit større. Felt BBS1 er etter offentleg ettersyn betydeleg redusert og det er berre tillate å vidareføre og reparere brygga slik ho opphavleg var før ho vart teken av storm i 2015.*

d. *Sjå vår kommentar til punkt a.*

2. *Vi har vore i kontakt med Sweco som har utført skredfareutredninga for planområdet. Sweco har i sitt arbeid sett på faren for flaumskred frå den aktuelle bekken. Kart med faresonen viser skredsituasjonen for planområdet, og av denne ser ein at men det skal ikkje vera fare som kan råka planområdet. Sweco har etter dette vore i kontakt med Fylkesmannen, og fått signal om at Fylkesmannen med denne oppklaringa truleg vil trekke si motsegn angående risiko og sårbarheit.*

#### Dyrka mark

*Området har i seinare år vore nytta til fritidsbustad. Det har ikkje vore landbruksaktivitet i form av beiting på tomta medan våre tiltakshavarar har eigd eigdommen*

## 12 Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskildringa.

<b>Dokument</b>	<b>Dato</b>	<b>Revisjonsdato</b>
Plankart	01.12.2016	23.03.2018
Føresegner	01.12.2016	23.03.2018
ROS- analyse	01.12.2016	
Utsjekk av naturmangfaldet	01.12.2016	

#### **Andre vedlegg**

Innkomne merknader

SOSI- eksport og loggfil

Sjekkliste for reguleringsplanar

Skredfarevurderingar for Sunde i Matresfjorden, SWECO (datert 12.06.2015)

Snitt A, B, C med oversiktskart, datert 11.08.2017

Perspektiv, datert 11.08.2017