

# MOGLEGHEITSSTUDIE MAURANGER



Bergen 30. april 2019		
Rapporten er utarbeidd av 3RW arkitekter på oppdrag frå Kvinnherad kommune		Rapporten inngår som del av arbeidet med kommuneplan for Kvinnherad kommune
Ansvarleg for oppdraget hos 3RW	Tord Bakke	
Ansvarlig for oppdraget i Kvinnherad kommune	Hildegunn Furdal	
	Utarbeidd av	Godkjend av
Rapport	Tord Bakke Philip Dixon Sandberg	Sixten Rahlf
Perspektiv og illustrasjonar frå 3D-modell	Erika Brandl Mouton	Jérôme Picard
Alle bilete og illustrasjonar er frå 2019 og ved 3RW arkitekter der anna ikkje er oppgjeve.		

## Forord

Rapporten er utarbeidd av 3RW arkitekter på oppdrag frå Kvinnherad kommune. Dette er ein moglegheitsstudie av tre tettstadar langs Maurangerfjorden – Nordrepollen, Austrepollen og Sunndal – og skal inngå som del av grunnlaget for rullering av kommuneplan for Kvinnherad. Hovudfokuset er retta på Sunndal kor forslaga er meir detaljerte, medan Nordre- og Austrepollen er handsama meir overordna.

Maurangerfjorden og dei tre plassane vi har analysert har interessante og spennande mogelegheiter og utfordringar. Lokaliseringa lengst nord i Kvinnherad kommune, med Odda som næraste regionsenter, sett Mauranger i ein spesiell posisjon. For handel og kvardagslege gjeremål er Odda nærast og mest tilgjengeleg, medan dei offentlege tenestene må innbyggjarane i Maurangerfjorden i hovudsak reise vestover til Rosendal og Husnes for å nytte.

Som mange mindre stadar er det ei utfordring å halde folketalet oppe. Om ein skal ha folkevekst krev dette tilgang på bustader. Også for å halde folketalet jamt er det trong for nye bustader av di eksisterande bustader over tid går over til fritidsbustader, vert rivne eller ikkje lengre er tidssvarande til bustadføremål. Turisme og landbruk er dei viktigaste næringane og vil mest sannsynleg vere det i tida framover. Det ikkje lengre butikk eller bensinstasjon i Sunndal og settefiskanlegget er kanskje på veg bort frå bygda, men hotellet er i ferd med å verte sett i stand og opna igjen.

Analysen har eit siktemål – som for resten av kommuneplanarbeidet – fram mot 2050. Areal for bustad, næring og andre element som er med på å auke attraktiviteten til plassane er dimensjonert for dette tidsspennet. Tilgang på bustad må vere føreseieleg. Det er viktig å ha eit utval av tomter og prosjekt der nokre kan vere tilgjengeleg raskt, medan andre kan krevje lengre prosessar. Forslaga i mogelegheitsstudien tek høgde for dette.

Arbeidet med rapporten har gått føre seg frå januar til mai 2019. I perioden har det vore synfaringar, medverknads- og informasjonsmøte i Sunndal og samtalar med innbyggjarar og tilsette i Kvinnherad kommune.

Vi håpar at studien kan bidra til ei utvikling med organisk vekst i området, der Sunndal, Austrepollen og Nordrepollen vert endå meir attraktive plassar å busette seg og ikkje minst framleis vert gode plassar å bu og vekse opp.

Vi takkar for oppdraget!

Bergen 30. april 2019



## Samandrag

Vi har sett på korleis Mauranger, nærare bestemt Nordrepollen, Austrepollen og Sunndal, kan utviklast framover. Nordrepollen og Austrepollen har vore handsama meir overordna og generelt, medan Sunndal er handsama i noko meir detalj.

Det er mange stadbundne og naturgjevne omsyn som påverkar og snevrar inn moglegheitsrommet for framtidig utvikling på dei tre plassane. Felles for dei er at dei ligg mellom høge fjell, har ei elv (eller fleire) rennande gjennom seg, bygningane ligg ofte tett på sjøen eller langs elva, arealbruken består av mykje dyrka mark og det ligg fleire kulturminne og eldre bygg sentralt i bygdene.

På alle dei tre plassane må ein på den eine sida styre klar av risiko og fare for skred og flaum, og på den andre sida unngå å skiple verdiar knytt til vilkår for landbruk og matproduksjon, fortidsminner og strandsona. Frå Austrepollen og gjennom Sunndal går det i tillegg ei høgspenlinje med tilhøyrande faresone rundt som legg ytterlegare avgrensingar på byggeland. I sum gir dette klare avgrensingar for kor ein kan tenkje seg nye bustadar, men det er også med på å gi ein tydeleg identitet og historisk forankring. Landbruk og fiske var opphavelig næringsgrunnlaget for bygdene langs Maurangerfjorden og det kan ein sjå på landskapet den dag i dag. Med så klare avgrensingar på kor ein kan byggje, er det nødvendig å utfordre nokre av omsyna. Skal ein kunne bygge nytt sentralt i bygdene på måtar som støttar opp rundt etablert sosial infrastruktur, som opnar for gangavstandar og som styrkar dei etablerte strukturane, må nokre omsyn vike.

Strategien som vert lagd fram for framtidig utvikling i Mauranger dreiar seg i hovudsak om foretting med bustader innanfor eksisterande strukturar, med nokre forslag til utbygging i strandsona og på inneklemda landbruksareal. Næringsområde er foreslege lagt til område som alt er prega av inngrep.

Strandsona er eit fellesgode som ikkje skal privatiserast unødvendig. I Mauranger er det likevel kanskje fornuftig å lokalisere noko forsiktig utbygging til strandsona. Både fordi det finst mykje strandsona, og fordi omsyn til struktur på bygdene og vern av matjord tilseier at strandsona kan utviklast der dette samla sett gir eit betre resultat. Utvikling i strandsona er foreslått kompensert for med avbøtande tiltak både for å avgrense konsekvensar, men også for å auke attraktiviteten på staden på andre måtar.

*Figur 1 Frå dampskipskaia i Sunndal.*





# Innhald

Forord .....	3
Samandrag.....	4
Innleiing .....	6
Bakgrunn .....	6
Landskap og historikk .....	7
Prosess.....	8
SUNNDAL.....	10
Analyse .....	10
Forslag og moglegheiter i Sunndal .....	18
Tilråding nye bustader.....	24
Kvalitetar .....	25
Illustrasjon av forslag.....	32
Næring.....	38
Innarbeiding i kommuneplan .....	39
NORDREPOLLEN .....	41
Analyse .....	42
Forslag og moglegheiter i Nordrepollen.....	45
Næring.....	48
Innarbeiding i kommuneplan .....	49
AUSTREPOLLEN.....	51
Analyse .....	52
Forslag og moglegheiter i Austrepollen .....	55
Næring.....	58
Innarbeiding i kommuneplan .....	59
Vedlegg: Oppsummering av folkemøte.....	61

## Innleiing

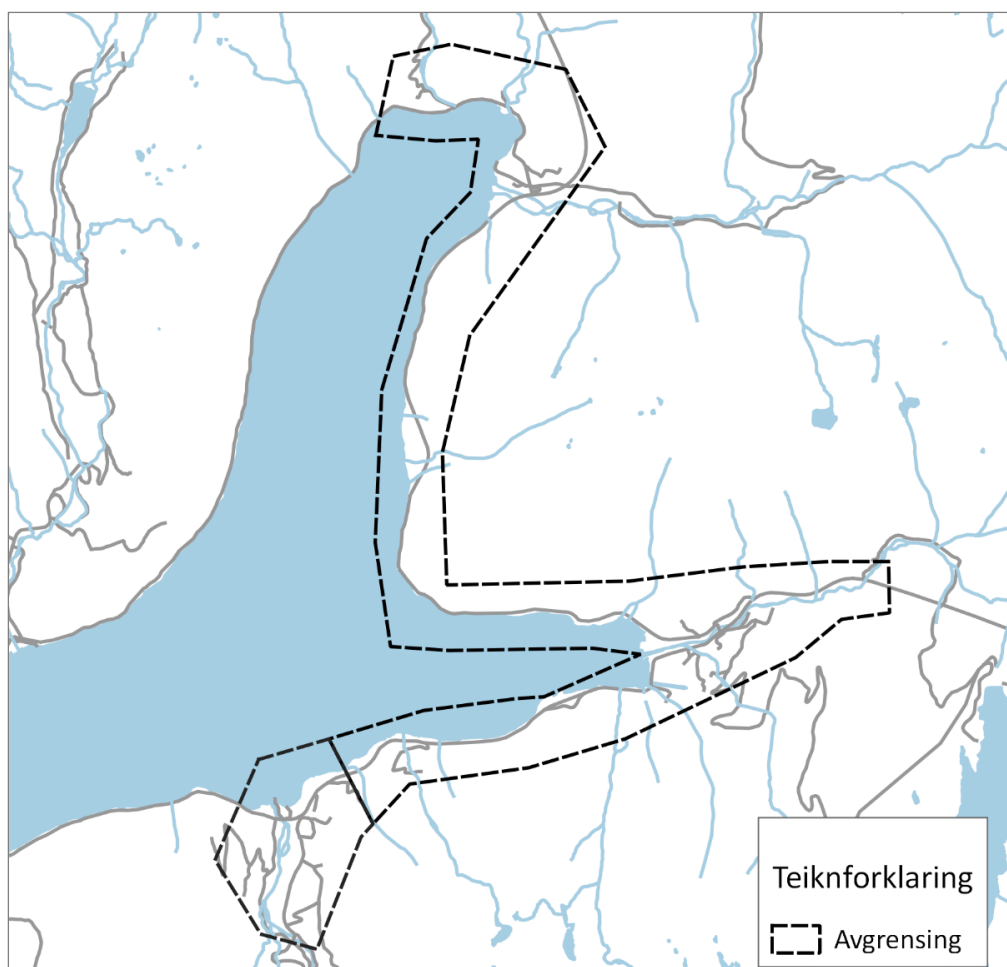
Kvinnherad kommune ga i 2019 3RW arkitekter oppdraget med å lage ein moglegheitsstudie for Mauranger, fokusert rundt bygdene: Nordrepollen, Austrepollen og Sunndal. Arbeidet starta i januar 2019. Studien skal gå meir i detalj om Sunndal, medan Nordrepollen og Austrepollen vert handsama på eit meir generelt nivå.

## Bakgrunn

Kvinnherad kommune arbeider med rullering av kommuneplanen. I planprogrammet for kommuneplanen er moglegheitsstudie av Mauranger nemnt som eige punkt. Det står følgjande om planområdet: «For området kring Maurangerfjorden, frå Sunndal til Nordrepollen, ynskjer kommunen å gjere ein moglegheitsstudie for å sjå på moglegheitene knytt til bustad og næring. Her er mange omsyn å ta, mellom anna ras- og flaumfare, strandsoneverdiar og jordvernet.» Oppdraget er å sjå på Nordrepollen og Austrepollen generelt og Sunndal spesielt.

Måla med moglegheitsstudiet er å syne korleis ein kan finne eigne areal til nye bustadar og næringsareal med dei avgrensingar som følgjer av mellom anna naturfare, jordvern, strandsone kulturminne. Nye bustader skal lokalisrast slik at dei byggjer opp om staden sine kvaliteter, næringsareal skal ikkje gi uheldige samlokiseringsutfordringar. Vidare er det ønskjeleg at dei tre tettstadane kan utviklast i tråd med stadane sine ibuande kvalitar og innbyggjarane- og kommunen sine ønskjer. I det ligg det mellom anna eit ønskje om å bygge opp under kommunen sin visjon fram mot 2050: «attraktiv, grøn og frisk». Visjonen har vore ei rettesnor ved utarbeiding av løysingane.

Figur 2 Avgrensing av planområdet til indre delar av Maurangerfjorden med eit markert særleg fokus på Sunndal.



## Landskap og historikk

Maurangerfjorden ligg vakkert til som ein sidefjord til Hardangerfjorden. Bratte fjell og tettstadar heilt inntil fjorden dannar dramatiske og vakre omgjevnader. I dag er det ikkje noko handelstilbod igjen i Mauranger, men kommunesentra Rosendal, Odda og Jondal ligg alle i relativt kort avstand med bil eller buss. Rosendal, og dels Husnes, står for det offentlege tenestetilbodet, medan for andre tenester, handel og arbeid vil det i større grad variere kor folk soknar.

Fleire arkeologiske kulturminne rundt om i Maurangerfjorden vitnar om menneskeleg aktivitet langt tilbake i tid. Mellom anna finn vi fleire gravminne frå jernalder og vikingtid, gjenstandar/lausfunn frå middelalder, spor etter busetnadar frå steinalder og naust etablert i førreformatisk tid. Eit segn seier også at Olav den Heilage ville byggje ei kyrkje i Sunndal ved den såkalla Olavssteinen, men at det vart ein kvass strid mellom kongen og trolla i fjella i Mauranger slik at det ikkje blei noko av kyrkja.

Sidan førre århundre har turistar vore ein viktig del av aktiviteten og vart ei god attåttnæring for bønder og bebuarar i Mauranger. Større turistskip tok til å gå inn i Maurangerfjorden frå 1880 åra. Hesteskyssturar opp Bondhusdalen og turar over Folgefonna var attraksjonane. Næringa gav gode inntekter til bygda i denne perioden. Ridevegen opp til Bondhusvatnet vart bygd i 1890, og Breidablikk var sett opp som kvilehytte ved brekanten. Veggen frå Bondhusdalen til Breidablikk vart kalla *keisarstigen* eller *turiststien* og byr framleis på storslegne naturopplevingar.

Dei tre tettstadane omfattar fleire gamle bygningar og har eit tydeleg lesbart bygningsmiljø. Fleire av bygningane i dei tre tettstadane er SEFRAK-registrert, men ingen er formelt verna, med unntak av restane av eit gammalt naust i Sunndal. Bygningsmiljøa består i hovudsak av gardsbruk, bustadhus og fritidsbustader. I Sunndal vart det bygt hotell i 1889. Her var det og krambu, postopneri og rutebåtekspedisjon. Dette var med på å gjere Sunndal til den sentrale tettstaden i Maurangerfjorden. Hotellet ligg sentralt ved sjøen og elva, og er i ferd med å verte rusta opp igjen, på andre sida av elva ligg det i dag campinghytter.

Maurangerfjorden er karakterisert som eit *middels breitt fjordløp* med stor til middels verdi (jf. Aurland Naturverkstad si verdivurdering av landskap i Hordaland fylke frå 2011). Størst verdi er lagt til landskapet rundt det ytre delar av fjordarmen.

Middels breie fjordløp har ofte ei klart definert romleg avgrensing, der den visuelle kontakten mellom fjordsidene er god. Landskapet er i hovudsak prega av bratte fjordsider, ofte med ei flatare sone med lausmassar langs fjordkanten. Det meste av busetnad og landbruksdrift er lokalisert på desse flatare områda. Langsgåande vegar pregar dei fleste områda. Fjorden sin funksjon som ferdselsåre har vore avgjerande for busetnad, utvikling av tettstadar og lokalisering av næringsverksemd. Landskapet er viktig i reiselivssamanheng og som profileringsfaktor for fjordlandskapet som turistmål. Maurangerfjorden er eit kjend turistmål for mellom anna cruisetrafikken.

Landskapstypen middels breie fjordløp vert skildra som storskala område med stor utstrekning, noko som gjer landskapskarakteren meir robust mot utbygging. Likevel kan punktvis tiltak vere godt synlege frå store delar av området. Nedlegging av landbruksdrift vil på eksponerte stader få effekt på opplevinga av landskapet.

Sjølve Sunndal, inkludert Bondhusdalen, er karakterisert som *fjorddalar og fjordvendte u-dalar*. Det gir samspelet mellom eit vilt, lukka og dramatisk landskapsbilete inne i dalbotnane og det opne vidstrakte utsynet ut mot fjordane ein stor variasjon i opplevingane. Dei storforma alpine fjellmassiv som dannar omrisset til områda, saman med eit relativt samanhengande jordbrukslandskap i dalbotnen, bidreg dei sterkt til landskapskarakteren. Landskapstypen er på grunn av sin store skala og tydelege avgrensing, i



utgangspunktet robust for tiltak som kan endre karakter, men omfattande treslagskifte, oppdyrking av beiteareal, og andre tiltak i landbruket kan ha stor verknad.

Vurderingane tilseier at landskapet kan tole godt mindre tiltak i tråd med dei strukturar som alt er etablert, men at ein skal vere varsam for fjernverknad av eksponerte tiltak, eller driftsmessige endringar i kulturlandskapet.

## Prosess

Prosjektet har vore delt i to hovuddelar. Frå oppstart og fram mot folkemøte har fokuset vore på analysar av tettstadane og mogelegheiter for nye bustader, forsterking av eksisterande kvalitetar og tilføring av mogelege nye kvalitetar for å byggje opp om attraktiviteten. Fasen har vore utprøvande og open, og det har vore eit mål om ikkje å låse seg til spesifikke løysingar eller detaljerte forslag på dette stadiet. Forslaga som vart utarbeidd var på eit overordna nivå og lite detaljert.

Resultata av desse analysane og studiane vart lagt fram på folkemøte om lag midtvegs i prosessen. Folkemøtet vart halde på Mauranger samfunnshus torsdag 7. mars frå kl. 18:00 – 21:00. Folkemøtet vart annonsert på Kvinnherad kommune si heimeside og facebookside, samt bygdelagets heimeside, jf. tekstramme med annonsetekst under. Det var til saman om lag 35 personar som møtte opp på folkemøtet. Folkemøtet er oppsummert i eige vedlegg, side 57.

Alle innspel frå medverknadsprosessane er handsama som del av prosessen. Nokre er tatt til følge, medan andre er delvis tatt til følge, eller vurdert ikkje å vere i tråd med den utviklinga av Maurangerfjorden som er vurdert som mest føremålstenleg og/eller i tråd med intensjonane for prosjektet. Innspel og reaksjonar på forslaga vart notert og vurdert, forslag justert og kartfesta og for Sunndal også teikna opp i 3D-modell. Det har vore lagt stor vekt på at forslaga er i tråd med ønsker på plassen for å sikre at forslaga er realistisk nok for gjennomføring. Forslaga er konkretisert og detaljert fram til det endelege forslaget som er presentert i denne rapporten.

### **Studie av mogelegheiter for utvikling av Mauranger**

*Kvinnherad kommune har starta arbeidet med revisjon av kommuneplanen, samfunns- og arealdel. Det er varsla oppstart, og forslag til planprogram har vore på høyring. Tettstadutvikling og tilrettelegging for nye bustad- og næringsområde vil verte tema i planarbeidet.*

*Som del av arbeidet med underlag for kommuneplanen er det sett i gang eit prosjekt med å utforme ei skisse/konsept for utvikling av Mauranger generelt og Sunndal spesielt. Konseptet skal vise areal for bustader og næringsområde, med tilpassing som tek vare på lokalt særpreg og som styrer klar av kjent naturrisiko og som ikkje utfordrar nasjonale interesser i form av strandsone, dyrka mark eller kulturminne unødvendig.*

*3RW arkitekter har oppdraget med å lage ein slik moglegheitsstudie for Mauranger. Arbeidet vil gå føre seg fram mot sommaren 2019. Forslag til løysingar vil så verte vurdert og eventuelt inkorporert i kommuneplanen. Det er først i kommuneplanen at forslaga får ein formell status.*

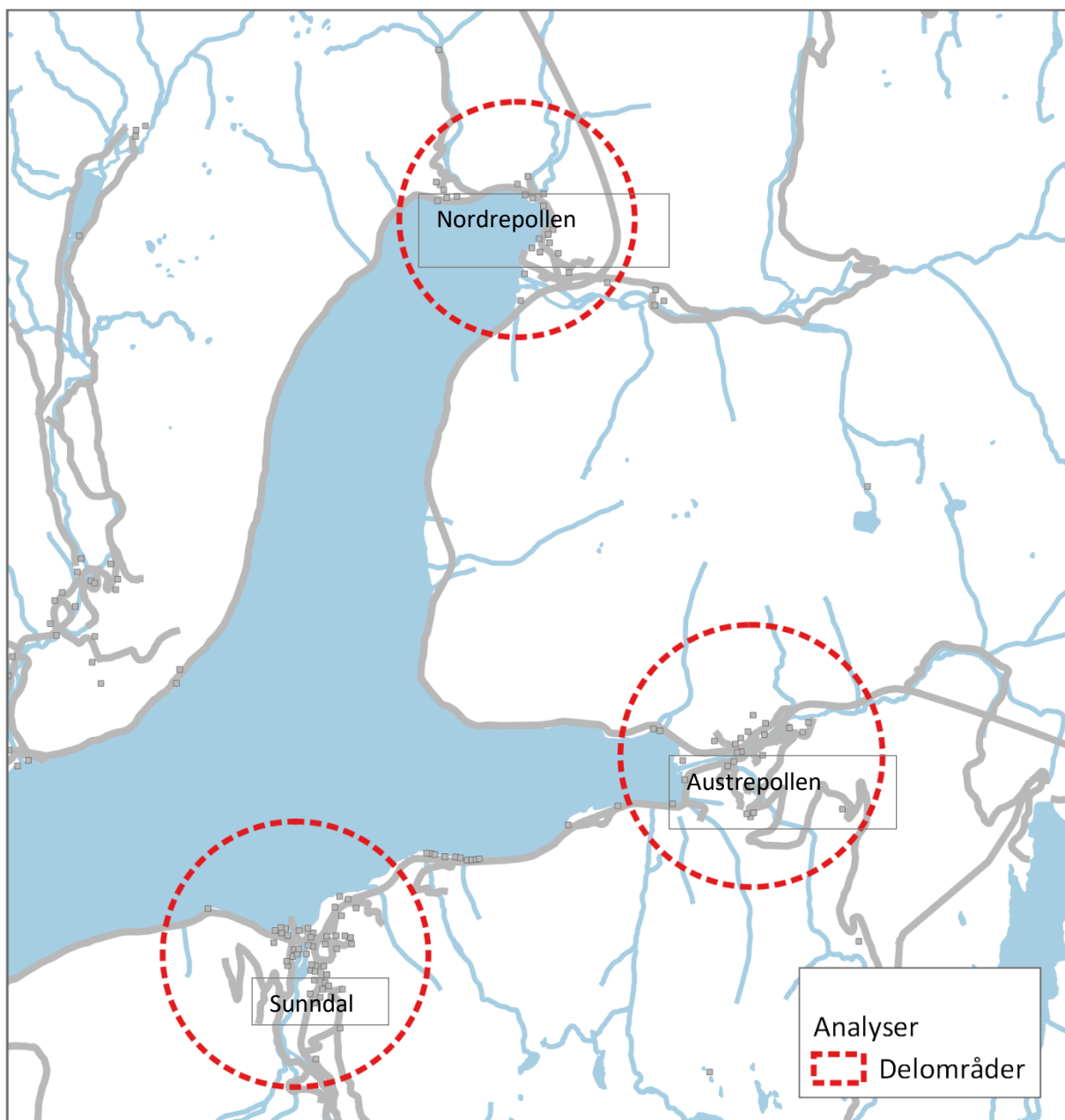
*Om det er innspel til arbeidet med moglegheitsstudien, kan ein ta kontakt direkte med 3RW arkitektar ved Tord Bakke: [tord@3rw.no](mailto:tord@3rw.no) / 473 23 295 / 3RW arkitekter, Øvre Korskirkesmauet 2A, 5018 Bergen.*

*Som del av prosessen er det lagt opp til eit folkemøte. Møtet vert halde i Mauranger samfunnshus, 07. mars 2019, kl. 18:00-21:00. På møtet vil det vere høve til å komme med kommentarar og innspel etter at 3RW har presentert førebelse idear og forslag til løysingar. Det vert sett av godt med tid til dialog, spørsmål og kommentarar. Kvinnherad kommune vil vere til stades på møtet. Har de spørsmål retta til kommunen, er det berre å ta kontakt med Hildegunn Furdal: [hildegunn.furdal@kvinnherad.kommune.no](mailto:hildegunn.furdal@kvinnherad.kommune.no) / 906 78 429.*

Figur 3 Syn ut maurangerfjorden frå Austrepollen.



Figur 4 Bygdene i planområdet.



# SUNNDAL

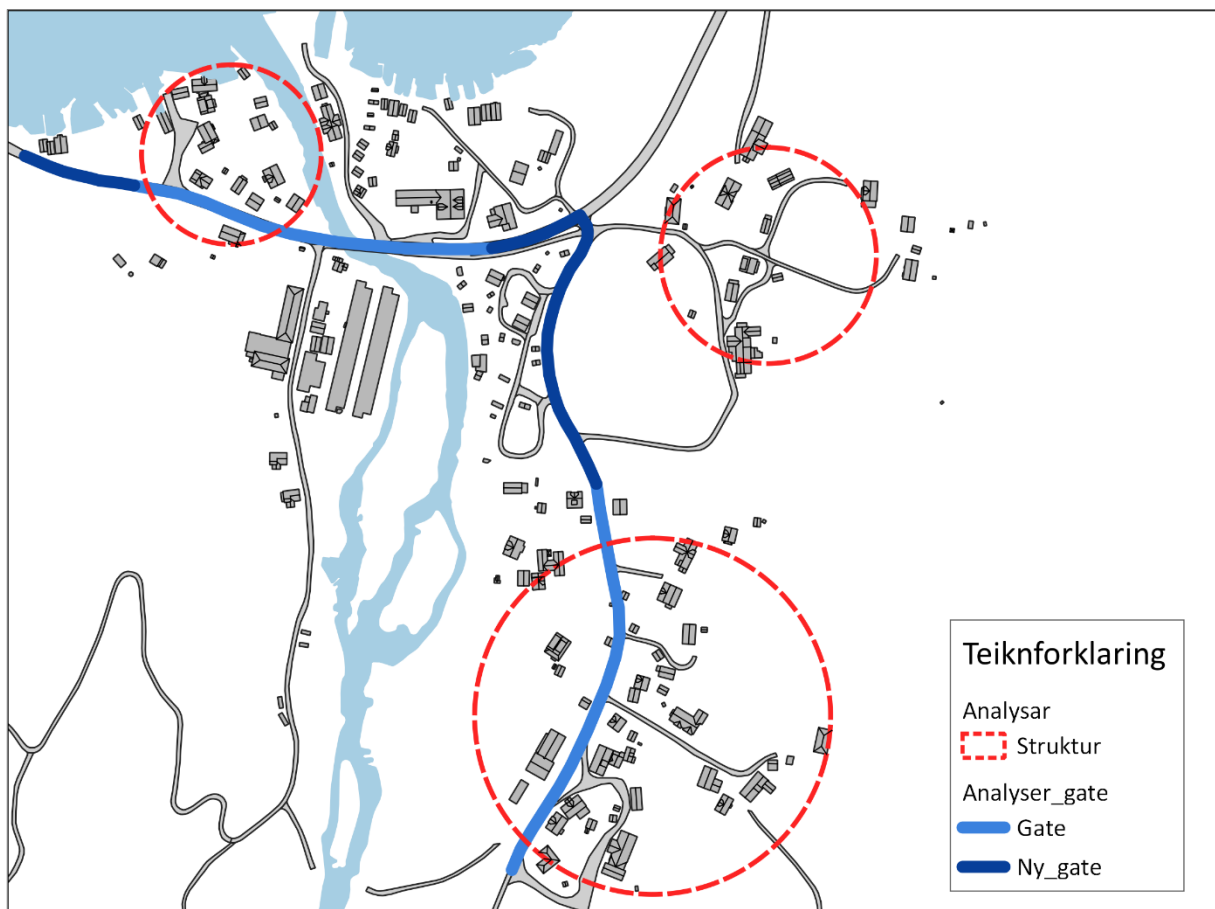
## Analyse

Sunnadal er den største av dei tre bygdene og har eit tydeleg og markert tettstadsområde, og dei sentrale strukturane er sentrert rundt hotellet og dei gamle tuna. Langs hovudvegen ligg skule, barnehage, hotell, campingområde og nokre bustader. Andre strukturar er sentrert rundt Bondhusvegen innover dalen. Elva deler bygda i to med berre ei bru sentralt i bygda. Området står i dag fram som ein stad som har fått vekse organisk rundt dei nemnte hovudstrukturane og bygningane ligg relativt tett, omkransa av større landbruksområde. Dei tette strukturane danner to halv-definerte gateløp som er med på å gi Sunndal ein tydeleg identitet mellom fjella med Maurangerfjorden framfor seg og Bondhusbrea bakom.

For framtidig utvikling er det viktig å ta omsyn til bygningsmiljøet. Området rundt campinga gir eit brot i bustadstrukturen og ytterlegare aktivitet eller endringar her bør strammast opp for å forsterke gateløpet opp Bondhusvegen.

Ved oppføring av nye bustader må det leggjast særleg vekt på lokalisering, storleik og vinkling, men også utforming, material- og fargeval vert viktig for heilskapen i bygda. Eventuelle tiltak i område som representerer viktige siktlinjer bør utformast slik at kontakten med fjella og vatnet ikkje vert skipla. Fjella og fjorden i samspill med trehusmiljøa gjer ein opplevingsverdi til staden. Dette er det naturleg å bygge vidare på.

Figur 5 Hovudstrukturar i Sunndal, med tydelege gateløp og gateløp som kan forsterkast.





Figur 6 Sunndal sett frå lufta i 1952, Widerøe. Hovudstrukturane i bygda er framleis tydlege i dag.



Figur 7 Naustmiljø i Sunndal frå første halvdel av 1900-talet.

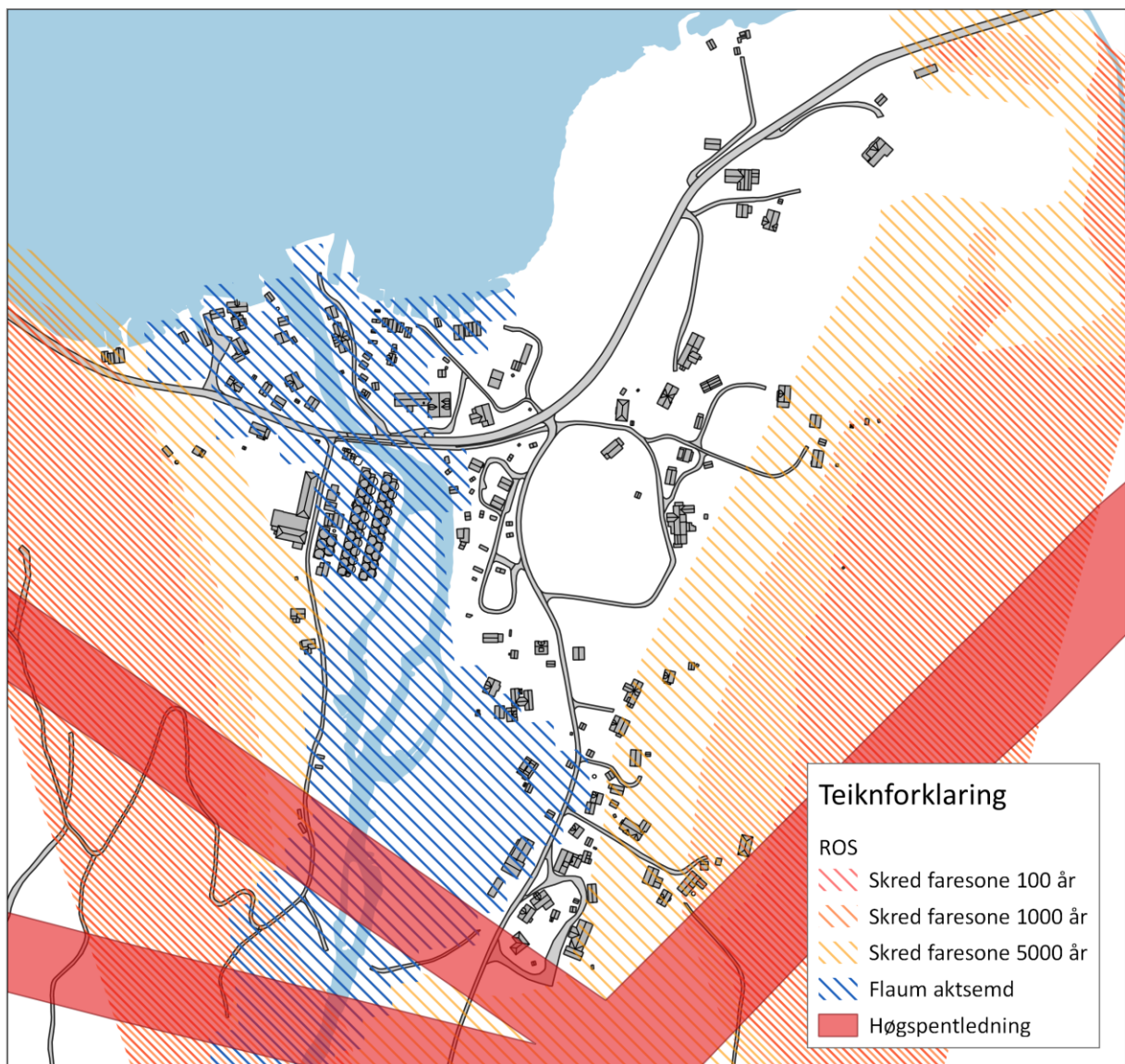


## Risiko og sårbarheit

Sunddal er prega av å vere omkransa av område med naturfare. Dalsidene er skredutsett og i dalbotnen er det aktsemds område knytt til flaumfare for Bondhuselva. Dersom Sunddal hadde vore mindre skredutsett ville det vore naturleg å vurdere tomter meir i utkantane av etablert busetnad opp mot dalsida i aust. Grunna kartlagd skredfare er dette ikkje aktuelt byggeland. I teorien kan ein bygge éin til to nye bustader i faresone for ras med gjentaksintervall ei hending kvart 5000 år og framleis få akseptabel risiko etter kommunen sine vedtekne akseptkriteria. Vi har likevel vurdert at vi ikkje vil tilrå dette då det ikkje er ønskeleg å bygge seg inn i fare, mellom anna på grunn av mogleg auke i frekvens på skred og flaum med bakgrunn i klimaendringar.

I aktsemds områda for flaum, vil ei detaljert faresonekartlegging truleg vere med på å snevre inn områda der det er fare for flaum. Faresonekartlegging kan difor opne for noko fleire byggeområde langs elva, men dette er mindre kvalitetsrike område relatert eksempelvis til lokalklima og sol. Vår vurdering er at det kan gå an å gjere lokale tiltak for flaumsikring for å opne for noko byggeland i aktsemdsonene. Dette må vurderast i detalj ved eventuell byggesak. I tillegg til flaum og skred går det høgspennelinje gjennom Sunddal, noko som ytterlegare avgrensar mogleg byggeland for bustader.

Figur 8 Risikokart: faresone skred og aktsemdsone flaum, samt høgspenn.





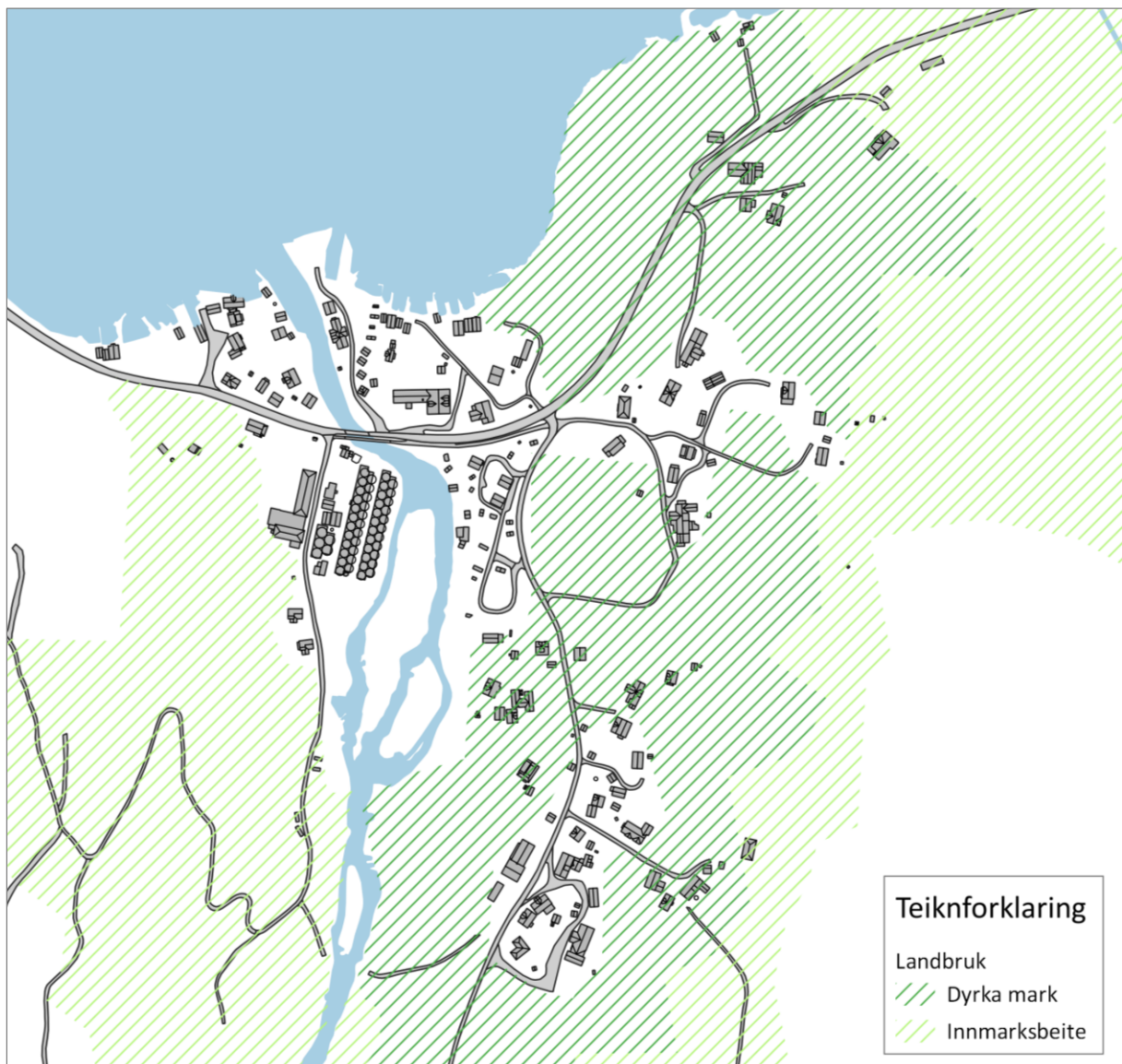
## Landbruk

På bakgrunn av risiko er det berre mindre område som synast trygge og dermed aktuelle for lokalisering av nye bustader. Dei «trygge» områda er likevel ikkje uproblematisk som byggeland av di dei i hovudsak ligg på dyrka mark. Mykje av areala i Sunndal er dyrka mark og innmarksbeite. Gjerne slik at den beste jorda ligg tettast på busetnaden. Landbruksareala er relativt store etter lokal målestokk og vert halde godt i hevd.

Landskapet er eit tydeleg kulturlandskap, prega av grønne marker rydda for morenestein og med tradisjonelle strukturar. Eit aktivt landbruk og tilhøyrande kulturlandskap er med på å skape kontrast med den ville og dramatiske naturen rundt.

Det er eit nasjonalt mål å ta vare på dyrka- og dyrkbar mark. På folkemøtet kom det i all hovudsak fram at det også var stor lokal skepsis mot å bygge ned landbruksareal. Samstundes er det slik at om ein legg sonene med dyrka mark saman med faresonene dekkjer dette på det næraste alt tilgjengeleg areal sentralt i Sunndal. Ved ei detaljvurdering kan likevel kanskje noko av landbruksarealet vurderast som byggeland. Dette gjeld der det av praktiske årsakar ikkje er lett å få til effektiv drift av marka – til dømes der det er grunnlendt eller areala ligg inneklemd mellom eksisterande hus.

Figur 9 Kartskisse over dyrka mark og innmarksbeite i Sunndal.





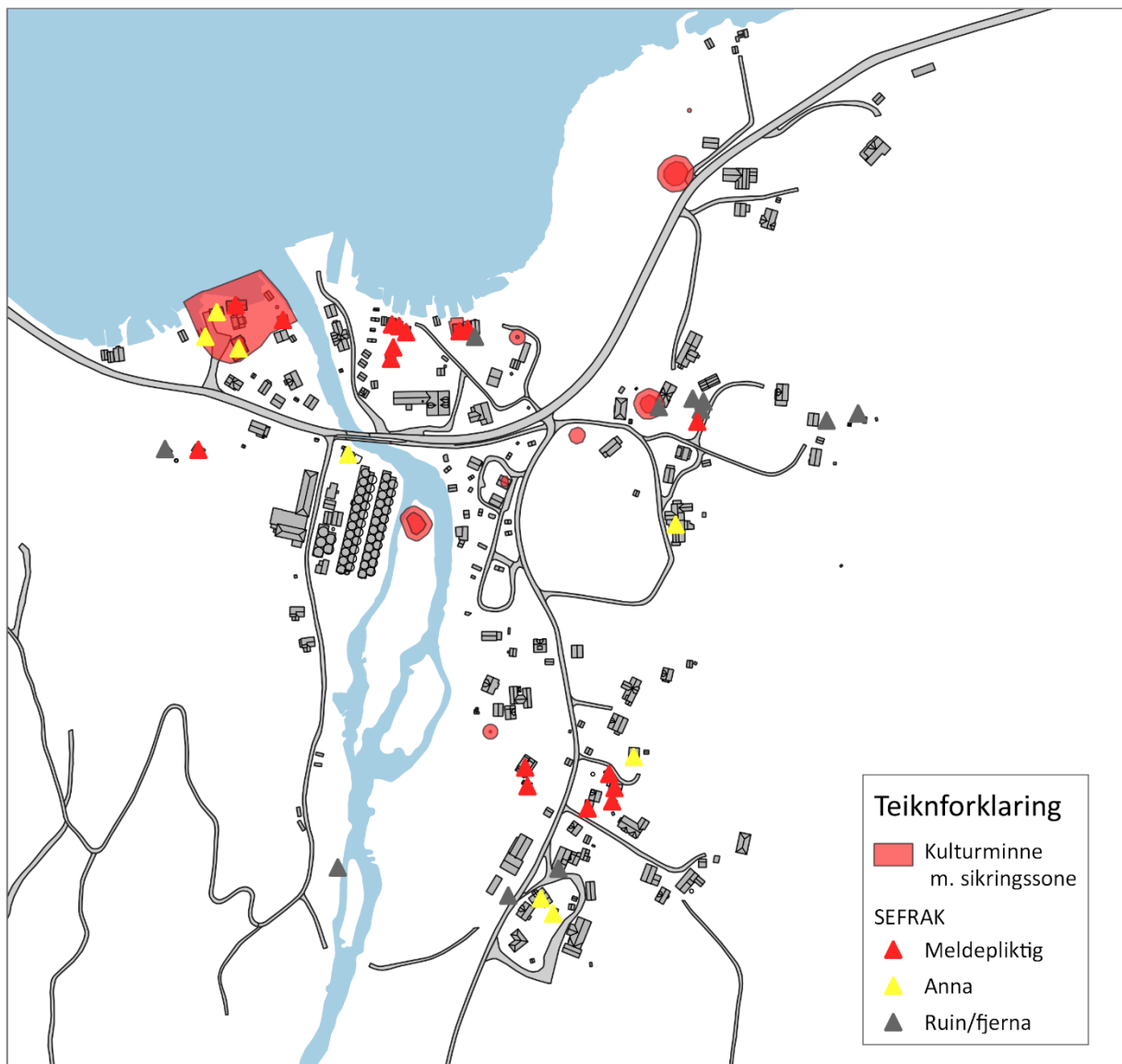
## Kulturminne

Grunna lokaliseringa og gode ressursar er Sunndal ein stad kor det har vore busetnad i lang tid. Fornminna er med på å gi karakter og tidsdjupne til staden, men dei kan også representere ei utfordring når det gjeld å finne areal til å bygge nytt.

Kulturminna frå jernalderen, dei automatisk freda grav- og busetnads plassane, og dei eldre bygningane registrert i SEFRAK-registeret er i hovudsak alle lokalisert til dei sentrale delane av bygda. Det er naturleg nok på desse plassane at det også har vore aktivitet frå gammalt av. Kulturminna og dei eldre bygga er med på å understreke hovudstrukturane i Sunndal. Dei historiske elementa kan saman med naturen aktualiserast og nyttast til å framheve karaktertrekk og fortrinn med tettstaden. Til dømes kan dei nyttast til å utvikle identitet og styrke reiselivet vidare.

Dei automatisk freda arkeologiske kulturminna representerer ei avgrensning på kor ein kan bygge nytt i form av at lokalitetane med sikringssonen rundt er freda. Samstundes er det viktig at kulturminna verte teke omsyn til i ei vidare utstrekning for å ta vare på karakteren til landskapet rundt dei slik at den historie fortellande funksjonen vert fremma og det er mogleg å sjå den funksjon og rolle dei hadde i tidlegare tider.

Figur 10 Automatisk freda arkeologiske kulturminner og SEFRAK-bygg i Sunndal.



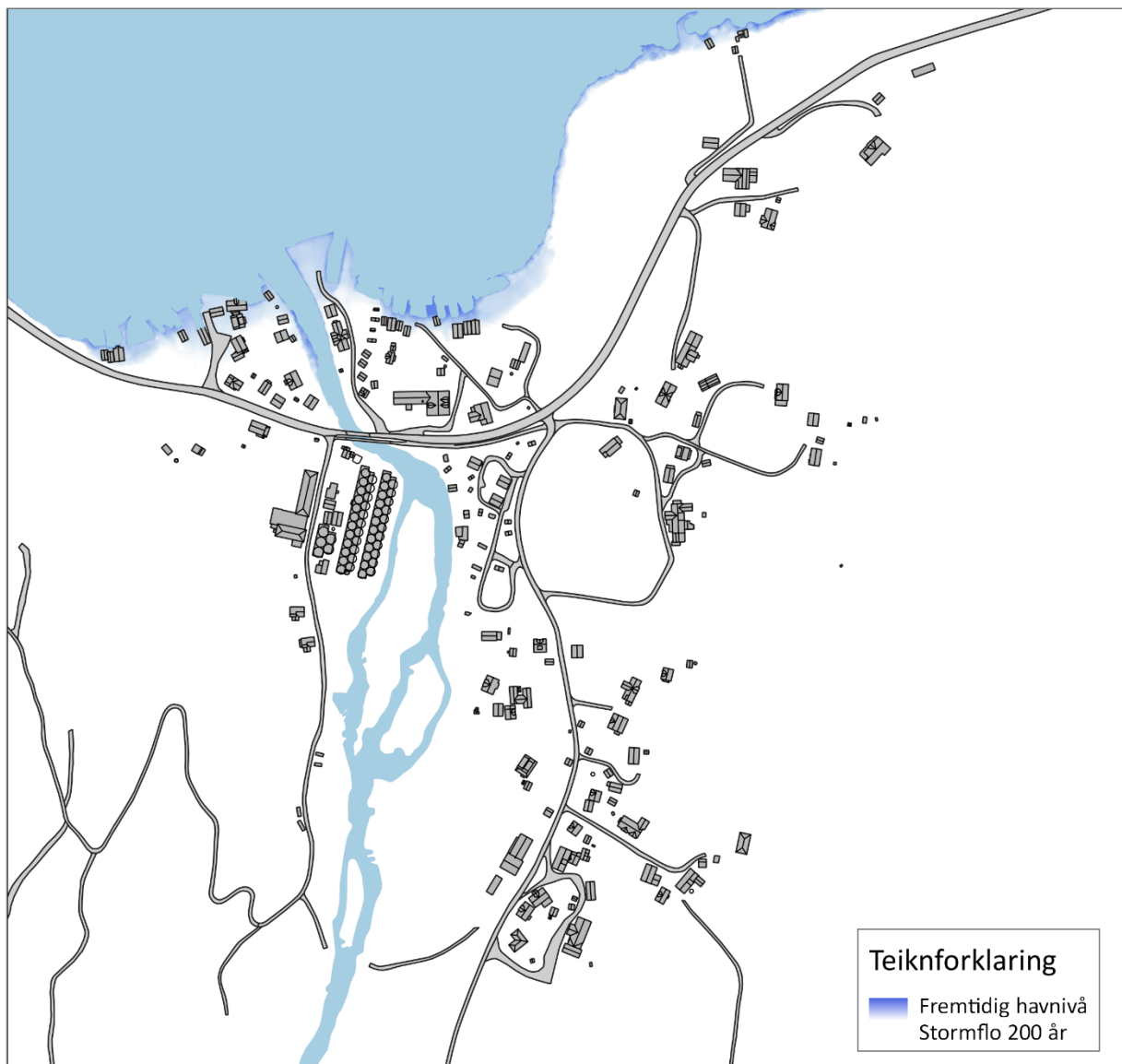
## Strandsone og havnivåstigning

Strandsona representerer ytterlegare ei avgrensing av byggeland. Strandsona går i prinsippet 100 meter inn frå kystlinja. I all hovudsak vil likevel hovudvegen representere avgrensinga av funksjonell strandsona i og rundt Sunndal. Innanfor funksjonell strandsona skal det i prinsippet ikkje byggjast. Omsynet gjeld for å sikre allmenta tilgang til strand og sjø ved å hindre privatisering.

Område som alt er privatisert kan likevel vere aktuelt for fortetting. Ved bygging i strandsona andre stader fordrar dette at ein legg inn element som på ulike vis kan sikre fri bruk av strandsona, eller at tidlegare utilgjengelige stader vert opna for allmenta som kompensasjon.

Havnivåstigning kan verte ei utfordring, spesielt i knytt til periodar med stormflo og bølgepåverknad. Med utgangspunkt i havnivå ved 200-års stormflo er det likevel berre mindre område som vert råka. Landet rundt Sunndal stig så pass bratt opp av sjøen at ein truleg går klar av dei største effektane, men dei historiske kai- og naustanlegga ligg utsett til. Elles ser det ut til at topografien og terrenget langs sjøkanten er såpass bratt at dei øvrige deler av Sunndal sentrum ligg trygt til for framtidig havnivåstigning. Grunna bølgepåverknad bør det likevel ikkje fremjast forslag til ny bustadbygging som ligg lågare enn 3,5 meter over fjordoverflata/kote +3,5.

Figur 11 Fylkesvegen representerer avgrensing av funksjonell strandsona. Framtidig havnivå markert med blått.



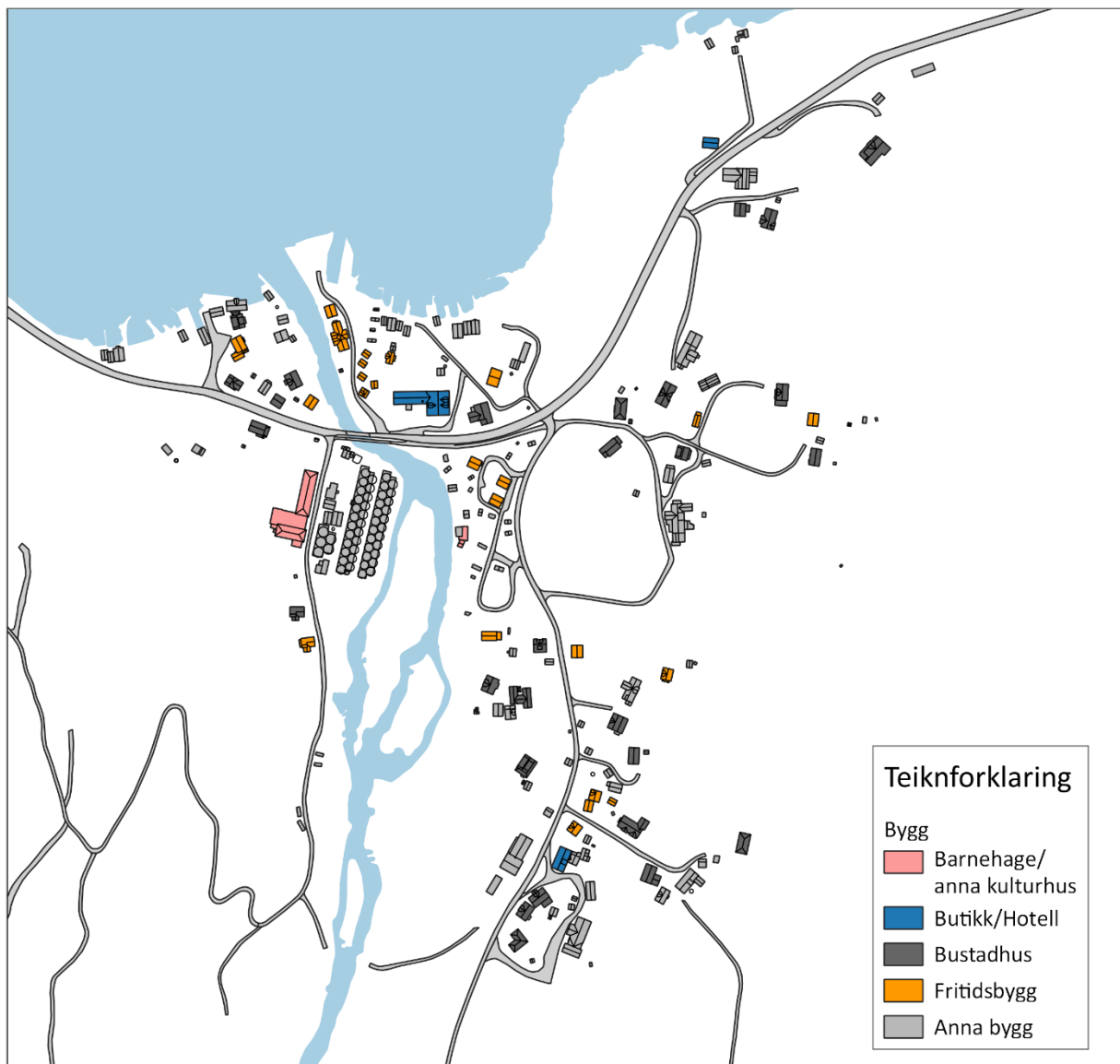
## Bygningsmasse og bruk

I den offisielle kartdatabasen er status til dei ulike bygga registrert. På kartskissa under er klassifiseringa forenkla noko. Bygga er følgjeleg kategorisert som bustadhus, fritidsbygg, anna bygg, butikk/bevertning og barnehage/skule/kulturhus, jf. illustrasjonen under.

Utover det som kjem fram av den offisielle klassifiseringa er det nokre av bygga som er registrert som bustadhus i dag som er i reel bruk som fritidsbustad. På bakgrunn av innspel på folkemøtet er det truleg berre tale om eit mindre tal bygg, 2-3 einingar. Eit lite tal, men likevel ikkje ubetydeleg som prosentdel av bustadtalet i Sunndal.

At bustader går over til fritidsbustader er ein trend vi ser på mange mindre plassar i landet. Folk flyttar frå stadene, men nyttar tidligare hus som fritidsbustader. Utviklinga med endring frå fast busetnad til fritidsbruk gir ei utfordring med omsyn til tal på tilgjengelige bustader. Endring til fritidsbustad gir auka trong for nytt byggeland. Ein treng dermed etablering av nye bustader sjølv for å berre oppretthalde eksisterande tal på fastbuande. At det er trong for eit auka tal bustader for å oppretthalde ei stabil folkemengd vert ytterlegare forsterka av tendensar som færre personar per hushald og at eksisterande bustadeiningar vert slått saman for å stette dagens krav til større bustadareal.

Figur 12 Offisiell klassifikasjon av bygg i Sunndal.









## Forslag og moglegheiter i Sunndal

Hovudprinsippet for å utvikle Sunndal med meir byggeland må først og fremst vere å sjå korleis allereie eksisterande bygningsmiljø og klyngedanningar kan styrkast, framfor å spreie nye bygg utover det som vert opplevd som bygda si naturlege avgrensing. Spreiing av busetnad ytterlegare vil ikkje styrke Sunndal som stad, det vil ikkje styrke eksisterande strukturar og det vil ikkje på best mogleg måte nytte investeringar i infrastruktur. Samstundes har Sunndal klare areal avgrensingar grunna skred, flaum, dyrka mark, kulturminne og strandsone, slik at kompromiss må gjerast, anten i form av spreieing av bygda utover i landskapet, eller at ein går forsiktig inn i område med eksisterande verdier.

Det er hovudsakeleg dei sentrale bustadkonsentrasjonane og gateløpa som strukturerer Sunndal, og det er kring desse ein bør forsterke med nye bustader. Både i sentrum og langs Bondhusvegen finn vi tilløp til gater strukturert av bygningar på begge sider av vegen. Vi har sett på potensialet for ytterlegare fortetting og styrking av desse etablerte aksane og tyngdepunkta. Bygningsstrukturen er her relativt konsentrert og trer fram som tradisjonell og heilskapleg.

### Bustader langs hovudvegen

I sentrum, langs fylkesvegen, er det potensiale for å styrke området med nokre bustader vest for elva. Bustader her vil vere med på å gjere sentrum tydelegare. Bygga vil ha ein strukturerande funksjon i seg sjølve utover ein eventuell bustadfunksjon, og ein kan difor også tenkje seg at bygg her kunne vore nytta til handel, kontor eller mindre verkstader, så lenge storleik og utforming er i tråd med eksisterande tilgrensande bygg og soleis støttar opp om eit heilskapleg uttrykk. Gitt desse føresetnadene bør bygg kunne førast opp her utan å gå vegen om reguleringsplan.

På nedsida av Mauranger Kro & gjestehus, mellom kroa og vatnet, er det areal som kan byggast på. Grunna storleik og utforming av kroa, kan det her vere høve til å etablere eit noko større bygg, opp til tre høgder, kanskje i form av eit mindre leilegheitsbygg med rom for 3-4 leilegheiter. Også dette bygget bør kunne etablerast utan å gå vegen om reguleringsplan, men det må visast særlege omsyn til arkitektur og tilpassing til utomhusareal.

For områda i sentrum er trafikk ei utfordring, først og fremst i form av tryggleik og støy. Ved eventuell fortetting og meir aktivitet i sentrum vil risikoen med høg fart verte meir påtrengande, og ein bør sjå på mogelegheiter for fartsreducerande tiltak.

### Bustader i kulturlandskapet

Områda langs Bondhusvegen kan likeeins som i sentrum styrkast ved at gatestrukturen gjerast tydelegare og strammast opp. Utfordringa her er at dyrka mark ligg tett innpå vegen og det er lite areal som ikkje anten er bygga på eller som er dyrka mark. Det er likevel rom for noko fortetting og eventuelt nye utbyggingsområde utan å bryte med etablerte strukturar på staden, eller å bygge ned verdifull dyrka mark. Dette vil i all hovudsak innebere å bygge på areal inneklemt mellom vegen og eksisterande bygg. På nokre plasser vil dette inneber å bygge på mark som i dag er dyrka, men dette er mindre og inneklemt areal. I dette området bør det berre verte lagt til rette for ein bustader.

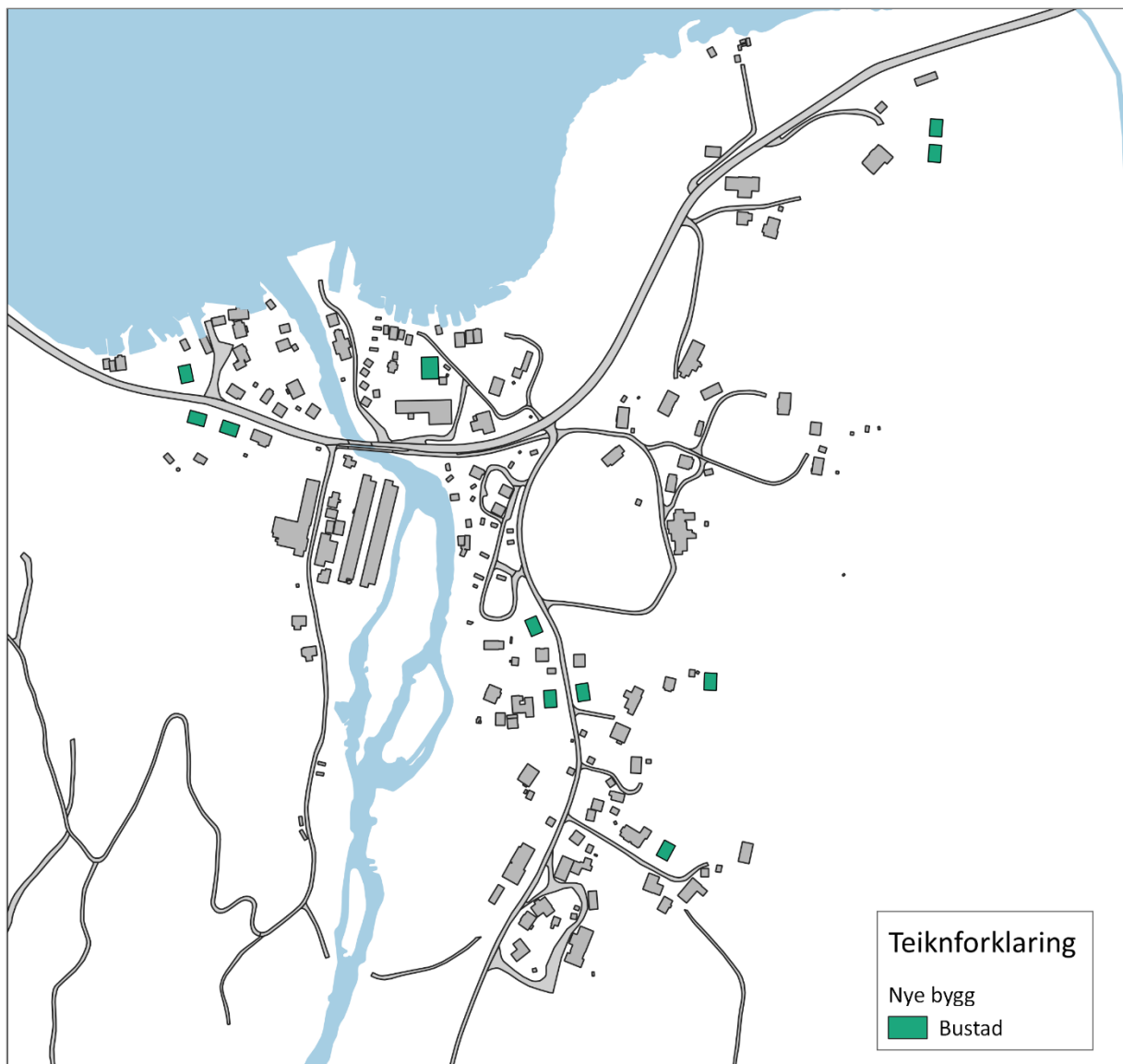
I tillegg til området langs Bondhusvegen, er det mogeleg å forlenge nokre av bustadstrukturane som strekker seg opp mot dalsidene utan å gå inn i skredfarlege område. Nye bygg vil her ligge i forlenging av etablerte bygg kan truleg nytte eksisterande avkøyrslar.

*Bilete førre side: Øvst: Bustader med "restareal" mot vegen gir ein uklar struktur. Midten: Leikeplass til venstre og hotellet til høggre peikar i retning av potensialet for eit tydeleg gateløp med noko forsterking. Nedst: Bustader og gardsbruk langs Bondhusvegen dannar eit relativt definert gateløp sjølv med store opne areal langs vegen, men kan med fordel forsterkast.*

Vi tilrår at nye bustader som fortetting/infill-prosjekt i hovudsak vert halde innanfor etablerte typologiar på staden primært i form av einebustader, med ei utforming og storleik i tråd med det som allereie er etablert. Tradisjonell byggeskikk eller godt tilpassa moderne arkitektur kan gli godt inn på staden. I dei fleste stadene er det berre plass til éin, eventuelt to, bustader og det bør kunne byggjast ut utan reguleringsplan.

På feltet nordaust i Sunndal foreslår vi to nye bustader, kan det vere mogelegheit for fleire. Dersom det vert vurdert fleire bustader her, bør det verte kravd reguleringsplan for å sikre god arealutnytting, at bygg ikkje vert liggande for dominerande i terrenget og at særleg fjernverknad vert vurdert.

Figur 13 Fortetting og infill-prosjekt: forslag til lokalisering av nye bustader plassert innafør eksisterande strukturar.



## Føresetnader

I utpeiking av potensielle nye tomter er det skjelt til eksisterande tomtegrenser og terreng, men utan at det er gjort nokon vidare teknisk vurdering. Bygga er også berre omtrentleg plassert utan nærare detaljvurdering av terreng og grunntilhøve. For nokre at tomtane kan det vere noko krevjande å etablere bustader, men først og fremst er etablering av nye tomter avhengig av aksept og initiativ frå grunneigarane. Det er tatt utgangspunkt i mogelegheit for å etablere bustader med ei grunnflate på storleik med eksisterande bygg i området. Vi føreset at det er mogeleg å etablere tilkomst all den stund tomtene ligg inntil etablert veg, men der det er bratt terreng kan det vere utfordrande å få til universell utforming av tilkomst. Temaet er ikkje problematisert vidare.

Vi har ikkje sett på mogelegheit for å etablere garasje og liknande ved bustadane, men truleg er det høve til dette. Garasjar kan også etablerast i område med høgare risiko grunna lågare tryggleiksklasse på bygg som ikkje er nytta til varig opphald.

Forslaget over visar korleis vi kan fortette innafor eksisterande bygningsmiljø. I dette alternativet meiner vi at ein kan gå rett på byggesak og ikkje vegen om reguleringsplan. For nokon av dei illustrerte bygningane vil det vere nødvendig med tilpassing av eigedomsgrenser, medan det for andre allereie er tilnærma ferdig utstykkta tomter.

Alle bygningane i dette forslaget er plassert inntil etablert struktur og utafor faresoner og i hovudsak utanfor aktsemdområde for flaum. Alle dei fem bygningane i sør (på Bondhus) er plassert på dyrka mark, men i hovudsak inneklemt restareal. Om det vert aktuelt å fortette her vil det kunne verte mange bustader med relativt lite tap av dyrka mark, men sjølv lite tap av dyrkamark kan vere vesentlig er små bruk i full drift.

Vi vil tilrå alle desse tomtene til bustadføremål. Forslaget går i liten grad utover jordvern, styrer for det meste klar av fare, ligg i hovudsak utanfor funksjonell strandsone eller så i strandsone som alt er nedbygde, og styrkar tettstadsstrukturen.

For ytterlegare tilfang av bustader basert på tilsvarande kriterier for lokalisering, kan ein sjå på moglegheit for å ta i bruk tidlegare landbruksbygg, uthus eller fritidsbustader til bustadføremål der dette er mogleg. Til dømes kan store driftsbygningar som ikkje lenger er i bruk verte interessante ombyggingsprosjekt. I denne studien er ikkje dette potensialet kartlagt i detalj, men ei grov vurdering tilseier at potensialet er avgrensa. Ideelt bør særleg elder landbruksbygningar behalde vesentlege delar av original utforming. Det finst fleire døme på korleis dette kan verte gjort nennsamt på måtar som beheld den tradisjonell forma og gjer at den historiske konteksten til bygget vert tydeleg.

## Ytterlegare moglegheiter

Ein utvikling av Sunndal framover i tråd med forslaget over, altså nye bustader innimellom eksisterande bygg, vil gi ein god heilskapsverknad og vere med på å forsterke eksisterande strukturar utan å gje vesentlege negative verknader. Det er likevel ikkje sikkert at dette er tilstrekkelig med areal for nye bustader. Delvis fordi ei fortetting av denne typen ikkje nødvendigvis er ønskeleg frå grunneigars side, av di nye bustader kan føre med seg ulemper som kan opplevas som større enn fordelane, og delvis fordi plasseringa kan synast for lite attraktiv for dei som vurderer å busetje seg i Sunndal – små tomter, tett på naboar og med varierende soltilhøve.

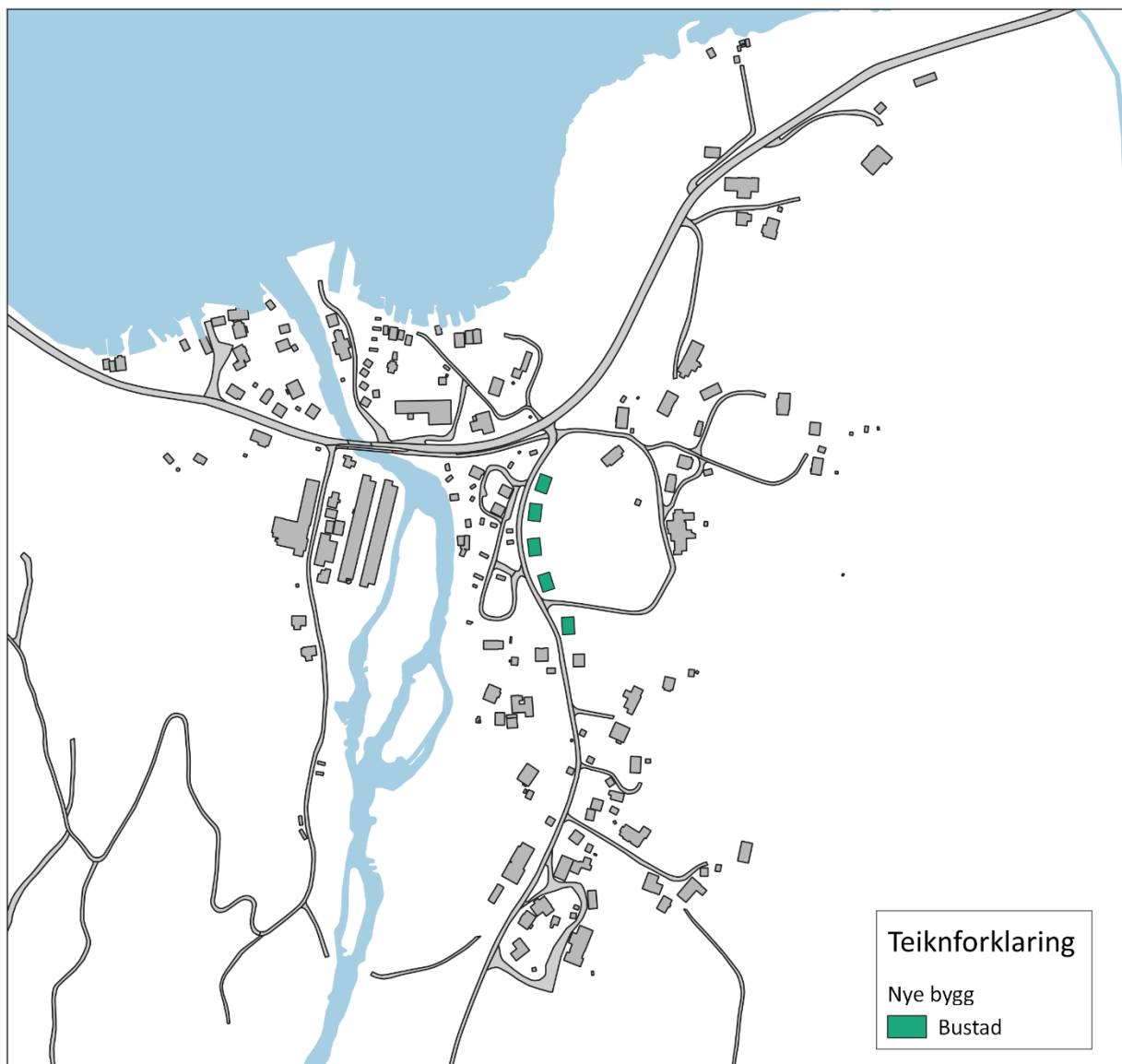
Det er difor sett på tre ulike scenario for å legge til rette for eit ytterlegare tilfang av nytt bustadsareal.

## Scenario 1

Scenario 1 visar eit alternativ kor det er lagt vekt på å forsterke Bondhusvegen som eit strukturerande element. Alternativet vil gje ei tydelegare innramming av vegen slik at han opplevast som ei gate. Dei fem bustadane ligg i god avstand frå fylkesvegen og truleg ikkje utsett for trafikkstøy. Alle bygga er plassert utafor aktsemds- og faresonene, men dei er plassert på fulldyrka mark. Forslaget føreset at området vert regulert samla. Ei god plassering av nye bygg vil styrke etablerte strukturar, vil enkelt kunne kople seg på etablert infrastruktur, er vestvendt og har gode soltilhøve.

Scenarioet er vurdert som uheldig og lite realistisk på grunn av dei negative konsekvensane det har med nedbygging av dyrka mark. Det er eit alternativ som har vore interessant å diskutere, men det har klare negative konsekvensar. Det vil krevje mykje areal og gå på kostnad av jordbruket. Området er del av eit verdifult og samanhengande landbruksareal, og vi vil ikkje tilrå dette scenarioet.

Figur 14 Scenario 1: nye bustadar lokalisert på dyrka mark aust for campinga.



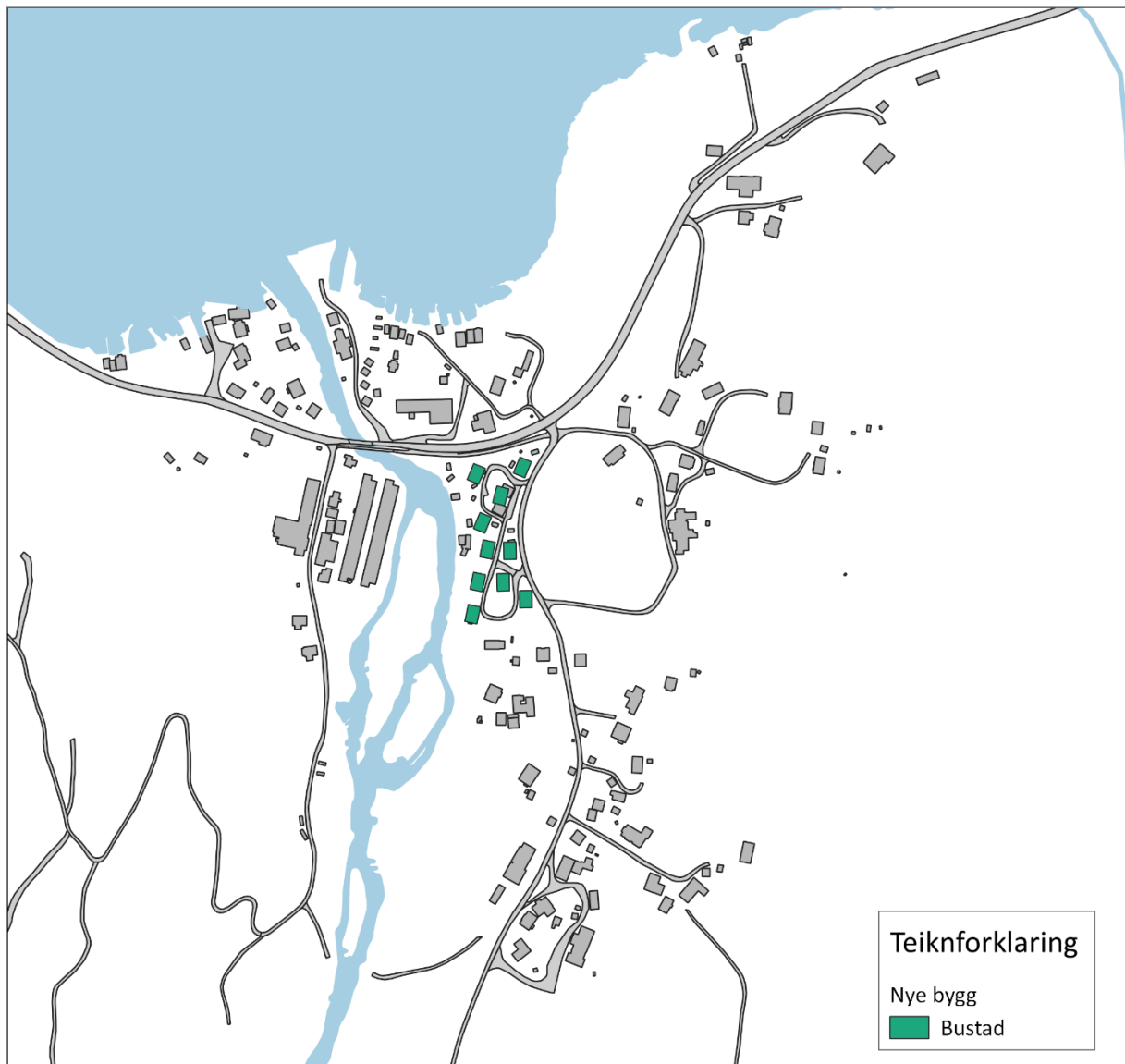
## Scenario 2

Scenario 2 visar eit døme på kor det er bygga kompakt der campingplassen ligg i dag. Alle bustadene i dette scenarioet er plassert på campingområdet. Foreslått struktur er i form av eit tun/klynge med einbustader på små tomter

Arealet er veileigna til bustadbygging, det ligg utanom aktsemds- og faresonar, er ikkje på dyrka mark, ligg flatt eller vestvendt og har akseptable soltilhøve. Ei utbygging her vil også styrke gatestrukturen og ligge i tilknytning til etablert infrastruktur og er i tilstrekkeleg avstand frå fylkesvegen og trafikkstøy. Det kan likevel vere nokre utfordringar med lokalklima og elvesus.

Scenarioet er isolert sett gjennomførleg utan å vere i strid med viktige verdiar, men vil krevje at campinga vert relokalisert. Det er mogeleg at campinga kan flyttast, men forslaget vil krevje investeringar og avklaringar som gjer at det truleg ligg så langt fram i tid at vi ikkje kan tilrå at ein støttar seg på dette scenarioet for å løyse bustadbehovet i denne omgang. Forslaget vert vurdert som interessant, men ikkje som realistisk i eit overskødeleg perspektiv, og vi vil ikkje tilrå å støtte seg på dette scenarioet.

Figur 15 Scenario 2: nye bustadar lokalisert på dagens campingplass.





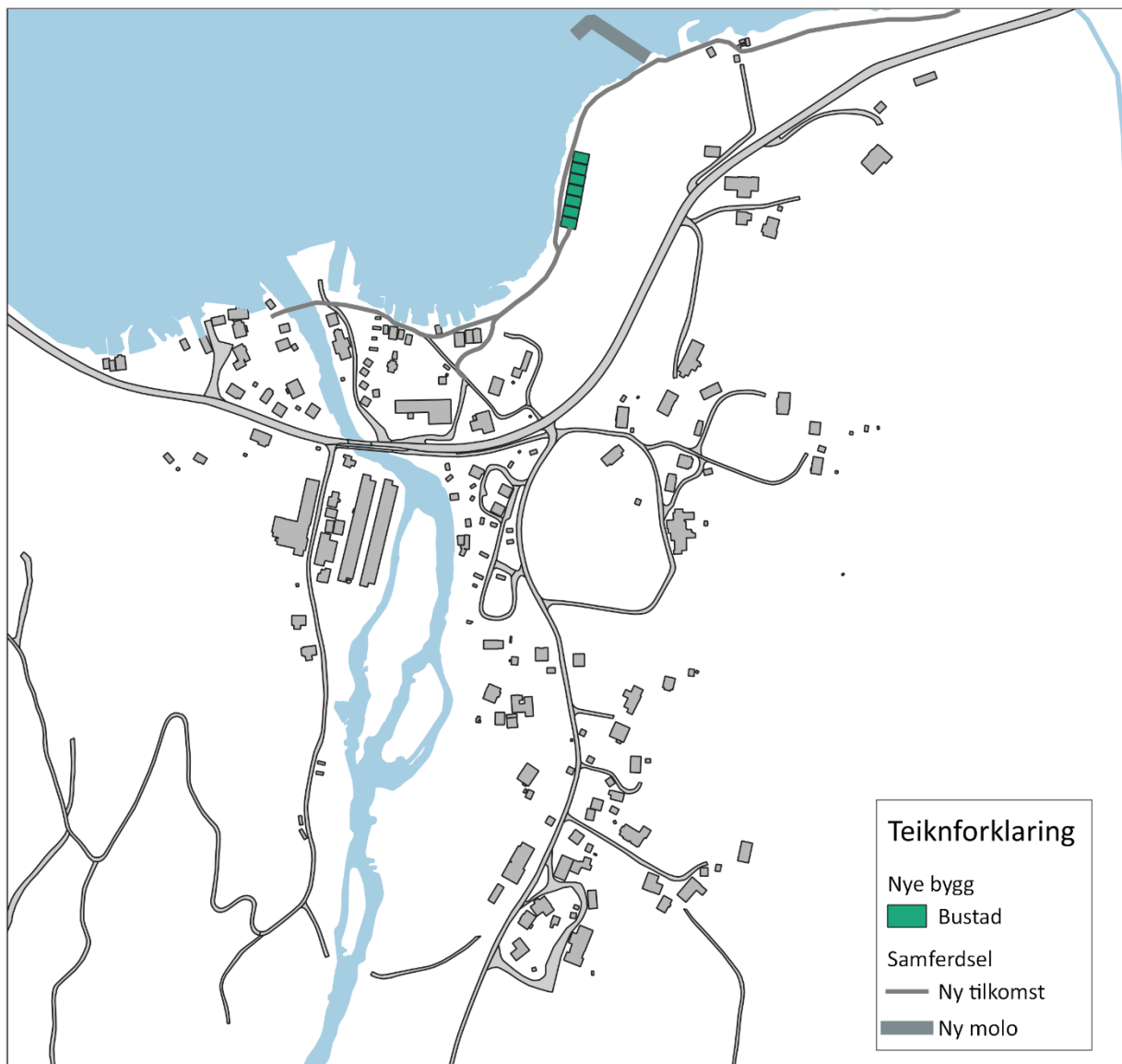
### Scenario 3

Scenario 3 viser lokalisering av nye bustadar på Kalhageneset, plassert i randsona mellom dyrka mark og stranda. Foreslått typologi er kjeda bustader, eventuelt einebustader på samanhengande sokkel.

Kalhageneset ligg utanom aktsemds- og fareområder, har sær s gode soltilhøve og god utsikt over Maurangerfjorden. Arealet ligg i grunnlendt randsona utan vesentleg verdi for landbruk. Forslaget og lokaliseringa kan bidra til eit større mangfald både av bustadtypologi og lokalisering i bygda. Tette buformar er arealeffektive og kan gjerast attraktive ved å tilby kvalitetar som felles hobbyrom, verkstad, sauna, eller kajakkgarasje i mørk underetasje/sokkel, og eksempelvis tilgang på dyrkingsparsellar som kompensasjon for mangel på eigen hage.

Området ligg i strandsona, men med relativt enkle tiltak kan ein sikre at det ikkje privatiserer strandsona meir enn det som kan tolast i eit område som har god tilgang på strandsona, men liten tilgang på byggeland. Bustadene er trekt noko vekk frå strandlinja, og det er lagt ei strandpromenade inn framføre bygga som ikkje har direkte utgang mot, og kontakt med, fjorden. På folkemøtet var det mange som peikte på området svært attraktivt. Og trass i lokalisering i strandsona vil vi tilrå dette forslaget, under føresetnad om krav til utforming og regulering.

Figur 16 Scenario 3: nye bustadar lokalisert på Kalhageneset.



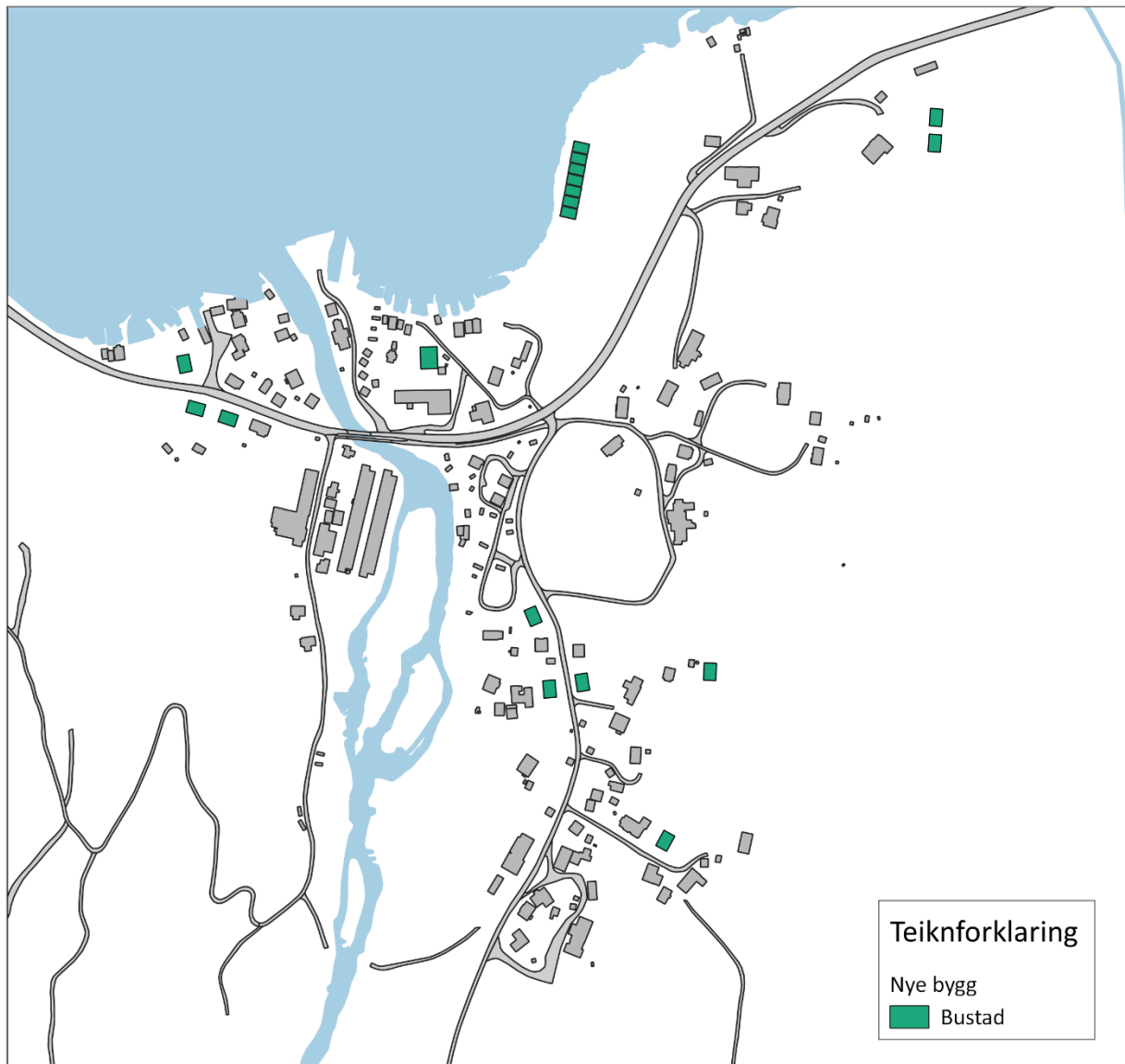
## Tilråding nye bustader

Potensialet for fortetting og nytt byggeland i Sunndal er avgrensa. For å halde på tilstrekkeleg kritisk masse til å sikre drift av sosial infrastruktur som skule og barnehage er det nødvendig å holde folketalet oppe og helst auke det noko. For dette føremålet må det vere tilrettelagt for tilgjengelege tomter for folk som ønsker å busette seg på staden. Behovet vert forsterka av at bygg går ut av bruk som bustad.

Det vert foreslått å fortette på lause tomter innanfor eksisterande strukturar. Nokre av tomtene her ligg på rester av dyrka mark, men i hovudsak vert desse forslaga vurdert som lite problematisk. I tillegg tilrår vi å styrke tilbodet av nye tomter med bygging på Kalhageneset. Bygging her går først og fremst utover verdiane i strandsona. For å bøte på dette forslår vi at det vert gjort avbøtande tiltak.

Vårt endelege forslag til bustadtomter i Sunndal er difor ein kombinasjon av fortetting og eitt nytt bustadfelt i strandsona. Samla gir dette eit godt grunnlag for å utvikle Sunndal fram mot 2050. Forslaget legg til rette for ei blanding av tiltak som kan gjerast med ein gang og tiltak som må utviklast på lengre sikt, det gir ein viss variasjon i typologi og bustadformer, det gir eit tilstrekkeleg overskot av tomter til at det truleg alltid vil finnast nokre som vert opna for frådeling og sal frå grunneigars side.

Figur 17 Tilrådd forslag til nye bustadtomter i Sunndal.



## Kvalitetar

Det er truleg ikkje tilstrekkeleg berre å tilby nye bustadtomter, både staden og tomtane må i tillegg vere attraktive nok til at dei vert bygga ut og teke i bruk. Med dei avgrensingane som ligg på byggeland vert nye tomter med nødvendighet relativt små, og liggande relativ tett på andre bustader. For å auke attraktiviteten både til staden og dei einskilde tomtene er det sett på ulike tiltak for å auke attraktivitet. Forslag går på reduksjon av fart på trafikk på fylkesvegen gjennom Sunndal, tilgang til strandsona gjennom strandpromenade, tilgang til sjø gjennom småbåtanlegg og naust, tilgang til fellesfunksjonar som torg og tilgang til dyrkingsmoglegheiter gjennom leige av parsellar.

## Trafikk

For områda i sentrum er trafikk ei utfordring, først og fremst i form av tryggleik og støy. Gjennom Sunndal er farta for høg til at vegene vert opplevd som ei «sentrumsgate». Ved eventuell fortetting og nye bygningar vil ulemper og risiko med høg fart verte meir påtrengande.

Det vert tilrådd at fartsgrensa på fylkesveg 551 vert senka til 30 km/t gjennom sentrum av Sunndal. Redusert fartsgrense bør følgjast opp med etablering av fartsdempande tiltak i kombinasjon med tilrettelegging for dobbeltsidig fortau der dette er mogeleg. Det vil betre trafikktryggleiken, redusere støynivå, gjere det mogleg å etablere meir eigna avkjørslar og generelt styrke oppleving av staden.

Generelt bør tilrettelegging for mjuke trafikantar aukast i Sunndal. I sentrum bør det primært vere i form av fortau langs vegene, alternativt ved at det vert etablert nye traséar for gåande, til dømes langs stranda. Slike tiltak vil auke attraktiviteten til staden samt gjera det meir attraktivt å bygge bustadar i nærleik av vegene.

## Tilgang til strandsona

Mauranger har mykje strandsoner, men lokalt i Sunndal vert ikkje strandsona opplevd som like tilgjengeleg for dei som ikkje har naust/båtplass i bygda. Spesielt for barn og unge er tilgang på strand i kort avstand frå heimen viktig, noko som vert understreka av utfordringar med tryggleik langs fylkesvegen.

Det vert tilrådd å etablere ein enkel gangtrasé, «strandpromenade», langs fjorden for å opne strandsona, sikre fri ferdsel langs stranda og tilby ei alternativ ferdselsåre austover forbi Kalhageneset, ideelt også med forlenging mot hotellet med bru over elva. Det er ikkje mengde på total strandlinje som er viktig, men at dei områda som eignar seg for lek, aktivitetar og bading vert opplevd som opne og tilgjengelege. Ein strandpromenade vil sikre dette og samstundes danne ei naturleg avgrensing mellom stranda og landbruksområda. Forslag til plassering av traséen er teikna inn. At traséen vert ført forbi det foreslegne bustadområdet på Kalhageneset, mellom bygg og strand, er ei føresetnad for at dette området skal kunne takast i bruk til bustadføre mål. På same måte er det ei føresetnad at bygg vert ført opp på ein måte som ikkje privatiserer sona mellom bygga og fjorden. Vi meiner dette kan la seg gjere på ein god måte og eksempel på dette er illustrert.

## Småbåtanlegg og naust

At strandpromenaden vert kopla til ein molo ut i fjorden frå Kalhageneset vil vere med på auke opplevingsverdien. Moloen kan vidare opne strandsona for alle og verte eit offentleg tilgjengeleg område. Ein kai/molo vil kunne verte ein ynda badebasseng for eldre barn og ungdom. Kopla til strandpromenaden vil den også vere eit trafikksikkert utferdsmål. Til moloen kan ein nytte stein frå tunellprosjekt og området ligg slik at sjøbotn dannar ein naturleg fyllingsfot. Slik kan ein både nytte overskotsmassar og legge til rette for kvalitetar som småbåtanlegg og skjerma badeområde. Området har gode soltilhøve og ligg fint til. Ein låg molo i tørrmura naturstein kan gli godt inn i landskapet.

Eit fellesnaust og eit mindre småbåtanlegg knytt til moloen, vil bidra til å gjere området mindre privat. Naustet som er teikna inn ved moloen er tenkt som eit fellesnaust som til dømes kan romme fiskereiskap, båtutstyr, kajakkar, eventuelt også eit mindre forsamlingslokale under tak.

I Sunndal er det etablert naust i sentrum. Delar av naustområda vest for utlaupet av Bondhuselva eignar seg for forsiktig fortetting i nautmiljøet for å kunne tilby fleire båtplass og naust. Gjerne også i form av eit større fellesnaust i tilknytning til forsiktig utviding av småbåtanlegg i sjø. Områda her er unnasolt og lite eigna til anna aktivitet. Naust er med på å forme Sunndal sin identitet og gir innramming og karakter til sentrum. Ved auke i talet på naust må naustmiljøet verte gitt ei heilskapleg utforming, kor ein søker eit organisk preg med variasjon i volum, mønehøgde og fargeval. Meir moderne utforming kan med fordel integrerast, så lenge den er tilpassa eit heilskapleg uttrykk. Luft mellom nausta er viktig for at rekka ikkje skal verte for massiv og kompakt og for å sikre sikt mellom nausta.

Sunndal har i tidlegare tider hatt regelmessige skyssbåtanløp og fram til 1969 var sjøvegen einaste vegen. Ei utvida gjestehamn kan vere med på å vitalisere den tradisjonelle båtbruken og legge til rette for meir aktivitet i Sunndal. Det vert tilrådd at denne knytast til området aust for elveutlaupet og at det vert tenkt heilskapleg når ein legg til rette for fleire båtplassar.

Ny eller utvida småbåthamn kan utviklast med utgangspunkt i eksisterande kaifront, eller med konstruksjonar ut frå denne. Ei enkel og nennsam utforming med rett materialbruk, kan vere med på å framheve eksisterande kvalitetar. Ei mindre småbåthamn der eksisterande kaifront vert integrert vil truleg gi eit godt resultat. Det bør vere gjesteplassar inkludert. Material bør vere naturstein og/eller treverk. Kaien kan med fordel tilførast andre funksjonar enn berre for å fortøye båtar, til dømes leik, fiske, bading, eller liknande.

*Figur 18 Eksempel på ulike naustmiljø med både eldre og meir moderne innslag. Variasjon innan den felles forma gir området liv og særpreg. Luft mellom nausta er viktig. Fellesnaust kan romme eit stort tal mindre farkostar.*

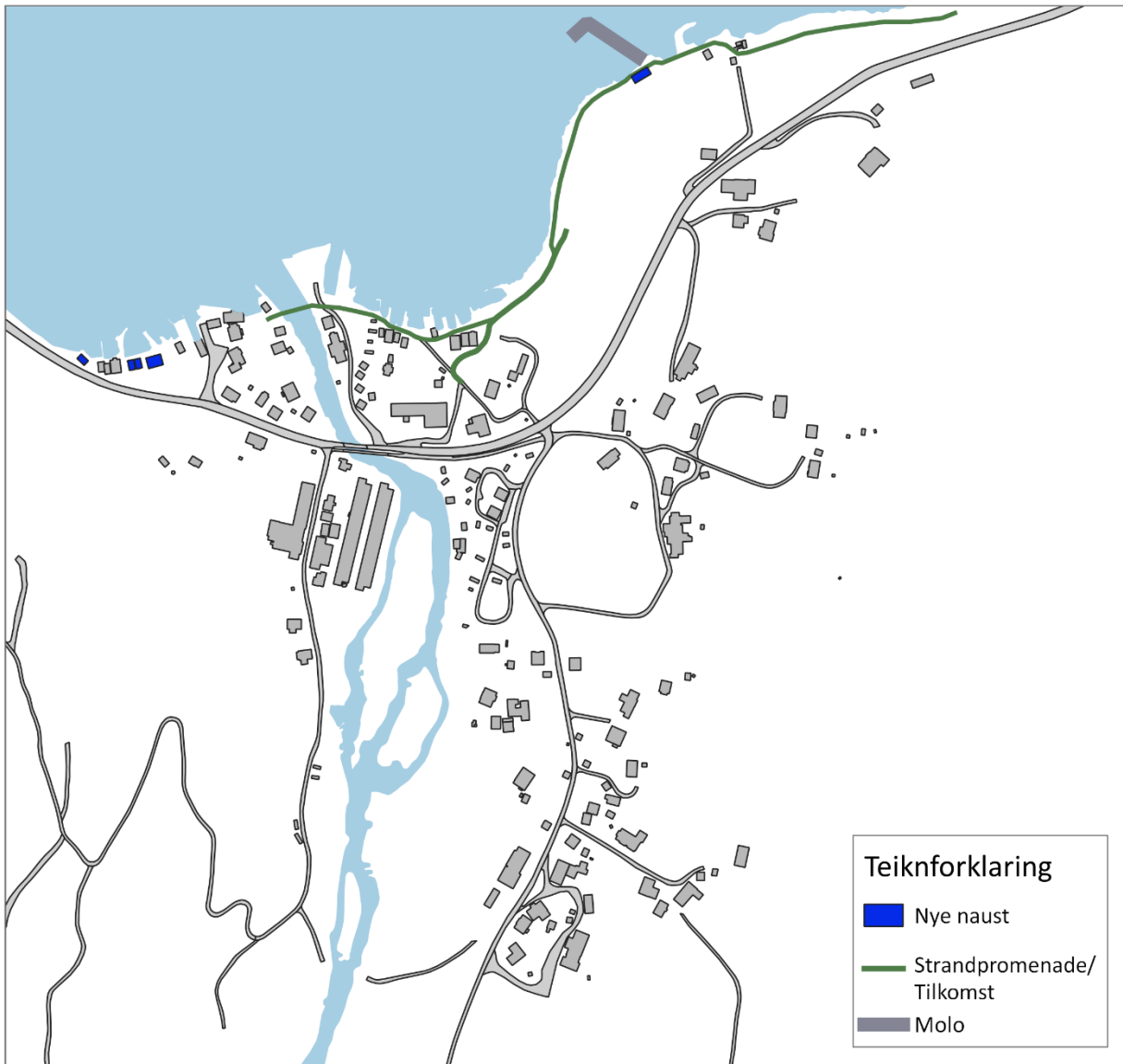




Figur 19 Strandlinje med eksisterende naustrekke er med på å gi rammene for kvalitetar, utforming og storleik på nye naust.



Figur 20 Forslag til plassering av strandpromenade, nye naust vest for elva og molo og nytt fellesnaust på Kalhageneset.





Figur 21 Med gode detaljar, tilpassa omgjevnadane og eksisterande kaifront kan opplegg for gjestebrygge løysast på ulike måtar. Ulike høgder på kaia opnar for at ulike båtar kan legge til og er med på å gi liv til kaifronten. Tilrettelagt for fleirbruk kan anlegget vere med på å gi ytterlegare kvalitetar til sentrum.



Figur 22 Naust- og kaiområde aust i Sunndal kor forsiktig fortetting med fleire naust og utvida småbåtanlegg med gjestehamn kan etablerast utan å gå utover andre verdjar i strandsona.





## Møteplassar og parsellar

I tillegg til det som går på tilgang til strand og fjord er det vurdert kvalitetar på staden som det går an å forsterke eller tilføre. Dette er element som kan vere med på å auke attraktivitet og bulyst i seg sjølve, samstundes kan det vere med på å kompensere for mindre tilgjengeleg areal, hagar og anna som følger av ei fortetting.

Å bevare opne område som kan ha torgfunksjonar, eller at det vert lagt til rette for leige av dyrkingsparsellar, er mindre tiltak kor ein med relativt små grep kan tilføre kvalitetar og auke bruksverdiar og mogelegheiter for opplevingar på staden. Noko som er viktig for å tiltrekke seg nye bebuarar, styrke samhald og fellesskap, samt å gjere området meir attraktivt for vitjande.

Sunnal har nokre opne plassar i sentrum. Plassane er viktig å ta vare på for å ha høve til å gi rom for ulike aktivitetar og arrangementet. Dette kan vere alt frå mindre salsbuer, små festivalar, eller liknande. Torgareala bør vere knytt til gateløpet og opne for ulike former for midlertidig bruk. Slikt areal er det ei langsiktig «investering» i å ta vare på av di det gir mogelegheiter for ulike arrangementet og tilstellingar. Areal treng i liten grad opparbeiding, kan lagast til med enkle midlar og treng i utgangspunktet lite vedlikehald.

Parsellhagar er først og fremst nytta i tettbygde område som kompensasjon for folk som ikkje har hage å dyrke i. Parsellhagar og dyrking av eigne nyttevekstar har den siste tida vore i vinden både som respons på miljøutfordringar og som ledd i tankar om deling og delingsøkonomi. Ved eventuell fortetting i Sunndal vil hageareal til dyrking verte mindre. Fordi det er så lit areal til bustader, bør nye tomter vere små. Tomtene kan også i nokre tilfelle verte brattlendte og mindre eigna til dyrking. Med så mykje landbruksareal kring bygda bør det kunne vere mogeleg å finne høveleg areal til leigeparsellar. Høve til å kunne ha eit areal å dyrke på vil vere med å gjere mindre tomter meir attraktive. I Sunndal bør ein også kunne dra vekslar på eit godt etablert kunnskapsmiljø innafor landbruket.

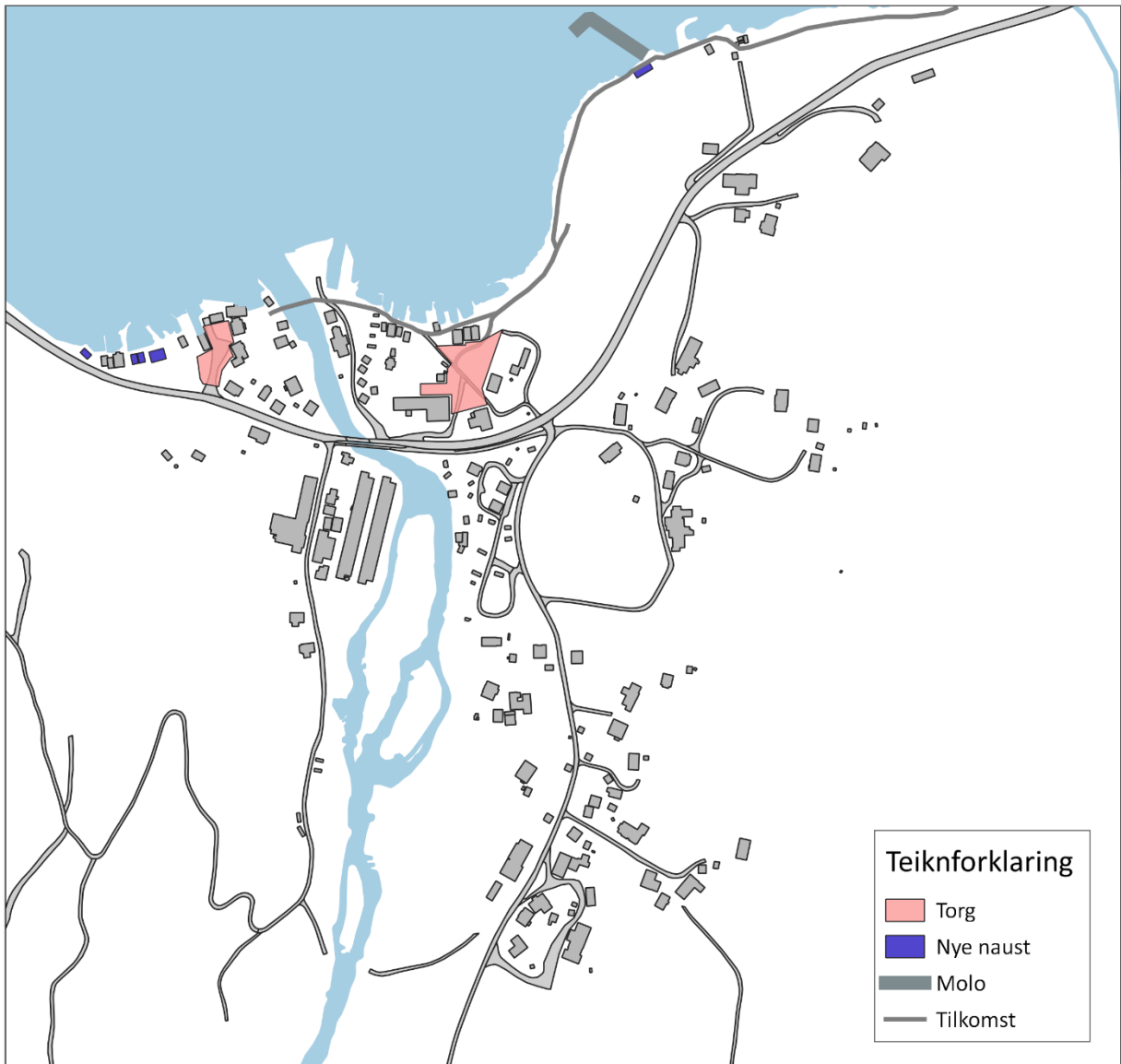
Figur 23 Øvst: Ein open plass kan nyttast til ulike aktivitetar tilpassa ulike høve og ulike årstider. Nedst: Parsellar gir mogelegheit for dyrking av eigne grønsaker og anna, sjølv om ein ikkje har plass i eigen hage.



Figur 24 Areal ved kaien framfør hotellet som kan egne seg til ulike aktivitetar og arrangement.



Figur 25 Figur 26 Kartskisse over opne areal med moglege torgfunksjon i Sunndal.



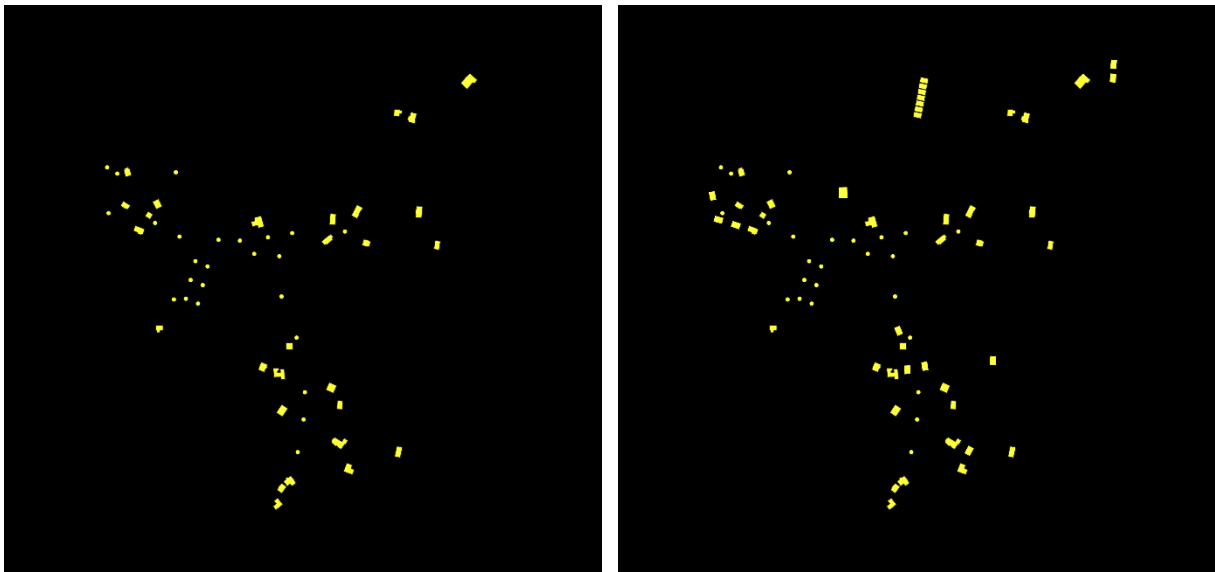


## Lys i glasa

Når tettstadar opplever fråflytting og at hus går ut av bruk som bustader og over til å verte fritidsbustader, er verknadene mest tydeleg i vinterhalvåret. På denne tida av året er fritidsbustadene sjeldnare i bruk, og det er også elles mindre aktivitet utandørs. Opplevinga av «mørke hus», hus kor det ikkje er lys i vindauga, vert ofte eit viktig symbol på fråflytting og manglande liv.

For å illustrere verknaden av lys i glasa er det laget to kartskisser, ei med dagens bygningar og ei kor våre forslag til nye bustader er teikna inn. Bustadhus og gatelyktar er farga gule for å symbolisere lyset frå dei. Forskjellane mellom dei to alternativa er tydeleg, men det er verd å merk seg at det mest lysande eksempelet er ein idealtipe som viser maks bustadmengde i tillegg til at alle offisielt registrerte bustadbygg er i bruk som heilårsbustader.

*Figur 27 Lys i vindauga: Frå venstre: dagens bustader som er i reell bruk, til høgre er nye forslag til bustader lagt til.*



*Figur 28 Campingplassen yrer av liv om sommaren, men er stille og aude i den mørke årstida.*





## Illustrasjon av forslag

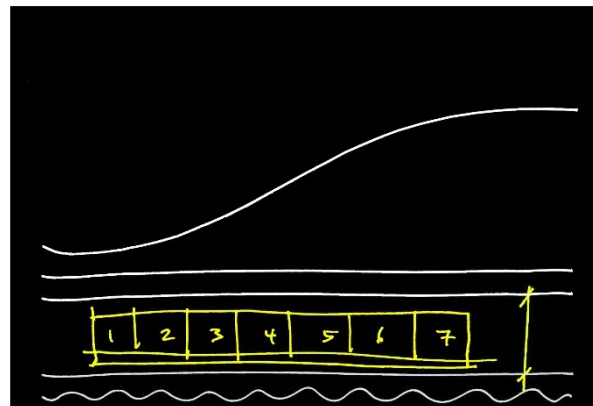
Endeleg forslag til konsept for fleire bustader i Sunndal er basert på analysane og forslaga slik dei er presentert i rapporten. Desse byggar på utgreiingane og forslaga som vart presentert på medverknads-møtet/folkemøtet undervegs i prosessen, men er justert i høve til innspel. Mellom anna er forslag til bustader i områder som ligg i faresonene, eller har vesentleg negativ påverknad på jordbruksareal noko som vi ikkje har gått vidare med.

I det følgjande visast illustrasjonar av tilrådd scenario og forslag til nye bustader basert på 3D-modell. Illustrasjonane visar eksisterande kartfesta bygg, men utan at andre detaljer enn høgde og fotavtrykk er vist korrekt. Eksisterande typologiar er nytta for dei nye husa, som variasjon over eit eksisterande tema i tråd med tilrådingane. Det er lagt vekt på å få fram struktur på bygga i omgjevnadene, tettleik, fjernverknad, silhuett etc. Nye element er teikna inn med gult, eksisterande i blåtonar. Forslaga følger eksisterande strukturar og typologiar og legg opp til ei fortetting som i stor grad beheld dagens kvalitetar og legg opp til at einebustadane får ein liten hageflekk. Det er ikkje teikna inn garasjar og uthus. Dette er funksjoner som vi føreset kan løysast anten på eiga tomt eller i område som er mindre eigna som byggeområde for bustad.

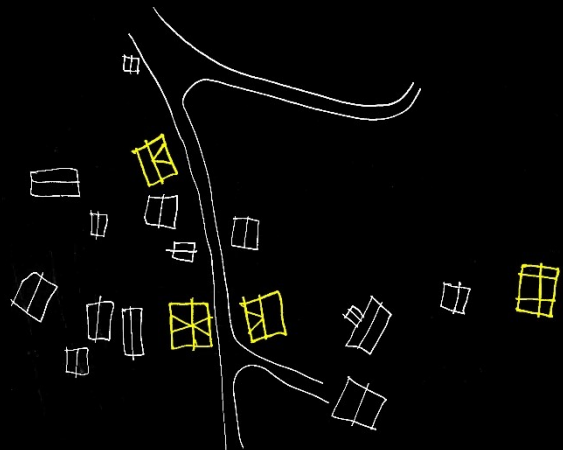
3D-modellen eignar seg best for å framstille volum. Forslag til mindre kaianlegg, parsellar og torg er difor ikkje modellert inn.

Nye naust er i plassert inn i eksisterande naustområde, og skapar eit samanhengande naustmiljø, med unntak av fellesnaustet på Kalhageneset. Nausta er gitt ulik takvinkel og storleik, for å skape variasjon. Fargebruk bør også nyttast for å skape ein god kombinasjon av samanheng og variasjon. Det er lagt opp til at det store naustet vert fellesnaust, eller får fellesfunksjonar.

Dei nye bustadane på Kalhageneset må verte kravd trekt tilstrekkeleg tilbake frå strandlinja og gitt ei utforming som lar strandpromenaden passere i forkant og på ein måte som vert opplevd som ikkje påtrengande. Utforming, material og fargebruk må haldast slik at bygga sin fjernverknad vert lite dominerande i det større landskapsrommet.



Rekkehus langs strandlinja. Sju einingar diskre plassert i den låge delen av landskapet.

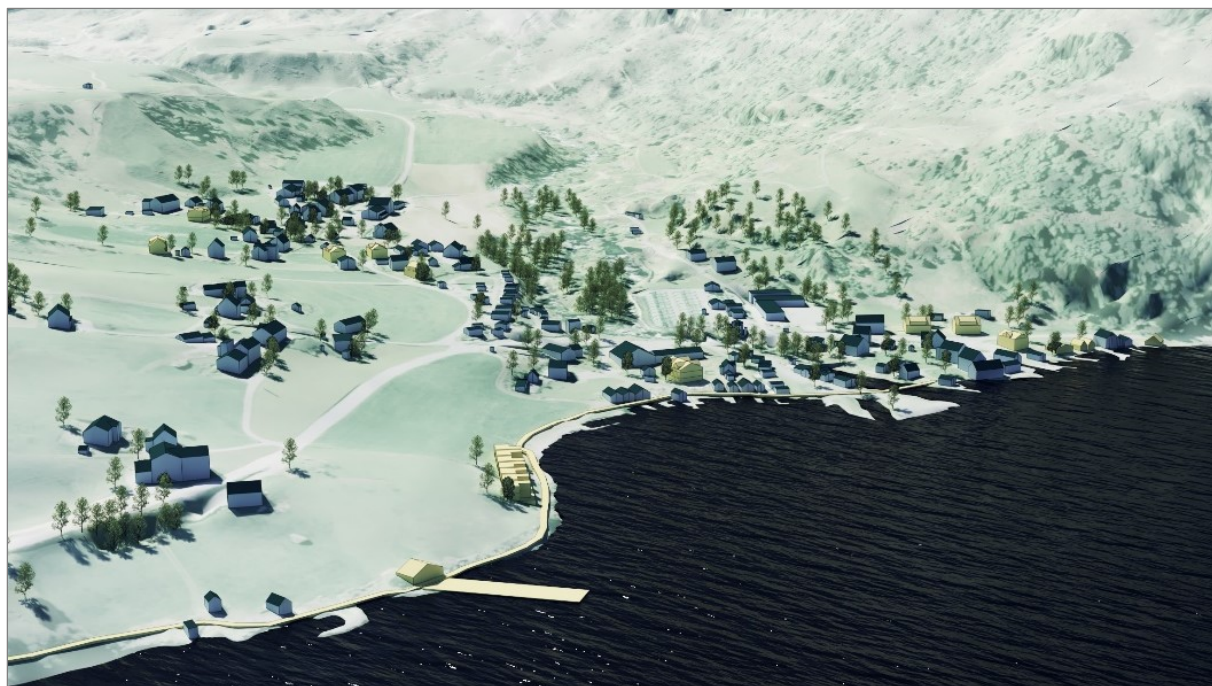


Strategi for å fortette med bustader innanfor eksisterande bumiljø fokuserer på å styrke strukturane og bygge opp rundt gatebiletet.



Fortettingsstrategi med nye naust plassert mellom dei eksisterande i den sentrale delen av Sunndal.

*Figur 29 Fugleperspektiv frå nordaust. Frå dette perspektivet ser vi korleis forslag til nye bygg held seg innanfor den naturlege avgrensinga av bygda, og hovudsakleg glir inn i, og forsterkar, eksisterande strukturar.*



*Figur 30 Perspektiv frå vest. Syner tettleik for dei nye bustadene i sentrum og avstand til bustadane på Kalhageneset.*

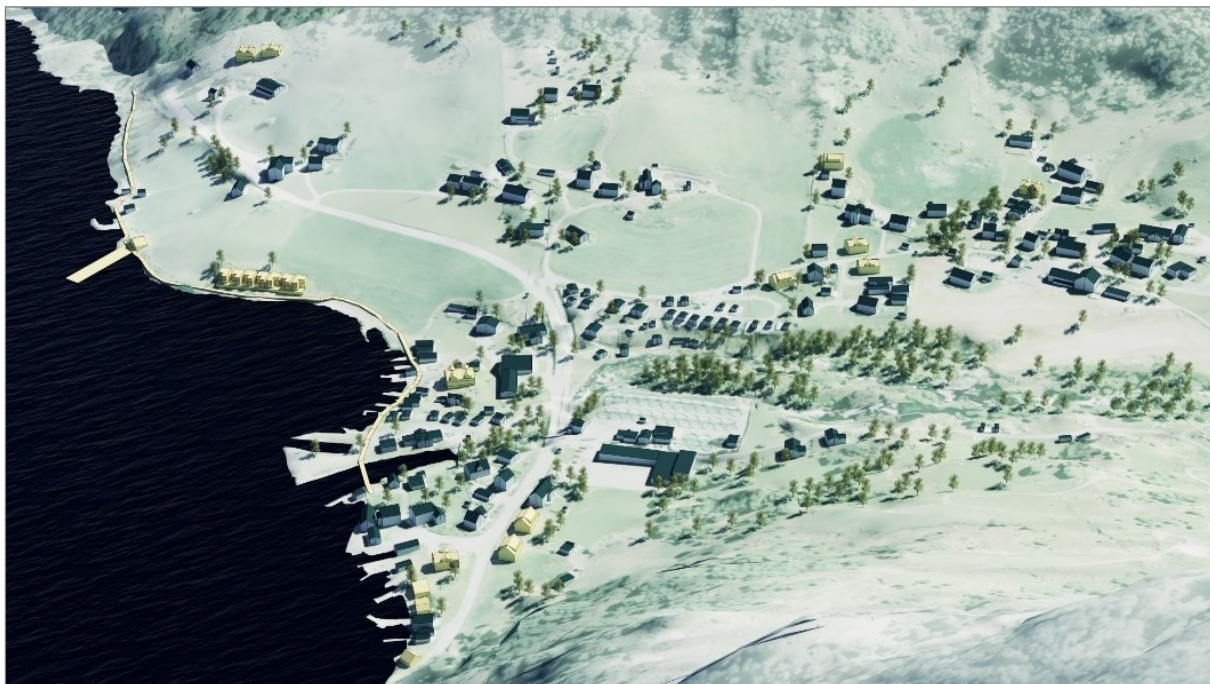




Figur 31 Perspektiv frå vatnet. Vinkelen syner korleis dei nye husa legg seg i landskapsrommet.

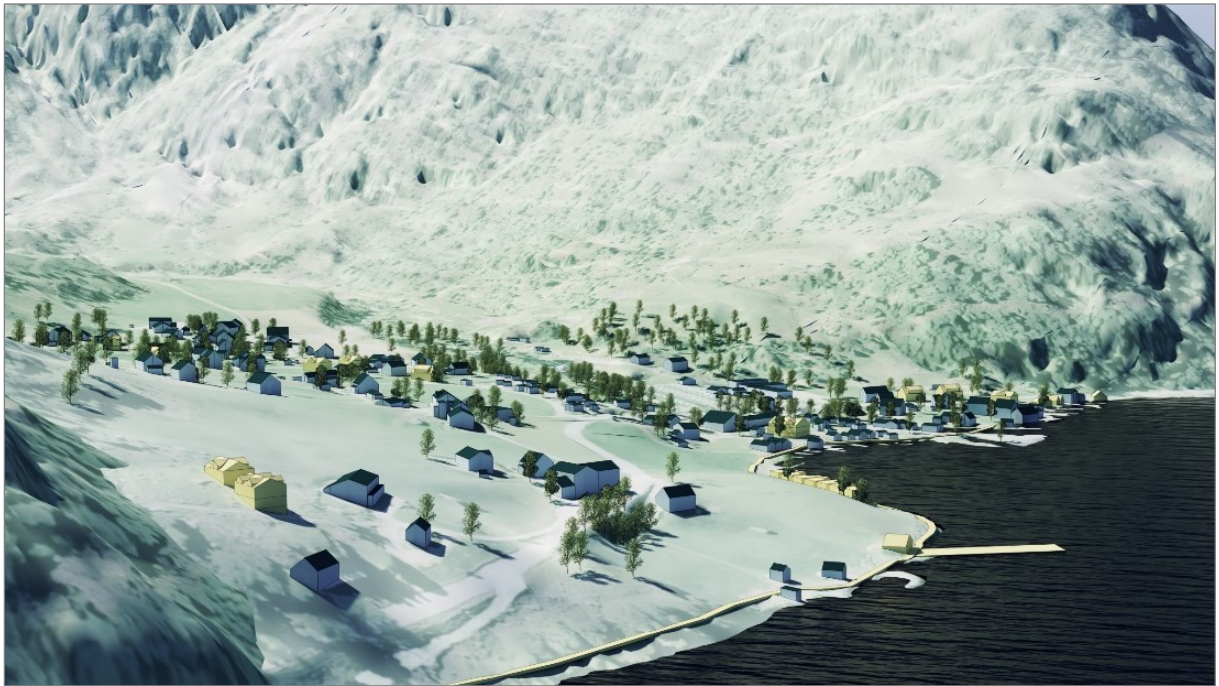


Figur 32 Perspektiv frå lufta/fjellet. Syner korleis eksisterande struktur på bygda vert forsterka og gjort tydelegare.

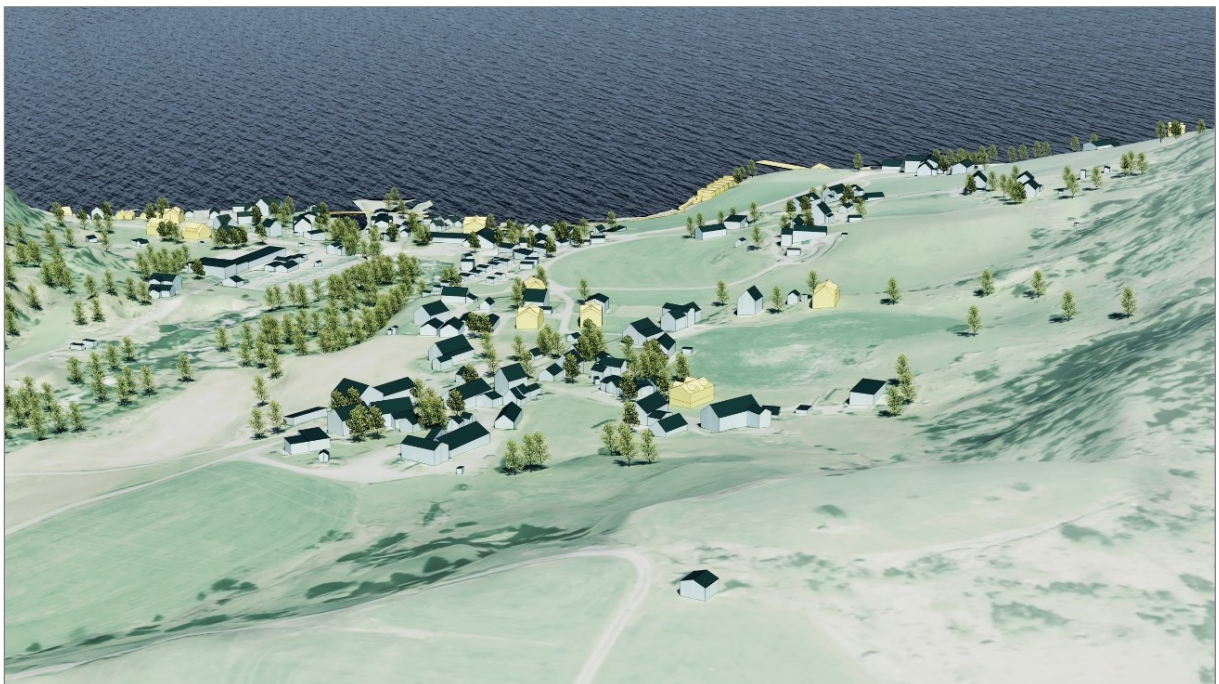




Figur 33 Perspektiv frå aust. Fokus på Kalhageneset med molo og strandpromenade, samt nye bustader i åssida i aust.



Figur 34 Perspektiv frå dalsida i søraust. Vinkelen syner korleis dei nye bygga øvst i bygda vert integrert i miljøet.





Figur 35 Bustadene på Kalhageneset kan gli godt inn i terrenget med rett utforming og materialbruk.



Figur 36 I illustrasjonen er bygga modellert opp som frittstående bustader på felles sokkel. Sokkelen er mura opp med stein og bygga er kledd med umalt trevirke i tråd med eldre byggetradisjonar i strandsona. Materialvalet gjer at bygga glir i eitt med omgjevnadene. Forslaget synar kor lite dominerande bygga kan verte. Muren i front er høg nok og utan vindaug slik at strandpromenaden i front vert open og usjenert frå bygga. Varierende takvinklar bryt opp silhuetten og gjer bygga mindre massive.





Figur 37 Modell av dei nye bustadene på Kalhageneset. Sokkelen i botn opnar for biloppstilling, bu, hobbyrom og kajakkgarasje i mørkt areal under bygga. Slik kan dei øvrige areala for bustadene reduserast utan at det går ut over bukvalitetar. Bustadene er illustrert med om lag 140 m<sup>2</sup> bruttoareal over sokkelen.



Figur 38 Referansar på materialbruk som glir godt inn i terrenget på Vestlandet.



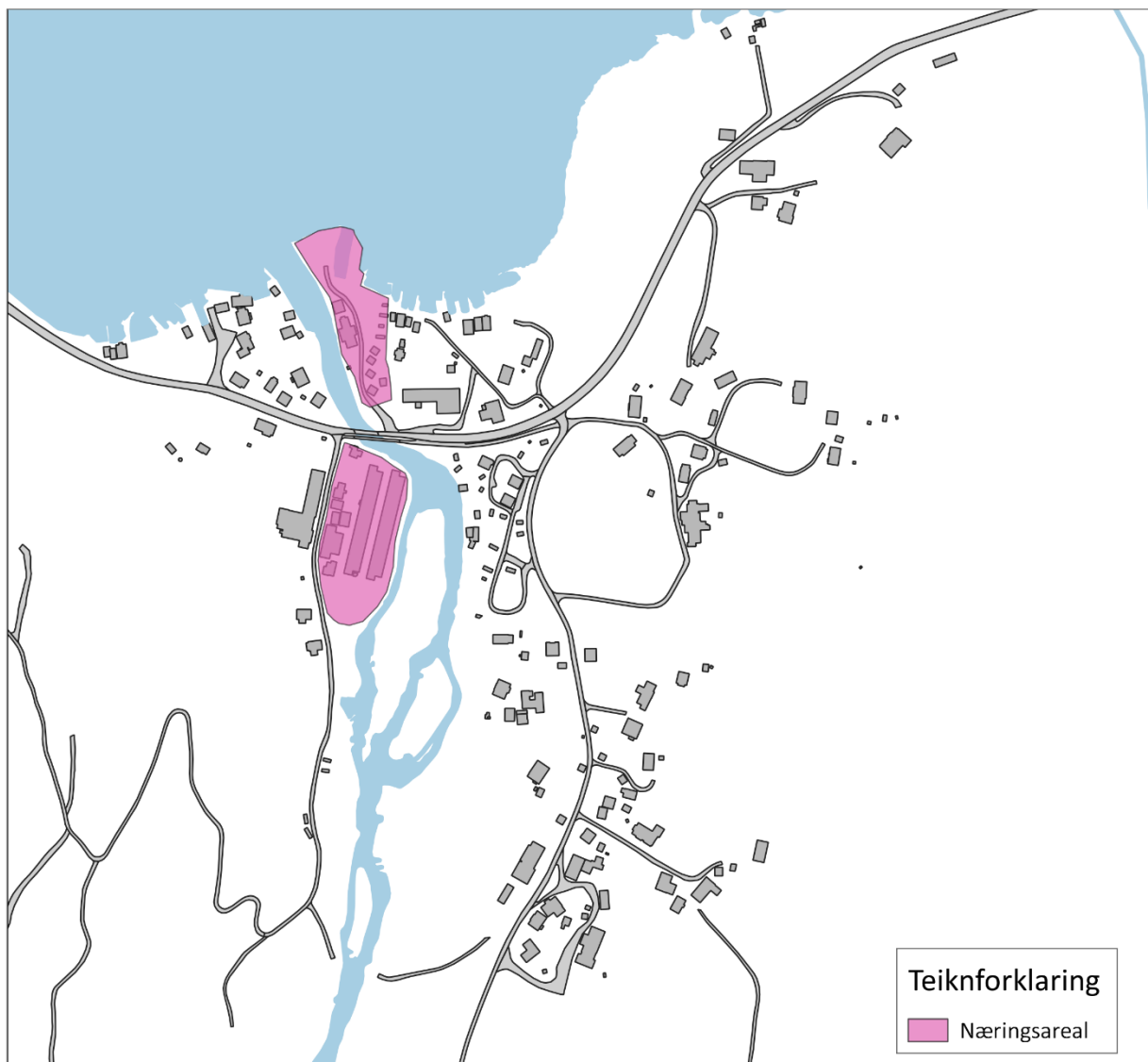
## Næring

Til oppdraget ligg det å vurdere areal for næring. I motsetnad til bustad er arealbehovet for næringsverksemd usikkert og svært avhengig av type næringsverksemd som skal lokaliserast. Dette gjeld krav til storleik så vel som type areal. Dertil kjem eventuell trong for tilknyting til vassdrag eller sjø, transportbehov, og liknande. På eit uavklart grunnlag er det nødvendig å nøye seg med å peike på areal som kan nyttast til næring, men utan å gå i noko meir detalj rundt dette.

I tillegg til areal som er markert på skissa nedanfor, vil det kunne vere mogeleg å romme mindre næringsverksemd i dei øvrige bygde strukturane. Dette gjeld til dømes mindre verkstadar, kontorar eller enkel handel. I område vest for elva vil det også kunne etablerast næringsverksemd i dei nye bustadhusa som er foreslått her dersom storleik og utforming vert gjort på ein måte som stetter utvikling av eit heilskapleg gatebilette.

Næringsareal som i dag er nytta til settefiskanlegg og nedre del av campinga høver godt til næring. Her kan ein tenke seg også andre typar næring dersom etablerte føretak vert langt ned eller flytta. Areal vest for skulen kan også vere eigna, men arealet er nytta til frileik og ikkje alle næringar eignar seg lokalisert tett på skule og barnehage. Dette arealet er difor vurdert som mindre aktuelt.

Figur 39 Oversikt over veleigna næringsareal sentralt i Sunndal.



## Innarbeiding i kommuneplan

I det følgjande er det foreslått element som kan innarbeidast som føresegner eller retningslinjer i kommuneplanen for Kvinnherad kommune. Målet er å opne for noko utbygging utan reguleringsplan som ei «gulrot» for å fremje bustadbygging og andre element som sikrar attraktivitet på staden, samstundes som vesentlege kvalitetar vert sikra oppfylt som del av byggesakshandsaming. Formuleringane er meint som eksemplar på korleis desse omsyna kan verte skrivne som formelle føresegner/retningslinjer. Forslaga er med atterhald om at det truleg også vil vere andre omsyn enn dei vi har handsama, som må sikrast. For nokre av forslaga vil vi likevel meine at reguleringsplan er nødvendig, dette gjelder utbygging på Kalhageneset.

### Nye bustader

Innanfor område #1 vert det opna for fortetting med inntil ni nye bustadhus utan at det vert kravd reguleringsplan. Om ein ikkje lager reguleringsplan skal plassering av bustader i all hovudsak vere i tråd med tilrådingar i Moglegheitsstudien for Mauranger, og storleik på fråskilte tomter til nye einebustader bør ligge på maksimalt 0,7 daa. For nye einebustader skal volum, byggehøgde, møneretning, utforming, material og fargeval tilpassast omkringliggende hus. Garasje/uthus kan godkjennast på tomte med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> og i ei høgde.

### Bruksendring

Innanfor område #1 vert det opna for bruksendring til bustad for eksisterande driftsbygningar utan at det vert kravd reguleringsplan. Føresetnad for godkjend bruksendring er at det skal dokumenterast at det ikkje lengre vil vere trong for driftsbygninga på garden. Materialbruk skal vere tradisjonell slik at ein skal kunne sjå byggets historiske funksjon. Grunnmurar skal behaldast, eller murast opp på nytt med hovudsakleg lik utforming. Takform og vinklar skal i hovudsak vidareførast.

### Fritidsbustader

*Innanfor område #1 vert det ikkje høve til å etablere nye fritidsbustader og det vert heller ikkje innvilga bruksendring frå bustad til fritidsbustad.*

### Kalhageneset

*I område #2 ved Kalhageneset vert det opna for etablering av bustader i rekke, molo m. småbåtanlegg, fellesnaust og strandpromenade kor delar av denne er køyrbar gangveg fram til bustadene. Området skal regulerast samla. Det er ei føresetnad at bustader vert trekt tilstrekkeleg vekk frå strandlinja til at det kan etablerast ein gangveg mellom hus og strandlinja som vert opplevd som open og tilgjengeleg for alle. Det skal leggjast særleg vekt på fjernverknad, utforming, material- og fargebruk. Som basis for reguleringsplanen skal skisser frå føreliggjande moglegheitsstudie for Mauranger verte lagt til grunn, alternativt må det utviklast eit nytt skisseprosjekt for bustadene som del av reguleringsprosessen.*

### Naust

*I område #3 vert det opna for etablering av inntil 4 nye naust utan krav om reguleringsplan. Vedlagt byggesak skal det vere landskapsplan og perspektiv som viser plassering av alle nausta. Naust skal berre ha ei høgde, utan hems/bøtteloft, og ha saltak. Det er høve til å bygge fellesnaust for til dømes kajakk eller tilsvarande små farkostar/utstyr. Nausta skal ha varierende mønehøgde målt etter kote.*

*Einskildnaust skal ha maks 36 m<sup>2</sup> grunnflate og ei mønehøgde som ikkje overstig mønehøgde på etablerte naust, møneretning skal vere med gavil mot vatnet.*

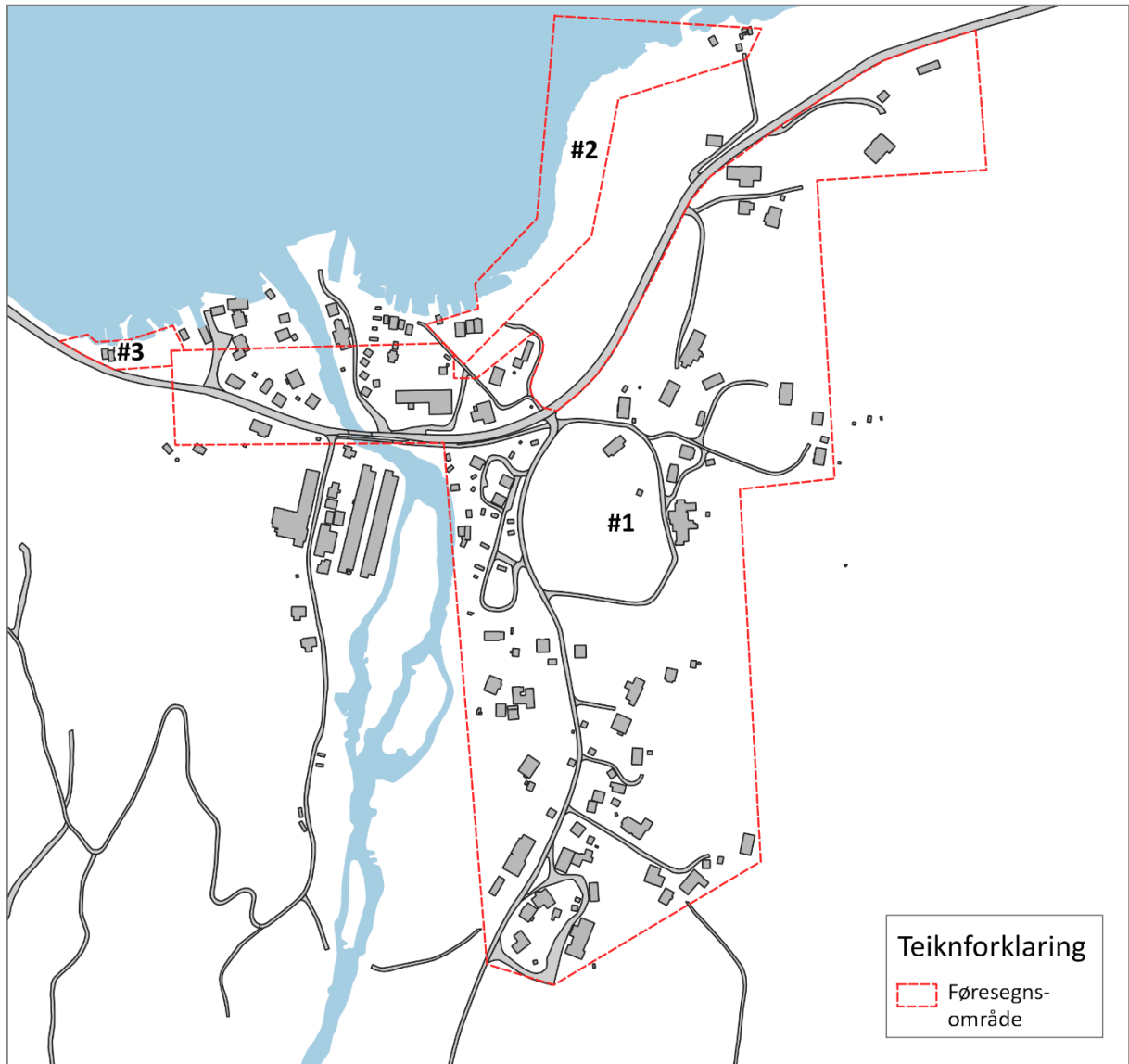
*Fellesnaust kan ha ei grunnflate på inntil 60 m<sup>2</sup>, mønehøgde skal ikkje overstige mønehøgde på etablerte naust.*



Figur 40 Område vest for skule/barnehage nytta til leik, delar av arealet kan vere eigna til forsiktig næringsutvikling.



Figur 41 Kartskisse som viser avgrensing av dei ulike føreslåtte føresegnsområda.



## NORDREPOLLEN

Nordrepollen ligg innst i Maurangerfjorden og er ei godt bevart fjordbygd. Her ligg det fire historiske gardsbruk. Dagens klyngedanningar er lokalisert rundt tre av desse. Bygningane består i hovudsak av ei blanding av bustadar, driftsbygningar og naust. Dei er lokalisert rundt fjorden og langs fylkesveg 51. Her munnar tre elvar ut i Maurangerfjorden: Tveitelva, Stigelva og Øyrelvi. Dei tre gardsbruka er på sett og vis strukturert av elvane. Ein viktig del av dagens Nordrepollen er fylkesveg 107 med den tilhøyrande Jondalstunnelen, opna i 2012. Trafikkauken har vore stor sidan opninga. Årsdøgntrafikken er i dag om lag rundt 600, medan fylkesveg 51 har ein årsdøgntrafikk på 50.

Figur 42 Nordrepollen sett frå vegen i vest.



Figur 43 Klyngedanningar og fokusområde i Nordepollen.



## Analyse

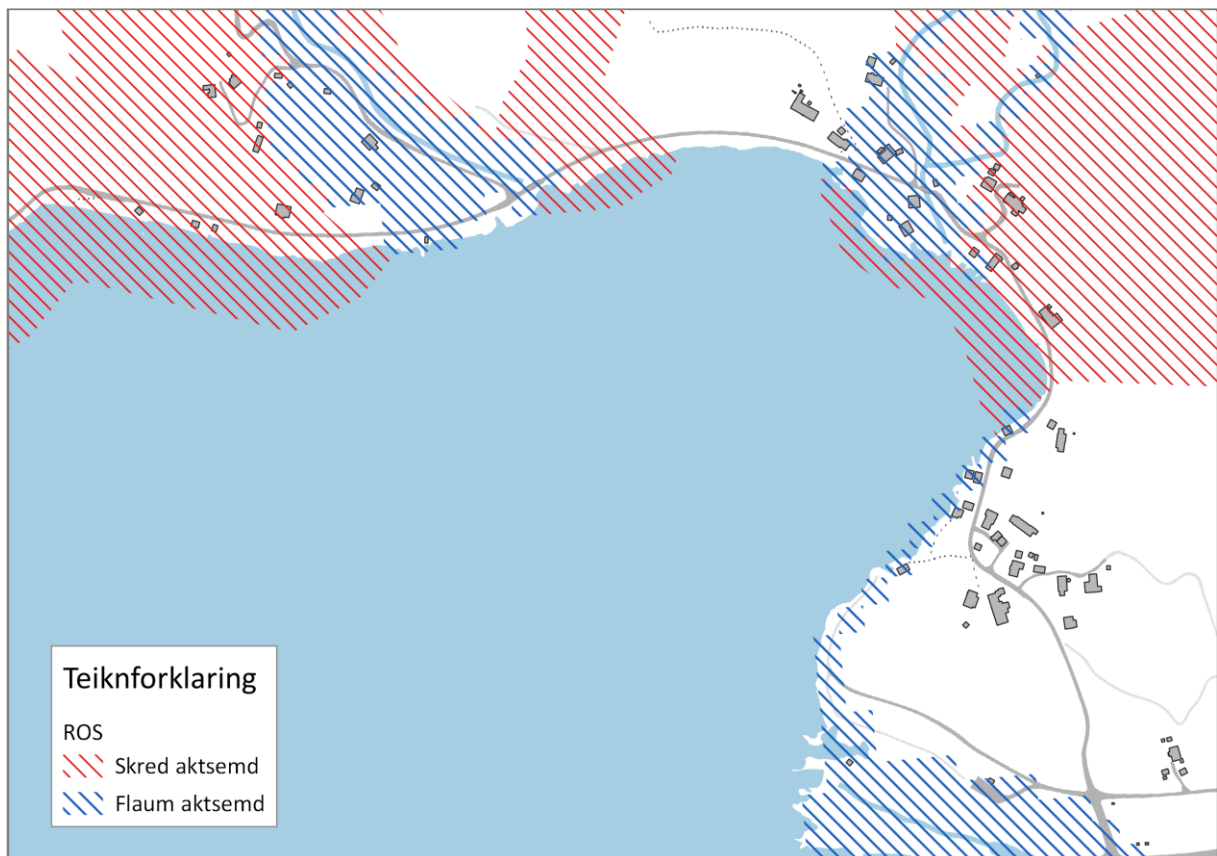
Frå analysane kjem det fram at dei to austlegaste klyngedanningane har betre fortrinn for å utviklast og fortettast vidare. Hovudsakleg av di dei vestlegaste bygningane ligg meir for seg sjølv og er meir omfatta av aktsemdsonar for skred- og flaum, det same gjeld Køylo i sør. Dei austlegaste klyngedanningane har ein tettare struktur, ligg nærare hovudvegen og ser ut til å ha eit større moglegheitsrom når det kjem til framtidig utvikling.

Aktsemdsområda for skred og flaum gjer klare avgrensingar for kor det bør plasserast nye bustader i Nordrepollen. Det er ikkje gjort detaljert faresonekartlegging av korkje skred eller flaum, så det er eit potensiale for at slik kartlegging vil opne eit noko større moglegheitsrom enn det ein får av berre å basere seg på aktsemdkartlegging. All den stund det likevel synast å vere tilstrekkelig med tilsynelatande trygt areal i Nordrepollen, er det ikkje nødvendig med nærare kartlegging for dette føremålet-

Ved å sjå risiko saman med kor det er dyrka mark, ser ein at det ikkje er mykje areal utanfor den eksisterande bygningsmassen som ikkje anten er risikofylt eller omfatta av jordvernsomsyn. Den beste jorda ligg naturleg nok på dei få flate partia som ikkje er omfatta av aktsemdområde for skred og flaum. Det er avgrensa med dyrka mark i Nordrepollen, og gardsbruk i drift gjer at den dyrka marka er av stor verdi, sjølv i relativt små og isolerte deler.

Topografien i lag med kor det er dyrka mark sett også si avgrensing for kor det er aktuelt å plassere nye bygg. Funksjonell strandsone vil i nærleik av busetnaden i hovudsak oppfattast som avgrensa av vegen. På sikt vil havnivåstigning utgjere ein risiko for bygningane på nedsida av vegen, men det går i fyste omgang primært ut over nausta som i større grad er tilpassa dette.

Figur 44 Aktsemdområde for skred og flaum i Nordrepollen.

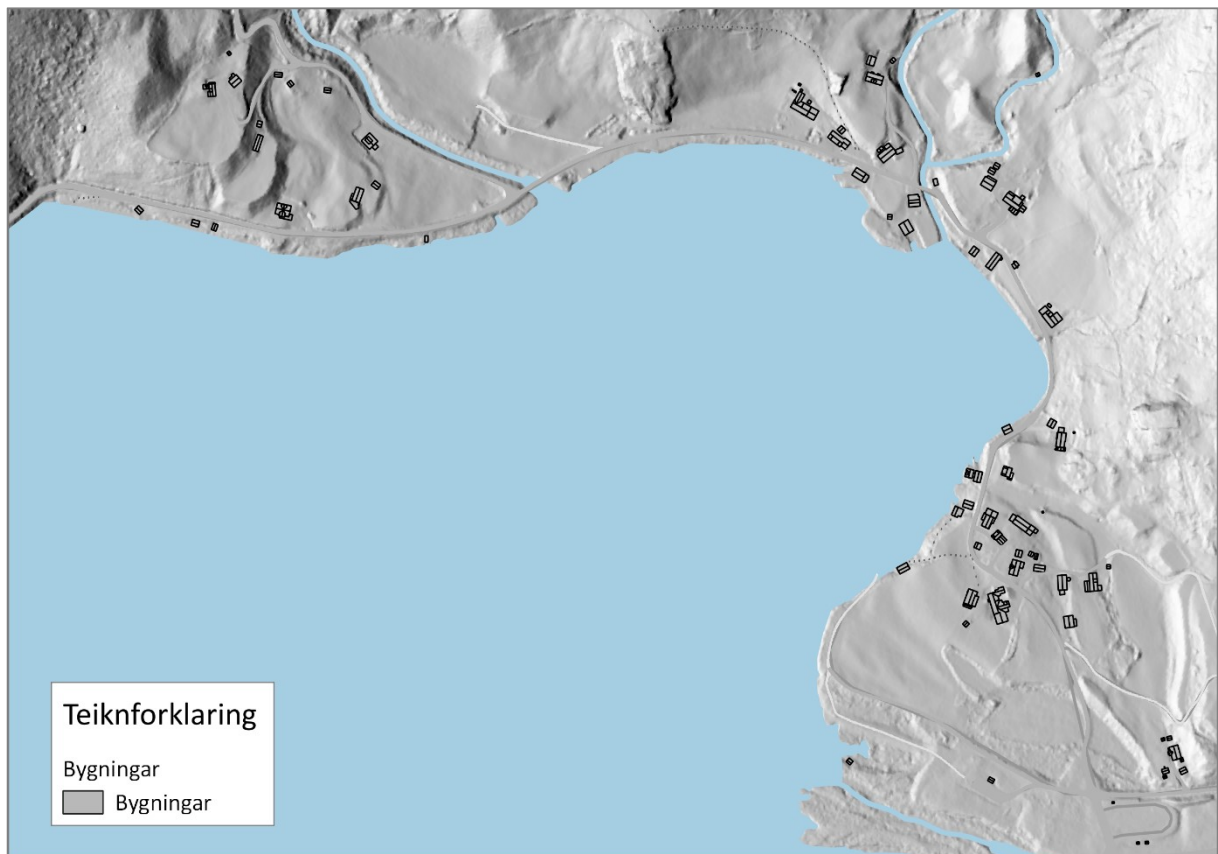




Figur 45 Landbruksareal med dyrka mark og innmarksbeite i Nordrepollen.



Figur 46 Topografien i Nordrepollen viser dei slake partia ved elvemunningane.



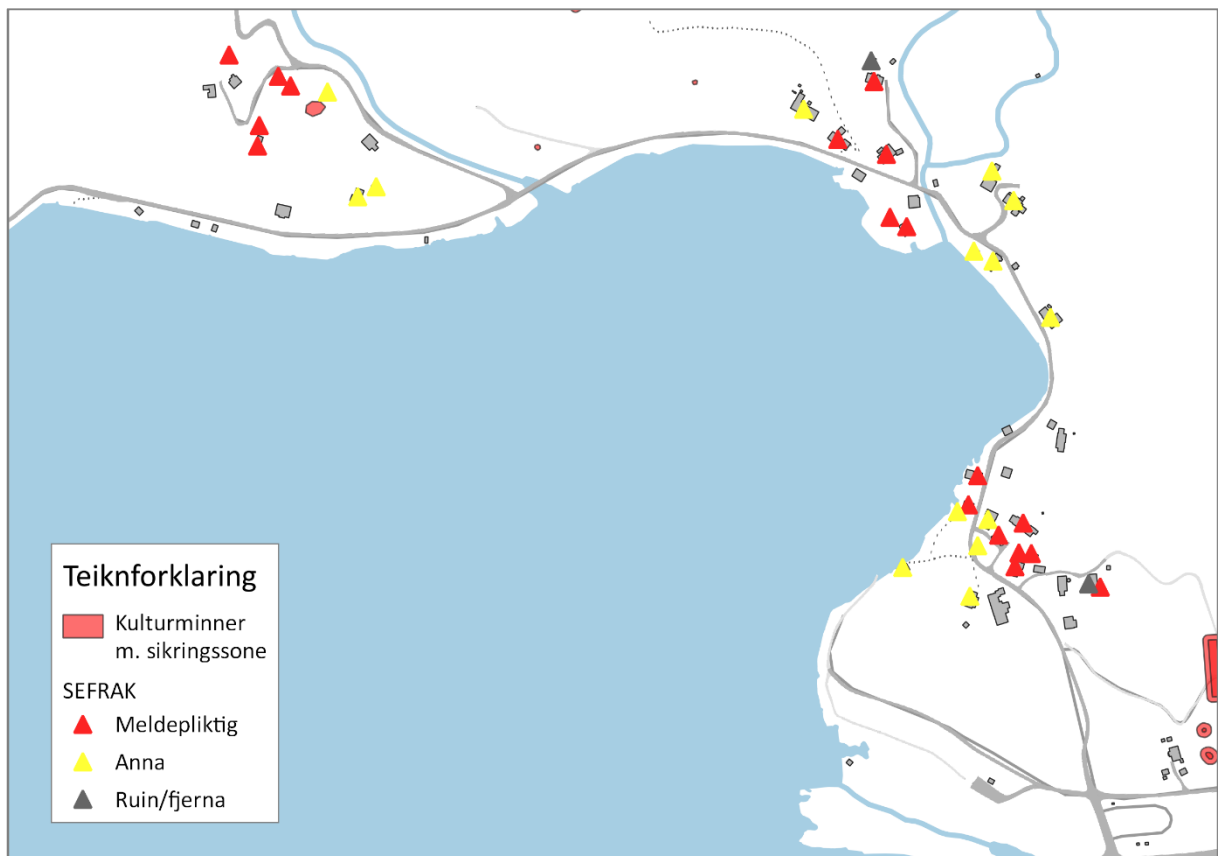


Landbruk har vore ei viktig næring i Nordrepollen sidan jernalderen og er det også framleis i dag. Dette ser ein igjen i dei freda kulturminna og dei verneverdige bygga i Nordrepollen. Alderen og kor godt Nordrepollen er bevart kjem tydeleg fram når ein ser på kor stor del av bygga som er SEFRAK-registrert som eldre bygg med verneverdi.

Figur 47 Eldre gardstun i Nordrepollen.



Figur 48 Kulturminner og bygg registrert i SEFRAK-registeret.



## Forslag og moglegheiter i Nordrepollen

Etter ei samla vurdering av dei ulike tema og risikoane ovanfor er vår konklusjon at få område utanfor etablerte tunområde som eignar seg til etablering av nye bustader. Utviklingsrommet er lite, medan verdien av å halde natur- og kulturlandskapet i hevd er stor. I bygda må funksjonell strandsone verte forstått som avgrensa av vegen, og bustader på oppsida av vegen vert ikkje vurdert å privatisere strandsona ytterligare. Samstundes meiner vi det kan vere rom for noko fortetting med naust for å ramme inn bygda og tilføre kvalitetar.

Klynga med bygg lengst vest er omfatta av aktsemdområde for skred- og flaumhendingar. Området består i hovudsak av dyrka mark og innmarksbeite, har den mest utfordrande topografien i av dei tre definerte klyngene og består av fem meldepliktige SEFRAK-bygningar pluss eit kulturminne.

Klyngedanninga rundt Flatebø har noko ledig areal imellom kor ein kan sjå på moglegheitene for å fortette noko. Det kan vere rom for nokre få hus innfor etablert struktur. Flaum kan vere ein risiko her så vi tilrår å gjere ein grundig analyse av flaumfaren, faresonekartlegging, i samband med eventuell reguleringsplan eller byggesak. For å forsterke tunstrukturen ytterlegare kan området tene på nokre nye naust på nedsida av vegen.

Rundt klyngedanninga på Øyre er det flest bygg, men også her er det potensiale for å fortette. Området går klar av aktsemdsonene for flaum og skred og har noko inneklemda landbruksareal som truleg kan omdisponerast til bustadfermål utan at større landbruksverdiar vert skipla. Den vestre delen av området, kor det er eksemplifisert mogelegheit for tre nye bustader, bør sjåast i samanheng. Her kan det truleg vere rom for ein stad mellom éin til fire-fem bustader. Det vert tilrådd utvikla ein reguleringsplan for området for å sikre god arealutnytting og vegtilkomst.

Figur 49 Forslag til nye bustader og naust i Nordrepollen.



## Tilråding

I forslag til framtidig utnytting i Nordrepollen er det tilrådd å supplere dei eksisterande strukturane med nokre få ekstra bustader. Fortetting i dei noverande bustadområda vil vere det mest fornuftige. Det er basert på avgrensingane som kjem av topografien med fare for skred og flaum og vern av dyrka mark og kulturminne.

Dei fleste av tomtane bør kunne utviklast utan reguleringsplan. Unntaket er området vest for Øyre, kor god arealutnytting vil vere avhengig av at ein utviklar området i planmessig samanheng.

Som ein naturleg konsekvens av dei naturgjevne tilhøva er det fordelaktig å styrke dei eksisterande klyngedanningane. Området toler og kan tene på at det vert etablert nokre fleire naust for å stramme opp områda og styrke ei kjensle av bygd gjennom å ramme inn gateløpet. Nye naust vil vere eit verkemiddel for å gje bruksopplevingar som kan vere freistande for tilflyttarar.

Eksisterande bygg er av ulik utforming, storleik og alder, men dei har ein heilskapleg bygningstypologi og uttrykk. Nye bygg må utformast på måtar som støtter det tradisjonelle uttrykket i bygda. Dei mange SEFRAK-bygga understreker viktigheita av arkitektonisk tilpassa utforming av nye bygg. Både moderne og tradisjonelle uttrykk kan nyttast, men byggehøgder, volum og møneretning bør haldast innanfor den variasjonen som finnast. Materialbruk, fargeval og val av takteking bør tilpassast etablerte variasjonar for å ikkje å bryte opp biletet, og i størst mogleg grad ta vare på det heilskapelege natur- og kulturlandskapet i Nordrepollen.

*Figur 50 Bygningstypologi i Nordrepollen. Denne og neste side*









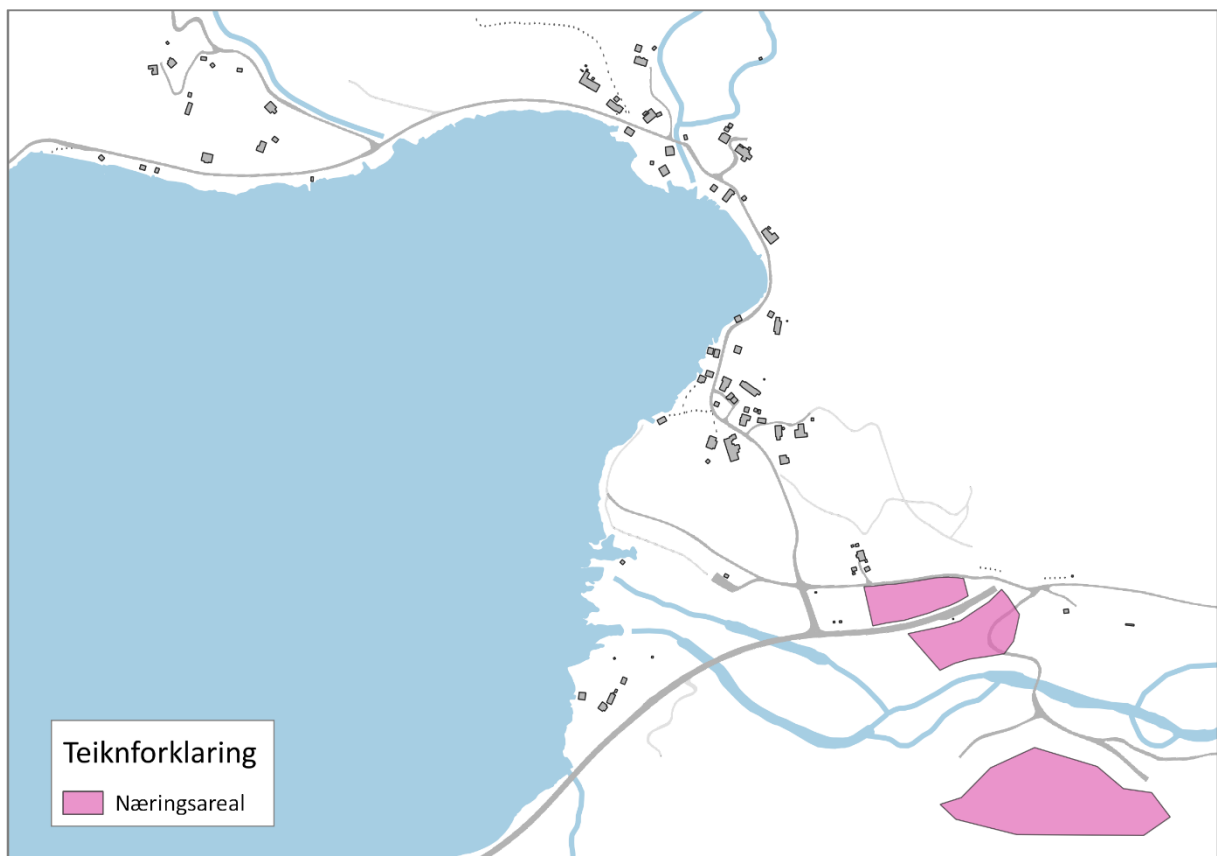
## Næring

Til oppdraget ligger det å vurdere areal for næring. I motsetnad til bustad er arealbehovet for næringsverksemd usikkert og svært avhengig av type næringsverksemd som skal lokaliserast. Dette gjeld krav til storleik så vel som type areal. Dertil kjem eventuell trong for tilknytning til vassdrag eller sjø, transportbehov, og liknande. På eit uavklart grunnlag er det nødvendig å nøye seg med å peike på areal som kan nyttast til næring, men utan å gå i noko meir detalj rundt dette. Det vert gjort merksam på at det ikkje er gjort fullverdig konsekvensutgreiing i samband med forslaga.

I tillegg til areal som er markert på skissa nedanfor, vil det kunne vere mogeleg å romme mindre næringsverksemd i dei øvrige bygde strukturane, til dømes for mindre verkstader eller kontorar.

I Nordrepollen ligg det store steintippar etter tidligare anleggsarbeid primært knytt til Jondalstunellen. Det vert tilrådd at det ved trong for næringsareal vert sett på mogelegheiter innanfor desse areala. Områda er øydelagde landskapsmessig og ligg for ein stor grad klar av kjent risiko. Det bør likevel tas særlege omsyn til landskap og fjernverknad ved etableringar her. Krav til vegetasjonsbufferar vil vere eit naturleg avbøtande tiltak.

Figur 51 Forslag til område som kan egne seg for næring i Nordrepollen.



## Innarbeiding i kommuneplan

I det følgjande er det foreslått element som kan innarbeidast som føresegner eller retningslinjer i kommuneplanen for Kvinnherad kommune. Målet er å opne for noko utbygging utan reguleringsplan som ei «gulrot» for å fremje bustadbygging og andre element som sikrar attraktivitet på staden, samstundes som vesentlege kvalitetar vert sikra oppfylt som del av byggesakshandsaming. Formuleringane er meint som eksemplar på korleis desse omsyna kan verte skrivne som formelle føresegner/retningslinjer. Forslaga er med atterhald om at det truleg også vil vere andre omsyn enn dei vi har handsama, som må sikrast. For nokre av forslaga vil vi likevel meine at reguleringsplan er nødvendig, dette gjelder utbygging vest for Øyre.

### Nye bustader

Innanfor område #1 vert det opna for fortetting med inntil fire nye bustadhus utan at det vert kravd reguleringsplan. Plassering skal i hovudsak vere i tråd med tilråding i Moglegheitsstudien for Mauranger. For nye bustader skal volum, byggehøgde, møneretning, utforming, material og fargeval tilpassast omkringliggjande hus. Garasje/uthus kan godkjennast på tomte med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> og i ei høgde.

### Fritidsbustader

*Innanfor område #1 vert det ikkje høve til å etablere nye fritidsbustader og det vert heller ikkje innvilga bruksendring frå bustad til fritidsbustad.*

### Naust

*I område #2 og #3 vert det opna for etablering av høvesvis inntil 2 og 3 nye naust utan krav om reguleringsplan. Vedlagt byggesak skal det vere landskapsplan og perspektiv som viser plassering av alle nausta samla for kvart område. Naust skal berre ha ei høgde, utan hems/bøtteloft, og ha saltak. Nausta skal ha variasjon i mønehøgde målt etter kote.*

*Nausta skal ha maks 36 m<sup>2</sup> grunnflate og ei mønehøgde som ikkje overstig mønehøgde på etablerte naust innanfor området, møneretning skal vere med gavl mot vatnet.*

### Regulering av fleire bustader vest for Øyre

*I område #4 vest for Øyre. vert det opna for etablering av fleire einebustader på basis av reguleringsplan. Reguleringsplan må ha særleg merksemd om effektiv arealutnytting og universell tilkomst.*

Figur 52 Område som kan vere aktuelt for fleire bustader på bakgrunn av reguleringsplan.



Figur 53 Kartskisse som viser avgrensing av dei ulike føreslåtte føresegningsområda.





## AUSTREPOLLEN

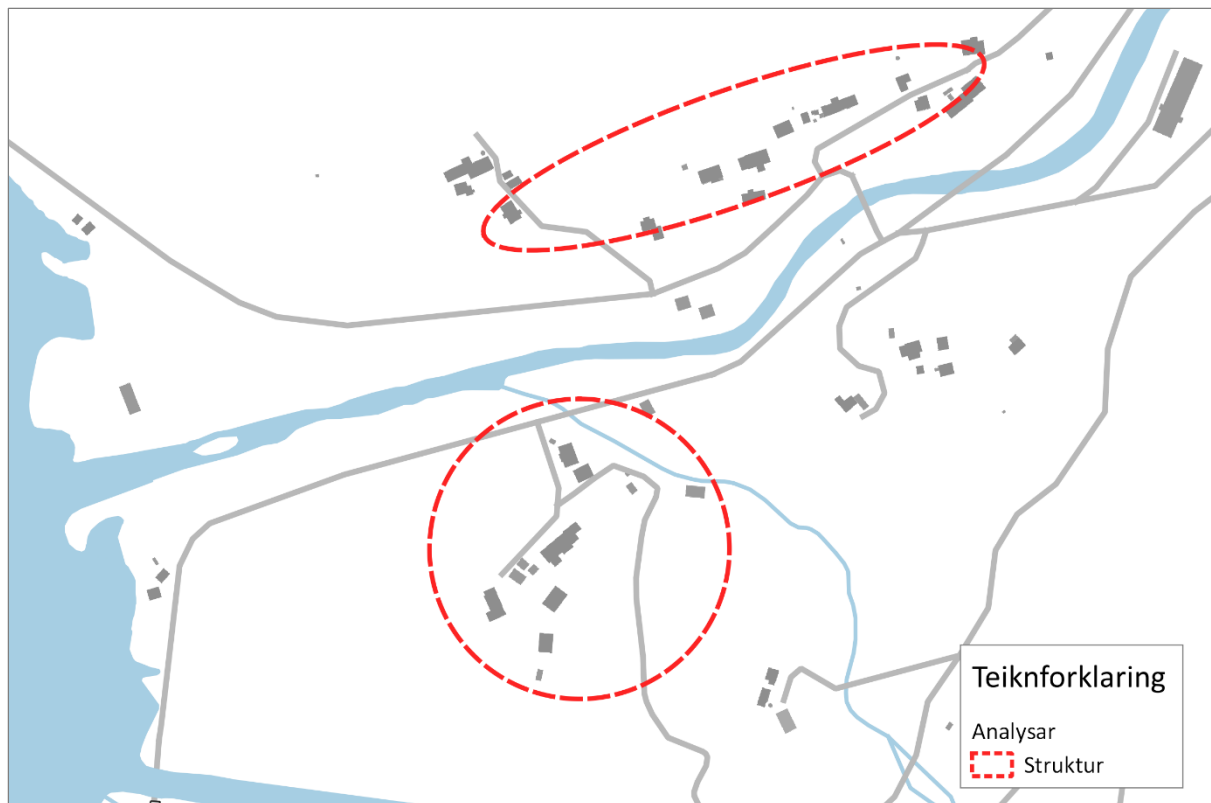
Austrepollen er bygd ut i aust-vest retning langs Austrepollaelva - mellom bratte fjell mot nord og eit litt slakare fjellparti mot sør. Utbyggingsmønsteret gjer bygda noko utflytande. På nordsida av elva er det ei rekke av hus langs vegen, medan det på sørsida er noko meir spreidd bygningsmønster, både langs elva og oppover i høgda. Her som i Nordrepollen har det vore lange jordbrukstradisjonar.

Årsdøgntrafikken i Sunndal varierer mellom 650-1300 avhengig av kor ein målar. Frå brua over Austrepollaelva og austover mot Folgefonntunnelen/Odda er den 1300 medan den på fylkesveg 107 mot Nordrepollen er 650. Vestover mot Sunndal er årsdøgntrafikken 850. Dette kan seie noko om mogleg støy og risiko for ulykker. I vegdatabasen til Statens vegvesen er det registrert to utforkjøringar ved brua. Det vert planlagd ny tunnel mellom Nordrepollen og Austrepollen, i så fall kjem trafikkmønster og støy til å endra seg i framtida. Kor tunellpåhugget kjem er ikkje avklart.

Figur 54 Bygg i rekke på Øvrehus nord i Austrepollen.



Figur 55 Bygningsstruktur i Austrepollen.



## Analyse

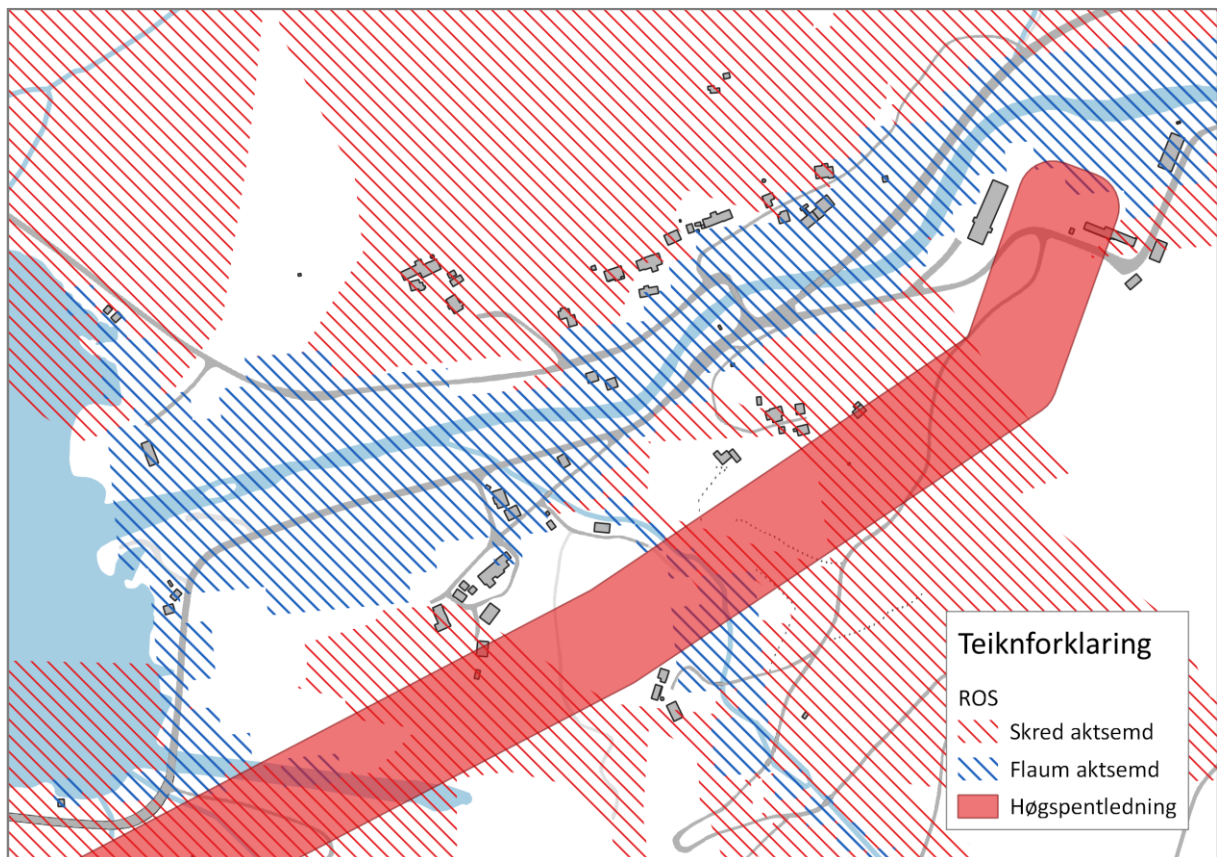
Risiko for skred og flaum er synleg i Austrepollen, noko som kjem tydeleg fram av aktsemdssonene på illustrasjonen under. Noko anna som også kjem tydeleg fram er at dei som opphavelig busette seg i Austrepollen har bygd husa sine slik at dei i hovudsak ligg klar av aktsemdssonene for flaum og skred. I tillegg til risiko for skred og flaum er det høgspenst som går over heile sørsida av Austrepollen og mot Sunddal.

Ei detaljert faresonevurdering av skred og flaum vil truleg avgrense risiko området noko. I samband med planlegging av tunell mellom Austrepollen og Nordrepollen vil truleg verte gjort slik faresonekartlegging for delar av nordsida av dalen. Då vil ein mest sannsynleg kunne gjere aktsemdssonene mindre og slikt sett «få» meir areal som kan vere gunstig å bygge på. Som for dei andre bygdene vi funksjonell strandsone i stor grad vere avgrensa av vegane.

Ser ein desse tre risikogrubbene saman slik dei er kartlagt no, er det lite areal igjen for lokalisering av nye bygningar. Som ein konsekvens av dei bratte fjella og elva som renner gjennom det sentrale flate landskapet i Austrepollen er det lite areal som i utgangspunktet er trygt å bygge på. Av dei område som ikkje er omfatta av aktsemdsonar er arealet i all hovudsak landbruksareal med dyrka mark og innmarksbeite. Landbruk er framleis ei viktig næring i Austrepollen og med på å halde kulturlandskapet i hevd.

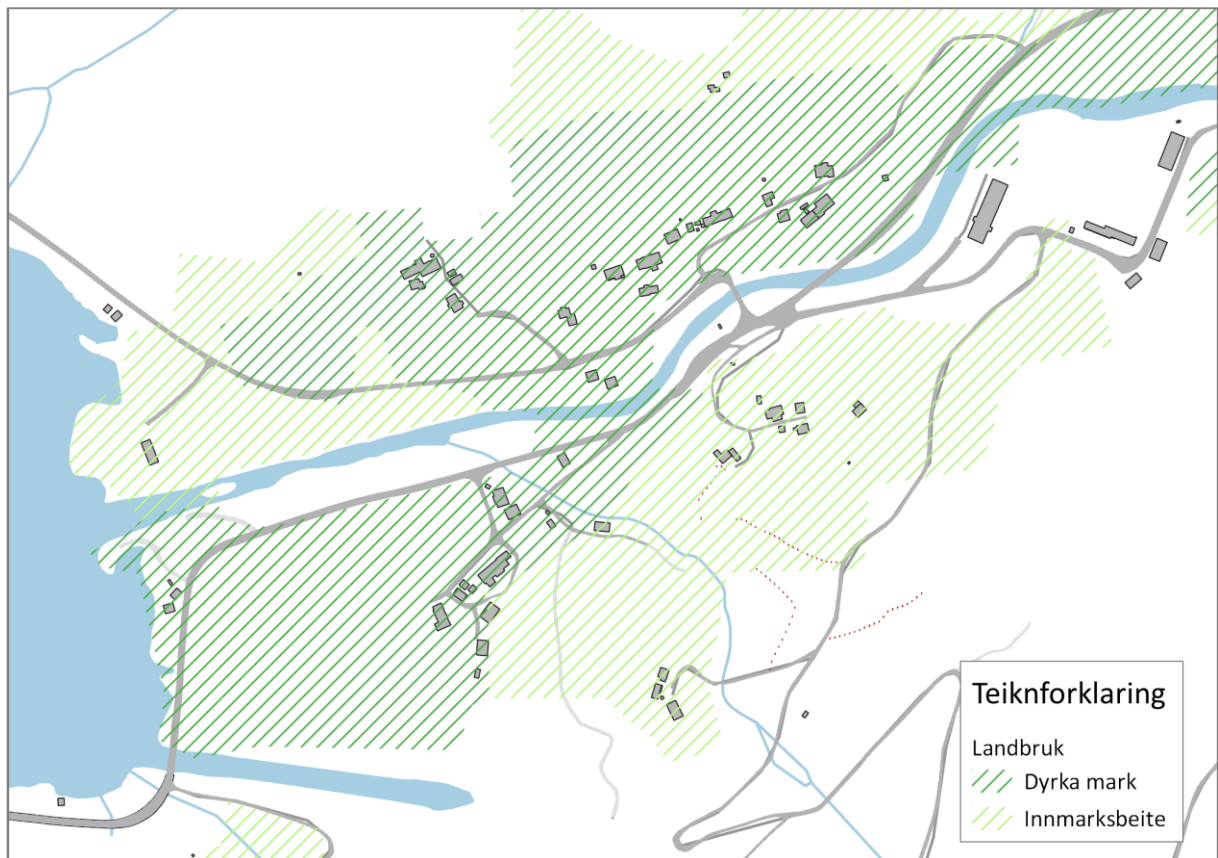
Som i Nordrepollen har det også Austrepollen vore busetnad i lange tider. Både automatisk freda arkeologiske kulturminne og eldre bygningar er med på å sette sitt preg på bygda og er element ein må ta omsyn til ved planlegging av nye bygg.

Figur 56 Aktsemdsområde for skred, flaum og høgspenst i Austrepollen.

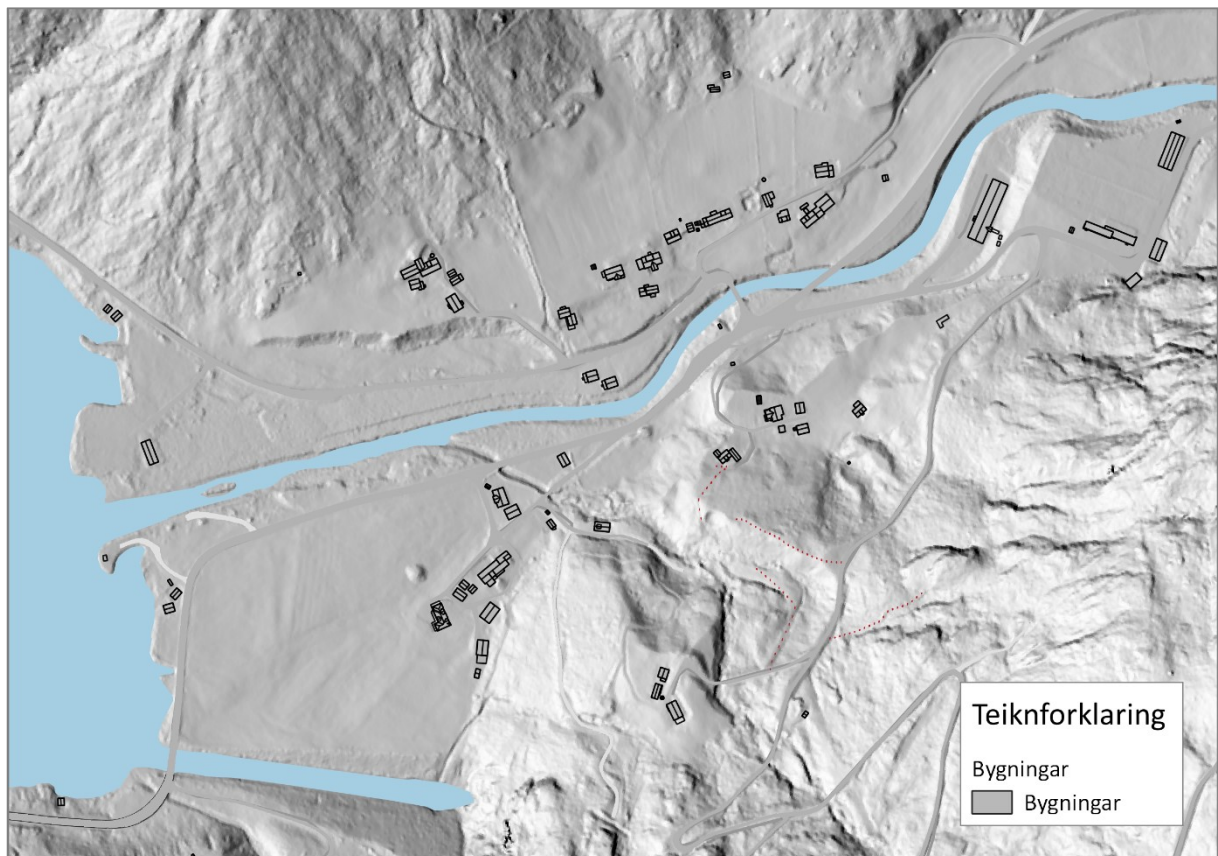




Figur 57 Dyrka mark og inmarksbeite i Austrepollen.



Figur 58 Topografi i Austrepollen med den flate avsetningsvifta til elva klart synleg.

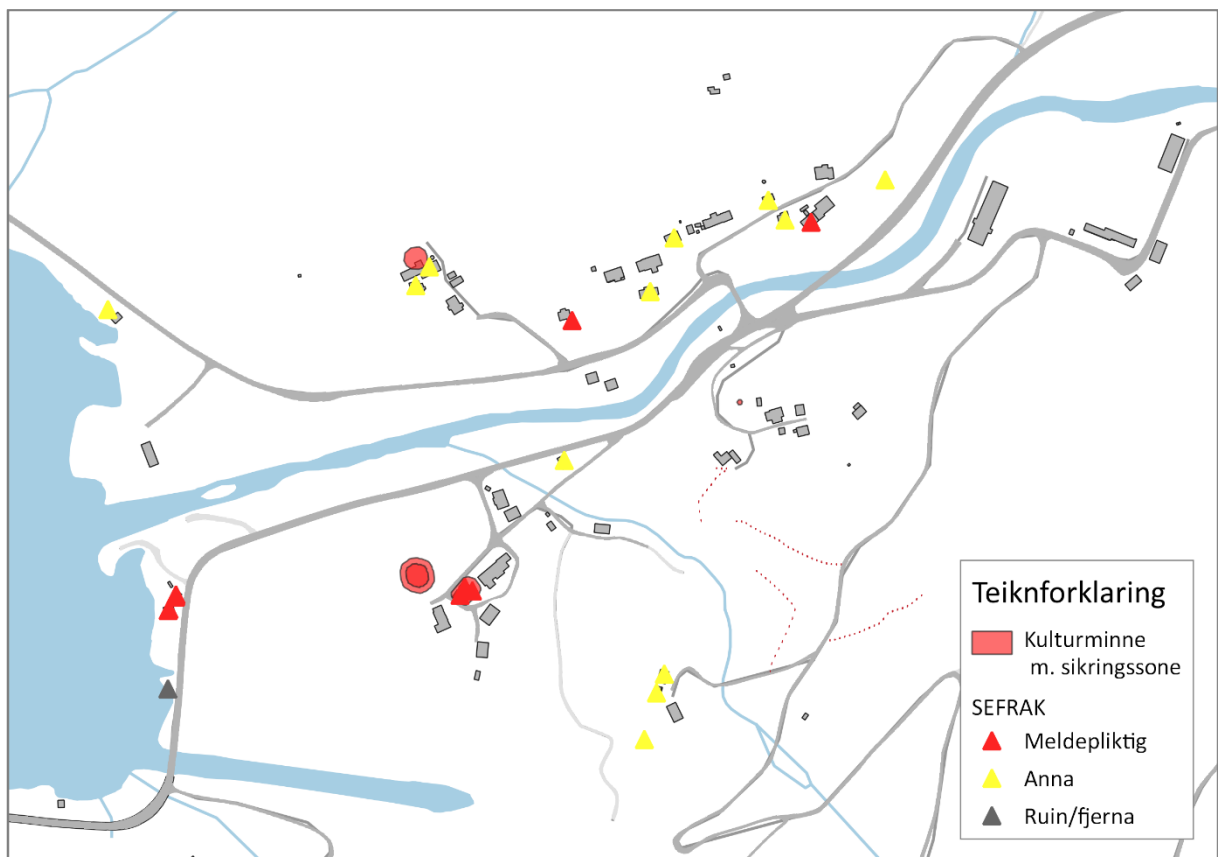




Figur 59 To eldre naust registrert i SEFRAK-registeret som verneverdig - det er ikkje teke sjølvstendig stilling til verneverdien.



Figur 60 Kulturminne og bygg registrert i SEFRAK-registeret.



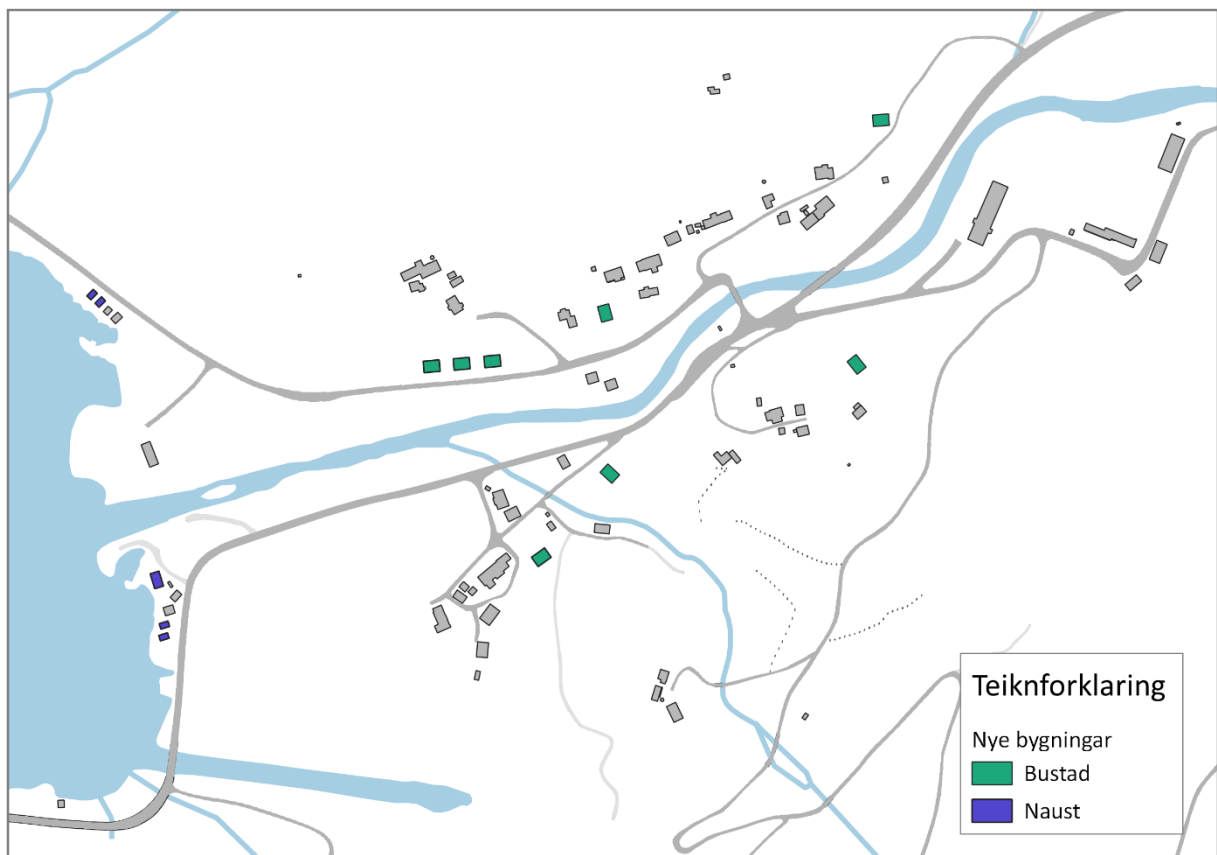
## Forslag og moglegheiter i Austrepollen

Som førande prinsipp ønsker vi og styrke allereie eksisterande strukturar framfor å spreie nye bustadar utover. Det betyr i praksis og konsentrere etablerte strukturar og fortette rundt eksisterande bustadar. På grunn av fare for skred og flaum og omsynssona rundt høgspenteleidningen er det ei klar avgrensning av tilgang til areal som trygt kan tilrådest bygd på. Det betyr at det er lite areal kor det er tilrådeleg og naturleg å lokalisere nye bygningar.

Forslag til nye bustader er lokalisert i høve til topografi, sol og område som kan sjåast på som trygge. Det vert tilrådd å gjøre ei grundig kartlegging av skred- og flaumfare for slik å få ein betre oversikt over aktuelt areal generelt, og spesielt for dei einkilde bygga som del av plan eller byggesak dersom dei ligg innanfor eller direkte tilgrensande til aktsemdsone for skred eller flaum.

Det endelige forslaget som er vist under er eit resultat av omarbeiding av vårt første utkast etter folkemøtet. Noen forslag er innarbeida medan til dømes eit forslag i skråninga vest for Nedrehus er forkasta på grunn av bratt terreng og ingen eksisterande infrastruktur.

Figur 61 Forslag til nye bustadar og naust i Austrepollen.



## Tilråding

I forslag til bustadtomter i Austrepollen er det tilrådd å styrke og bygge på dei eksisterande strukturane. Fortetting i dei noverande bustadområda vil vere med på å gi bygda ein tydelegare karakter ved å binde dei ulike klyngene meir saman. Samstundes er dette også av dei får områda som er relativt fri for fare for skred og flaum og vern av dyrka mark og kulturminne.

For bustader som ligg aleine tilrår vi at desse kan verte bygd ut utan krav om reguleringsplan. For dei tre bustadene i rekke i nordvest, ved Nedrehus, bør det vere krav om reguleringsplan for å sikre god arealutnytting og avklare grunntilhøve og risiko ved flaum.

Også strandlinja kan verte avgrensa og stramma opp ytterlegare. Dei etablerte naustområda vil vere tent med at det vert etablert nokre fleire naust for å gjere dei tydelegare og samtidig gjere områda meir opne og tilgjengelege. Nye naust vil også kunne vere eit verkemiddel for å gjere bygden meir attraktiv for tilflytting.

Eksisterande bygg er av ulik utforming, storleik og alder. Nye bygg må utformast på måtar som er med på å gi bygda eit meir eins og samanhengande uttrykk. Både moderne og tradisjonelle uttrykk kan nyttast, men byggehøgder, volum og møneretning bør haldast innanfor den variasjonen som finnast. Materialbruk, fargeval og val av taktekking bør tilpassast etablerte variasjonar for å ikkje å bryte opp biletet.

*Figur 62 Bygg med fjella i bakgrunn i Austrepollen. Denne og neste side.*







## Næring

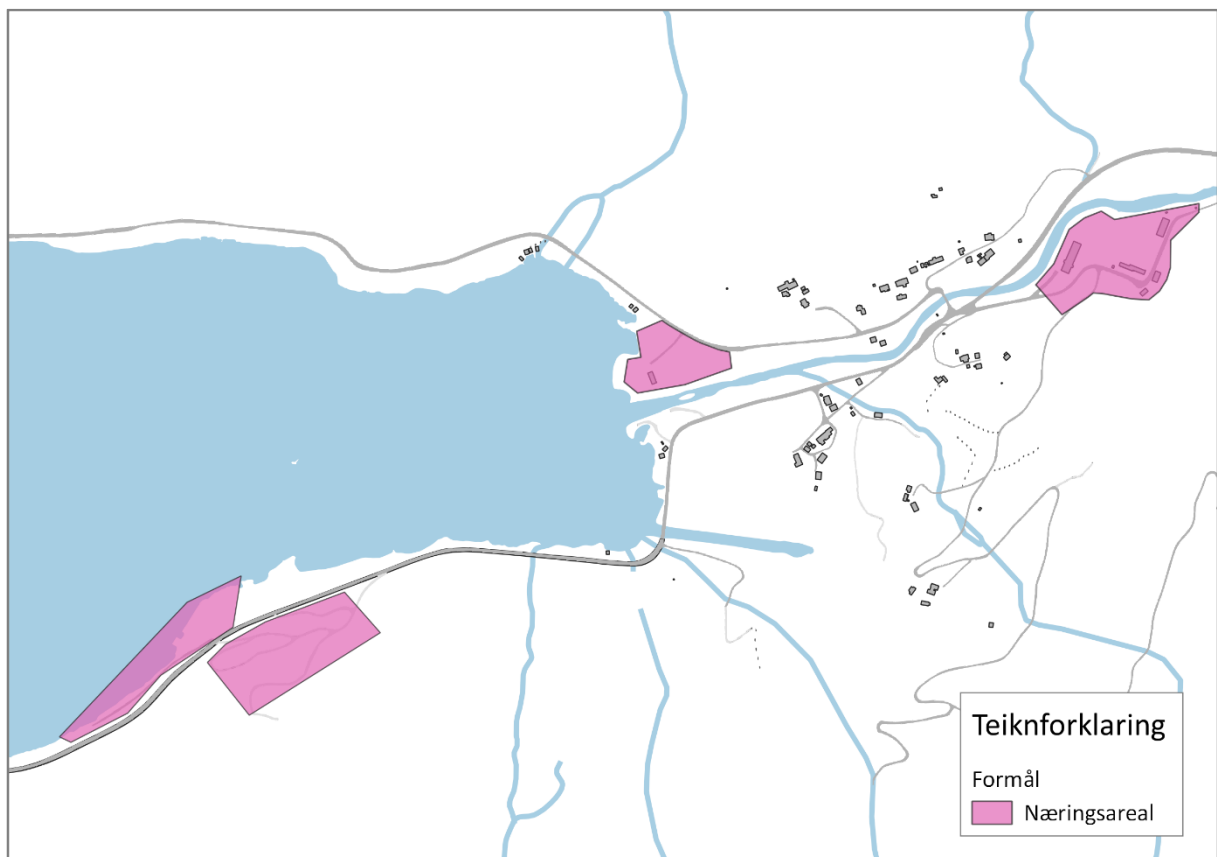
Til oppdraget ligger det å vurdere areal for næring. I motsetnad til bustad er arealbehovet for næringsverksemd svært avhengig av type næring. Dette gjeld krav til storleik så vel som type areal. Dertil kjem eventuell trong for tilknytning til vassdrag eller sjø, transportbehov, og liknande. På dette grunnlaget er det nødvendig å nøye seg med å peike på areal som kan nyttast til næring, men utan å og i nokon detalj rundt dette. Det vert gjort merksam på at det ikkje er gjort fullverdig konsekvensutgreiing i samband med forslaga.

I tillegg til areal som er markert på skissa nedanfor, vil det kunne vere mogeleg å romme mindre næringsverksemd i dei øvrige bygde strukturane, til dømes for mindre verkstader eller kontorar.

Næringsareal rundt Statskraft sitt anlegg kan med fordel fortettast dersom det gjeld næringar som kan samlokaliseras. Til dømas kan datalagring vere ein mogelegheit godt koplå til elektrisitetsforsyning og med stabile grunntilhøve. Elles er areal nord i elveosen eit område som kan nyttast, avhengig av type næring og med krav om god vurdering av fjernverknader. Ved tilgang på tunellmassar kan området ver vurderast heva som vern mot flaum.

Anlegget ved Veasteinane har allereie gjort store terrenginngrep og området kan nyttast også til annan næring. Ved tilgang på tunellmassar kan anleggsområdet utvidast forsiktig ved fylling i sjø.

Figur 63 Område eigna for næring i Austrepollen.



## Innarbeiding i kommuneplan

I det følgjande er det foreslått element som kan innarbeidast som føresegner eller retningslinjer i kommuneplanen for Kvinnherad kommune. Målet er å opne for noko utbygging utan reguleringsplan som ei «gulrot» for å fremje bustadbygging og andre element som sikrar attraktivitet på staden, samstundes som vesentlege kvalitetar vert sikra oppfylt som del av byggesakshandsaming. Formuleringane er meint som eksemplar på korleis desse omsyna kan verte skrivne som formelle føresegner/retningslinjer. Forslaga er med atterhald om at det truleg også vil vere andre omsyn enn dei vi har handsama, som må sikrast. For nokre av forslaga vil vi likevel meine at reguleringsplan er nødvendig, dette gjelder utbygging for dei tre bustadene i rekke i nordvest, ved Nedrehus.

### Nye bustader

Innanfor område #1 vert det opna for fortetting med inntil fem nye bustadhus utan at det vert kravd reguleringsplan. Plassering skal i hovudsak vere i tråd med tilrådingar i Moglegheitsstudien for Mauranger. For nye bustader skal volum, byggehøgde, møneretning, utforming, material og fargeval tilpassast omkringliggjande hus. Garasje/uthus kan godkjennast på tomte med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> og i ei høgde.

### Fritidsbustader

*Innanfor område #1 vert det ikkje høve til å etablere nye fritidsbustader og det vert heller ikkje innvilga bruksendring frå bustad til fritidsbustad.*

### Naust

*I område #2 og #3 vert det opna for etablering av høvesvis inntil 3 og 2 nye naust utan krav om reguleringsplan. Vedlagt byggesak skal det vere landskapsplan og perspektiv som viser plassering av alle nausta samla for kvart område. Naust skal berre ha ei høgde, utan hems/bøtteloft, og ha saltak. Nausta skal ha variasjon i mønehøgt målt etter kote.*

*I område #2 Det er høve til å bygge fellesnaust for til dømes kajakk eller tilsvarande små farkostar/utstyr. Fellesnaust kan ha ei grunnflate på inntil 60 m<sup>2</sup>, mønehøgde skal ikkje overstige mønehøgde på etablerte naust innanfor området.*

*Einskildnaust skal ha maks 36 m<sup>2</sup> grunnflate og ei mønehøgde som ikkje overstig mønehøgde på etablerte naust innanfor området, møneretning skal vere med gavil mot vatnet.*

### Regulering av fleire bustader ved Nedrehus

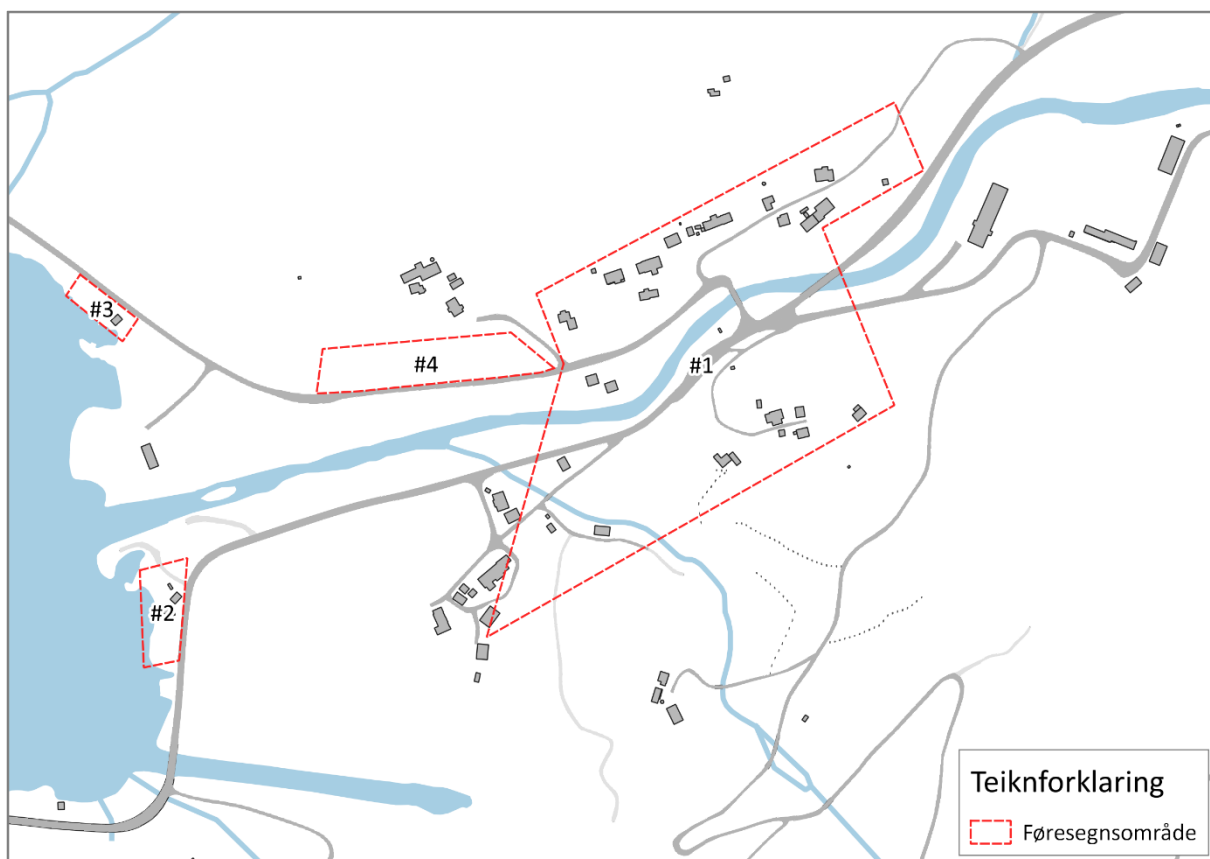
*I område #4 ved Nedrehus vert det opna for etablering av fleire einebustader på basis av reguleringsplan. Reguleringsplan må ha særleg merksemd om flaumfare, grunntilhøve og trafikkstøy.*



Figur 64 Område som kan vere aktuelt for fleire bustader på bakgrunn av reguleringsplan.



Figur 65 Kartskisse som viser avgrensing av dei ulike føreslåtte føresegnsområda.



## Vedlegg: Oppsummering av folkemøte

Folkemøte i regi av Bygdelaget og Kvinnherad kommune, vart halde på Mauranger samfunnshus onsdag 7. mars frå klokke 18:00. Det var om lag 35 frammøtte, i tillegg til representantar frå Kvinnherad kommune, både administrativt og politisk.

Kvinnherad kommune innleia møtet med informasjon om bakgrunn for moglegheitsstudiet, og korleis det skal nyttast som innspel til kommuneplanprosessen. Vidare vart det gitt ei orientering frå bygdelaget om prosessen dei har hatt dei siste åra om korleis utvikle Mauranger vidare. Dette vart presentert under tittelen «Kva treng ein stad som Mauranger?», med hovudpunkta: eit attraktivt lokalsamfunn, arbeidsplassar, tenester og utviklingsmoglegheiter. Konklusjon var at utan nye, attraktive bustadtomter vert det ikkje tilflytting til bygda og då står tenestetilbodet i fare for å forvitra med påfølgjande negative ringverknader. I presentasjonen frå bygdelaget vart det også peika på ulike konkrete utviklingsområde for bustadar i Sunndal og Nordrepollen. Deretter vart analysar og førebelse forslag frå 3RW arkitekter presentert.

Etter presentasjonane vart det diskusjonar rundt borda og presentasjon i plenum. Folkemøtet var ei blanding av eit orienterings- og arbeidsmøte der målet var å få kommentarar og innspel knytt til dei overordna tankane og forslaga som vart presentert. I det følgjande vert hovudpunkta frå innspel og kommentarar referert og kommentert.

Det var eit tydeleg, positivt engasjement på folkemøtet. Mange hadde noko på hjartet og la fram sine idear rundt bordene og i plenum. Det var generelt eit stort fokus på moglegheitene i Mauranger, spesielt i Sunndal, men også i Austre- og Nordrepollen. Prosessen bygdelaget har hatt i forkant har truleg vore medverkande til at forslaga som kom fram var både gjennomtenkte og godt argumentert for.

Svært mange innspel og idear kom på bordet. Det vitnar om stor merksemd om utviklingsmoglegheitene. Det kom tydeleg fram at den viktigaste drivkrafta for framtidig utvikling i Sunndal og elles i Mauranger, er barnehagen og skulen. Samstundes var det eit tydeleg fokus på landbruket og å unngå å bygge ned dyrka mark.

Av sentrale innspel og kommentarar var det særleg følgjande som vart trekt fram :

- Ynskje om fellesfunksjonar og fellestiltak
- At det er lite klart nytt tomteareal
- Trong for differensiering og at nokre bustadar kan byggjast «i morgon», medan andre må inngå som del i ein meir langsiktig strategi
- Promenade frå sentrum av Sunndal langs sjøen til Kalhageneset
- Unngå dyrka mark / bruke minst mulig dyrka mark til nye bygg
- Trafikksikringstiltak (Sunndal og Austrepollen)
- Viktig å ha med grunneigarane / skape vinn-vinn situasjonar
- Bruke massar som kjem som følgje av nye tunnelar
- Fokus på det som skjer rundt Mauranger (regionalt)

Eit forslag om å byggje på Kalhageneset vart poengtert av mange, både av di det er sett på som det mest attraktive området i Sunndal på grunn av soltilhøva og utsikt ut Maurangerfjorden. Det vart vidare peika på at ved eventuell utvikling av området er kompakte bustader, med god terreng- og landskapstilpassing og god utnytting viktig. Også forslag om å fylle ut i sjøen framfor Kalhageneset vart fremma, primært i samband med å etablere molo/småbåtanlegg. Leilegheiter sentralt i Sunndal og tettare buformer på Kalhageneset kan også vere eigna for eldre bebuarar. Dei som i dag bur i gardshusa

vert eldre og kan etter kvart kanskje tenkje seg å flytte til meir tilpassa og lett-haldne bustader. Dette kan medverke til å frigi gode einbustadar til unge og barnefamiliar.

Generelt handla mange av innspela også om korleis ein kan auke attraktiviteten for nye innbyggjarar, samt dei som måtte ynskje å flytte tilbake. Av tiltaka vart det mellom anna nemnt «strandpromenade» og auka tilgjenge til strandsona i Sunndal, trafikktryggleik og gang- og sykkelveg.

Konkrete innspel til nye tomter vert ikkje trekt fram i detalj her, men er, saman med innspel som vart sendt inn i etterkant av møtet, handsama som del av prosessen. Nokre innspel er heilt eller delvis teke inn i forslaga som ligg til grunn for rapporten, medan andre er vurdert ikkje å vere i tråd med den utviklinga av Mauranger vi ser som mest føremålstenlig og i tråd med intensjonane for prosjektet.

*Figur 66 Frå medverknadsmøte i Sunndal.*





**70M /**  
**31V**  
**3RW ARKITEKTER**