



Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 MASFJORDNES

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Samordna uttale - Offentleg ettersyn - Masfjorden - 32/6 m fl - Kvamme - turistformål grønstruktur naust bustader m.m. - detaljregulering

Vi viser til melding om offentlig ettersyn av detaljregulering for Kvamme i Masfjorden kommune. Vi viser òg til brev av 22.12.2017 der kompetanse til å samordne motsegn er delegert til Fylkesmannen. Fylkesmannen har fått utsett høyringsfrist til å gje samordna uttale til etter dialogmøte.

Formål

Reguleringsplanen vart lagt ut til offentlig ettersyn i to versjonar.

I alternativ ein er føremålet med planarbeidet å leggja til rette for etablering av tre bustader på tidlegare utskilte tomter, fem utleiehytter, samt tilkomstveg, parkering for ålmenta, tursti, friområde, ferdigstilling av kai, og etablering av flytebrygge på 12 meter med plass til 4 småbåtar. Det er og lagt ut eit mindre naustområde for eitt naust heilt sør i planområdet.

I alternativ to er det regulert inn bustader i områda som er regulert til turistanlegg i alternativ ein. Elles er planane like. Alternativ to består av plankart og føresegn.

Planstatus

I kommuneplanen er område sett som turistformål og LNF-formål. Etter det vi kan sjå så vart turistformålet teke inn i kommuneplanen ved rullering i 2005-2006. I Fylkesmannen si uttale til kommuneplanen datert 09.08.2005 står det:

«To mindre campingområde grensar mot sjø på Kvamme og på vestsida av Haugsværffjorden. Vi er skeptiske til avgrensinga av desse areala, særleg på Kvamme, der arealet er grunnlendt med mykje berg i dagen. Dette området bør bli trekt opp frå sjøen og utvida i bakkant. Dersom areala vert oppretthaldne er det ein føresetnad at eventuell utbygging skjer på ein skånsom måte, trekt opp frå sjøen.»

Kommunen valte etter dialog med Fylkesmannen å trekke turistformålet opp frå sjøen, jf. brev frå Masfjorden kommune datert 22.03.2006.



Statleg samordning

I denne saka har Fylkesmannen ikkje motteke varsel om motsegn frå andre statsetatar.

Fylkesmannen si vurdering

Planforslag 1

Planforslaget ein er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen og gitte dispensasjonar i området, med unntak av område sett til naust og småbåthamn, gangveg til småbåthamn, ei hyttetomt, nokre mindre tiltak i strandsona.

Fylkesmannen har merknadar til handteringa av strandsona i dette alternativet. Strandsona i området har opplagte verdier og er i all hovudsak ubyggd. Kommuneplanen opnar for tiltak knytt til turisme i delar av planområdet. Fleire av tiltaka er ikkje i samsvar med kommuneplanen. Vi stiller særleg spørsmål ved området for naust og småbåthamn som ikkje er i samsvar med verken arealformål eller byggegrense mot sjø. Det er også lagt inn ei 1,5 meter gangveg til dette området. Desse tiltaka førar til at ein spreiar tiltaka i strandsona over eit større område. Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til dette.

Delar av BFT 2 og snuhammar ligg i LNF-formål og i strid med byggegrensa mot sjø. Det er uklart for oss kvifor ein ikkje kan halde seg innafor turistformålet i kommuneplanen. Tiltaka bør trekkast bak.

Området mellom sjøen og turistformålet er sett til friluftformål. I dette området vert det opna for gangveg og for benkar og bord med meire. Det er lagt inn følgjande føresegn til området:

«5.1 Friluftsområde

5.1.1 Innanfor område GF kan det etablerast sti mot sjø, plasserast benkar, bord, bål plass og andre friluftretta aktiviteter. Det kan ikkje gjerast tiltak i område som vil vere til hinder for allmenta sin bruk av området.

5.2 Turveg

5.2.1 I området GF kan det etablerast turveg med 1,5 m breidde mot naustområde BUN og småbåtanlegg BBS»

Området der det vert opna for benkar, bord og bål plass mm., er stort og bør avgrensast. Slik det er no vert det vanskeleg å sjå verknaden av planen.

Plassering av turveg er avgrensa av eit føresegnsområde og føresegn 5.2.1. Om det skal anleggjast turveg er det viktig at denne følgjer terrenget og at terrenginngrepa vert minst mogleg. Dette bør gå fram av føresegna.

Planforslag 2

Planforslag to er ikkje i samsvar med overordna plan. Fylkesmannen vurderer at det er i kommuneplanen ein skal ta stilling til nye område for bustadar. Der kan ein sjå samla på behov og verknad. I tillegg er det berre utarbeida planskildring for det første alternativet. Planforslaget er slik sett ikkje ferdig utarbeida jf. plan og bygningslova § 4-2.

Utvida dialog med kommunen

I tråd med rutiane for samordning av statlege organ har Masfjorden kommune og Fylkesmannen ønska eit dialogmøte om planen, før det vert tek stilling til om det lyt fremjast motsegn. Møtet vart halde den 22.09.2020 på Teams.



Til stades frå Masfjorden

- Karsten Totland, ordførar
- Sveinung Toft, ass. rådmann
- Kjersti Furnes Soltvedt, ingeniør

Til stades frå Fylkesmannen

- Egil Hauge, seksjonsleiar
- Hege Brekke Hellesøe, seniorrådgjevar

Tema som vart drøfta

Det vart ønskja velkomen.

Kommunen orienterte innleiingsvis om at alternativ to ikkje lenger var eit aktuelt alternativ, og alternativet vart difor ikkje drøfta. Planalternativ ein og inngrepa i strandsona vart så diskutert.

Naust og flytebrygge

Kommunen foreslo å flytte naustet til vest for BFS, der det i dag allereie står ein bygning i dag. Fylkesmannen meite det var ein god løysing. Det var semje om at det er fornuftig at ei verksemd som driv med utleige i dette området bør ha ei moglegheit til å tilby sjøretta turisme. Det bør slik sett vere minimum ein båtplass knytt til verksemda. Det vart så diskutert om det finnest andre moglege plasseringar for båtplassar i nærleiken. Kommunen meinte at det ikkje er det, og at det i dette området allereie ligg ei fylling slik at nye inngrep kan haldast til eit minimum. Det vart semje om at det kan førast opp ei mindre flytebrygge og enkel kai i området. Flytebrygga skal vere knytt til turistformålet, men dei tre bustadtomtene kan også få båtplass her. Det må gå klart fram at terrenginngrep skal vere på eit minimum.

Friluftsområdet

Bruken av området vart diskutert og det vart semje om å avgrense området der ein kan sette opp benkar og bord med eit føresegnsområde. Det er viktig at tiltaka ikkje fører til privatisering av området. Det var semje om at turvegen skal følgje terrenget og eventuelle terrenginngrep skal vere på eit minimum. Dette må takast inn i føresegnene.

Snuhammar og BFT2

Kommunen presenterte eit forslag for korleis ein kan endre planen slik at BFT2 og snuhammar ikkje vert i strid med formål og byggegrensa mot sjø. Det nye forslaget innebar at tilkomstvegen vart flytta bak utleigehyttene. Fylkesmannen meinte at ei løysing med tilkomstvegen i forkant av hyttene i utgangspunktet er ei betre løysing for verdiane i strandsona. Veggen vil då vere eit skilje mellom privat området og tilgjengeleg området, og veggen kan nyttast som turveg med fritt utsyn til sjøen. Kommunen meinte at grunnen til at veggen i nytt forslag vart flytta bak hyttene, er at elles vart det vanskeleg å få både BFT2 og snuhammar innanfor formålet og ikkje i strid med byggegrensa mot sjø. Det vart semje om at veggen skal gå i forkant av utleigehyttene og at BFT2 vert flytta lengre vekk frå sjøen på andre sida av veggen, medan snuhammaren kan liggje som den gjer i planforslaget.

Eigedomstilhøve

For å få ein til ein langsiktig turistverksemd på staden er det uheldig om utleigehytter vert delt ifrå. Dette kan skape eit press på gjere dei om til private hytter. Vi meiner difor at føresegn 2.5.2, som seier at det innanfor byggeområda kan gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg, er uheldig. Kommunen bør i staden vurdere om ein skal ha føresegn om at ein i ikkje kan dele ifrå i område med turistformål.



Konklusjon

Fylkesmannen konkluderte i møtet med at den utvida dialogen i denne saka har ført fram og at kommunen vil følgja opp temaa (jf. ovanfor).

Vi legg dermed til grunn at kommunen forlenger medverknadsfasen for planarbeidet, jf. pbl. § 1-4. Når reguleringsplanen er utbetra i samsvar med ovanstående må Fylkesmannen ha planen til gjennomsyn og ny vurdering, før kommunen kan eigengodkjenne planen.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens vegvesen Region vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER