

MASFJORDEN KOMMUNE
Austfjordvegen 2724
5981 MASFJORDNES

Kunngjering av offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kvamme - gnr 32 bnr 6 m.fl. - Masfjorden kommune

Vi viser til brev datert 24.06.2020 om høyring av reguleringsplan for Kvamme i Masfjorden. Føremålet med planarbeidet er 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. Etter varsel om oppstart har prosjektet blitt redusert frå opphavleg plan som la til rette for bubilparkering, servicebygg, tømmeasjon mm. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen der området er sett av til fritids- og turistføremål og LNFR.

Formannskapet vedtok i tillegg til framlegget, at det også skulle sendast på høyring eit alternativ 2 med endra/ revidert plankart og føresegnar som regulerer bustadtomter inn i staden for områda for turistanlegg. Masfjorden kommune ber om at framlegg til reguleringsplan sitt alternativ 2 vert likestilt med hovudalternativet, og ber om at alle høyringsinstansar og andre som kjem med merknad til planforslaget tek stilling til begge framlegga og synleggjer dette på ein føremålstenleg måte.

Vestland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartmeldinga. For kommunane i Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

Planfagleg

Vurdering av alternativ 2

Vestland fylkeskommune ved seksjon for plan, klima og folkehelse har ved varsel om oppstart gjeve merknadar til den delen som gjeld utleiehytter. Vi meiner at ei endring til bustad på dette tidspunktet ikkje er godt nok utgreia. Bustadføremål er og i strid med kommuneplanen som regulerer området til fritids og turistføremål. Vi meiner området ikkje eignar seg til meir bustad grunna dei store avstandane til funksjonar i Masfjordnes, samt manglande tryggleik for born og unge. I tråd med regional plan for attraktive senter i Hordaland er det ynskje om å styrke dei allereie etablerte sentrumsområda og fortette i etablerte bustadområde. Masfjorden er ein av fleire kommunar i Vestland med ein låg befolkningsframskriving og derav eit lågt utbyggingspress. Det er difor viktig at kommunen planlegg bustad og anna utvikling i allereie etablerte sentrum og bustadområde slik at desse vert styrka og bidreg til ein meir fotgjengar-vennleg utvikling.

Vurdering og innspel på opphavleg plan

Til oppstart, i brev datert 25.02.2020 kom fylkeskommunen med merknadar om at planarbeidet måtte ta ekstra omsyn til tema landskap, arkitektur og estetikk, strandsone, universell utforming og barn og unges interesser. Vi meiner i hovudsak at desse merknadane er teke til følge i føresegnene, men har nokre kommentarar til det vidare arbeidet:

Vi meiner plasseringa av utleigehyttene er god ved at den ikkje råker landbruksjorda, og samstundes legg til rette for at opptil 70 prosent av arealet som var regulert til turistføremål no vert tilbakeført til landbruksføremål. Vidare ser vi at planen har lagt vekt på at terrenngrepa skal vere så små som mogleg, og meiner det er positivt at utleigehyttene er trekt opp i landskapet.

Estetikk og materialval

Vi saknar litt meir utfyllande føringar på estetisk utforming og arkitektur, og oppmodar om at planen legg til føresegnar på dette tema. Til dømes kan ein sette føringar om at dei nye bustadane og utleigehyttene skal ha same takform, takvinkel og/eller materialval. Nybygging bidreg med ein vesentleg del av samla utslepp av klimagassar. Ein bør difor legge inn føringar om at ein i materialval skal legge vekt på kor haldbart materialet er og at ein bør nytte dei materiala som gir lågast mogleg utslepp av klimagassar i eit livsløpsperspektiv.

Klima

Eit sentralt mål i klimaplanen for Hordaland er at: *«Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal»*. Planområdet ligg i overkant av 2 kilometer frå Masfjordnes som har både skule, barnehage og andre funksjonar. Området er ikkje godt tilrettelagt for mjuke trafikantar og ein må difor vente at dei nye bebuarane vert avhengig av bil til fleire av sine gjeremål. Dette vil bidra til å auke transportbehovet, og er ikkje i tråd med klimaplanen for Hordaland. I føresegnene er det sett krav om at det skal opparbeidast minimum to parkeringsplassar for kvar buening. For å støtte opp om ynskja utvikling i framtida meiner vi dette bør vere eit makskrav heller enn eit minimumskrav.

Vidare ber vi kommunen om å leggje til krav om at dei nye bustadane vert lagt til rette for lading av elbil. Å gjere denne type tiltak i byggefasen er kostnadseffektivt samanlikna med å gjere endringar seinare. Ei slik tilrettelegging vil både støtte opp om ønska utvikling innan bilparken, samstundes som tilgjengeleg lading i aukande grad er ein faktor som hever attraktiviteten til bustadar.

Universell utforming

Til oppstart kommenterte vi at minst ein utleigehytte bør oppfylle krav til universell utforming. I planskildringa står det at dette er teke til følgje og at utleigehyttene vil vere universelt utforma. Vi meiner føresegna 2.6 om universell utforming ikkje tydeleggjer dette godt nok, og ber om at føresegna vert presisert slik at ein sikrar at hyttene oppfyller krava.

Naust

Til oppstart kommenterte vi viktigheita av sikre ålmenta si tilgjenge i strandsona. Det er positivt at ein i føresegn 5.1 friluftsområde legg til rette for at ein kan etablere benkar og bål plass og andre friluftsrretta aktivitetar. Det er presisert at det ikkje kan gjerast tiltak i området som hindrar ålmenta si bruk av området. I planen legg ein til rette for å etablere eit naust i strandsona med ein storleik på inntil 40 kvadratmeter, som skal ha plass til båtar og anna utstyr vinterstid.

Då naustet og småbåtanlegget er tiltenkt utleigehyttene kan desse oppfattast som private og redusere ålmenta si kjensle av å vere velkomen i strandsona. Det er svært viktig at det ikkje vert sett opp element som hindrar ålmenta si ferdsle kring naustet. Under føresegn 3.4 Naust bør ein leggje til ei føresegn som sikrar at det ikkje vert sett opp privatiserande element i området.

Vegfagleg

Slik vi forstår oversendinga så er det lagt ut to versjonar av reguleringsplanen. Ein som i hovudsak gjeld 3 tidlegare frådelte bustadtomter, feriesenter og naustområde og ein som gjeld berre bustadområde med tilhøyrande naustareal.

Vestland fylkeskommune ved Infrastruktur og veg har ved varsel om oppstart gjeve merknadar til den delen som no inneheld feriesenter med meir. Vi er noko overraska over at ein no seint i prosessen vel og leggje ut ein alternativ plan samstundes.

Slik vi vurderer det bør ein gå inn for det alternativet som gjeld feriesenter, samt dei 3 tidlegare frådelte bustadtomtene. Dette med bakgrunn i at ein plan med overvekt av bustadar vil krevje trygg skuleveg til Masfjordnes. Det er det ikkje i dag. Vi har vanskeleg for å sjå at dette prosjektet kan bere eit krav om trygg skuleveg med gang- og sykkelveg fram til skulen. Vi vurderer at det er ei trafikal

utfordring at ein etablerer bustadområde i en distanse frå skulen som ikkje har krav på skuleskyss, samstundes som det ikkje er opparbeid tilfredsstillande tilbod til dei mjuke trafikantane. Dette utfordrar trafikktryggleiken på staden og fører til utrygg skuleveg. Dersom ein vel å gå vidare med alternativ 2, så skal det inngå krav i planen om etablering av trygg skuleveg fram til skulen på Masfjordnes.

Vidare må det inngå i føresegnene til planen at før det vert gjeve byggjeløyve for tiltak innanfor planen så skal avkøyrsepunktet opparbeidast etter Vegnormal N100. Vestland fylkeskommune skal godkjenna avkøyrsla. Vi ber om at svingradius = 9 meter vert påført plankartet i avkøyrsepunktet på Fv 570.

Samanfatning

Med bakgrunn i ovannemnde ber vi om at ein går vidare med det alternativet som vart lagd ut ved oppstart av reguleringsarbeidet, med hovudintensjon om feriesenter, naustområde og 3 tidlegare frådelt bustadtomter. Vi ber om at tekst ovanfor vert teken inn som føresegn med rekkjefølge når det gjeld etablering av tilkomst til Fv 570 frå planområdet. Dersom ein vel å gå vidare med alternativ 2 skal det innarbeidast i føresegnene krav om etablering av trygg skuleveg/gang- og sykkelveg fram til Masfjordnes skule

Kulturminnefagleg fråsegn

Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Me har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller merknader i høve nyare tids kulturminne innanfor planområdet. Me har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Elles gjer me merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Då planen omfattar areal i sjø har saka vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum. Dei har følgjande uttale i saka:

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Kvamme, gbnr 32/6, m.fl. kommune som kan bli direkte råka av reguleringsarbeidet. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid. Museet har derfor ingen merknader til reguleringa.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld alternativ 2, då vi meiner ein bør halde seg til opphavleg plan om å utvikle området til fritids- og turistføremål. Vidare har vi kommentarar på tema estetikk, materialval, klima, naust, vegteknisk og meldeplikta ein har på kulturminne. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule
Fagleiar, plan

Alette Hus Kråkenes
Rådgjevar, plan

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland Njøsavegen 2

Sakshandsamarar:

Alette Hus Kråkenes	SUD- Plan, klima og folkehelse
Sigmund Mathias Bødal	INV- Forvaltning og utgreiing
Solveig Lohne Rongved	KII- Kulturarv
Helene Moe	KII- Kulturarv