



NOTAT

Kommuneplanen sin arealdel for Samnanger 2017 - 2027

Vi viser til kommunen si oversending datert 05.05.17.

Arealdelen er godt gjennomarbeidd, og det er gjort grundige vurderingar av dei nye føreslåtte arealdisponeringane. Planskildringane gir ei god innføring i planen. Plandokumentet inkludert plankart og føresegner held eit høgt planfagleg nivå.

Generelt er det lagt inn ein betydeleg overkapasitet i planen både på bustader og fritidsbustader. Av konsekvensutgreiinga går det ikkje fram kor mykje ledig utbygd areal av bustader og fritidsbustader som ligg inne i gjeldande plan. Fylkesmannen ser at planen inneheld eit stort tal ledige tomter innanfor dei eksisterande byggeområda. I den samanheng er det positivt at kommunen har tatt ut byggeområde frå gjeldande plan som ikkje lengre er aktuelle, eller som etter dagens planlegging er konfliktfulle i forhold jordvern, landskap, naturmanfald etc. Kommunen har på den måten redusert noko av overkapasiteten av byggeareal i planen.

Fleirbrukshall/skule

Område OPT05 for ny fleirbrukshall er lokalisert til Lauvskarmyra, som i hovudsak er eit landbruksareal, der 15,3 av dei 21 dekar er fulldyrka mark. Fylkesmannen vurderer lokaliseringa som konfliktfull i høve til landbruksinteressene, og ønskjer ein dialog med kommunen på denne arealdisponeringa.

Kommunen bør se nærare på andre aktuelle lokalitetar for fleirbrukshall som er i mindre konflikt med det nasjonale jordvernmålet om å avgrense avgangen av dyrka mark. Til denne planen er det ikkje gjort tilstrekkelege vurderingar av alternative lokalitetar.

Datalagringscenter

Føreslått areal for datalagringscenter N07 i Børdalen har fått ei konfliktfull lokalisering. Elva gjennom området er verna vassdrag. Området kjem også i konflikt med jordvernet. 13 dekar er fulldyrka mark, 20 dekar er under nydyrking, og i tillegg er delar av arealet innmarksbeite.

Det vil vere vanskeleg å lokalisere anlegget utan at det vil gå på kostnad av jordvern og verna vassdrag I høve til risiko for flaum og ras er også lokaliteten utfordrande. Området ligg som fareområde i høve til ras, men geotekniske undersøkingar av området er ikkje gjennomført. Det vil seie at det er enda uklart om det er tryggleiksmessig forsvarleg å lokalisere datalagringssettret til denne lokaliteten i Børdalen. Fylkesmannen ønskjer nærare dialog om N07.

Industri

Fylkesmannen har ingen merknader til føreslått industriområde på N03, Raunekleiva. Ei lokalisering til det gamle steinbrotet her verkar å vere eit fornuftig plangrep.

Parkering

Fylkesmannen har ingen merknader til dei avsette parkeringsområda P01 på Myra og P02 på Høysæter.

Strandpromenade/naust

På KBA01 Ådland – Bjørkheim er det avsett areal for strandpromenade og naust. Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til at det kan etablerast ein strandpromenade og at eksisterande naustområde kan fortettast. Vi vurderer likevel denne arealdisponeringa som konfliktfull særleg i høve til strandsonevernet og naturmangfald, sidan det er lagt opp til større utfylling i sjøen for vesentleg del av strandsona i bukta. På Notaholmen midt i bukta er det registrert fleire fugleartar som er på raudlista, og på utsida av Bjørkheim er registrert eit gytefelt for torsk. Både fuglelivet på staden og gytefeltet vil vere sårbart i høve til dei utfyllingane som det her er lagt opp til.

Vi stiller oss positiv til strandpromenade og naust, under føresetnad at storleiken på utfyllingane blir vesentleg redusert, og da redusert til det som er absolutt naudsynt for å sikre framføring av strandpromenaden og plassering av nausta. Fylkesmannen fremjar dette som eit fagleg råd til planen. Ei redusert utfylling vil gjøre at konfliktnivået i høve til fugleliv og gytefelt blir vesentleg redusert.

Bustader

Generelt er det lagt inn langt fleire bustader i planen enn det som er behovet i kommuneplanperioden. Likevel har kommunen klart å avgrense konfliktnivået i høve til viktige verdiar. Dei innlagte bustadområda er generelt lagt utanom oppdyrka areal. Eit fagleg råd til kommunen er å sjå nærare på utbyggingsrekkefølgja for bustadområda, for å sikre at allereie regulert bustadområde blir ferdig utbygd før nye bustadfelt blir opna.

Fylkesmannen ønskjer dialog på bustadområde B19 på Boltastadhaugen. Delar av feltet er kjem i direkte konflikt med dyrka mark. Dagens tilkomst er vidare bratt. Ein alternativ tilkomst vil gi betydelege terrenginngrep, og vil også bli konfliktfullt å etablere i høve til

landbruksinteressene. Overkapasiteten av bustader i planen gjør at behovet for dette området er lite når ein ser planen under eitt.

Spreidde bustader

Kommunen har gjort gode vurderingar for dei spreidde bustadområda. Generelt er nye spreidde bustader lokalisert til område som er godt etablerte med bustader frå før. For dei fleste avsette areala har kommunen unngått å legge bustadene i konflikt med landbruksinteressene. Av dei ti utlagde områda, vurderer Fylkesmannen at åtte av dei er lite konfliktfulle og kan difor tilrå desse. Vi kan tilrå følgjande spreidde bustadområde:

- SB05 Trengereid
- SB06 Hisdalen – Raunekleiva
- SB07 Tveiterås
- SB08 Tveit 1
- SB09 Tveit 2
- SB10 Totland
- SB15 Gaupholm
- SB18 Utskot

Vi vurderer også at det meste av SB19 på Kvernes er lite konfliktfull, sidan desse bustadene er lagt til eit etablert bygningsmiljø. Vår merknad til SB19 er den austlege teigen som er lagt ut. Den er lagt til eit skogareal med høg bonitet, og som ligg eit stykke unna eksisterande bygningsmiljø. Bustader her vil bidra til ei oppsplitting av skogarealet og LNF-området. Fylkesmannen ønskjer dialog på den austlege teigen, men har ikkje merknader til den resterande delen av SB19.

Sjølv om arealet ikkje ligg direkte på dyrka mark, er området omgitt av dyrka mark på fleire sider. Bustader i dette området vil dermed bidra til ei oppsplitting og fragmentering av landbruksareala i området, og vil gi driftsmessige ulemper for landbruket. Det er også vesentlege naturverdiar området. Den raudlista arten vipe hekkar i området. Dette er ein art som er avhengig av samanhengen i kulturlandskapet og landbruksareala. Fylkesmannen ønskjer dialog om SB11 på Frøland. Vår vurdering er også at kommunen ikkje vil vere avhengig av å få SB11 inn i planen, sidan det samla arealet på nytt bustadareal i planen dekker behovet med god margin i planperioden.

Fritidsbustader

I planen er det avsett 538 dekar for framtidige fritidsbustader. I tillegg ligg det inne eit betydeleg tal med ferdig regulerte fritidsbustadtomter innanfor dei eksisterande fritidsbustadområda. Fylkesmannen vurderer generelt at det er viktig å samle utbygginga av fritidsbustader til området rundt Eikedalen, sidan dette området har over lagt tid vore prioritert som utfarts- og fritidsbustadområde i kommunen.

F04 Totræna 1 og 2

I dette området er pr. i dag få fritidsbustader. I kommuneplanen er det foreslått eit 72 dekar stort område for framtidige fritidsbustader. Dette området kjem i tillegg til eit eksisterande fritidsbustad på over 100 dekar som enda ikkje er utbygd. Fylkesmannen si vurdering er at det ikkje bør opnast for nye fritidsbustader knytt til Totræna-området. Verken den eksisterande eller framtidige fritidsbustadområdet bør realiserast. Ei opning for fritidsbustader her i større skala, vil opne for ei ny utviklingsretning for hyttebygging i kommunen, og kome i eit konkurranseforhold til ei ønskjeleg utvikling i Eikedalen-området, og dermed svekke ei vidare satsing i Eikedal-området.

At fritidsbustadområdet grensar til eit friluftsområde/lysløype vurderer vi som eit lite tungtvegande argument for ei større hyttesatsing i området. Ei utbygging i Totræna vil kome i konflikt med landbruksinteresser i området. Behovet for nye fritidsbustader i planperioden vil vere dekt med stor margin gjennom ei utbygging i Eikedalen- og Kvitingen-området. Fylkesmannen ønskjer dialog om F04 Totræna 1 og 2.

F12 – F15 Kleivane – Kvitingen

I området Kleivane – Kvitingen er det lagt ut til saman 223 dekar som framtidig fritidsbustadområde fordelt på område F12 – F15. Generelt vurderer Fylkesmannen at fortetting om mindre utvidingar av eksisterande fritidsbustadsområde vil vere eit forsvarleg plangrep. Medan utlegging av større nye område vil vere konfliktfulle, særleg i høve til friluftsiinteressene i området og av omsyn til landskapsverdiane.

For område F12 Kleivane og F13 Kvitingen sør støttar Fylkesmannen at området kan fortettast, og dei utvidingane som er lagt inn kan forsvarast.

F14 Kvitingen vest og F15 Kvitingen nord vurderer vi som konfliktfulle særleg i høve til friluftsliv og landskap. F14 ligg innanfor eit regionalt viktig friluftsområde med A-verdi. F15 vil i større grad enn F14 gå inn i eit heilt nytt landskapsrom, og vil bli dominerande i landskapet på grunn av at terrenget stiger steilt opp i frå vegen. Både for F14 og F15 vil det fortetting og mindre utvidingar knytt til eksisterande fritidsbustader vere ei god planløyning. F14 ligg etre til rette for fortettingar og utvidingar enn F15, sidan er er det samla talet på fritidsbustader høgare, medan innanfor F15 går ein i større grad inn i eit heilt nytt landskapsrom. Fylkesmannen ønskjer dialog på fritidsbustadområda F14 og F15.

Fylkesmannen vurderer også at fortetting og mindre utvidingar av områda F12 – F15 samla sett vil dekke behovet i planperioden. Dessutan vil ei større satsing i Kvitingen-området bidra til å svekke hovudplangrepet, som er å satse på Eikedalen som det viktige fritidsbustad- og utreiseområdet i kommunen.

F18 og F25 Eikedalen 1 og 8

Nye fritidsbustader lokalisert til F18 og F25 vil ligg vesentleg høgare i landskapet enn eksisterande fritidsbustader, og vil ligge i eit relativt bratt terreng. Dette gjør at fritidsbustadene framstå som dominerande i landskapsbildet. Fritidsbustadene vil også kome inn i eit landskapsrom heilt utan tekniske tiltak, og vil dermed ha ei oppslittande verknad på eit samanhengande naturlandskap. F18 vil også gi reduksjon i storleiken til tilgrensande INON-område.

I dei eksisterande fritidsbustadområda på nedsida av både F18 og F25 er det enda mange fritidsbustadtomter som enda ikkje er bygd ut. Det vil seie at det enda er stor ledig kapasitet innanfor dei ferdig regulerte fritidsbustadområda. Det same gjeld for tilgrensande fritidsbustadområde i Kvam. Også her er det stor ledig kapasitet innanfor dei eksisterande fritidsbustadområda. Fylkesmannen meiner derfor at innanfor planperioden ikkje ligg føre eit behov for å regulere nye fritidsbustader i Eikedalen. Vi ønskjer dialog om F18 og F25.

Føresegn § 13 – Byggegrense langs sjø og vassdrag

Føresegn § 13.1

Vi vil minne om at byggegrense innanfor LNF-føremålet mot sjø kun er retningsgivande. Det vil seie at innanfor LNF-føremålet gjeld byggeforbodet mot sjø i § 1-8 fullt ut. Det betyr igjen at alle byggetiltak innanfor LNF-føremålet i 100 m-sona mot sjø (eventuelt med unntak av stadbunden næring) må behandlast som dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova direkte.

Føresegn § 13.2

Kommunen har lagt inn ei generell byggegrense mot vatn, elvar og vassdrag på 30 m og langs bekkar 5 m. Som ei generell føresegn, vurderer Fylkesmannen at det her blir opna for byggetiltak for nær opp mot vassdrag. Særleg mot verna vassdrag vil ei slik byggegrense vere konfliktfull.

Ei byggegrense på 5 m mot bekk som generell regel vil mange stader kunne gi byggetiltak inn i det naturlege vegetasjonsbeltet og kantsona inn mot bekken. Det vil også kunne gi utbygging inn i naturlege flaumsoner, og bidra til oppsplitting og fragmentering av dei naturlege tilhøva knytt til bekkelaup. Fylkesmannen ønskjer dialog om føresegn § 13.2.

Konklusjon

Fylkesmannen vil be om dialog på følgjande arealdisponeringar i planen:

- N07 Børdalen – datalagringsseter
- OPT05 Lauvskarmyra – fleirbrukshall
- B19 Bolstadhaugen – bustader
- SB11 Frøland – spreidde bustader
- SB19 Kvernes – spreidde bustader
- F04 Totræna 1 og 2 – fritidsbustader
- F14 Kvitingen vest – fritidsbustader
- F15 Kvitingen nord – fritidsbustader
- F18 Eikedalen 1 – fritidsbustader
- F25 Eikedalen 8 – fritidsbustader
- § 13.2 Byggegrense mot vassdrag på 30 m og bekkar 5 m

Vi har fagleg råd om at KBA01 blir redusert til det som er absolutt naudsynt for å sikre framføring av strandpromenade og plassering av naust.