



## SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Roald Aandahl	Arkivkode: FE - 142
Arkivsaksnr: 13/77	Løpenr: 17/7561
Sakstype: Politisk sak	

### SAKSGANG

#### Førebuing til mekling hos fylkesmann

##### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

**Naturutvalet ønskjer følgjande endring i føresegna skal diskuterast med fylkesmannen for å sikre heimelgrunlaget:**

Føresegn 28.3 vert endra til:

Eigedomar i LNF-område bygd med bustadhus med følgjande bygningstype registrert i matrikkelen er å rekne som LNF- område kor spreidd bustadbygging er tillete.

111 - Einebustad

112 - Einebustad m/hybel sokkelleil.

121 – Tomannsbustad. Vertikaldelt.

121 – Tomannsbustad. Horisontaldelt.

I disse områda kan følgjande tiltak tillatast inntil maks. 25 meter frå huset:

- Tiltak etter pbl. §20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
- Etablering av vass og avlaupsanlegg.

*Heimel:* pbl. § 11-7 nr 5 b og § 11-11 nr. 2

**For å hindre motsegn frå styresmaktene er naturutvalet villige til å mekle om følgjande punkt:**

- Område OPT1 kan takast ut av planen og tilbakeførast til Inf.
- Industriområdet i Børdalen vert liggjande som i planutkastet. Det presenterast ulike stader for erstatningsareal for landbruksjord. Småjusteringar som ikkje hindrar utbygging kan meklast om.
- KBA01 – Strandpromenaden forsøkast opprettheldt slik ho ligg i planutkastet. Om utfylling i sjø må reduserast, skal det vere så lite som mogleg.
- B19 kan takast ut av planen i tråd med innspel frå grunneigarar, landbrukskontor og fylkesmann.
- SB11 kan reduserast for å auke samanheng i landbruksareal.
- Frittliggjande del av SB19 til vest, kan takast ut av planen, og areal i tråd med grunneigar sitt innspel leggjast til Inf- spreidd byggjeområde.
- Det skal kuttast minst mogleg i hytteområda. Følgjande rangering er retningsgjevande for eventuelle kutt: a) F18, b) F15, c) F04, d) F05, e) F15, f) F25

8. Endring av føresegn §13.2 til:  
*Byggjegrense mot Tysseelva og Frølandselva er 50 meter.*  
*Byggjegrense mot vatn, elvar og vassdrag er generelt 20 meter.*  
*Byggjegrense langs bekkar utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser i etablert byggeområde er 5 meter.*

**Følgjande suppleringar innarbeidast i kommuneplanen sin arealdel 2017-2027 etter merknader frå styresmaktene:**

1. Bandleggingssone for høgspent - H740 vert lagt inn i planen.
2. Det vert lagt inn følgjande tekst i gjennomføringssone H810\_30:  
Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnettet.
3. Det settast inn eit føresegn til H810\_30 som seier:  
Det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.
4. Det vert lagt inn følgjande tekst i gjennomføringssone H810\_19:  
Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av høgspent. Det skal settast av buffersone i samråd med Statnett.
5. Omgrepa frå Regional plan for attraktive senter innarbeidd i omtalen av senterstruktur, og det blir supplert med naudsynte vurderingar kring senter og definering av senterstruktur.
6. Det blir i planskildringa teke inn ein tekst som skildrar korleis arealføremålet sentrumsføremål har blitt avgrensa i kommunen sine tre sentra.
7. Det utarbeidast føresegn og skildring om samtykkehandsaming og handelsanalyse i tråd med føringane i regional plan for attraktive senter i Hordaland.
8. Det leggjast inn følgjande føresegn til Inf-spreidd:  
Alle byggesøknader på ubebygd areal, skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.  
*Heimel: kulturminnelova §§3, 8 og 9.*
9. *Det vert lagt inn omsynssonar for automatisk freda kulturminne med følgjande tilhøyrande føresegn:*  
*I omsynssone d er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt, jf. kulturminnelova § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.*
10. I plankartet blir det lagt inn omsynssone c rundt Notaholmen og Treskoverkstaden på Reistad, med følgjande tilhøyrande føresegn:  
*Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.*
11. Følgjande føresegn vert teken inn under generelle føresegner:  
*Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak.*
12. Følgjande føresegn vert teken inn under generelle føresegner:  
*Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.*
13. I føresegnene for gjennomføringssone H810\_36 blir det lagt inn følgjande tillegg:  
*Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen.*
14. Følgjande tekst blir teken inn i føresegnene for mellomalderkyrkjestaden/omsynssone d: *Den mellomalderiske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til*

*gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.*

15. Følgjande formulering takast inn som byggjegrænse:

Byggjegrænse rundt alle nettstasjonar er 5 meter.

16. Føremålet definert som «natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur» endrast til akvakultur.

#### **Dokument som er vedlagt:**

Fråsegn til offentleg ettersyn av Kommuneplanens arealdel 2017-2027 - Samnanger kommune. NVEs referanse: 201306554-4

Førebels administrativt fråsegn til kommuneplanens arealdel

Innspel til kommuneplanens arealdel

Offentleg ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2017-2027, Uttale

Førebels uttale til kommuneplan Samnanger

Samnanger kommune - Kommuneplanen sin arealdel for 2017 - 2027 - Offentleg ettersyn -

Riksantikvaren sitt innspel

SV: Kommuneplan Samnanger

---

#### **Kva saka gjeld:**

Etter høyring av kommuneplanen sin arealdel er det komen inn ein rekkje merknader både frå private, og offentlege styresmakter. Kommunen er invitert til meklingsmøte hos fylkesmannen 25.08.2017 og har difor trong for handsaming av dei offentlege merknadene før dette møtet. Resten av merknadene vert handsama på det ordinære møtet 12.09.2017.

Fylkesmannen har bedt 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

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

I tillegg til dette ønsker kommunen ei endring i føresegna for å sikre heimel for at ein kan tillete mindre tiltak på bygde tomter i LNF-område.

## **Vurderingar og konsekvensar:**

### **Bygging av mindre tiltak på bebygd eigedom i LNF område:**

Administrasjonen finn ikkje at det ligg tilstrekkeleg heimel i plan- og bygningsloven pbl. § 11-11 nr. 1 for å kunne oppretthalde føresegn 28-3 om bygging av mindre tiltak på bebygd eigedom i LNF område. Denne føresegna har vert «godkjent» i fleire kommuneplanar i regionen, men om ikkje lovheimelen er på plass vil føresegna berre vere å rekne som ein retningsline. Administrasjonen har ønske om at lovheimelen er riktig, og har difor stilt spørsmål til departementet om kva løysing dei anbefaler. Me fekk følgjande svar.

### **Uttale frå departementet om bygde tomter i LNF område**

Vi er godt kjent med problemstillingen du nevner. Løsningen for kommunen er å vedta bestemmelser for spredt boligbygging i LNFR-områdene. Dette er ordningen loven legger opp til. Boliger i LNFR-områder blir da likestilt med øvrige boliger. Dette vil gi tilsvarende forenklingseffekt for "garasjeunntaket" i LNFR-områder. Endring til spredt innebærer at oppføring av garasjer og mindre tiltak på eksisterende bygninger kan gjøres i tråd med plan. Ordningen er vist som eget underformål i pbl. § 11-7 nr 5 b.

Pbl. § 11-11 nr. 2 stiller krav om at formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering angis i planen. Dette kan løses på flere måter. Det mest avklarende er om aktuelle nye og eksisterende utbyggingspunkter markeres på plankartet. Hvis dette ikke er hensiktsmessig, har departementet akseptert at det blir angitt gårds- og bruksnummer på de tomtene som kan bebygges, eller at det henvises til matrikkelen. Bestemmelsene må gi en klar avgrensning av bebyggelsens omfang, f.eks. ved angivelse av maksimal størrelse (BYA, BRA, høyder) og antall bygg. I tillegg må det angis om bestemmelsen gjelder bolig, fritidsbolig eller annet formål. Kommunen bør vurdere om det er grunnlag for ulike bestemmelser i ulike deler av kommunen, og om det kan være enkelte soner der det ikke skal legges opp til utvidelser av eksisterende bebyggelse.

Et viktig spørsmål er hvordan slike endringer av kommuneplanen skal utredes.

Konsekvensutredningen skal være overordnet og beslutningsrelevant, og se de aktuelle områdene i sammenheng når det gjelder mulige virkninger for miljø og samfunn. Dette kan altså gjøres relativt enkelt, der det fokuseres på antatte virkninger. I konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen er det rammene for den nye utbyggingen som tillates med en slik bestemmelse som skal utredes. Det må være tilstrekkelig med en områdevis gjennomgang av områder der det åpnes for utvidelser av eksisterende bebyggelse, for eksempel bygd for bygd. Hensikten med en slik gjennomgang må være å avdekke om det er noen tomter som ligger i sårbare områder, for eksempel nær et vassdrag, i rasutsatt område eller inntil dyrka mark, der det kan være grunner til å ikke tillate utvidelser av eksisterende bebyggelse – eller det er behov for bestemmelser som ivaretar nevnte hensyn.

### **Administrasjonen sin kommentar:**

Departementet er her enig med kommunen i at lovheimelen me har nytta er for svak, og løysinga er å omtale dei bebygde tomtane som LNF-spreidd område. Om me gjer det på denne måten vil føresegna til LNF- spreidd gjelde for desse tomtane, mellom anna med minsteavstander til dyrkamark etc. Me vil difor foreslå at me forsøker å få endra føresegn 28.3 frå:

28.3. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast inntil maks. 25 meter frå huset:

- a) Tiltak etter pbl. §20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
- b) Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
- c) Etablering av vass og avlaupsanlegg.

*Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1*

*Til:*

28.3. Eigedomar i LNF-område bygd med bustadhus med følgjande bygningstype registrert i matrikkelen er å rekne som LNF- område kor spreidd bustadbygging er tillete.

111 - Einebustad

112 - Einebustad m/hybel sokkelleil.

121 – Tomannsbustad. Vertikaldelt.

121 – Tomannsbustad. Horisontaldelt.

I disse områda kan følgjande tiltak tillatast inntil maks. 25 meter frå huset:

a) Tiltak etter pbl. §20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.

b) Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.

c) Etablering av vass og avlaupsanlegg.

*Heimel:* pbl. § 11-7 nr 5 b og § 11-11 nr. 2

***Administrasjonen sin innstilling:***

Føresegn 28.3 vert endra til:

Eigedomar i LNF-område bygd med bustadhus med følgjande bygningstype registrert i matrikkelen er å rekne som LNF- område kor spreidd bustadbygging er tillete.

111 - Einebustad

112 - Einebustad m/hybel sokkelleil.

121 – Tomannsbustad. Vertikaldelt.

121 – Tomannsbustad. Horisontaldelt.

I disse områda kan følgjande tiltak tillatast inntil maks. 25 meter frå huset:

a) Tiltak etter pbl. §20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.

b) Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.

c) Etablering av vass og avlaupsanlegg.

*Heimel:* pbl. § 11-7 nr 5 b og § 11-11 nr. 2

***Fylkesmannen sin merknad om fleirbrukshall/skule***

**OPT05**

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.

***Administrasjonen sin kommentar:***

Administrasjonen meiner at Lauvskarsmyra ville vore ein god plassering for fleirbrukshall. I områdereguleringssplan for Bjørkheim er området regulert til LNF-område. Områdeplanen gjeld framfor kommuneplanen for dette området, og det skisserte arealet ville berre angi kommunen sin framtidige intensjon for bruk av området. Konfliktnivået både med omsyn til jordvern og med grunneigarar er stort.

***Administrasjonen sin tilråding:***

Område OPT1 vert teken ut av planen og tilbakeført til Inf.

***Fylkesmannen sin merknad om 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 datalagringscentret til denne lokaliteten i Børdalen. Fylkesmannen ønskjer nærare dialog om N07.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Det er riktig at plasseringa av datalagringscenter er konfliktfull, og vil ha trong for vidare undersøkingar i reguleringsplan for å kunne gjennomførast.

**Risiko:**

Etter dialog med geolog og synfaringar er det etter administrasjonen sin vurdering avsett naudsynt areal for å kunne etablere datalagringscenter i Børdalen. For den sørlege delen av området vil det vere avgjerande om eventuelle steinnedfall frå Kinnapresten kan nå området. Om dette er tilfelle vil det med stort sannsyn ikkje vere mogleg å sikre seg ut av problemet. Den nordlege delen er det flaumfare som er dominerande, og det vil være naudsynt å sette ein planeringshøgde som hindrar at flaum kan nå bygningane.

**Jordvern:**

Det vil vere naudsynt å finne gode erstatningsareal for å avgrense konsekvensane for landbruket.

**Administrasjonen sin tilråding:**

Industriområdet i Børdalen vert liggjande som i planutkastet. Det presenterast ulike stader for erstatningsareal for landbruksjord. Småjusteringar som ikkje hindrar utbygging kan meklast om.

**Fylkesmannen sin merknad om strandpromenade/naust:**

**KBA01**

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 fuglearter 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.

**Administrasjonen sin kommentar:**

I all hovudsak er arealet som er lagt ut i sjø avgrensa til det som er naudsynt for å leggje gang- og sykkelsti med grøn buffer mot køyrebanen. Unntaket er i Reistadvika kor det på det meste er lagt opp til utfylling på om lag 26 meter. På dette området skal det vere plass til naust, rasteplass og grøntareal. Gs-vegen med grønt sone legg beslag på om lag 6 meter, naust, rasteplass og myldreareal vil krevje resten av plassen.

**Administrasjonen sin tilråding:**

KBA01 – Strandpromenaden forsøkt opprettheldt slik ho ligg i planutkastet. Om utfylling i sjø må reduserast, skal det vere så lite som mogleg.

***Fylkesmannen sin merknad om bustader:***

**B19**

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 utbyggingsrekkefølga 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.

***Administrasjonen sin kommentar:***

Med negativ uttale frå fylkesmann, landbrukskontor og grunneigarar i området, ser ikkje administrasjonen grunn til å la område B19 ligge som arealreserve i plankartet. Lia bak Steinsland-Gjerde vil kunne vere eit godt alternativ for framtidig utbygging, men det er tilstrekkelig kapasitet i området for denne planperioden. Eventuelle utvidingar mot aust kan vurderast i seinare revisjonar av planen.

***Administrasjonen sin tilråding:***

B19 takast ut av planen i tråd med innspel frå grunneigarar, landbrukskontor og fylkesmann.

### ***Fylkesmannen sin merknad om 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.

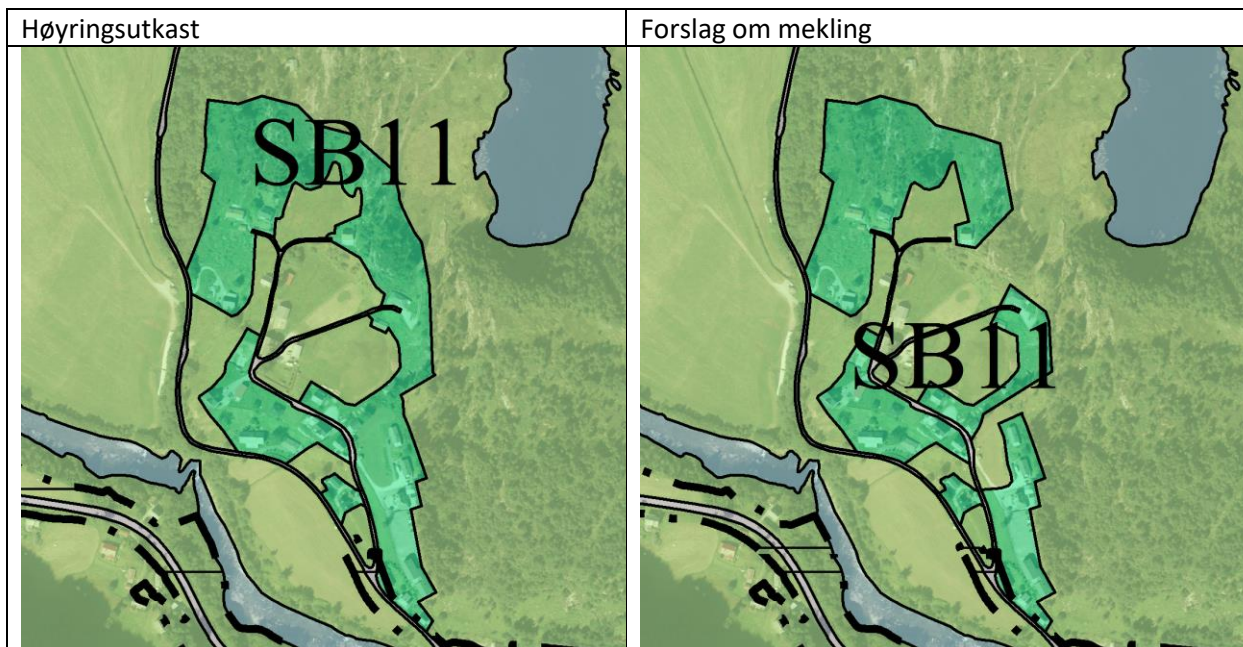
Sjølv om arealet ikkje ligg direkte på dyrka mark, er området omgitt av dyrka mark på fleire sider. Bustader i dette området vil dermed bidra til ei oppsplitting og fragmentering av landbruksareala i området, og vil gi driftsmessige ulemper for landbruket. Det er også vesentlege naturverdiar området. 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.

### **SB11**

#### ***Administrasjonen sin kommentar:***

Frøland er klart definert som ein grend som administrasjonen tilrår at det skal vere moglegheit for vedlikehaldsvekst. Administrasjonen kan sjå at landbruket blir noko oppstykkja med løysinga som var fremma i høyringsutkastet. For å imøtekomme fylkesmannen sin merknad tilrår administrasjonen å opne inngrepsfrie korridorar mellom landbruksområda som synt på teikning.





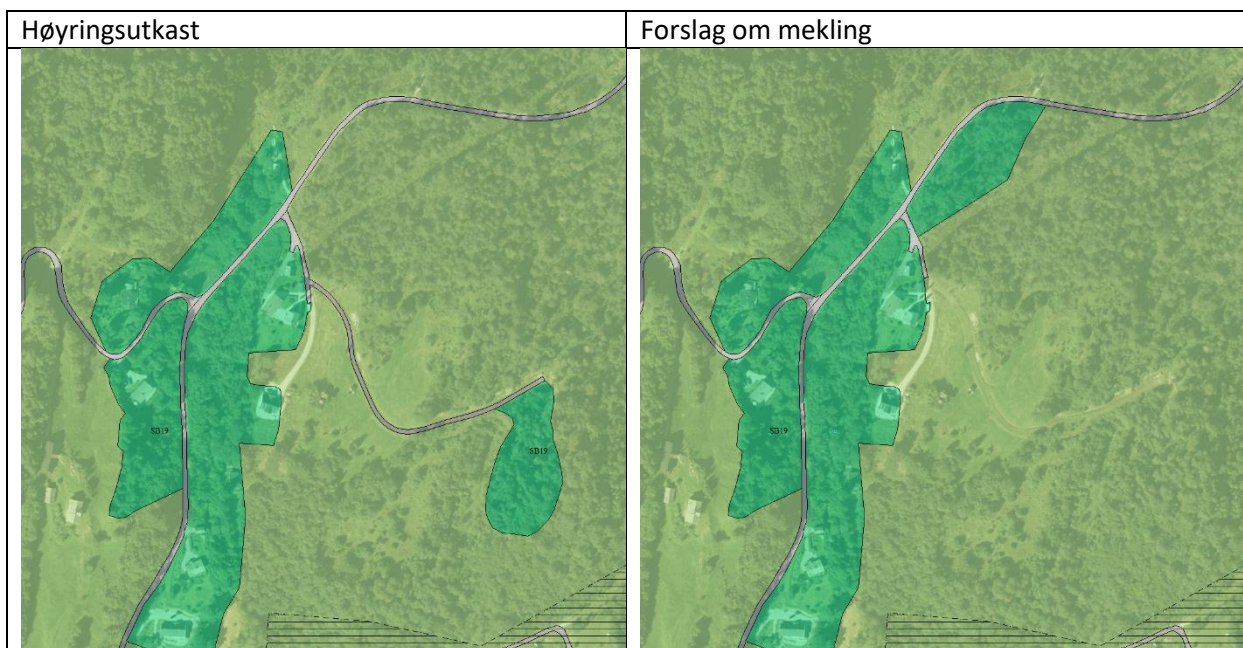
**Administrasjonen sin tilråding:**

SB11 vert redusert for å auke samanheng i landbruksareal.

**SB19**

**Administrasjonen sin kommentar:**

Administrasjonen er einige i at det er tilstrekkelig planreserve på Kvernes sjølv om ein tek ut austlegaste frittliggjande del av byggeområdet. Grunneigar i området har uttalt i møte med administrasjonen at området var noko lite til å forsvare kostnaden til teknisk infrastruktur. Likevel ønskjer grunneigar moglegheit til ein viss grad av utbygging på Kværnes og ønskjer eit utviding av område i nordlegaste del av SB19. Dette området ligg i gjeldande kommuneplan som område for bustadbygging.



**Administrasjonen sin tilråding:**

Frittliggjande del av SB19 til vest, takast ut av planen, og areal i tråd med grunneigar sitt innspel leggast til Inf- spreidd byggeområde.

### ***Fylkesmannen sin merknad om 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 prioritet som utfarts- og fritidsbustadområde i kommunen.

**F04**

### **F04 Totræna 1 og 2**

I dette området er pr. i dag få fritidsbustader. I kommuneplanen er det føreslått 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**

### **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 friluftssinteressene 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 planløysing. 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.

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.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Det er riktig at Samnanger har ein allereie relativt stor planreserve når det kjem til hyttar. Det er ikkje sannsynleg me vil klare å oppretthalde alle saman. Administrasjonen ønskjer i utgangspunktet å vidareføre alle områda, men om me må redusere for å få planen gjennom til endelig vedtak foreslår me følgjande rangering på kva som må vike:

- a) F18-Eikedalen 1 er den mest konfliktfulle lokaliteten. Denne kjem i konflikt med INON-område, og det er tilstrekkelig kapasitet igjen i Eikedalen for denne planperioden.
- b) F15 – Kvitingen nord er noko konfliktfull i høve rasproblematikk i tillegg til at området er nytta til beite, og det kan vere konflikt med beitelaget sine interesser.
- c) F04 – Totrena. I utgangspunktet krevjast det ein del volum for å kunne fordele kostnad til ny infrastruktur til hyttefeltet, men om det må reduserast areal vil det vere naturleg å starte med den delen som ikkje låg inne i eksisterande kommuneplan.
- d) F05 – Totrena. Dette er i hovudsak det arealet som låg inne frå før.
- e) F15 – Kvitingen vest
- f) F25 – Eikedalen. Dette ville vore eit fint område for «ski in – ski out» hyttar i Eikedalen. Om me må kutte denne er det naturleg å først prøve å redusere storleiken på området.

Administrasjonen har her trong for råd om for kva retning naturutvalet ønskjer for hyttebygginga i kommunen.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Det skal kuttast minst mogleg i hytteområda. Følgjande rangering er retningsgjevande for eventuelle kutt: a) F18, b) F15, c) F04, d) F05, e) F15, f) F25

**Fylkesmannen sin merknad:**

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.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Dette er riktig. Kommunen vel likevel å ha byggegrense mot sjø i LNF- områda. Dette med grunngeving at bygde tomter i LNF er å rekne som LNF-område kor spreidd bustadbygging er tillate. (om fylkesmannen godkjenner løysinga som me fremmer for bygde tomter i LNF.)

**Fylkesmannen sin merknad:**

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.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Foreslår å endre føresegn §13.2 i tråd med NVE sine merknader

*Nytt føresegn § 13.2:*

*Byggjegrense mot Tysseelva og Frølandselva er 50 meter.*

*Byggjegrense mot vatn, elvar og vassdrag er generelt 20 meter.*

*Byggjegrense langs bekkar utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser i etablert byggeområde er 5 meter.*

*Heimel: pbl. §§ 1-8, og 11-9 nr. 5.*

Det er mogleg det også må aukast byggjegrense langs Storelva (Samnangervassdraget). Dette vassdraget har større nedslagsfelt enn 20km<sup>2</sup>, men er eit regulert vassdrag. Me må gjere fleire undersøkingar i rapportane frå utbygginga av vassdraget.

Det må også setjast inn byggjegrense i byggeområda SB11, F12-F14 og F21-F22. ROS oppdaterast.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Endring av føresegn §13.2 til:

*Byggjegrense mot Tysseelva og Frølandselva er 50 meter.*

*Byggjegrense mot vatn, elvar og vassdrag er generelt 20 meter.*

*Byggjegrense langs bekkar utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser i etablert byggeområde er 5 meter.*

*Heimel: pbl. §§ 1-8, og 11-9 nr. 5.*

**NVE sine merknader:**

I dei områda der NGI sine kart er utarbeidd rår vi kommunen til å nytte dei framfor dei landsdekkande karta for steinsprang og snøskred. Det betyr at kommunen kan ta bort dei landsdekkande karta i dei områda som er vurdert av NGI.

**Administrasjonen sin kommentar:**

NGI sine kart er nytta framfor dei landsdekkande karta. Ingen endring.

**NVE sine merknader:**

Aktsemdkarta er teke inn med omsynssoneavgrensing for kvar skredtype, i eit kart med dårleg oppløysing og nesten utan kartinformasjon under. Den einskilde omsynssona har ingen signatur slik at det er ikkje mogeleg å sjå om raude skraveringa gjeld skredfare, flaumfare eller annan type fare.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Dei ulike faresonene er koda forskjellig i kartet grunna lettare sakshandsaming. Det vil vere særskilt vanskelig å skilje mellom dei ulike sonene på papirkartet, og merking vil gjere kartet uleseleg. Kartet vil verte meir leseleg når kommunen kjøpar tilleggsmodul til kartløyninga på nett. Dette er i kjømda.

**NVE sine merknader:**

I ROS analysen står det at datagrunnlaget er aktsemdområde for snø, stein- og sørpeskred. I planskildringa står det snø- og steinskred. Dette er feil. Ut frå omsynssonene i plankartet er datagrunnlaget aktsemdområde for steinskred, snøskred, jord- og flaumskred. Det er ikkje utarbeidd aktsemdkart for sørpeskred.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Planskildringa vert oppdatert med riktig nemning.

**NVE sine merknader:**

Aktsemdkart for flaumfare er nytta til å avgrense omsynssoner i plankartet. Det er ikkje mogeleg å sjå ut frå plankartet at desse omsynssonene gjeld flaum. Vi finn heller ikkje noko i planskildring, ROS-analyse, eller føresegnar som tilseier at aktsemdkart for flaumfare er ein del av grunnlaget i planen.

Aktsemdkart for flaumfare er ikkje eigna til å nytte ukritisk som avgrensing av omsynssoner for potensiell flaumfare i kommuneplanens arealdel. Vi rår difor Samnanger kommune til å ta desse ut av plankartet. Eit alternativ til aktsemdkartet er å fastsette byggegrensar mot vassdrag. Ei generell byggegrense på minimum 20 meter på kvar side av bekker med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>, og 50 -100 m på kvar side av elver med oppstraums nedslagsfelt over 20 km<sup>2</sup>, vil i dei fleste tilfelle vere tilstrekkeleg til å unngå naturfare (flaum, erosjon og skred som følgjer bekkeløp) knytt til vassdrag.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Me tek ut omsynssone flaum, og endrar føresegn §13.2 til:

*Byggjegrænse mot Tysseelva og Frølandselva er 50 meter.*

*Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er generelt 20 meter.*

*Byggjegrænse langs bekkar utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser i etablert byggjeområde er 5 meter.*

*Heimel: pbl. §§ 1-8, og 11-9 nr. 5.*

**NVE sine merknader:**

NVE meiner at mindre bekker og vassvegar bør synleggjerast betre i plankartet enn kva som er tilfellet no. Planen bør syne korleis vatn og tjørner drenerer seg imellom og til utlaup i sjø. Eit passeleg nivå å synleggjere vassdraga på i plankartet kan vere tilsvarende som i NVE sin nasjonale elvenettverksdatabase.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Kommuneplan skal teiknast etter nasjonal produktspesifikasjon sine regler for lovlege SOSI-kodar. Det finnest ikkje linjetema for elver i spesifikasjonen tol kommuneplan. Me har nytta seinaste data frå felles kartdatabase (FKB). Dette er dei einaste data med flater. Administrasjonen tilrår ingen endring.

**NVE sine merknader:**

Det er positivt at planen legg opp til å fastsette generelle byggegrenser mot vassdrag, og at tiltak langs vatn, elvar og bekkar ikkje skal plasserast slik at kantvegetasjon vert råka. Byggegrensene er likevel etter NVE sitt syn sett med for liten avstand. Som nemnd ovanfor sikrar ikkje dei byggegrensene som er sett at bygg vert plassert sikkert i høve til naturfare knytt til vassdrag. Byggegrenser som skal sikre vassdragmiljø og ålmenne interesser knytt til vassdraget treng i dei fleste tilfelle endå større avstand.

Vi meiner at Samnanger kommune må vurdere pkt. 13.2 i føresegnene på ny. Ulike vassdrag og ulike vassdragsavsnitt kan og bør vurderast ulikt. Den eine ytterkanten kan vere der mindre bekker utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser renn gjennom etablert/regulert busetnad. I slike område kan avstanden vere liten. Den andre ytterkanten er der verna vassdrag renn gjennom urørte naturområde. I slike område må den generelle byggegrensa mot vassdrag settast med stor avstand. Når det gjeld verna vassdrag syner vi til dei Rikspolitiske retningslinene for verna vassdrag som deler vassdragbeltet inn i tre ulike forvaltningsklassar. Prinsippet om å differensiere i ulike klassar ulike deler av eit vassdrag kan vere ei rettesnor i arbeidet med også å differensiere byggegrensa mot vassdrag i kommunen.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Føresegn §13.2 endra etter merknad som omtalt tidlegare. Me har ikkje differensiert verna vassdrag i ulike forvaltningsklassar i denne revisjonen.

**NVE sine merknader:**

I planprosessen har det særleg vore retta fokus på etablering av datalagringscenter i Børdalen. Etablering av dette næringsområdet vedkjem NVE som statleg sektormyndede av fleire grunnar. Arealet er potensielt flaum- og skredutsett, utbygginga utfordrar verna vassdrag, og arealet ligg tett inntil ein transformatorstasjon som er ein del av den nasjonale infrastrukturen for elektrisitetsforsyning. Utbygginga så langt er lite konkretisert. Det er sett krav om utarbeiding av reguleringsplan. I arbeidet med reguleringsplan vil skred-, flaum-, og erosjonsfare verte utgreidd. Desse utgreiingane vil syne om området let seg bygge ut og i kva omfang.

I planarbeidet vil også detaljar i høve til vassdraget bli avklart. Planframlegget slik det er utforma no set rammer for utbygginga, t.d. at utbygging ikkje skal råke kantvegetasjon. Etter det vi har forstått kan ei utbygging i Børdalen også utfordre denne føresegna.

Vi har likevel ikkje så langt sett at arealbruken knytt til utbygginga vil råke vassdraget i så stor grad at ikkje dette kan finne ei løysing gjennom arbeidet med reguleringsplanen.

N07 ligg på begge sider av ein transformatorstasjon i sentralnettet. Stasjonen er eit viktig knutepunkt i den nasjonale infrastrukturen for elektrisitetsforsyninga. Utvikling av næringsområdet må ikkje vere til hinder for eventuelle framtidige arealbehov for stasjon og linjer inn/ut. NVE føreset at Samnanger kommune i planprosessen har hatt god dialog og samråd med netteigarane (BKK/Statnett) om dette. NVE vil legge betydeleg vekt på desse sine innspel i vår medverknad vidare.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Det har vore dialog med netteigar i prosessen. Vidare utgreiingar kjem under Statnett sin uttale.

**NVE sine merknader:**

Sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjonar og andre større kraftleidningar som treng konsesjon etter energilova er unnateke frå PBL. Slike større høgspenningsliner og transformatorstasjonar skal settast av som omsynssoner (PBL § 11-8 d/kode H740) i plankartet. I Samnanger kommune finn ein fleire slike liner. Området for transformatorstasjonen i Børdalen skal og syne med slik omsynssone. Vi ber og kommunen nytte annan underliggande arealbruksføre mål enn næring for stasjonsområdet.

Slik omsynssone er ikkje teke inn i plankartet for nettanlegga. Av føresegnene går det fram at det skal ligge føre Faresone høgspenningsanlegg H370 utan av vi har fått tilgang til desse. Samnanger kommune må syne dei aktuelle nettanlegga med omsynssone kode H740 som nemnd over.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Dei aktuelle nettanlegga vert lagt inn med bandleggingssone H740 som NVE ber om. Endring av underliggjande arealbruk ser ikkje administrasjonen at er naudsynt, men tek dialog direkte med NVE.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Bandleggingssone H740 vert lagt inn i plankartet.

**Statsnett sine merknader om inntegning av transmisjonsnettledningar i plankartet**

Statnett eier, drifter og vedlikeholder følgende transmisjonsnettledningar i Samnanger kommune : 420 kV Sima Samnanger, 300 kV Mauranger Samnanger, 300 kV Fana Samnanger (tidligere BKK), 300 kV Evanger Samnanger (tidligere BKK)

Statnett ber kommunen om å legge inn Statnetts eksisterende ledningstraseer i kommunen med byggeforbud/hensynssone. Ved inntegning av hensynssone for kraftledningar skal kode for båndlegging etter andre lover (SOSI-kode 759) brukes. Hensynssone må angis som Hensynssone for høyspennings luftledning, der restriksjonen gis i bestemmelse til sonen. Alle terrengtiltak i byggeforbudsbeltet skal godkjennes av ledningseier, og vi ber om at planbestemmelsene §38 oppdateres i henhold til dette. Byggeforbudssonen strekker seg til 10 meter fra ytterste strømførende line. 420 kV-ledningen Sima - Samnanger har et byggeforbudsbelte på totalt 40 m med 20 meter til hver side for senter av ledningen. Det kan også tegnes hensynssone over tomten for transformatorstasjon slik at det vises at tillatelse til arealbruken også her er gitt etter annen lovgivning.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Bandlegging etter anna lovverk har SOSI- kode H740, ikkje H759. Me legg inn sone over traseene og tomten som skissert under NVE sin uttale.

**Statsnett sine merknader om vedlikehald:**

Statnett ber ellers generelt om at planene ikke må påvirke vår mulighet for forsvarlig vedlikehold og sikker drift av transformatorstasjonen og ledningstraseene, herunder rett til adkomst som Statnett og BKK tidligere har ervervet gjennom skjønner og minnelige avtaler. Planene må heller ikke hindre eller vanskeliggjøre senere ombygging/reinvestering av ledningene.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Det er viktig at Statnett er aktiv i reguleringsplanarbeidet for Børdalen. Privatrettslege avtaler vert ikkje oppheva av etablering av reguleringsplan, og er sikra mellom anna med granneloven §2. Frå

erfaring vert det ofte konflikt om ikkje slike avtaler vert gjort kjent for planmynde så tidleg som mogleg i reguleringsprosessen. Statnett sine erverva avtaler, og moglegheit for ombygging/reinvestering av leidningane veger tungt og vil vere ein føresetnad for planarbeidet.

***Administrasjonen sin innstilling:***

Det vert lagt inn følgjande tekst i gjennomføringssone H810\_30:

Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnett.

***Statsnett sine merknader om framtidige utbyggingsprosjekter/nettutvikling***

Statnett er i tidlig fase knyttet til vurderingar av økt transformatorkapasitet på enkelte deler av Samnanger transformatorstasjon. Dette vil innebære at det bygges innanfor dagens gjerde og tomtegrenser. Utenfor egne arealer kan det bli arealbehov for deponi (på sørsiden eller nordsiden) og for en midlertidig rigg. Prosjektets gjennomføring avhenger av om det bygges ut tilstrekkelig ny fornybar kraft.

Statnett har i januar 2017 sendt melding med forslag til utredningsprogram for oppgradering av 300 kV-ledningen Mauranger - Samnanger. Dette prosjektet vil være ett ledd i den langsiktige planen Statnett har om å heve spenningsnivået på 300 kV-ledninger til 420 kV for å forbedre overføringskapasitet og bedre forsyningsikkerheten. Fra Mødal i Kvam og inn til Samnanger ble ledningen bygget om og oppgradert samtidig med bygging av ny 420 kV-ledning Sima - Samnanger, og er klargjort for 420 kV spenningsnivå, men driftes på 300 kV inntil vidare.

Denne ledningen kan i tillegg til de andre 300 kV ledningene når disse oppgraderes, få endret trase inn til nye felt for 420 kV-anlegg på Samnanger transformatorstasjon. Statnett ber Samnanger kommune legge til rette for en arealbruk omkring ledningstraseene inn mot stasjonen slik at det er en fleksibilitet knyttet til å gjøre framtidige endringer på disse. Løsninger for dette er per i dag ikke planlagt i detalj eller prosjektert. Knyttet til dette er det viktig at det er fleksibilitet knyttet til endringer i plassering og etablering av endemaster inn mot stasjonen, og at disse blir liggende innanfor Statnetts eiendom. Utvidelse av stasjonen med nye 420 kV bryterfelt kan skje både mot sør og mot nord, da det kommer 300 kV ledninger fra begge retninger. På denne bakgrunn ønsker Statnett at det legges inn en buffersone innanfor arealet på vedlagte kart, med hensynssone og bestemmelser om byggeforbud.

***Administrasjonen sin kommentar:***

Me kan ikkje sjå at nokon av omsynsonane etter plan- og bygningsloven kan nyttast til å heimle eit slikt byggeforbud som dykk ønskjer. Skal dette bandleggjast etter anna lovverk, er ikkje me forvaltningsmynde til å gjere dette. Me har i føresegna til omsynsona at det er krav om felles planlegging, samt at reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnett. Om det vert meldt oppstart av regulering i området vil Statnett sitt ønskte område vere del av planområdet, og i den samanheng kan til dømes dette området regulerast for energianlegg. Forslag til løysing er å sette inn eit føresegn til H810\_30 som seier at det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.



**Administrasjonen sin innstilling:**

Det settast inn eit føresegn til H810\_30 som seier:

Det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.

**Statsnett sine merknader om framtidige utbyggingsprosjekter**

Når det gjelder 300 kV ledningen Evanger - Samnanger så er Statnett i tidlig fase knyttet til planlegging av større overføringskapasitet på strekningen fra Tøfjellet til øvre Tverrdalsvatni. Oppgradering av ledningen kan skje ved parallell føring langs eksisterende ledning mot vest og/eller eventuelt stedvis gjenbruk av dagens trase. Parallell føring kan stedvis måtte avvikes på grunn av terrengforhold mv. Statnett bemerker generelt at det ikke må legges opp til en arealbruk som vanskeliggjør oppgradering av ledningen på strekningen, og spesielt områder som er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, herunder F14.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Det vert lagt inn følgjande tekst i gjennomføringszone H810\_19:

Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av høgspenst.

Det skal settast av buffersone i samråd med Statnett.

**Planer om datalagringscenter**

Av det oversendte planmateriale fremgår det at arealene som er foreslått til næringsområder i Børdalen ved Samnanger transformatorstasjonen ønskes benyttet til datalagringscenter.

Datalagringscenter krever store mengder kraft, og det går frem at området anses som godt egnet på grunn av sin nærhet til transformatorstasjonen.

Statnett gjør oppmerksom på at energikrevende virksomhet vil kunne medføre behov for også å utvide stasjonen for å få tilstrekkelig transformeringskapasitet. Dvs at et stort datalagringscenter vil kunne være helt avhengig av at stasjonen har utvidelsesmuligheter på omkringliggende arealer, og at dette krever alle tillatelser som konsesjon, ekspropriasjonstillatelse, avtaler med grunneiere mv.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Dette er me klar over. Dette understreker berre kor viktig det er med felles planlegging av området.

Hordaland fylkeskommune har kome med ein førebels administrativ uttale, i påvente av politisk handsaming. Følgjande punkt er trekt fram som viktige:

***HFK sine merknader om LNF-Spreidd bustadbygging:***

«Hordaland fylkeskommune er generelt kritisk til ein omfattande bruk av føremålet LNF-Spreidd i kommuneplanens arealdel, men har forståing for dei utfordringane kommunen står ovanfor knytt til bruk av LNF/LNF-Spreidd områda. Områda som er sett av til LNF-S i kommuneplanen er i stor grad avgrensa både gjennom avgrensingane i plankartet og gjennom føresegnene.»

***Administrasjonen sin kommentar:***

Lnf-spreidd er eit viktig tiltak for å sikre busetnad i grendene, arealkategorien er brukt med forsiktighet for å oppnå dette målet.

***HFK sine merknader om senterstruktur:***

«Regional plan for attraktive senter i Hordaland (senterplanen) definerer ein hierarkisk senterstruktur med fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, lokalsenter og nærsenter. Retningsline 1.1 i Senterplanen seier at desse skal innarbeidast i kommuneplanarbeidet. Senterplanen legg vidare føringar for innhald i dei ulike senternivå. Hordaland fylkeskommune meiner senter og definering av senterstruktur kunne vore meir drøfta i planarbeidet. Kommunen bør definera sine senter inn i den strukturen som er fastsett i den regionale planen og bruka dei same omgrepa.»

***Administrasjonen sin kommentar:***

Omgrepa frå senterplanen kan innarbeidast i vår omtale av senterstruktur i planskildringa, og supplerer med naudsynte vurderingar omkring senterstrukturen.

Endring i plandokument: I planskildringa blir omgrepa frå Regional plan for attraktive senter innarbeidd i omtalen av senterstruktur, og det blir supplert med naudsynte vurderingar kring senter og definering av senterstruktur.

***Administrasjonen sin innstilling:***

Omgrepa frå Regional plan for attraktive senter innarbeidd i omtalen av senterstruktur, og det blir supplert med naudsynte vurderingar kring senter og definering av senterstruktur.

***HFK sine merknader:***

Gjennom føresegnene vert reguleringsplan for Bjørkheim og Tysse vidareført, med omsynssone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I Haga er det tillate med fortetting utan reguleringsplan. Sjølv om det gjennom dei generelle føresegnene 1.1 er sikra plankrav dersom det skal oppførast meir enn 3 einingar, bør kommunen vurdere å også ha plankrav for sentrumsområdet på Haga.

***Administrasjonen sin kommentar:***

Det arealet som er merka som sentrumsområde på Haga er svært avgrensa, og femner om nokre få bygg i eit område som er brukt både til bustader og næring. Eit plankrav for området vil bli ein uforholdsmessig ulempe, då det ikkje er vesentleg ledig areal innanfor området til nye bygningar. Me finn det tilstrekkeleg at plankrav vert utløyst ved etablering av meir enn tre einingar.

***HFK sine merknader:***

Den regionale planen for attraktive senter gjev og gjennom retningsline 2.3 føringar for at sentrumsutstrekning skal fastsetast i kommune(del)plan eller reguleringsplan for sentrum. Kommunen bør leggja desse til grunn og fastsetja ei sentrumsutstrekning, og leggja føringar for innhald i senter. På Bjørkheim og Tysse er det føremål sentrum i gjeldande reguleringsplanar som i hovudsak er nytta for å avgrensa sentrum. Hordaland fylkeskommune saknar ei tydelegare drøfting og grunngeving for dei aktuelle sentrumsavgrensing i alle sentra i kommunen.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Det er gjennom kommuneplanen avgrensa sentrumsføremål på bakgrunn av ulike reguleringsføremål i reguleringsplanane for Tysse og Bjørkheim, og på bakgrunn av faktisk bruk til kombinert føremål bustad og næring på Haga. Ein ser at dette kunne vore drøfta i planskildringa. Føringar for bruk av senterområda går fram gjennom føresegnene.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Det blir i planskildringa teke inn ein tekst som skildrar korleis arealføremålet sentrumsføremål har blitt avgrensa i kommunen sine tre sentra.

**HFK sine merknader om handel:**

«Senterplanens retningsline 4.3 set slikt krav til kommuneplanar: «Behov for handel skal vera tema i kommuneplanens arealdel.» Dette tema inngår ikkje i framlegget til arealdel og må innarbeidast. Det bør i føresegnene til planen takast med at detaljhandel skal lokaliserast i senter eller bustadkonsentrasjonar, og at det er krav om samtykkehandsaming når etableringar gjer at handelsarealet i plan eller ved tiltak overstig 3000 m<sup>2</sup>. Det er krav om handelsanalyse som grunnlag for samtykkehandsaming.»

**Administrasjonen sin kommentar:**

Då det er eit krav i senterplanen at handel skal vera eit tema i kommuneplanens arealdel, vert dette teke inn i planskildringa. Lokalisering av detaljhandel må vurderast og føresegn utarbeidast ut i frå vurderingane. Samtykkehandsaming og handelsanalyse er eit krav og blir teke med i føresegnene. Endring i plandokument: Det blir teke inn eit avsnitt om handel i planskildringa. Lokalisering av detaljhandel må vurderast og føresegn utarbeidast ut i frå vurderingane. Krav om samtykkehandsaming og handelsanalyse når etablering gjer at handelsarealet i plan eller ved tiltak overstig 3000 m<sup>2</sup> blir teke med i føresegnene.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Det utarbeidast føresegn og skildring om samtykkehandsaming og handelsanalyse i tråd med føringane i regional plan for attraktive senter i Hordaland.

**HFK sine merknader om fritidsbustader**

«Slik kommuneplanen ligg føre saknar vi ei tydelegare drøfting av dei behova Samnanger kommune har for nye areal til fritidsbustad og tydelegare strategiar for satsing på utvalte område. Vi minner om at inngrepsfri natur er ein gode og at natur utan tekniske inngrep er under press. Det er generelt positivt at hyttefeltet i stor grad er knytt til eksisterande inngrep, men vi er kritisk til utbygging av fritidsbustader F18 Eikedalen 1 som ligg nær INON-område på Børdalsfjellet.»

**Administrasjonen sin kommentar:**

Ein ser at kommunen sitt behov for fritidsbustader kan dekkjast i planperioden utan at dette området er med i planen.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Område F18 Eikedalen 1 vert teke ut av planen.

**HFK sine merknadar til Børdalen**

«Gjennom kommuneplanen vert det lagt til rette for næring i Børdalen. Det er skildra initiativ for etablering av datalagringscenter på dette arealet som vil vere med på å skape nye arbeidsplassar og motverke utpendling frå kommunen. Arealet ligg tett inntil kraftanlegg og vil gje grunnlag for ei etablering av ei framtidretta næring basert på grøn elkraft. Hordaland fylkeskommune er aktivt i gang med å søke opp også andre moglege lokasjonar i Hordaland, samstundes som ein jobbar aktivt for å legge til rette for slik aktivitet. Eit svært sentralt arbeid handlar om å bidra til ei forbetra fiberkabel infrastruktur inn og ut av regionen og inn og ut av Norge. I eit slikt perspektiv vil truleg dei

påtenkte areala vere heilt sentrale som kanskje første steg i ei utvikling av ei kommande viktig næring i Hordaland og Norge. Rådmannen er difor positiv til av det vert regulert nye areal for næring. (...) Handlingsprogram for Næringsutvikling i Hordaland (HNN) gjev grunnlag for hjelp til vidare satsing ut frå vedtekte mål og strategiar frå næringsplanen. Gjeldande HNN legg til grunn at energisektoren er eit satsingsområde frå Hordaland fylkeskommune si side. (...) Utfordringar knytt til klima og miljø og trong for å utvikla næringslivet inn i eit «grønt skifte» er også eit viktig satsingsområde. Her opnar det seg moglegheiter for næringsutvikling på område som grøn datalagring, smarte samfunn, rein mat, alternativ energiproduksjon, nye reiselivsprodukt, betre fiskehelse, bioøkonomi og energieffektivisering.»

#### **Administrasjonen sin kommentar**

Administrasjonen er einige i at me må utvikle næringslivet og satse på dei grønne verdiane me har i utvikling av ny næring.

#### **HFK sine merknader om akvakultur**

«Hordaland fylkeskommune ser det som særleg viktig at kommunen gjennom arealplanlegging legg til rette for ei berekraftig og lønnsam utvikling innanfor akvakulturnæringa. I Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017 er havbruksnæringa trekt fram som ei av dei viktigaste næringane i fylket. (...) Hordaland fylkeskommune meiner at kommunen bør legge inn fleire nye område, med tanke på at dette er ei næring i rask utvikling og det kjem stadig ny teknologi og nye artar innan akvakultur.»

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Sjøområda har ikkje vore oppe til rullering i dette arealplanarbeidet. Kystsonen har blitt bakt inn i kommuneplanens arealdel i hovudsak slik den låg. Temaet akvakultur var med då kystsonen vart utarbeidd og vedteken i 2012, og det vart lagt inn nye område som ikkje er tekne i bruk enda. Det vert ingen endring i planen.

#### **HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø:**

«Kulturminneplanen er eit viktig reiskap for kommunen i forvaltninga av kulturminne. Samnanger har utarbeida kommunedelplan for kulturminne 2012-2020. Denne kommunedelplanen kjem ikkje godt nok fram i planskildringa til kommuneplanen. Vi ber kommunen framheve arbeidet som er gjort med kulturminneplanen og utgreie korleis kommunen kan ta vare på verneverdige kulturminne/kulturmiljø med stor lokal/regional verdi gjennom kommuneplanens arealdel.»

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Ingen andre kommunedelplanar har fått særskild omtale i planskildringa, og kulturminne har ikkje vore eitt av rulleringstema i planarbeidet. Arbeidet med kommunedelplan for kulturminne er difor ikkje omtala i planskildringa. Det vert ikkje gjort endringar i plandokumentet.

#### **HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø:**

«Konsekvensutgreiinga gjer ei god og ryddig oversikt over kjende kulturminne av nasjonal, regional og lokal verdi i Samnanger kommune, men konsekvensutgreiinga for ny arealbruk meiner vi er mangelfull når det gjeld kulturminne. Utgreiinga har ikkje vurdert godt nok korleis endra arealbruk vil verke inn på omgjevnaden til regionalt og lokalt viktige kulturminne. Vi saknar og ei vurdering av potensial for funn av automatisk freda kulturminne for nye byggeareal. (...) Hordaland fylkeskommune har gått igjennom alle nye område som er lagt ut til LNF-spreidd bustadbygging. Ingen av desse er i direkte konflikt med kjende freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal verdi. Det er ikkje gjort ei vurdering av potensial for funn av automatisk freda kulturminne av desse områda i KU. Det er fleire av områda som har potensial for funn frå forhistorisk tid. For å sikre at Hordaland fylkeskommune får byggjesaker i LNF-område med høve til spreidd bustadbygging til handsaming for at undersøkingsplikta (jf. kml § 9) vert handheva, ber vi om at det innarbeidast i planføresegnene at: «Alle tiltak i areal som ikkje er utbygd innanfor LNF-område med høve til spreidd bustadbygging skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§3, 8 og 9.»»

**Administrasjonen sin kommentar:**

Kommunen meiner at det er gjort vurderingar av korleis endra arealbruk vil verka inn på omgjevnadane til kulturminne, men vil ta ein gjennomgang og sjå om det kan gjerast supplerande vurderingar i konsekvensutgreiingane. Dersom ein gjennom dette finn uheldige verknadar vil ein laga føresegner og eventuelt omsynssoner som betre vernar kulturminna. Det vil bli teke kontakt med fylkeskommunen for å høyra konkret kva for nokre område dei meiner det er potensiale for funn frå førhistorisk tid.

Formuleringa i den føreslåtte føresegna er noko tung, og me vil heller bruka følgjande formulering: «Alle byggjesøknader på ubebygd areal innanfor føremålet LNF-Spreidd bustadbygging skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§3, 8 og 9.»

Det blir gjort supplerande vurderingar av kulturminne i Appendiks 1 KU, og eventuelt omsynssoner og/eller føresegner.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Det leggjast inn følgjande føresegn til Inf-spreidd:

Alle byggjesøknader på ubebygd areal, skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

Heimel: kulturminnelova §§3, 8 og 9.

**HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø - Omsynssoner**

«Alle automatisk freda kulturminne bør visast på plankartet som omsynssone d bandlagt etter kulturminnelova, jf. pbl § 11-8, d (SOSI-kode H730). Vi ber om at dette vert retta opp. Kulturminne og kulturmiljø som ikkje er freda kan òg ha verneverdi. Desse bør visast i plankartet som omsynssone c, jf. pbl § 11-8, c (bevaring av kulturmiljø SOSI-kode H570). I kommunedelplan for kulturminne 2012-2020 står det at kommunen vil vurdere å regulere verneverdige kulturminne/kulturmiljø med stor lokal/regional verdi til omsynssone bevaring i neste rullering av kommuneplanens arealdel. I handlingsprogrammet til kulturminneplanen er desse kulturminna foreslått regulert til omsynssone i første omgang: Notaholmen, Botnahytta, eigedomen til Tomas Martin Nordvik stiftelse og Treskoverkstaden. Vi kan ikkje sjå at dette er gjort.»

**Administrasjonen sin kommentar:**

Automatisk freda kulturminne bør synleggjerast i plankartet, og det blir difor lagt inn omsynssone d på dei 13 automatisk freda kulturminna som er registrerte i Samnanger. Tilhøyrande føresegn som sikrar kulturminna vert lagt inn.

Kulturminne har ikkje vore eige tema i denne rulleringa av kommuneplanen, det har difor ikkje blitt gjort vurderingar omkring avgrensing av dei aktuelle kulturminna frå kulturminneplanen. Ein ser likevel at det er føremålstenleg å leggja inn omsynssone rundt dei to kulturminna som er innanfor og i nærleiken av nye utbyggingsområde i planen. Dette gjeld Notaholmen og Treskoverkstaden.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Det vert lagt inn omsynssonar for automatisk freda kulturminne med følgjande tilhøyrande føresegn: I omsynssone d er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt, jf. kulturminnelova § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

I plankartet blir det lagt inn omsynssone c rundt Notaholmen og Treskoverkstaden på Reistad, med følgjande tilhøyrande føresegn:

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdier takast vare på og sikrast

varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

#### **HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø**

«Dei generelle føresegnene er viktige for å få sikra omsynet til kulturminneinteressene jf. pbl § 11-9, nr. 7. Fylkesrådmannen ber difor om at ein i dei generelle føresegnene får inn at: «1: Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. 2: Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.»

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Føresegna vil støtta opp om kulturminnevernet på ein god måte, og kan takast inn i dei generelle føresegnene.

#### **Administrasjonen sin innstilling:**

Følgjande føresegn vert teken inn under generelle føresegner:

*Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak.*

*Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.*

#### **HFK sine merknader om Børdalen:**

«Område N07 Børdalen. Føreslått arealbruk, næringsareal, ligg nord for automatisk freda kulturminne med Askeladden id. 120768 – Hellaren, Engjalistølen. Dersom planen ikkje tek omsyn til kulturminnet kan Hordaland fylkeskommune fremje motsegn til planen.

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Hellaren Engjalistølen er eit automatisk freda kulturminne og er omtala i konsekvensutgreiinga til planen. Påfølgjande reguleringsplanarbeid vil måtta visa korleis næringsaktivitet på dette området kan kombinerast med vern av kulturminnet og omgjevnadane. Det blir lagt inn omsynssone over dei automatisk freda kulturminna i kommunen, med føresegner som skal sikra vernet.

Omsynssoner og føresegner blir lagt inn, som skissert i tidlegare vedtakspunkt.

#### **HFK sine merknader om Reistad**

«Område B07 Reistad. Innanfor planområdet ligg Samnanger treskoverkstad som i 1919 blei etablert i ei stove frå 1830-åra. I kommunedelplan for kulturminne 2012-2020 står det at verkstaden bør vurderast til å ha regional eller nasjonal verdi som teknisk kulturminne. Vi kan ikkje sjå at det i kommuneplanen er tatt tilstrekkeleg omsyn til dette kulturminnet. Dersom planen ikkje tek omsyn til kulturminnet kan Hordaland fylkeskommune fremje motsegn til planen.»

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Over område B07 Reistad ligg det gjennomføringssone, med føresegner mellom anna om at det skal takast omsyn til dette kulturminnet: «Treskoverkstaden skal sikrast i reguleringsplan.» Ein ser at denne formuleringa kan vere noko knapp. Gjennomføringssona og bustadføremålet er trekt slik at Treskoverkstaden må inkludrast i ein reguleringsplan for området, slik at vern av kulturminnet blir eit sentralt tema i reguleringsplanen. I førre kommuneplan var bustadføremålet avgrensa 10 meter aust for Treskoverkstaden, og der var ingen føresegner som sikra at kulturminnet blei teke med i reguleringsplanlegging. Kulturminnet kan sikrast ytterlegare ved å leggja over omsynssone c (bevaring av kulturminne), saman med tidlegare nemnt føresegn: «Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom

*reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.»*

Omsynssoner og føresegner blir lagt inn, som skissert i tidlegare vedtakspunkt.

#### **HFK sine merknader om strandpromenade Ådland-Bjørkheim**

Område KBA01 Ådland-Bjørkheim. Foreslått arealbruk, strandpromenade på fylling, må ta omsyn til kulturmiljøet og den verneverdige Notaholmen og SEFRAK-registrerte naust. Notaholmen er i kulturminneplanen omtalt som eit signalbygg i Samnanger og eit viktig lokalt kulturminne. Ein strandpromenade på ein delvis utfylling i sjø vil få konsekvensar for kulturmiljøet. Fleire naust må takast ned og reetablerast. Notaholmen blir ikkje direkte råka, men tiltaket kan ha negativ påverking av kulturminne.

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Konsekvensutgreiinga for KBA01 Ådland-Bjørkheim konkluderer med at Framnes og Notaholmen må takast omsyn til og framhevast av det nye tiltaket. Dette må vera eit krav i reguleringsplan. I føresegnene til gjennomføringssona over området er dette blitt utegløynt, og følgjande tekst må leggjast inn før planen kan vedtakast: «*Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen.*»

Vidare vil Notaholmen også få omsynssone c (bevaring av kulturminne), saman med tidlegare nemnt føresegn: «*Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.*»

#### **Administrasjonen sin innstilling:**

I føresegnene for gjennomføringssone H810\_36 blir det lagt inn følgjande tillegg: «*Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen.*»

#### **HFK sine merknader om Samnangervassdraget – Kraftutbygginga**

«Aldersforskjellen på 80 år mellom det eldste og det yngste kraftverket er kanskje det mest særmerkte ved kraftutbygginga i Samnanger. Etter ein pause på over 30 år blei Kvitingen kraftverk ferdig i 1984 og Myra kraftverk i 1988. Heile denne utbygginga er eit viktig kulturminne og kulturmiljøet bør dokumenterast og takast vare på. Ein bør sikre kulturmiljøet med omsynssone.»

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Kulturminne har ikkje vore eitt av rulleringstema i kommuneplanarbeidet, og utgreiing og avgrensing av omsynssoner for kulturminne som ikkje ligg i nærleiken av byggeområde har difor ikkje blitt gjort. Dette kan eventuelt takast opp ved neste rullering.

#### **Riksantikvaren sine merknader:**

«Riksantikvaren sitt innspel gjeld Samnanger mellomalderkyrkjestad, Askeladden id nr. 85366- 4, som er automatisk freda i medhald av kml. § 4 første ledd pkt. j). Samnanger kyrkje er listeført. (...) Kyrkja og einskildelementa i dei næraste omgjevnadane har ofte stor verdi kvar for seg som kulturminne, og samla som kulturmiljø. Dette legg føringar for kva som kan akseptast av utbygging eller endringar i området. (...) I mellomalderen var Samnanger kyrkje truleg ei stavkyrkje. Rundt 1652 vart denne erstatta av ei tømmerkyrkje, som i 1851 vart erstatta av den noverande kyrkja. Den gamle kyrkjegarden vart utvida i 1886 (mot sør og mot aust), i 1907 (mot aust), og i 1970 (mot sør). Noverande steingard vart murt opp rundt 1950. (...) Dei automatisk freda kulturminna er svært sårbare – ikkje berre i høve til inngrep, men også i høve til endringar i omgjevnadane. Forbodet mot skjemming av automatisk freda kulturminne står derfor sterkt i lovverket. Samnanger kyrkjestad er ein mellomaldersk kyrkjestad. Det er derfor viktig å vurdere om tiltak i planen vil vere utilbørleg skjemmande for det automatisk freda kulturminnet i området, jf. kulturminnelova § 3. Samnanger mellomalderkyrkjestad er eit automatisk freda kulturminne, og skal visast som omsynssone d) bandlagt etter kulturminnelova i plankartet jf. pbl. § 11 - 8, SOSI - kode H - 730. Til

mellomalderkyrkjestaden høyrer avgrensing av ei sikringssone på 5 meter, jf. kml . § 6, som inngår i det automatisk freda kulturminnet. Føresegner som sikrar god forvaltning av mellomalderkyrkjestadane må innarbeidast i kommuneplanen. I føresegnene for Samnanger mellomalderkyrkjestad skal det stå:

*«Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.»»*

**Administrasjonen sin merknad:**

Det er ikkje gjort endringar i arealbruken som vil føra til at dette automatisk freda kulturminnet blir råka. Ein vil leggja inn omsynssone d (bandlagt etter kulturminnelova) for dei automatisk freda kulturminna i plankartet, og ta med dei nemnte føresegnene.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Følgjande tekst blir teken inn i føresegnene for mellomalderkyrkjestaden/omsynssone d:

*«Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.»*

**BKK sine kommentarar om nettstasjonar:**

Som del av distribusjonsnettet finst det eit stort tal nettstasjonar, dvs. små transformatorstasjonar i fordelingsnettet. For både nye og eksisterande nettstasjonar gjeld det at dei må stå minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater. Avstanden gjeld òg til terrassar og liknande utstikk som er direkte knytt til bygget og som er brennbart. Me ser diverre at det ofte ikkje vert teke omsyn til avstandskrava når nye bygningar vert planlagde og oppførde. Dette skapar problem både for grunneigarar, utbyggjarar og BKK Nett. For å synleggjera dette, ber me om at det i planføresegnene vert lagt inn at det generelt er 5 meter byggjegrænse rundt nettstasjonar.»

**Administrasjonen sin kommentar:**

Dette er eit omsyn som bør synleggjerast og takast inn i føresegnene.

**Administrasjonen sin innstilling:**

Følgjande formulering takast inn som byggjegrænse:  
Byggjegrænse rundt alle nettstasjonar er 5 meter.

**BKK sine kommentarar om fritak frå dispensasjon**

Planføresegnene bør òg uttrykkja at oppføring av nettstasjonar i samband med forsyning av straum til stadbunden næring i LNFR-område og på areal regulert til utbyggingsføre mål, skal tillatast utan at det må søkjast om dispensasjon frå arealplan.

**Administrasjonen sin kommentar:**

Ein kan ikkje sjå at pbl. gjev heimel til å laga føresegner som opnar for bygging av nettstasjonar i LNF-område utan å søkja om dispensasjon. I område som er sett av til utbyggingsføre mål er det viktig at kommunen er involvert i plassering av nettstasjonar, slik at nettstasjonane blir plasserte med omsyn til andre interesser i området. Det er såleis ikkje ynskjeleg å laga føresegn som opnar for bygging av nettstasjonar i tilfelle der nettstasjonen ikkje er i tråd med arealføremålet og/eller føresegner.

**Fiskeridirektoratet sine merknader om akvakultur:**

I planføresegna pkt. 35-1 er føremålet definert som «natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur» Her er vår vurdering at føremålet skal vere akvakultur.



***Administrasjonen sin innstilling:***

Føremålet definert som «natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur» endrast til akvakultur.