

Skaget Kvitaneset AS

v/ Lars O. Hovda

Gullvegen 1378

5550 Sveio

M: 91881231

E: LarsHovda@yahoo.no

31. januar 2022

Sveio kommune

E: postmottak@sveio.kommune.no

OPPDATERT INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN – GNR 52 BNR 3 M.FL. (KVITANESET/VESTRE VÅGEN)

Det vert vist til revidert innspel frå Skaget Kvitaneset AS sendt 18.08.2019, og oversender her oppdatert innspel.

Vedlagt plankart summerer opp innspela for det aktuelle området medrekna nye tilleggsområde for fritidsbusetnad, naust og småbåthamn. Det vert også gjort framlegg om etablering av turveg/kyststi ut til Skaget (ytterst på Kvitaneset), som vil gje ein ny turattraksjon for Sveio.

Området i fortid, notid og framtid

Buavåg er eit knutepunkt for ferdselen langs FV4980/Gullvegen mot Haugesund/Bømlo og FV541/Tjernagelvegen mot Sveio sentrum, og området har tidlegare romma forretning, kontor og andre funksjonar. Området ber preg av blanda føremål både gjennom etablert og planlagt arealbruk, og er i dag eit døme på område med lågt utbyggingspress slik «Statlege retningsliner for differensiert strandsoneforvaltning» av 28.05.2021 legg til grunn, jf punkt 10.1:

Utbygging skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.

I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

Noverande utbyggingsstruktur i området Buavåg-Hovda er ein kombinasjon av heilårsbustadar, rorbuer, naust og fritidsbustadar med nær tilknyting til sjøen og maritime føremål. Ein finn fleire rorbuer i Buavåg, samt fritids- og heilårsbustadar som ligg umiddelbart ved sjøen. Her kan det også visast til nærliggande reguleringsplanar med kombinerte føremål, t.d. planid 2004004 bustad/rorbu/naust (52/37 m.fl.).

Som kommunen kjenner til er teknisk infrastruktur for store deler av 52/3 Kvitaneset no opparbeidd, og bebygt med fleire brukseiningar. Me har aldri lagt skjul på at etterspurnaden i marknaden klårt er i retning av fritidsføremål, og at marknaden for heilårsbustadar i Buavåg er avgrensa. Det kjenner også kommunen til gjennom ein mange tiår lang salsprosess i det kommunale byggjefeltet Tørresplasset like sør for 52/3. Difor må me som utbyggjarar på Kvitaneset stikke fingeren i jorda, og i samspel med kommunen sjå om det er andre tilnærmingar til området sin arealbruk - som er meir tilpassa dei behov og ynskjer som er i samfunnet for øvrig.

Til liks med andre byggjefelt til heilårsføremål i kommunen, m.a. Fagerland, Vestvik, Valevåg og Erve, ser me det er behov for ei føremålsendring. I desse områda er det opna opp for fritidsbustadar eller kombinerte føremål.

Me viser og til møte 23. februar 2021 med Sveio kommune ved Hetlesæter, Aleheim og Nowak, der kommunen gav inntrykk av å stille seg positiv til ei endring av føremål frå bustadar til fritidsbustadar.

Kulturminner og kulturmiljø

Byggjeområda for fritidsføremål og naustføremål i nord er lagt langt utanfor buffersone til gravrøysa nordvest på Kvitaneset, og bebyggelse vil underordne seg og sikre gravrøysa som dominant markør i landskapet. Det er vidare teke omsyn til murane etter gullvaskeriet innerst i vågen. Med bakgrunn i dei omsyn og justeringar som er gjort knyter det seg ikkje kulturminnekonflikter til innspela.

Gjennom skånsam tilrettelegging for ålmenta, herunder tilkomst til området med turveg/kyststi, vil ein snarare kunne opna opp og gjera somme tilstøytande kulturminne meir tilgjengelege for ålmenta enn dei er i dag.

Infrastruktur, ureining og levevilkår

Innspela knytt til 52/3 vil byggje vidare på allereie etablert infrastruktur til utbygginga på Kvitaneset. Det er ingen kjende utslepps- eller støykjelder av betydning i områda. Med innspela ynskjer ein å legge til rette for nyetableringar på/utvikling av Bua, og med oppgradert FV541/Tjernagelveg vil ein og trygga, og korta ned vegen til/frå Sveio sentrum. Områda på 52/3 byggjer på ei vidareutvikling av tidlegare planarbeid, og må sjåast som eit grep for å sikre attraktive byggjeområder som i sin tur vil kunne bidra til meir aktivitet i bygda.

Tilpassing til statlege planretningslinjer

Me har vurdert byggjeområda i høve til statlege planretningslinjer, og finn at den føreslalte strukturen i Buavåg gjennom dette innspelet vert tilpassa gjeldande Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og Statlege planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.

Innspelet sin føreslalte arealbruk samsvarar med etablert arealbruk i området, med hovudvekt på blanda føremål og fritidsbusetnad. Dette vil på sikt redusere talet bustadar med avstand til sentrumsføremål og skule, men likevel markere ei vidareutvikling av bebyggelse kring knutepunkt og sentrale samferdsleaksar. Samla sett finn me dermed at ei omgjering av arealføremål frå bustad- til fritidsføremål på Kvitaneset samsvarar godt med gjeldande føringar etter planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging.

Då feltet no er under utbygging, og har vore gjennom ein utfordrande salsprosess, meiner me det er på tide å sjå om arealbruken kan tilpassast framtidige behov. Dette kan gjerast i samspel med at Statlege planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning vert ivaretakne, der Sveio kommune no frå 28.05.2021 er permanent innplassert i sone 3 - område med mindre press på areala.

Det er i lokaliseringa av byggjeområda til sjø lagt opp til at bygg ikkje skal verke dominerande i planområdet som heilskap og at ein opprettheld markante landskapsselement. Ein har ved plasseringa av byggjeområda først peikt ut trasé for turveg/kyststi, buffersone mot sjøen, viktige topografiske element, og så til sist plassert byggjeområde utanfor desse områda. Mellom tomteområder/tomter vil det og i detaljplanlegginga verte tilrettelagt for korridorar/stiar som sikrar god tilkomst til strandlinja.

Med bakgrunn i dette ivaretak ein både omsyna til samfunnsutvikling, ålmenn ferdsle og lokale tilhøve, jf. retningsline 10.1 til 10.4.

Omgjering av føremål, og tilleggsområde, utgjer område som alt er bebygt eller vert bebygt i forlenginga av dette, jf punkt 10.3 og 10.4. Med dette innordnar områda til sjø seg den etablerte utbyggingsstrukturen, og sikrar samspel mellom fortid, notid og framtid i Buavåg.

Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veger og annen teknisk infrastruktur.

Kva gjeld landskap og strandsoneforvaltning, så legg retningslina opp til ei differensiert tilnærming til strandsoneforvaltninga, med hovudvekt på ei vidareutvikling av dei områda der ein finn eksisterande utbygging. Også her fell Buavåg inn under kategorien med lågt press, og retningslinene legg her opp til at 100-metersbeltet kan inngå som del av ein heilsakleg utviklingsstrategi. Dette må lesast som ein framtidsretta kombinasjon av ulike byggjeføremål og grøntstruktur.

I samband med den opprinnelige planlegginga av området (for 10-15 år sidan) opplevde ein å måtte omgjera forholdsvis mykje byggjeområde til grøntstruktur, særleg langs sjøen, mykje grunna kunngjering og fyrstegongshandsaming i tida rundt lanseringa av ny planel til plan- og bygningslova. Følgeleg vart reguleringsplanen og fyrstegongshandsama i ei tid før retningslinene for differensiert strandsoneforvaltning kom til.

I innspelet har ein ved plasseringa av byggjeområda først peikt ut områder med særskilt verdi, og deretter plassert byggjeområda. Områda er karrige og småkuperte med innslag av einer, lyng og fjell i dagen. Det varierte terrenget gjer det mogleg å finne naturlege vegetasjear og etablere tilkomst på ein skånsam måte. Dei same vurderingane gjer seg gjeldande i høve til det å peike ut byggjegrunn, og ein har søkt å underordne seg dominerande element i landskapet. Med bakgrunn i dette ivaretak innspelet almenn ferdsla på ein god måte. Områda rundt areala som innspelet omfattar, høver seg til friluftsliv og rekreasjon, og desse interessene vil ein styrke gjennom skånsam og enkel tilrettelegging for ålmenta, jf 10.4:

I planleggingen skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde

Ut mot Kvitaneset (i nordaust) føresler ein lagt inn naustområde og småbåthamn ved fluer/skjer, for å dra nytte av naturgjevne tilhøve til bygging av hamn med molo.

Tilleggsområde for småbåthamn i Grunnavåg er tenkt som flytemolo i innløpet lengst mot vest, som dempar sjøen frå fjorden, og med det vil skape ei skjerma hamn.

Det er og føreslege eit område for gjestebryggje i tilknytning til stranda i Grunnavåg.

Ved Karisanden (sør i området) føresler ein etablert eit areal for pir/flytebrygge som kan sikre fleire tilgang til båtplass.

Generelt tolkar me at det å sikre fleire høve til båtplassar og vere i tråd med kva Sveio kommune overordna legg opp til.

Alt dette er døme på fellesanlegg som vert etablert i tråd med retningslinene, og byggjeområda er plassert i områder der ein ikkje råkar særskilde verdiar eller spesielt kystlandskap, jf punkt 10.2 og 10.4:

Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terregnbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

Oppsummering

Med bakgrunn i det ovanemnde meiner me at både statlege, regionale og kommunale siktemål vert støtta av innspelet, og at det vil bidra til ei vidareutvikling på Buavåg sin premissar; der maritime tradisjonar og kystopplevingar står sterkt. Frå Buavåg har ein via sjøvegen kort avstand til lokale fiskeplassar, holmar, viker og strender, og vidare kan ein frå Buavåg via fjordane segle innaskjers heile vegen til eksempelvis Bergen og Rosendal.

Me trur at ein ved å opne opp for fritidsbustadar på Kvitaneset lettare kan auke aktiviteten lokalt rundt Buavåg. I tillegg vil det bidra positivt for Sveio for øvrig med tanke på behov for lokalt næringsliv i samband med opparbeiding/bygging, samt auka handel/aktivitet i til dømes Sveio sentrum.

Buavåg, 31.01.2022



Lars O. Hovda
for Skaget Kvitaneset AS
52/3 m. fl.


VEDLEGG:

- A) Plankart datert 31.01.2022, med ønska områder inntekna.
- B) Innspel for området sendt 18.08.2019.
- C) Notat.

2022

Vedlegg A)

Bømlaf jorden



2022

Vedlegg B)

Skaget Kvitaneset AS
v/ Lars Oddvin Hovda
Gullvegen 1378
5550 Sveio

18. august 2019

Sveio kommune
Postboks 40
5559 Sveio

INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN – FØREMÅLESENDRING GNR 52 BNR 3 M.FL. (KVITANESET)

Nærområdet – fortid, notid og framtid

Buavåg er eit knutepunkt for ferdselet langs FV541 mot Haugesund/Bømlo og FV6 mot Sveio sentrum, og området har tidlegare romma forretning, kontor og andre funksjonar. Området ber preg av blanda føremål både gjennom etablert og planlagt arealbruk, og må i dag reknast å ha lågt utbyggingspress. Noverande utbyggingsstruktur i området Buavåg-Hovda er ein kombinasjon av heilårsbustadar, rorbuer, naust og fritidsbustadar med nær tilknyting til sjøen og maritime føremål. Ein finn fleire rorbuer i Buavåg, samt fritids- og heilårsbustadar som ligg umiddelbart ved sjøen. Her kan det òg visast til nærliggande reguleringsplanar med kombinerte føremål, t.d. planid 2004004 bustad/rorbu/naust (52/37 m.fl.).

Som kommunen kjenner til er 52/3 Kvitaneset opparbeidd med infrastruktur, og det er over dei siste åra godkjent oppføring av fleire bygg. Me har aldri lagt skjul på at etterspurnaden i marknaden klårt er i retning av fritidsføremål, og at marknaden for heilårsbustadar i Buavåg er avgrensa. Det kjenner og kommunen sjølv godt til gjennom ein mange tiår lang salsprosess på Tørresplasset. Difor må me som utbyggjarar på Kvitaneset stikke fingeren i jorda, og i samspel med kommunen sjå om det er andre tilnærmingar til området sin arealbruk - som er meir tilpassa dei behov og ynskjer som er i samfunnet for øvrig.

Til liks med andre byggjefelt til heilårsføremål i kommunen, m.a. Fagerland, Vestvik, Valevåg, Erve m.fl., ser me det er behov for ei føremålsendring.

Tilpassing til statlege planretningslinjer

Me har vurdert byggjeområdet i høve til statlege planretningslinjer, og finn at den etablerte strukturen i Buavåg og er tilpassa gjeldande retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, og differensiert strandsoneforvaltning.

Angåande samordna bustad-, areal- og transportplanlegging finn ein at arealbruken samsvarar med etablert arealbruk i området. Samla sett finn me dermed at ei omgjering av arealføremål frå bustad- til fritidsføremål på Kvitaneset samsvarar godt med gjeldande planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging.

Kva gjeld strandsoneforvaltning, så legg retningslina opp til ei differensiert tilnærming til strandsoneforvaltninga, med hovudvekt på ei vidareutvikling av dei områda der ein finn eksisterande utbygging. Også her fell Buavåg inn under kategorien med lågt press, og retningslina legg her opp til at 100-metersbeltet kan inngå som del av ein heilskapleg utviklingsstrategi. Dette må lesast som ein framtidsretta kombinasjon av ulike byggjeføremål og grøntstruktur. Reguleringsplanen for Kvitaneset har utprega grøntstruktur mot både vest og sør. Under den opprinnelige planlegginga av området opplevde ein å måtte omgjera forholdsvis mykje byggjeområde til grøntstruktur, særleg langs sjøen, mykje grunna kunngjering og fyrstegongshandsaming i tida rundt lanseringa av ny plandel til plan- og bygningslova. Følgeleg vart reguleringsplanen og fyrstegongshandsama i ei tid før retningslinene for differensiert strandsoneforvaltning kom til.

Då feltet no er byggemodna og har vore gjennom ein utfordrande salsprosess, meiner me det er på tide å sjå om arealbruken kan tilpassast framtidige behov.

Det er i lokaliseringa av byggjeområda til sjø lagt opp til at bygg ikkje skal verke privatiserande i planområdet som heilskap, og at ein opprettheld eit ålmenn tilgjengeleg belte langs sjøen. Ein har ved plasseringa av byggjeområda først peikt ut trasé for turveg/sti, og deretter plassert byggjeområde utanfor denne. Med bakgrunn i dette ivaretak ein både omsyna til samfunnsutvikling og ålmenn ferdslle, j.f. retningsline 7.2 kulepunkt 4.

Plasseringa skjer i område som alt er bebygt eller vert bebygt, jf 7.2 kulepkt 1. Med dette innordnar områda til sjø seg den etablerte utbyggingsstrukturen, og sikrar samspel mellom fortid, notid og framtid i Buavåg.

Frå Buavåg har ein via sjøvegen kort avstand til lokale fiskeplassar, holmar, viker og strender, og vidare kan ein frå Buavåg via fjordane segle innaskjers heile vegen til eksempelvis Bergen & Rosendal.

Me trur at ein ved å opne opp for fritidsbustadar på Kvitaneset lettare kan auke aktiviteten lokalt rundt Buavåg. I tillegg vil det bidra positivt for Sveio for øvrig med tanke på behov for lokalt næringsliv i samband med bygging, samr auka handel/aktivitet i eksempelvis Sveio sentrum.

Ved å få til ei utvikling av området vil ein og kunne tilrettelegge for fleire båtplassar, og dermed gi fleire i Sveio tilgang til sjøen/det maritime – noko som og er ei av målsetnadane i kommuneplanen.

OPPSUMMERING:

- Me ønsker at bustadtomtene (1111-Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse) på Kvitaneset blir endra til fritidstomter (1121-Fritidsbebyggelse-frittliggende).
 - Det same er ønskelig for innspel gjeldande tilleggsområder som innsendt i 2016, der det i tillegg er lagt inn føremål for naust (1589-Uthus/naust/badehus).

VEDLEGG:

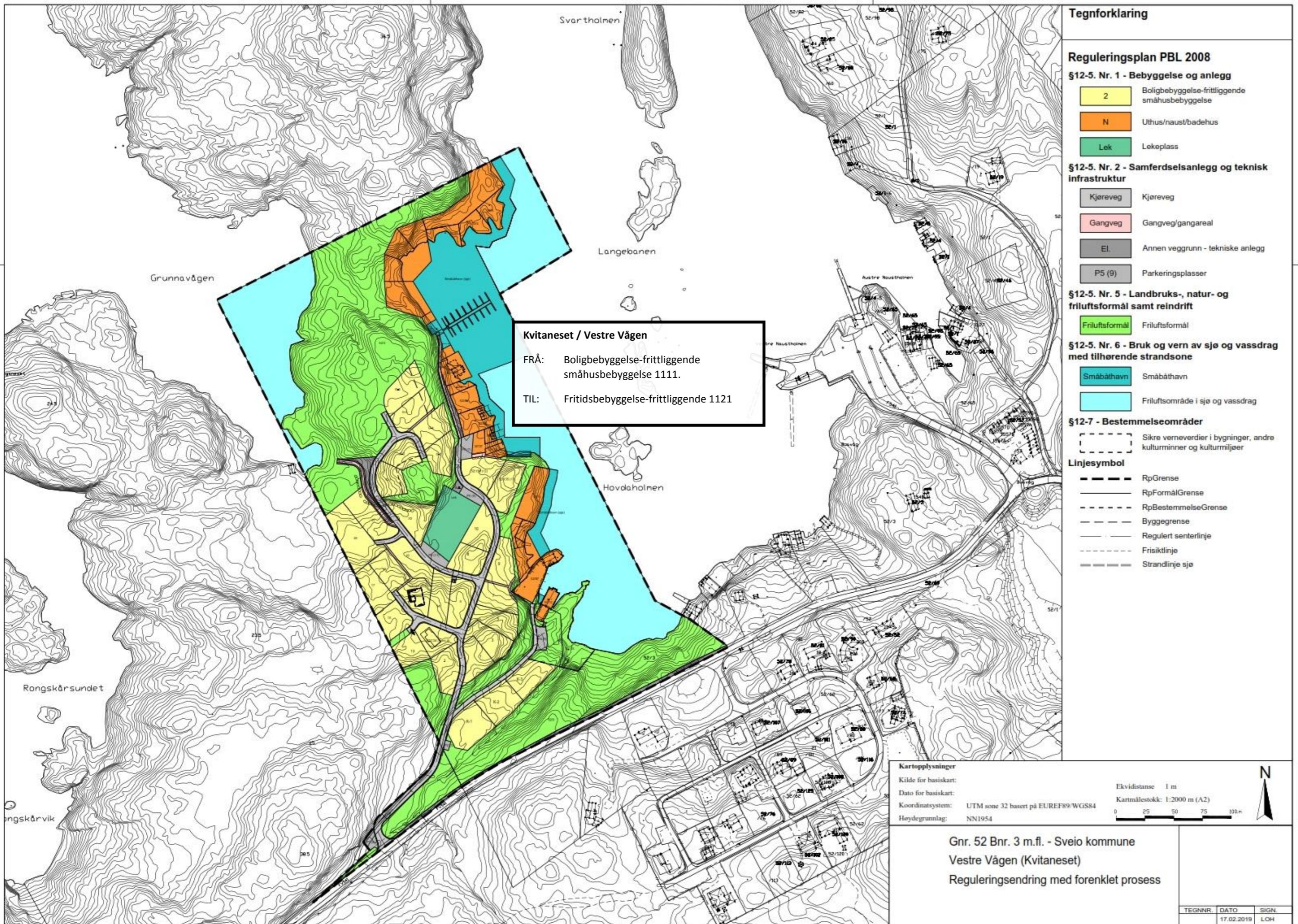
1. Plankart for Kvitaneset / «Vestre Vågen», med føremålsendringar kommentert.
(Datert 17.02.2019)
2. Kart som viser tilleggsområder ved Kvitaneset og som foreslås lagt til ved justert/revidert kommuneplan (tilnærma som sendt i samband med innspel i 2016, men versjon datert i 2019 bes nytt).
3. Vurderingar (tilnærma som sendt i samband med innspel i 2016, men vedlagt 2019-versjon bes nytt).

Med helsing

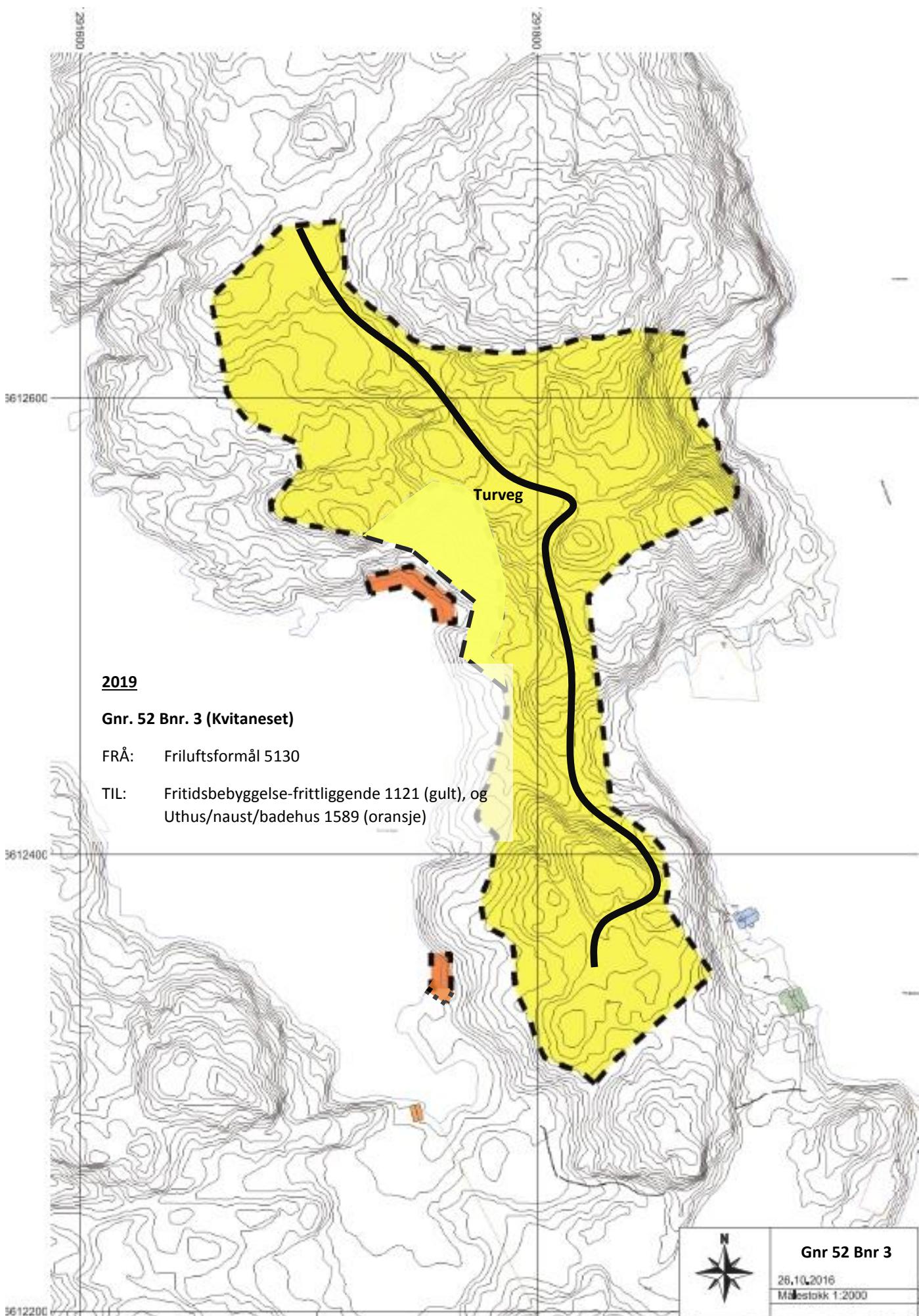


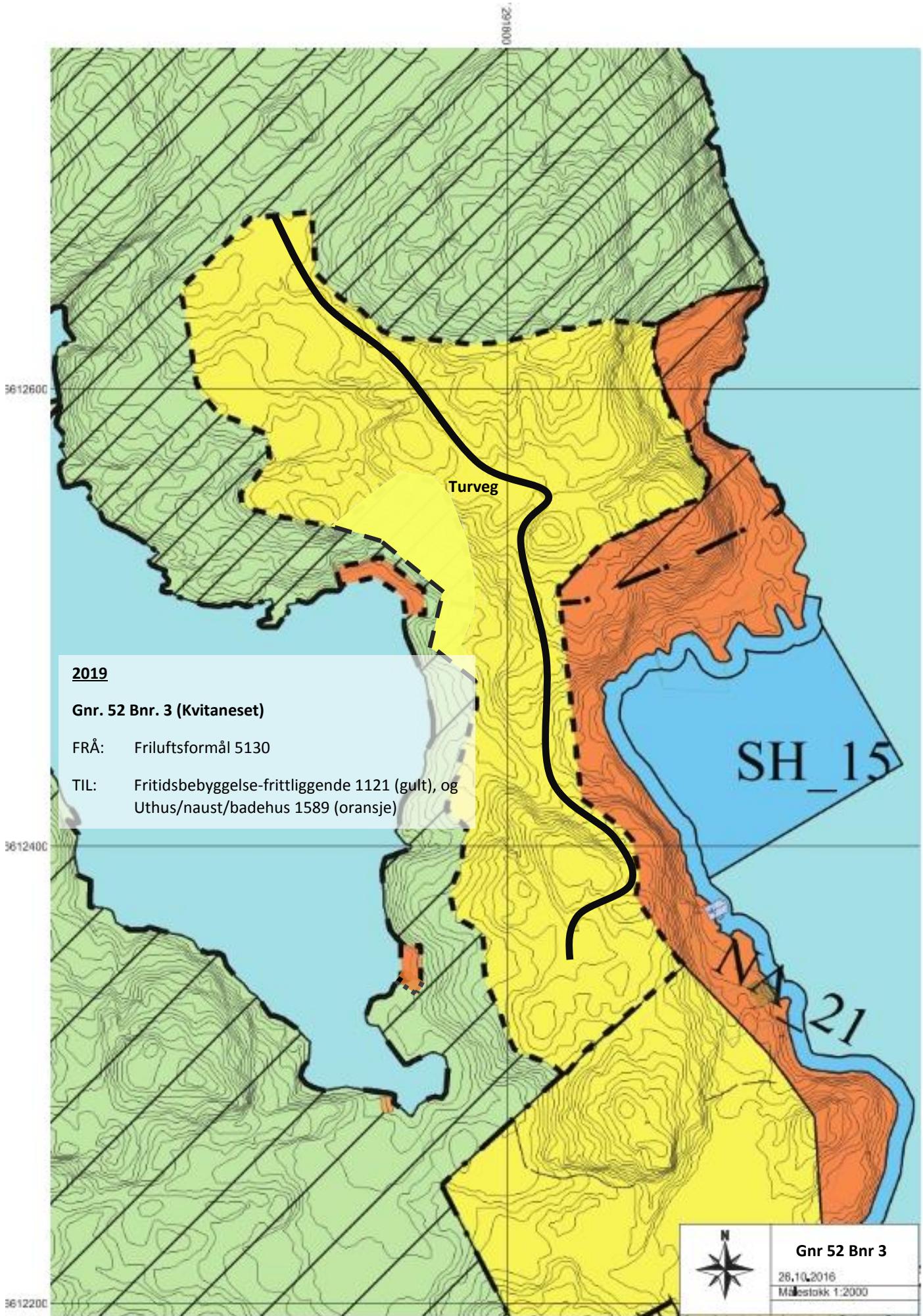
Lars Oddvin Hovda
for Skaget Kvitaneset AS

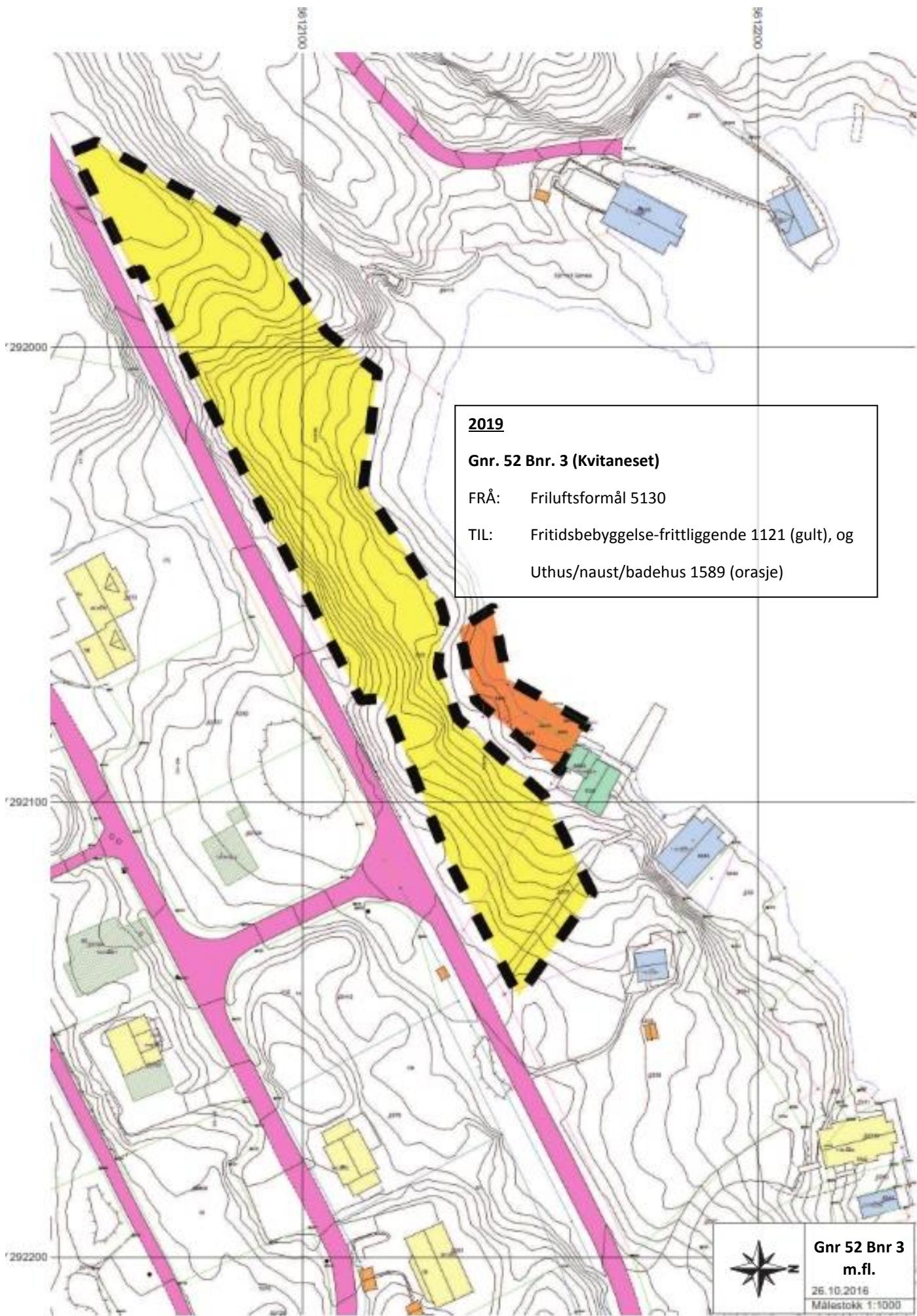
VEDLEGG 1

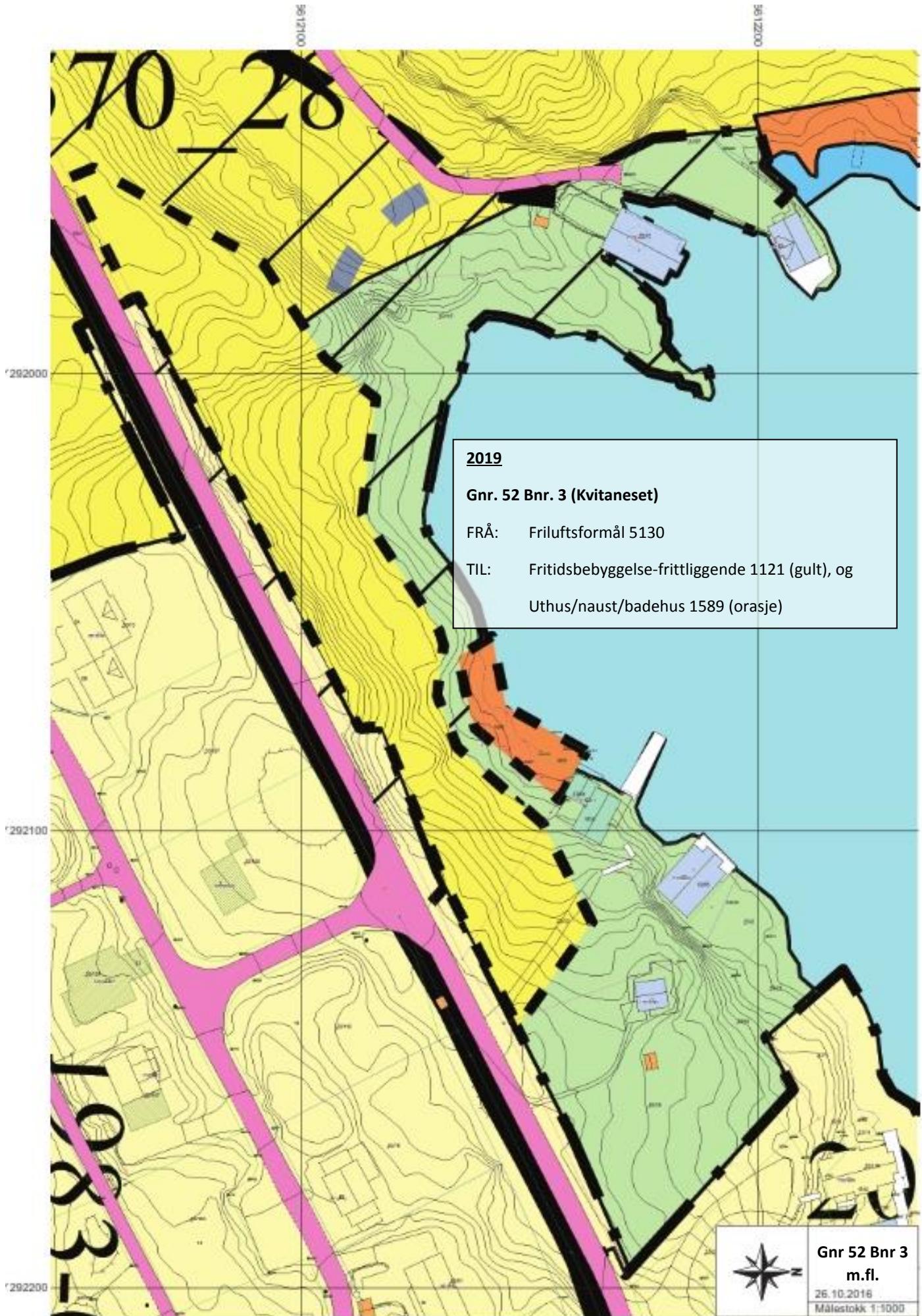


VEDLEGG 2









VEDLEGG 3

VURDERINGAR

Eg vil i det følgande belyse innspel på Gnr. 52 Bnr. 3 m.fl. etter følgjande overordna miljø- og samfunnsinteresser:

Kulturminner og kulturmiljø

Det er lagt inn stor avstand til gravrøysa ytterst på Kvitaneset, og teke omsyn til gullvaskeriet innerst i vågen. Med bakgrunn i dei omsyn og justeringar som er gjort knyter det seg ikkje kulturminnekonflikter til innspelet. Gjennom skånsam tilrettelegging for ålmenta vil ein snarare kunne opna opp og gjera somme tilstøytande kulturminne meir tilgjengelege for ålmenta enn dei er i dag.

Landskap

Områda er karrige og småkuperte med innslag av einer, lyng og fjell i dagen. Det varierte terrenget gjer det mogleg å finne naturlege vegtrasear og etablere tilkomst på ein skånsam måte. Dei same vurderingane gjer seg gjeldande i høve til det å peike ut byggjegrunn, og ein har søkt å underordne seg dominerande element i landskapet.

Strandsone, friluftsliv, folkehelse og rekreasjon

Ein har ved plasseringa av byggjeområda fyrst peikt ut trase for turveg/sti, og deretter plassert byggjeområda. Med bakgrunn i dette ivaretak innspelet almenn ferdsele pa ein god måte. Områda rundt arealet som innspelet omfattar, høver seg til friluftsliv og rekreasjon, og desse interessene vil ein styrke gjennom skånsam og enkel tilrettelegging for ålmenta.

Infrastruktur, ureining og levevilkår

Innspela knytt til 52/3 vil bygge vidare på allereie etablert infrastruktur til utbygginga på Kvitaneset.

Det er ingen kjende utslepps- eller støykjelder av betydning i områda.

Med innspelet ynskjer ein å legge til rette for nyetableringar på/utvikling av Bua, og med oppgradert FV6/Tjernagelveg vil ein og trygga, og korta ned vegen til/frå Sveio sentrum.

Områda på 52/3 byggjer på ei vidareutvikling av tidlegare planarbeid, og må sjåast som eit grep for å sikre attraktive byggjeområder som i sin tur vil kunne bidra til meir aktivitet i bygda.

18.08.2019

2022

Vedlegg C)

Notat

Innspel kommuneplan - Gnr 52 Bnr 3 m.fl. (Kvitaneset / Vestre Vågen).

Viser til møte med kommunen 9. november 2021 der eg fekk forståing av at arbeidet med kommuneplan ikkje var pågåande, og at det såleis framleis var mogleg å komme med innspel til denne. Som understøtte til dette, syner eg og til referat frå kommunestyret 13. desember 2021 (122/21 - 21/18371 - Interpellasjon – Kommuneplanen), og dei to punkta lista under:

- "Etter alt å døma vil arbeidet med kommuneplanen gradvis kunna takast opp igjen i februar/mars 2021". (*Eg tolkar i dette punktet at 2021 er feilskrevet i referat, og skal vere 2022*).
- "03/2022: Oppstart arealdel/plankart".
 - https://www.sveio.kommune.no/innsyn.aspx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2014001201&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=258&

Basert på dette tolkar me difor det framleis mogleg å komme med innspel til kommuneplanarbeidet som blir teken opp att vinter/vår 2022.