



Arkivnr: 2015/11805-7

Saksbehandlar: Sigrid Næsheim Bjercke, Eva Kathrine Ritland Taule, Gunnbjørg Austrheim, Jostein Aksdal, David Aasen Sandved, Endre Korsøen

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling		19.01.2016

Fråsegn til revisjon av kommuneplan for Fedje 2015

Samandrag

Fedje kommune har sendt revidert forslag til kommuneplanens arealdel på høyring. Ved kontinuerlig revidering av kommuneplanen, sikrar kommunen at dei har eit oppdatert plangrunnlag, som skapar føreseieleg rammer for framtidig arealutvikling og vernar om verdjar og lokalt særpreg.

På Fedje er det særleg regionale interesser knytt til kulturlandskap, tettstadsutvikling og friluftinteresser. Dette er også grunnsteiner i kommunen sin satsing på næringsutvikling innafor turisme og reiseliv. Øysamfunnet på Fedje skil seg ut frå andre delar av fylket, og det er i regional interesse at samspelet mellom natur, kultur og næring vert dyrka og utvikla vidare.

Den planlagde arealbruken i revidert kommuneplan, samsvarer i hovudsak med regionale planar. I samband med revisjonsarbeidet har fylkesrådmannen innspel til akvakultur og kulturminne og gir innspel til alternative løysingar med omsyn til korleis endringar kan løysast i plan og føresegn.

Fylkesrådmannen har særleg lagt vekt på tettstadutvikling og å styrke utviklinga av Fedje sitt varemerke som «landsbyen i havet», og rår difor i frå bygging utanfor byggesonen.

Forslag til vedtak

1. Det er positivt at Fedje kommune har sendt revidert arealdel til kommuneplan, på høyring. Dette sikrar at kommunen har eit oppdatert plangrunnlag, med føreseieleg rammer for framtidig arealutvikling og vern av verdiar og lokalt særpreg.
2. Utval for kultur-, idrett- og regional utvikling ber om at fortetting skjer i eksisterande bygnings-struktur, primært rundt vågane i nord, for å styrke senterutvikling og Fedje sitt særpreg som «landsbyen i havet». Byggesona bør i størst mogeleg grad bli vidareført for å verne om karakteristisk byggemønster og landskapstrekk på Fedje. Utviding av byggesonen og oppdeling av samanhengande grøenstruktur er ikkje ønskeleg av omsyn til landskap, strandsone og friluftssinteresser.
3. Utval for kultur-, idrett- og regional utvikling rår til at alle kjente kulturminna vert vist på kommuneplankartet.
4. Utval for kultur-, idrett- og regional utvikling rår til at areal for akvakultur ved Hjeltevarden vert revidert i samband med pågåande revisjon av kommuneplanens arealdel.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Bård Sandal
fylkesdirektør regional utvikling

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

VEDLEGG:

- Planomtale
- Føresegner
- Plankart

Fylkesrådmannen, 18.12.2015

Bakgrunn

Fedje kommune har sendt revidert kommuneplan på høyring med frist 15.01.2016. Fylkeskommunen har fått utsett frist grunna politisk handsaming til 22.01.2016. Hordaland fylkeskommune vurderer planen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Fylkeskommunen må ta atterhald om alle byggeområde i planen til undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova er oppfylt. Dette gjeld både land og sjøområde.

Planprosess og medverknad

Kommuneplanens arealdel var på høyring i 2012. Hordaland fylkeskommune ga då fråsegn i brev av 09.10.2012, etter at saka var handsama i Kultur- og ressursutvalet 02.10.2012. Fedje kommune vedtok planen, men gjorde samstundes vedtak om å revidere planforslaget på nokre punkt. Forslag til revisjon er no på høyring. Denne er kalla revisjon 2015.

Innhald i planen

Kommune ynskjer ei revidering ved 13 ulike lokalitetar. Endringsforslaga er vist i utsnitt av kommuneplankart sjå s.8.

Forslaga kan delast i fem grupper::

- Ynskje om å formalisere allereie godkjende sakar.
- Fortetting i eksisterande naustmiljø.
- LNF spreidd.
- Utviding av byggesone.
- Oppretting av mindre feil

I prinsippet omhandlar dei fleste endringane, ei tilbakeføring til den gamle kommuneplanen frå 2000-2012. Kommunen vurderer at ingen av endringane utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Planen består av følgjande dokument:

- Planomtale
- Føresegner (juridisk bindande)
- Plankart (juridisk bindande)

Planomtale.

Planomtalen viser til bakgrunn for planforslaga, og skildrar dei ulike forslaga. Endringane bygger i hovudsak på innspel frå grunneigarar. Dette gjer at nokre innspel femner fleire ulike problemstillingar. I saksframlegget har vi splitta desse ytterlegare opp for å vise dei ulike enkeltforslaga.

Plankart. Plankartet viser utdrag av kommuneplankartet, med innteikning av eksisterande og ny situasjon.

Føresegner. Føresegnene er revidert på nokre få punkt. Nytt er merka med raudt.

Vurdering av regionale interesser

I dette avsnittet vurderer vi i kva grad regionale interesser er ivaretatt i planen. Det er lagt mest vekt på tema som planen ikkje har teke tilstrekkeleg omsyn til og som har vore sentrale i tidlegare innspel. Omtale av arealformål i planen er å finne oppsummert siste del av saksframlegget.

Generelt om planen

Det er positivt at Fedje kommune har samla alle ynskje om revidering og endring av kommuneplanens arealdel i ein samla sak. Slik sikrar kommunen eit oppdatert plangrunnlag, som skaper gode rammer for framtidig arealutvikling.

I siste kommuneplan blei det gjort ei rekkje strategiske grep for å følgje opp intensjonane i Landskaps- og tettstadsanalysen som vart utarbeidd av Asplan Viak på oppdrag frå Fedje kommune i 2010. Mellom anna vart byggesonen innskrenka, og strandsona sikra. I kommuneplanens samfunnsdel for Fedje er det eit uttalt ynskje om at bygging på Fedje primært bør skje i og rundt vågane i nord og å styrkje Fedje sitt viktige karaktertrekk som «landsbyen i havet».

Fylkesrådmannen har vurdert forslaga i høve til regionale planar og fylkeskommunen sine interesser. Regional plan for attraktive senter og dei vedtekne arealpolitiske retningslinjene som er vidareført frå Fylkesplanen, gir viktige føringar for planarbeidet. Det er lagt særleg vekt på omsyn til landskap, strandsone og samspel mellom natur og byggemønster, næringsutvikling, kulturminne og akvakultur.

Senterutvikling

Som ein av strategiane for vekst og utvikling for Fedje viser kommuneplanens samfunnsdel til at ny busetnad fyrst og fremst bør skje ved fortetting rundt vågane nord i kommunen. Fylkesrådmannen rår til at dette prinsippet vert vidareført i revisjon av kommuneplanen. Tett bygningsstruktur sentralt rundt vågane bygger opp under Fedje sitt karakteristiske byggemønster. For å styrke og utvikle tettstaden er det særleg viktig å sikre kvalitetar som grønstruktur og tilgang til sjø for ålmenta. Det må difor vere ein balanse mellom å legge til rette for bygging av nye bustader og tiltak, utan at det går ut over kvalitetar som fortsett gjer Fedje til "landsbyen i havet".

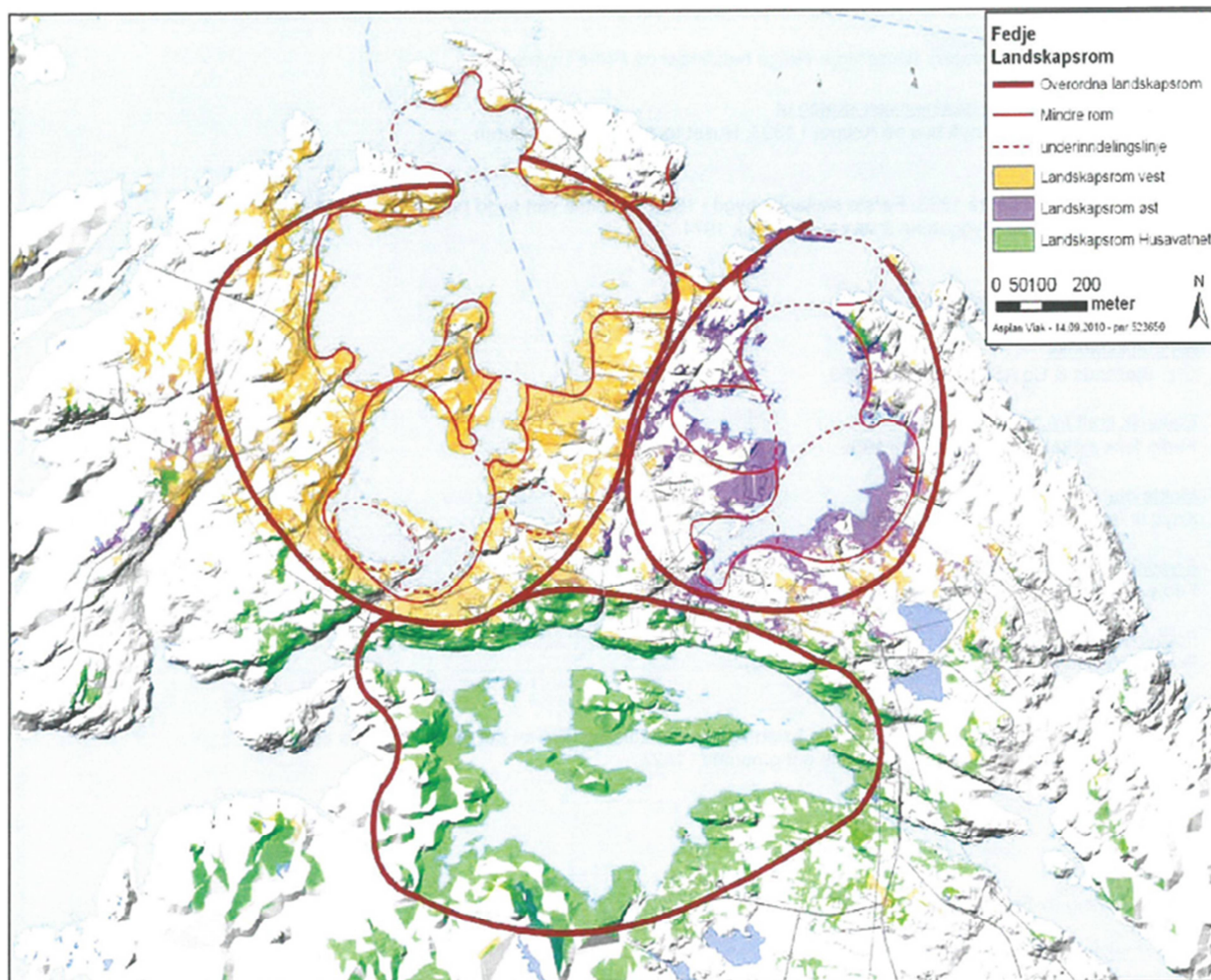
Sulafjæra (forslag1) ligg innafør området der det er ynskje om fortetting og er det einaste området som er sikra som grøntstruktur i strandsona, i kommuneplanen i denne sentrale vågen. Det vil være uheldig å opne for bygging her.

Ynskje om å opne for spreidd busetnad i LNF ved Sildavågen (forslag 3b), vil indirekte ha negativ verknad for senterutvikling. Forslaget er i strid med strategien om å samle utbygging rundt vågene i tilknytning til veg og infrastruktur, og mål om å styrkje tettstadsområde på øya.

Landskap

Tilhøve til landskap er ein sentral faktor ved alle tiltak og arealplanar på Fedje. At kommunen har fått utarbeida ein eiga tettstads- og landskapsanalyse er positivt. Analysen er eit godt reiskap ved utarbeiding av planar og handsaming av byggesaker. I forslag til revidering av kommuneplanen er analysen sitt kappittel om » landskapsrom og synlegheit», særleg relevant. For å sikre viktige landskapstrekk og byggemønster, er det viktig å leggje nye bygg inn som del av eksisterande byggeområder. Endring av byggesone, bør vere i samsvar med tilråding i landskapsanalysen.

To av forslaga (2a og 2b) er på holmane ved hovudinnseglinga til Fedje. Skotholmen og Moldøy ligg ved innseglinga til Kyrkjevågen og har stor landskapsverdi og bør ikkje byggast ytterlegere ned. Byggeområde på Skotholmen bør fortsett vere LNF for å signalisera at område er viktig som naturverdi. Det kan presiserast i føresegnene at vedtatt rammeløyve kan realiserast..



Temakart landskapsrom. Romdannande terrengformer og silhuettar som danner "veggar" i landskapsromma er markert med raude linjer. Om linjene er stipla eller ikkje seier noko om "veggen" grad av transparens.

Figur 1 Over er utdrag frå Tettstad- og landskapsanalysen frå 2010. Med temakart landskapsrom og romdannande terrengformar og silhuettar kring vågane. Skotholmen og Moldøy ligg heilt i nord.

Strandsone

Framtidig arealbruk i strandsona skal avklarast langsiktig i kommuneplanen. Her må ein vurdere behovet for utvikling av eksisterande arealbruk og behovet for tilpassing av eventuell ny utbygging. Den planlagde arealbruken i revidert planforslag, samsvarer delvis med dei strategiar, utfordringar og mål som er definert i samfunnsdelen av kommuneplanen til Fedje. Til dømes er det mål om å utnytte dei naturgitte fordelar kommunen har med utgangspunkt i nærleiken til sjøen og eksisterande bygningstruktur. Forslag om bygging av naust i tilknytning til eksisterande naustmiljø følgjer opp ei slik satsing.

Fylkesrådmannen har ikkje vesentlege merknader til bygging av naust i tilknytning til område som er utbygd frå før og mest mogleg konsentrert, men det er viktig at ei slik etablering ikkje er i konflikt med fri ferdsel og tilgang til sjø for ålmenta. Det må leggjast vekt på byggeskikk, ferdselsomsyn og landskapstilpassing i planlegginga.

Næringsutvikling

Styrking og vern av Fedje sitt særpreg heng også tett saman med næringsutvikling i kommunen. Samfunnsplanen løfter særleg fram reiseliv og turisme som ei framtidig næringsvei. Attraktivitetane innan reiseliv er konsentrerte bygningsmiljøet rundt hamna (landsbyen i havet), naturen, fiskeaktivitetar og kulturminne, friluftsliv og Hellisøy fyr. Øysamfunnet på Fedje skil seg ut frå andre delar av fylket, og det ein regional interesse at samspelet mellom natur, kultur og næring vert dyrka og utvikla vidare.

Akvakultur

Kommuneplanens arealdel skal gje naudsynt forutsigbarheit for akvakulturinteressene slik at dei kan legge vekt på å planlegge si verksemd i samsvar til planen. I AK-område på austsida av Fedje ved Hjeltevarden er det gjeve fleire avslag til etablering av akvakulturanlegg. Avslaga er gjeve av Kystverket etter hamne- og farvasslova, og er grunngeve med den sær store skipstrafikken i det aktuelle området, og sikring av det alternative losbordingsfeltet ved Hjeltevarden til bruk i dårleg vær.

Fylkeskommunen meiner det er uheldig at det er lagt opp til at arealplanen framleis viser eit AK-område der det er konflikt med dei interessene Kystverket skal ivareta. Fylkesrådmannen rår til at areal for akvakultur ved Hjeltevarden også vert revidert i samband med pågåande revisjon av kommuneplanens arealdel og Fedje kommune bør i dialog med Kystverket vurderer framtida for AK-området.

Kulturminne og kulturmiljø

Automatisk freda kulturminne

Fedje har alt i gamal tid vore ein viktig utpost og hamn for farande. På Fedje er det fleire gravhaugar og rester etter gravhaugar som er fjerna. Buplassen i Sildavågen er moglegvis berre ein av fleire lokalitetar i frå steinalderen. Her har ein nytta seg av ressursane som då var tilgjengeleg.

Med omsyn til dei kjente automatisk freda kulturminne i plankart er dei kulturminna med status automatisk freda tatt med og vist som omsynssone H730. I tillegg er bygningar og forlis som har ein status etter kulturminnelova og vist som omsynssoner. Siling på juridisk status gjev likevel eit noko uheldig bilde med omsyn til enkelte nyare tids kulturminne. Dette gjeld då skipsvrak ID 139799 Fønix som sank i 1939. Dette er ikkje vist i plankartet.

Kommentar til føresegnene:

Føresegnene i planen viser til at det skal vera ei ver vaksam grense på tiltak nærmare enn 50 meter til kjende automatisk freda kulturminne. Med omsyn til tiltak og byggesaker vil vi vise til at kulturminneverdiar må vera avklart i samband med at løyve vert gjeve. I område utan reguleringsplan må dette vurderast i kvart einskild tilfelle.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Fedje ved Kremmerholmen og Rognsvågen er eit prioritert område for marine kulturminne. Dette har bakgrunn i handelsstaden Kremmerholmen og fleire forlismeldingar i området. Me kan elles nemne at det i øysamlinga nord for Fedje er det kjent fleire ankringsstader, dei viktigaste er i Grisholmsund og Moldøyosen. Sør på Fedje ligg Helisøy, her er det kjent ankringsstad fra 1700-tallet og truleg også eldre. Ved tiltak som råkar sjøbotn i desse område må ein rekne med krav om marinarkeologiske registreringar.

Nyare tids kulturminne og kulturlandskap

Kulturminneinteressene, særleg nyare tid kulturminne, er godt utgreidd i «Landskap og tettstadsanalyse - Fedje» (2010) Analysen viser at det er tatt vare på mykje eldre bygningsmasse. Omlag 90 bygningar er eldre enn år 1900 og halvparten av desse er meldepliktig, jf. kulturminnelova § 25, då dei er bygd før 1850. Bygningsmassen i og rundt indre hamneområde har den største konsentrasjonen av eldre bygningsmasse.

«Landskap og tettstadsanalyse - Fedje» (2010) kan vere eit godt grunnlag for kommunen si vidare arbeid med arealplanlegging og arbeidet med ein kommunedelplan for kulturminne. Fedje kommune starta opp

dette arbeidet i september 2014. Kommunen har laga utkast til planprogram for kulturminneplanen, som vi vil rå til at kommunen vert sendt ut på høyring tidlig i 2016.

I revisjonen av kommuneplanen kan vi ikkje sjå at denne kjem i direkte konflikt med nyare tids kulturminne. Vi ber om at nye tiltak i kommuneplanen tek omsyn til kulturminneinteressene og overordna landskapstrekk, som er understreka i landskapsanalysedelen.

Som nemnt i vårt fråsegn frå 09.10.2012 til kommuneplan for Fedje, bør kommunen vurderer å nytte omsynssone for område der det er størst tettleik av gamle bygningar. Registreringane frå landskap og tettstadsanalysen kan leggjast til grunn for dette arbeidet med mellom anna avgrensing.

Kremmerholmen, med heile holmen, må sikrast med omsynssone c) (bevaring av kulturmiljø), der omsynet til kulturminne og kulturmiljø skal vektleggast.

Ved planlegging av tiltak i omsynssone c) (bevaring av kulturmiljø), skal omsynet til kulturminne og kulturmiljø vektleggast. Til omsynssonen vil det måtte knytast følgjande retningslinjer: Sakar som gjeld tiltak i omsynsona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve kulturmiljø og kulturminnelova §3.

For Hellisøy fyr, Askeladden ID 878185, som er sikra omsynssone bandlegging etter lov om kulturminne, er det feil i teiknforklaringa. Den stemmer ikkje overeins med kategoriane som er lagt ut på kartet.

I tillegg er krigsminnelokalitet radarstasjonen ID 212714 - Haupt FluWa Bergen 15, med kodenamn "Fichte" ikkje vist på kart som omsynssone. Radarstasjonen under krigen var eit viktig kontrollpunkt for tysk både Kriegsmarine og Luftwaffe. Lokaliteten ligg på Hesthaugen, Litlemulen og Nordre Vidnappen.

Desse kulturminna bør visast på kommuneplankartet som kulturminne. Spesielt er fokus på vår nære krigshistorie og Fedje spesielt viktig å få eit styringsdokument som kan sikra at viktige element ikkje forsvinn.

Innspel til utvalde revisjonsforslag

I dette avsnittet oppsummerer vi forslaga, om dei er i konflikt med regionale interesser, og korleis planen bør endrast i skjemaet nedanfor.

I revidert kommuneplan er det framlegg om endring av 13 ulike lokaliteter. Mange av desse utgjer fleire enkeltsakar. Vi har gitt sakene same nummer som i oversendinga frå kommunen, men har splitta desse i underpunkt som til dømes 3a,3b og 3c for å kunne differensiere mellom dei ulike delforslaga og ulike omsyn.

Åtte av endringane berører ikkje regionale interesser, og fylkesrådmannen har inga merknader til desse. Dette gjeld 3c og d, 5,7,9,10,11, og 12.

To av endringane berører fylkeskommunens interesser i noko grad, til desse har fylkesrådmannen merknader i form av råd til justeringar og løysing. Dette gjeld forslag 3b,og 13.

Tre av forslaga rår fylkesrådmannen i frå, då dei ikkje er tenleg ut frå planfaglege omsyn. Dette gjeld 2 a og b, og 8.

To av forslaga rår fylkesrådmannen i frå då dei vil vere i strid med regionale planar. Dette gjeld 1, 3b og 4

	Arealføremål	Regionale interesser	Tilråding
2b	Moldøy: Tomt for bustad frådelt i 2013 etter gamal plan. Ynskje om å legge innafør byggeområdet.	Tettstadsutvikling, med vekt på landskap og bygningstruktur.	Utforming og plassering av nye bygg må underordna seg og tilpassast Fedje sitt særprega bygningsmønster. Byggesonen bør ikkje utvidast, men følgje tilrådd avgrensing vist i Tettstad- og landskapsanalysen frå 2010. (sjå fig.1 s.5) Fylkesrådmannen rår i frå endring til føremål bygningar og anlegg.
3a	Sildavågen naust . 172/ 157 og 228	Strandsona.	Varsam utviding av eksisterande naustområde er akseptabelt. Byggeskikk, terrengtilpassing, ferdselsomsyn og landskaps-tilpassing viktige omsyn., må løysast i samsvar med føresegn §1.6
3b	Sildavågen LNF spreidd, 5 bustader 172/9,83, 157 og 228	Landskap og bygningstruktur.	For å vidareføre Fedje sitt karakteristiske byggemønster, med tett bygningsstruktur sentralt, og ope landskap i periferien, bør det ikkje opnast for bygging i LNF i Sildavågen. Fylkesrådmannen rår i frå å opne for LNF spreidd ved Sildavågen.
3c	Sildavågen 172/228	Mindre justering.	Inga merknad.
3d	Sildavågen 172/157	Mindre justering.	Inga merknad.
4	167/3	Landskap og bygningstruktur, strandsone og friluftssinteresser.	Det bør fortettast i eksisterande bygningsstruktur og langs veger. Utviding av byggesonen og oppdeling av samanhengande grønstruktur er ikkje ønskeleg av omsyn til landskap, strandsone og friluftssinteresser. Fylkesrådmannen rår i frå utviding av byggesone, og oppdeling av grønstruktur.

	Arealføremål	Regionale interesser	Tilråding
5	172/232	Bygningstruktur	Fylkesrådmann har ikkje vesentlege merknader.
6	Sildevågen , utviding av 168/30 sin parsell ved naustområde.	Friluftsiinteresser	Fylkesrådmann rår i frå, av omsyn til at endringa kan vere i konflikt med krav om at strandsona skal haldast open tilgjengeleg for ålmenta, verdifulle område ikkje må byggast ned. Om kommunen likevel vel å vise arealet som byggeområde, må grønstruktur og tilgjenge bli vurdert og sikrast i reguleringsplan, ref. føresegn § 2.5. 3.
7	Rognsvågen	Reguleringsplan vart handsama i Hordaland fylkeskommune i mars 2013, vedteken i 2014.	Fylkesrådmann har inga merknad.
8	Rognsvågen 167/2 og 167/5. Utviding av byggeområde ved naust.	Kulturminne, strandsone	Fylkesrådmannen viser til at § 1.9, det skal vera ei ver vaksam grense på tiltak nærmare enn 50 meter til kjende automatisk freda kulturminne. Fylkesrådmannen vurderer at utviding av byggesone gir feil signal, då omsyn til kulturminne gjer at arealet ikkje bør nyttast til bygging jf. føresegnene 1.9. Fylkesrådmannen rår i frå endringa.
9	Løbrekko	Mindre justering.	Inga merknad.
10	Mulen , feil retta opp.		Inga merknad.
11	Hesteneset , snuplass lagt inn i kart, vegføremål.	Mindre justering.	Inga merknad.
12	Husøyna , byggeområdet er utvida i samsvar med vedteken dispensasjon.	Mindre justering.	Inga merknad
13	Rognvågen , framlegg om eit nytt naustområde ved enden av Sjønesvegen.	Strandsone og bygningstruktur.	Utbygging i tilknytning til eksisterande naust, veg og fritidsbustader. Fylkesrådmannen rår til at det vert stilt krav til reguleringsplan for å sikra ei heilskapleg løysing.

Oppsummering

Det er positivt at Fedje kommune har samla alle ynskje om revidering og endring av kommuneplanens arealdel i ein samla sak. Slik sikrar kommunen eit oppdatert plangrunnlag, som skaper føreseielege rammer for framtidig arealutvikling. Den planlagde arealbruken i revidert planforslag, samsvarer i hovudsak med dei strategiar, utfordringar og mål som er definert i samfunnsdelen av kommuneplanen til Fedje. På Fedje er det særleg regionale interesser knytt til kulturlandskap, tettstadsutvikling og friluftsiinteresser. Styrking og vern av desse verdiane, heng også tett saman med næringsutvikling i kommunen, som reiseliv og turisme.

For å bygge opp under ei god senterutvikling der fortetting er ein av strategiane, er det viktig å syte for at ein tar vare på verdifull grøntstruktur. Dette bør vektas tungt i Sulafjæra. Bygging i denne delen av Husavågen bør ikkje tillatast. Fylkesrådmannen rår i frå å opne for spreidd busetnad i LNF. Det vil vere i motstrid med ynskje om å samle utbygging rundt vågane i tilknytning til veg og infrastruktur. Forslag om bygging av naust i tilknytning til eksisterande naustmiljø er i samsvar med strategi i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplankartet bør reindyrke byggesone som eit middel til å understreke karakteristisk byggemønster og landskapstrekk på Fedje. Fylkesrådmannen rår til at der det er behov kan tiltak formaliserast i føresegnene og at byggesonen i kartet, primært følgjer terreng og landskapsform og ikkje eigedomsgrenser.

Areal for akvakultur ved Hjeltevarden bør bli revidert i samband med pågåande revisjon av kommuneplanens arealdel.

Fedje har alt i gamal tid vore ein viktig utpost og hamn for farande som ein kan sjå spor av i ulike kulturminne. Alle kjente kulturminna bør visast på kommuneplankartet. Med omsyn til tiltak og byggesaker må kulturminneverdiar vera avklart i samband med at løyve vert gjeve. I område utan reguleringsplan må dette vurderast i kvart einskild tilfelle. Ved tiltak som rårkar sjøbotn kan ein rekne med krav om marinarknologiske registreringar.

Fylkesrådmannen har ut over dette ikkje vesentlege merknader til forslag til revisjonar, men har innspel til alternative løysingar med omsyn til korleis endringane kan løysast i plan og i føresegnene.