

Kommuneplanen – arealdel 2018-2030

Konsekvensutgreiingar (KU)

12. Mundheim

Tilråding	Kart-kode	Kart-kode (T)	Område (stikkord)	Merknad
Tilrådd	AK4	Akvakultur	Sagvika	
Tilrådd	AK7	Akvakultur	Teigland	
Tilrådd	AK9	Akvakultur	Dysvik	
Tilrådd	S1	Sentrumsføremål	Skule-skuleplass	
Tilrådd	SN4	Spreidd næring	Nernes	
Delvis tilrådd	AK2	Akvakultur	Bergadalen	
Delvis tilrådd	N3	Næring	Gravdal	
Delvis tilrådd	SN2/SN3	Spreidd næring	Nisebergvågen	



Rettleiing - konsekvensutgreiing med ROS-analyse - (KU).

Det er kome inn mange innspel til ny kommuneplan.

- Innspel som ikkje har vore ein del av kommuneplanen sine utvalde tema eller som openbart er i strid med sine arealstrategiar har vorte forkasta.
- Innspel som openbart er i samsvar med arealstrategiane er konsekvensutgreidd.

I konsekvensutgreiinga er innspelet vurdert opp i mot naturverdiar/biologisk mangfald, jord- og skogressursar, kulturminne/fornminne, landskap/grønstruktur/kulturlandskap, friluftsliv og funksjonell strandsone.

Kvart av tema er verddivurdert, anten som ingen verdi, liten verdi (L), middels verdi (M) eller stor verdi (S). Innafor kvart tema vert konsekvensen vurdert i høve til den føreslåtte arealbruken. Store negative (-3), middels negative (-2), ingen (0), små positive (+1), middels positive (+2) eller store positive (+3).

Områdenavn: B 13	Bustad Strandebarm	Gnr/bnr:	121/4
Journalpost innspel:	http://innsyn.kvam.no/wfdocument.ashx?journalpostid=2013015154&dokid=431676&version=1&variant=P&		
Noverande planstatus:	Landbruk-, natur- og friluftsområde der landbruk er dominerande. LNF-1.		
Områdeskildring:	Området ligg i mellom sportellet og idrettsparken på Tangerås. Området er fulldyrka mark, og utgjer 8 daa.		
Innspel til ny arealbruk:	Bustad.		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

Tema	Kommentar	Konsekvensutgreiing		
		Verdi	Konsekvens	
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	Ingen registrerte verdiar i naturbase.no Ei registrering i artsdatabanken.no. Gjeld stakekarse registrert i frå 1921. Livskraftig.	L	-1
	Jord- og skogressursar	Fulldyrka. Ein del av eit større jordbruksområde	S	-3
	Kulturminne / fornminne	Ingen registrerte kulturminner på dette arealet. Vedtaksfreda bygg i nærområdet. Nokre SEFRAK bygg i nærområdet.	L	-1
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap	Breie fjordløp og opne fjordmunningar. Fulldyrka jord.	S	-2
	Friluftsliv	Ikkje registreringar som viser at dette er eit nytta rekreasjon og friluftsområde.	L	
	Funksjonell strandsone	Ligg utanfor strandsonen	-	-

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

Å gjennomføra ein ROS-analyse vil sei å kartleggja uynskte hendingar, dvs hendingar som inneber fare for menneske, miljø, materielle verdiar og samfunnsviktige funksjonar.

Plan- og bygningslova krev at det vert gjort ei særskilt vurdering av verknader for miljø- og samfunn, når det vert utarbeidd planar som set rammer for framtidig utbygging. Vidare krav plan- og bygningslova at det vert utarbeidd ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Målet med analysen er å etablere ei systematisk tilnærming til mogleg framtidig fare og uynskte hendingar, slik at nødvendig risikoreduserande tiltak kan identifiserast og takast omsyn til. Dersom ein gjennom arbeidet med KU og ROS oppdagar at det er risiko for skade på menneske eller miljø, eller at planen har negative konsekvensar, må kommunen synleggjera kva som skal til for at planen kan gjennomførast. Det er ikkje mogleg å fjerna all risiko, men det er viktig at kommunen og andre klarer å identifisera risiko og ha eit medvete forhold til korleis me best mogleg kan førebyggja.

Risiko vert definert som ein funksjon av sannsyn og konsekvens, i høve til «liv og helse», «miljø» og «økonomiske verdiar/produksjonstap».

Vurdering, inndeling	Skala
Særs sannsynleg	S6
Mykje sannsynleg	S5
Sannsynleg	S4
Noko sannsynleg	S3
Lite sannsynleg	S2
Usannsynleg	S1

Konsekvens	Skala
Ubetydeleg konsekvens	K1
Liten konsekvens	K2
Ein viss fare	K3
Alvorleg konsekvens	K4
Kritisk konsekvens	K5
Katastrofal konsekvens	K6

Økonomiske verdiar/produksjonstap

		Små eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader begrensa oppad til kr. 100 000,-	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa oppad til kr. 1 000 000,-	Større skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar opp til 10 000 000,-	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr. 100 000 000,-	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar opp til kr. 500 000 000,-	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr. 500 000 000,-	
		Produksjonsstans < 1 uke	Produksjonsstans < 1 måned	Produksjonsstans > 1 måned	Produksjonsstans > 3 månader	Produksjonsstans d > 1 år	Varig produksjonsstans	
SANNSYN	Særs sannsynleg S6							Meir enn ein hending kvart 20. år
	Mykje sannsynleg S5							Mindre enn ein hending kvart 20. år, men mindre enn ein hending kvart 100. år
	Sannsynleg S4							Mindre enn ein hending kvart 100. år, men mindre enn ein hending kvart 200. år
	Noko sannsynleg S3							Mindre enn ein hending kvart 200. år, men mindre enn ein hending kvart 1000. år
	Lite sannsynleg S2							Mindre enn ein hending kvart 1000. år, men mindre enn ein hending kvart 5000. år ¹
	Usannsynleg S1							Mindre enn ein hending kvart 5000. år ²
		K1 Ubetydelig	K2 Liten	K3 Ein viss fare	K4 Alvorleg	K5 Kritisk	K6 Katastrofalt	
KONSEKVENNS								

Det er skjema for:

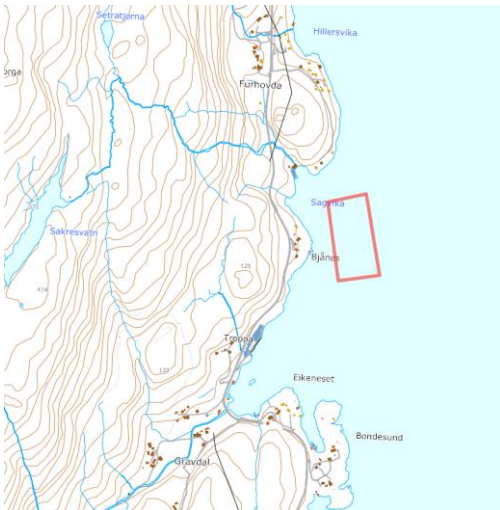

- Liv og helse (L&H)
- Miljø (M)
- Økonomiske verdiar/produksjonstap (Ø/P)

ROS-analyse.

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremvær	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremvær» med vind og store nedbørmengder.		L&H : S5/K1
			M: S5/K1
			Ø&P: S5/K2
Ras/skred/flaum	Geologiske og topografiske forhold i området i kombinasjon med ekstremvær og klimaendringar	Ingen registreringar, på aktsemdskart.	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1
Ureining og støy		Ingen kjend ureining i grunnen eller store/dominerande støykjelder	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1
Radon	Radonstråling frå grunn.	Generelle krav til byggverk er synt i TEK10.	L&H: S1/K2
			M: S1/K1
			Ø&P: S1/K1
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil.	Ligg nær Tangerås med god brannberedskap	L&H : S3/K3
			M: S3/K1
			Ø&P: S3/K3
Ulukker	Trafikkulukker.	Etablert og opparbeidd gangtilkomst til skulen, frå p.plass til skulen. Gang- og sykkelveg til barnehage, butikk mm.	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1
Uheldig samlokalisering	Bustadfelt i landbruksområde.	Bustad i nærleik til aktiv gardsdrift kan vera uheldig i høve til m.a. lagring, lukt og støy frå gardsdrifta.	L&H : S3/K1
			M: S3/K2
			Ø&P: S3/K1

Konklusjon

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport/ gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming
<p>Området ligg i randsonen i høve til arealstrategien for lokalsenteret i Strandebarm/Tangerås. Ligg om lag 750 m i frå sentrum som er innafor 10 min gangavstand. Ligg i svært kort avstand til skule, friområde og idrettsparken i Strandebarm.</p> <p>Området ligg 50 m i frå skulen i Strandebarm. Ny barnehage er under bygging på Tangerås, i underkant 900 m i frå det føreslåtte området.</p> <p>Avstand til næraste busstopp, er om lag 200 m.</p> <p>Folkehelse i plansamheng må forståast som samanhengen mellom mange ulike faktorar. Ligg i eit område med gode turmoglegheiter, kort veg til skule og idrettsplass, og badeområdet på Tangeråsneset.</p> <p>Roleg område med gode oppvekstvilkår, men også eit område der det vert drive me aktivt jordbruk.</p> <p>Etablering av bustadfelt vil vera i konflikt med jordbruksareal av høg verdi. Det bør finnast alternative løysingar for den matjorda som går tapt ved utbygging.</p> <p>I høve til arealstrategiane for Strandebarm/Tangerås, så er vilkår for lokaliseringa på plass. Området vert difor tilrådd som bustadføre mål i kommuneplanen, med krav om at det må finnast gode løysingar for matjorda som vert nedbygd.</p>			

Områdenavn: AK 4	Mundheim -Sagvika-	Gnr/bnr:	
Journalpost innspel:	http://innsyn.kvam.no/wfdocument.aspx?journalpostid=2013013340&dokid=429148&version=1&variant=P&		
Noverande planstatus:	FFNF-område, fiske, ferdsle, natur- og friluftsområde, gjeld utvidinga.		
Områdeskildring:	Det er lokalisert oppdrettsanlegg i Sagvika i dag. Området ligg mellom Bjånes og Furhovda på Mundheim.		
Innspel til ny arealbruk:	Akvakultur		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

		Konsekvensutgreiing		
Tema		Kommentar	Verdi	Konsekvens
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	Ingen kjente registrerte naturverdiar. Nærmaste anadrome vassdrag, Granvinselva, Flatabøelva Øysteseelva, Steinsdalselva og Tørvikelva. Lokaliteten ligg i utvandingsruta for laksesmolt frå vassdraga inst i Hardangerfjorden, samt i oppvekstområda for sjøauren til dei næraste vassdraga i Kvam.	M	-2
	Jord- og skogressursar			
	Kulturminne / fornminne	Dert er to SEFRAK-registreringar i Sagvika. Ligg tønnefabrikk i Sagvika	M	-1
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap		M	-1
	Friluftsliv	Småbåttrafikk i området	L	-1
	Funksjonell strandsone	Fast busetnad på Bjånes, elles er området i strandsonen ubebygd, og ein del av den funksjonelle strandsonen i Kvam.	M	-1

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremvær	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremvær» med vind og store nedbørmengder.	Skade på anlegg kan førekomma	L&H : S5/K1
			M: S5/K4
			Ø&P: S5/K3
Ras/skred/flaum			L&H :
			M:
			Ø&P:
Ureining og støy	Støy i frå drift av anlegget kan førekomma. Ureining frå for og evt andre utslepp kan førekomma.		L&H : S3/K1
			M: S3/K2
			Ø&P: S3/K1
Radon			L&H :
			M:
			Ø&P:
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil		L&H : S2/K2
			M: S2/K2
			Ø&P: S2/K2
Ulukker	Ulukker i samband med foring, reperasjon og vedlikehald av anlegget		L&H : S2/K3
			M: S2/K3
			Ø&P: S2/K3
Uheldig samlokalisering	Uheldig samlokalisering pga estetikk, ureining, naturverdiar og fritid	Hytteområde som ligg ca 150 m i frå anlegget. Ligg også tønnefabrikk i om lag same avstand	L&H : S3/K1
			M: S3/K2
			Ø&P: S3/K1

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport / gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming

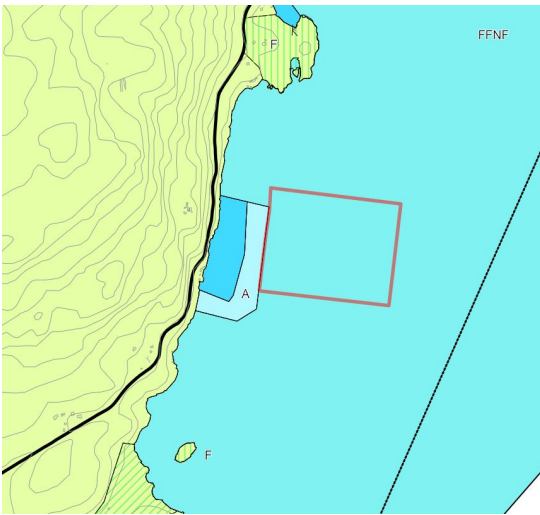

For lokaliteten ved Sagvik er det snakk om utviding av eksisterande lokalitetet. Lokaliteten er ein god lokalitet for oppdrett. Utvidinga er i samsvar med arealstrategi nr 23 og 24 for akvakultur. Utvidinga vil vera med å styrka næringsliv og sysselsetjing i kommunen.

Ekstremvær kan vera ei utfordring, men er ikkje større her, enn for andre lokalitetar i fjorden.

Lokaliteten er i liten grad i konflikt med kulturminne og fritid (hytteområde). Rådmannen tilrår utviding i samsvar med forslaget.

Framlegg til område i arealdelen (Kart)



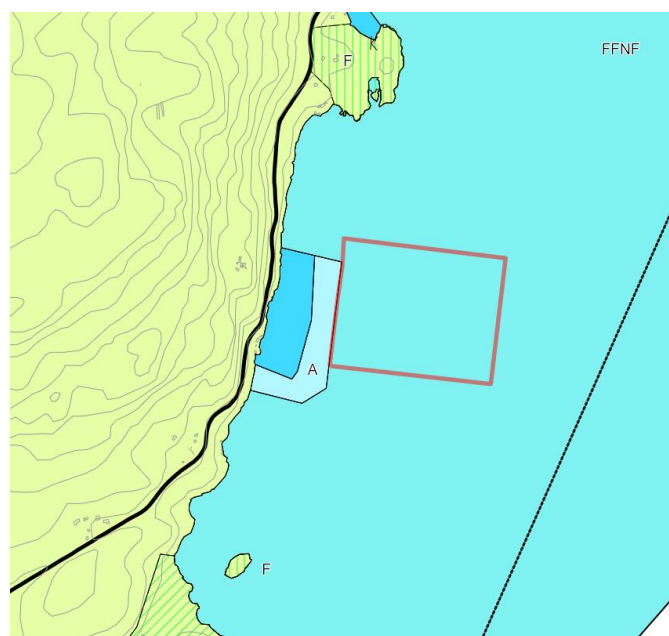
Områdenavn: AK 7	Mundheim -Teigland-	Gnr/bnr:	
Journalpost innspel:	http://innsyn.kvam.no/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013013340&https://innsyn.kvam.no/wfdocument.ashx?journalpostid=2017016490&dokid=566716&versjon=1&variant=A&		
Noverande planstatus:	FFNF-område, fiske, ferdsle, natur- og friluftsområde, gjeld utvidinga.		
Områdeskildring:	Det er lokalisert oppdrettsanlegg på Teigland i dag. Ligg i sjøområdet i mellom Hamn (Dysvik) og Neshalvøya (Flatesvik). Nytt område utgjør ca. 150 daa.		
Innspel til ny arealbruk:	Akvakultur		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

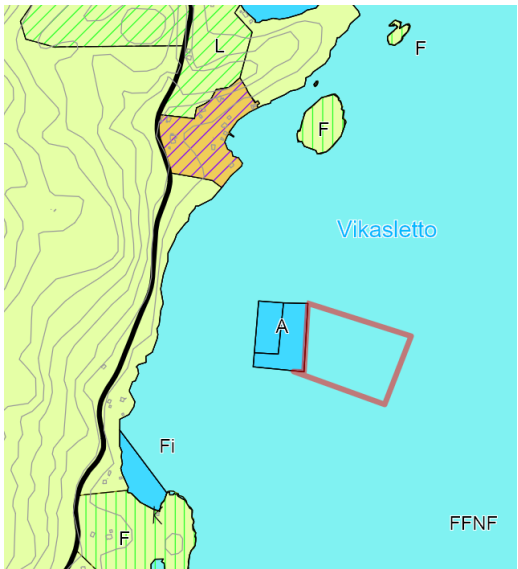

		Konsekvensutgreiing		
Tema		Kommentar	Verdi	Konsekvens
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	<p>Registrerte trua artar på land og observasjonar av sårbare artar i sjøen.</p> <p>Nærmaste anadrome vassdrag, Granvinselva, Flatabøelva, Øysteseelva, Steinsdalselva, Tørvikelva og Jondalselva.</p> <p>Lokaliteten ligg i utvandringsruta for laksesmolt frå vassdraga inst i Hardangerfjorden, samt i oppvekstområda for sjøauren til dei næraste vassdraga i Kvam.</p>	M	-2
	Jord- og skogressursar			
	Kulturminne / fornminne	Registrerte fornminne i Flatesvik og Hamn	L	0
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap		M	-1
	Friluftsliv	Småbåttrafikk i området	L	-1
	Funksjonell strandsone	Området på land er ein del av den funksjonelle strandsonen i Kvam.	M	-1

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremvær	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremvær» med vind og store nedbørmengder.	Skade på anlegg kan førekomma.	L&H : S5/K1
			M: S5/K4
			Ø&P: S5/K3
Ras/skred/flaum			L&H :
			M:
			Ø&P:
Ureining og støy	Støy i frå drift av anlegget kan førekomma. Ureining frå for og evt andre utslepp kan førekomma.		L&H : S3/K1
			M: S3/K2
			Ø&P: S3/K1
Radon			L&H :
			M:
			Ø&P:
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil		L&H : S2/K2
			M: S2/K2
			Ø&P: S2/K2
Ulukker	Ulukker i samband med føring, reperasjon og vedlikehald av anlegget.		L&H : S2/K3
			M: S2/K3
			Ø&P: S2/K3
Uheldig samlokalisering	Uheldig samlokalisering pga. estetikk, ureining, naturverdiar og fritid	Ingen uheldig samlokalisering	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport / gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming
<p>For lokaliteten ved Teigland er det snakk om utviding av eksisterande lokalitet. Lokaliteten er ein god lokalitet for oppdrett. Utvidinga er i samsvar med arealstrategi nr 23 og 24 for akvakultur. Utvidinga vil vera med å styrka næringsliv og sysselsetjing i kommunen.</p> <p>Ekstremvær kan vera ei utfordring, men er ikkje større her, enn for andre lokalitetar i fjorden.</p> <p>Det er registrerte naturverdiar i området, men ikkje av slik karakter at utviding/ending av lokaliteten ikkje let seg gjennomføra. Rådmannen tilrår ending av lokaliteten.</p>			

Framlegg til område i arealdelen (Kart)



Områdenavn: AK 9	Mundheim -Dysvik-	Gnr/bnr:	
Journalpost innspel:	http://innsyn.kvam.no/wfdocument.ashx?journalpostid=2013013340&dokid=429148&versjon=1&variant=P&http://innsyn.kvam.no/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detalier&journalpostid=2017016490&		
Noverande planstatus:	FFNF-område, fiske, ferdslø, natur- og friluftsområde, gjeld utvidinga.		
Områdeskildring:	Det er lokalisert oppdrettsanlegg ved Dysvik i dag. Området ligg mellom Hamn og Dysvik. Nytt område utgjer om lag 48 daa.		
Innspel til ny arealbruk:	Akvakultur		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

Tema		Kommentar	Konsekvensutgreiing	
			Verdi	Konsekvens
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	<p>Registrerte naturverdiar på land.</p> <p>Nærmaste anadrome vassdrag, Granvinselva, Flatabøelva, Øysteseelva, Steinsdalselva, Tørvikelva og Jondalselva.</p> <p>Lokaliteten ligg i utvandningsruta for laksesmolt frå vassdraga inst i Hardangerfjorden, samt i oppvekstområda for sjøauren til dei næraste vassdraga i Kvam.</p>	L	-2
	Jord- og skogressursar			
	Kulturminne / fornminne	Registrerte fornminne i Hamn.	L	0
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap		M	-1
	Friluftsliv	Store Dysvikholmen er sikra statleg friområde, ligg i underkant av 400 m i frå lokaliteten.	M	-2
	Funksjonell strandsone	Kombinasjon i mellom bustad og fritidsbustad i Vikane og fritidsbustad på Eikenes, elles er området i strandsonen ubebygd, og ein del av den funksjonelle strandsonen i Kvam.		

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremvær	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremvær» med vind og store nedbørsmengder.	Skade på anlegg kan førekomma.	L&H : S5/K1
			M: S5/K4
			Ø&P: S5/K3
Ras/skred/flaum			L&H :
			M:
			Ø&P:
Ureining og støy	Støy i frå drift av anlegget kan førekomma. Ureining frå for og evt andre utslepp kan førekomma.		L&H : S4/K3
			M: S4/K2
			Ø&P: S4/K1
Radon			L&H :
			M:
			Ø&P:
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil.		L&H : S2/K2
			M: S2/K2
			Ø&P: S2/K2
Ulukker	Ulukker i samband med føring, reperasjon og vedlikehald av anlegget.		L&H : S2/K3
			M: S2/K3
			Ø&P: S2/K3
Uheldig samlokalisering	Uheldig samlokalisering pga. estetikk, ureining, naturverdiar og fritid.		L&H : S3/K2
			M: S3/K2
			Ø&P: S3/K1

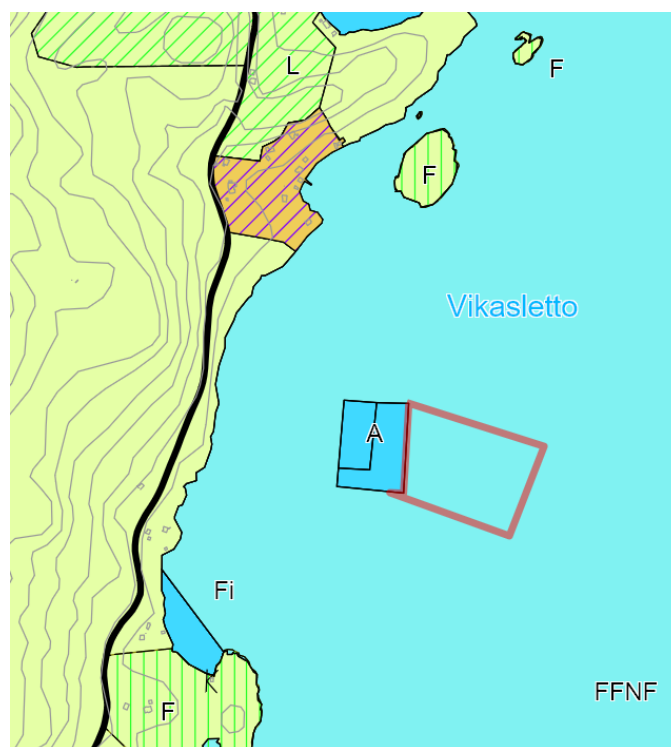
Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport / gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming



For lokaliteten ved Dysvik er det snakk om utviding av eksisterande lokalitet. Lokaliteten er ein god lokalitet for oppdrett. Utvidinga er i samsvar med arealstrategi nr 23 og 24 for akvakultur. Utvidinga vil vera med å styrka næringsliv og sysselsetjing i kommunen.

Ekstremvær kan vera ei utfordring, men er ikkje større her, enn for andre lokalitetar i fjorden.

Lokaliteten er i liten grad i konflikt med andre interesser. Avstand til næraste bygg i Vikane er vel 400 m. Avstanden til Store Dysvikholmen (statleg sikra friområde) er om lag 400 m. Rådmannen **tilrår** utviding i samsvar med forslaget.

Framlegg til område i arealdelen (Kart)

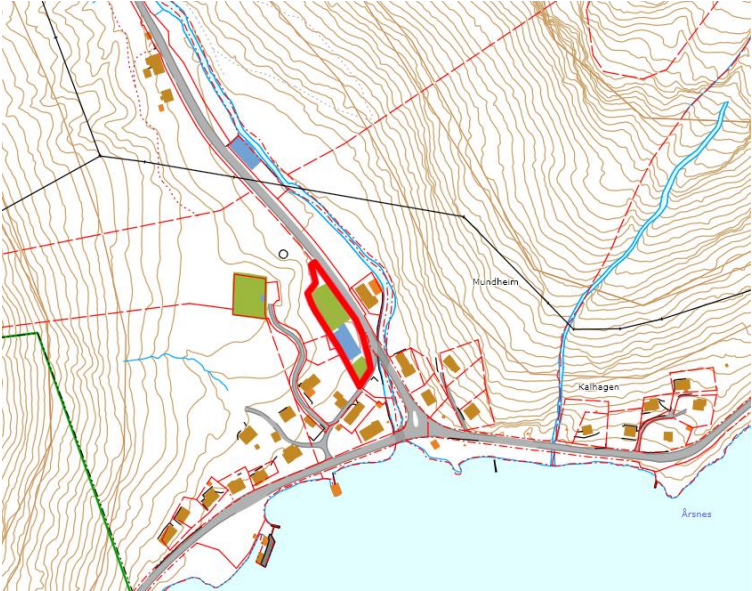



Områdenavn: SN 4	Mundheim -Nernes-	Gnr/bnr:	139/6
Journalpost innspel:	Førelått endring i kart i frå administrasjonen i		
Noverande planstatus:	Landbruk, natur og friluftsliv, der landbruk er dominerande, Inf-l		
Områdeskildring:	Området ligg på Nernes, på kaien ned i mot Bondesundet og Nernesholmen. Området ligg i mellom tunet og sjøen på Nernes. Området ligg i tunet på garden og utgjer om lag 3,8 daa.		
Innspel til ny arealbruk:	Landbruk, natur og friluftsliv, med spreidde næringsbygg		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

		Konsekvensutgreiing		
Tema	Kommentar	Verdi	Konsekvens	
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	Ingen registreringar i naturbase.no eller i artsdatabanken.no.	L	-1
	Jord- og skogressursar	Mesteparten er anna jorddekt fastmark, og noko overflatedyrka og skog av svært høg bonitet. Ligg i Inf-område der jordbruk er dominerande i kommuneplanen i frå 2006.	L	-1
	Kulturminne / fornminne	Ingen registreringar på dette arealet	L	0
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap	Breie fjordløp	M	-1
	Friluftsliv	Ingen registreringar innafor området. Grensar opp i mot Nernesholmen, som er vist som Inf-område der friluftsliv er dominerande i kommuneplanen i frå 2006	L	0
	Funksjonell strandsone	Ligg utanfor det kommuneplanen legg opp til å definera som funksjonell strandsone	L	-1

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse		
			Vurdering jf. akseptkriteria		
Ekstremver	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremver» med vind og store nedbørsmengder.		L&H : S5/K1	M: S5/K1	Ø&P: S5/K2
Ras/skred/flaum	Geologiske og topografiske forhold i området i kombinasjon med ekstremver og klimaendringar.	Ingen registreringar, på aktsemdskart.	L&H : S2/K1	M: S2/K1	Ø&P: S2/K1
Ureining og støy		Ingen kjend ureining i grunnen eller store/dominerande støykjelder. Sagbruket avgjer støy.	L&H : S3/K3	M: S3/K1	Ø&P: S3/K1
Radon	Radonstråling frå grunn.	Generelle krav i til byggverk er synt i TEK 10	L&H : S1/K2	M: S1/K1	Ø&P: S1/K1
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil.		L&H : S3/K3	M: S3/K1	Ø&P: S3/K3
Ulukker	Trafikkulukke.	Smal og svingete veg fram til fylkesveg.	L&H : S3/K3	M: S3/K1	Ø&P: S3/K2
Uheldig samlokalisering		Nærleik i mellom sagbruk og bustadhus.	L&H : S3/K3	M: S3/K2	Ø&P: S3/K1

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	<i>Tettstadsutvikling</i>	<i>Kollektivtransport / gang- og sykkelveg</i>	<i>Transport</i>
	<i>Folkehelse</i>	<i>Kommunale tenestetilbod og økonomi</i>	<i>Born og unge</i>
	<i>Teknisk infrastruktur</i>	<i>Næringsliv og sysselsetting</i>	<i>Universell utforming</i>
<p>Sagbruket ligg der i dag, og tomta er fråskild i 2014 med eige gards- og bruksnummer. Lokaliseringa medfører lite med konflikter, støy til bustadhus kan vera eit problem, og vegen fram til Nernes er relativt smal for store køyretøy.</p> <p>Lokaliseringa og vidare moglegheiter for næringsliv og sysselsetting i området er viktig. Rådmannen tilrår at området vert vist som landbruk, natur og friluftsområde, med moglegheiter for spreidde næringsbygg. Det vert opna opp for moglegheiter for to nye bygg.</p>			

Områdenavn: S 1	Mundheim -Skuleplassen-	Gnr/bnr: 144/9
Journalpost innspel:	http://innsyn.kvam.no/wfdocument.ashx?journalpostid=2013015626&dokid=432291&versjon=1&variant=P&	
Noverande planstatus:	Forretning/kontor, jf. Reguleringsplan med endring vedteken i 2009	
Områdeskildring:	Området ligg sentralt til på Mundheim og omhandlar nedlagde Mundheim skule og skuleplass. Grensar til landbruksareal i drift og fylkesveg 48. Arealet utgjer ca 2,6 daa	
Innspel til ny arealbruk:	Bustad/forretning/kontor	
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Tilrådd	
Kart over innspel:		
Flyfoto over innspel:		



		Konsekvensutgreiing		
Tema		Kommentar	Verdi	Konsekvens
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	Ingen registreringar	L	0
	Jord- og skogressursar	Tidlegare skuleplass. Jorddekt fastmark.	L	0
	Kulturminne / fornminne	Ingen registrerte og/el. freda kulturminner innan omsøkte område. Grensar til ei SEFRAK-registrering. Utifrå tidlegare drift, kan det vera potensiale for funn.	L	-1
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap	Ligg innan landskapsområde «Breie fjordløp m.m.».	M	0
	Friluftsliv	Området har vore skuleplass i ei årrekkje, og fungert som samlingsplass og leikeplass.	L	-1
	Funksjonell strandsone	Ligg utanfor strandsonen	-	-

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremver	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremver» med vind og store nedbørsmengder.	Skade på bygg kan førekoma.	L&H : S5/K1
			M: S5/K1
			Ø&P: S5/K2
Ras/skred/flaum	Geologiske og topografiske forhold i området i kombinasjon med ekstremver og klimaendringar.	Aktsemdskart for jord- og flaumskred syner at deler av arealet ligg innafør område med potensiell fare for ras. Tilhøvet må kartleggjast nærmare før regulering.	L&H : S3/K4
			M: S3/K3
			Ø&P: S3/K3
Ureining og støy	Grensar til landbruksområde og fylkesveg	Område nærast fylkesvegen ligg innafør gul sone, dvs meir enn 55 dB, der støytiltak må vurderast. Dette må gjerast tiltak i samband med regulering av området.	L&H : S5/K2
			M: S5/K1
			Ø&P: S5/K2
Radon	Radonstråling frå grunn.	Ingen kjende høge målingar i området el. nærliggjande område. Generelle krav til byggverk er synt i TEK10.	L&H : S1/K2
			M: S1/K1
			Ø&P: S1/K1
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil.	Næraste brannstasjon er Omastrand	L&H : S3/K3
			M: S3/K1
			Ø&P: S3/K3
Ulukker	Trafikkulukke	Ligg langs med Fv-48. Utan gang- og sykkelveg	L&H : S5/K3
			M: S5/K1
			Ø&P: S5/K2
Uheldig samlokalisering	Bustad/forretning/kontor nær gardstun og landbruksområde	Bustad er ikkje noko nytt element i nærområdet.	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport / gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming
<p>Tilrettelegging av nytt område til bustadføremål vil i seg sjølv vera positivt for ei framtidig utvikling i bygda. Området ligg inn til Fv 48. Det er pr i dag ikkje gang- og sykkelveg her, eller i nokon retningar. Næraste butikk er på Oma, skule og idrettspark, legesenter m.m. på Tangerås. Få arbeidsplassar på Mundheim pr i dag. Området vil såleis i hovudsak vera buss/bilbasert.</p> <p>Aktsemdskart for jord- og flaumskred syner at deler av arealet ligg innafør område med potensiell fare for ras.</p> <p>Ligg i eit område med bratte lier, såleis ikkje turområde for alle folkegrupper. Kort avstand til sjø og aktivitet knytt til den.</p> <p>Det er ikkje utbygd med off. vatn- og avløpsanlegg i området</p> <p>Gjeldande kommuneplan har allereie definert området med den nedlagde skulen til føremål forretning/kontor i ei reguleringsendring i 2009. Arealstrategien for ny kommuneplan gjer ingen tydelege føringar for samlokalisering bustad/forretning/kontor. Med målbevisst planlegging, der ein legg inn omsyn til alle føremåla, kan ei slik samlokalisering vera ei god løysing.</p> <p>Rådmannen tilrår at området vert vist i kommuneplanen som sentrumsføremål.</p> <p>Krav om grundigare kartlegging av rasfare i forkant utbygging.</p>			

Framlegg til område i arealdelen (Kart)



Områdenavn: AK 2	Mundheim -Bergadalen-	Gnr/bnr:	
Journalpost innspel:	16/6551 - KOMMUNEPLANEN KVAM AREALDELEN oppdatering		
Noverande planstatus:	FFNF-område, fiske, ferdsle, natur- og friluftsområde, gjeld utvidinga. Området på land er landbruk-, natur- og friluftsliv, Inf-område.		
Områdeskildring:	Det er lokalisert oppdrettsanlegg i Bergadalen i dag, på grensa i mot Kvinnherad. Området har infrastruktur til oppdrett både på land og i sjøen. På land er det relativt bratt og området grensar opp i mot Geitaknottane naturreservat. Den føreslåtte utvidinga på sjøen utgjer i overkant av 40 daa. Arealet på land utgjer ca 37 daa		
Innspel til ny arealbruk:	Akvakultur på sjøen og næring på land		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Delvis tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

Tema	Kommentar	Konsekvensutgreiing
-------------	------------------	----------------------------

			Verdi	Konsekvens
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	<p>Yddal naturreservat grensar opp i mot det føreslåtte området på land. Naturbase.no har fleire registreringar av trua artar i området, som ligg sørvendt.</p> <p>Nærmaste anadrome vassdrag, Granvinselva, Flatabøelva, Flatabøelva, Øysteseelva, Steinsdalselva, Jondalselva og Tørvikelva.</p> <p>Lokaliteten ligg i utvandringsruta for laksesmolt frå vassdraga inst i Hardangerfjorden, samt i oppvekstområda for sjøauren til dei næraste vassdraga i Kvam.</p>	S	-3
	Jord- og skogressursar	Skog av høg bonitet og uproduktiv skog.	M	-2
	Kulturminne / fornminne	SEFRAK-registrert bygg innafor det føreslåtte området.	M	-1
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap	Registrert som middels breie fjordløp.	M	-1
	Friluftsliv	Ingen registrerte friluftskvalitetar. Småbåttrafikk i området.	L	-1
	Funksjonell strandsone	Ligg i området som kommunen definerer som den funksjonelle strandsonen.	M	-1

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremver	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremvær» med vind og store nedbørmengder.	Skade på anlegg kan førekomma.	L&H : S5/K1
			M: S5/K4
			Ø&P: S5/K3
Ras/skred/flaum	Geologiske og topografiske forhold i området i kombinasjon med ekstremver og klimaendringar.	Ligg innafor område for aktsemdskart for snø og steinskred, samt aktsemdskart for jord- og flaumskred. Potensiell fare for ras, som må kartleggjast nærmare i reguleringsplan. Gjeld området på land.	L&H : S3/K3
			M: S3/K3
			Ø&P: S3/K3
Ureining og støy	Ligg nær fylkesveg.	Eit område opp i mot fylkesvegen ligg i gul sone, dvs meir enn 55 dB, Dette må gjerast tiltak i der støytiltak må vurderast, i høve til evt kontor og andre støyfølsame bygg i samband med regulering av området.	L&H : S4/K2
			M: S4/K1
			Ø&P: S4/K2
Radon	Radonstråling frå grunn.	Ingen kjende høge målingar i området el. nærliggjande område. Generelle krav til byggverk er synt i TEK10.	L&H : S1/K2
			M: S1/K1
			Ø&P: S1/K1
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil.	Mindre god brannberedskap enn i sentrale stork. Tilgang på vatn kan vera utfordrande.	L&H : S3/K3
			M: S3/K1
			Ø&P: S3/K3
Ulukker	Ulukker i samband med føring, reperasjon og vedlikehald av anlegget. Trafikkulukker	Relativt god tilkomst til området i frå fylkesvegen.	L&H : S2/K3
			M: S2/K3
			Ø&P: S2/K3
Uheldig samlokalisering	Lokalisering i område med store naturverdiar.	Arealet på land ligg i eit område omkransa med trua artar. Ligg også lokalisert inntil Yddal naturreservat.	L&H : S5/K1
			M: S5/K4
			Ø&P: S5/K1

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport / gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming

For lokaliteten i Bergadalen er det snakk om utviding av eksisterande lokalitet. Lokaliteten er ein god lokalitet for oppdrett. Utvidinga er i samsvar med arealstrategi nr 23 og 24 for akvakultur. Utvidinga vil vera med å styrka næringsliv og sysselsetjing i kommunen.



Arealstrategiane for industri- og næringsareal tek for seg lokalisering av nye næringsareal. Nye næringsareal til industri og anlegg med meir skal leggjast til eksisterande næringsområde i utkanten av sentrum. Plasskrevjande næringar skal lokalisrast i utkanten av sentrum og langs med Fv-7 eller Fv- 48 og Fv-49. Lokaliseringa samsvarar med arealstrategi nr 17 om at nye næringsareal skal leggjast utanfor sentrum, og då langs med Fv-7, Fv-49 eller Fv-48. Stadbundne næringar kan lokalisrast der dei naturleg høyrer til.

Ekstremvær på fjorden kan vera ei utfordring, men er ikkje større her, enn for andre lokalitetar i fjorden.

Arealet på land er ei større utfordring enn arealet i sjøen. Området på land ligg tett inntil Yddal naturreservat, og det er registrert trua artar rundt det føreslåtte området. Potensiale for trua artar er såleis tilstades. Konflikten på land i høve til naturverdiar er av ein slik karakter at rådmannen ikkje vil tilrå utviding på land, kun i sjøen. Merknaden vert såleis **delvis tilrådd**.

Framlegg til område i arealdelen (Kart)



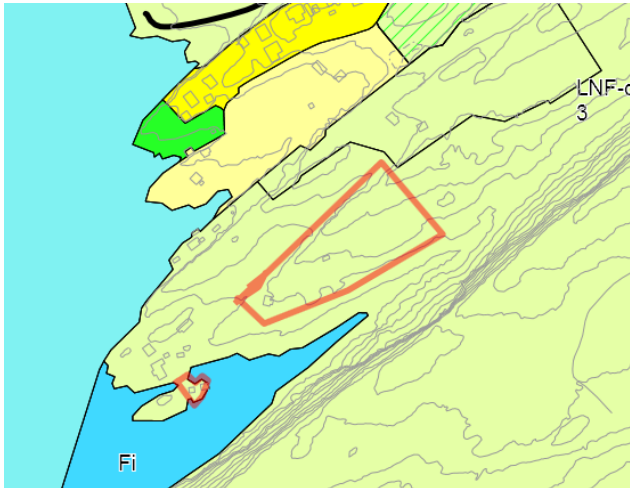

Områdenavn: N 3	Mundheim -Gravdal-	Gnr/bnr:	145/2
Journalpost innspel:	http://innsyn.kvam.no/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013015703& http://innsyn.kvam.no/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2016013035&		
Noverande planstatus:	Landbruk-, natur og friluftsliv, Inf-område. På sjøen er det meste fiske, ferdsle, natur og friluftsområde, allmenn fleirbruk. Innerst i vika er området vist som kaste- og låssetjingsvåg, Fi. Tilsaman utgjer det føreslåtte området ca 125 daa.		
Områdeskildring:	Området ligg i Gravdal, lokalisert ned til fjorden. Området ligg opp i mot noverande industri/næringsareal, med eksisterande sagbruk. Området er prega av lauvskog, og Fv-49 og ein kraftleidning går igjennom feltet. På sjøen ligg området innerst i vika mot Gravdal og Eikeneset.		
Innspel til ny arealbruk:	Næringsareal-inkludert kai og nytt industriareal i på sjøen.		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Delvis tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

		Konsekvensutgreiing		
Tema	Kommentar	Verdi	Konsekvens	
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	Ingen registreringar innafor det føreslåtte området.	L	-1
	Jord- og skogressursar	Området i mellom Fv-49 og sjøen er stort sett skog av låg bonitet og på oppsida av vegen er det skog av høg bonitet.	L	-1
	Kulturminne / fornminne	Ingen registrerte kulturminne på dette arealet el. I nærområdet.	L	0
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap	Middels breie fjordløp	M	-3
	Friluftsliv	Ingen registrerte friluftskvalitetar.	L	-1
	Funksjonell strandsone	Det føreslåtte området på land, ligg innafor den funksjonelle strandsonen.	S	-3

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremver	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremver» med vind og store nedbørsmengder.	Skade på bygg/anlegg kan førekoma.	L&H : S5/K1
			M: S5/K1
			Ø&P: S5/K2
Ras/skred/flaum	Geologiske og topografiske forhold i området i kombinasjon med ekstremver og klimaendringar.	Aktsemdskart syner potensiell fare for ras i heile området på land. Tilhøvet må kartleggjast nærmare før regulering.	L&H : S3/K4
			M: S3/K3
			Ø&P: S3/K3
Ureining og støy	Ligg nær fylkesveg.	Ved å justera grensene for arealet fell heile arealet utanfor raud sone. Det går fram av støysonkartet at ein liten del av arealet ligg innafor gul sone, dvs meir enn 55 dB, der støytiltak må vurderast. Men eit evt. utbygd areal vil liggja vesentleg lågare enn Fv-49. Difor vil støy ikkje vera eit aktuelt tema.	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1
Radon	Radonstråling frå grunn.	Ingen kjende høge målingar i området el. nærliggjande område. Generelle krav til byggverk er synt i TEK10.	L&H : S1/K2
			M: S1/K1
			Ø&P: S1/K1
Brann	Brann som følgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil.	Mindre god brannberedskap enn i sentrale strok. Tilgang på vatn kan vera utfordrande.	L&H : S3/K3
			M: S3/K1
			Ø&P: S3/K3
Ulukker	Trafikkulukker.	Relativt god tilkomst til området i frå fylkesvegen.	L&H : S2/K2
			M: S2/K2
			Ø&P: S2/K2
Uheldig samlokalisering		Ingen spesielle tilhøve i høve til uheldig samlokalisering. Utfyllinga vil vera dominerande i landskapet ved Gravidal	L&H : S3/ K1
			M: S3/K3
			Ø&P: S3/K1

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport / gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming
<p>Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen sin arealstrate om industri- og næringsareal: Strategi nr:</p> <p>13. Nye næringsareal til industri og anlegg med meir skal leggjast til eksisterande næringsområde i utkanten av sentrum og</p> <p>14. Plasskrevjande næringar skal lokalisrast i utkanten av sentrum og langs med Fv-7 eller Fv- 48 og Fv-49.</p> <p>Utvidinga på land er ei «naturleg» forlenging for den eksisterande verksemda som ligg der i dag, og fylgjer opp utvidinga som ligg i frå kommuneplanen sin arealdel i frå 2006. Strandsonen er urørt akkurat på den strekkja som no vert førelått til industri- og næringsareal på land.</p> <p>I forslaget er det ynskje om å flytta Fv-49 noko lengre nord, for å få betre plass og ei betre arealutnytting. Omlegging av Fv-49 må evt vurderast i samband med reguleringa av området. Dette er det ikkje tatt høgde for i rådmannen sitt forslag. Det går også ein kraftleidning i utkanten som kan vera ei avgrensing i mot nord.</p> <p>Når det gjeld utvidinga/utfyllinga til nytt industriareal på sjøen, så har dette heilt andre konsekvensar enn utnyttinga på land. Utfyllinga vil leggja beslag på «heile» vågen, slik at landskapet i området vil verta sterkt påverka av ei slik lokalisering.</p> <p><u>Tilråding:</u> Området på land vert tilrådd som næringsføremål i kommuneplanen i samsvar med strategi nr. 13 og 14.</p> <p>Med krav om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grundigare kartlegging av ras i samband med reguleringa. <p>Når det gjeld utfyllinga i sjøen, så vil rådmannen ikkje tilrå ei utfylling i samsvar med slik det er føreslått av tiltakshavar. Utfyllinga vil verta svært dominerande og redusera heilskapsinntrykket i vågen.</p> <p>Rådmannen vil etter ei samla vurdering tilrå området på land, og gje moglegheit for ei mindre utfylling til kai- og næringsareal i sjøen. Forslaget vert delvis tilrådd.</p>			



Områdenavn: SN 2 og SN 3	Mundheim -Nisebergvågen-	Gnr/bnr:	140/5
Journalpost innspel:	http://innsyn.kvam.no/wfdocument.ashx?journalpostid=2013015670&dokid=432403&versjon=1&variant=P&		
Noverande planstatus:	På land, landbruk-, natur- og friluftsliv, Inf-område. På sjøen, Fi, som er kaste- og låssetjingsplass.		
Områdeskildring:	Området ligg på Mundheim, like sør for Salbuвика. Området er stort sett blandingskog, og ligg innerst i ei vik. Området har tilkomstveg heilt fram til det føreslåtte kaiområdet. Like nord for det føreslåtte området, viser kommuneplanen i frå 2006 framtidig bustadområde, og opnar opp for noko spreidd bustadbygging. Arealet utgjer tilsaman 12, 6 daa.		
Innspel til ny arealbruk:	Er delt opp i fleire ynskje. Det primære ynskje er i frå Inf- område til næring og fritidsbruk, her som utleige av bustad- og fritidsbustad. Område ved sjøen i frå Inf til næring, med brygge, verkstad og serviceanlegg. Alternative løysingar kan vera at det resterande arealet er Inf, eller Inf- med spreidd bustadbygging, evt bustad.		
Rådmannen sin konklusjon frå KU og ROS:	Delvis tilrådd		
Kart over innspel:			
Flyfoto over innspel:			

		Konsekvensutgreiing		
Tema		Kommentar	Verdi	Konsekvens
Natur og miljøressursar	Naturverdiar / biologisk mangfald	I naturbase.no er Nesbekken tatt med som viktig naturtype, det same gjeld for edellauvskogen på austsida av bekken. Avgrensinga fylgjer grensa til det føreslåtte området. I Nisebergvågen er det også vist viktig naturtype, gjeld rikt strandberg. Begge deler er grensa opp i mot utbyggingsområde som er føreslått. Heile området er nærområdet er prega av viktige naturtypar. Innafor det føreslåtte området er det ingen registreringar.	M	-2
	Jord- og skogressursar	Ei blanding av skog med svært høg bonitet, gjeld det midterste området, skog av høg bonitet, skog av middels bonitet og innmarksbeite. I vågen er ikkje arealet definert.	M	-1
	Kulturminne / fornminne	Ingen registreringar.	L	0
	Landskap / grønstruktur / kulturlandskap	Middels breie fjordløp.	M	-1
	Friluftsliv	Ingen registrerte friluftskvalitetar	L	-1
	Funksjonell strandsone	Kai, serviceområdet ligg utanfor det kommuneplanen legg opp til å definera som funksjonell strandsone. Området til næring på land, ligg innafor det kommuneplanen legg opp til å definera som funksjonell strandsone.	S	-3

Uønska hending	Årsak	Kommentar	ROS-analyse
			Vurdering jf. akseptkriteria
Ekstremver	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremver» med vind og store nedbørsmengder.		L&H : S5/K1
			M: S5/K1
			Ø&P: S5/K1
Ras/skred/flaum	Klimaendringar vil medføra hyppigare «ekstremver» med vind og store nedbørsmengder.	Ingen registreringar, på aktsemdskart.	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1
Ureining og støy		Ingen kjend ureining i grunnen eller store/dominerande støykjelder.	L&H : S2/K1
			M: S2/K1
			Ø&P: S2/K1
Radon	Radonstråling frå grunn.	Generelle krav i til byggverk er synt i TEK 10.	L&H : S1/K2
			M: S1/K1
			Ø&P: S1/K1
Brann	Brann som fylgje av lynnedslag, menneskeleg feil eller teknisk feil.	Mindre god brannberedskap enn i sentrale strom. Tilgang på vatn kan vera utfordrande.	L&H : S3/K3
			M: S3/K2
			Ø&P: S3/K3
Ulukker	Trafikkulukker.	Smal og svingete veg fram til fylkesveg. Gardsdrift med store maskiner.	L&H : S3/K3
			M: S3/K1
			Ø&P: S3/K2
Uheldig samlokalisering	Lokalisering i område med store naturverdiar.	Ligg i eit område med mange viktige naturtypar.	L&H : S4/K1
			M: S4/K4
			Ø&P: S4/K1

Konklusjon frå Rådmannen			
Relevante samfunnstema	Tettstadsutvikling	Kollektivtransport / gang- og sykkelveg	Transport
	Folkehelse	Kommunale tenestetilbod og økonomi	Born og unge
	Teknisk infrastruktur	Næringsliv og sysselsetting	Universell utforming
<p>Arealstrategiane for industri- og næringsareal tek for seg lokalisering av nye næringsreal. Nye næringsareal til industri og anlegg med meir skal leggjast til eksisterande næringsområde i utkanten av sentrum. Plasskrevjande næringar skal lokaliserast i utkanten av sentrum og langs med Fv-7 eller Fv- 48 og Fv-49. Næringar basert på stadbundne ressursar kan lokaliserast i område der desse høyrer naturleg til.</p> <p>Miljøverndepartementet har lagt til grunn at bygg, her som fritidsbygg må verta brukt til næringsmessig utleige mist i 9 månader i året, og at det er ein føresetnad at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Rådmannen har i høve til dette innspelet lagt til grunn at det skal drivast med næring, der ikkje bygg skal skiljast ut eigne tomter og eigne gards- og bruksnummer.</p> <p>Området det vert føreslått endringar for, har mange ulike naturkvalitetar. Nisebergvågen er såleis eit område der ein skal vera varsam med nedbygging av desse kvalitetane.</p> <p>I kommuneplanen sin arealdel i frå 2006, er det lagt til grunn framtidig spreidd bustadbygging (inntil tre bygg) i bakkant av det føreslåtte området. I høve til arealstrategiane for spreidd bustadbygging, så skal utbygginga føregå langs med eksisterande infrastruktur og busetnad. Spreidd bustadbygging er difor eit alternativ i dette området, då det alt er etablert infrastruktur.</p> <p>Det omtalte området ligg i eit område der det er naturleg å sjå på den funksjonelle strandsonen, og samanhengen mellom sjø og land.</p> <p>Rådmannen legg til grunn at framtidig bustadområde og framtidig spreidd busetnad dekkar trongen til fast busetnad i området. Området er også svært godt egna til utleige, utan at området vert skild i frå med eigne tomter. Det må gjerast tydelege avgrensingar i mellom området som kan byggjast ut, og området som ikkje kan byggjast ut, dette gjeld spesielt for området der det er ynskje om kai, men og for området som skal nyttast til næringsutvikling. Om området ikkje vert trekt heilt ned til sjøen, så vil området framleis vera egna for rekreasjon og friluftsliv i strandkanten. Det må og leggjast til grunn at det skal vera opphavleg natur i mellom tomtene. I høve til den funksjonelle strandsonen, så ligg det føreslåtte området i grensa til den, noko som gjer det tilrådeleg med utbygging. Rådmannen vil delvis tilrå det innkomne forslaget. Kaiområdet vert også tatt med. Samstundes må område for kaste- og låssetjing vurderast på nytt.</p>			

