

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/581-192

Saksbehandlar

Sara Brattfjell Heggland

| Saksgang | | |
|----------|------------------------------|------------|
| Saksnr | Utval | Møtedato |
| 2024/47 | Plan teknikk og miljøutvalet | 26.11.2024 |

1. gongsbehandling - Høyring og offentleg ettersyn - Detaljregulering for Bondhus - Sundal turist- og friluftsområde - 59/1, 60/1 med fleire, PlanID 20220001

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i [plan- og bygningslova \(pbl\) § 12-10](#), at forslag til [detaljregulering for Bondhus – Sundal turist- og friluftsområde – 59/1, 60/1 med fleire](#), PlanID 20220001, vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Plankart justerast i samsvar med innmålte tiltak som Vestland fylkeskommune har gjennomført langs Sunndalsvegen jf. SOSI-fil 04.10.2024. Justering gjeld følgjande arealføremål: BG1, o_FO1, o_AVG, o_TO1, o_KH1, o_TO1, o_FO3, o_PP2, f_PP1, LNFR og SF1, med naudsynte justeringar i plandokument som endringa røyrar ved, før 2. gongsbehandling.
2. Planforslaget skal sikre at det vert etablert drensløysing for å redusere overvatn frå sideveg inn på fv. 500, jf. vedtak for søknad om fråvik datert 04.10.24 , før 2. gongsbehandling.
3. Isvegen utanfor byggesona (o_TV2-3) endrast til friluftsføremål før 2. gongsbehandling. Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsliv. Tilkomst for 59/32 og 59/33 skal sikrast.
4. Det skal tilretteleggast for bussløysing med maksimalt 3 oppstillingsplassar for buss, med trafikkikker på- og avstiging på f_PP4, i tillegg til snusløyfe.
5. Basiskart med eigedomsgrenser oppdaterast før 2. gongsbehandling.

Det er føresett oppheving av delar av følgjande plan(ar) når reguleringsplanen vert vedteken:

- [Reguleringsplan - Fv 49 - Ænes-Austrepollen - Statens vegvesen, PlanID 19950002](#)
- [Bebyggelsesplan 60/4, Sveinung Sandvik, Mauranger, PlanID 20050020](#)

Frist for uttale skal vere minst 6 veker jf. pbl § 12-10. Utlegging skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 26.11.2024:

BEHANDLING:

Saksbehandlar Sara Brattfjell Heggland orienterte om saka før behandling.

VEDTAK:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-10, at forslag til detaljregulering for Bondhus – Sundal turist- og friluftsområde – 59/1, 60/1 med fleire, PlanID 20220001, vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

1.Plankart justerast i samsvar med innmålte tiltak som Vestland fylkeskommune har gjennomført langs Sunndalsvegen jf. SOSI-fil 04.10.2024. Justering gjeld følgjande arealføremål: BG1, o_FO1, o_AVG, o_TO1, o_KH1, o_TO1, o_FO3, o_PP2, f_PP1, LNFR og SF1, med naudsynte justeringar i plandokument som endringa røyrar ved, før 2. gongsbehandling.

2.Planforslaget skal sikre at det vert etablert drensløysing for å redusere overvatn frå sideveg inn på fv. 500, jf. vedtak for søknad om fråvik datert 04.10.24 , før 2. gongsbehandling.

3.Isvegen utanfor byggesona (o_TV2-3) endrast til friluftsføremål før 2. gongsbehandling. Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsliv. Tilkomst for 59/32 og 59/33 skal sikrast.

4.Det skal tilretteleggast for bussløysing med maksimalt 3 oppstillingsplassar for buss, med trafikkikker på- og avstiging på f_PP4, i tillegg til snusløyfe.

5.Basiskart med eigedomsgrenser oppdaterast før 2. gongsbehandling.

Det er føresett oppheving av delar av følgjande plan(ar) når reguleringsplanen vert vedteken:

- **Reguleringsplan - Fv 49 - Ænes-Austrepollen - Statens vegvesen, PlanID 19950002**
- **Bebyggelsesplan 60/4, Sveinung Sandvik, Mauranger, PlanID 20050020**

Frist for uttale skal vere minst 6 veker jf. pbl § 12-10. Utlegging skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.

Vedlegg:

Vedlegg 1 Føresegn (12.07.24)

Vedlegg 2 Plankart (12.07.24)

Sjå vedlegg 18 for illustrasjon av plankart utan fare- og omsynssoner for lesbarheit.

Vedlegg 3 Planomtale (12.07.24)

Vedlegg 4 ROS-analyse (12.07.24)

Vedlegg 5 Konsekvensutgreiing (11.06.24)

Vedlegg 6 Skredfarevurdering (20.05.22)

Vedlegg 7 Områdestabilitet (01.07.2024)

Vedlegg 8a VAO-rammeplan (12.07.24)

Vedlegg 8b VAO-kart (12.07.24)

Vedlegg 9a Vegteknisk notat (28 08 24)

Vedlegg 9b Vegteikningar avkøyrslar (21.08.24)

Vedlegg 9c Vegteikningar Bondhusvegen (06.06.23)

Vedlegg 9d Supplerande vegteikningar (22.06.23)

Vedlegg 10a Fråviksøknad avrenning (29.08.24)

Vedlegg 10b Fråviksøknad fall (29.08.24)

Vedlegg 10c Svar på fråvikssøknad

Vedlegg 11 Innmålte tiltak (04.10.24)

Vedlegg 12a Landbruksfagleg vurdering for 59/1, 59/10, 59/13 og 59/24 (02.02.24)

Vedlegg 12b Landbruksfagleg vurdering for 60/1 og 60/2 (05.12.23)

Vedlegg 13 Kulturminnefagleg vurdering for Isvegen (09.10.23)

Vedlegg 14a Arkeologisk registrering

Vedlegg 14b Fråsegn etter arkeologisk registrering

Vedlegg 15 Innspel (12.07.24)

Vedlegg 16 Informasjonsmøte (03.03.22)

Vedlegg 17 Oversikt over arealføremål for dyrka og dyrkbar jord til arealføremål i daa (26.08.24)

Vedlegg 18 Plankart utan fare- og omsynssoner (12.07.24)

For betre lesbarheit av arealføremål i plankart er plankart utan fare- og omsynssoner vedlagt (Vedlegg 18) som illustrasjon. Vedlegg 18 er ikkje juridisk bindande plandokument. Planomtale viser vidare utsnitt av plankart med fare- og omsynssoner (Vedlegg 3).

Saksopplysningar:

PlanID: 20220001
Forslagsstillar: Kvinnherad kommune
Plankonsulent: 3RW arkitekter

Historikk:

05.01.2022 Oppstartsmøte
24.01.2022 Varsel om oppstart
03.03.2022 Informasjonsmøte
19.08.2022 Varsel om utvida plangrense på 60/1 og 60/13
07.05.2024 Open kontordag

Samandrag/Saka gjeld:

Planforslaget har som føremål å leggje til rette for stadutvikling for innbyggjarar, besøkande og næringsdrivande i Sundal og Bondhus som innfallsportar til Bondhusdalen landskapsvernområde og Folgefonna nasjonalpark, der Bondhusvatnet er eit vitig besøksmål. Med auka tilreisande turistar har det vore trong for auka trafikksikring gjennom tilrettelegging for mjuke trafikkantar, betre trafikkflyt og i større grad styre arealbruk for parkering. Planforslaget skal også byggje vidare på stadkvalitetane i Sundal sentrum med møteplassar som torg og gatetun, og samstundes opne for vidare sentrumsutvikling og bidra til verdiskaping. Tilrettelegging for friluftsliv gjennom Isvegen byggjar vidare opp under natur- og kulturkvalitetane i kulturlandskapet, og plangrepet styrkjar koplinga landskapsvernområde til kulturmiljøet i sentrum. Viktige tema er stadutvikling, naturbasert turisme, naturfarar, naturmangfald, jordvern, trafikktryggleik og kulturminnar.

Saksutgreiing:

Om planområdet

Planområdet på om lag 145 daa ligg i Sundal og Bondhus i Mauranger. Planområdet strekk seg frå Sundal og fram til Bondhusdalen landskapsvernområde. Generelt har planområdet store landbruks-, landskaps-, friluftsliv-, kulturminne- og naturmangfaldsverdiar. Planområdet omfattar kulturmiljøet i Sundal og eksisterande bustader med tilkomst frå Sunndalsvegen. Frå Sunndalsvegen strekk planområdet seg vidare på begge sider av Bondhuselva. Bondhusvegen ligg tett på eksisterande bebyggelse, og den smale vegen førar inn til parkeringsplass for besøkande. Kulturlandskapet pregar vestsida av elva før landskapet går over i bebygde omgjevnadar beståande av settefiskanlegg, tidlegare skulebygningar, enkeltstående bygningar og dyrka mark.

Planstatus

Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 er gjeldande for planområdet, der større delar arealet er avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde, næring, bustad, fritidsbustad og offentleg/privat tenesteyting. I tillegg til faresoner for flaum, høgspent, ras og skred. Byggegrense langs sjø er utanfor planområdet. Følgjande arealføremål er også underlagt plankrav: BN67 og B-03-01.



Følgjande arealstrategiar i kommuneplanens samfunnsdel – Kvinnherad 2050 er relevant for planarbeidet:

- Kvinnherad kommune skal syte for variert arealbruk for ulike generasjonar og behov
- Det skal arbeidast med å fortette og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane, og her skal utbygging i all hovudsak skje gjennom reguleringsplan.
- Viktige friluftslivsområde i heile kommunen skal takast vare på.
- Kvinnherad kommune skal ha god balanse mellom å ta vare på natur, landbruk og friluftsområde, og behovet for areal til samferdsle, næringsliv og attraktive bustadområde.
- Dyrka mark og dyrkbar jord skal vernast om.
- Nye byggeområde skal der det er mogleg planleggjast utanfor fareområder
- Det skal leggjast til rette for samanhengande vegnett for mjuke trafikantar
- Ny arealbruk skal ikkje gjere tilstanden av vassførekomstar verre. Dette gjeld elvar, innsjøar, kystvatn, grunnvatn. Der det er mogleg skal nye bygg og ny arealbruk bidra til at miljømål vert nådd
- Vi skal ha god oversikt over naturmangfaldet i kommunen, føra arealrekneskap og forvalta naturressursane våre på ein slik måte at vi tek omsyn både til naturen si toleevne og innbyggjarane sine behov

Gjeldande reguleringsplanar

- [Reguleringsplan - Fv 49 - Ænes-Austrepollen - Statens vegvesen, PlanID 19950002](#)
Det er gjennomført tiltak langs Sunndalsvegen på dispensasjon frå gjeldande detaljregulering. Planforslaget har som føremål om å regulere inn nye tiltak i Kvinnheradpakken. Plankartet skal tilpassast innmålte tiltak (jf. Vedlegg 11) før høyring og offentleg ettersyn. Planforslaget vil erstatte overlappende planområde.
- [Bebyggelsesplan 60/4, Sveinung Sandvik, Mauranger, PlanID 20050020](#)
Gjeldande bebyggelsesplan vert i liten grad påverka. I planforslaget er eksisterande avkøyrser regulert inn, og det er lagt inn anna veggrunn langs Bondhusvegen. Planforslaget regulerar inn bustadføremål (B2) som råkar regulert miljøstasjon i gjeldande bebyggelsesplan som ikkje er etablert. Planforslaget vil erstatte overlappende planområde.

Pågåande planarbeid i området

- [Detaljregulering for Sundal settefiskanlegg, PlanID 20220009](#)
Detaljreguleringa skal leggje til rette for vidareutvikling av Sundal settefiskanlegg. Planarbeida ha vore koordinert sidan oppstart i 2022, og forvaltningsutvalet behandla 13.12.23 dispensasjon for første byggetrinn for settefiskanlegget inkludert avkøyrser frå Sunndalsvegen med vidare behandling av klage 31.01.24.

Planprosess og medverknad

Planarbeidet er forankra i planstrategi for Kvinnherad kommune 2020-2023 som prioritert planoppgåve i planperioden 2022-2024. Auka personbiltrafikk førte til parkeringsutfordringar, og det vart som følgjer innvilga mellombels dispensasjon for omdisponering av landbruksområde til parkeringsanlegg med krav om detaljregulering i forvaltningsutvalet 02.06.2021.

Formannskapet vedtok at administrasjonen skulle setje i gang planarbeidet 16.09.21 (2021/50). Kvinnherad kommune engasjerte 3RW arkitekter som plankonsulet for utarbeiding av planforslaget med oppstatsmøte 05.01.22. Varsel om oppstart med brev til partar og offentlege mynde 27.01.22 med innspelsfrist 07.03.22. Avisannonse i avisannonse i Grenda 27.01.22 og Kvinnheringen 28.1. Innspel er oppsummert og kommentert i vedlegg 15. Det kom inn 2 innspel frå private og 6 innspel frå offentlege og andre organisasjonar.

Digitalt informasjonsmøte vart gjennomført 03.03.2022 (Vedlegg 16). Det har sidan vore dialog med offentleg mynde og grunneigarar undervegs i planprosessen. Planavgrensinga vart varsla utvida 19.08.22 med innspelsfrist 16.09.2022 for å vurdere lokalitet for bussløysing på 60/1. Administrasjonen gjennomførte også open kontordag 07.05.24 i Sundal, og vidare synfaring med plan-, teknikk- og miljøutvalet og bygdalaget 11.06.24.

Besøksstrategi for Bondhusdalen 2024-2027 er under utarbeiding parallellt med planarbeidet, og Kvinnherad kommune er også med i [besøksforvaltningsprosjektet i regi av Vestland fylkeskommune](#). Planarbeidet byggjer også på Moglegheitsstudie for Mauranger (3RW/Kvinnherad kommune, 2019) og Moglegheitsstudie for Isvegen (3RW/Folgefonna Nasjonalparkstyret, 2020). I tillegg utarbeidar Veg og Park skiltplan for Bondhusvegen som kommunal veg i samband med planarbeidet. Planarbeidet har også vore koordinert med oppstart av privat planarbeid for Sundal settefiskanlegg og fylkeskommunale tiltak.

Om planforslaget

Bustadar

Felt B1 og B3 omfattar eksisterande bustadeigedom langs Bondhusvegen, og er regulert for å sikre frisktsonar for avkøyrsløse i samsvar med [N100 Veg- og gateutforming](#). Felt BF omfattar vidare eksisterande bustadar i Sundal sentrum med tilhøyrande bygningsmasse og hagar. Utnyttingsgrad for BF er 30 % BYA, og maksimal byggehøgde på 9 meter. Feltet er også røyrd av flaumsone, H320_3, for 1000-års flaum.

Fritidsbustader

Felt BFF omfattar eksisterande fritidsbustader i samsvar med gjeldande kommuneplan for Kvinnherad 2018-2026. Utnyttingsgrad er 25 % BYA.

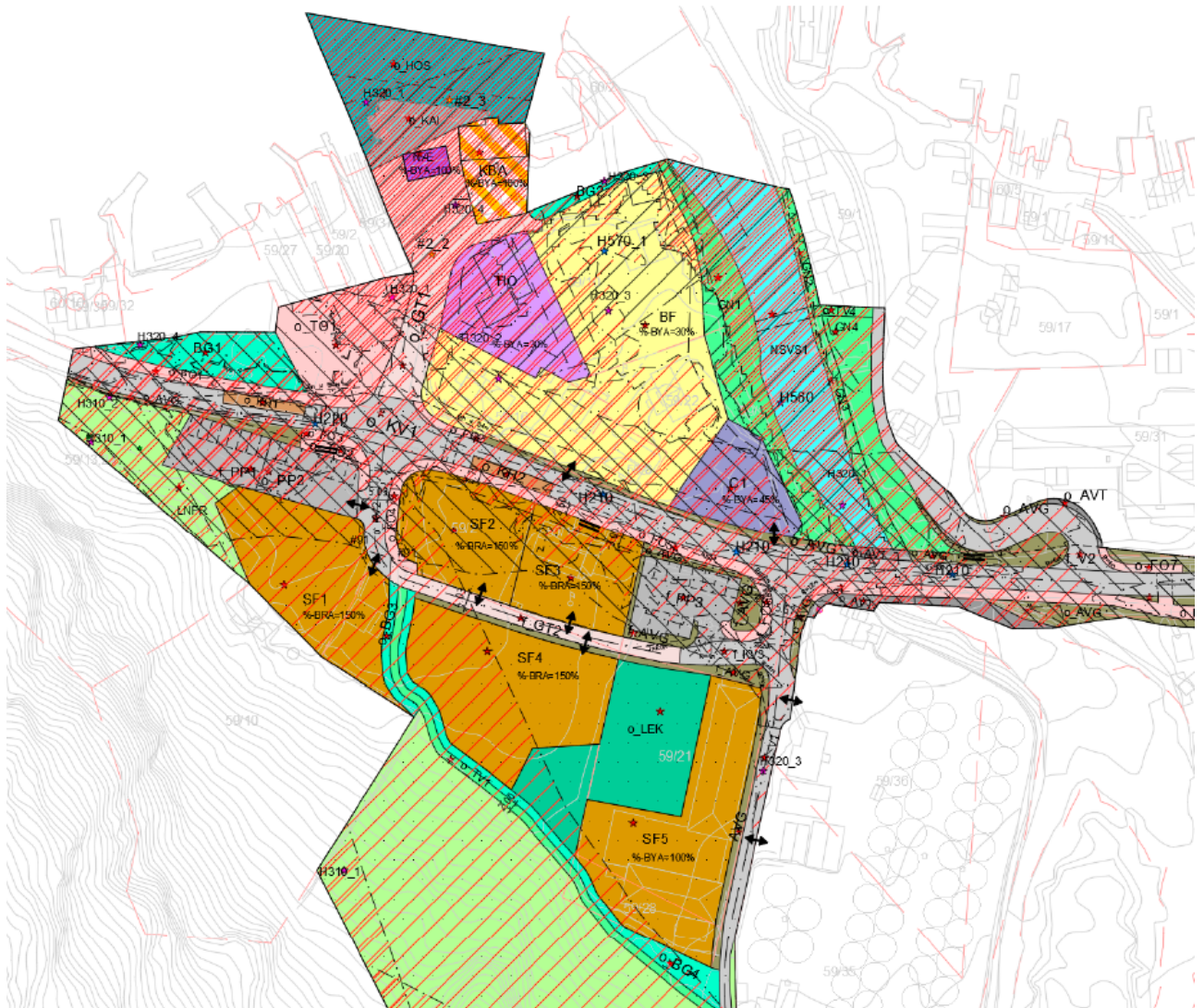
Kulturminner og kulturmiljø

Sundalsøyra som landhandlarstad og hotell er registert som kulturmiljø. Bygningsmiljøet har ikkje formelt vern etter kulturminnelova. Planforslaget sikrar likevel bevaring av enkeltbygningar (hotell, sjøhus og landhandel) (1210) og det heilskaplege kulturmiljøet, gjennom omsynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). Plangrepa har som føremål å bygge opp under kulturmiljøverdiane.

Vestland fylkeskommune har gjennomført kulturhistoriske registreringar for kartlegge eventuelle automatisk freda kulturminne i samband med planarbeidet (Vedlegg 14a). Registreringa resulterte i funn av automatisk freda kulturminnar i Bondhusdalen innanfor sikringssona for bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1, H730_2). I tillegg er hensikten å ivareta eksisterande steingardar i den grad det er mogleg dersom det ikkje er i konflikt med regulert infrastruktur.

Sentrumsføremål

I Sundal sentrum er det regulert for sentrumsføremål for felt SF1-5. Det er tillate med forretning, kontor, offentlig/privat tenesteyting, bustad og bevertning med tilhøyrande grønnstruktur, leikeareal og samferdsel. Utnyttingsgrad for SF1-4 er 150 % BRA med maksimal byggehøgde på 10,5 m, og 100 % BRA for SF5 med maksimal byggehøgde på 8 m. Bygningar som vendar mot offentlege rom skal ha kvalitetsrik utforming med aktive fasadar på bakkeplan, og ved etablering av bustader er det krav om minimum 50 m² uteopphaldsareal per bueining. Parkering, varelevering og renovasjon skal løysast innanfor feltet. I gjeldande kommuneplan er sentrumsføremål avsett til nærings- og bustadføremål. Det er vidare sett krav om saltak for å sikre stadstilpassing for sentrumsområda.



Næring

Det er tillate med næring og lager innanfor felt NÆ. Bygning er verneverdig, og inngår i kulturmiljøet (H_570). Utnyttingsgrad er 100 % BYA, og maksimal byggehøgde er 6 m.

Camping

Eksisterande situasjon campinghytte med tilhøyrande parkeringsareal er regulert innanfor felt c.

Hotell og overnatting

Eksisterande hotell innanfor HO som inngår i inngår i kulturmiljøet i Sundalsøyra. Bygningsmasse skal bevarast. Det er tillate med uteservering innanfor feltet. Varelevering og renovasjon for verksemda skal handterast innanfor feltet. Utnyttingsgrad er 30 % BRA, og maksimal byggehøgde er 3 etasjar.

Leikeplass

Offentleg leikeplass er vist som o_LEK på 59/21. Offentleg eigarform skal sikre oppfølging av kommunestyret sitt vedtak 24.03.2022 i 2022/16 punkt 2: «*det skal setjast av areal for leikeplass for kvart bygg som skal eigast og driftast av Kvinnherad kommune*» i samband med sal av formålsbygg. Planforslaget legg opp til flytting av eksisterande leikeplass med føremål om å i større grad skjema arealet mot ureining, støy og trafikkfare. Rekkefølgekrav skal sikre at leikeplassen vert opparbeida før igangsetting av tiltak på parkeringsplass (f_PP3) der leikeplassen er lokalisert i dag. Leikeplassen skal utformast for ulike grupper og aktivitetar. Det er lagt opp til å etablere gangforbindelse over leikeplassen mellom parkeringsplass (f_PP3) og Isvegen som snarveg.

Torg og gatetun

Torg og gatetun skal vere ålment tilgjengeleg som møteplassar, og skal byggje opp under kulturmiljøet i Sundal sentrum. Gatetuna skal vere universelt utforma. Gatetunet, o_GT, skal utformast på mjuke trafikkantar sine premissar. I tillegg skal det vere køyrbar tilkomst til eigedommar og dimensjonert for varelevering. Det er ikkje tillate med parkering med unntak av HC-parkering. Gatetun og torg skal funksjonelt vere samanhengande med kaianlegg.

I tillegg er det lagt til rette for eit gatetun, f_GT2, som tilkomstveg for SF2-4, kombinert med sanering av avkøyrsløp for SF2-3 frå fylkesvegen. Gatetunet skal ikkje vere open for gjennomkøyring, og mjuke trafikkantar skal kunne nytte vegen som forbindelse mot f_PP3 og o_LEK. Rekkefølgekrav skal sikre at f_GT2, f_KV3 OG o_KV2 vert opparbeid før igangsetjingsløyve for sentrumsutvikling innanfor SF1-4, og at traseen kan nyttast for infrastruktur under bakken for settefiskanlegget på 59/35 og 59/36 innanfor føresegningsområde #2_2.

Kai og hamneområde i sjø

Eksisterande kai er vist som o_KAI. Kaia skal vere tilgjengeleg for ålmenta på land, og det skal funksjonelt hengje saman med gatetun (o_GT). Innanfor føresegningsområde #2_3 er det tillate å utvide kaianlegget. Det er krav om grunnundersøking i sjø. Hamneområde i sjø, HOS, skal sikre at det ikkje er tillate med verksemd som hindrar tilkomst til kaianlegget eller ferdsel i sjø.

Kombinert føremål

Innanfor feltet KBA er det tillate med kombinert bustad og næring. Verneverdig bygning skal bevarast vist med juridisk linje i plankartet. Maksimal utnyttingsgrad er 100 % BYA, og maksimal byggehøgde er 11 m.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vert noko styrkja når fortau langs Bondhusvegen vert etablert, og leikeplass vert i større grad skjema. Torg, gatetun og anna grønnstruktur vil også kunne vere møteplassar som erstatningsareal for endringar i leikeareal, og friluftsområdar kan gje opplevingsverdiar for innbyggjarar og besøkande born.

Universell utforming

Det skal sikrast god tilgjenge. I samband med situasjonsplan skal det synleggjerast korleis universell utforming er ivaretatt ved søknad om rammeløyve. I tillegg skal leikeplass skal vere universelt tilgjengeleg.

Veg og fortau

Eksisterande vegar er vist som V og KV. Generelt er vegkurvatur og avkøyrslar justert i henhold til vegnormalar med føremål om å forbetre trafikktryggleik i området. Teknisk notat (Vedlegg 9a) og vegteikningar (Vedlegg 9b-c) synar vegteknisk utforming. Sunndalsvegen, o_KV1, skal justerast i henhold til gjennomførte tiltak i plankartet. Det er regulert fortau langs Sunndalsvegen med

minimumsbreidde på 2,5 m. Vestland fylkeskommune har godkjent fråvik frå vegnormal N100 1.1-3 for linjeføring for sideveg i kryss frå Sunndalsvegen til Bondhusvegen når det gjeld fall og stigning. Føremålet er å hindre større skråningsutslag som råkar dyrka mark, medan løysinga kan føre til auka avrenning som redusera framkommelegheit og redusert akselerasjon på grunnlag av brattare stigning. Vestland fylkeskommune har sett vilkår om at det vert etablert drensløysing for å redusere overvatn frå sideveg inn på fv. 500.

Utfordringa med Bondhusvegen er at vegen er smal, og at det er tilkomstveg til bebygde eigedommar og tilgrensande landbruksareal. Det er regulert inn fortau for å sikre mjuke trafikkantar. Langs Bondhusvegen, o_KV4, f_KV5, er det regulert fortau med minimumsbreidde på det 2,0 m. Møteplassar og avkøyrslar skal sikre areal for møtande køyretøy. I Bondhusvegen er det i avkøyrslar lagt inn felt som skal fungere som kombinert fortau og køyreveg innanfor o_SK1-6. I samråd med Eining for Veg og park er Bondhusvegen fram siste bebygde eigedom ved f_V14, regulert med offentlig eigarform. Resterande vegstrekning inn mot parkeringsanlegg i Bondhusdalen har eigarform felles.

Anna veggrunn er naudsynt areal tilgrensande veg, der o_AVT skal leggje til rette for teknisk infrastruktur og o_AVG skal opparbeidast med vegetasjon som ikkje er i konflikt med frisktsonar. Det er tillate med mindre justeringar av samferdselsanlegg jf. § 3.17. For bru over Bondhuselva på fv. 500 er regulert bru i gjeldande reguleringsplan vidareført.

Parkering

Det er lagt til rette for parkeringsplassar for besøkande i Bondhusdalen på f_PP5-8 med om lag 120 parkeringsplassar. I Sundal sentrum er det lagt til rette for parkering f_PP1 på 59/13, 24 med 8 parkeringsplassar for hotellverksemd som i dag er utan parkering (HO), og eksisterande nausteining (59/30) som i dag har tinglyst parkering 59/13. f_PP1 er samlokalisert med o_PP2 med felles innkøyrsel frå Sunndalsvegen. Parkeringsplassar på f_PP1 bør oppmerkast. o_PP2 med 7 parkeringsplassar (inkludert 2 HC-parkeringsplassar) er parkeringsplass for ålmenta for besøkande i Sundal sentrum og Isvegen med tilhøyrande friluftsområdar. I tillegg er det lagt til rette for parkeringsplass, f_PP3, på tidlegare leikeplass og parkering. f_PP3 har 12 parkeringsplassar (inkludert 2 HC-plassar). I samråd med eigedomsforvaltninga er det føreslått at f_PP3 skal vere parkering for SF5 og o_LEK. I tillegg er parkeringskrav frå gjeldande kommuneplan vidareført angitt i § 3.14.1 for utbyggingsfelt innanfor planområdet.

Kollektivanlegg for buss

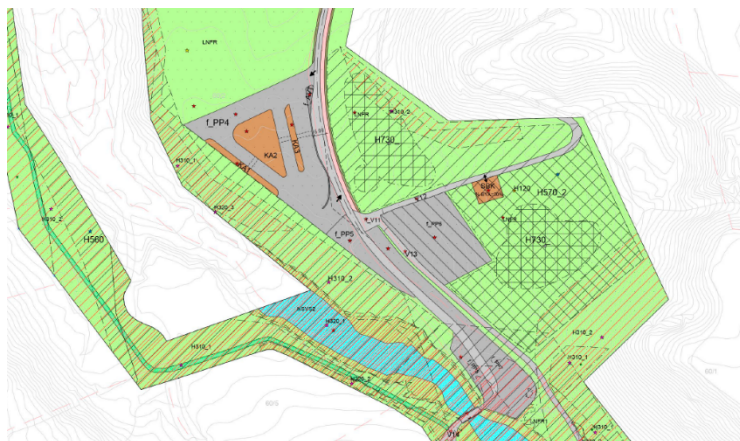
Bussparkering er regulert innanfor f_PP4 med oppmerka parkeringsplassar for buss. Inn- og utkøyring er separert. Bussløysinga legg opp til maksimalt 6 oppstillingsplassar. Landbruksfagleg vurdering (Vedlegg 12b) er lagt til grunn for utforming av f_PP4.



Kollektivanlegg (KA1-3) skal fungere som på- og avstiging for mjuke trafikkantar, og det er tillate å setje opp servicebygning på KA2. Bygningen skal vere maksimalt 50 m² med maksimal mønehøgde på 5 m. I tillegg skal bygningen ha saltak, og ha ei utforming som er tilpassa staden der materialbruk er vektlagt.

Innfallspport for nasjonalparken

Innanfor f_PP4-8 og LNFR1 er det tillate å etablere innfallspport til nasjonalparken. Det er krav om situasjonsplan. Situasjonsplan skal vise plassering av tiltak. I hovudsak skal f_PP4-8 nyttast til parkering. Innanfor LNFR1 skal eventuell tilrettelegging skje inn mot f_PP7. Det er tillata med installasjonar og element som til dømes skilting, benker, miljøstasjon og liknande.



Kollektivhaldeplass for buss

Det er lagt opp til kantsopp, o_KH1-2, langs Sunndalsvegen i Sundal sentrum. Eksisterande haldeplass langs Sunndalsvegen i austgåande retning er dermed flytta lengre vest frå avkøyrse ved settefiskanlegget.

Tekniske bygningar og konstruksjonar

Eksisterande vassbehandlingsanlegg er vist som SKB i plankartet. Høgdebassering og brønnar er vidare sikra med omsynssone for grunnvassforsyning (H120) der det ikkje er tillate med inngrep eller tiltak som har negativ innverknad på grunnvatnet. Innanfor SKB er det tillate å oppføre bygning med utnyttingsgrad på 30 % BYA og maksimal mønehøgde på 4,5 m. Det er krav om saltak og materialbruk.

Vatn og avløp

Det er utarbeida VAO-rammeplan for vatn, spillvatn og overvann (Vedlegg 8a) med VA-kart (Vedlegg 8b) for planområdet som er retningsgjevande, og skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. VAO-rammeplan er godkjent av Eining for Vatn og Avløp.

Grønstruktur og naturmangfald

Kantvegetasjon langs Bondhuselva er sikra som naturområde (GN1-4). Naturområde skal i størst mogleg grad vere urørt, og det er ikkje tillate med vesentlege inngrep i terreng og vegetasjon. Det kan etablerast tursti tråkk over GN1 langs Bondhuselva med forbindelse frå bru over elva og BG2 med vidare tilkomst til gatetun. Naturområde i sjø og vassdrag, o_NSVS1-3, skal vidare sikre at kantvegetasjon, naturførekomstar og fiskeressursar i elv vert bevart. Det er ikkje tillate med terrenginngrep med unntak av dokumentert flaumsikring eller fundament til brukonstruksjonar. Omsynssone for bevaring av naturmiljø, H560, skal sikre natur med særskilt viktig interesse, og at viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldt.

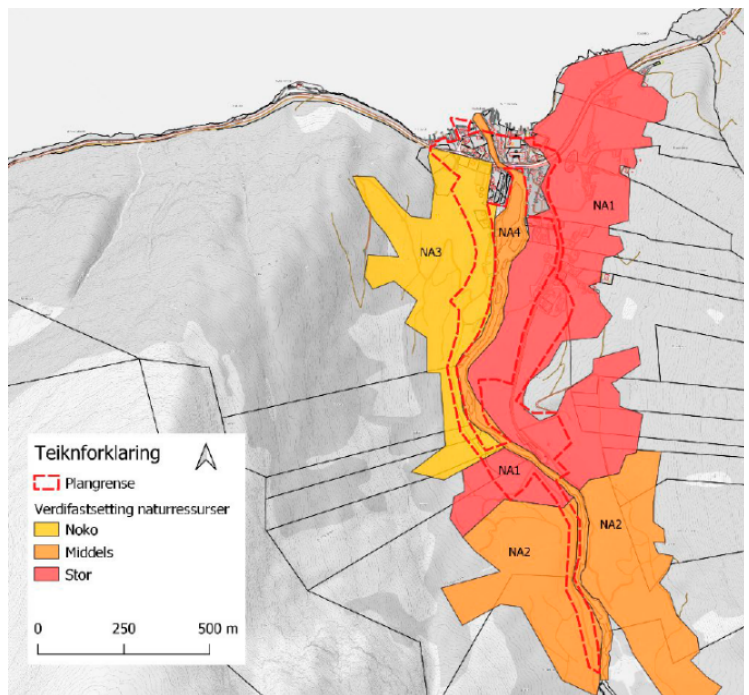
Flaum, stormflo og havnivåstigning

Planområdet er flaumutsett, og flaum er forventa i nedre del av Bondhuselva (Vedlegg 4). Flaumsonkartlegging for Bondhuselva er lagt til grunn for utarbeiding av planforslaget (Kvinnherad kommune, 12.02.2020). I planforslaget er flaumfare vist som H320_1-3, og tiltak innanfor flaumsona skal gjennomførast i samsvar med TEK17 § 7-2. Tiltak skal ikkje påverke flaum- og erosjonsfare negativt.

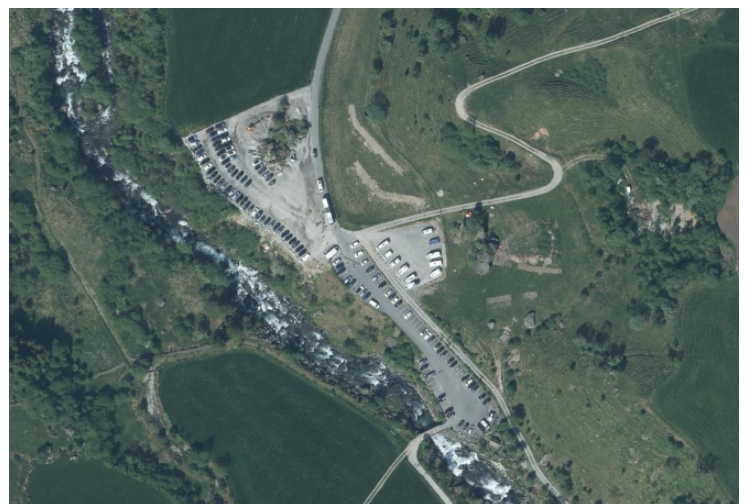
I ROS-analyse er det vurdert at det er sannsynleg med uønska hending for havnivåstigning, der eksisterande bygningar er eksponert (*Vedlegg 4*). Planområdet er også utsett for stormflo (*Vedlegg 4*). I planforslaget er det følgt opp gjennom omsynsone H320_4, der tiltak skal dimensjonerast for stormflo etter krava i byggteknisk forskrift. I ROS-analysen er det dokumentert at brua over elva er dimensjonert for 20 års-gjentaksintervall, og større flaumar vil difor kunne få konsekvensar for eksisterande infrastruktur.

Landbruk, massehandtering og andre naturressursar

Planforslaget sikrar jordbruksområde gjennom landbruk, natur- og friluftsområde (LNFR), men inneber også nedbygging av noko dyrka mark. Vedlegg 17 viser oversikt over omdisponering. Konsekvensutgreiinga (vedlegg 5) viser at planforslaget har betydeleg miljøskade for NA1 for regulering av parkeringsplass og vegutbetring i Bondhusdalen, medan NA2 og NA4 er vurdert som ubetydeleg endring. Innanfor NA1 vert også grus- og steinressursar mindre tilgjengeleg, men vert ikkje nedbygd. Betydeleg miljøskade har også samanheng med omdisponering av dyrka mark som gjeven i dispensasjon, der tiltaket er opparbeid som vist på flyfoto.



I Sundal sentrum vert dyrka mark omdisponert for å kunne tilrettelegge for vidare utvikling. I konsekvensutgreiinga (vedlegg 5) er det vurdert at NA3 vert noko forringa som følgjer av planforslaget. I gjeldande kommuneplanens arealdel er arealet avsett til bustad- og næringsområde. Landbruksfagleg vurdering tilrår ikkje å omdisponere dyrka og dyrkbar jord på eigedommane. Planforslaget sikrar følgjande avbøtande tiltak, all landbruks jord som omdisponerast skal gravast av og nyttast til utbetring av eksisterande eller etablering av nytt landbruksareal i nærområdet. Eksisterande jord skal takast av i to lag, matjordlag og underliggjande lag. Laga skal leggjast tilbake i same rekkefølge, og eventuell lagring skal skje i ranker.



Friluftsliv

Isvegen som ferdselsåre vert styrkja som kopling til Sundalsøyra (*o_TV1*) med vidare forbindelse på eksisterande trasé (*o_TV2*) på vestsida av dalføret gjennom kulturlandskapet mot landskapsvernområdet. Plangrepet bidreg til å sikre ein samanhengande turveg frå fonn til fjord. Utbygginga av skuletomta gjer at ein ikkje får oppretthaldt den historiske traseen slik den opprinneleg gjekk.

Turvegen skal vere tilgjengeleg for ålmenta, og trafikksikringstiltak langs Sunndalsvegen og Bondhusvegen bidrar til trygg ferdsel til friluftsområdar. Isvegen skal vere ein nærtur for

lokalbefolkninga. Isvegen er ei innfallsport til nasjonalparken, og med auka tilrettelegging må også besøksforvaltning vurderast. Planforslaget opnar for begrensa parkeringskapasitet i Sundal for besøkande, og det er framleis forventa at parkeringsanlegga i Bondhusdalen vert belasta i større grad. Det er også eit føremål at Isvegen kan nyttast av kollektivreisande og besøkande som kjem sjøvegen. Inntil o_TV1 vert utarbeida vil eksisterande vegtrasé ved Sundal settefiskanlegg vere tilkomst til Isvegen. Omsynsone H530 skal sikre friluftsliv som særskilt interesse, og innanfor sona er det tillate med enkel tilrettelegging for friluftsliv for ålmentas bruk.

Støy

For nye tiltak skal grenseverdiar for støy jf. jf. T-1442/2021 til grunn. Det gjeld også for anleggsfase, og det er krav om plan for tiltak mot støy jf. 4.1. Ved søknad om støyfølsame tiltak jf. T-1442/2021 skal støy innanfor støysoner vist på plankartet som H210 og H220 utgreiast. For uteopphaldsareal er det krav om at naudsynte støytiltak skal framgå av utomhusplan ved søknad om løyve.

Kvikkleire

Det er gjennomført geoteknisk grunnundersøking jf. NVE rettleiar 1/2019: Sikkerheit mot kvikkleire skred (*Vedlegg 7*), og det er ikkje gjort funn av sprøbrotsmateriale.

Ras- og skred

Ras- og skredfare er vist innanfor sone H310_1-3. Det er krav om skredsikkerheit skal dokumenterast ved byggesøknad ved tiltak innanfor H310_1-2. Det inneber også eventuelle avbøtande tiltak. I ROS-analysen er det også vurdert at det også er sannsyn for snøskred/isras, særskilt i forhold til ferdsel og verdiar om vinteren. Det gjeld til dømes Isvegen.

Høgspent

Innanfor faresone H370 langs høgspentlinjer skal det visast aktsemd i høve til linebrot, isnedfall og helsefare som følgje av elektromagnetisk sone.

Vurdering av planforslaget

Planforslaget er i hovudsak i samsvar med gjeldande kommuneplan der arealbruk er vidare detaljert med føremål om å følgje opp arealstrategiar i samfunnsdelen som byggjar opp senterstrukturen. Planforslaget opnar for vidare stadutvikling i Sundal, og planforslaget bidrar til tydelegare definering av arealbruk i planområdet. Hovudutfordringane er arealknappheit og motstridande interesser.

Planforslaget utfordrar jordvernet ved omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som ikkje er i samsvar med landbruksfagleg vurdering frå Landbrukskontoret. Administrasjonen vurderar at avbøtande tiltak for jordmassar som vert omdisponert er tilstrekkeleg, og er i samsvar med tilråding i landbruksfagleg vurdering ved omdisponering. Plankontoret vurderar vidare at planforslaget er i samsvar med dispensasjon i 2021 frå LNF-område gjeldande kommuneplan med krav om detaljregulering i Bondhusdalen, og følgjar opp arealbruk avsett i gjeldande kommuneplan i Sundal sentrum med føremål om stadutvikling. Øvre jordbruksareal som vert råka er for å ivareta trafikktrykkleik.

Isvegen er regulert som offentleg turveg. Administrasjonen tilrår at traseen for Isvegen utanfor byggesona (o_TV2-3) regulerast til friluftsføremål før 2. gongsbehandling, og set vilkår om dette for å i større grad ivareta trassen som turveg gjennom kulturlandskapet. Det skal vere tillate med enkel tilrettelegging for ålment friluftsliv i samsvar med kultur- og naturverdiane. Enkel tilrettelegging kan innebere klopping, bruer, forbetring av dekke, skjøtsel og tiltak for å lede overvatn, men det er ikkje tillate med vesentlege terrenginngrep. Innanfor byggesona regulerast Isvegen som offentleg turveg, o_TV1, vist i planforslaget. For o_TV1 innanfor byggesona vurderar

administrasjonen at det er tillate med tyngre tilrettelegging for opparbeiding av turveg for ålmenta.

Eigedom 59/1-2,4 som er vist som offentlig torg (o_TO1) er opplagsplass der grunneigarar har bruksrett til lagring og opplasting, og innspel om at bruksrettighetene må takast omsyn til. Administrasjonen tilrår likevel ein torgfunksjon for eit slikt sentrumsnært areal som bidreg til å tydeleggjere arealbruk, slik at slike areal ikkje vert liggjande brakk. Føremålet med offentlig torg og gatetun er at staden skal vere tilgjengeleg for ålmenta, og til dømes kan bygдалag og andre ta initiativ for å gjere staden attraktiv. Flyfoto visar oversikt over Sundal sentrum i dag.



For å sikre gode møteplassar for ålmenta i Sundal sentrum som byggjer opp under kulturmiljøet, tilrår administrasjonen å setje av parkeringsareal for å styre arealbruken. Administrasjonen har vurdert at parkering må samlokalisert på grunnlag av arealknappheit, og tilrår at parkering vert lokalisert på 59/1 og 59/13 på sørsida av Sunndalsvegen. Slik løysing vil krevje opparbeiding av felles kryssløysing med avkøyrse. Samlokalisering av parkering er heller ikkje utan utfordringar, og det bør følgjast vidare opp som del av besøksforvaltninga for området.

Parkering i Sundal sentrum skal i hovudsak tene ålmenta. Det har også vore naudsynt å sjå parkeringsareal i samheng med parkering for hotellverksemd på 59/12 som i dag nyttar føreslått regulert gatetun som parkering for hotellgjestar, dette i tillegg til nausteiningar som har tinglyst parkering på 59/13 nord for Sunndalsvegen. Føremålet er om å styre parkering vekk i frå desse områda. Delar av parkeringa er difor føreslått regulert som f_PP1 som felles på 59/13,24 for 59/12 med same eigar, og nausteining på 59/30 som har tinglyst parkering på 59/13 nord for Sunndalsvegen. Løysinga vil medføre at hotellgjestar må krysse Sunndalsvegen, men det vil samstundes vere mogleg med på- og avstiging på køyrbart gatetun. O_PP2 på 59/10 skal i utgangspunktet sikre parkering for ålmenta i tilknytning til lsvegen. I planprosessen har det vore vurdert at det kan vere behov for parkering for andre nausteiningar utanfor planområdet som ikkje har parkeringsplass, og der avkøyrse frå Sunndalsvegen er uoversikteleg. I utgangspunktet gjeld dette eigedom 59/10 der o_PP1 er vist i privat eige, og eventuelle avtalar er difor privatrettsleg. Parkering som er føreslått på 59/3 er felles for tidlegare skuletomt i samråd med Egedomsavdelinga.

I planprosessen er det vurdert ulike lokalitetar for å ta i mot turistbussar. Administrasjonen tilrår at det vert opna for bussløysing på 60/2 på Bondhus. Grunngevinga er at bussløysing må samlokalisert med toalettfasilitetar. I dag er det etablert mellombels toalettløysing på parkeringsplass, og ein legg opp til at det kan etablerast ein meir permanent løysing på KA2 i samband utvikling av innfallsport for nasjonalparken, med krav til arkitektonisk utforming og materialbruk er naudsynt. I tillegg er det vurdert at det er naudsynt å sikre mjuke trafikkantar ved på- og avstiging, i tillegg til snuareal. Det er derfor lagt inn kollektivlegg i plankartet (KA1-3) med separert inn- og utkøyring. Når f_PP4 skal nyttast til bussløysing i staden for parkering vil tal på parkeringsplassar reduserast med om lag 80, og det vil framleis vere om lag 120 parkeringsplassar på f_PP5-8. Utfordringa med bussløysinga er at den er arealkrevjande, men administrasjonen vurderar at det er naudsynt å sikre mjuke trafikkantar.

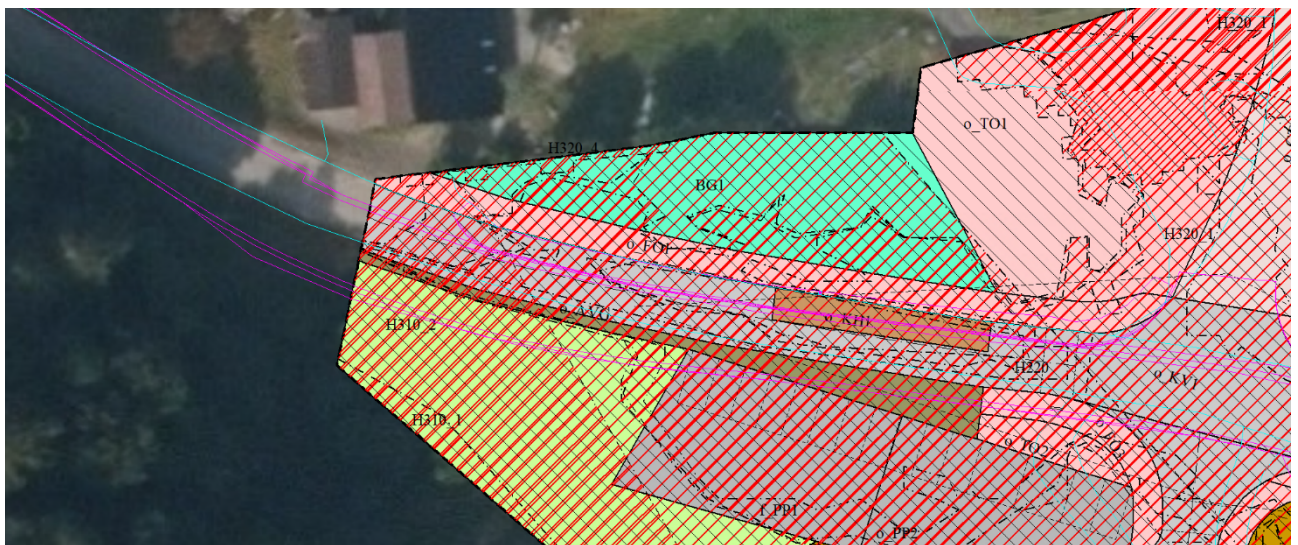
I samråd med turismeavdelinga er det vurdert at 6 oppstillingsplassar bør reduserast som følgjer av at det vil kunne ha negativ påverknad på området tolegrense, besøksopplevinga og omdømme for staden. Administrasjonen set difor vilkår om at det bør tilretteleggast for maksimalt 3 oppstillingsplassar for buss med trafikkikker på- og avstiging på f_PP4, i tillegg til snusløyfe, med omsyn til besøksforvaltninga i Bondhusdalen.

Generelt vil tilrettelegging for auka turisme ha påverknad på naturens tålegrense, i tillegg til trafikkikkerheit. Sjølv om det er regulert fortau langs Bondhusvegen er det ikkje sett rekkefølgjekrav til opparbeiding. Grunngjevinga er at tiltaket er kostnadskrevjande, og at det er naudsynt å sikre eit avgrensa areal for bussløysing som kan fungere i turistseasonen.

For utforming av f_PP4 er det tatt omsyn til drift av tilgrensande landbruksområde i samsvar med landbruksfagleg vurdering (vedlegg 12b). Ei anna utfordring med utforminga av parkeringsplassen er at partiet mellom f_PP5 og f_PP7 er smalt mellom vegbane og parkeringsplass, og at utviding av parkeringa mot Bondhuselva kan forbetre trafikkisituasjonen. Administrasjonen har vurdert at parkeringa her ikkje bør utvidast for å ivareta kantvegetasjonen langs Bondhuselva med omsyn til naturmangfald.

I samråd med Eining for Veg og Park er delar Bondhusvegen (kommunal veg) regulert inn med eigarform som felles, slik at planforslaget opnar for at vegen kan privatiserast etter veglova. Dette igjen slik at grunneigarar deriblant kan vurdere andre løysingar for besøksforvaltning av parkeringsanlegget i Bondhusdalen. Eksisterande busshaldeplass innanfor anna veggrunn ved kryss ved Bondhusvegen ikkje regulert inn på grunnlag av trafikktryggleik.

Vestland fylkeskommune har gjennomført tiltak langs Sunndalsvegen, og plankartet må justerast i samsvar med innmålte tiltak jf. SOSI-fil (04.10.224). Administrasjonen vurderar at planforslaget kan sendast på høyring og offentleg ettersyn på vilkår av justering som gjeld vegføring for Sunndalsvegen før 2. gongsbehandling. Dette inneber justering av tilgrensande arealføremål: BG1, o_FO1, o_AVG, o_TO1, o_KH1, o_TO1, o_FO3, o_PP2, f_PP1, LNFR og SF1. Justeringa skal ikkje råke tal på parkeringsplassar innanfor f_PP1 og o_PP2, men kan råke delar av SF2 og LNFR. Justeringa gjeld i strekninga frå nytt kryss frå o_KV1 ved o_KV2 og o_GT1 mot planavgrensinga i vest. Vegføringa justerast i samsvar med rosa linje som vist på figur under jf. vedlegg 11.



Fråvik er godkjent av Vestland fylkeskommune på vilkår av at det etablerast dreinsløysing for å redusere overvatn inn på fv 500 (vedlegg 10 c). Administrasjonen vurderar at det setjast vilkår om dreinsløysing skal etablerast i samband med opparbeiding av kryssløysing ved Bondhusvegen i planforslaget før 2. gongsbehandling. Administrasjonen set også vilkår om at basiskart med matrikkelførte eigedomsgrenser skal oppdaterast før 2. gongsbehandling.

Økonomisk berekraft:

Planforslaget kan medføre økonomiske konsekvensar for kommunen for arealer som er regulert med eigarform offentleg. Grunneigars rett til å krevje innløyning og erstatning følger plan- og bygningslova §§ 15-1 og 15-2. I utgangspunktet gjev eigarform også grunnlag for kommunens rett til oreigning jf. pbl §§ 16-2. Areal med offentleg eigarform er lista opp i føresegn § 5 (*Vedlegg 1*), og gjeld til dømes torg, fortau, parkeringsplass, turveg, gatetun, kai og andre vegformål. Planforslaget legg også opp til arealbruksendringar som ikkje samsvarar med gjeldande kommuneplan ved omdisponering av byggjeføremål til grønnstruktur som kan ha økonomiske konsekvensar.

Bondhusvegen er i dag kommunal veg, og etablering av fortau vil krevje midlar. Etablering av fortau langs Bondhusvegen er eit naudsynt tiltak for trafikktryggleik på Bondhus.

Miljø og klima berekraft:

Planforslaget byggjar i stor grad opp under natur- og kulturverdiane på staden, men har negativ påverknad på dyrka og dyrkbar jord. I tillegg vil naturressursar i nokon grad verte mindre tilgjengelege. Tilrettelegging for turisme kan også ha negativ konsekvens på klimagassutslepp.

Sosial berekraft:

Tilrettelegging av turisme har påverknad på sosial berekraft, og planforslaget sikrar ein arealdisponering som i større grad skal kunne handtere utfordringane med auka turisme i lokalsamfunnet. Det skjer det gjennom å regulere fortau for mjuke trafikkantar, parkering, forbetring av avkøyrslar og tilsvarande trafikksikringstiltak. Planforslaget styrkjar vidare sosiale møteplassar jf. KPS med regulering av torg, gatetun og leikeplass for ålmenta. Det vert også opna opp for å etablere innfallspørt til nasjonalparken i Bondhusdalen. Regulering av Isvegen som ferdselsveg opnar opp får at denne kan rustast opp, og dermed bidra til fysisk aktivitet og folkehelse. Den vidare besøksforvaltninga må vidare handtere påverknaden som turisme har på sosial berekraft som til dømes avfallshandtering og liknande problemstillingar.

Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid

Gjennom planforslaget er samarbeid sikra gjennom medverknadsprosessen ved innspel, dialog med grunneigarar, informasjonsmøte, open kontordag og synfaring med politisk utval. Planarbeidet har vore koordinert med pågåande planarbeid i området, og det har vore dialog med offentleg mynde i planprosessen.

Konklusjon

Etter ei heilskapleg vurdering av alle opplysningar i saka, og vurderingar for og i mot, finn Kommunedirektøren at det er eit godt planforslag som ligg føre med på vilkår sett i saksutgreiinga. Trafikktryggleik og stadutvikling veg tyngst i vurderingane.