

---

Vår referanse 2020/1544-7  
Dato 07.02.2020

---

BYGGADMINISTRASJON HARALD BJØRNDAL AS  
Postboks 103  
5649 EIKELANDSOSEN

## OPPSTART AV ARBEID - DETALJPLAN FOR DELER AV 20671 M.FL. GULLPARKEN PÅ FATLAND - (ARNE GJERDE)

Vi viser til brev datert 20.01.2020 om oppstart av detaljplan og forslag til planprogram for Gullparken på Fatland, del av gnr. 206, bnr. 1 m. fl. Planområdet er på om lag 200 dekar. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for ein opplevingspark med tilhørende tenester, inkludert overnatting, aktivitetstilbud og servering. I arealdelen til kommuneplanen er området i hovudsak avsett til LNF.

Vestland fylkeskommune vurderer planforslaget ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

### Planfagleg

I tråd med Plan- og bygningsloven § 11-5 skal arealdelen til kommuneplanen vise samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og definere hovudtrekka i framtidig arealdisponering i kommunen. Gjeldande arealdel for Kvinnherad kommune vart vedteke i 2018, i denne er det aktuelle arealet i hovudsak sett av til LNF. I LNF-område er det ikkje tillate med bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd som er basert på bruket sine ressursar, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Tiltaket som planinitiativet legg til rette for er ikkje i tråd med føringane som er definert i kommuneplan, og er i tillegg av eit omfang som kan få store verknader for miljø og samfunn i kommunen. Vi rår til at større utbyggingsprosjekt som dette, vert drøfta i samband med revidering av kommuneplan, og ikkje som enkeltstående reguleringsplanar.

### Konsekvensutgreiing

Det kjem ikkje tydeleg fram gjennom referat frå oppstartsmøte om forslagsstillar vil følgje opp utgreiingsplikta. Samstundes er det utarbeidd utkast til planprogram der forslagsstillar har lista opp tema for utgreiing. Vi tek difor utgangspunkt i at planen vil ha KU og at dei temaa som er nemnd skal følgjast opp. For fylkeskommunen er det relevant å sjå om dei temaa som er nemnt er utfyllande. Det kjem ikkje tydeleg nok fram gjennom oppstartsvarsel eller planprogram kva som er føremålet med planen. I planprogrammet står det at føremålet med planen er å lage *ein opplevings-/ aktivitets-/ natur-park, med grønt skifte som bakteppe, og med skogbruk i alle tydingar av ordet som hovudfokus*. Vidare står det at området også skal regulere *nokre einbustadtomtar til tettare bebyggelse*.

Ut frå dette føremålet kjem det ikkje tydeleg fram kva som elles ser ut til å vere planlagt i området slik som «camping, overnatting, servering, vegar for motorisert ferdsle og liknande». Då føremålet ikkje reflekterer hensikta med planarbeidet tydeleg, vert det og vanskeleg å vurdere om tema for utgreiing er gode nok. Vi ber difor om at forslagsstillar konkretiserer føremålet ytterlegare.

Vi viser elles til høyringssvar frå Fylkesmannen i Vestland, datert 09.01.2020, for grundige tilbakemeldingar knytt til KU, utgreiingsbehov og framdrift i saka.

### Tilhøve til regionale planar

I forslag til planprogram kapittel 5. Planstatus og overordna lovverk, er ikkje regionale planar nemnt. Regionale planar skal etter plan og bygningslova § 8-2 ligge til grunn for kommunal planlegging og verksemd. Regionale planar vedteke i Hordaland gjeld fram til desse vert avløyst av



nye planar i Vestland. Regionale planar og strategiar som er særleg relevant for dette arbeidet:

- Klimaplan for Hordaland 2014-2030
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026
- Regional plan for folkehelse 2014-2025

#### Klima

I klimaplanen for Hordaland er det eit mål at utslepp av klimagassar reduserast med 22 % innan 2020 og 40 % innan 2030 i høve utsleppa i 1991. Dette inneberer at kommunane i større grad må søkje å redusere sine utslepp, mellom anna knytt til transport, busetnad og energibruk.

Planområdet ligg lokalisert slik at ein auka bruk av arealet vil krevje auka transportbehov.

Det kjem ikkje tydeleg fram kva tiltakshavar meiner med at det «grøne skiftet» skal vere tema for opplevingsparken, og kva råmar dette sett på byggemåte, energibruk og transport i og i tilknytning til opplevingsparken.

#### Tettstad- og senterutvikling

I regional plan for attraktive senter i Hordaland er det eit overordna mål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentra skal leggje til rette for vekst i heile fylket. I oppstartsvarelet (punkt 8) kjem det fram av at planområdet ligg omlag 10 kilometer frå barnehage, skule, helsesenter/lege, tannlege, butikk, frisør og post. Dersom området skal leggje til rette for fleire bustadar, samt overnatting og serveringsføremål vil dei ikkje bidra til å stette opp under dei områda som allereie er regulert til bustad og næring i kommuneplanen, og soleis ikkje bidra positivt til måla i regional plan.

#### Friluftsliv og folkehelse

Det kjem fram av oppstarvarsel og referat frå oppstartmøtet med kommunen (punkt 14) at planinitiativet vil kunne kome i konflikt med område for friluftsliv.

I regional plan for folkehelse har ein følgande strategiar knytt til målet «Lokalsamfunn, nærmiljø og bustadar»:

- *2 A: Bidra til fleire tilgjengelege aktivitetsområde, kultur- og idrettsanlegg som stimulerer til lågterskelaktivitet.*
- *2 C: Bidra til ein offentleg infrastruktur som gjer at fleire kan velje sykkel, gange og kollektivtransport framfor personbil.*
- *2 E: Bidra til fleire tilgjengelege friluftsområde og merkte turløyper i nærmiljøa, også ved eksisterande bustadområde.*

Oppstartsvarelet med planprogram er sparsamt med informasjon knytt til dagens bruk av området. Dette er difor eit tema som må utgreiast vidare. Det som er klart av planprogrammet er at tiltaket vil føre til at eit større natur- og utmarksområde vert «opent for almen ferdsle mot betaling». Dette inneber ei privatisering av naturen, noko som talar for at tiltaket må vere særskilt godt utgreidd og forankra i kommuneplanen.

#### **Veg og samferdsle**

Forvaltning Vestland syner til Statens vegvesen sin uttale datert 18.12.19 og legg deira merknadar til grunn. Statens vegvesen uttalte seg på eit tidspunkt då dei framleis hadde forvaltningsansvar for fylkesvegar.

#### **Kultur**

Vestland fylkeskommune, v/Seksjon for kulturarv, har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Planar som ikkje har tilfredsstillande dokumentasjon om kulturminne kan returnerast for utfyllande dokumentasjon. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalt, verneverdien vurdert og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Her er det viktig å få fram ikkje berre fornminne og bygningar/ bygningsmiljø, men og steingardar, gamle ferdselsårer, utmarksminne, teknisk kulturminne, kulturlandskap, m.m.

På Fatland er det kjent fleire automatisk freda kulturminne. Ei gravrøys nede ved sjøen id 6389 og ei blestertuft (jernvinne) id 94591, ligg utanfor planområdet. Innanfor planområdet i nordaust er det registrert ein heller, id 248230-2, med busetnadsspor frå eldre jernalder. Like ved denne er ei kolgrop, 5 x 4,5 meter, id 248230-1, der dateringa var etterreformatork og ein i nyare tid har produsert trekol, truleg til smiebruk eller sal. Dette er ein teknikk som har tradisjon meir enn 1500

År attende i tid og sjølv om gropa fekk datering frå nyare tid, kan den gjerne ha vore nytta over eit svært langt tidsrom. Det ligg og ei rekkje SEFRAK-registrerte bygningar innanfor plangrensene, i alt 10 stk. Ni av desse ligg innanfor ein eldre reguleringsplan. Det må likevel takast serskild omsyn til desse bygningane i den vidare planlegginga med tanke på både bevaring, gjenbruk, estetikk og avstandar.

Etter ei vurdering av planområdet finn vi det naudsynt å gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen, for å vurdere om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne. Vi gjer merksam på at det vil vera ein fordel for tiltakshavar å klarleggja spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. Ved synfaringa vil ein ta stilling til om det er naudsynt med ei vidare arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova. Om det viser seg at ei slik vidare registrering vert aktuell, gjer vi merksam på at slike undersøkingar er lettast gjennomførbare i sommarhalvåret.

Synfaringa vil verta gjort så raskt som råd er.

### Konklusjon

Vestland fylkeskommune har merknadar til planinitiativet på tema knytt til planprogrammet og utgreiing, klima, tettstad og sentrumsutvikling, friluftsliv og folkehelse og kultur. Vi ber om at forslagsstillar konkretiserer tydelegare føremål og omfanget av dette i den vidare prosessen.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule  
Fagleiar kommunal plan

Alette Hus Kråkenes  
Trainee

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor ingen handskriven underskrift*

### Mottakarliste

BYGGADMINISTRASJON HARALD  
BJØRNDAL AS

Postboks 103

5649 EIKELANDSOSEN

### Kopimottakar

Fylkesmannen i Vestland  
Kvinnherad kommune

### Sakshandsamarar:

Alette Hus Kråkenes, Seksjon for Plan, klima og folkehelse, Stabsavdeling for strategisk utvikling og digitalisering

Mari Johansen Aune, Seksjon for Plan, klima og folkehelse, Stabsavdeling for strategisk utvikling og digitalisering

Guri Finne Sognnes, Seksjon for Forvaltning og utgreiing, Avdeling for infrastruktur og veg

Lars Øyvind Birkenes, Seksjon for Kulturarv, Avdeling for kultur, idrett og inkludering