



Hyllestad
kommune

Vurdering av funksjonell
strandsone og byggegrense

-

Kommuneplan sin arealdel for
Hyllestad kommune
2020-2030



INNHALD

1	Innleiing.....	3
2	Vurdering av funksjonell strandsone	3
3	Byggegrense	3
4	Metode.....	3
5	Oppfølging i plan	4
6	Vurderte innspel.....	5
6.1.	B1 Bustadbygging Heggebøen, Leirvik.....	5
6.2.	B3, 4 Bustadbygging, Salbu, Sørbøvåg.....	6
6.3.	N2 Næringsareal, Hyllestadfjorden	7
6.4.	N3 Næringsareal, Nesje (minste polygon).....	8
6.5.	FT1 Fritids- og turistformål, Neise (minste polygon).....	9
6.6.	FT2 Fritids- og turistformål, Eide	10
6.7.	FT2 Råstoffutvinning, Harvardheia	11
6.8.	LS4 Areal for spreidd busetnad	12

1 Innleiing

Dette notatet er ei kortfatta grunngjeving for fastsett byggegrense for nye byggeområde lagt inn i framlegg til kommuneplan. Byggegrensa baserer seg på utgreidd funksjonell strandsone. Notatet oppsummerer metodikk og vurderingar som er gjort.

2 Vurdering av funksjonell strandsone

Strandsone skal i utgangspunktet bevarast som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta. Ny Plan- og bygningslov skjerpar byggjeforbodet i strandsone. I dei nye lovføresegna (§1-8) går det fram at byggjeforbodet i 100-metersbeltet gjeld *"så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan"*. Utbygging i strandsone skal såleis som hovudregel vere i samsvar med kommuneplanen plan og ta omsyn til landskap, natur og friluftsliv. Lova gir såleis både avgrensingar og moglegheiter. I område der kommunen vurderer det hensiktsmessig å vurdere ei anna byggegrense enn 100-metersbeltet, er det mogleg å fastsetja byggegrense i kommuneplanen. Fastsetjing av ny byggegrense kan gjerast med bakgrunn i kartlegging av funksjonell strandsone.

Strandsone er definert som 100-metersbeltet frå sjø eller område fastsett som funksjonell strandsone. Funksjonell strandsone er: «Den sone som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan være smalare eller breiare enn 100-metersbeltet.» Kommunen kan differensiere strandsonevernet til lokale tilhøve gjennom heilskapleg og kunnskapsbasert kartlegging og forankring av funksjonell strandsone i plan. I Statlege retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning (25.03.2011) er Hyllestad definert i kategori tre: kommunar med mindre arealpress.

3 Byggegrense

Nye byggeområde skal som hovudregel ikkje lokaliserast i 100-metersbeltet eller i område kartlagt som funksjonell strandsone. Funksjonell strandsone kan leggjast til grunn for ny byggegrense. Der byggegrenser ikkje går fram av plankartet eller føresegnar, gjeld 100-metersbeltet som byggegrense.

I samband med kommuneplanen er det valt å gjere ei funksjonell strandsoneanalyse for alle nye byggeområde som grensar til sjø, eller som ligg innanfor 100-metersbeltet. Byggegrense er sett for alle nye byggeområde på bakgrunn av analyse av funksjonell strandsone. Grunna lågt byggepress og at kommunen er plassert i kategori 3 i Statlege retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning, er det ikkje vurdert som nødvendig eller tenleg å gjere ein funksjonell strandsoneanalyse for heile eller større delar av kommunen. For småbåtanlegg og andre anlegg som av natur og/eller nødvendighet må ligge i strandsone følgjer byggegrense av avgrensing av arealformåla. Byggegrense mot vassdrag følgjer av føresegnene.

4 Metode

Kartlegging av funksjonell strandsone inneber ei relativt detaljert analyse av omgjevnader, terreng, landskap og landskapselement. Studia er gjort med basis i kartdatabaser, flyfoto og synfaring. Gjennom ei slik kartlegging er strandsoneverdiane vurdert basert på fastsette kriterium for å definera

område som bør vernast og område som kan utviklast med ny utbygging eller fortetting. Kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, landbruk, bygningsmiljø og tilgjenge for ålmenta står i fokus.

Databaser og kartteneste som er nytta:

- Felles kartdatabase (FKB)
- Digital markslagskart (AR5)
- Naturbasen (DN)
- Eksisterande landskapskartlegging
- Inngrepsfrie naturområde (INON-områder)
- Databasen Askeladden og SEFRAK registeret (Riksantikvaren)
- Regionalt viktige friluftsområde og statleg sikra friluftsområde
- Flyfoto
- Naturfare (NVE-atlas)
- Eksisterande planar

Basert på definisjonen av funksjonell strandsone er det definert sju kartleggingskriterium. Samstundes med kartlegginga er det gjort vurderingar knytt til fastsetjing av nye byggegrenser i dei ulike områda, avgrensingar er søkt fastsett i tråd med tema nedanfor. Det er ei føresetnad at fastsetting av funksjonell strandsone og byggegrense skal ta omsyn til følgjande verdiar. Der viktige registrerte verdiar – jf. tema under – er registrert skal funksjonell strandsone og byggegrense trekkjast bakom desse.

- Biologisk mangfald (område, naturtypar)
- Landskap (inkludert hellingsgrad)
- Kulturminne/kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og SEFRAK-bygg)
- Friluftsliv (kartlagde område med lokal eller regional verdi, samt statleg sikra område)
- Landbruk (dyrka mark)
- Eksisterande infrastruktur (nærleik til veg, bygg, etc)
- Planstatus og formål (kommuneplan, reguleringsplan)

5 Oppfølging i plan

Sidan funksjonell strandsone er utgreia for kvart byggeområde er det gjort relativt detaljerte vurderingar. Byggegrensen som følger av utgreingane er likevel tilpassa kommuneplannivået. Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda skal byggegrensa verte lagt til grunn. Det er likevel høve til mindre justeringar basert på meir detaljerte utgreingar, modellering av landskap eller ny informasjon. Dersom det vert opna for mindre tiltak utan reguleringsplan, er byggegrensa å forstå som å liggje fast.

6 Vurderte innspel

6.1. B1 Bustadbygging Heggebøen, Leirvik



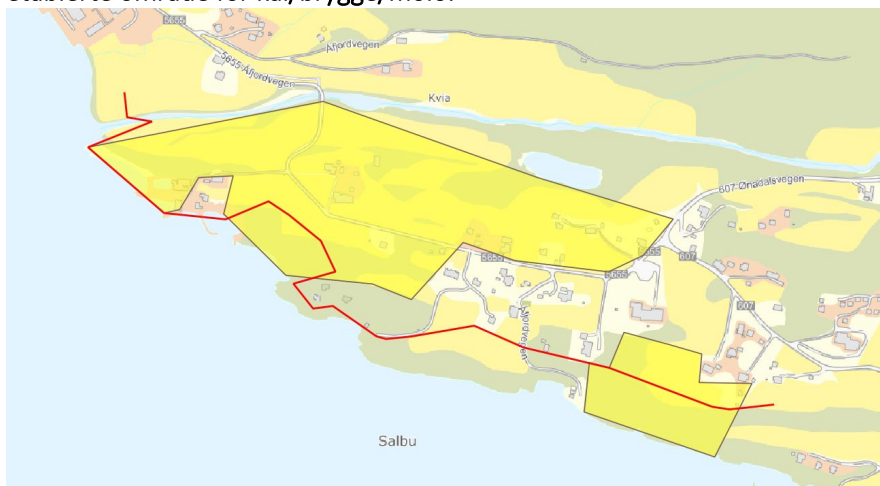
Biologisk mangfald	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Vanleg førekommande landskap. flatt parti som ikkje vert opplevd funksjonelt å høyre til strandsonen. Veg og åsen bak er dominerande faktorar.
Kulturminne	Ikkje relevante registreringar.
Friluftsliv	Grenser til lokalt friluftsområde, men ikkje tilstøytande pga. veg.
Landbruk	Dyrka mark, men ikkje samanhengande mot strandlinja.
Eksisterande infrastruktur	Veg og bustadfelt pregar området.
Planstatus og formål	Uregulert LNF.
Vurdering	Vegen verkar som ein barriere og representerer i dette området ei naturleg avgrensing av funksjonell strandsone.
Konklusjon: For føreslått bustadområde vil byggegrense ligge i vestre formålsgrense.	

6.2. B3, 4 Bustadbygging, Salbu, Sørbøvåg



Biologisk mangfald	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Skrånande terreng med strandsone, landbrukslandskap med en del bygg og infrastruktur. Landskap med stor regional verdi.
Kulturminne	Ikkje relevante registreringar.
Friluftsliv	Ikkje relevante registreringar.
Landbruk	Delvis dyrka mark, men ikkje samanhengande mot strandlinja og delvis regulert til anna formål.
Eksisterande infrastruktur	Eldre næring, kaianlegg med molo og bygg dominerer i vest.
Planstatus og formål	Vestre felt: regulert, næring, bustad, kombinert byggeformål og LNF. Austre område: uregulert, LNF.
Vurdering	I vest er standsona alt omdisponert, i austre delar følgjer funksjonell strandsone terrengformasjonane og eksisterande bygg og anlegg.

Konklusjon: Byggegrense som i funksjonell strandsone gitt i illustrasjon under. Tiltak som må ligge i strandsona, som bryggjer etc. kan etablerast utanfor byggegrense dersom dei samlast som fortetting i etablerte område for kai/brygge/molo.



6.3. N2 Næringsareal, Hyllestadfjorden



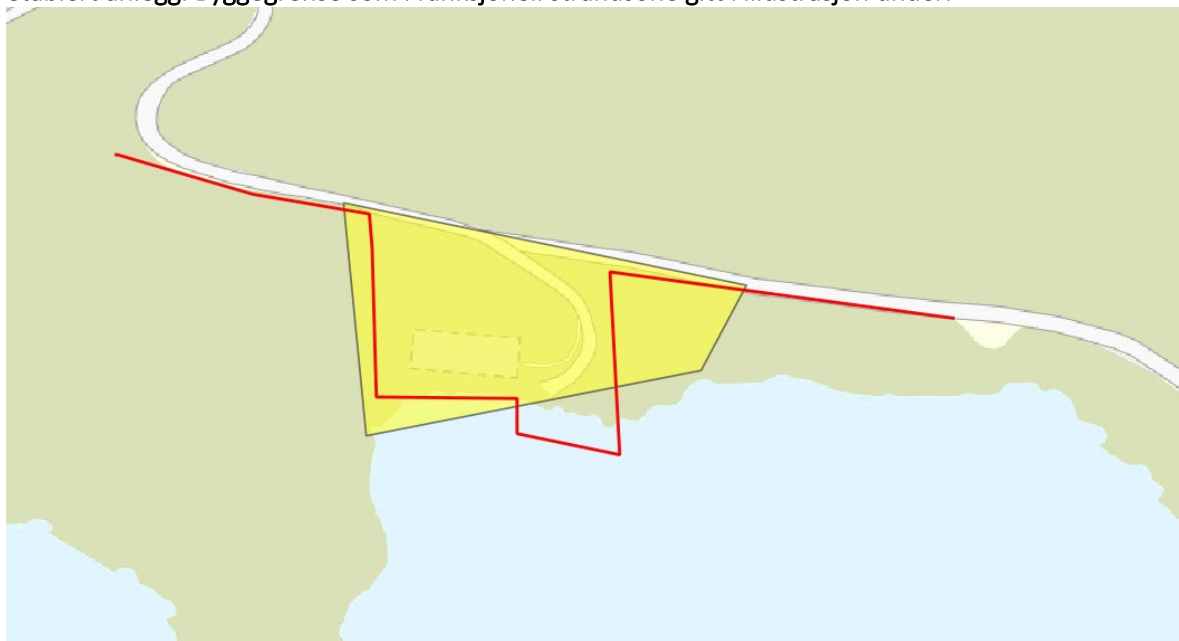
Biologisk mangfold	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Sjølve byggeområdet er i et «brown-field» med eldre næring. Område rundt er prega av relativ brattlendt skog opp frå strandlinja. Landskap med stor regional verdi.
Kulturminne	Ikkje relevante registreringar.
Friluftsliv	Ikkje relevante registreringar.
Landbruk	Ikkje relevante registreringar.
Eksisterande infrastruktur	Eldre næring, kaianlegg og veg.
Planstatus og formål	Uregulert LNF.
Vurdering	For feltet er standsona alt omdisponert, elles følger funksjonell strandsone Lifjorvegen.
Konklusjon: Funksjonell strandsone og byggegrense som i avgrensing av arealformålet.	

6.4. N3 Næringsareal, Nesje (minste polygon)



Biologisk mangfold	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Vik med etablert molo. Vanleg førekommande landskap.
Kulturminne	Tidlegare forsvarsområde utan vern.
Friluftsliv	Lokalt friluftsområde.
Landbruk	Ikkje relevante registreringar.
Eksisterande infrastruktur	Eldre bygg, kaianlegg og veg.
Planstatus og formål	Uregulert LNF, bandlegging forsvaret er oppheva.
Vurdering	Strandsona er av stor landskaps verdi og strekk seg opp i landskapet til veg, men eksisterande tiltak skjemmer noko.

Konklusjon: Funksjonell strandsona basert på landskap og terreng, opning for å utvide forsiktig kring etablert anlegg. Byggegrense som i funksjonell strandsona gitt i illustrasjon under.

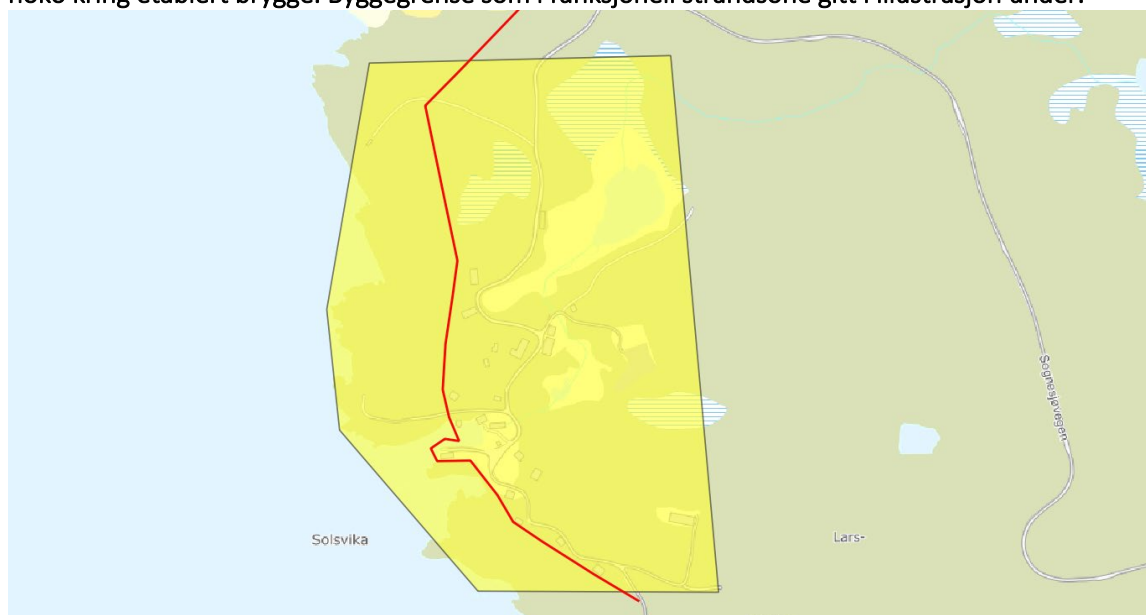


6.5. FT1 Fritids- og turistformål, Nejse (minste polygon)



Biologisk mangfold	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Nes med etablert leirområde med kaianlegg. Vanleg førekommande landskap.
Kulturminne	Tidlegare forsvarsområde med kanonstillingar, skytebaner, etc. Ingen vern. Eitt SEFRAK registrert bygg.
Friluftsliv	Deler langs strandlinje i sør er registrert som lokalt friluftsområde.
Landbruk	Ikkje relevante registreringar.
Eksisterande infrastruktur	Eldre bygg, kaianlegg, skytebaner, kanonstillingar, veg, etc.
Planstatus og formål	Uregulert LNF bandlaggning forsvaret er oppheva.
Vurdering	Strandsone er av stor verdi og strekk seg opp i landskapet avgrensa av eksisterande tiltak.

Konklusjon: Funksjonell strandsone basert på landskap, terreng og friluftsområde, opning for å utvide noko kring etablert brygge. Byggegrense som i funksjonell strandsone gitt i illustrasjon under.

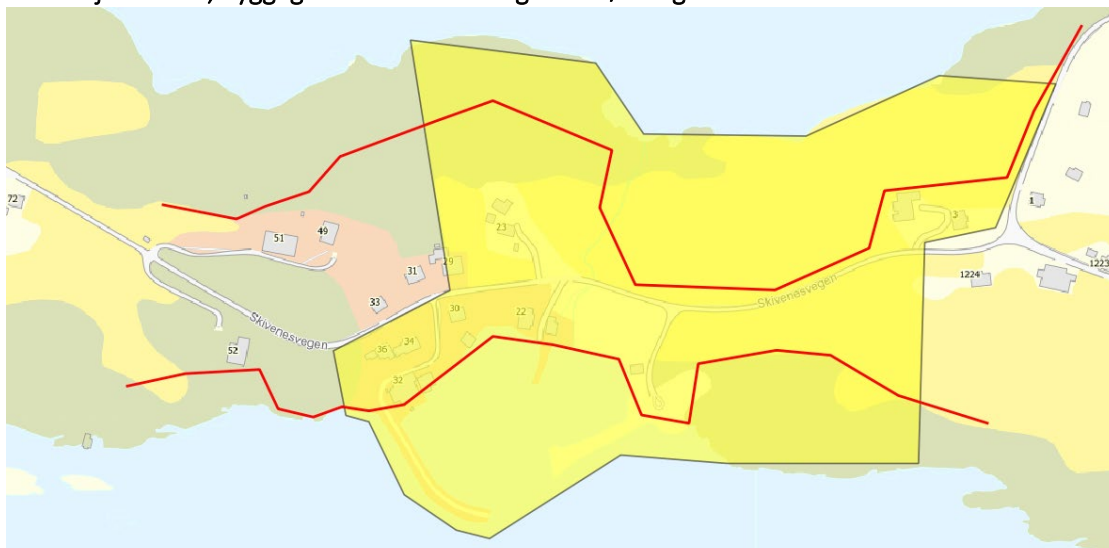


6.6. FT2 Fritids- og turistformål, Eide



Biologisk mangfold	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Eid med fiskehamn, bygg og landbruksområde. Landskap med stor regional verdi.
Kulturminne	Ikkje relevante registreringar.
Friluftsliv	Ikkje relevante registreringar
Landbruk	Noko dyrka mark, ikkje heilskapleg mot sjø, men delvis mot vatn i nord
Eksisterande infrastruktur	Bygg, kaianlegg, veg, etc.
Planstatus og formål	Uregulert LNF, grenser til regulert areal i sørvest.
Vurdering	Strandsone er avgrensa eksponert og strekk seg opp i landskapet avgrensa av eksisterande tiltak og landbruksområde.

Konklusjon: Funksjonell strandsone basert på landskap, landbruk og eksisterande infrastruktur. Opning for å utvide forsiktig kring etablert hamn. Byggegrense som i funksjonell strandsone gitt i illustrasjon under, byggegrense mot vassdrag sett i føresegnene.

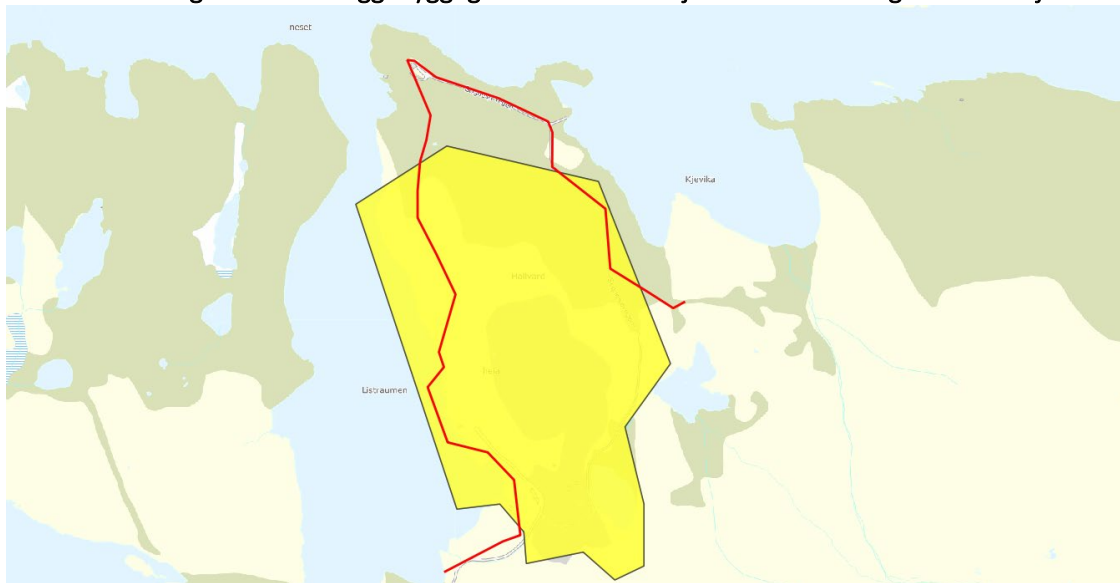


6.7. FT2 Råstoffutvinning, Harvardheia



Biologisk mangfold	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Etablert råstoffuttak m. infrastruktur. Landskap med stor regional verdi.
Kulturminne	To SEFRAX-bygg innanfor etabler anleggsområde.
Friluftsliv	Ikkje relevante registreringar.
Landbruk	Ikkje relevante registreringar.
Eksisterande infrastruktur	Bygg, hamneanlegg, veg, massetak, rigg, etc.
Planstatus og formål	Regulert areal, formål, massetak, kai, grøntområde, m.m.
Vurdering	Strandsone i sørvest er sterkt prega av tiltak, mot nord og aust er den mindre påverke

Konklusjon: Funksjonell strandsone basert på landskap, terreng og eksisterande infrastruktur. Opning for å utvide kring etablert anlegg. Byggegrense som i funksjonell strandsone gitt i illustrasjon under.



6.8. LS4 Areal for spreidd busetnad



Biologisk mangfold	Ikkje relevante registreringar.
Landskap	Kystfjelldal av stor regional verdi
Kulturminne	Ikkje relevante registreringar.
Friluftsliv	Ikkje relevante registreringar.
Landbruk	Ikkje relevante registreringar.
Eksisterande infrastruktur	Spreidd busetnad og veg
Planstatus og formål	Uregulert, sett av til bustad i gjeldande KPA
Vurdering	Strandsona er ikkje prega av inngrep langs vatnet

Konklusjon: Funksjonell strandsone basert på landskap, terreng og eksisterande infrastruktur. Opning for å utvide kring etablerte bustader i høveleg avstand frå vatnet etter terrengformasjonar. Byggegrense som i funksjonell strandsone gitt i illustrasjon under.





Hyllestad
kommune

Kommunehuset
6957 HYLLESTAD
www.hyllestad.kommune.no