

- Tapte arbeidsplass på deleforbod

Planleggingsfirmaet Geoplan AS måtte gå frå tre til to tilsette grunna bygge- og deleforbodet på Kvamskogen.

HÅKON NORHEIM

Forbodet vart vesteke fordi heradet ville venta med å handsama reguleringsplanar til kommunedelplanen for fjellplatået var klar. Framlegget til ny kommunedelplan vart ferdig nyleg. Onsdag skal det handsamast saman med kommuneplassen for heile Kvam.

I september 2001 hadde heradet si planavdeling ti reguleringsplanframlegg på bordet, i tillegg til den overordna kommunedelplanen. Fire av reguleringsplanane fekk motsegn frå fylket eller fylkesmannen. Me vil at plikta til å handsama innkomande reguleringsplanar vart arbeidet svært ressurskrevjande for avdelinga.

26. juni 2002 la planutvalet difor ned bygge- og deleforbod i dei uregulerte områda på Kvamskogen. Rådgjevingsselskapet Geoplan AS i Norheimsund og heradet er usamme om det finst heimel for dette i lova om bygge- og deleforbod. Svein Steine, dagleg leiar i Geoplan, meiner lova er mynta på fysiske tiltak.

- Unntakstilstand

Heradet ville venta med å handsama private planar som var i strid med gjeldande kommunedelplan eller som råka uavklarte prinsipielle tilhøve på Kvamskogen.

- Det er normalt at reguleringsplanar og byggesaker må handsamast samstundes. Det unormale er at ein revisjon av kommunedelplanen vert gjort til ein «unntakstilstand», seier Steine. Han går ikkje inn på den kompliserte jussen i saka om bygge- og deleforbodet, seier han, men har ikkje funne andre kommunar som har brukt lova slik.

Prinsippa

Kommunedelplanen gjev prinsippa for detaljplanlegging og utbygging på Kvamskogen. Desse kunne vorte utforma jansides med reguleringsplanane, meiner Steine.

- Det er prinsippa i gjeldande kommunedelplan som er ramma for handsaming av reguleringsplanar og byggesaker, seier den daglege leiaren.

- Og dei prinsippa har vore praktisert på Kvamskogen i 20 år.

Bygge- og deleforbodet førte til at Geoplan ikkje fekk gjera ferdig planarbeid som

byrja før vedtaket. Det kom svært uheveleg for bedrifta, som måtte gå frå tre til to tilsette.

Fekk motsegn frå fylket

Administrasjonen er etter plan- og bygningslova pålagt å samarbeida med fylket og staten. Og det var fylket som rådde til at heradet la ned eit bygge- og deleforbod.

- Det er eit problem at fylket og fylkesmannen har blåst opp problema på Kvamskogen og diktert heradet, seier Steine.

- Mange kommunar har fått motsegner frå fylkesmann og fylkeskommune, men medhald i Miljøverndepartementet. Terskelen for motsegner har vore låg på Kvamskogen, seier han.

Lang tid

Ein kommunedelplan skal takast opp til ny handsaming



Handverkarar har ikkje vorte råka av bygge- og deleforbodet på Kvamskogen, og kan sjå fram til endå meir arbeid der.

ein gong kvar valperiode, det vil seia kvart fjerde år.

- Kvam har forsømt seg mykje og ikkje arbeidd med kommunedelplanen på Kvamskogen sidan 1991, utan at de-

partementet har gripe inn, seier Steine.

- Likevel har utviklinga på Skogen gått greitt, og den gjeldande planen er så fleksibel at han har takla dei endringane

som kom til etter at vatn og avlaup vart bygd ut.

Det har teke fire år å få ferdig ein kommunedelplan for dei siste delane av Skogen. Byggebransjen har i mindre grad vore råka av bygge- og deleforbodet, for det gjeld ikkje i område der det alt finst godkjende reguleringsplanar - 47 planområde i alt. Kvamskogen har i dag om lag 1.700 hytter. Innan dei alt godkjende planane er det enno att om lag 25-30 prosent som kan byggjast ut.

Når det gjeld utnyttingsgraden på tomtene, seier Steine:

- Dei fleste kommunane som er med på denne utviklinga, byggjer i dag hytter med full standard på veg og vatn- og avlaupsanlegg med tomter, på rundt eitt mål eller vel det.

- Me måtte ha arbeidsro

Plansjef Vidar Østerbø har ikkje dårleg samvit etter å ha losa i hamn arbeidet med den nye kommunedelplanen.

HÅKON NORHEIM

- Kvamskogen har stort økonomisk potensial og gode tomteprisar. Mange har interesser der, så planlegginga er særskild viktig. Me vil at kvalitetane skal takast vare på, svarar Vidar Østerbø, plansjef i Kvam herad, på Geoplans kritikk.

- Planopdraget går på vern, utbygging og samordning med andre styresmakter. Dersom styresmakter har motsegner, kan må me ha meking, seier han.

- Bruken av bygge- og deleforbodet er ikkje komplisert jus. Fylkesmannen har avklara spørsmålet. Han var sikker i si sak, og stadfesta det ved å tilsette ei forlenging av bygge- og deleforbodet til 13. september.

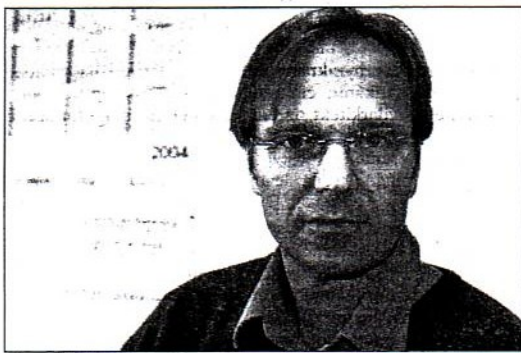
Store planar

Vidar Østerbø ser no fram til å ta i bruk kommunedelplanen.

- De byrja på dette arbeidet for fire år sidan?

- Det har teke lang tid, vedgår Østerbø.

- Ein av grunnane er at dei 46 reguleringsplanane for Kvamskogen skulle digitaliserast. Dette arbeidet seinka framdrifta med eit halvt år. Poenget med digitalisering er



Plansjef Vidar Østerbø i heradet kan sjå tilbake på ein lang periode med planleggingsarbeid for Kvamskogen.

å visa att arealbruken i dei eksisterande planane.

- Skjønar de at Geoplan har vore utolmodige?

- Ja, heilt klart. Men me må få på plass planinstrumentet og den innbyrdes samanhengen mellom plannivåa på Kvamskogen før me kan godkjenna reguleringsplanane, seier plansjefen.

Reisemål

Vidar Østerbø seier heradet ynskjer å utvikla inntrykket av Kvamskogen som reisemål.

- Til dømes har me kartlagt alle turloppene med GPS, seier Østerbø.

Den nye kommunedelplanen foreslår eit ryddeprogram og ein ny organisasjon til å driva arbeidet med å gjera Skogen til eit meir populært turistmål.

Prinsippa i kommunedelplanen gjeld kva areal som skal byggjast ut, og kva som skal nyttast til fellesformål.

Vegar til hyttene må vurderast, særleg sidan alle som har veg, òg har rett til brøyting. Krava til estetikk er òg skjerp.

Tradisjonelt har tomteeigarane avgrensa planområda sine etter eigedomsgrensene. Heradet ynskjer at bygginga skal følgja naturlege avgrensingar i terrenget. Gjeldande kommuneplan seier at kvar hytte skal ha om lag tre mål tomt for at område skal framstå som høveleg for friluftsliv. Retningslinene gjev opning for å dubla denne utnyttingsgraden der det ligg til rette for offentleg vatn- og avlaupsanlegg. Dette gjorde Kvam herad mellom anna for at utbygginga skulle verta billegare og for å leggja til rette for avlaupsanlegg.

Sørvendt areal på Skogen skal no kunna byggjast ut tettare. Nord for riksvegen er der kraftigare vegetasjon som tuler fleire hytter. Hyttene skal

elles ikkje byggjast i landskapsillhuetten, og ikkje for nær vassdraga. Eit anna prinsipp er å sikra sentrale løypestråsar. Terrassar på store hytter er ei utfordring fordi dei grip inn i fellesområda mellom hyttene. Dei kan verta stridseple, og det ynskjer planleggarane å unngå.

Biologisk mangfald

Plansjefen seier det biologiske mangfaldet på Kvamskogen ikkje er tilstrekkeleg kartlagt, men detaljstudiar av dette kan koma etter kvart, seier han. Sårbare område er teke ut av byggeområda.

Kvamskogen har store og uvanlege myrsystem, og truleg mange artar i desse våtmarkene. I 1976 fann ein eit par småspovar hekkande ved Longvotni, til då det einaste kjende hekkefunnet av denne arten i Hordaland. Hekkeområdet vart ikkje lenge etterpå fylt ut med stein og gjort om til parkeringsplass. Heller ikkje no veit ein så mykje om kva dyre- og plante artar som finst på Skogen.

«Kunnskapen om de ulike floristiske og faunistiske elementer er klart mangelfull i forhold til mål om å sikre viktige forekomster i den vidare planlegging/utbygging på Kvamskogen», heiter det i grønstukturanalysen for Kvamskogen. Analysen tek til orde for eit nytt, målretta feltarbeid retta mot ulike grupper av artar i området, både når det gjeld rovflugt, skogsfugl og anna vilt.