



Øystese kring 1960. Normanns kunstforlag, frå Nasjonalbiblioteket si fotosamling.

# MASTERPLAN ØYSTESE 2060

- der ein skulle tru at alle ville bu

Fjordbyen Øystese 2060, ein god stad å bu, arbeide, drive næring,  
vekse opp, eldast og koma på besøk

September 2022  
Øystese Utvikling AS

2.utgåve

## **Forord**

Øystese Utvikling AS vart skipa i februar 2022, og det første tiltaket for verksemda var arbeidet med Masterplan Øystese 2060.

Øystese har hatt ei svært positiv utvikling dei siste åra. Mellom anna er Hardangerbadet realisert med bad, trening, visingssenter for laks, apotek, legesenter, fysioterapi, tannlege og Helse i Hardanger (HiH). HiH har utvikla seg positivt og kan visa til svært gode resultat. Hardangerfjord Hotel har fått nybygg og er renovert. Det er skapt tials nye årsverk (bad, hotell og HiH). Det er etablert over 100 ny bueiningar på Stronde, Sjoaskår og Torebøen, og alt er selt. Meieriet har fått lokale eigarar, der er det etablert FK-butikk, ysteri, bryggeri og det skal etablerast kjøkken med matproduksjon. Ungdomshuset Holmatun er selt og vert vidareført med nye eigarar og meir aktivitet. Totalt er det investert over 700 mill. kroner i Øystese i løpet av få år.

Øystese Utvikling har ynskst å få med eit breitt tilfang av idear og konkrete forslag inn i arbeidet. Det er arrangert to folkemøte som vart innleia med foredrag med ulikt fagleg innhald. Ei prosjektgruppe har organisert arbeidet, det har vore arbeidsgrupper i styret og aksjonærermøte. Hans Jørgen Andersen har vore engasjert som prosjektleiar, og Norconsult v/Vidar Østerbø har vore engasjert som ekstern rådgjevar. Frå alle partar som har delteke i arbeidet er det snakk om ein høg grad av dugnadsinnsats.

I eit førtiårs-perspektiv vil ein tettstad utvikle seg, anten en vil eller ikkje. Arbeidet med Masterplan Øystese 2060 er eit forsøk på å gje eit fundament for ei god utvikling – der moglegheiter vert utnytta, og der tanken om ei utvikling til eit felles beste står sentralt.

Det vil alltid vere usikkert kva som skjer rundt oss i framtida. Det som skjer på nasjonalt og internasjonalt nivå legg føringar for kva som kan gjennomførast lokalt. Finanstilsynet fastslår i juni 2022 at utsiktene for verdsøkonomien og norsk økonomi er særskilt usikre. Uansett kva framtida vil bringe har me von om at denne masterplanen kan bidra til eit overblikk og gode val uansett korleis dei store samfunnstrendane vil sjå ut.

Det er mange av forslaga til tiltak i planen som treng modning, vidare arbeid og vidare samarbeid for å verte betre. Lesaren vil og finne ulike forslag til tiltak for eit og same område. Det er viktig at forslaga til tiltak skildra i planen vert tekne som utgangspunkt for vidare arbeid og utvikling, og ikkje som ferdig utarbeida tiltak. For ulike område og tematikk vil det vidare arbeidet materialisere seg på ulikt vis. Ser du noko du har lyst til å vere med på vidare – så engasjer deg!

Det er mange som har gitt gode bidrag inn i arbeidet, og Øystese Utvikling rettar ein stor takk til alle som har vore med undervegs. Også takk for gode råd undervegs, mellom anna frå Kvam herad, Vestland fylkeskommune, Distriktsenteret, DOGA, Bylivsenteret, Husbanken, Iveland kommune og Urban Rabbe Arkitekter.

Levande landbruk, dugnadsånda, toleransen for at folk kan bløme, skapartrongen og gjennomføringsevna me finn i Øystese er noko å vere stolt av. Når dei som vitjar oss i tillegg seier at her er det blendande vakkert, så burde alt ligge til rette for ei lykkes framtid.

Dette er 2. utgåve etter noko korrektur, publisert 19. september 2022.

Øystese, 13. september 2022.

Øystese Utvikling AS, styreleiar Dag Jarle Aksnes og dagleg leiar Hans Jørgen Andersen.

## INNHOLD

1	Samandrag.....	13
2	Bakgrunn og rammer for arbeidet .....	17
2.1	Målsetjing og avgrensing.....	17
2.2	Folketalsutvikling.....	18
2.3	Regionsenter vs ikkje regionsenter .....	19
2.4	Rammevilkår gitt av nasjonal og regionale utvikling for samferdsle .....	20
2.5	Masterplan .....	20
2.6	Planhierarki .....	20
2.7	Glimt frå tidlegare tider.....	21
2.8	Filosofi .....	25
2.8.1	Kva er ein attraktiv tettstad?.....	25
2.8.2	Korleis skape attraktivitet?.....	26
2.8.3	Ein attraktiv stad gjev grunnlag for næringsutvikling.....	27
2.8.4	FN sine berekraftsmål 11 og 17.....	27
2.8.5	Flyttekjedemekanisme .....	29
2.8.6	Mobilitet.....	29
2.8.7	Kva er viktig for at større eigedomsinvestorar skal ynskje å byggja?.....	30
3	Dei ti Øysteseboda med forklaring.....	33
4	Timinuttarsbyen .....	35
4.1	Skildringar og førebilete - ein kompakt og attraktiv tettstad.....	35
4.1.1	Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling .....	35
4.1.2	Riksantikvaren om tettstadutvikling.....	37
4.1.3	Om byrom.....	41
4.1.4	Aldersvenleg tettstadutvikling .....	42
4.2	Døme på bustadprosjekt med noko attåt .....	47
4.2.1	Liaparken BOB .....	47
4.2.2	Vossogården .....	48
4.2.3	Vindmøllebakken.....	48
4.2.4	Bovieran (konsept) .....	49
4.2.5	Selvåg Plussbolig (konsept) .....	50
4.2.6	Teknikken sør.....	50
4.2.7	Lindhagen .....	51
4.2.8	Livsløpsbustadar på Dalaneset brygge .....	51
4.2.9	Apotekergarden – livskvalitet på blå resept.....	52
4.2.10	Utbygging i Bekkjarvik .....	52

4.2.11	Helgetun .....	53
4.3	Husbanken som utløysande faktor for å få ting til .....	53
4.4	Korleis kan Øystese skape ein attraktiv timinuttarsby? .....	54
4.4.1	Liv Rom Hus - Arkadelangs i Øystese.....	55
4.4.2	Mikromobilitet.....	56
4.5	Vidare arbeid for å utvikla Øystese sentrum – Gnist .....	57
4.6	Vestland fylkeskommune, lokalsamfunnsutvikling og Grøn region Vestland .....	58
4.7	Kvam herad og politisk arbeid med lokalsamfunnsutvikling.....	60
5	Arealstrategi .....	63
5.1	Ulike soner og samanhengen mellom dei .....	63
5.2	Byggehøgder og fortetting .....	64
6	Fjorden, elvane og grøntområde i sentrum .....	69
6.1	Fjorden .....	69
6.1.1	Strandpromenade Stronde - Lundanes .....	69
6.1.2	Marine økosystem.....	69
6.1.3	Båthamn .....	69
6.1.4	Stupen og utebad .....	70
6.2	Vikelva og Øysteselva .....	70
6.2.1	Flaumsikring .....	70
6.2.2	Turstiar .....	71
6.2.3	Elveplassen .....	72
6.2.4	Freding og fisk .....	72
6.3	Grøntområde i sentrum .....	73
6.3.1	Øysteseparken - Hardangerbadparken .....	73
6.3.2	Mikjelsflaten park .....	77
6.3.3	Kyrkjegarden.....	79
7	Rekreasjon, fritid og idrett .....	81
7.1	Sjusete – hoppbakkar? .....	81
7.2	Golfbanen på Børve.....	82
7.3	Frisbeegolf.....	83
7.4	Vannsport .....	83
7.5	Sykkelløyper .....	83
7.6	Øystesefjella nasjonalpark .....	85
7.7	Motorsportanlegg .....	86
7.8	Busdalen .....	87
7.8.1	På kort sikt .....	88

7.8.2	På lang sikt.....	90
8	Reiseliv.....	95
8.1	Bobilcamp og gjestehamn .....	95
8.2	Campingplass.....	95
8.3	Besøksgard .....	95
8.4	Hytter.....	96
9	Området mellom elveosane .....	99
10	Øystese gymnas.....	103
11	Plasskrevjande handel.....	107
12	Offentleg tenesteyting .....	109
13	Vegnett, parkering, gang- og sykkelvegnett.....	113
13.1	Vegnettet i Øystese .....	113
13.1.1	Parkering for besøkande .....	114
13.1.2	Parkering for dei som arbeider i sentrum .....	114
13.1.3	Pendlarparkering for bil og sykkel.....	115
13.1.4	Døgnkvileplass for langtransport .....	115
13.2	Konkrete forslag for veg som er vurdert .....	116
13.2.1	Vegløysingar og parkering i område Busdalen-Fruktlageret-Kvam Kan Huset-bak idrettshallen .....	116
13.2.2	Sjusetevegen – Grustaket – Steinhus - Fitjadalsvegen.....	117
13.2.3	Veg frå Krossen-Råen-Bjørketeigen-Borge-Skålheim.....	117
13.2.4	Veg aust eller vest frå Kleppe møbel sørover mot Råi.....	118
13.2.5	Veg i Laupsadalen til Haukeli.....	119
13.2.6	Torpe ringveg – Laupsa/Skarpen til Torpe via Laupsadalen.....	120
13.2.7	Tunnel frå Skarpen til Saltkjelen.....	120
13.2.8	Fylkesveg 79 Øystese - Laupsa - ombygging.....	120
13.2.9	Ny veg utanfor sentrum – bru over bukta.....	121
13.2.10	Tilgjenge til bustadområde på utfylling mellom Notanes og Lundanes.....	122
14	Bustadar .....	125
14.1	Skildring av bustadpotensiale.....	125
14.2	Metode for estimat tal bueiningar pr område .....	125
14.3	Målgrupper.....	125
14.4	Oppsummert tal bustadar i sentrum og utanfor sentrum .....	126
14.5	Bustadar i sentrum .....	128
14.5.1	Leilegheiter – Raude kross huset.....	129
14.5.2	Leilegheiter – mellom Busdalen og Fruktlageret .....	129

14.5.3	Leilegheiter – Busdalen og Koffertfabrikken.....	130
14.5.4	Leilegheiter – Nedre Vik 3 – 123 Bilmegler Hardanger AS .....	131
14.5.5	Leilegheiter – Hardangerfjordvegen 687.....	131
14.5.6	Bustadar – Steinhus.....	132
14.5.7	Bustadar – aust for krysset Skårdalsvegen/Gartveitvegen .....	133
14.5.8	Leilegheiter – Vikelandet (på utfylling i noverande båthamn).....	133
14.5.9	Leilegheiter – Utviding Sjoaskår mot Mikjelsflaten.....	134
14.5.10	Terrasseblokk – Skårdalsvegen 64, eventuelt 62 .....	135
14.5.11	Leilegheiter - Hillandshuset og Helsebanken, Hardangerfjordvegen 646 og 650 og område bak 646.....	135
14.5.12	Leilegheiter - over Hardanger bil AS.....	136
14.5.13	Leilegheiter – Coop Extra .....	136
14.5.14	Leilegheiter – Meieriet .....	137
14.5.15	Leilegheiter – GBS AS, Hardanger betong AS .....	137
14.5.16	Leilegheiter – Vikelandet (på noverande masselagringsplass) .....	138
14.5.17	Leilegheiter – Evjo (Hardangerfjordvegen 565, 569 og 571).....	139
14.5.18	Leilegheiter – Torpe møbel .....	140
14.5.19	Terrasseleilegheiter – Torpevegen 24 og 26 .....	140
14.6	Bustadar utanfor sentrum (meir enn ti minutt gangavstand frå sentrum).....	141
14.6.1	Bustadområde – vest for Bjørketeigen/Rosshagen.....	142
14.6.2	Bustadområde – sør for Bjørketeigen/Rosshagen .....	143
14.6.3	Bustadområde – aust for Bjørketeigen/Rosshagen .....	143
14.6.4	Bustadar – Løyning .....	144
14.6.5	Bustadområde – forlenging av eldre bustadfelt i Kyrhagen mot nord .....	144
14.6.6	Leilegheiter – Stronde mot aust (på utfylling).....	145
14.6.7	Bustadområde – Kleivi.....	145
14.6.8	Bustadområde – RYBO på Torpe .....	146
14.6.9	Bustadområde – forlenging av eldre bustadområde i Kjosåslia.....	146
14.6.10	Bustadområde – forlenging av eldre bustadfelt på Torpe .....	147
14.6.11	Bustadområde – frå Laupsafjøra mot Torpe og Brattli .....	147
14.6.12	Bustadområde – frå Laupsafjøra mot Kalvhageneset .....	148
14.6.13	Bustadområde – Nedanfor Torebøen, vestsida .....	148
14.6.14	Bustadområde – Lundanes.....	149
14.7	Nærmiljøtiltak.....	149
15	Industriområde.....	151
15.1	Søk industriareal langs fjorden med mogleg djupvasskai Steinstø – Nes .....	151

15.2	Kartlegging moglege industriareal utan kai.....	152
15.3	Veg til industriområde.....	153
15.3.1	Innspel I Krossen – Bjørketeigen – Nobbo til eksisterande fylkesveg, 2 730 m (16-118 m.o.h.) + 1570 m på eksisterande fylkesveg (til 165 m.o.h.) .....	154
15.3.2	Innspel II Krossen - Bjørketeigen – Skålheim, 3 360 m (16-165 m.o.h.).....	155
16	Nye areal.....	159
16.1	Område som er verna.....	159
16.1.1	Automatisk freda kulturminne .....	159
16.1.2	Nyare tids kulturminne.....	160
16.2	Jordlov/jordvern.....	161
16.3	Naturvern .....	162
16.4	Lage nytt land nær sentrum = utfylling .....	163
16.4.1	Korleis tenkjer styresmaktene om bruk av massar ved bygging av tunnelar?.....	165
16.4.2	Saksgang ved utfylling i sjø er som ved andre tiltak etter Lov om planlegging og bygggesaksbehandling .....	165
16.5	Kvar kan me fylle ut massar for å gje meir land i Øystese?.....	166
16.5.1	Laupsafjøra (Nr 1 i oversiktskartet).....	168
16.5.2	Lengja Stronde mot aust (Nr 2 i oversiktskartet) .....	168
16.5.3	Utfylling framfor Øysteselandet (Nr 3 i oversiktskartet).....	169
16.5.4	Utfylling framfor noverande kommunal kai (Nr 4 i oversiktskartet).....	170
16.5.5	Utfylling framfor hotellet (pynten) (Nr 5 i oversiktskartet).....	171
16.5.6	Utfylling framfor Hardanger betong (Nr 6 i oversiktskartet) .....	171
16.5.7	Utfylling framfor Vikelandet (Nr 7 i oversiktskartet).....	172
16.5.8	Utfylling vidare frå landtunga ved båthamna (Nr 8 i oversiktskartet) .....	173
16.5.9	Utfylling mellom Notanes og Lundanes (Nr 9 i oversiktskartet) .....	173
16.5.10	Utfylling mellom Lundanes og Havnen (Nr 10 i oversiktskartet) .....	174
16.5.11	Heilskapleg overblikk over utfylling i sjøen i Øystese sentrum .....	175
16.6	Sanering/transformasjon av eksisterande bygg.....	176
17	Arbeidsmetode.....	179
17.1	Datatilfang .....	179
17.2	Tidslinie .....	179
17.3	Organisering .....	181
18	Handlingsplan.....	183
18.1	Tiltaksliste.....	183
19	Referanseliste.....	187



Foto: 1 Per Magne Normann.



Børvenes – Lundanes



Lundanes - Øysteseelva



Øysteseelva - Stronde



Øysteselandet - Stronde



Stronde - Skarpen

Fem foto: Øystese frå Børvenes i vest til Skarpen i aust 31.august 2022. Dronefoto Kjell Einar Sekse.



Foto: 2 Vidar Østerbø, Norconsult.

# 1 Samandrag

## Bakgrunn

Me skriv om målsetjing med arbeidet og eit lite tilbakeblikk over utviklinga i Øystese. Litt om rammevilkåra og utviklinga i storsamfunnet kring oss, litt om kva ein masterplan er og ein gjennomgang av omgrepene attraktivitet for ein tettstad. Og noko om kva som må til for å skape attraktivitet.

## Dei ti Øysteseboda med forklaring

Gjennom arbeidet har me fått mange innspel, og det har vore mange diskusjonar. På grunnlag av dette har me freista å formulere tankar om kva verdisett som ligg til grunn for ynskt utvikling vidare i tiåra som kjem. Dei ti boda er ein freistnad på å fanga dåmen som har lagt over arbeidet med planen.

## Timinuttarsbyen

Dette er eit omgrep som vert nytta i samband med tettstadutvikling i heile Noreg. Mange kommunar har sett dette på agendaen for sitt utviklingsarbeid. Me går gjennom ulike tilnærmingar til god tettstadutvikling, ser på konkrete døme på forskjellige utbyggingsprosjekt i Norge og ser på korleis Øystese sentrum kan verte ein god timinuttarsby.

Me føreslår at Kvam herad sokjer om å verte eit Gnist kommune i 2023 – og arbeider vidare med tettstadutvikling for Øystese sentrum. Gnist er eit nasjonalt innovasjonsprogram for kommunar som vil arbeide med stad- og næringsutvikling på nye måtar.

## Arealstrategi

Kva bør vere i sentrum, og kva bør leggjast lenger ut? Kvar kan det byggjast høgare?

## Fjorden, elvane og grøntområde i sentrum

Blågrøne område er viktige for å skape ein attraktiv tettstad. Me ser mellom anna på strandpromenade, turstiar langs Øysteseelva og parkane i sentrum.

Me foreslår mellom anna at Mikjelsflaten vert utvikla vidare med parsellhagar, hagar for skulen og omsorgsbustadane, at Øyrabekkjen vert opna og at det vert laga eit arboret med ei tre- og busksamling frå heile Kvam.

## Rekreasjon, fritid og idrett

Folkehelse og trivsel heng saman. Gode fritidstilbod er til glede for alle aldersgrupper, og for oss som bur her og dei som kjem på besøk. Me ser på forskjellige moglegheiter for å utvida og forbetre i høve tilboda som finst i dag.

Tiltaket som er skildra mest i detalj er etableringa av fotballbane og friidrettsanlegg i Busdalen.

## Reiseliv

Reiselivet er viktig for Øystese, og me ser på nokre moglegheiter for vidare utvikling.

## Området mellom elveosane

I området mellom munningarne til Øysteseelva og Vikelva er det mange moglegheiter for framtidig utvikling. Det ligg i sentrum, har to elveosar og ligg ut mot fjorden. Me freistar å sjå på litt forskjellige måtar å tenke utvikling av dette området.

## Øystese gymnas

Gymnaset ligg høgt og fritt med utsyn over Øystese. Om få år står truleg lokala tomme – og kva skal skje då? Me føreslår at eldsjeler går saman, lagar ei arbeidsgruppe og kartlegg kva som er mogleg å få til.

## **Plasskrevjande handel**

Kva type handel kan trekkjast ut av sentrum? Kva tenkjer ein andre stader om dette?

## **Offentleg tenesteyting**

Heradet har store ressursar og er planstyresmakt. Kvam herad er ein stor tenesteytar, ein stor arbeidsplass, og er ein svært stor grunneigar i Øystese sentrum. Heradet rår over viktige verkemiddel til å påverka utviklinga og har ei sentral rolle i den breie partnarskapen som må til for å få ei best mogleg utvikling.

## **Vegnett, parkering, gang- og sykkelvegnett**

Om mykje av heildagsparkeringa/arbeidsparkeringa vert trekt ut av Øystese sentrum opnar det seg ein del moglegheiter for ny arealbruk i sentrum. Kapittelet inneholder og fleire forslag til eit forbetra vegnett i og utanfor sentrum.

## **Bustadområde**

Eit variert tilbod av bustadar bidreg monaleg til å gjere ein stad attraktiv. Me ser på konkrete moglegheiter for tomter og areal som kan nyttast til bustadbygging av ulikt slag både i og utanfor sentrum.

## **Industriområde**

Industri er ein føresetnad for eit moderne samfunn. Me har leita etter område langs sjøen som kan egne seg for industriområde med djupvasskai, men ser ikkje kor dette kan etablerast utover det som er vedteke i Skarpen. Me føreslår å utvikle dagens masseuttak i Tolomarka, Skålheim Steinbrot, til industriområde i samsvar med gjeldande arealplan. Dagens tilkomstvegar er dårlig eagna, og me skisserer ny tilkomstveg frå Krossen. Ein slik tilkomst veg vil mellom anna også opne opp moglegheiter for nye bustadområde og tilgjenge til andre føremål.

## **Nye areal**

Det er ein del avgrensingar på bruk av areal, og det finst moglegheiter for å lage nytt areal - eller endre bruk av eksisterande areal.

## **Arbeidsmetode**

Me ser nærmare på korleis arbeidet har vore organisert og kva me har gjort underveis.

## **Handlingsplan**

Undervegs i planen har me føresleger ein del tiltak. I dette kapittelet er alle tiltaka samla på ein plass.



Foto: 3 Per Magne Normann.



Foto: 4 Vidar Østerbø, Norconsult og Per Magne Normann.

## 2 Bakgrunn og rammer for arbeidet

Øystese Utvikling AS er eit privat initiativ, og vart skipa i februar 2022 med 33 aksjonærar og 640.000 kroner i aksjekapital. Aksjonærane er næringsdrivande, entreprenørar, eigedomsselskap, investorar, grunneigarar, andre privatpersonar mfl. Førerelsene har selskapet hatt ei oppgåve, og det er å lage denne masterplanen. Bak dette initiativet ligg det eit samfunnsengasjement, eit ynskje om vidare utvikling av Øystese til alle sitt beste. I generasjonar har det vore ein kultur i Øystese for å skape, og denne planen er eit utslag av det. I arbeidet med Masterplan Øystese 2060 er det ikkje kvar einskild aksjonær sine interesser det vert arbeidd for, men tanken er at me i fellesskap skal løfte blikket, og freiste å skissera ei utvikling som bidreg til alle sitt beste i Øystese. Arbeidet med å lage ei masterplan for Øystese er ikkje i konkurranse med andre tettstader i Kvam. Tvert i mot, det som er bra for Øystese er og bra for andre grender og tettstader i Kvam – og motsett.

Tidsperspektivet og spelrommet for masterplanen, i høve eksisterande kommuneplan, er romslegare enn i tradisjonell kommunal planlegging. Det er fleire kommunar og byar i Norge som har laga liknande masterplanar. Me har von om at arbeidet vårt kan inspirera til engasjement i den vidare utviklinga av Øystese.

Er det naudsynt med ein Masterplan 2060 for Øystese? 2060 er 40 år fram i tid. Om me ser 40 år attende i tid er me på byrjinga av 1980-talet. Frå 1980 til 2022 har Øystese endra seg mykje. Fram til 2060 vil Øystese og endre seg mykje. Arbeidet med Masterplan 2060 er eit forsøk på å lage ei framtidig skisse av Øystese som tek utgangspunkt i dei moglegheitene og avgrensingane me ser i dag. Den vil og gje eit bakteppe for vurdering av alle tiltak som vert føreslegne i åra framover, og gje eit bidrag til å vurdere dei i eit heilskapleg perspektiv. Ambisjonen med Masterplanen 2060 er at den vert nytta av mange i arbeidet vidare med å utvikla Øystese og at arbeidet er så konkret, og at idetilfanget er så rikt, at den kan gje inspirasjon og komma til praktisk nytte.

### 2.1 Målsetjing og avgrensing

*Har du ein hage og eit bibliotek, då manglar du ingenting (Cicero).*

Ynskje om eit godt liv er ikkje av ny dato. Gode val i vegen vidare i utbygginga av Øystese skal legge til rette for gode liv. Folk skal ha lyst til å bu her. Det skaper grunnlag for næring.

Øystese Utvikling ynskjer å skildre eit framtidsbilete av Øystese der ein på best mogleg vis nytter dei moglegheitene som er gitt pr i dag. Øystese Utvikling ynskjer å teikne eit bilet av eit framtidig Øystese som kan verte ein av dei kjekkaste stadane i Noreg.

Det er 2729 innbyggjarar i Øystese i dag. I Masterplanen skal det takast høgd for 50% auke i folketalet i Øystese.

Me har forsøkt å gjennomføre eit prosjekt som nytter relevant kompetanse i ein open og inkluderande prosess – der arbeidet skal bidra til ei god framtid for Øystese. Me har ynskt at arbeidet skal

1. medverke til engasjement i lokalt næringsliv i høve lokalsamfunnsutvikling.
2. vere eit innspel i framtidig rullering av kommuneplanen sin arealdel.
3. peika på potensialet for gode investeringar og utbyggingsprosjekt

Masterplanen har hovudfokus på arealutnytting og funksjonar knytt til dei forskjellige områda.

Frå naturen sin side er det lagt rammer for kva som er mogleg å få til. Med gjennomtenkte forslag til arealutnytting, kvalitetstenking, samspel med god kompetanse på arkitektur og smart utbygging kan Øystese i framtida verte ei enda flottare stad å bu og drive næring.

## 2.2 Folketalsutvikling



Figur 1 Frå Grøn Region Vestland - Regional rapport Indre Vestland (inkl Hardanger).

Me ser bort frå SSB sine prognosar i denne planen. SSB prognostiserer i stor grad på bakgrunn av historikk og demografi.

Tabell 1.1: Tabellen viser folketal og folketalsutvikling i regionane og fylket, per 1.1.2016-2040. Statistikk frå SSB 2016-17. Hordaland fylkeskommune sin folketalsprognose for 2025 og 2040.								
	Kjelde: SSB Statistikkbanken; statistikk.vest.no	Endring						
		2016-17		2017-25		2025-40		
		2016	2017	2025	2040	Tal	%	%
Hardanger		22 871	22 918	21 657	18 800	47	0,2	-0,7
Kvam		8 475	8 423	8 386	7 948	-52	-0,6	-0,1

Figur 2 Folketalsframskriving -Kjelde HFK – 1-2017 Folketal og demografi.

[https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/rapportar-og-statistikk/hordaland-i-tal/hordaland-i-tal\\_nr1-2017\\_web.pdf](https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/rapportar-og-statistikk/hordaland-i-tal/hordaland-i-tal_nr1-2017_web.pdf)

Ambisjonen med Masterplanen Øystese 2060 er å vise ei mogleg utvikling som gjer Øystese så attraktiv at folk ønskjer å flytte hit.

Mobiliteten i alle lag av befolkninga aukar. Attraktive tettstader vil få større tilflytting enn tettstader som vert oppfatta som mindre attraktive. Masterplanen Øystese 2060 freistar å peike på moglegheiter til å gjøre Øystese til ein attraktiv tettstad. Arbeidet peikar på faktorar som faktisk kan gje eit auka folketal. Arbeidet peikar på både private og offentlege tiltak som kan gje vekst. Og ikkje minst, at det offentlege og private i tett samarbeid kan bidra til auka attraktivitet og vekst.

Lokale initiativ som bidreg til vekst og folketalsutvikling er ikkje inkludert i SSB sine folketalsframskrivingar. Ein kan slå seg til ro med det, og overlate alt til storsamfunnet. Eller ein kan ta lokale initiativ og i fellesskap gjennomføre tiltak til ei felles framtid.

Kvam herad støttar seg til SSB sine framskrivingar i høve folketal. I kommuneplanen sin arealDEL 2019-2030, heiter det i planomtalen om eit område: «*Etter samla vurdering av behov og tilbod i Øystese vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Planframleggget inneholder ikkeleg med areal til bustader for å ivareta behovet som er i Øystese.*»

Situasjonen no i 2022 er at det på ingen måte er rikeleg med areal til bustadar i Øystese. Ein manglande tru på folketalsvekst gjev offentlege planar som verkar dempande på bustadbygging.

Det er ein målsetting for oss at Øystese skal vere så attraktiv å flytte til at auken i folketall busett i Øystese er høgare enn andre plassar. Øystese skal vere attraktiv for

- Folk som har med seg eigen verksemد
- Folk som er fjernarbeidarar (digitale nomadar)
- Folk som ser etter arbeid i offentleg og privat sektor i Kvam

- Folk som ynsker å leve pensjonistlivet sitt på ein flott plass
- Skuleelevar som ynskjer å gå på skule i Kvam
- Folk som ynskjer å nytte fritida si i Kvam
- Og alle andre!

Me har tru på ei folketalsauke i Kvam som er uavhengig av SSB sine folketalsframskrivingar.

«Å GÅ I STIM» ER LETT

MEN SYMJA ÅLEINA LYT DU MEISTRA

FOR Å FYLGJA STRAUMAR

ETTER INDRE DRAUMAR

*På ytterveggen på Øystese gymnas; tekst og kunstverk - Bjørn Brynjolf Pedersen.*

## 2.3 Regionsenter vs ikkje regionsenter

I Hardanger og Voss er Norheimsund, Voss og Odda definert som regionsenter, jf *Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-26*. Elles skildrar denne planen godt kva element som bidreg til at tettstadar er attraktive – det er interessant lesnad.

[Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-26.](#)

*«Eit regionsenter er ein tettstad som inneheld senterfunksjonar som handel og tenester for eit definert omland. Dagens kommunegrenser er grunnlag for fleire funksjonsinndelingar og forvaltningsgrensar, det er difor tenleg å leggje desse til grunn ved fastsetjing av omland til regionsentera. Planen legg opp til at regionsentera skal vere så robuste at dei vil fungere også om kommunegrensene blir endra.*

[...]

*For at eit regionsenter skal kunne ha tilbod ut over det som alle kommunar har, bør det ha eit omland som omfattar minst 10.000 innbyggjarar. Dette gir potensiale for meir mangfold i tenester og handel.»*

Norheimsund og Øystese er gjensidig avhengig av kvarandre for å kunna slutta opp om regionsenterfunksjonen. Lokalisering av tenester treng ikkje vera sentralt i regionsenteret, men kunna nåast innan ein time (« [...] akseptabel avstand for tenester som ein ikkje nyttar kvar dag.»). Avstanden mellom Øystese og Norheimsund er 6-7 minuttar med bil.

Om ein tettstad er definert som regionsenter eller ikkje, legg ein del føringar for korleis ein fylkeskommune opptrer. Ein status som regionssenter har i mindre eller ingen grad påverknad for korleis ein kommune eller private aktørar opptrer.

I Vestland fylke er Hardanger periferi. I høve folketal utgjer Hardanger kring 3,3% av folketalet i Vestland. Aktiviteten dei siste tiåra langs kysten har vore betydeleg høgare enn inne langs fjordane. Det vert investert og det er høg aktivitet på mykje i Kvam, men hovudfokus for sentrale og regionale styresmakter når det gjeld dei store framtidsvylene er ikkje Kvam. Lokale private og offentlege initiativ er viktige for å skape ei best mogleg felles framtid.

## 2.4 Rammevilkår gitt av nasjonal og regionale utvikling for samferdsle

Når det gjeld samferdsle og forbetring av vegsambanda vert det arbeidd godt politisk, både lokalt i Kvam og i Vestland fylke. Det pågår fleire prosesser i høve framtidige vegprosjekt. Det vert arbeidd med å realisere tunnel under Kvamskogen, konseptvalsutgreiinga (KVU) for Hordalandsdiagonalen E134 – Bergen er i arbeid, og andre store rassikringsprosjekt er på teikneblokka. Ei realisering av eit eller fleire av desse prosjekta vil gje betre og sikrare samferdsel, og det vil i tillegg gje store steinmassar som bør nyttast med omtanke og ikkje dumpast på djupt vatn. Dette temaet vert omtala i planen.

## 2.5 Masterplan<sup>1</sup>

Masterplan er eit omgrep som ikkje har nokon status i det kommunale planhierarkiet. Ein står fritt til å utforma skisser og tankar om korleis ei framtid kan sjå ut.

### Om Masterplan Øystese 2060

Ei målsetting med arbeidet er at det skal bidra til ei heilskapleg utvikling av Øystese. Sett på spissen vil det motsette vere ein stykkevis og delt utvikling der heilskapen manglar. Masterplanen tek for seg eit breitt spekter av tema, primært knytt til arealbruk.

Me kan tenkje oss ein masterplan som trinn 1 – vidare arbeid med forskjellige prosjekt og tema kjem i neste trinn.

Trinn 1: Funksjon /areal - skisser (masterplan)

Trinn 2: Detaljar og utvikling av forskjellige areal og tema (vidare arbeid etter at masterplanen er ferdig)

Masterplanen kan nyttast som grunnlag for innspel til områdeplanen for Øystese sentrum som no er i arbeid. På lengre sikt kan masterplanen nyttast som grunnlag for innspel til både samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen når dei skal rullerast.

Naturen, eksisterande bygg, infrastruktur og anna legg føringar på kva som er mogleg å gjennomføre i åra framover. For vegnettet i sentrum tek me utgangspunkt i vegstrukturen frå arbeidet med områdeplanen, og kjem me nye forslag i tillegg.

Detaljeringsnivå i høve forslag til arealbruk varierer i planen. Til dømes vert det skildra ganske detaljerte forslag til korleis eit idrettsanlegg i Busdalen kan utformast, men i dei fleste kapitla er detaljerinsgraden låg. Me har freista å halde eit langsiktig perspektiv, samstundes som me dukkar ned i nokre meir detaljerte skildringar på nokre tiltak som det allereie er arbeidd med, og som kan realiserast på kort sikt.

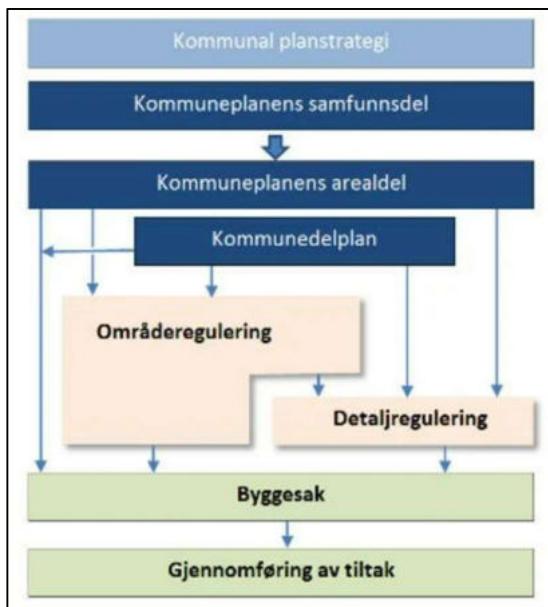
## 2.6 Planhierarki

Offentleg og privat planlegging i Norge vert organisert i samsvar med Lov om planlegging og byggesaksbehandling. Masterplan som planform er ikkje ein del av det lovpålagde planleggingsregimet. Masterplan er fristilt frå rammene i lova, men tiltak i masterplanen kan vera innspel til kommunale og private planar etter lova. Innspela kan rettast mot alle nivå i planhierarkiet. Dersom Masterplan Øystese 2060 skal verta relevant, og for at føreslegne tiltak skal verta gjeldande,

---

<sup>1</sup> Masterplan brukes i alle former for planlegging enten det er arealplanlegging, forretningsplaner, eller rene strategiske planer. Masterplaner er de langsiktige strategiske planer. Hvor er vi og hvor skal vi. Masterplanene gir retning til den formelle planleggingen. I Norsk sammenheng er den ikke forankret i lovverket, men er planlegging forut for den formelle planlegging (planlegge hva en skal planlege – fysiske planer). Knut Selberg, [www.selberg.no](http://www.selberg.no) - [definisjoner](#) - [Masterplan](#)

må dei modnast og innarbeidast i Kvam herad sitt planregime, helst så langt ned i planhierarkiet som mogleg.



Figur 3 Den offentlege og private planlegginga og samanhengen mellom plannivåa.

Områdeplanen for Øystese kan detaljerast i ulik grad for ulike område og for ulike tema.

Detaljeringsgraden kan vera så høg at det ikkje vert nødvendig med krav om detaljreguleringsplan i forkant av bygggesak.

## 2.7 Glimt frå tidlegare tider

Som me ser av biletet på framsida av masterplanen, så var det landbruket som tidlegare prega Øystese. Sentrum i Øystese låg opphavelig på Lundanes, seinare flytta det seg til Øysteselandet og i nyare tid til området rundt Tunet og Hardangersenteret.

På søylene i Øysteseparken kan me lese at fram til 1879 var Lundanes det ein kan kalla sentrum i Øystese. Der låg handelshus, bakeri og dampskipskai. Etter 1879 vart sentrum flytta til Øysteselandet, som etterkvert utvikla seg med fleire butikkar, bakeri, bank, hotell og pensionat. I 1965 flytta sentrum av Øystese lenger vest frå dampskipskaien, då handelslaget bygde nytt på Brigtaflaten. Kvam privatbank bygde Banktunet same stad i 1984, etter fusjon med Bergen Bank. Seinare vart banken ei avdeling av DnB, og Banktunet endra namn til Tunet etter samanbygginga med Coop.

Tettstadstrukturane i Øystese og Norheimsund er ulike. Norheimsund har vakse fram over lang tid som ein handelsstad, med ein kvartalsstruktur og tydelege gateløp. Strukturane i Øystese er annleis. Framveksten har skjedd i nyare tid, og litt hulter til bulter på tidlegare jordbruksland. Terskel arkitektar & Urban Rabbe arkitekter skriv i Arkadelangs i Øystese (2016) : «*Både vegsystem og bygningar ber preg av litt tilfeldig utvikling over tid.*»

Historia er med på å definera ein tettstad, og ho må formidlast for å ha ein verdi. Som eit døme, om ikkje ein aktivt tek vare på historia om møbelindustrien vil den forsvinne. Kanskje Øystese treng eit møbelhistoriemuseum? I Øysteseparken kan me lese at «*I 1913 fekk Kvam elektrisk kraft. Møbelverkstadene kunne investera i maskiner, og i ein periode var Øystese og Kvam den største leverandøren av møblar til den norske marknaden*»

I [Kommunedelplan for kulturminne 2017-2027](#), Med røter og føter i Kvam, finn me mykje interessant stoff om historia i Kvam og Øystese.

<b>TILTAK: Etablere ordninga med Blåskilt på bygg med allmenn historisk interesse</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
<a href="http://www.blaaskilt.no">www.blaaskilt.no</a> Øystese har mykje interessant historie. Dette kan me vise fram med blå emaljeskilt på utvalde bygningar.	Straks



Figur 4 Kart 1966. Kjelde 1881.no.



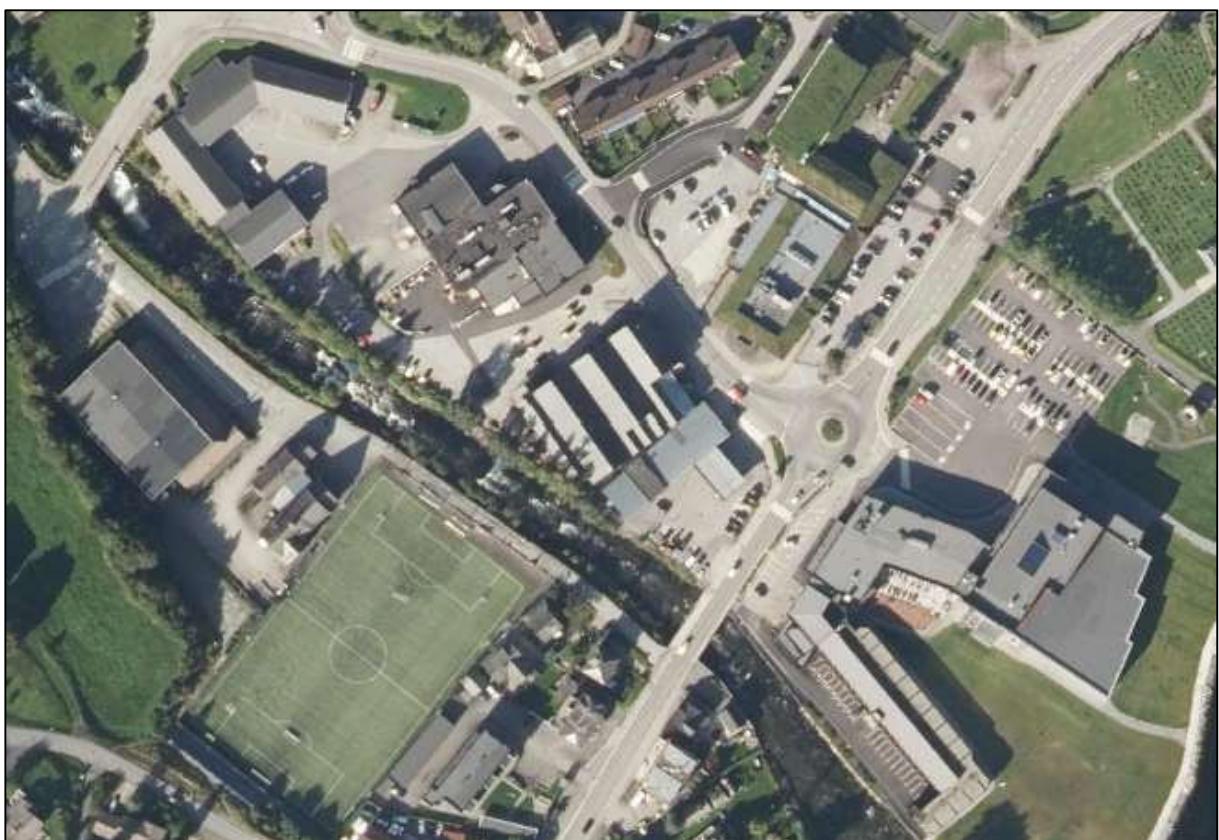
Figur 5 – 1966 - Frå Øvre Vik til Evjo; sjå alle fruktrea! Foto: 1881.no.



Figur 6 – 1966 – Jordbruksland vert nytt sentrum – sjå meieriet og handelslaget. Stort areal med campingmidt i sentrum  
Foto: 1881.no.



Figur 7 Utsnitt frå Øystese sentrum 2010. Foto: 1881.no.



Figur 8 Utsnitt frå Øystese sentrum 2020. Foto: 1881.no.

## 2.8 Filosofi

### 2.8.1 Kva er ein attraktiv tettstad?

Temaet er omfattande, og me må gjere nokre avgrensingar i arbeidet med masterplanen. Me finn skildringar om kva som er elementa i tettstadattraktivitet mellom anna i NOU 2020:15

*Demografiutvalget og Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsenter (KMD, 2021)*

TEMA i vurdering om kor attraktiv ein tettstad er	Tema i Masterplan	Kommentar til avgrensing
Eit breitt tilbod av varer, tenester og opplevelingar	ja	Gjennom gjennomtenkt disponering av areal kan det leggjast til rette for næring og aktivitet.
Kompakt stad, med funksjonsblanding og samspele	ja	Kva er rett prioritering og god utnytting av areal? Kan det skapast meir areal?
Gode blå-grøne kvalitetar (elver/fjord/park/natur)	ja	Korleis nytte bekkar, elver, fjorden, parkar og natur til å gjøre sentrum flott.
Kunst og kultur	indirekte	Gjennom disponering av areal, ja. Men ikkje som eige tema.
Tilgang på utdanningstilbod og lokale studiefellesskap	nei	
Arbeidsmarknad og næringsutvikling, inkludert tilgang til kompetansearbeidsplassar	indirekte	Gjennom gjennomtenkt disponering av areal legge til rette for eit attraktivt lokalsamfunn.
Bustadar og bumiljø	ja	Tankar om bustadar både i sentrum og utanfor sentrum.
Fysiske stadtqualiteter	ja	Gjennom gjennomtenkt disponering av areal.
Kultur- og fritidstilbod	indirekte	For det som gjeld bygg/anlegg.
Møteplassar	Ja	For tilrettelegging av fysiske møteplassar.
Informasjon og rettleiing	nei	
Omdømme	indirekte	Utviklinga av eit attraktivt Øystese er godt for omdømmet.
Fysisk og digital infrastruktur.	delvis	Fysisk ja, digitalt nei.

## Status Øystese i høve ein «idealtettstad»

Eit (lite) utval av TEMA	«Idealstad»	Øystese	Kommentar
Tilgang på byggeland bustad	Har dette	manglar	Manglar byggeland.
Har tilgang til bustadar med fellesskapsløysingar tilpassa eldre sin livssituasjon	Har dette	manglar	
Gangavstand butikk – skule – barnehage - servicetilbod	Har dette	Har delvis	Potensiale for fleire bustadar i gangavstand til sentrum
Gode gang og sykkelvegar som bind staden saman	Har dette	Har delvis	Bilorientert i dag.
Attraktive byrom	Har dette	Har delvis	Blanda. Noko er særskilt godt. Noko er litt prærie.
Kulturtildobd	Har dette	Har dette	Variert kulturliv. Kabuso, organisasjonsliv, idrett osv. Manglar bibliotek
Aktivitetar	Har dette	Har dette	Hardangerbadet, treningscenter, idrettsanlegg av forskjellige slag, bowling, turstiar osv.
Serveringstilbod	Har dette	Har dette	Stor variasjon
God tilgang til sjø/vatn generelt	Har dette	Har delvis	Mykje strandareal er ikkje tilgjengeleg. Område langs elvane er ikkje tilgjengeleg. Potensiale for å trekke elvane og fjorden inn som element i sentrum
Tilgang til strand	Har dette	Har dette	Unikt
Tilgang til natur	Har dette	Har dette	Kanskje og med nasjonalpark. Unikt.
Parkar	Har dette	Har dette	Kan utviklast vidare.
Lågterskel sykkelturforslag med kart/merking	Har dette	Har ikkje	
Lågterskel turforslag frå sentrum med kart/merking	Har dette	Har dette	Liv og lyst Øystese har laga i 2022
Ein god plass å komme på besøk.	Har dette	Har delvis	Potensial for meir overnatting, bobilplass og gjestehamn.

### 2.8.2 Korleis skape attraktivitet?

«... Attraktivitet skapes i samspill mellom kommune, næringsliv, frivillig sektor og andre.

Attraktivitetsforbedring krever stor innsats og tar lang tid. Det gjør at skipptak ikke fungerer godt. Kommunen må ha kontinuerlig fokus på attraktivitet over lang tid sammen med resten av samfunnet.

... Godt samspill mellom kommunen og de andre viktige samfunnsaktørene krever høy tillit.

Kommunen har ansvar for å skape denne tilliten gjennom åpenhet, god dialog og vedvarende prosesser.»

Kjelde: Telemarksforskning v/Knut Vareide

Viktige stikkord er mellom anna «samspel» «stor innsats» «tek lang tid» «heradet må ha fokus på attraktivitet over lang tid saman med resten av samfunnet» «høg tillit».

### 2.8.3 Ein attraktiv stad gjev grunnlag for næringsutvikling

Demografiutvalet skildrar ei framtid der nokre stader i distriktsnorge vert vinnarar – og nokre vil slite med å få tilflyttarar – sjølv om det er arbeidsplassar tilgjengeleg.

Me trur at Øystese og Norheimsund vert vinnarar i tiåra som kjem – og vil utvikla seg vidare til å verte småbyar.

Me har grunn til å tru at attraktiviteten (Demografiutvalet 2020, s.75) til Øystese er høg.

Attraktive tettstader trekkjer til seg folk. Folk tar med seg arbeid. Folk skaper sitt eige arbeid.

Folketalet går opp, og grunnlaget for tenestyting og varehandel aukar. Ein attraktiv tettstad trekkjer ikkje berre til seg nye innbyggjarar, men også verksemder og kompetanse - som igjen fører til næringsutvikling.

NORCE skriv i sin rapport [Distriktskommunen som næringsutvikler](#) frå 2020 at

*«Attraktivitetstiltak, dvs. stedsutvikling og tiltak for å tiltrekke og beholde innbyggere, vurderes som det viktigste innsatsområdet i distriktskommunenes næringsarbeid. 68% av kommunene svarer at dette er svært viktig»*

Vidare kjem eit mangfold av innsatsområde for næringsutvikling som planlegging/regulering/tilrettelegging areal, breibandsinfrastruktur, sikre areal til næringslivsfremål, sikre gode vegar og transportløysingar og tilpasse kommunale tenester til næringslivet sitt behov.

På aksjonærmeøtet 12. mai 2022 seier Mari Johansen Aune frå Distriktsenteret : «*Hovedbudskapet mitt i dette innlegget er at næringsutvikling og den brede samfunnsutviklinga er to sider av same sak. De kommunene som lykkes med å skape vekst i befolkning og arbeidsplasser, ser næringsutvikling i sammenheng med andre kommunale innsatsområder, sånn som boligutvikling, inkludering, stedsutvikling og tilflytting.....Og hva handler det om; jo det handler om at det må jobbes med stedskvaliteter og bostedsattraktiviteten vel så mye som næringsattraktiviteten.*»

Og korleis får ein til det? Mari Johansen Aune fortalte vidare at «*Når suksessfull nærings- og samfunnsutvikling i en distriktskommune forklares – ja så peker forskerne på at arbeidet har vært preget av et godt og tillitsfullt samarbeid mellom kommune, næringsliv og frivillig sektor. Og motsatt – når fiasko eller et dårlig resultat forklares – så trekkes det fram at det har vært en manglende samordning – et dårlig samarbeid mellom disse aktørene.*»

### 2.8.4 FN sine berekraftsmål 11 og 17

Dei sju siste (av 10) «Øysteseboda» som er lista opp i kapittel 3 gjev eksplisitte føringar for berekraftig tettstadutvikling. Berekraftig utvikling handlar om å møte behova til menneske som lever i dag, utan å øydelegge framtidige generasjonar sine moglegheiter til å dekke sine behov.

- Me tek vare på historia vår og viser den stolt fram
- Me nyttar og fornyar område med omtanke
- Me tek vare på dyrka mark
- Me skapar liv mellom husa
- Bilane skal oppføra seg som folk
- Me nyttar fornybare energikjelder
- I Øystese kan auga og øyra få kvila

FN har 17 berekraftsmål med ei rad tilhøyrande delmål.



Figur 9 FN sine 17 berekraftsmål, der nr 11 og 17, mellom andre, er særleg relevante for arbeidet med Masterplan Øystese 2060.

### FN sine berekraftsmål – 11 og 17

11 - Berekraftige byar og lokalsamfunn – Målet er å gjere byar og lokalsamfunn inkluderande, trygge, robuste og berekraftige

17 - Samarbeid for å nå måla – Målet er å styrke verkemidla som trengst for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnarskap for berekraftig utvikling

Tettstaden må finna løysingar for

- Sosial utjamning
- Livskvalitet/folkehelse
- Minska skilnadene og levekårsutfordringar
- Syta for at alle, uavhengig av kjønn, alder, etnisitet, funksjonsgrad eller legning får same høve til å delta i samfunnet (leaving no one behind – ingen skal etterlatast!) – gjera det enkelt for innbyggjarane å delta i samfunnsutviklinga
- Differensiert og fleksibelt bustadtilbod
- Varierte kultur- og fritidsaktivitetar
- Lokalt handelstilbod
- Prioritering av mjuke trafikantar og kollektivløysingar
- Framtidsretta infrastruktur

«Inkluderande og berekraftig tettstad med trygge aldersvenlege og kjønnsmedvitne byrom og grøntområde» (Karmøy kommune, kommuneplanen).

TILTAK: Hent energi frå grunnen under Øystese	
Skildring	Tidshorisont
<p>Det er grunn til å tru at under føtene på oss, i store deler av Øystese sentrum, ligg det grunnvatn i sand og grusmassar. Dette kan egne seg til å hente ut energi frå, ref. arbeidet som no vert gjennomført på Bømoen på Voss.</p> <p>Sett i verk kartlegging og undersøkingar kring dette, og få ein realitetsvurdering om dette kan verte ei ny grøn energikjelde for Øystese.</p> <p><a href="#"><u>COWI - Dette kan bli Norges første plussbygd - om Voss</u></a></p>	
	Straks

## 2.8.5 Flyttekjedemekanisme

Bygging av leilegheiter av ulike slag fører mellom anna til at einebustadar vert lagt ut for sal. Desse vil komme i forskjellige prisklassar og av forskjellig kvalitet. Dei vert i hovudsak kjøpt av familiar; par eller par med born. Dei investerer i husa og våler dei. For å finansiere kjøp og oppgradering vil i nokre tilfelle sokkelleilegheit eller andre delar av huset verte leigd ut. Det kjem fleire einingar inn i utleigemarknaden som er bra for skuleelevar, folk som vil «prøvebu» i Kvam, sesongtilsett i reiseliv og andre næringar med sesongvariasjonar.

Så, bygging av leilegheiter fører til at gjennomgangsbustadar, einebustadar, ungdomsbustadar, utleigeeiningar m.m. kjem ut i marknaden.

Kvam er den einaste plassen i Hardanger der bustadprisane er høge nok til at einebustadeigarar vurderer å kjøpe leilegheiter i stort monn. Dette er ein særstak fordel for lokalsamfunnet vårt, og det er viktig at det vert tilrettelagt for utbygging av leilegheiter – det har store ringverknader for lokalsamfunnet.

## 2.8.6 Mobilitet

### Innflytting som fylge av leilegheitsbygging

Me ser døme på tilflytting til Kvam på grunn av leilegheitsbygging. Dette er ein effekt som gjev ringverknader i lokalsamfunnet. Vidare utvikling av attraktive leilegheitsbygg vil bidra til ytterlegare tilflytting.

### Individuelle preferansar ved kjøp av bustad

Det er einskilde individ og einskilde familiar som kjøper bustad. Det er dei som vurderer om det er rett type bustad og om prisen er rett. Ein konsekvens av dette er at jo større variasjon det er i nybygginga – jo større moglegheit for at kjøparar finn det dei vil ha. Stort, mindre, dyrt, rimeleg, tilpassa eldre sine behov, o.s.v. – variasjon er eit stikkord. Kvalitet er eit anna stikkord, uavhengig av pris. Særleg bustadar tilpassa eldre sine behov er det fortsett bygd lite av i Kvam – og dette er truleg eit segment i marknaden der etterspurnaden er god. I kapittel 4 finn me døme på bustadbygging som gjer variasjon i bustadtilbodet.

## 2.8.7 Kva er viktig for at større eigedomsinvestorar skal ynskje å byggja?

- Det må vere realiserbare prosjekt i området.

Dette er avhengig av det finst ein marknad for bustadomsetting og omsetting av næringseigedom. I Hardanger i dag er det i hovudsak i det sentrale Kvam at me finn ein velfungerande bustadmarknad.

Det må vere tilgjengeleg areal for å skape gode buområde og attraktive næringsareal.

- Kommunen må vere velfungerande, interessert og ha ambisjonar.

Ein kommune med eit ynskje om å skape aktivitet får ting til i lag med andre. Ein kommune må ynskje utvikling for å få utvikling. Politiske føringar må ha ambisjonar og administrasjonen må samarbeide med private investorar. Visjonære politikarar ser heilskapen og tør å ta utfordrande avgjerder. Planmynde med gjennomføringskraft, evne til å tenkje fleksibelt kring bustad, næring og sosial infrastruktur er gode samarbeidspartnarar. Kommunen må ha eit ynskje om ein god dialog med utbyggjarar. Planverket i kommunen må legge til rette for og ha naudsynt fleksibilitet for å få gjennomførbare prosjekt. Rekkjefølgjekrav kan vere for strenge – kan øydeleggje for oppstart.

- Det finst alltid alternative investeringsprosjekt som ligg andre stader.

Investeringar som vert gjort av større eigedomsinvestorar skjer alltid i konkurranse med alternative investeringsprosjekt. Om utsiktene til inntening er for låge, eller om omgjevnadane signaliserer at dei ikkje har så lyst på dette prosjektet, så vert prosjektet lagt til sides til fordel for andre prosjekt.



Foto: 5 Per Magne Normann.



Foto: 6 Vidar Østerbø, Norconsult og Kjell Einar Sekse (dronefoto).

### 3 Dei ti Øysteseboda med forklaring

1. Øystese skal skinna!
2. Utvikling skjer best i breie partnarskap.
3. Plant eit tre – ta eit initiativ!
4. Me tek vare på historia vår og viser den stolt fram.
5. Me nyttar og fornyar område med omtanke.
6. Me tek vare på dyrka mark.
7. Me skapar liv mellom husa.
8. Bilane skal oppføra seg som folk.
9. Me nyttar fornybare energikjelder.
10. I Øystese kan auga og øyra få kvila.

Nokre bod er skrivne i stein, det er ikkje tilfelle med dette forslaget til dei ti Øysteseboda. Dei skal altså ikkje lesast bokstaveleg. Me har notert oss tankar, assosiasjonar og refleksjonar undervegs i arbeidet, og freista å finne ut noko om dåmen som har kvilt over arbeidet som er gjort. Det kan tolkast som eit verdisett me kan ta med oss i det vidare arbeidet med å utvikla Øystese. Det er eit forsøk på å løfte blikket.

Det skal vere kjekt å vere i Øystese heile året, både dag og kveld. Me samarbeider og finn ut av ting saman. Me tek initiativ, og set pris på at andre tek initiativ. Me skundar oss langsamt, og tek omsyn til dei som har gått framfor oss og dei som etter. Gjennomtenkte løysingar og kvalitet er ubetaleleg. Besteforeldra våre nyttar oppatt dei materialane dei hadde når dei skulle bygge nytt, og i dag kan me truleg verte flinkare til å nytte ressursar av alle slag – inkludert energi - med omtanke. Landbruket er ein del av Øystese sitt DNA – og matjorda skal me ta vare på. Om me nyttar matjord til byggeland skal matjorda flyttast og nyttast på nye område. Det er utviklingstrekk i samfunnet i dag som fører til avstand mellom menneska. Det er mogleg å utforme ein tettstad som legg til rette for og oppmodar til kontakt og samvære.

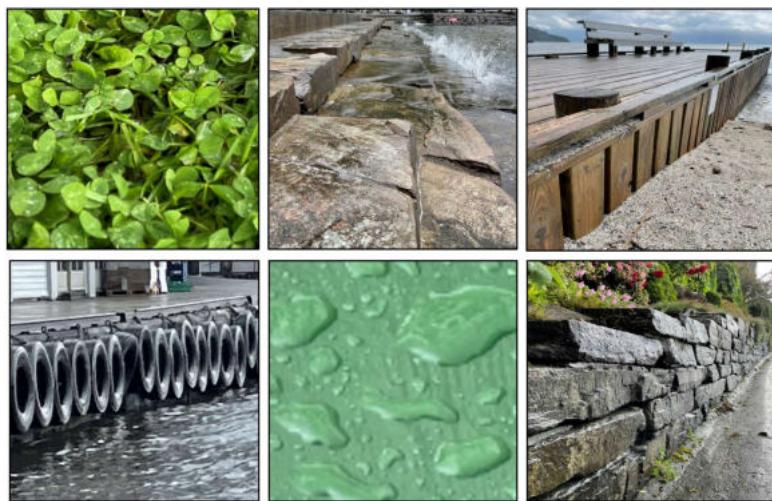


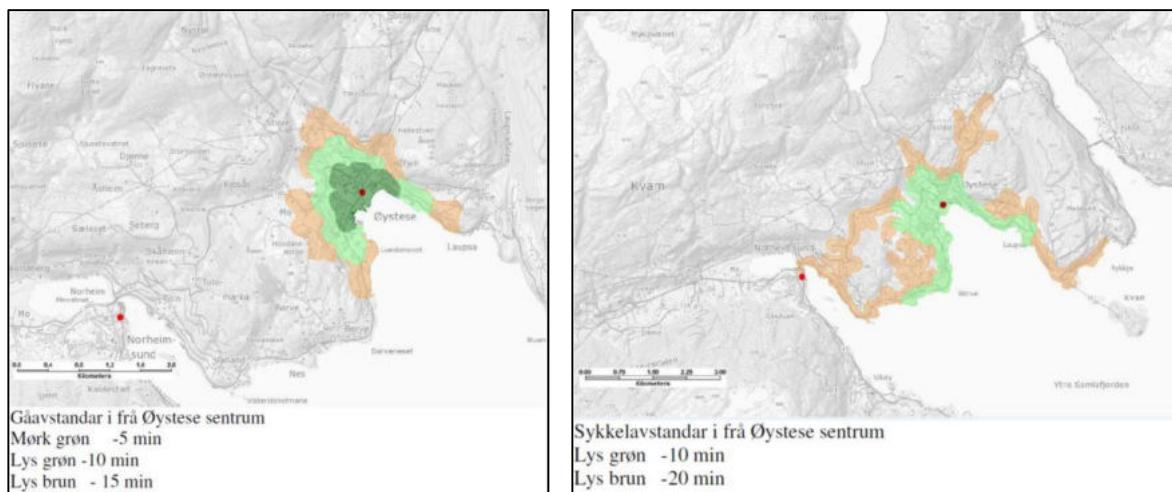
Foto: 7 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 4 Timinuttarsbyen

I timinuttarsbyen har du det du treng i kvar dagen innan ein gangavstand på ti minutt. Timinuttarsbyen er eit planprinsipp som legg vekt på ein god miks av bustad, skule/barnehage, næring, detaljhandel og daglegvarer, tenesteyting av forskjellig slag, kontorfellesskap og arbeidsplassar, møteplassar, fritidsaktivitetar, byrom som leikeplassar, allmenningar, torg og marknadsplatz, parkar, grøne lunger, elvepromenadar og parsellhagar, som er tilgjengelege gjennom attraktive forbindelsar. Timinuttarsbyen føresett at bygningsstrukturane er relativt tette, med god blanding av funksjon og føremål. Ein slik planstruktur er ikkje realiserbar alle stader, men planprinsippet er nyttig å følgje.

Dess kortare avstand det er mellom bustad og andre tilbod – dess meir vert tilboda nytta.

I kommuneplanen finn me att «timinuttarsbyen» i mørk grøn farge:



Figur 10 Sykkel- og gåavstandar. Frå kommuneplanen sin arealdel 2019-2030, planomtalen. Kvam herad.

### 4.1 Skildringar og førebilete - ein kompakt og attraktiv tettstad.

#### 4.1.1 Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling

Kvart år vert Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling delt ut. I heftet [«Attraktiv by. Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling. Forbilderfra 2015-2021»](#) seier juryleiar Alexandra Algaard i innleiinga.

«Det som slår meg når me i juryen reiser på besøk til finalistene, er hvor viktig utformingen av omgivelsene er for å skape tilhørighet, identitet og stolthet. For å skape samhold. Det er myke og vanskelig kvanitfisbare verdier som er viktige målpunkt for attraktivitet. De beste stedene klarer å foredle stedets styrke og potensiale. Dette blir som oftest aller best når en klarer å engasjere bredt, når innbyggere, unge som gamle, næringsliv, lag, foreninger, frivilligheten og kommunen arbeider sammen om ‘prosjekt stedsutvikling’. Det handler om å lage gode lokalsamfunn, gode nabolag hvor folk møtes, trives og kan leve gode liv.

En annen lærdom er at på mange måter virker de samme løsningene, prinsippene og metodene uavhengig av stedet eller byens størrelse. Me har funnet fabelaktige eksempler på små steder som de store byene kan lære av, og grep de gjør i større byer som mindre steder kan finne inspirasjon i.»

Det var denne prisen Norheimsund fekk i 2013.

I 2020 var vinnaren Straumen. Straumen ligg i Inderøy kommune, og tettstaden har færre innbyggjarar enn Øystese. Kva tema har juryen lagt vekt på i kåringa av Straumen som vinner av *Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling*? Stikkordmessig oppsummert finn me:

Visjonsarbeid og proaktiv kommune.

- partnarskapsavtalar kommune – fylke – næringsliv
- engasjerte innbyggjarar
- breie samarbeid som trekker inn kompetanse og organisasjonar utanfor lokalsamfunnet.

Samlokalisering og gjenbruk

- kommunale investeringar og tenesteyting samen med nye næringsbygg og kultur legg til rette for gode tilbod til befolkninga.
- aktivitet avlar ny aktivitet, der menneska er den viktigaste ingrediensen.

Møteplassar og lokale attraksjonar

- plassere kommunale tenester i sentrum. Kommunen har også stilt tydelege krav til utviklarar og leigetakrar [...] for å sikre ei felles forståing av visjonen for sentrumsutviklinga.

Sosial berekraft og inkludering

Det dei har fått til i Straumen er i stor grad eit resultat av eit aktivt og forpliktande samarbeid mellom mange partar over lang tid.

Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsentre

I [Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsentre](#) (2021) greier Kommunal- og moderniseringsdepartementet ut korleis sterke småbyar og tettstader kan gjere det attraktivt å bu, leve og arbeide i heile landet. Dei skriv mykje rundt dette med korleis utforminga av tettstader kan påverke attraktiviteten – og dermed om folk har lyst å bli buande – eller har lyst til å flytte ein plass.

Nokre stikkord om dette:

Ein treng kompakte, levande sentrum med varierte butilbod, handelstilbod, tenestetilbod og opplevelingar. Funksjonsblanding og samspel gjer liv og kraft. Tettstadene skal gje rom for alle, inspirera til samspel og aktivitet, dei blå-grøne kvalitetane må styrkast og kunst og kultur bidreg til å skape attraktive tettstader. Lokal skaparkraft gjev fleire arbeidsplassar. Gode tettstader utviklast i fellesskap - og god, inkluderande planlegging er sentralt for å lukkast. Fellesskapet er lokalt og regionalt, og nasjonale virkemiddelaktørar skal bidra med spisskompetanse innan stadutvikling.

«*Småbyene og de større tettstedene bør utvikles slik at de har varierte byrom, parker og ulike arenaer for der folk kan møtes*»

«*Samarbeid er et gjennomgående tema*»

«..en undersøkelse av omsetningsutviklingen i varehandel og tjenesteyting i 36 små, mellomstore og store norske byer at omsetningen av varer i sentrum har tapt terreng over tid, mens omsetningen av tjenester derimot vokser sterkt»

### **Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner**

Husbanken og Distriktsenteret samarbeider med 12 kommuner om nettverksprosjektet «Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner». Prosjektet skal utvikle kunnskap og bidra til god praksis for hvordan distriktskommuner best kan utvikle aldersvennlige boliger og bomiljø. Prosjektet inkluderer småbyer som Kongsvinger og Iveland, og vil ha viktig overføringsverdi både til mindre sentrale distriktskommuner og til småbyregioner.

Kilde: KMD

*«For å styrke og revitalisere småbyene og de større tettstedene og samtidig ivareta klimahensyn, mener regjeringen at det er behov for å koncentrere ulike tilbud, funksjoner og møteplasser. Det forutsetter en målrettet arealpolitikk der nye boliger, arbeidsplasser, handel, servering, spesialiserte offentlige tjenester og kultur- og fritidstilbud lokaliseres i eller tett på sentrum. Dette gjelder også for statens egne, publikumsrettede virksomheter. Det er viktig at det planlegges for et variert botilbud i sentrumsområdene, og at dette tilboret kan dekke behov for både eldre, barnefamilier og unge som ønsker nærhet til urbane kvaliteter.»*

### **Gnist**

Gnist er et innovasjonsprogram for kommuner som vil bygge kompetanse og utforske nye samarbeidsmodeller for å fremme utviklingen av attraktive, bærekraftige og tilpasningsdyktige lokalsamfunn. Her inviteres næringslivet til å løse konkrete utfordringer knyttet til steds- og næringsutvikling. Programmet er særlig rettet mot distriktskommuner, men er åpent for alle kommuner som er opptatt av å bygge attraktive lokalsamfunn. Gnist er et samarbeid mellom DOGA, Nordic Edge, Distriktsenteret, KS, Innovasjon Norge, Siva og Nasjonalt program for leverandørutvikling (LUP).

Kilde: <https://doga.no/gnist>

*«Erfaringer viser at det kan være utfordrende å vitalisere sentrum av småbyene og de større tettstedene, både på dagtid og kveldstid.*

[...]

*...en helhetlig sentrumsplan er et godt verktøy for å legge til rette for en bærekraftig, positiv og langsiktig utvikling av sentrumsområdene i småbyene. Fleksibilitet, sambruk, funksjonsblanding og attraktive bomiljø er viktige tema som bør omfattes av planen. En helhetlig sentrumsplan er også et godt utgangspunkt for samarbeid mellom kommunen, private aktører og innbyggere for å planlegge, organisere, finansiere og gjennomføre sentrumsarbeidet.»*

*«Mange småbyer og større tettsteder er preget av spredt bebyggelse, store parkeringsarealer og industri- og næringsbygg med kvaliteter som kan egne seg for fortetting og transformasjon. Kommunene bør definere egne mål for byggeskikk og arkitektur, for eksempel gjennom egne planbestemmelser, planretningslinjer, veiledere o.l. Det er også viktig med god stedstilpasning gjennom vekt på plassering, utforming og skala/volum til nybygg. Dette kan sikre godt samspill mellom den eksisterende og nye bebyggelsen, og mellom bebyggelse og landskap. Regjeringen vil styrke veiledningen av kommunene om hvordan sikre god arkitektonisk kvalitet.»*

#### 4.1.2 Riksantikvaren om tettstadutvikling

I [Riksantikavarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling](#) (2021) finn me ei rekke anbefalingar om korleis ein kan ta vare på tettstaden sin sjel, korleis kulturmiljøa kan bidra til å skape dei miljøa me ynskjer å bo i, besøkje og arbeide.

*«Bildet er komplekst. Dette dreier seg om både næringsutvikling, gode boligområder, om historie og arkitektur, og ikke minst, om bærekraftig utvikling»*

- *By- og stedsutvikling er en del av løsningen for en bærekraftig utvikling, hvor det er viktig å styrke innsatsen for å verne om og sikre verdens kultur- og naturarv.*
- *Byer og steder skal være levbare, være gode å leve i og ha omgivelser som bidrar til høy livskvalitet.*
- *Langsiktig og bærekraftig forvaltning av de historiske bymiljøene gjør at de bevarer sitt sær preg og oppleves som attraktive bomiljøer.*

*«Bærekraftig utvikling, ombruk og fortetting av allerede utbygd areal er pekt på som viktige bidrag til å redusere klimagassutslippene.»*

- Det unike og spesielle på ein plass bidreg til at ein stolt over staden sin
- Stader med sterk stadtidentitet fortel historia si og tek vare på eksisterande kvalitetar
- Folk trivst betre på stader der ein tek vare på bygningsmessig kulturhistorie
- Det opplevast som meiningsfullt og berekraftig å ta vare på gamle bygg



Før



Etter



Før



Etter

**EKSEMPLENE OVER** viser hvordan man med byreparasjon og tilbakeføring kan rekonstruere bygninger som har vært ødelagt eller tapt. Vern og bærekraftig utvikling av kulturmiljø handler ikke kun om å bevare eksisterende miljø. Det handler samtidig om samspillet mellom ulike tidsepoker, nye og eksisterende bygninger. Ved valg av løsninger for tiltak innenfor kulturmiljøer kan det i flere tilfeller være aktuelt å rekonstruere og tilbakeføre det som er gått tapt grunnet rivning, uheldig ombygging eller brann. Foto: 1. Stavanger kommune, 2. Jon Ingemundsen, 3. Anne Midtrød, Byantikvaren, Stavanger byarkiv, 4. Hanne Windsholt, Stavanger kommune

*«I by- og stedsutvikling er det viktig at kulturmiljø ikke behandles som en samling av enkeltbygninger, men som en helhet som ses i sammenheng med omgivelsene.»*

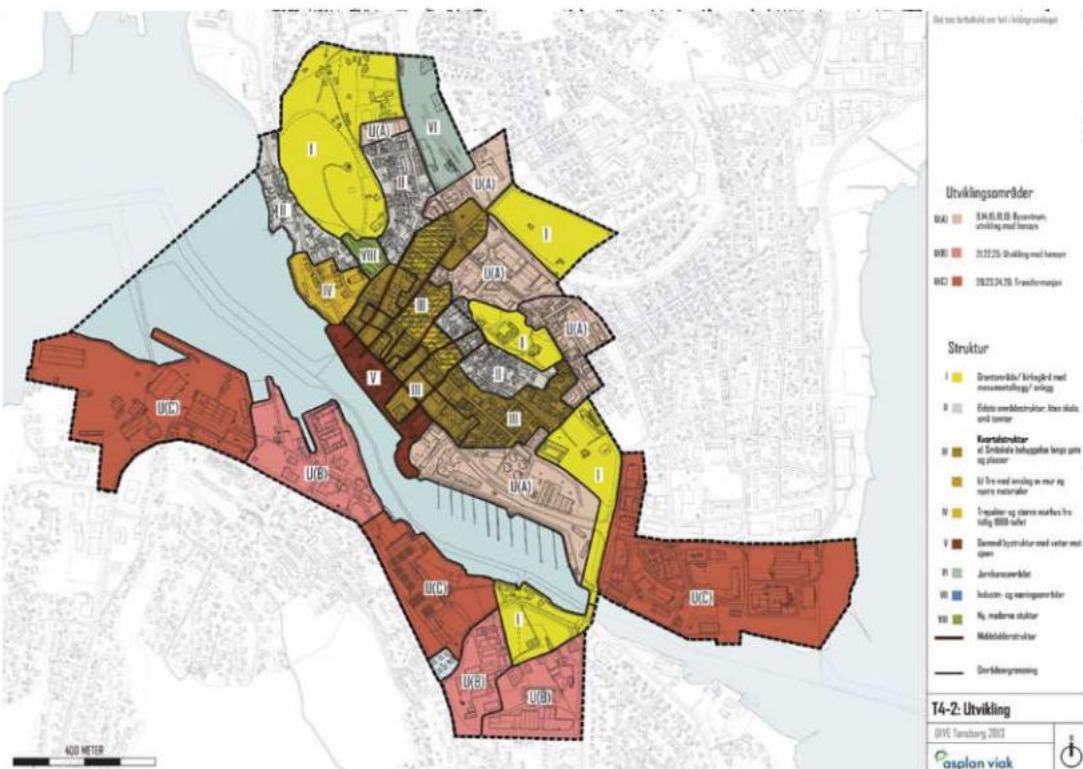
*«De visuelle og bruksmessige sammenhengene mellom historiske bymiljø og landskap er viktig for opplevelsen og forståelsen av byer og steder.»*

*«En helhetlig og samordnet arealplanlegging er en forutsetning for god by- og tettstedsutvikling.»*

*«Levbare byer og steder handler om trivsel og helsemessige forhold, om betydningen av grønne arealer, lys, luft og fravær av biler, støv og støy. Det er også viktig med trivelige uteoppholdsarealer, byrom og gater, grønnstrukturer og parker. Bygningers utforming, materialer og*

*farger har også stor betydning for hvordan folk opplever og trives i ulike bymiljøer. Sammen med historiske spor har dette betydning for stedsidentitet, opplevelse og tilhørighet. For å ivareta og utvikle levbare byer bør stedsintegritet, opplevelsen av kontinuitet, tilhørighet og stedskvaliteter vektlegges i by- og stedsutvikling»*

## DIVE - KULTURHISTORISK STEDSANALYSE



## DIVE - METODENS FIRE FASER

- D ESCRIBE / BESKRIVE**  
Hva forteller dagens landskap og miljø om analyseområdets opprinnelse, utvikling og karakter?  
Besvares i trinn 1 (T1 Beskrivende arbeidsfase).
- I NTERPRET / FORTOLKE**  
Hvorfor har enkelte elementer og karaktertrekk i analyseområdet hatt spesiell samfunnsmessig betydning?  
Besvares i trinn 2 (T2 Fortolkende arbeidsfase).
- V ALUATE / VURDERE**  
Hvilke historiske elementer og karaktertrekk har spesiell verdi, kan de utvikles og hvor går grensene for hva de tåler?  
Besvares i trinn 3 (T3 Vurderende arbeidsfase).
- E NABLE / AKTIVERE**  
Hvordan kan stedets prioriterte, historiske karaktertrekk og ressurser forvaltes og utvikles?  
Besvares i trinn 4 (T4 Aktiverende arbeidsfase).

**KULTURHISTORISK STEDSANALYSE** gir kulturmiljøkunnskap som kan brukes i planlegging og utvikling. Illustrasjonene er tatt fra kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) for Tønsberg sentrum utført av Asplan Viak i 2013. Den viser spor og strukturer som strekker seg tilbake til middelalderen og som fortsatt er synlige i dagens bymiljø. Den kulturhistoriske stedsanalysen har samtidig mål om å definere handlingsrom for utvikling gjennom metodens fire faser; beskrive (D-describe), tolke (I-interpret), vurdere (V-valuate) og aktivere (E-enable).  
Illustrasjon: Asplan Viak 2013

Illustrasjon: Riksantikvaren, 2018

## TILTAK: Kulturhistorisk tettstadanalyse Øystese

Skildring	Tidshorisont
Gjennomfør ei kulturhistorisk tettstadanalyse, DIVE-analyse, for Øystese.	Koordinert med anna tettstadutviklingsarbeid

#### 4.1.3 Om byrom

Kommunal- og moderniseringsdepartementet gav i 2016 ut [Byrom – en idehåndbok](#). Dette er ei samling av idear, strategiar og døme på korleis ein kan utvikla gode byrom i byar og tettstadar. Hovudfokus er på forbetring av eksisterande bystruktur, sjølv om prinsippa og gjeld for transformasjonsområde og nye prosjekt som startar på bar bakke.

«Kommunens politikere har ansvaret for samfunnsutviklingen i sin kommune, og de har ansvaret for at arealbruken blir bærekraftig og til innbyggernes beste. Derfor er også politikere en målgruppe.»

#### Om kvalitet

«Kvalitet i byromsnettverket er viktig for å utvikle attraktive byer og steder. Arkimedes definerte kvalitet som «estetisk og varig». I Store norske leksikon defineres kvalitet som: «Tings måte å være på, beskaffenhet; spesifikk karakter (om sanseinntrykk). Enkelt sagt er kvalitet evnen til å tilfredsstille brukerens krav og forventninger.»»

#### Om byrom og stedsreparasjon

«..Når .... områder skal transformeres, er det viktig å sikre attraktive rammer for fellesskapet med et godt tilrettelagt byromsnettverk. På slike områder kan det anlegges plasser, parker, løkker, grøntområder eller strandpromenader. Det handler også om skape gode forbindelser og overganger, slik at områdene blir bedre koblet sammen, og slik at bystrukturen fremstår som en helhet.

Stedsreparasjon for gater og byrom kan for eksempel innebære å

- omdefinere veier til gater
- skape et torg der det tidligere var en stor asfaltflate med parkeringsplasser
- bygge parker på restområder eller rivningstromter
- anlegge brede fortau med trerekker der det før bare var en veiskulder
- markere røde sykkeltraseer der det tidligere var en bred gate for biler
- opparbeide attraktive badeplasser på fyllingsområder ved elv, sjø og vann..»

#### Om arkitektonisk kvalitet

«Plan- og bygningsloven legger føringer for arkitektonisk kvalitet og benytter begrepene estetisk utforming av omgivelsene, visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming og byggeskikk.

A. Estetisk utforming av omgivelsene henspiller både på god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og ivaretakelse av kvaliteter i landskapet.

B. Med gode visuelle kvaliteter menes at bygningen/anlegget gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal være ivaretatt gjennom prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, uttrykk med videre.

C. Begrepet god arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og universell utforming når det enkelte tiltaket utformes.

D. God byggeskikk benyttes om arkitektur forstått som gode bygde omgivelser. Utførelse, materialbruk, utforming og samspill med sted og miljø kan bidra til å heve, fornye og utvikle den allmenne byggeskikken. Prosjektene skal ha god arkitektonisk utforming og oppfylle sentrale krav til miljø, tilpasning og universell utforming.

Kommunene har som plan- og bygnings- myndighet store muligheter til å påvirke stedsutformingen og arkitekturen lokalt. Samfunns- og arealplanlegging er et viktig virkemiddel for å styre utviklingen, og kommunene har stor frihet til å definere lokal byggeskikk og den fysiske utformingen av våre omgivelser.»

## **Om byrom for urbant friluftsliv**

*«Friluftslivet har beveget seg fra det tradisjonelle «ut på tur» i skog og mark til i større grad å benytte byrommene og grøntområdene i nærmiljøet til rekreasjon. Urbant friluftsliv er friluftsliv som veksler mellom turer i naturområder og i urbane miljøer. Urbant friluftsliv bruker byromsnettverket av gater, parker, byrom, havnepromenader og så videre, der forbindelsen kobles til turstiene i de bynære naturområdene. Det urbane friluftslivet gir nærekreasjonsområder med bredde og mangfold som gjør tilbudene attraktive for flere. Erfaringen viser at dette er attraktivt for alle befolkningsgrupper, også de som ikke tar del i det tradisjonelle «norske» friluftslivet i skog, mark og til fjells.»*

<b>TILTAK: Estetikk og arkitektur på dagsordenen</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
<p>Det kan arbeidast med tema kring estetikk og arkitektur i Øystese. Her er det få enkle svar.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Fargepalett for sentrum</li><li>● Byggeskikk</li><li>● Arkitektur på dagsordenen</li><li>● Meir aktiv kommune i høve vurdering av arkitektur?</li><li>● Lokal forankring. Behald idyllen.</li></ul>	Koordinert med anna tettstadutviklingsarbeid.

### 4.1.4 Aldersvenleg tettstadutvikling

Handboka [Aldersvennlig stedsutvikling](#) (2021) slår fast at

*«En vanlig misforståelse av begrepet aldersvennlig stedsutvikling er at det handler om tiltak rettet kun mot eldre. Både forskning og praktiske erfaring fra blant annet WHO sitt mangeårige arbeid viser tydelig at det som er bra for eldre i stor grad sammenfaller med det som er godt for alle.»*

*«Desto yngre eller eldre man er, jo mindre mobil er man. De nære omgivelsene blir avgjørende for livskvaliteten og ens egen mulighet til å delta i samfunnet.»*

**Kjennetegn på et aldersvennlig nærmiljø:**

- Nærhet til lokalsenter med forretninger, kafeer, kulturtilbud og gode møteplasser.
- Gode turområder og gang/ sykkelveier som også leder til andre deler av kommunen.
- Området må være enkelt å orientere seg i og det må oppleves som attraktivt og trygt å bevege seg til føts.
- Egnede boliger med ulik grad av fellesskapsløsninger i ulike prisklasser. Mulighet for å flytte innenfor et lokalmiljø for å beholde nettverkt sitt.
- Området må være universelt utformet.
- Enkel tilgang til kollektivtransport.
- Det må være sittemuligheter og offentlige toaletter på de stedene det er naturlig å oppholde seg eller gå tur.
- Det må være hyggelig og tilstrekkelig belysning både ute og inne uten blendingseffekt og med god fargegjengivelse.
- Vedlikeholdet, og ikke minst vintervedlikeholdet, må være godt. Gang og sykkeltraseer må prioriteres foran bilen.

# 10 råd for aldersvennlig stedsutvikling

1. Gjennomfør inkluderende stedsutviklingsprosesser som inspirerer, fornyer og forankrer ideen om et godt sted for alle – også eldre
2. Ha en bevisst og konsekvent lokaliseringspolitikk som legger opp til utstrakt sambruk og skaper en god arbeidsdeling mellom kommunesenteret og bygdene eller bydelssenterne.
3. Husk at gamle og unge trenger hverandre. Let etter løsninger som når flere brukergrupper samtidig.
4. Lag en boligpolitikk som inspirerer til at folk i ulik alder og livssituasjon kan leve sammen. Tilby ulike boligtyper og boformer tett på handel, kultur og tjenestetilbud.
5. Skap inspirerende omgivelser som er oversiktlige og trygge når sansene svekkes.
6. Skap attraktive arenaer sentralt i nærmiljøene hvor folk treffes og lag og foreninger kan ha møter, aktiviteter og arrangementer. Er det mennesker tilstede store deler av døgnet øker trygghetsfølelsen for alle.
7. Skap byer, tettsteder og lokalmiljøer hvor det er enkelt å leve uten bil - hele året.
8. Tenk nytt når det gjelder kollektive transportløsninger for eldre som bor usentralt, eller ikke har tilgang på bil.
9. Gjør universell utforming til en premiss for all planlegging.
10. Ansett en stedsutvikler som har som oppgave å jobbe på tvers i kommunen og samarbeide med frivilligheten, befolkningen og næringslivet slik at planer og intensjoner kan bli gjennomført med kvalitet.

# Fra spredt bygd til tett landsby i Iveland

Manglende boligtilbud for eldre og få møteplasser for bygdas ungdommer var noe av utgangspunktet da Iveland kommune gikk i gang med sin sentrumsutvikling. Resultatet i dag er mindre press på omsorgssenteret, og et levende bygdesentrums hvor ulike aldersgrupper bor og omgås i hverdagen. Bred medvirkning, samlokalisering av ulike tilbud, kombinert med en handlekraftig kommuneledelse har vært avgjørende for å lykkes.



**Kommunen som pådriver**  
Gro Anita Mykjåland  
Ordfører, Iveland kommune

En helt avgjørende faktor for gjennomføringen har vært kommunens engasjement og evne til å tenke på tvers av siloer. Kommunen har hele tiden vært en handlekraftig prosjekteier som har brukt alle sine muskler, også økonomisk.

- For en liten kommunen som Iveland har dette vært et stort økonomisk løft. Men gevinsten har vært desto større. Åkleprosjektet har bidratt til at Birketveit har blitt det naturlige møtestedet i bygda, og et attraktivt sted å bo. Den yngste beboeren er i starten av 20-åra og den eldste er over 90. Begge to finner det de trenger i hverdagen rett utenfor døra.

## Åkle

Birketveit, Iveland kommune  
Aust-agder

Innbyggere: 1300  
Prosjekteier: Iveland kommune  
Arkitekt: Ola Roald arkitekter as

Målgruppe: små familier, enslige, yngre- og eldre innbyggere.  
Antall enheter: 38  
Størrelse på leiligheter: fra 55 kvm til 92 kvm, Størrelse på næring og offentlige arealer: 648 kvm  
Ferdigstilt: 2014  
Eieform: sameie

### Aldersvennlig tiltak:

- Lokalisert midt i sentrum av bygda med gangavstand til det meste.
- Variasjon i boligstørrelse bidrar til variasjon i alder.
- Samlokalisering av bibliotek, interiørbutikk, mineralsamling, matbutikk og kafé.
- Attraktive oppholdsområder både ute og inne.

### Suksessfaktorer

- Bred medvirkning, spesielt fra ungdom og eldre
- Tverrsektorelt samarbeid
- God forankring helt til topps i kommunen
- Kommunal handlekraft

### Kontaktperson

Egil Molland, Enhetsleder Drift og utvikling/prosjektleder  
908 75626, egil.molland@iveland.kommune.no

### Mer info

Sintef rapport: Fra universelt utformede bygg til inkluderende områdeutvikling s.112 - 116  
[https://www.sintefbok.no/book/index/1195/fra\\_universelt\\_utformede\\_bygg\\_til\\_inkluderende\\_omraadeutvikling](https://www.sintefbok.no/book/index/1195/fra_universelt_utformede_bygg_til_inkluderende_omraadeutvikling)

# Bofellesskap som offentlig - privat samarbeid

Som beskrevet under «viktige fokusområder» i første kapittel har vi en del boligpolitiske utfordringer i Norge. En av dem er at vi får stadig flere små husholdninger i ulike aldersgrupper. Det kan bidra til at folk letttere blir isolert og ensomme i egen bolig. Ensomhet kan svekke helsen og øke behovet for sosial kontakt. I tillegg til at dette er svært vanskelig for den enkelte kan det føre til stor belastning på de kommunale omsorgstjenestene. Spørsmålet er hva en kommune kan gjøre med dette.

Vindmøllebakken borettslag i Stavanger er et godt eksempel på en prosess hvor man inviterer inn ulike mennesker for at de skal finne sammen og bli enige om hva de kunne tenke seg å ha felles, og hva de vil ha privat. Deretter bygges det et bofellesskap som er i tråd med beboernes ønsker. Men dette er et privat prosjekt med relativt høy inngangsbillett. Mange av de menneskene som vil ha glede av et slik tilbud har ikke nødvendigvis så god økonomi, eller overskudd til å ta eget initiativ.

Det er ikke gitt at private utbyggere ser hensikten, eller har overskudd til å drive slike prosesser som i Vindmøllebakken. I tillegg er ikke de aktuelle beboerne nødvendigvis velstående nok til at de er attraktive kunder. For en kommune derimot, som skal utvikle gode rammer for folks liv, vil det kunne være en naturlig oppgave, men kommunen ønsker ikke nødvendigvis å bygge selv. Her må man søke en god arbeidsdeling mellom offentlig og private både når det gjelder planlegging og finansiering.

Kommunene kan for eksempel skaffe en tomt og invitere inn mennesker med ulik bakgrunn. Kommunen kan gjennomføre prosessen selv, eller knytte til seg konsulenter, men det er viktig at kommunen involverer seg i hele prosessen for å oppnå den ønskede boligpolitiske effekten. Noen av de aktuelle beboerne vil ha dårlig

økonomi og dermed komme inn under ulike ordninger kommunen har råderett over, mens andre kan kjøpe sin egen bolig.

På den måten skaffer kommunen utbyggerne både «kunder» og finansiering til ulike bofellesskapsløsninger. Det burde dermed være et godt grunnlag for samarbeid. Om prosessen lykkes er det mulig at det er utbyggerne som i fremtiden som vil ta initiativ til slike prosesser og invitere kommunen til samarbeid, og ikke omvendt.

## Vinn-vinn situasjon

To grupper som man umiddelbart ser ville ha glede og nytte av hverandre er yngre eldre og enslige forsørgere. I begge grupper er det ensomhetsutfordringer, den ene har overskudd av tid, kunnskap og erfaring, og den andre har underskudd på dette. Gjennom at de eldre deler av sitt overskudd, kan barn få en bedre oppvekst og voksne bli avlastet og det vil kunne bli knyttet bånd mellom mennesker som gjør at noen ville følt ansvar og vist omsorg for de eldre når de blir svekket.

Man kan også tenke seg at yngre trygdede kunne ha ansvar for hagestell og vaktmestertjenester i et borettslag for eldre. Dette ville kunne gjøre hverdagen mer meningsfull, og gi dem en rolle i et velfungerende felleskap.

Det er i det hele tatt mange ulike kombinasjoner av mennesker som kunne ha glede og nytte av hverandre, men utfordringen er å hjelpe dem til å finne hverandre og bidra til at det blir bygget gode felleskapsløsninger.

## 4.2 Døme på bustadprosjekt med noko attåt

Ei tradisjonelt leilegheitsbygg har eit parkeringsanlegg, felles inngang, trapper og heis – og leilegheiter. Andre stader i Norge har i løpet av dei siste åra også fått leilegheitsbygg som i større grad inkluderer fellesområde, og som rettar seg mot meir varierte målgrupper. Det vert lagt til rette for at folk i forskjellige livsfasar og livssituasjonar kan ha eit fellesskap. Her er nokre døme på dette.

### 4.2.1 Liaparken BOB

<https://liaparken.no/> Arkitekt: MAD arkitekter

«I boligprosjektet Liaparken på Nyborg i Åsane er 127 leiligheter med tilhørende fellesgoder og fellesfasiliteter utformet etter tanken om at gode naboer deler på godene.

Utformingen av Liaparken er inspirert av bergensk byggeskikk med smitt og smau og sosiale møteplasser mellom husene. Målsettingen er at arkitekturen skal bidra til å skape formelle og uformelle møteplasser i et bygg som fungerer som et nablag.

Boligprosjektet er en form for terrasseblokk, men fremstår som en samling av småhus og leiligheter med variasjon og egenart i farge, form og materialitet. Variasjonen av fellesarealer gir mange muligheter for å bygge nadolagsånd, skape samhold og møter mellom mennesker. Livet mellom husene i ett bygg!

Liaparkern er et delingsbasert prosjekt der tanken er at beboere kan dele på fellesgoder. Beboerne har to gjesteleiligheter til disposisjon, mulighet for å leie elbil, delsykler og elsparkesykler, fellesrom med kjøkken og terrasse, matkasserom med levering og henting av matvarer, treningsrom, hobbyrom, verksted med verktøy, arbeidshub og kajakk til utlån. Det rike utvalget av felles goder, varer og tjenester, som alle beboere har tilgang på etter ønske og behov, bidrar til et godt, grønt og sosialt naboskap.» (tekst KODE)



Figur 11 Innflyttingskart i slutten av 2022.

#### 4.2.2 Vossogården

Lekvemoen på Voss. Arkitekt: Helen & Hard arkitekter

Her vil kommunalt eigde Voss Eigedom AS bygge 34 leilegheiter, 20 av desse i bufellesskap. Som ein del av strategisk fortetting og sentrumsutvikling på Voss utlyste Voss Eigedom ein arkitektkonkurranse om nye sosiale buformer og miljøvennlig utbygging innanfor sentrumsplanen. Mange fellesfunksjonar og næringsareal er lagt inn i bygget.

*«Prosjektet vil være et forbilde på et fremtidsrettet miljøvennlig bygg i den eksisterende bygdestrukturen på Voss. Målet er at prosjektet bidrar til byliv og et aktivt gatebilde. Dette gjøres gjennom å legge adkomst både fra Uttrågata og fra elvepromenaden, etablere to næringslokaler som kan leies ut mot Uttrågata, legge et av fellesarealene for beboerne ut mot elva og etablere en passasje gjennom kvartalet som kobler Lekvemogata med elva... Parkering i kjellaren.» (tekst KODE)*



Figur 12 Vossogården, illustrasjon Helen & Hard

#### 4.2.3 Vindmøllebakken

Stavanger Arkitekt: Helen & Hard arkitekter

##### Vinner av innovasjonsprisen for universell utforming

##### **«Vindmøllebakken - nyskapende inkluderende boform**

*Vindmøllebakken er en nyskapende, bærekraftig og inkluderende boform i et homogent boligmarked. Den er utviklet for det åpne markedet av en kommersiell aktør og skiller seg fra andre boligmodeller ved at man eier mindre og deler mer. Dette gir både sosial, miljømessig og økonomisk verdi. Gjennom et felles verdigrunnlag og en høy grad av medvirkning har det blitt skapt et unikt hjem og fellesskap i Stavanger for et stort mangfold av beboere i alle livets faser.»*

Sett frå arkitektane si side: <https://helenhard.no/work/vindmollebakken/>



Figur 13 Vindmøllebakken i Stavanger Foto Helen & Hard

#### 4.2.4 Bovieran (konsept)

I samarbeid med Veidekke Bygg <https://bovieran.no>

Leilegheiter med stor felles vinterhage. I Sverige og Danmark er det 32 slike. Dei bygger same type hus alle plasser (stordriftsfordelar). To prosjektet i Noreg, to til under planlegging. Kring 50 leilegheiter pr prosjekt. Målgruppe 50+. Krev flat tomt på 6-7 mål.



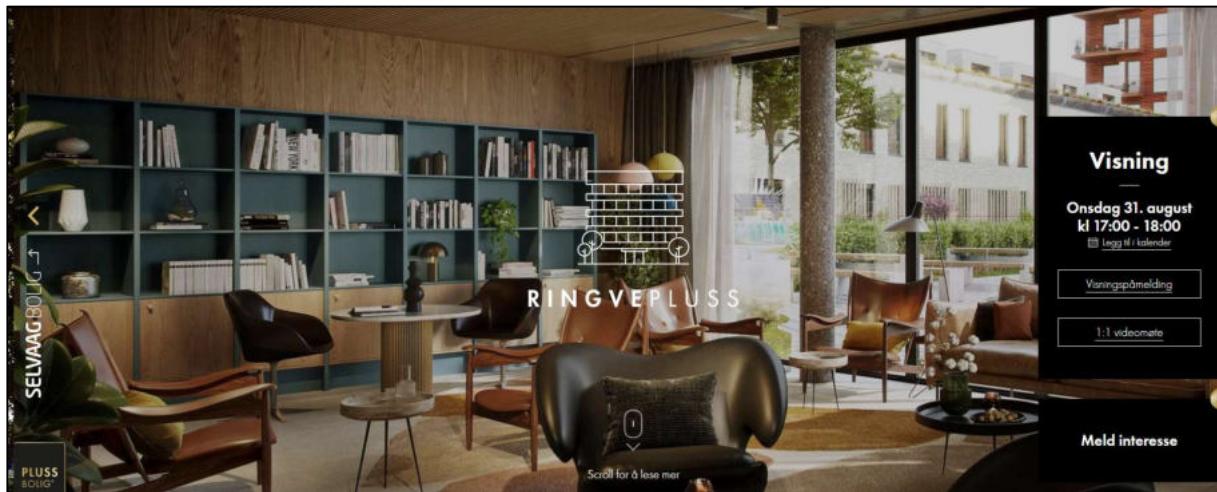
Figur 14 Frå vinterhagen i eit Bovieran-bygg.

#### 4.2.5 Selvåg Plussbolig (konsept)

<https://www.selvaagbolig.no/plussbolig/>

«Med en Plussbolig får du noe av servicen fra hotell inn i boligen - gjennom ekstra service, opplevelser og trygghet. Livet i en Plussbolig er litt enklere. Ved å kombinere service og opplevelser legger Selvaag Pluss forholdene til rette for en innholdsrik og bekymringsfri hverdag. Med en Plussbolig får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.

*Selvaag Boligs Plussboliger finner du sentralt i de store byene i Norge, Stockholm i Sverige, og i Spania.»*



Figur 15 Bustadar med ein smak av hotell - Selvåg Plussbolig.

#### 4.2.6 Teknikken sør

Stavanger INEO Eiendom og Helen & Hard arkitekter. Innflytting i 2025.

<https://ineoeiendom.no/project/teknikken-sor/> «Me bygger fellesskap»

Stavanger kommune la ut tilbodskonkurranse i 2021. Husbanken er ikke i prosjektet.

«Målet er at Teknikken Sør skal bli et foregangsprosjekt som et sosialt bærekraftig boligområde med boliger for alle. Det innebærer også at Teknikken blir et Heime-prosjekt med kvalitetsrike fellesarealer ute og inne, møtesteder hvor mange kan treffes og flere mer intime møtesteder, deleordninger for alt fra fritidsutstyr til biler og en egen kommunikasjonsapp for beboerne.»

Prosjektet ligg på ei kommunal tomt, ca. 10 mål. Stavanger kommune gjennomførte ei moglegheitsstudie saman med Husbanken før konkurranseutlysinga. Husbanken bidreg vesentleg i prosjektet med 50% investeringstilskot for nokre av bustadane.



Figur 16 Skisser frå Teknikken Sør i Stavanger.

#### 4.2.7 Lindhagen

Angedalsvegn 6, Førde.

Her var det tidlegare ein forfallen bygningsmasse, og kommunen gjekk ut med anbodskonkurranse. Husbanken er inne i prosjektet. Kombinert med 5 PU-bustadar med betydelege tilskott frå Husbanken, moglegheiter for Startlån osv.

Frå dette:



Til dette:



#### 4.2.8 Livsløpsbustadar på Dalaneset brygge

Tidlegare industriområde i Mosterhamn, Bømlo.

Her er det bygd 38 leilegheiter med universalutforming og livsløpsstandard. Felles areal og felleshus med kjøken, leikeplass, badestrand og garasjepllass.

Alle leilegheitene godkjent for lån til boligkvalitet frå Husbanken. Dei 24 leilegheitene i byggetrinn 1 er innflytta med en bebuarmiks av unge og eldre. Dei resterande 14 einingane på 68 til 108 kvadrat skal stå ferdig i løpet av 2022 med prisar frå 3.190.000 til 4.690.000 kroner.

Husbanken er inne i prosjektet med fleire gunstige ordningar. Om kommunen og bebuarar skal ha best mogleg nytte av Husbanken sine ordningar, må Husbanken tidleg inn i prosjektet som her i Bømlo.

Stikkord: Aktiv kommune, vite kva ein vil ha, kombinasjonsmogleheter og samarbeid mellom fleire aktørar, god utnytting av Husbankens verkemiddel.



Figur 17 Frå salsprospektet til Dalaneset brygge.

#### 4.2.9 Apotekergarden – livskvalitet på blå resept

Førde.

Næringsareal i dei to nedre etasjane

Omsorgsbustadar for eldre i 3. etasje (+ 2 stk i 4. og 5. etg)

19 sjølveigande bustadar i 4.-6. etasje

Parkeringsgarasje

Bygd på privateigd tomt. Open anbodskonkurranse. Mva kompensasjon og 50% investeringstilskot frå Husbanken på deler av bygget. Vert ferdig i desse dagar.



Figur 18 Skisse av Apotekergarden i Førde.

#### 4.2.10 Utbygging i Bekkjarvik

Eit døme på eit bygg med mange funksjonar og bustadar for forskjellige målgrupper finn me i strandkanten i Bekkjarvik. Parkering i kjellaren – under havnivå, næringslokale, servering og butikkar

i 1.etasje/gateplan, eldrebustadar i 2. etasje (kommunale, med gode tilskot frå Husbanken) og leilegheiter for sal i den opne marknaden i 3. etasje.

Dette er løysingar som skaper liv.

#### 4.2.11 Helgetun

I Sædalens i Bergen finn me Helgetun, 31 topp moderne leilegheiter med eigen terrasse, livsløpstandard og fornuftig leigepris. Fellesareal for sosiale aktivitetar og fellesmåltid.

##### [Helgetun – en alderdom å glede seg til](#)

Byggeår 2019, Facebook: Helgetun Bolig <https://helgetunbolig.no/>

Det er lange ventelister på å flytte inn. Stiftinga GC Rieber Fondene har investert 40 millionar kroner i prosjektet, og det kunne vere interessant om eigarskapsmodellen kunne vere gjennomført i Øystese, med til dømes Sparebankstiftinga Hardanger som investor og eigar.

*«Levealderen vår går stadig oppover og vi holder oss friskere enn før. Derfor er det et paradoks at mange kjeder seg og føler seg ensomme og unyttige som pensjonister. Helgetun er et pilotprosjekt – eller nærmere forklart et sosialt eksperiment – der målet er at beboerne skal holde seg psykisk og fysisk friskere, ha lavere medisinbruk og bli boende hjemme lenger enn gjennomsnittet. Vårt motto er nemlig: **Det skal være kjekt å bli gammel!**»*

*«Helgetun er det største satsingsprosjektet til **GC Rieber Fondene** gjennom tidene. Vi ønsker å gi til inspirasjon til fremtidige boligprosjekter for seniorer. Professor Bettina Husebø ved Senter for Alders- og Sykehjemsmedisin er tilknyttet prosjektet. Hun ønsker å forske på Helgetuns beboere over flere år. Hun mener at fellesskapet og aktiviteten som boformen legger opp til, blant annet vil minske risikoen for demens.»*



Figur 19 Teikningar av Helgetun.

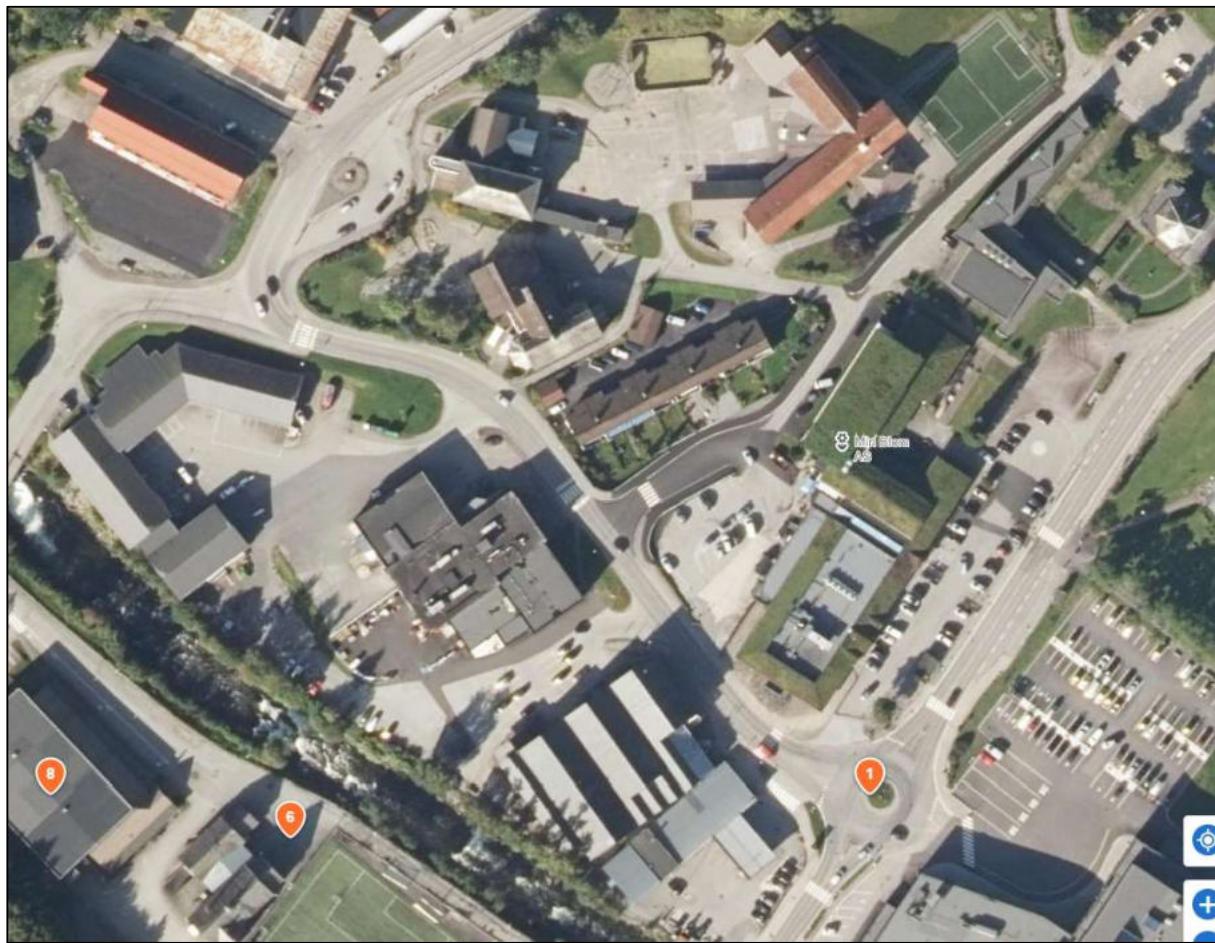
#### 4.3 Husbanken som utløysande faktor for å få ting til

I mange av døma på utbyggingsprosjekt som me har sett i førre avsnitt, er Husbanken sine verkemiddel sentrale for å få prosjekta realisert. Husbanken si rolle, i samarbeid med kommunane, med å få gjennomført bustadprosjekt som når mange målgrupper, er særsviktig.

Husbanken ynskjer å komme tidleg inn i planleggingsprosessane. Dei har mykje kunnskap og erfaring å bidra med i tillegg til tilskots- og finansieringsordninga.

Med den demografiske utviklinga me ser i åra framover er bygging av gode bustadar for eldre tvingande nødvendig.

#### 4.4 Korleis kan Øystese skape ein attraktiv timinuttarsby?



Figur 20 Øystese sentrum er prega av store bygg som tildels ligg orientert i forskjellige retningar med store asfaltflater inni mydlo. Kjelde 1881.no.

Som me har lest tidlegare i kapittelet er det mykje ein kan gjere for å skape eit meir kompakt og meir attraktivt sentrum. Sentrum i Øystese har potensiale til å verte meir attraktivt, og det har potensiale for ei stor auke bustadar – både sjølveigande og for utleige - midt i sentrum. Me har ikkje svaret på korleis dette skal løysast i detalj i denne planen, men me meiner det er verdt å arbeide vidare med.

Undersøkinga «*Tettstadane våre sett frå handels- og tenesteytande næringar sin ståstad.*» til Kvam Næringsråd i 2021 viser at Øystese truleg har potensiale for å utvikla eit trivelegare og koselegare sentrum.

##### TETTSTADEN SIN ATTRAKTIVITET

Med stikkord som variert tilbod av møteplassar, handel, tenester og kulturaktivitetar.

**Har folk lyst til å komme til sentrum? Er det kjekt, triveleg og koseleg?**

for alle svara: Ja: 86%, ja - men kunne vore betre 10% og nei 4%

	Ja	ja - men kunne vore betre	nei
Strandebarm	100 %		
Tørvikbygd	100%		
Norheimsund	88%	12%	
Øystese	78%	11%	11%
Ålvik	100%		

Figur 21 Frå Kvam Næringsråd si undersøking 2021.

## Kva ynskjer me?

Me ynskjer oss eit meir levande sentrum - dag, kveld og helg. Det kan leggjast til rette for livet mellom husa. Fleire bustadar i sentrum, gjerne som nye etasjar på eksisterande bygningar – gjere det trivelegare – tydelegare gateløp – møteplassar – arkadar/kunne gå tørrskodd ein regnsversdag - nærings- og kontorlokale – trekkje parkering ned i bakken eller ut i randsona av sentrum.

Sentrum kan strammast opp, med mest mogleg av det som trengs i kvarldagen i sentrum. Å bygge i høgda vil gje betre utnytting av areala, men høge bygg tek og rom og plass på bekostning av luft, lys og utsikt hjå andre. Bygge og fornya kreativt med fleire funksjonar i same bygg – tidlegare i kapittelet ser me fleire god døme på dette.

Det er viktig at vidare bustadutbygging, utvikling av infrastruktur og næringsutvikling gjev positive bidrag til Øystese – ikkje berre i tale rutemeter, men også i positive bidrag til fysiske stadkvaliteter, uteromskvalitet og estetikk. Areala for opphold og ferdslle må vera gjennomtenkte, innbydande, lyse, robuste og tilgjengelege.

Gode møteplassar handlar både om fysisk tilrettelegging og sosialt samspel. Det er særskilt viktig at utbygging legg til rette for at folk møtast «automatisk». Ein stadig større del av hushaldna er ein og to personar – og fysisk utforming av nærmiljøa våre legg føringar på korleis kvarldagen opplevast.

Betre tilgjenge til elva og fjorden frå sentrum. Sambandet mellom områda i sentrum kan verte betre, som t.d. med gangbru over elva mellom Holmatun og Hardangersenteret.

Er det mogleg å skape betre rom for festivalar i sentrum? I samband med nytt idrettsanlegg i Busdalalen? Utvida Øystesekaien ut i sjøen med utfylling og/eller trekai og få til større kaiområde for rekreasjon når kommunal kai vert etablert i samband med industriområde i Skarpen?

Øystese ligg mellom fjord og fjell – med levande landbruk, hjort i skogen og verdas vakraste utsikt. Det er ein sjeldan miks som me må nytte så godt som me kan.

### 4.4.1 Liv Rom Hus - Arkadelangs i Øystese

I 2016 laga Terskel arkitektar AS & Urban Rabbe arkitekter AS ei moglegheitsstudie for sentrumsvitalisering i Øystese på oppdrag frå Kvam herad.

Rapporten finn du på Kvam herad sine heimesider [Moglegstudie 2016 - Øystese sentrum](#)

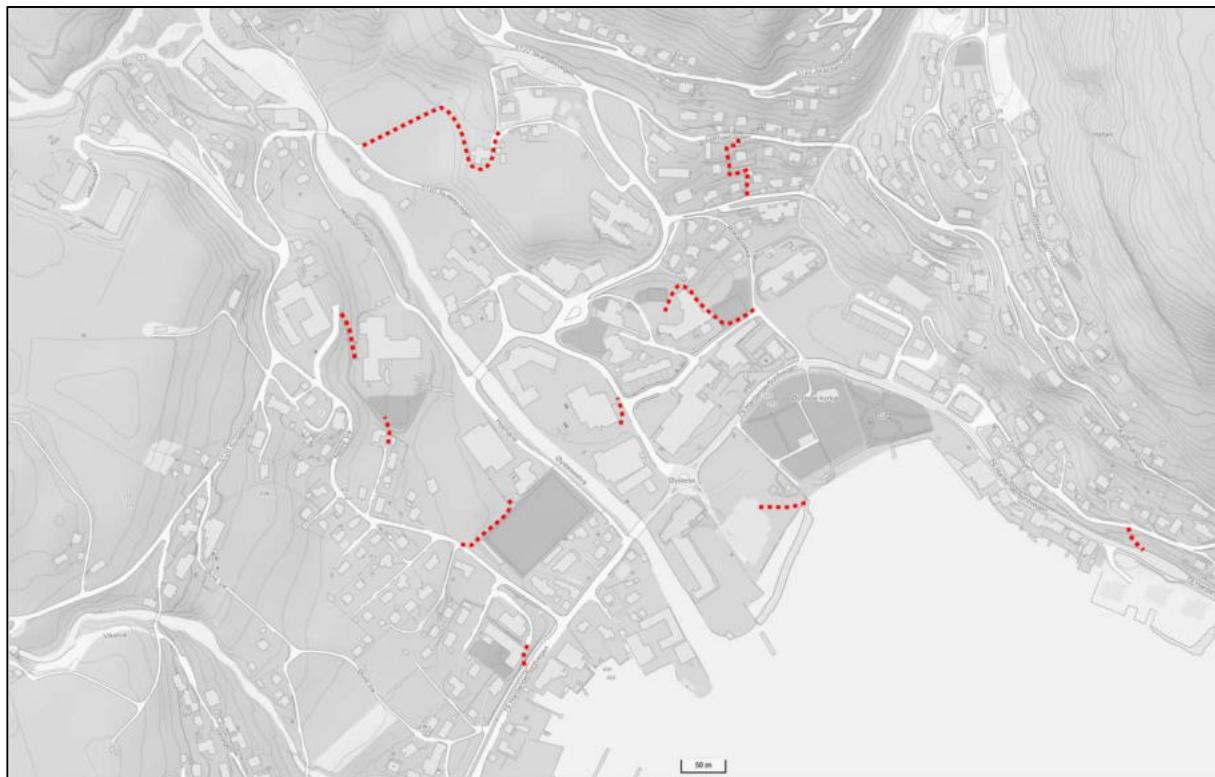
Det er eit godt stykke arbeid som fortener å verte teken fram i ny og ne, og mykje er relevant for den vidare utviklinga for Øystese sentrum. Dei skildrar eit framtidig Øystese sentrum som tek vare på kvalitetane me finn i dag, lager eit sentrum der det er kjekt å vere med liv mellom husa, innbydande fasadar med arkadar der ein kan gå tørrskodd uansett vær, legg meir til rette på dei gåande og syklande sine premiss, gje god tilgjenge til fjorden og Øysteseelva frå sentrum, knytt næring og kultur tettare på kvarldagen og ikkje minst, foreslår ei fortetting med bustadar i sentrum som gjer liv til alle døgerets tider.



Figur 22 Frå moglegstudien 2016. Kjelde: Urban/Rabbe/Terskel «Arkadelangs i Øystese» frå 2016.

#### 4.4.2 Mikromobilitet

I dag er det fleire «stikkvegar», snarvegar ol som anten er lagt til rettes for eller som har oppstått «av seg sjølv». I framtida vert det viktig å erstatte desse med gode lyse areal som inviterer til å bruka dei, slik at «timinuttarsbyen» blir så stor som mogleg. Altså at rekkevidda ved gange vert oppretthalden, utvikla og ikkje bygd ned med hindringar.



Figur 23 Snarvegar i Øystese, tilrettelagde og nokre som har komme av seg sjølv. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.  
Kartkjelde: Norgeskart.no



Figur 24 Frå Mikjelsflaten, "bak" barneskulen til skuleplassen. Foto: Vidar Østerbø, Norconsult.

I framtida er det viktig at me planlegg for innbydande snarvegar, som ikkje er skumle, men der folk i alle aldrar kan ta seg fram effektivt mellom hus og trafikkerte areal på ein trygg måte. Prinsippet vil også gjelda for areal inne i større bygningar, mellom store bygg i sentrum og i bustadområda, slik at kvarldags- og mikromobiliteten blir stimulert.

#### 4.5 Vidare arbeid for å utvikla Øystese sentrum – Gnist

Det finst mange arbeidsmåtar og tilnærmingar for å sjå ei sentrumsutvikling i eit samla perspektiv.

Stadanalyse

Arkitektkonkurrsar

Moglegheitsstudier

Parallelloppdrag gjennom Bylivsenteret

m.m.

God planlegging av Øystese sentrum krev eit engasjement frå Kvam herad, både som planstyresmakt, grunneigar, tenesteytar, ressursar til plan- og prosjektarbeid m.m. Eit kommunalt engasjement er også ein føresetnad for at Vestland fylkeskommune skal engasjere seg i eit utviklingsarbeid.

#### Kva er Gnist-programmet?

På DOGA (Design og arkitektur Norge)sine heimsider kan me lese om [Gnist — innovasjonsprogram for steds- og næringsutvikling i lokalsamfunn](#)

*«Gnist er et innovasjonsprogram for kommuner som vil jobbe på nye måter med steds- og næringsutvikling. Programmet gir kommunene ny kompetanse, metoder og verktøy for å ta tak i sine spesifikke utfordringer, og snu disse til muligheter med konkrete løsninger sammen med innbyggere og næringsliv.»*

Gnist er et samarbeid mellom DOGA, Nordic Edge, Distriktsenteret, KS, Innovasjon Norge, Siva og Nasjonalt program for leverandørutvikling (LUP).

Det er berre kommunar, med si eiga spesifikke problemstilling, som kan melde seg på i konkurransen om å vere med i GNIST-programmet. Kommunane må vinne i konkurransen med andre kommunar om deltaking.

Programmet er særleg retta mot distriktskommunar, men er ope for alle kommunar som er oppteken av å bygge attraktive lokalsamfunn.

Ein førebuande del i Gnist-programmet heiter «Gnist kompetanse». Her har tilsette frå Kvam herad delteke tidlegare år. Programmet er oppdatert for hausten 2022. Sjølve gjennomføringa av konkret utviklingsarbeid kallast «Gnist løsninger». Søknadsfrist kring årsskiftet 2022/23, avklaring kva

kommunar som vert med og oppstart tidleg på året 2023 og avslutning hausten 2023. Det vert sett saman eit team for kvar kommune som skal arbeide med problemstillinga som er definert i kvar einskild kommune sitt prosjekt.

I eit Gnist-prosjekt vert grunneigarar og huseigarar engasjerte. Det kan leggje grunnlag for radikal tenking i høve det som er nosituasjonen og med gode løysingar som resultat.

Eit tenkt døme på eit av mange tiltak (berre for å få tankane til å spinne..):

COOP vert bygd om, og nybygg vert sett opp med 90 graders vinkling i høve dagens bygg. Parkering i kjellar, butikk og næring i 1. etasje, bustadar for eldre med 50 % investeringstilskott frå Husbanken i 2. etasje, og sjølveigande leilegheiter i 3.etasje. Lage innebygde bruer over gateløp til nabobygg. Lage uterom som er attraktive, gateløp som er hyggelege og funksjonelle, kontakt mot Øysteseelva, etablere nye siktlinjer gjennom sentrum osv.

<b>TILTAK: Gnist prosjekt 2023 for tettstaden Øystese</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
Kbam herad legg inn Gnist-deltaking i budsjettet for 2023 (kr.200.000 + 20-30% stilling i 2023)	I budsjettprosessen hausten 2022 for Kbam herad sitt budsjett for 2023.
Utvikling av eit attraktivt Øystese sentrum – innanfor det som i dag er kjernen av sentrum. Ei god avgrensing gjev realisme i høve omfang av arbeidet, og vidare i høve gjennomføring av tiltak.	
For å få eit godt prosjekt og for å nå opp i konkurransen med andre kommunar, må problemstillinga for prosjektet vere gjennomarbeida	
Kontakt DOGA – for spørsmål om Gnist Malin Kock Hansen Seniorrådgiver   Innovative byer og lokalsamfunn (+47) 959 24 953 mkh@doga.no	

#### 4.6 Vestland fylkeskommune, lokalsamfunnsutvikling og Grøn region Vestland

##### **Planprogrammet for «Regional plan for senterstruktur og berekraftige lokalsamfunn»**

Vestland fylkeskommune har tilsette som arbeider med lokalsamfunnsutvikling på forskjellige nivå og kring forskjellige tema. Det dreier seg mellom anna om næringsutvikling, tettstadutvikling, bulyst, arbeid for å bidra til levande lokalsamfunn mm.

## Mål i utviklingsplanen

### Mål 1

Vestland som det leiande verdiskapingsfylket og nasjonal pådrivar for eit regionalisert og desentralisert Noreg

### Mål 2

Klima og miljø som premiss for samfunnsutvikling

### Mål 3

Lokalsamfunn som ramme for gode kvarlagsliv i heile Vestland

### Mål 4

Like mogelegheiter til å delta i verdiskaping

Planprogrammet for «*Regional plan for senterstruktur og berekraftige lokalsamfunn*» er no på høyring. Vestland fylkeskommune inviterer alle til å kome med høyringsinnspeil innan 23. september 2022. Tema for som er føreslegne for planprogrammet er : Senterstruktur, utbyggingsmønster og arealbruk, lokalisering av arbeidsplassar, tenester og tilbod , utforming av omgjevnader, bustadpolitikk og born og unge - trivsel og tilhørsel.

Som me ser – fylkeskommunen ynskjer å arbeide med tema som er tekne opp i Masterplan Øystese 2060

[Planprogram med høyringsfrist 23.september 2022](#)

## Grøn region Vestland

Vestland fylkeskommune har i samarbeid med Innovasjon Norge på vegne av Næringsforum Vestland engasjert EY i utarbeidinga av Grøn region Vestland. Dette er eit arbeid som mellom anna seier noko om kor det offentlege vil nytte sine verkemidlar i næringsutviklinga i åra som kjem. Arbeidet er av sjeldan høg kvalitet, og er verdt å sette seg inn i. I hovudrapporten er det identifisert over 250 grøne innovasjonsprosjekt/verksemder, og det vart peika ut 16 hubar med stort potensiale for grøn næringsutvikling og industriell symbiose.

### [Grøn region Vestland](#)

I regional rapport for «Indre Vestland», finn me blant dei fem anbefalte satsingane:

### [Regional rapport Indre Vestland \(inkl Hardanger\)](#)



Figur 25 Frå Grøn region Vestland.

## Samspel med Vestland fylkeskommune i vidare utvikling av Øystese

Lokal samarbeidspartner for fylkeskommunane er primært dei lokale kommunane. Om fylkeskommunen skal nytte sine ressursar til lokalsamfunnsutvikling i Kvam generelt, og i Øystese i dette tilfellet, så er politisk og administrativt kommunalt engasjement i Kvam ein føresetnad. Om dei fylkeskommunale ressursane skal kome Øystese til gode, lyt arbeidet forankrast i Kvam herad.

Fylkeskommunen har særskilte kompetanse i lokalsamfunnsutvikling, som til dømes har vore viktige sidan 1990-talet i utviklinga av Norheimsund.

TILTAK: Pilotprosjekt – berekraftige og attraktive tettstader – knytt til Grøn region Vestland	
Skildring	Tidshorisont
Med utgangspunkt i Masterplan Øystese 2060, kan Kvam herad og Vestland fylkeskommune engasjere seg i vidare utviklingsarbeid for Øystese? Kanskje kan timuttarsbyen Øystese vere ein pilot vidare i høve utviklinga av berekraftige og attraktive tettstadar i Vestland? Ref. tematikken i Grøn region Vestland	Straks

#### 4.7 Kvam herad og politisk arbeid med lokalsamfunnsutvikling KS har i sitt «folkevalgprogram» ein [«Folkevalgtdag i samfunnsutvikling»](#)

«Som valgt representant for innbyggerne i kommunen din har du ikke bare fått et ansvar for at folk får de tjenestene de trenger. Du har også påtatt deg en rolle som lokal samfunnsutvikler. KS tilbyr fordypningsdag i by- og stedsutvikling.

Dette er kanskje noe av det mest spennende å være med på for en folkevalgt. Samtidig er samfunnsutvikling et begrep som ofte er vanskelig å fylle med innhold. Når kan vi egentlig si at vi har vært med på å utvikle det samfunnet vi har påtatt oss et ansvar for?

Denne folkevalgtdagen er ment å være til hjelp på veien til å forstå nettopp dette enda bedre. Dagen handler om hva det kan innebære å utvikle attraktive og levende byer og tettsteder. Det opplegget du nå blir en del av skal gi hjelp på veien til å definere enda klarere hvilket potensial som finnes i din kommune. Ikke minst handler dagen om hva som må til for å realisere mulighetene som finnes. KS håper denne fordypningsdagen bidrar til at dere som folkevalgte blir tryggere i rollen som samfunnsutvikler. En trygghet i samfunnsutviklerrollen kan gi grunnlag for enda mer vekstkraftige og fremtidsrettede byer og tettsteder i landet vårt.

For å gjøre byene og tettstedene vekstkraftige, fremtidsrettede og bærekraftige, trengs det en helhetlig politikk som kobler på tvers av ulike virksomhetsområder og fremmer kvalitet. Først da blir de attraktive for innbyggere og næringsliv. Å gi retning for samfunnsutviklingen krever at du som lokalpolitiker tar politisk lederskap. Denne folkevalgtdagen skal styrke kunnskapsgrunnlaget for hvordan lederskapet kan utøves på en god måte. Dere får innsikt i hvilke konkrete metoder dere kan bruke for å gjøre kommunen attraktiv og fremtidsrettet, for eksempel:

- Hva gir god og fremtidsrettet by- og tettstedsutvikling?
- Hvilke styringsredskap bør man bruke (PBL, økonomiske, organisatoriske)?
- Hvordan kan du som politiker spille på lag med innbyggere, næringslivet og egen administrasjon for å få dette til?

Folkevalgtdagen er utviklet i samarbeid med Norske arkitekters landsforbund (NAL) og By- og regionsforskningsinstituttet (NIBR).»



Foto: 8 Per Magne Normann.



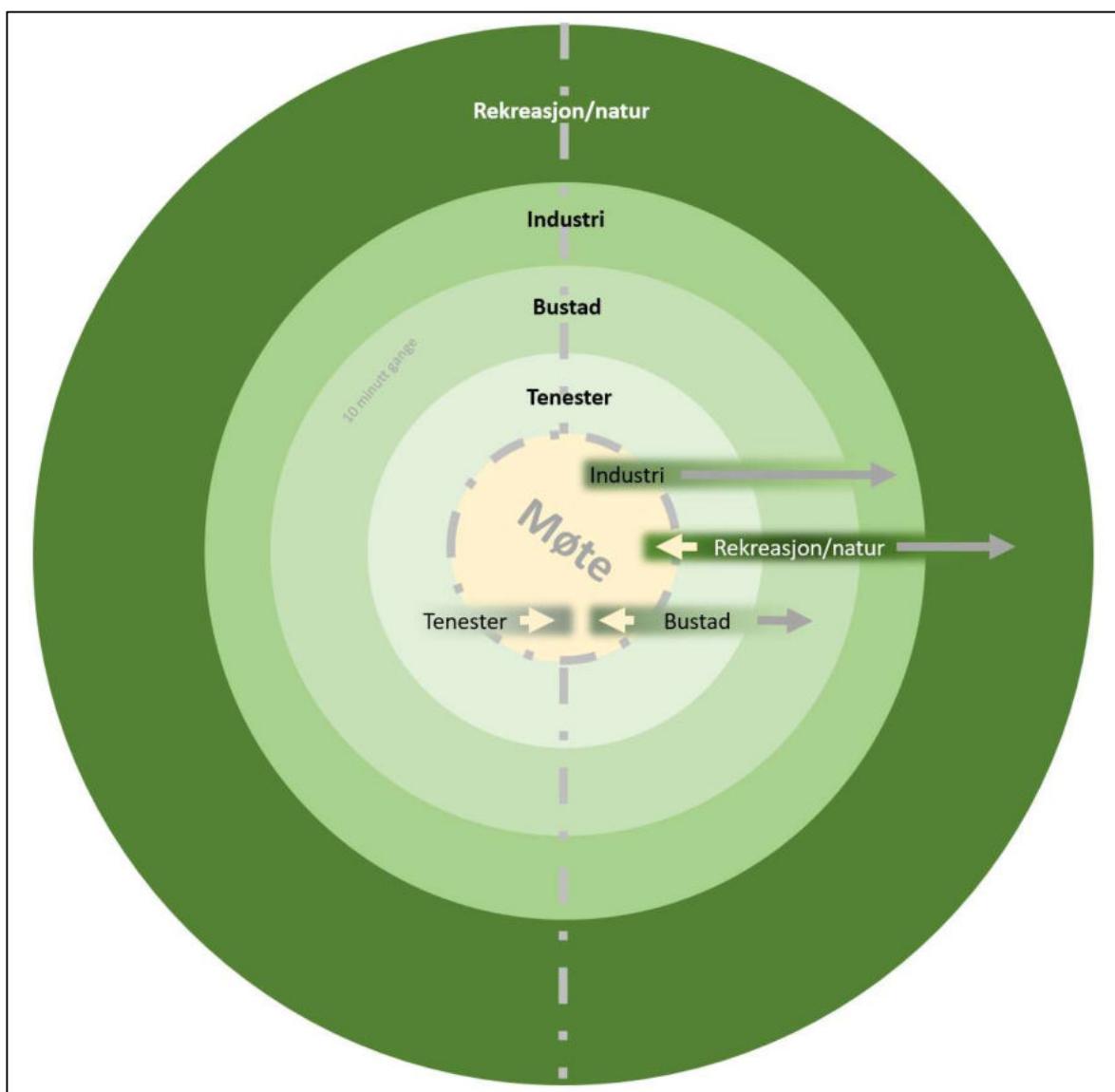
Foto: 9 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 5 Arealstrategi

Areal er eit knapt gode og nokre føremål utelukkar andre. Noko areal får nye føremål då tidlegare føremål ikkje lengre er aktuelle. Nokre føremål er alltid aktuelle, så som kulturminne og bustadar. I framtida bør ein ha eit opplegg for kva føremål som best lever saman og kva som bør skiljast. Til dømes bør (må) tyngre industri bort frå sentrum. Bustadar og tenester må vera lett tilgjengelege i sentrum. Naturen og andre rekreasjonselement bør finna stad i alle arealtypar.

### 5.1 Ulike soner og samanhengen mellom dei

Arealbruken er ein miks mellom mange føremål. Etter nærare sentrum du kjem, dess meir blanda. Det er difor kommuneplanen opererer med omgrepene «sentrumsføremål» og ikkje som dei andre: bustad – industri/lager – friområde osv. kvar for seg. For å oppnå berekraftig arealbruk må transportavstandane vere korte, trafikktryggleiken må vere god, mm. Tiltak som ikkje lever så godt saman må skiljast og flyttast når tida er moden for det. Til dømes viser me i figuren under, at tung industri bør flyttast ut i ei eiga «sone», eller til lokalitetar som kan tola dei støy/støv/lukt-plagene det medfører, men ikkje lengre ut enn at transportavstanden er høveleg.



Figur 26 Ved endring i arealbruken er det ønskjeleg at bustadar og tenester finst sentralt i tettstaden, at industri (tyngre), flyttar ut av sentrum og at rekreasjonsareal og natur er tilgjengeleg i alle soner.

Naturlegvis er areaala for rekreasjon størst i avstand frå tettstaden, men det er ønskjeleg at me finn att dei kvalitetane og dyrkar dei i alle område. Også sentralt i tettstaden. Det er ikkje unaturleg å forventa at framtidige industriområde har høg kvalitet på sine uteområde, at utelagring og mellomlagring av tyngre føremål vert organisert slik at det ikkje er skjemmande for omgjevnadene. At ein også i desse områda kan ha noko å kvila auga på.

I Øystese er landbruket og kulturlandskapet representert i alle «soner» og dette må takast omsyn til. Matjord kan og i større grad enn i dag nyttast til meir enn grasproduksjon. Til dømes grønsaksproduksjon, bær og fruktdyrking. Potensiale for næringsutvikling er stort og det vil gje eit endå flottare kulturlandskap.

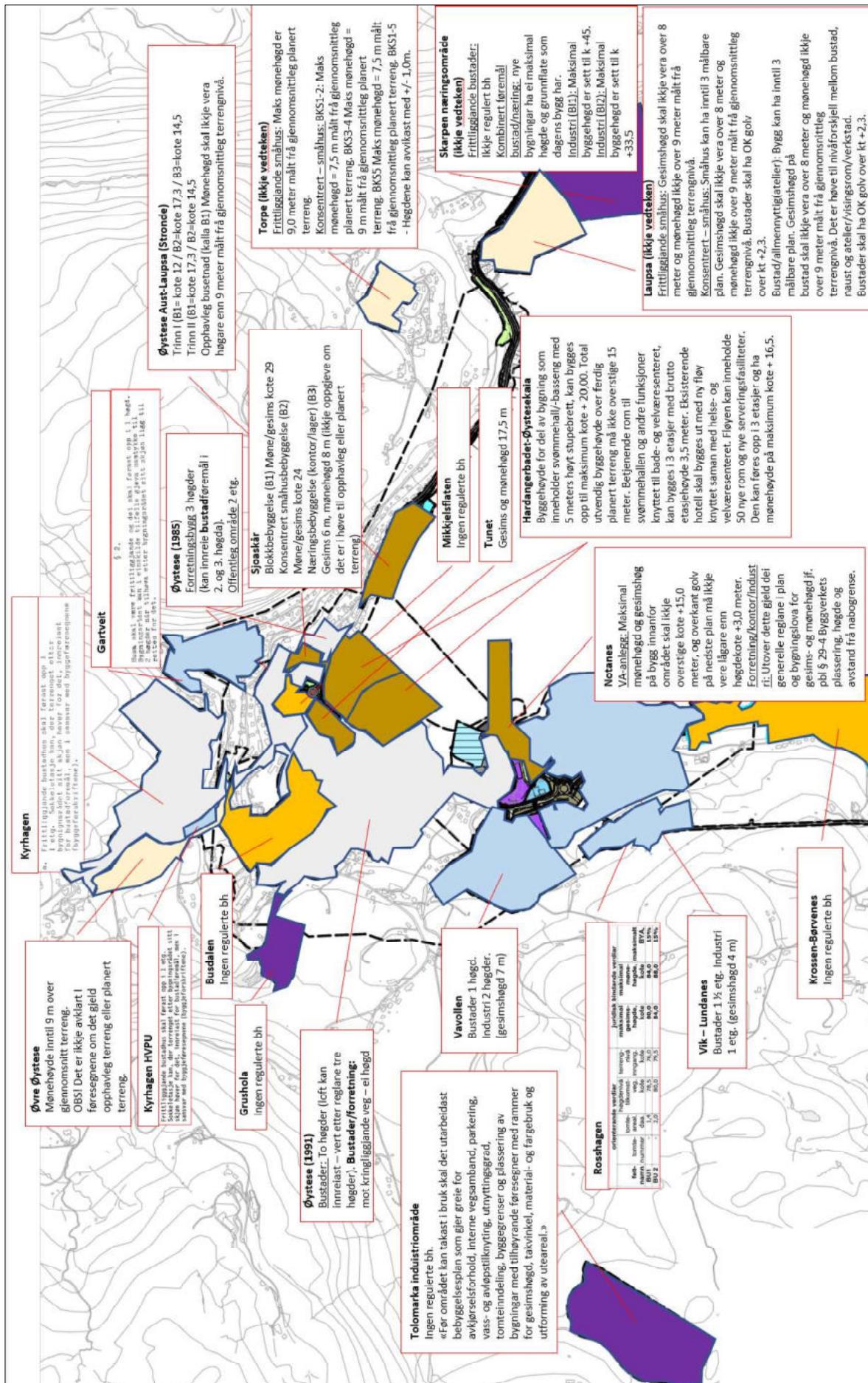
## 5.2 Byggehøgder og fortetting

Potensiale for nye næringsbygg og nye bustadar i sentrum og utanfor sentrum vil vere avhengig av framtidig tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder. Status for regulerte byggehøgder i Øystese i dag er svært samansett. Kartet på neste side og tabellen på dei neste sidene, viser eit samansurium av føresegner for byggehøgder som er gjeldande i dag. Det er ikkje råd å få oversyn. Me tek dette med for å vise at det er komplisert og vanskeleg for ein utbyggjar å få tak på kva som er lov og kva som ikkje er lov. Og vidare, kva bør tillatne byggehøgder i Øystese vera i framtida?

Fastsetjing av byggehøgde skjer i reguleringsplan og det må mellom anna takast omsyn til

- Siktliner og utsikt
- Omkringliggjande eksisterande bygg som framleis skal stå
- Omkringliggjande terren
- Luft og lys kring bygningane
- Heilskapleg planlegging

I oversikta: KPA = kommuneplanen sin arealdel.



PlanID	Namn	Gjeld ande	Endringar i kraft av KPA	Byggehøgde																																
19880004	Krossen-Børvenes	X	80, B81, B82, GRS48	Ingen regulerte																																
19840001	Vik-Lundanes	X	VA2, N47, B84	Bustader 1 ½ etg. Industri 1 etg. (gesimshøgd 4 m)																																
20170003	Notanes	X	Ikkje oppgjeve	<p><u>V-A-anlegg:</u> Maksimal mønehøgd og gesimshøgd på bygg innanfor området skal ikkje overstige kote +15,0 meter, og overkant golv på nedste plan må ikkje vere lågare enn høgdekote +3,0 meter.</p> <p><u>Forretning/kontor/industri:</u> Utover dette gjeld dei generelle reglane i plan og bygningslova for gesims- og mønehøgd jf. pbl § 29-4 Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense.</p>																																
20020005	Rosshagen	X		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">orienterende verdiar</th> <th colspan="4">juridisk bindande verdiar</th> </tr> <tr> <th>felt- namn</th> <th>tomte- nummer</th> <th>tomte- areal, daa,</th> <th>høgdenivå tilkomst- veg, kote</th> <th>terren- nivå inngang, kote</th> <th>maksimal gesims- høgde, kote</th> <th>maksimal møne- høgde, kote</th> <th>maksimalt BYA, 15%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BU1</td> <td>-</td> <td>1,4</td> <td>78,5</td> <td>76,0</td> <td>80,0</td> <td>84,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BU 2</td> <td>-</td> <td>2,0</td> <td>80,0</td> <td>79,5</td> <td>84,0</td> <td>88,0</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	orienterende verdiar				juridisk bindande verdiar				felt- namn	tomte- nummer	tomte- areal, daa,	høgdenivå tilkomst- veg, kote	terren- nivå inngang, kote	maksimal gesims- høgde, kote	maksimal møne- høgde, kote	maksimalt BYA, 15%	BU1	-	1,4	78,5	76,0	80,0	84,0		BU 2	-	2,0	80,0	79,5	84,0	88,0	15%
orienterende verdiar				juridisk bindande verdiar																																
felt- namn	tomte- nummer	tomte- areal, daa,	høgdenivå tilkomst- veg, kote	terren- nivå inngang, kote	maksimal gesims- høgde, kote	maksimal møne- høgde, kote	maksimalt BYA, 15%																													
BU1	-	1,4	78,5	76,0	80,0	84,0																														
BU 2	-	2,0	80,0	79,5	84,0	88,0	15%																													
19740001	Vavollen	X	40% BRA	Bustader 1 høgd. Industri 2 høgder. (gesimshøgd 7 m)																																
19910002	Øystese sentrum	X	S9, N48a, N48, SBH19, B91	<u>Bustader:</u> To høgder (loft kan innreiaast – vert etter reglane tre høgder). <u>Bustader/forretning:</u> mot kringliggjande veg – ei høgd																																
19880003	Grustaket Vik	X		Ingen regulerte																																
20080004	Busdalen	X	LNF27, LNF28, S10 og 40% BRA	Ingen regulerte																																
20090006	Øvre Øystese	X		Mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnitt terregng. OBS! Det er ikkje avklart i føresegnene om det gjeld opphavleg terregn eller planert terregn.																																
20100002	Tunet	X		Gesims og mønehøgd 17,5 m																																
20010006	Mikjelsflaten	X	OTP66	Ingen regulerte																																
19790003	Kyrhagen	X	40% BRA	<p>a. Frittliggjande bustadhus skal førast opp i 1 etg. Sokleletasje kan, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjon høver for det, innreiaast for bustadføremål, men i samsvar med byggforskriftene.</p>																																
197600001	Gartveit	X	40% BRA	<p>§ 2.</p> <p>Hus skal være frittliggjande og dei skal førast opp i 1 høgd. Bygningsrådet kan i einskilde tilfelle gjøva samtykke til at husa skal få høgder når tilhøva etter bygningsrådet sitt skjon ligg til rettes for det.</p>																																
20090013	Kyrhagen HVPU	Ikkje oppgi eve		Frittliggjande bustadhus skal førast opp i 1 etg. Sokleletasje kan, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjon høver for det, innreiaast for bustadføremål, men i samsvar med byggføresegnene (byggforskriftene).																																
20130001	Sjoaskår	X		Blokkbbebyggelse (B1) Møne/gesims kote 29 Konsentrert småhusbebyggelse (B2) Møne/gesims kote 24 Næringsbebyggelse (kontor/lager) (B3). Gesims 6 m, mønehøgd 8 m (ikkje oppgjeve om det er i høve til opphavleg eller planert terregn)																																
19850006	Øystese sentrum	X	OPT66, OPT48 og 40% BRA	Forretningsbygg 3 høgder (kan innrei bustadføremål i 2. og 3. høgda). Offentleg område 2 etg.																																
201000019	Øysteskaien- Hardangerbadet	X	S12, SBH20,PARK5	Byggehøyde for del av bygning som inneholder svømmehall/-basseng med 5 meters høyt stupebrett, kan bygges opp til maksimum kote + 20,00. Total utvendig byggehøyde over ferdig planert terregn må ikke overstige 15 meter. Betjenende rom																																

PlanID	Namn	Gjeld ande	Endringar i kraft av KPA	Byggehøgde
				til svømmehallen og andre funksjoner knyttet til bade- og velværesenteret, kan bygges i 3 etasjer med brutto etasjehøyde 3,5 meter. Eksisterende hotell skal bygges ut med ny fløy knyttet saman med helse- og velværesenteret. Fløyen kan inneholde 50 nye rom og nye serveringsfasiliteter. Den kan føres opp i 3 etasjer og ha mønehøyde på maksimum kote + 16,5.
20100011a	Fv 7 Laupsa – Øystese aust (Stronde)	X		Trinn I (B1= kote 12 / B2=kote 17,3 / B3=kote 14,5 Trinn II (B1=kote 17,3 / B2=kote 14,5 Opphavleg busetnad (kalla B1) Mønehøgd skal ikkje vera høgare enn 9 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå.
20120012	Torpe		Ikkje nemnd i kommuneplanen	Ikkje vedteken
20100033	Laupsa		Ikkje nemnd i kommuneplanen	Ikkje vedteken
20200001	Skarpen næringsområde		Ikkje nemnd i kommuneplanen	Ikkje vedteken

I 2060 vil det truleg vera trong for høgare bygningar enn det som er regulert i dag. Høgare bygg kan styrke Øystese, både som bu- og arbeidsstad. Føresetnaden for dette er at byggehøgdene er avstemt med god byggeskikk og at plasseringa av høgare bygg vert gjort på ein omsynsfull måte.

TILTAK: Sikra tilstrekkeleg byggehøgde i områdeplanen for Øystese	
Skildring	Tidshorisont
Gje innspel til områdeplanen om å sikra føresegner som avklarar at framtidige byggehøgder i Øystese sentrum som ikkje vert for låge. Utgreiing om og fastsetjing av framtidige byggehøgder føreset bruk av fagkompetanse. Eit slikt arbeid må vera ein del av områdeplanen for Øystese. Syta for politisk avklaring med Kvam heradsstyre om at dette vert teke opp som tema i områdeplanen.	Straks



Foto: 10 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 6 Fjorden, elvane og grøntområde i sentrum

Såkalla blågrøne strukturar og areal – fjorden, elvane, bekkane og grøntområde som parkane, kyrkjegarden, plantning og naturområde – er viktige på fleire måtar. God planlegging og tilrettelegging trekker naturmangfaldet inn i sentrum, det tek hand om aukande mengder med overvatn og det er ei kjelde til trivsel og livsglede for buande og dei som kjem på besøk.

### 6.1 Fjorden

Tilgjenge og nærliek til fjorden kan verte betre i Øystese.

#### 6.1.1 Strandpromenade Stronde - Lundanes

Den offentlege gangvegen i forkant av Stronde kan vidareførast på pålar framfor Øysteselandet, til Øystesekaien. Vidare på eksisterande gangveg framfor hotellet, ny bru over til Betongen, ny bru over til Evjo og ny bru over Vikelva og gangveg vidare til Lundanes og Storeteigen. Strandpromenaden kan fleire plassar knytast saman med turnettet som Liv og lyst Øystese har lagt fram.



Figur 27 Grøn stipla strek viser framtidig strandpromenade. Dei fire bruene bør bli ein signatur for Øystesebukta. Det vil krevja omtanke og god planlegging. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult. Kartkjelde: Norgeskart.no

#### 6.1.2 Marine økosystem

Me ser ikkje så mykje til livet under vassflata i kvardagen. Det kan synast å verre homogent, men det det er eit av de mest heterogene økosistema på planeten. Det er tusen av samfunn av levande vesen som lever i disse økosistema og er stader fulle av liv. Elvemunningane utgjer ein type marint økosystem, havengene ned til kring 25 meter eit anna økosystem, og dei djupe fjordarmane er noko heilt anna. Det er grunn til å tru at kunnskapen om og medvit kring marine økosystem vil auka i åra som kjem. Bruk av fjorden må gå føre seg på dei maritime økosistema sine premissar.

#### 6.1.3 Båthamn

Me skil mellom båthamn med faste plassar og gjestehamn for dei som er på besøk.

Ei gjestehamn bør vere nær sentrum, slik at vitjande enkelt kan nytte tilboda i sentrum. Dette er til glede for alle partar. I samband med ei gjestehamn er det relativt enkle anlegg som er naudsynt; klevask, sanitæreranlegg, bosshandtering osv. Samlokalisering gjestehamn og bobilparkering er gunstig.

Ei båthamn for lokale og utanbygds folk som ynskjer å ha båten sin i Hardanger er ei anna skål. Folk har med seg alt dei treng til båten i bil, og det er naudsynt med areal for parkering. Båtane vert større og dyrare, så det må vere ein god slipp /opptreksmogleheter og helst ein profesjonell verkstad knytt til anlegget. Innandørs lagring vinterstid er naudsynt. Fleire plasser i Noreg har båthamner med over 1000 plassar.

Marknaden for ei båthamn er ikkje avgrensa til Øystese eller Kvam, truleg vil vossingar, bergensarar og andre i aukande grad ynskje seg ein båtplass i Hardanger. Ei framtidig god båthamn, gjerne felles for Norheimsund/Øysteseområdet kan vere verdt ein tanke. Legg hamna utanfor sentrum, og bygg opp parkeringsplassar, servicefunksjonar og næringsaktivitet i samband med dette. Me har ikkje kome fram til eit forslag om kor ei slik hamn kan vere.

Profesjonelt drivne småbåthamner i Normandie i Frankrike har kundar frå England, og frå Øystese/Norheimsund er vegen kort til Voss og Bergen. Ei god båthamn i Norheimsund/Øysteseområdet vil vere attraktiv for bådeigarar langt utanfor Kvam.

I praksis er det kanskje ikkje så enkelt å skilje gjestehamn og båthamn. Båthamna i Øystese har i dag bodar slik at bådeigarane kan oppbevare det det treng der, og kan gå eller sykle til hamna.

Med trafikkskiltordning, som i Rosendal, kan faste båtplassar verte tilgjengeleg når eigaren av båtplassen er på tur. Eigaren snur skiltet på sin båtplass når han fer, og plassen kan leigast ut. Dette gjev og ei ekstra inntekt for båtlaget.

Ei god båthamn med ledige plassar for sal gjer det meir attraktivt å flytte til bygda. I Trondheim kan ein båtplass kosta 500.000, i Bergen 350.000 (om du finn ein) og i Øystese kan ho kanskje kosta 100.000.

#### 6.1.4 Stupen og utebad

Det er eit stort lokalt engasjement for å gjere Øystese til ein triveleg plass. No arbeidar Øystese grenadautval for å retablere badeplassen kalla Stupen – som ligg vidare mot aust frå dei nye leileighetene på Stronde. Stien frå Knutafjøra og vidare til Stupen er under arbeid. Nytt stupetårn/stupebrett er klart på teiknebrettet. Perler som dette er med å løfte heile Øystese.

Utebad i samband med Hardangerbadet hadde og vore flott!

## 6.2 Vikelva og Øysteseelva

Elvane renn gjennom bygda og er sentrale naturelement som påverkar og set sitt preg på staden. Planlegging av vidare utvikling av Øystese må skje på elvane sine premissar – estetisk, fiske, flaum, erosjon, tryggleik, elvesus, mv.

#### 6.2.1 Flaumsikring

Pr september 2022 held Kvam herad på med å førebu eit innkjøp av konsulenttenester, «Utgreiling av flaumsikring og områdeskred kvikkleire i Øystese». Resultatet av dette arbeidet vil gje føringer for kva tiltak som lar seg gjennomføre langs elvane i Øystese.

COWI laga i 2020 ein rapport for Kvam herad, «MULIGHETSTUDIE AV FLOMSIKRING OG TILRETTELEGGING FOR ALMENNHETEN RUNDT ØYSTESEELVA [Sikringstiltak mot flomskader i Skurva](http://www.kvam.no) ([www.kvam.no](http://www.kvam.no))

*Ved tilrettelegging for ferdsel for allmennheten vil elva øke sin verdi som rekreasjonsområde for befolkningen, og kan skape mer aktivitet langs Øysteseelva. Samtidig må Øystese sikres mot flomhendelser, som forventes å øke i takt med framtidige værprognosenter knyttet til klimaendringer.*

*Bebygelsen i Øystese ligger tett på elva og hvis elva går ut av elveløpet vil dette medføre betydelige flomskader. Det er stort fall på elva gjennom Øystese og vannhastighetene er høye. Høye vannhastigheter medfører en betydelig risiko for erosjon og massetransport i vassdraget.*

Rapporten er tydeleg på at fleire bruer over elva er for låge i høve ein storflaum. Som sikringstiltak mot flaum diskuterer rapporten mellom anna korleis Fitjadalsvatnet kan nyttast til flaumdemping, flaumvollar gjennom sentrale strøk og senking og utviding av elveløpet.

Det er ei eiga vassressurslov, og NVE har laga ein eigen rettleiar for vassdrags- og grunnvasstiltak, <https://www.nve.no/konsesjon/tiltak-i-vassdrag-og-grunnvann/>

#### 6.2.2 Turstiar

Både i arbeidet til Urban/Rabbe/Terskel «Arkadelangs i Øystese» frå 2016 og i COWI sin rapport frå 2020 vert det peika på moglegheiter for å lage turvegar langs Øysteselva. Desse kan og utformast som ein del av flaumvollar om dette er vert aktuelt. Elvebredder ala Paris – i miniatyr. Dette kan gjerast med universell utforming, planting, kunst, lyssetting, uteområder osv. områda langs Drammenselva er jo monaleg større, men tiltak som er gjort der kan vere eit godt førebilete.



Figur 28 Flaumvoll, Brandbu - kombinasjon med fleire positive tiltak.



Figur 29 Eit anna døme der NVE har prosjektert gangveg i samband med flaumvoll.

Planlegging av turstiar langs elva bør ta omsyn til gamle stiar og ferdsselsvegar som no er heilt eller delvis attgrodde, og kulturminne som til dømes kvernhus i området ved Storeholmen. Dette er eit døme på historie som det bør informerast om på tavler langs stiane, på same vis som er gjort langs strandvegen i Norheimsund.

Om det er mogleg å lage turstiar vidare oppover forbi Storeholmen ved hjelp av hengebruer og anna, kunne det vorte rimeleg spektakulært og ein attraksjon i seg sjølv. Ein «jungelløype» frå Storeholmen til Ørredalsfossen hadde gjort susen.

#### 6.2.3 Elveplassen

Urban/Rabbe/Terskel «Arkadelangs i Øystese» frå 2016 føreslår i 2016 å lage til ein elveplass ved Øysteseelva. Kor denne skal vere kan diskuterast, men i dag er det mogleg å ta i bruk plassen mot elva bak Hardangersenteret til dette. Det kan vere eit amfi med sitteplassar, planting, lyssetting osv. – ein fredeleg oase i sentrum.

#### 6.2.4 Freding og fisk

Øysteseelva er eit verna vassdrag. All utvikling og tiltak i og langs elvane bør skje på biologien sine premissar. Fiskestammane er truga, og fisken er freda i dag. Historisk er Øysteseelva ei god sjøaureelv.

Gjennom tidene har det vore gjort inngrep i elvane som er uheldige i høve biotopane for laks og sjøaure. FN har peika ut 2021-2030 til verdas tiår for restaurering av økosystem, og restaurering av Øysteseelva kunne vore eit flott bidrag i Kvam.

Øysteseelva har potensiale for laks og sjøaure, men det krev biotopforbetrande tiltak både i elva og i sidebekkane. Det let seg kombinere å styrke gyte- og oppvekstvilkår for laks og sjøaure, medan ein samstundes utviklar tilkomst og andre kvalitetar for lokalsamfunnet. Kvalifiserte miljø må sjå på korleis dette kan gjerast. Gjennom ei ukritisk «flislegging» og plastring av kantane og botnen i elva misser ein kvalitetar som er naudsynt i høve biotoptenking.

På Miljødirektoratet si side [Vannportalen](#) finn ein mykje stoff som kan være aktuelt - rettleiarar, døme og idear.

Opplevinga av eit levande vassdrag i seg sjølv har stor verdi – Øysteseelva kan verte eit levande, fint element i bygda. Det vil ha stor rekreasjonsverdi for fastbuande og besøkjande. For at elva skal kunne leva, er det mogleg at det krev avståing av areal.

Det er viktig at det vert arbeidd aktivt for og utgreidd om biotopforbetring for anadrom fisk i «*Utgreiing av flaumsikring og områdeskred kvikkleire i Øystese*» som Kvam herad skal få gjennomført.

Andre plassar i Norge, til dømes i vassdrag rundt Trondheim og Stavanger vert det arbeida aktivt med biotopforbetrande tiltak for anadrom fisk. På golfbanen til Narvik golfklubb opnar dei opp gamle bekkeløp, og legg til rette for gode oppvekstmiljø for sjøaure. Vatnet skal vere eit levande element i golfparken.

Ei mogleg laksetrapp i elva på oppsida av Storeholmen kan forlenge strekninga fisken kan gå oppover i elva. Dette vert i så fall ei sak der Miljødirektoratet ynskjer eit ord med i laget.

Det er potensiale for næringsutvikling kring fritidsfiske når biologien (levedyktige lakse- og sjøaurestammer) er i orden, som fiske med guide, turar til Øystese med fiske, lokal mat, andre opplevingar og overnatting.

Sven Helge Pedersen i Hardangerfjord Villfisklag har arbeidd mykje med slike problemstillingar i heile Hardanger.

### 6.3 Grøntområde i sentrum

Grøntareal i sentrum bidreg til å gjere ein tettstad trivelegare. Det vert møteplassar, fugleliv, lukt og visuell glede. Det er område for rekreasjon og velvære. Tilgjengelege på nære grøntareal er ei knappheitsgode.

Eit enkelt tiltak for å auke trivsel og merksemrd kring Øystese: Alt me plantar av buskar og trær i sentrum skal vere etande. Frukt, bær, urter osv.

#### 6.3.1 Øysteseparken - Hardangerbadparken

Strandpromenaden i Øystese er aktivt nyttå av både lokale og tilreisande. Her finn ein flott opparbeid parkareal, turvegar og sandstrand. Arealet er avsett til park og er om lag 15 dekar. Eit betydeleg dugnadsarbeid er lagt ned over mange år – det viser att.



Figur 30 Øysteseparken - Hardangerbadparken - grøne flater i kartet. Illustrasjon: Kjetil Kvittingen. Kjelde: Kvam herad si kartløsing.

Området må kunne seiast å vere sjølvé kjernen i Øystese, og bidreg til å skapa ei grøn lunge i det som elles er eit sentrum prega av asfalt og oppmerka parkeringsplassar. For å løfta sentrum fram og skapa ein sterkare attraktivitet og eit betre tilbod for lokale og tilreisande vert det for tida arbeidd med forslag til forbetingar i parken. Kvam Herad og Liv og Lyst Øystese jobba nyleg med planar for å aktivisere strandpromenaden. Det vart i samband med arbeidet gjennomført

spørjeundersøking på 5-7 trinn på barneskulen og 8-10 trinn på ungdomsskulen. Det kom fram at unge i Kvam sakna fleire aktivitetstilbod og overbygde samlingsareal. Kvam herad presenterte på ope møte planar som syner **badstove, almenning og aktivitetspark**.

#### Almenning og badstove

Almenningen var tenkt skulle vere eit overbygd samlingslokale nær stranda. Med funksjonar som toalett, utedusj, eldstad og eit overbygd samlingsareal, med bord og benker, ville dette vorte eit flott samlingspunkt med utsikt mot Folgefonna. Eldhuset er tenkt plassert der det i dag står eit offentleg



Figur 31 Aktivisering av strandpromenade. Utklypp fra Kvam herad sin presentasjon på ope møte.

toalett. Dette ville også ført til at ein flytta kyrkjegarden sin avfallslass bort frå stranda. Som del av arbeidet vart det sett på moglegheita for å heva kyrkjemuren for å skapa betre skjerming mellom sørgjande og trivande. Illustrert veg er den same som er der i dag, det er ikkje tenkt beslaglagt ytterlegare areal av stranda, berre utbetring av eksisterande.

Prosjektet har med

andre ord fleire positive sider og det er lagt vekt på arkitektoniske verdiar i forprosjektet.



Figur 32 Almenning. Utklypp fra Kvam herad sin presentasjon i ope møte.

Skyspace vart parken føreslått utført med tilsvarande materialbruk og formspråk. Installasjonane vert nytta til klattring/trening og parkour.

For å spele vidare på det gode initiativet jobba Arkoconsult v/Kjetil Kvittingen fram eit innspel til planen. Der er nytta mange av dei same elementa, men parken er tilrettelagt for fleire aldersgrupper. Tanken bak innspelet var at parken burde ha aktivitetar for både eldre og yngre. Parken vert tilpassa slik at den er eit

Badstova var tenkt plassert på det som tidlegare var gjestekaien ved hotellet. Badstova var tenkt som eit offentleg tilgjengeleg tilbod, drifta av dei besøkjande sjølve. Tilsvarande tilbod finn ein fleire stader rundt i Norge og har vorte svært populære.

#### Aktivitetspark

Som del av arbeidet vart det også sett på moglegheita for ein aktivitetspark ved Skyspace. Skyspace er ein kunstinstallasjon designa av den amerikanske kunstnaren James Turrell. For å ivareta stilarten på



Figur 33 Badstove. Utklypp fra Kvam herad sin presentasjon på ope møte.

komplement til dei andre føreslegne parkar og friidrettsarenaer. Det er føreslått følgande innhald:

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Petanque/Boccia</li> <li>• Slakkline for balansetrening</li> <li>• HOPOP / Jumpstone hinder for barn</li> <li>• Vatn bane – leik med vatn</li> <li>• Nedsenka trampolinar</li> <li>• Hinderløype</li> <li>• Klatrenett</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuglereir huskestativ</li> <li>• Open område nær Skyspace</li> <li>• Sjakk bord</li> <li>• Fleirbruksbane/parkour/trening</li> <li>• Benker og sykkelstativ</li> <li>• Eventuelt Skatebane/buldrestein til klatring</li> </ul> |
|--|---|

Parken er delt inn i ulike soner. Dette bidreg til at parken vert oppfatta som større enn han er samstundes som det skapar trivelege rom å opphalde seg i. Strandparken er delen av parken som inneholder aktivitarar for dei noko yngre aldersgruppene. Her er det klatrenett, vatnbane, hinderløype og meir. I elementparken er det skatebane, apparat for trening/parkout og petanque/boccia bane. Ved Skyspace ligg den delen av parken som er kalla kulturparken og er ei rolegare sone med bord og benker, sjakk bord og gjerne ein kunstinstallasjon.

Framleis står det igjen store ledige areal framfor Hardangerbadet og hotellet. Her kan det tenkast at det er plass til sandvolleyballbane, frisbee golf og areal til kulturarrangement.

Planane er under utarbeding og er ikkje endelige. Vist planteikning og illustrasjonar er eit forslag utarbeidd av Kjetil Kvittingen v/Arkoconsult på dugnad i samarbeid med Liv og lyst Øystese. Illustrasjonar frå Parken:



Figur 34 Planteikning av aktivitetsparken, forslag utarbeidd av Kjetil Kvittingen.



Figur 35 Illustrasjon av parken kring Hardanger Skyspace. Illustrasjon Kjetil Kvittingen.



Figur 36 Element fra parken. Mellom anna rullebrettrampe, slakk line og fleirbruksselement. Illustrasjon Kjetil Kvittingen.



*Figur 37 Element frå parken. Rom for også dei minste. Leikeapparat ein ikkje finn andre stader i bygda. Illustrasjon Kjetil Kvittingen.*

### 6.3.2 Mikjelsflaten park

Mikjelsflaten på kring seks mål er den siste relativt store flaten som ligg igjen i Øystese frå den tida dagens sentrum i Øystese var jordbruksland. Det er ei tomt som det er enkelt å nytte til utbygging, men da er dette grøntområdet i sentrum tapt for alltid. Det er mogleg å bygge ut hundrevis av bueiningar og nytt næringsareal i Øystese utan å bygge ned Mikjelsflaten. Mikjelsflaten kan formast om til eit levande grøntområde med høg attraktivitet og mange funksjonar.

I dag er det eit rennesanseprega hageanlegg mellom Kabuso og Ingebrigts Vik museet. Dette kan knytast saman med eit grøntområde på Mikjelsflaten.

Det bør vere mogleg å byggje ut Kabuso, med meir utstillingsareal, og helst knytte saman Kabuso og Ingebrigts Vik museet. Dette kan gjerast med førebilete frå Louisiana Museum of Modern Art i Danmark eller andre stader der skilje mellom ute og inne vert viska vekk.

Eit tiltalande park- og hageanlegg vil knytte saman to områder av sentrum som i dag ligg litt skilt frå kvarandre. Det vil truleg vil truleg vere bra for næringseigedomane frå Hardangerfjordvegen 634 (tidlegare apotek) og vidare innover.

#### Konkrete forslag til element i eit grøntanlegg kan vere

Kvam arboret. Ein samling av alle viltveksande buskar og tre i Kvam. Frukttre vert tekne hand om i samlingar på Lofthus, Utne og i Ulvik. Planting av unge og vaksne tre frå området vårt med edellauvskog, bjørk, einer, furu osv. – eit arboret som presenterer mangfaldet av buskar og tre i kommunen. Dei færreste kjenner att alle slaga – dette vert ei kjelde til kunnskap for liten og stor.

Ein kan opne opp Øyrabekken/Skårdalsbekken. Bekk i meander, damanlegg, steinbruer med lokal stein og trebruer med lokalt treverk, stiar som slynger seg gjennom området, ein liten foss osv. Sjøauren går i dag opp i bekken gjennom røyret under fylkesvegen. Status for sjøauren, forslag til biotopforbetrande tiltak og opning av delar av bekken er skildra i notat frå mai 2020 «Aktuelle tiltak for sjøørret i Skårdalsbekken i Øystese» av Rådgivende Biologer AS v/Marius Kambestad til Hardangerfjord Villfisklag.

Bygg opp ei høgd i nord austre område, bru over til skråninga opp mot Eikjeli. Gangveg og trapper og benker.

Fast uteområdement med belysning og piknik-område.

Tilrettelagd hage for bebruarar i Mikjelsflaten omsorgsbustadar med universell utforming og ope for ålmenta.

Skulehage for barneskulen.

Parsellhagar sik dei har i Bergen (med stor suksess). Felles komposteringsanlegg i samarbeid med hotellet og matbutikkene. Fellesboder med reiskapar.

Leikeområde med vatn og med islegging om vinteren – hent energi frå kald side frå kommunal varmepumpe. Det kan søkjast om tippemidlar til mindre isflater ute.

Infotavler, mellom anna om arkeologiske funn [Avdekka kultplass i Øystese \(bt.no\)](#). På Mikjelsflaten i Øystese fann arkeologar frå Hordaland fylkeskommune i 2002 spor etter hus, kokegropar osb.

Belysning for å leggje til rette for bruk heile året

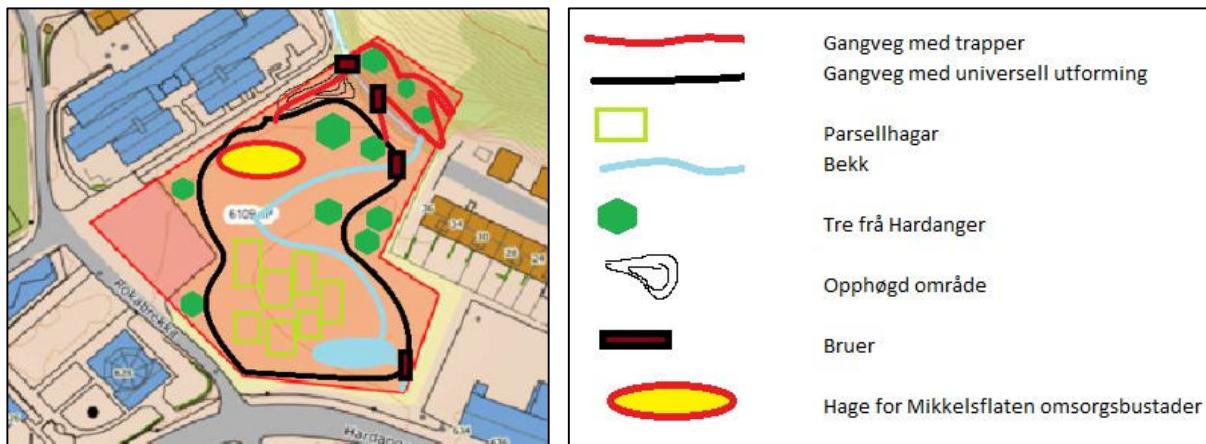
Eksisterande parkeringsplass bør helst fjernast.

Prinsipp: ikkje ein plastbit, økologisk, alt laga av lokale material.

Om ein vil krydre det heile med noko, så kan ein hente råd frå Japan - Ein kortreist japansk-inspirert hage i Hardanger.

Ein slikt anlegg på Mikjelsflaten vil verte ein attraksjon og ein møteplass. Vil og kunne gje ein stoppeffekt for Øystese – i tillegg til å vere ein triveleg plass å møtast heile året for fastbuande.





Figur 38 Idesksisse – berre som ein illustrasjon. Alt er ikkje med – og det må arbeidast vidare med forslag til utforming. Illustrasjon Kvam næringsråd..

TILTAK: Innspel til områdeplan om arealbruk på Mikjelsflaten	
Skildring	Tidshorisont
Sikre at område vert eit grøntområde i framtida.	Straks
Gode krefter inkludert Kvam herad utarbeider moglegheitstudie for eit parkanlegg med tilhøyrande herlegheiter.	2023

### 6.3.3 Kyrkjegarden

Kyrkjegardar og gravplassar er grøne byrom. Gravplassen er innhegna, og portane fungerer på mange vis som eit mentalt filter kor stress og mas kan leggjast att på utsida, slik at det vert plass til ro og ettertanke. Norske gravplassar er offentlege, og tilgjengelege for ålmenta. Dei har og historisk verdi og verdi som kulturminne. Mange nyttar kyrkjegarden til ulike rekreasjonsføremål, men opphold og ferdslle må skje på gravplassen sine premissar. Kyrkjegarden kan utviklast vidare med fleire benkar og stille plassar. Internasjonalt pågår det ein diskusjon om bruken av gravplassar som offentlege byrom (kjelde Byrom- ei idehandbok). I framtida kan ein tenkje seg av bruken av minnelundar, som i dag er eit byfenomen i Noreg, spreiar seg ut i distrikta. Minnelundar har eit meir parkmessig preg enn dei tradisjonelle kyrkjegardane.

TILTAK: Innspel om blågrøne areal	
Skildring	Tidshorisont
Innspel til områdeplanen om blågrøne areal skildra i kapittel 6 innanfor området som er omfatta områdeplanen for Øystese.	Straks
Innspel om blågrøne areal skildra i kapittel 6 ved rullering av kommuneplanen sin arealdelen.	Ved rullering av kommuneplanen, arealdelen



Foto: 11 Vidar Østerbø, Norconsult..

## 7 Rekreasjon, fritid og idrett

Det er eit stort tilbod innan rekreasjon , fritid og idrett i Øystese og Kvam. Me tek ikkje for oss alle sider ved dette i masterplanen, men for å illustrera omfanget lister me opp oversikta over idrettslag som er registrert på Kvam herad sine heimesider og truleg har medlemmer frå Øystese:

Hardanger Bordtennisklubb, Hardanger Golfklubb, Hardanger Kajakk-Klubb, Hardanger Seglklubb, Hardanger Skøyteklubb, Hardanger Sportsskyttarklubb, Hardanger Sykkelklubb, Kvam Alpinklubb, Kvam Basketklubb, Kvam Bogeskyttarklubb, Kvam Bowlingklubb, Kvam Gym og Trampettklubb, Kvam Handballklubb, Kvam Karateklubb, Kvam Klatreklubb, Kvam Langrenn- og Skiskyttarklubb, Kvam Pistolklubb, Rossvoll Volleyballklubb, Strandebarm Idrettslag, Tørvikbygd Idrettslag, Øystese Fotballklubb, Øystese Idrettslag og Øystese Ride- og køyrekklubb.

Det er eit stort fotballengasjement i Øystese, mange er med og Øystese cup vert arrangert kvart år med mange tilreisande, Hardangerbadet ligg midt i bygda, me har dyktige bowlarar, Kvam Hundeklubb er aktiv m.m.

Helsedirektoratet skriv i 2014 i [Samfunnsutvikling for god folkehelse](#) «Helsedirektoratet gjennomfører et kompetanseprogram om nærmiljøkvaliteter, i samarbeid Miljødirektoratet og flere høgskoler og universiteter. En rekke kommuner er involvert i prosjektet, både gjennom kompetansehevende tiltak og gjennom god praksis. Sentrale perspektiver er tilrettelegging for sosiale møteplasser, og fokus på fysiske omgivelser som bidrar til trygghet, fysisk aktivitet og deltagelse.»

God tilrettelegging for rekreasjon, fritid og idrett er bra for folkehelsa.

Norsk idrett vedtok på Idrettstinget i 2019 at dei skal arbeide for at det ver etablert fleire og betre idrettsanlegg rundt i Noreg [Fleire og betre idrettsanlegg](#).

### 7.1 Sjusete – hoppbakkar?

Gjennom mange år er det lagt ned eit imponerande arbeid på Sjusete. Blant innspela som har kome inn i arbeidet er det forslag om hoppanlegg. Er det mogleg at det kan leggjast til Sjusete? Gode rekrutteringsanlegg for hopping har fleire bakker – frå dei heilt små og oppover i storleik, slik at borna gradvis kan venne seg til større bakkar.

Det kan søkjast om tippemidlar for hoppanlegg. [Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2022](#)

Hoppbakker <i>Inntil K/W 70 m. Større hoppbakker etter særskilt vurdering.</i>	tilløp, unnarenn, dommertårn; hoppmålertrapp; løpertrapp; trenertribune	kr 1 000 000
	porselens-/frysespor	kr 700 000
	plastdekke i unnarenn	kr 700 000



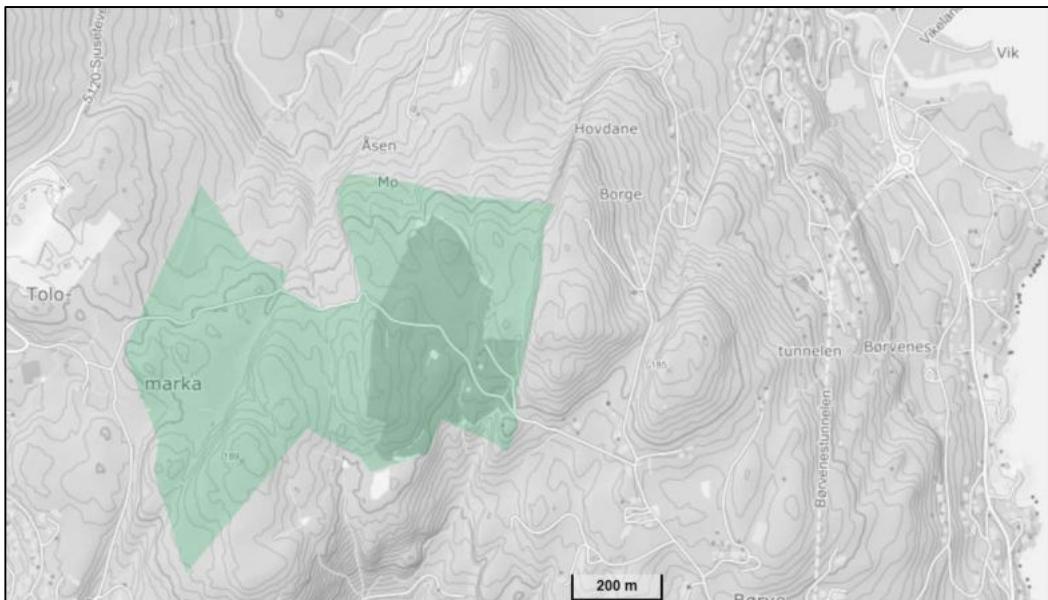
Figur 39 Borgbakkane i Trysil, fem bakkar ved sida av kvarandre. Foto Norges skiforbund.

## 7.2 Golfbanen på Børve

Golfbanen på Børve har i dag 6 hol. Det er sett av plass i kommuneplanen sin arealdel til ein golfbane på 18 hol. Golfbanen kan utvidast til 9 hol og seinare til 18 hol.

Ei 18 hols bane kan brukast på ein heilt annan måte enn en 6 hols bane. Banen ligg vakkert til, og eit komplett anlegg vil kunne trekke til seg spelarar frå eit stor område. Det vil bety noko for reiselivsverksemndene, og det vil betre rekrutteringa til golfidretten monaleg.

Ei utviding av golfbanen vil og vere næringsutvikling, med alle investeringane, drift og vedlikehald. En slik bane vil og skapa arbeidsplassar i klubbhus, butikk, drift og vedlikehald.



Figur 40 Golfbana på Børve. Mørk grøn farge viser eksisterande bane. Lysare grøn farge viser arealet avsett i kommuneplanen til golf. Illustrasjon Vidar Østerbø, Norconsult.

Det kan søkjast om tippemidlar for utviding av golfbane.

[Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2022](#)

### 2.6.18 Golfanlegg

Type	Maks. tilskudd
Golfbane 9 hull	kr 3 000 000
Per hull ut over 9 hullsbane	kr 300 000
Korthullsbane	Vurderes av departementet
Øvingsområde inkl. sikringstiltak	kr 1 000 000
Mindre anlegg	kr 700 000
<i>Tilleggslelementer:</i>	
Kunstgressgreener	kr 700 000
Vanningsanlegg	kr 700 000

Det forutsettes at anlegget har tilgang til funksjonelle garderober og toaletter. Skal anlegget ha egne garderober, se kap. 2.6.1.

## 7.3 Frisbeegolf

Frisbeegolf for dei som vil ha det gøy og for dei som skal konkurrere, kan lagast i kombinasjon med golfbanen eller andre stader. Det må vere litt kupert terreng slik at ein må gå litt opp og ned i skog og mark.

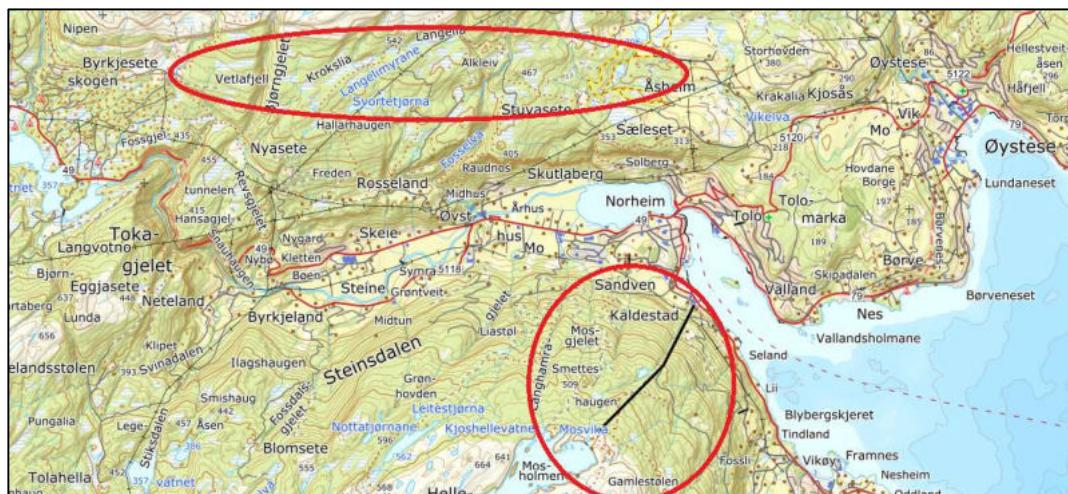
## 7.4 Vannsport

Det er mange måtar å nyte fjorden på – der tilrettelegginga og kunne vore betre.

Kajakk – legge til rette for meir utleige? Segling – starte opplæring blant dei yngste. Sjøsportsenteret i Strandebarm er eit føregangsdøme.

## 7.5 Sykkelløyper

Det er stor interesse for tursykling, terrentsykling og utforsykling. Sett i frå naturen si side ligg det godt til rette for meir stibasert sykling i Kvam. Ein kan knytte saman område kring Øystese og Norheimsund i eit nettverk. Om ein ynskjer mykje syklistar ut i naturen, må det tilrettelegjast for dette. Utan tilrettelegging vert slitasjen på naturen for stor.



Figur 41 Det er mogleg å knytte saman sykkelløyper frå Sjusete til Kvamskogen og i Sandvenlia. Andre områder er også aktuelle i ei slik satsing. Illustrasjon Hans Jørgen Andersen.

Trysil har bygd ut sykkelløyper dei siste åra, og fyller opp hotellsenger om sommaren med sykkelturistar frå inn- og utland. Utviklinga har gått over mange år, og det er gjort store investeringar i tilrettelegging av stiar og løyper. Arbeidet er nøye planlagt, og frå tidleg planleggingsfase har dei nyttat fransk spesialkompetanse på utvikling av sykkeltilbodet. Tilboden i Trysil er delvis heisbasert, og delvis basert på sykling utan å nytte heis. Eit stibasert sykkeltilbod i Kvam vil vere annleis enn i Trysil, men prosessen kring og måten dei har gjennomført planlegginga kan vere eit døme til etterfølging.

[Trysil satser 25 millioner kroner på sykkel og vil bli blant Europas beste destinasjoner på sykkelturisme.](#) (NRK, 2014)

<b>TILTAK: Utvikle sykkelløyper Kvamskogen – Sjusete – Sandvenlia - Øystese - Norheimsund</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
Forprosjekt Gode krefter frå Norheimsund, Kvamskogen og Øystese går saman og startar opp utgreiingsarbeid, inkludert realitetsvurdering. Kople på spisskompetanse i arbeidet.	Straks
Hovudprosjekt Utgreie potensiale i detalj for utvikling av terrengsykling, tursykling, utforsykling m.m. i området. Kople på spisskompetanse i arbeidet.	Etter avslutta forprosjekt

## 7.6 Øystesefjella nasjonalpark

Statsforvaltaren har fått i oppdrag å førebu prosessane omkring oppretting av tre nye nasjonalparkar, mellom andre Øystesefjella nasjonalpark. Oppdraget omfattar ikkje å starte formelle verneprosessar, men å gjere eit forarbeid før eit eventuelt formelt vernearbeid seinare (status pr april 2022).

### Statsforvaltaren i Vestland - Oppdrag nasjonalpark Øystesefjella

Øystese vil vere ein naturleg innfallsport til ein ny nasjonalpark. Miljødirektoratet organiserer eit nettverk med 46 nasjonalparkkommunar og 5 nasjonalparklandsbyar. Eit mål med desse nettverka er å styrke verdiskapinga i områda. Ein nasjonalpark vil gje moglegheiter for å styrke attraktiviteten og verdiskapinga i Øystese. Dette kan til dømes vere informasjonssenter, transporttenester eller guidetenester.

### Nasjonalparkkommuner og nasjonalparklandsbyer



Figur 42 Skisse til utgreiingsområde for Øystese nasjonalpark (stipla linje). Kommunegrenser med grå strek. Fordi me er heilt i startfasen av arbeidet, er verken utgreiingsområde eller forslag til vernegrense avgjort.(Statsforvaltaren i Vestland, april 2022)

## 7.7 Motorsportanlegg

Etablering av ein plass i Kvam der ein kan drive med motorsport har vore diskutert i tiår. Me føreslår at ein ser på moglegheitene til å etablere eit slikt anlegg der det i dag er Masseuttak Haukeli på Soldal, når driftsperioden for steinuttak er avslutta. Om ein planlegg for dette i god tid kan truleg avbøtande tiltak for støy etablerast. Det er og mogleg at framtidas motorsport er elektrisk, og ikkje er like støyande som i dag.

### 2.6.28 Motorsportanlegg

Dersom et anlegg inneholder andre banetyper/grener vurderes tilskuddssatsen særskilt av departementet.

Type	Maks. tilskudd
Street legal	
Bakkeløpstrase	
Offroad	
Trial/enduroløype	kr 1 000 000
Motocrossbane	
Anlegg for radiostyrt motorsport	
Snoescooterbane	
Depotområde for større motorsportsanlegg	
Speedway-/longtrackbane	
Dragracingbane	kr 1 500 000
Drifting	
Bilcrossbane	
Gokartbane	kr 2 000 000
Rallycrossbane	kr 3 000 000
Knattecross	Vurderes av departementet
Baneracing-/roadracingbane	Vurderes av departementet
Andre grener etter særskilt vurdering.	

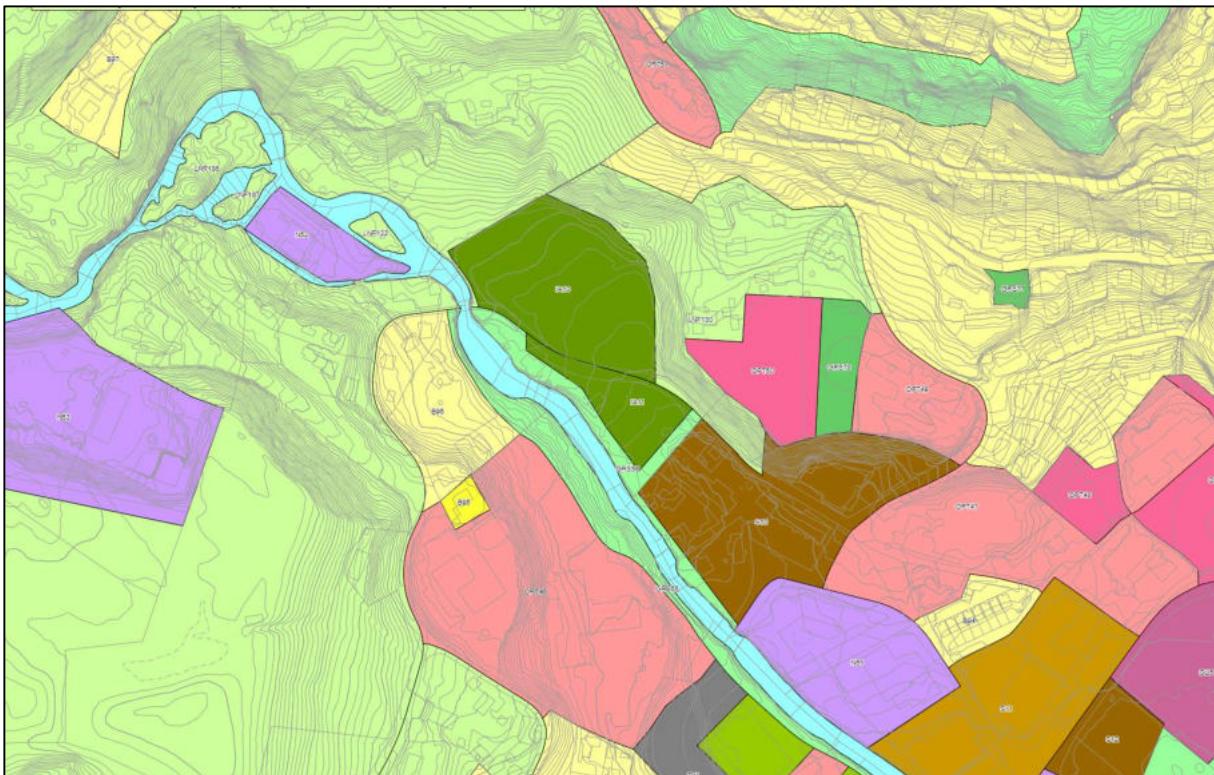
Det forutsettes at anlegget har tilgang til funksjonelle garderober og toaletter. Skal anlegget ha egne garderober, se kap. 2.6.1.

Frå [Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2022](#)

TILTAK: Greie ut motorsportanlegg i Haukeli	
Skildring	Tidshorisont
Moglegheitsstudie	Straks

## 7.8 Busdalen

Busdalen er i dag regulert til idrettsføremål ( $17.045\text{ m}^2$ ), og egner seg godt til eit fotball-, friidretts- og aktivitetsanlegg. Idretten er viktig for svært mange barn og unge. Den er arena for læring og sosialisering, der barn og unge utviklar seg fysisk, mentalt og sosialt. Idretten skapar tilhøyrslle, fellesskap og livslange vennskapsband. Alle bør få oppleve idrettsglede. Dette meiner me kan leggjast til rette for ved å tilby eit sentrumsnært og lett tilgjengeleg anlegg som ligg inntil barne- og ungdomsskulen.



Figur 43 Busdalen (mørk grøn flate midt i kartet) viser framtidig idrettsanlegg. Sør for Busdalen over elva ligg Kvam ungdomsskule (rosa flate), Øystese gymnas, idrettshallen, det tidlegare ungdomshuset Holmatun og kunstgrasbane. I sør aust ligg Øystese barneskule (rosa flate). Forenkla bilete av kommuneplanen, arealdelen, Kvam herad.

Intensjonen i kommuneplanen er å leggja til rette for eit idrettsanlegg i Busdalen. Storparten av arealet er regulert til dette, men førebels prosjektering viser at arealet er for lite til nødvendige funksjonar. Me meiner at det vil vera mogleg å få til å plassera eit fullverdig idrettsanlegg på avsett areal og ved å nytta noko meir areal i randsona. Dette vil ikkje setja intensjonen bak kommuneplanen vesentleg til sides og samstundes vera til gagn for lokalsamfunnet og kommunen.

Området er i gangavstand frå sentrum, og ligg nær ungdomsskulen og Øystese Gymnas. Eit godt idrettsanlegg i gangavstand frå sentrum vil gje enkel tilgjenge for alle, og særleg for barn og unge. Nærleiken sikrar kontinuerleg bruk. Eit slikt utviding av aktivitetstilbodet vil styrke attraktiviteten til Øystese.

Eit gjennomtenkt anlegg vil kunne nyttast til samlingar og treningsleirar for utanbygds lag og organisasjonar på same vis som idrettsanlegget i Strandebarm og Hardangerbadet vert nytta i dag. Dette dreg med seg mykje aktivitet, overnattingsdøger og omsetnad i Kvam. Anlegget vil og styrke Øystese cup, som er eit årleg arrangement med stor deltaking.

Friidrett har lange tradisjonar i Øystese, med rekrutteringa har stoppa opp etter at friidrettsbana ved Holmatun forsvann på 90-talet og vart erstatta av dagens kunstgrasbane. Eit nytt anlegg i Busdalen og ved ungdomsskulen vil truleg føre til ei revitalisering av friidrett i Øystese.

Eit godt anlegg i Busdalen kan bety noko for kva Øystese gymnas kan verte nytt til i framtida.

Med gjennomtenkt planlegging og utvikling av eit aktivitets- og idrettsanlegg i Busdalen kan verte ei sterk kandidat til BAD, PARK og IDRETT si kåring "Årets idrettsanlegg" i Noreg.

#### 7.8.1 På kort sikt

Kva er mogleg innanfor dagens kommuneplan?



Figur 44 Skisse frå ABO Plan & Arkitektur på folkemøte 31.8.2021 i samband med arbeidet med områdeplanen for Øystese.

Forslag til element i vidareutvikling av denne skissa.

#### På austsida av elva:

- Fotballbane med gras. Kunstgrasbane vil ha granulat-problematikk, særskilt i høve om område fløymer over og granulat som går ut i elv og til sjø. Grasbane vil også legge til rette for friidrett med spyd, slegge og diskos. Tradisjonelt vert grasbaner nytt ganske lite, men robotklipping, rett gjødsling osv. gjer at banane i dag toler meir intensiv bruk.
- Tilrettelegging for framtidig utviding med 400 meter løpebane:  
Ta omsyn til 1) plassering av senter av fotballbana, 2) vurder rotasjon og 3) kva høgde bana vert lagt på. Ved ei etablering av fotballbane må matjorda fjernast og nyttast til jordbruk ein annan plass. Nye massar til masseutskifting, planering og høgdejustering vert tilgjengeleg i det nye næringsområdet i Skarpen.
- Vurdering av kor høgt bana skal ligge vil vere avhengig av kva som er optimalt i høve framtidig utviding med løpebanar, og omsyn til flaumfare. Det kan ligge høgt for å unngå flaum, eller lågt for å vere eit overfløymingsområde. Det er truleg store utfordringar med å nytte ein idrettsplass til overfløymingsområde. Høgare plassering vil også redusere høgde på skjeringar.

- Legg til rette for friidrett rundt fotballbana med lengde- og trestegbane, kastbur for slegge og diskos, tilløp for spyd, ring for kulestøt, 110 meter løpebane for 100 m og 110 m hekk, plass til høgdehopp og stavsprang.
  - Eit utvida klubbhus – «Idrettens hus» i Kvam. Invitere breitt i idretts- og organisasjonslivet i Kvam og lage ein samlingsstad for idretten – Øystese idrettslag, Rosvoll volleyballklubb, Kvam karateklubb, Kvam basketklubb, Kvam klatreklubb osv. – denne lista er lang.
  - Legg inn skytebane på loftet eller andre plasser i klubbenhuset - 10, 15 eller 25 meter
  - Bygg eit klatrehus/klatrehall i samband med klubbenhuset , 10-15 meter høgd, ca. 40-50 m<sup>2</sup> grunnflate.
  - Sykkelparkering, benkar og bord med takoverbygg
  - Vurder samlokalisering/delvis sambruk kommunal barnehage og klubbenhus. Ein barnehage i Busdalen vil vere lett tilgjengeleg for foreldra, og kan nyttast utan å vere avhengig av bil.
  - Vurder om det er mogleg å legge inn ein rulleskibane som kan sno seg rundt fotballbane, idrettsanlegg og parkeringsplassar.
  - Vurder om det er mogleg å plassere ein BMX/pumptrackbane rundt parkeringsanlegg eller ein annan plass.
  - Vurder om det er mogleg å plassere eit skateanlegg rundt parkeringsanlegg eller ein annan plass.
  - Vurder om det er mogleg å nytte idrettsanlegget som festivalområde, amfitribunar i skåningane osv. – gjerne i dialog med Bygdalarm.
  - Vurder om det er mogleg å gje god tilkomst og nytte området mot elva på noko vis, tilrettelegging for elvekajakk, gangvegar e.a. Tenkje samspel mellom elva og området.
- Vurdere om det er mogleg å nytte elva til elvesurfing.

#### Referanseanlegg:

Hafstadparken i Førde, ferdig i 2015. byggekostnad 109 millionar.

<https://www.godeidrettsanlegg.no/forbildeanlegg/hafstadparken>

«*Utan lokalt samarbeid ville det ikkje vore mogeleg å få dette til. Partnarskapen mellom kommune og idrettslag var avgjerande. Her er det rom for å utvikle denne måten å arbeide på vidare ved å inkludere nye brukargrupper. Formalisering gjennom eigne avtalar er sentralt.*»

#### På vestsida av elva:

Plassering av eit «Frilassen» anlegg nær ungdomsskulen med gangbru over Øysteseelva til fotballbane og friidrettsanlegg er ei god løysing.

Eit «Frilassen» anlegg har 200 meters løpebanar og 60 meters sprintbanar og andre forskjellige typer aktivitetar/installasjonar som

- Padelbane, ein mix av tennis/squash 10x20 meter
- Moglegheit for islegging for skeiser om vinteren, enten på løpebanar eller på eige felt.

#### Referanseanlegg:

<https://www.godeidrettsanlegg.no/verktøy/frilassen> I 2015 vart eit «Frilassen» anlegg opna ved Søfteland barneskule i Os.

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/etablering-av-frilass-i-hovseterdalen/#gref>  
Orebakken fotballøkke i Hovseterdalen (oppstart hausten 2022, ferdig 2023)

## 7.8.2 På lang sikt

Ut i frå geografiske tilhøve ser det ut til at det er mogleg å lage ein 400 meters løpebane med 6 felt i Busdalen. Dette er eit friidrettsanlegg stadion type A. Dette vil krevje ei utviding av arealet til idrettsføremål i høve neverande kommuneplan sin arealdel.

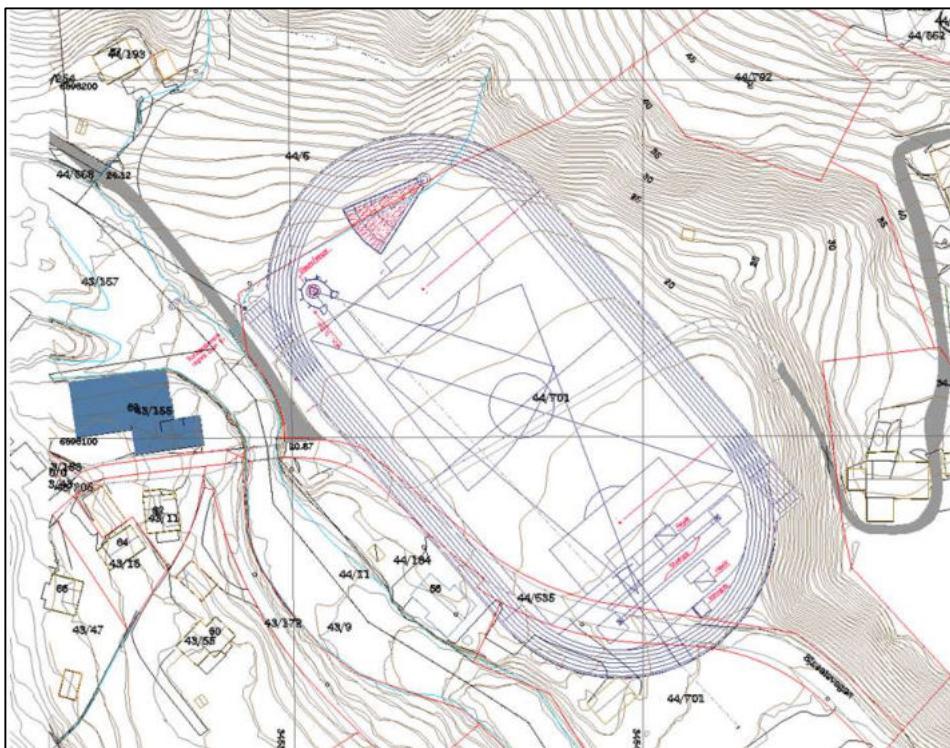
Mot sør vil løpebanane ligge høgare enn dagens terren. Vurder om det er mogleg å lage parkeringsplassar eller anna utnytting (kommersielt eller knytt til anlegget elles) under løpebanane i den sørlege delen av anlegget.

Utviding av anlegget med 400 meters løpebane vil stenge for veg frå sør forbi dagens trafostasjon opp til eigedomane 44/193, 44/254 og 44/668 som ligg på nordvestsida av idrettsanlegget.

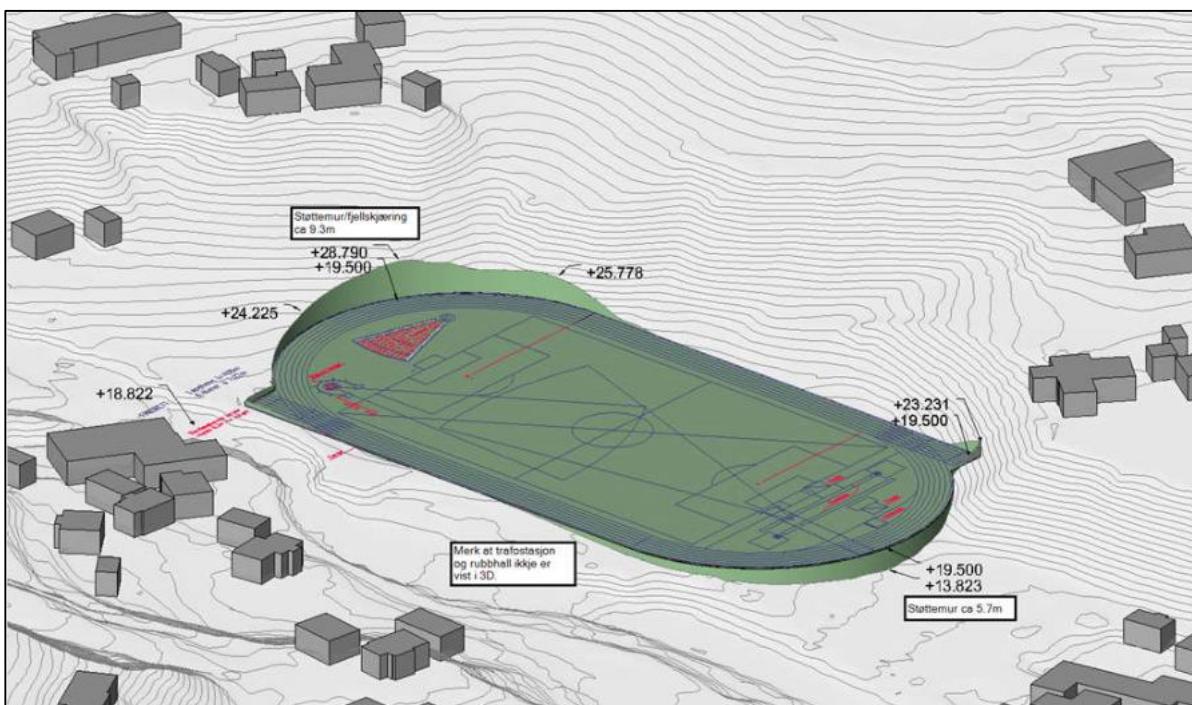
Tilgjenge til eigedomane er sikra via bruva over Øysteseelva. Det skal startast ei arbeid med utgreiing av flaumsikring av Øysteseelva. Brua vil truleg verte vurdert til å vere for låg og må truleg hevast/byggjast på nytt. Ved bygging av ny bru kan denne vinklast for å betre tilkomst til eigedomane (skissert i raudt i teikninga under).



Figur 45 Skisse med eit friidrettsanlegg stadion type A lagt inn i ABO si skisse frå 31.8.2021. Illustrasjon: Kjetil Kvittingen.



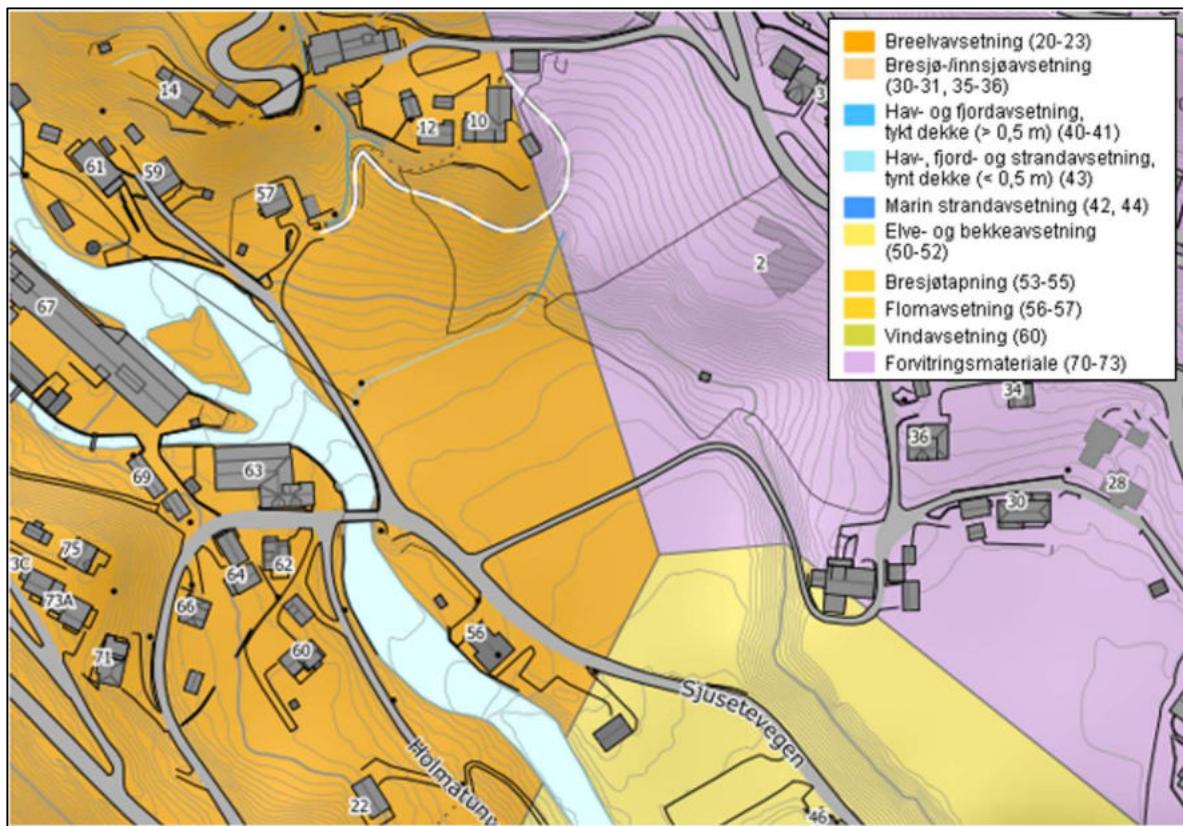
Figur 46 Skisse, planteikning. Teikning: Kjetil Kvittingen.



Figur 47 Skisse, døme på omarbeidd terrenget (koter er ikke kontrollmålt). Teikning: Kjetil Kvittingen.

Bana ligg her på kote 19,5. Det må analyserast kva som er optimal høgde. Støttemur/fjellskjering i nord 9,3 meter, støttemur i sør ca. 5,7 meter. Det kan vurderast å løfte banen ytterlegare, t.d. 2 meter. Dette gjev mindre skjeringar og rom for å tilpasse tilkomstvegen til bustadar langs elva. Det vil også gje mogelegheit for mykje næringsareal/parkering eller andre føremål under anlegget. Det kan også gje rom for veg under anlegget som tilgjenge til nærliggjande eigedomar.

Ei heving på t.d. 3 meter vil gje fri sikt til fjorden frå anlegget.



Figur 48 Kvartærgelogisk kart (lausmassekart). Kjelde NGU <https://www.ngu.no/emne/kvant%C3%A6rgeologiske-kart-%C3%98smassekart>.

### Om finansiering av utbygging av idrettsanlegg i Busdalen

Gode og detaljerte planar er ei føresetnad for å lukkast med finansiering. Mange av forslaga til anlegg vil kunne få tilskot frå tippemidlar.

#### Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2022

I tillegg til tippemidlar og offentlege midlar er det og all grunn til å arbeide for å få donasjonar, gåver og tilskott frå private og forskjellige typar stiftingar, fond, organisasjonar og verksemder.

Nokre døme på tilskotssatsar for tippemidlar:

Fotballbane naturgras: 1.500.000

Friplassen 1.000.000

Delanlegg friidrett kunststoff <sup>(3)</sup> (utendørs) <i>Krav til Sikkerhetssoner - se under innendørs anlegg</i>	sprintbane 100m/110m; seks baner med banebredde 1,22 m	kr 1 000 000	
	sprintbane 100m/110m; fire baner <sup>(1)</sup> med banebredde 1,22 m	kr 600 000	
	hoppfelt (lengde og høyde)	kr 300 000	
	kastfelt	kule	kr 100 000
		diskos og slegge	kr 100 000
		spyd	kr 100 000
	Separat kastområde (spyd, diskos, slegge)	Kr 1 500 000	
	treningsbane <sup>(2)</sup> (rundløpsbane)	kr 200 000	

Kjelde: Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet

### **2.6.34 Skyteanlegg**

Det kan gis tilskudd til alle typer skyteanlegg. Dette gjelder også anlegg eid av lag og foreninger tilsluttet Det Frivillige Skyttervesen (DFS) og Norges Jeger- og Fiskerforbund.

#### *Innendørs*

<b>Lengde</b>	<b>Antall baner</b>	<b>Maks. tilskudd</b>
10 m	min. 4 skiver	kr 700 000
15 m	5-9	kr 900 000
	10-14	kr 1 450 000
	15-19	kr 2 000 000
	20+	kr 2 350 000
25 m	5-9	kr 1 350 000
	10-14	kr 2 200 000
	15-19	kr 3 100 000
	20+	kr 3 600 000

*Kjelde: Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet*

#### *Klatrehall*

<b>Type</b>	<b>Klatreflate min.</b>	<b>Høyde min</b>	<b>Maks. tilskudd</b>
Klatrehall	150 m <sup>2</sup>	10 m	kr 1 500 000
	325 m <sup>2</sup>	13 m	kr 3 000 000
	525 m <sup>2</sup>	15 m	kr 4 800 000
	≥ 600 m <sup>2</sup>		Vurderes av departementet

*Kjelde: Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet*

#### **Organisering**

Busdalen Utvikling AS er etablert med tanke på utvikling av idrettsanlegg i Busdalen. Ein vidare prosess der ein på eit tidleg stadium involverer alle idrettslag og -organisasjonar og held eit ope folkemøte, vil kunne gje god forankring og gode innspel til utviklinga i Busdalen. Ein må syta for at tiltak vert handsama av idrettsrådet og vert handsama i kommunedelplan for idrettsanlegg og område for friluftsliv.

<b>TILTAK: Planlegg og etabler idrettsanlegg i Busdalen</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
Planlegg og etabler idrettsanlegg på området som er satt av i gjeldande kommuneplan sin arealdel. Med «Frilassen» anlegg ved ungdomsskulen, men utan 400 meters løpebane.	Straks
Gje innspel til områdeplanen om å sikra tilstrekkeleg areal til utbygging av eit fullverdig idrettsanlegg med 400 meters løpebane. Syta for politisk avklaring med Kvam heradsstyre om dei attståande arealmessige utfordringane, og sikra at desse vert løyst i områdeplanen, inkludert ny tilkomstveg til eigedomane i nordvest.	Straks



Foto: 12 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 8 Reiseliv

Reiseliv er eit samleomgrep for næring som dekker etterspurnad frå reisande som er utanfor eige heimeområde (SNL). Innan omgrepet reiseliv finn me mellom anna desse hovudgruppene:

- Transport
- overnatting og servering
- formidling, guiding og informasjon
- kultur- og aktivitetstilbod, som aktivitetsparkar, museum m.m.

Produksjonslokalet for ein industriverksemd ligg innanfor portane. Produksjonslokalet for reiseliv er heile lokalsamfunnet.

[Håndbok for reisemålsutvikling](#) av Innovasjon Norge har kome i ny og revidert utgåve. Handboka skildrar prinsipp for utviklingsarbeid for reiselivsdestinasjonar.

Reiselivet i Hardanger har lange røter tilbake til 1800-talet i, det er viktig for næringslivet vårt, og det er ein del av kulturen vår. Alt ligg til rette for ei vidare god utvikling av ei berekraftig reiseliv som er til glede for både reisande og lokalsamfunn.

Ein god plass å bu på vil og vere ein god plass å komme på besøk – så lokalsamfunnsutvikling og reiselivsutvikling kan gå hand i hand. Så mange av tilboda i Øystese vil vere til glede for både fastbuande og turistar, som til dømes Hardangerbadet, golfbanen og badestranda. Nokre tilbod vil vere meir lagt til rette for tilreisande, og litt meir om det på dei neste sidene.

### 8.1 Bubilcamp og gjestehamn

I dag tilbyr Øystese båtlag i samarbeid med Vik gard 40 sentrumsnære oppstillingsplassar for bubil. Dette er til glede for dei tilreisande, og til glede for bygda.

Eit permanent bobilanlegg bør ha tilgang på vaskemaskin/tørketrommel, tømmeanlegg for septik, straum, vatn, dusj og sanitæranlegg. Samlokalisering med gjestehamn er særskilt gunstig.

Areal som er ledig i eller nær Øystese sentrum i påvente av anna bruk, kan mellombels nyttast som ein enkel bobilparkering. Stronde vart nytta til dette før bygginga av leilegheiter vart sett i gang.

Gjestehamn bør ligge i sentrum og båthamn for lokale og utanbygds folk som ynskjer å ha båten sin i Hardanger kan ligge utanfor sentrum (sjå kap. 6 om båthamn).

Gjestehamnene frå lengst ut i Hardangerfjorden og innover vert betre og betre for kvart år som går. Hamnene på Husnes og i Rosendal er gode, anlegget i Strandebarm er utvida og har vorte populært. Gjestehamna i Norheimsund er godt innarbeidd og bidreg godt til lokal handel, og er eit viktig bidrag til å gje eit hyggjeleg miljø i sentrum. Gjestehamnene i Sæbøvik og Rosendal er nyleg utvida, og det ser ut til at båtturismen er i vekst.

### 8.2 Campingplass

Det hadde vore hyggeleg med ein campingplass i Øystese, men me ser ikkje heilt kvar dette kan lokaliseraast utan å ta i bruk dyrka mark.

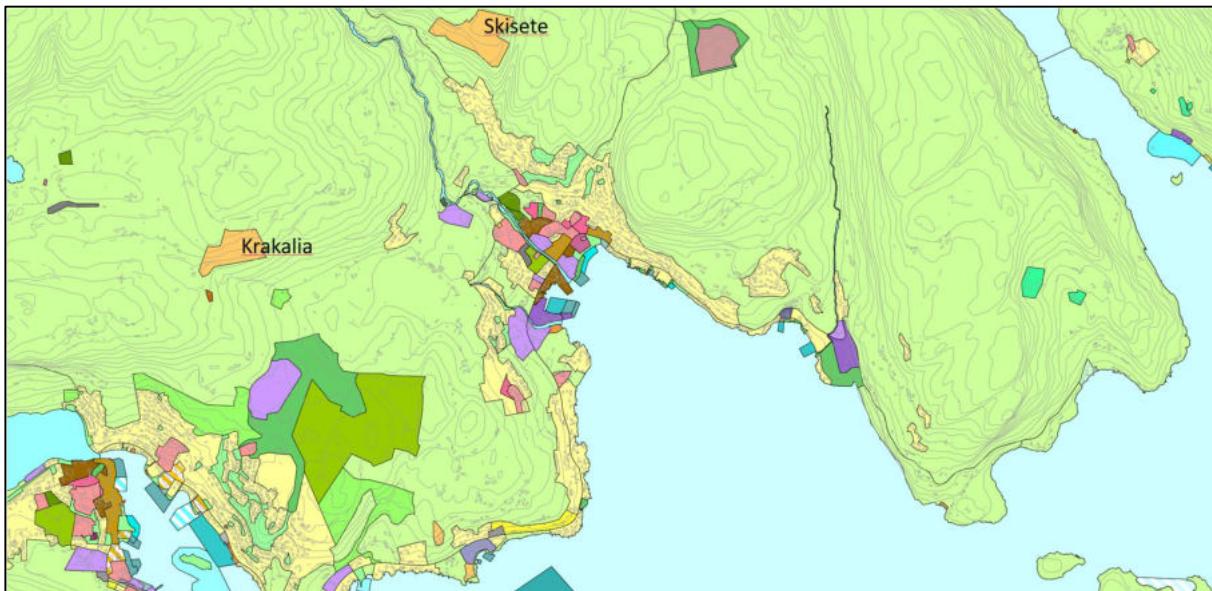
### 8.3 Besøksgard

Forretningside: lag besøksgard med parkeringsplass, leikeplass og kafé på eksisterande landbruksområde. Born kan treffe dyra inne på garden. Dyr som passer for born – smågriser, geitekillingar, sau og lam, kaninar, høns, gjæs, ponniar og andre småtassar. Det er etterspurnad etter

dette. Ein referansegard kan vere Snippen gård i Elverum kommune, som både driv med storfe i stor skala og dyr som born kan gå godt i lag med.

Bubilparkering kan og vere ein god kombinasjon med ein besøksgard.

#### 8.4 Hytter



Figur 49 Hyttefelt i Krakalia (om lag 83 dekar) og Skisete (om lag 112 dekar) vist i kommuneplan. KPA, Kvam herad.

I kommuneplanen sin arealDEL ligg det inne to hyttefelt som ikkje er bygd ut. Om det i framtida vert nasjonalpark i Øystesefjella er dette område som ligg i randsona til nasjonalparken.

Det er fleire måtar å byggje ut hytteområde på

- Myrkdal – nett so i byd'n
- Haukås i Strandebarm – der ein har ynskt å ta vare på naturen i hyttefeltet i større grad  
[Geoplan AS Skisseprosjekt for fritidsbustadar i tunstruktur](#)
- Eit døme frå Trøndelag - Åneggagrenda hyttefelt i Rennebu  
NRK - [Grønne hytter vil vi se mer av – enten frivillig eller ved tvang, sier hytteforsker](#)

I NRK artikkelen om Åneggagrenda les me om hyttefelt der ein går litt tilbake i tid i høve korleis hyttene vert bygde. Skånsamt i høve naturen, bygd på pålar og ikkje ei utsprengd byggjegrop, dei er små og ligg tett, dei er betydeleg rimelegare enn vanlege nye hytter. Dette er hytter som er bygd for folk som er glade i å vere ute, og det appellerer til andre kjøper grupper enn dei som vil til Myrkdal og Eidfjord Resort. Dette appellerer til store grupper, og det er truleg eit udekka behov i marknaden. Dette er for dei som vil ha ski inn - ski ut, men langrennsski i staden for alpinski.

*«Åneggagrenda hyttefelt er et pilotprosjekt, i samarbeid med Nasjonalparken Næringshage og arkitekter i Pir II. Målet er at dette kan bidra til å sette en standard for framtidens hyttebygging. Gründerne forteller at de allerede har fått henvendelser fra andre utbyggere og grunneiere, som ønsker å gå i samme retning. I tillegg har interessen fra hyttefolket vært stor. For selv om hyttene ennå ikke er 100 prosent ferdigstilt, er samtlige solgt.»*

Forskar Marianne Singsaas kommenterer den særskilte arealkrevjande hytteutbygginga som har vore vanleg dei seinare tiåra slik: «*På den ene siden elsker vi naturen, og hytta er en sentral plattform for oss å komme ut. Men det vi bruker for å komme nærmere naturen, er samtidig med på å ødelegge den. Det er et stort paradoks.*» Singsaas er seniorforskar ved Telemarksforskning, og akkurat nå er ho i starten på eit forskingsprosjekt som skal sjå på løysingar for framtidas hyttebygging.

Kva som er gode måtar å utvikle hyttenorge på er eit tema i tida. Bylivkonferansen 2022 i slutten av oktober handlar nettopp om dette.

#### **Bylivkonferansen 2022**

*Fritidsboliger og hyttefelt sprer seg med rekordfart i det norske fjellandskapet, ofte i sårbar natur. Årets Bylivkonferanse handler om hensynsfull arealforvaltning og verktøy for bærekraftig steds- og fritidsboligutvikling i fjellområdene.*

*Konferansen er viktig for alle som jobber med stedsutvikling i fjellområdene, som ansatte i kommune og fylkeskommune, grunneiere, utbyggere, næringsutviklere, arkitekter, landskapsarkitekter, naturforvaltere og politikere.*

*Bylivkonferansen 2022 skal utforske hvordan planverktøy, strategier for stedsutvikling og innbyggerinvolvering kan være løsninger for fremtidens fritidsbebyggelse.*

*Tid og sted: 24.-25. oktober, Radisson Blu Beitostølen*

*Arrangører: Bylivsenteret i Norske arkitekters landsforbund i samarbeid med Distriktsenteret, Innlandet fylkeskommune og Øystre Slidre kommune.*



Foto: 13 Per Magne Normann.

## 9 Området mellom elveosane

Dette gjeld området mellom elveosane til Øysteseelva og Vikelva. Basert på ulike innspel er det vurdert tre moglege skisser for dette området.

1. Som i figuren under, der me ser tiltak i område som masterplanen føreslår som sentrumsområde.



Figur 50 Tiltak nær sjøen og på fylling i sjøen i sentrum av Øystese. Illustrasjon: Kjell Helvik.

Her vert det føreslege å nytte eksisterande landareal og mindre utfyllingar til bustad og næringsføremål (sentrumsføremål). Tiltaka som viser lenging av Evjo og utfylling ved Hardanger betong er om lag i samsvar med gjeldande kommuneplan. Vidare utfylling på Evjo er orientert noko meir i nordleg lei, enn det som er vist i kommuneplanen. Dette er gjort av omsyn til elveosen; at utfylling ikkje skal hindra det frie elveløpet ut i sjøen. Dette er også gjort for å gjera det mogleg å knyta arealet framfor Hardanger betong saman med Evjo, med t.d. ei gangbru. Gangbrua kan plasserast heilt ute på pynten av nye utfyllingar.

Her ser ein for seg at hamna kan fungera som gjestehamn i bukta og at det vert lagt til rette for seglbåtar utanfor gangbrua.

2. Ei anna løysing er å fylle ut areal i bukta inn mot Vikelandet. Då må gjestehamna flyttast til ein annan stad.

3. Eit tredje alternativ som har vore spelt inn er å bygge bustadar på pålar i bukta framfor Vikelandet, plassert slik at det gjev sjø-tilgang for eksisterande naust. Gjestehamn må flyttast til ein annan stad.

### Utvikling rundt utløpet av Vikelva

Ved nærmere ettersyn ser me at Vikeelva, elvebreddene ved Evjo og Notaneset er ein potensiell idyll som i dag framstår som utilgjengelege

Pr i dag er område ruskete langs kantane, men med eit flott vannspeil med svaner, ender, svaler og liv under vassflata.

Til skilnad frå utløpet av Øysteselva, som er voldsomt, støyande, farleg om du fell uti, er Vikeelva stilleflytande.



Foto: 14 - Øysteselva kan til tider ha stor vassføring. Foto: Vidar Østerbø, Norconsult.

Elveosen til Vikelva er stille, romantisk, idyllisk, roleg, flytande, men elva er utilgjengeleg, og innramminga er til dels usjarmerande og avgrensande. Med dyktige landskapsarkitektar, arkitektar og andre stadsutviklarar, er utviklingspotensiale der i mot formidabelt. Leilegheiter, restaurant, lys om kvelden, brei prommenade, beplantning, tilrettelegging forlivet i elva – god forvaltning av elva som biotop både for anadrome fiskeslag, botndyr og fugl. Dette kan verkeleg bli noko!



Foto: 15 - Potensiell idyll, men i dag ruskete langs kantane, men flott vasspegl med svaner, ender, svaler og liv under vassflata. Dronefoto: Kjell Einar Sekse.

Elvebreddene på både sider må reparerast.



Foto: 16 - Vikeelva kring elveosen er lite tilgjengeleg i dag, men kan bli ein idyll i framtida. Foto: Hans Jørgen Andersen.

TILTAK: Utvikling av området mellom elveosane til Øysteseelva og Vikelva	
Skildring	Tidshorisont
Innspel til områdeplan om å sikre areal til sentrumsføremål.	Straks
Moglegheitsstudie	Straks



Foto: 17 Vidar Østerbø, Norconsult og Per Magne Normann.

## 10 Øystese gymnas



Figur 51 Øystese gymnas ligg innanfor timinuttarsbyen. Kart: Norgeskart.no.

Ordførar Olav L. Skeie jobba hardt for å få ein statsrealeskule i Kvam. I 1949 avgjorde Kyrkje- og undervisnings departementet at Kvam herad fekk oppretta ein statsrealeskule. Statsrealeskulane skulle gje evnerik bygdeungdom gode vilkår for vidare utdanning og vera små kultursenter i bygdene dei blei lagt til. Kvam herad kjøpte ei tyskarbrakke og bygde på ei høgd. I desse provisoriske lokala starta 33 elevar opp hausten 1949.

Bygningane i dag er frå 50-tallet og framover til 80-tallet. Vestland fylkeskommune eig tomta og husa. Tomta er om lag 7 mål, og ligg høgt og fritt i gangavstand frå Øystese sentrum. Samla bruttoareal er  $4.345 \text{ m}^2$ , og bygga som ligg rundt ein fin open plass. Bygningane er bygde for og innreidde for skulebruk. Pr i dag vert det ikkje gjort anna enn naudsynt vedlikehald. Truleg er vedlikehaldet relativt godt, men det dreier seg om eldre bygg, så samanlikna med moderne skulebygg er det ein annan standard. Status i kommuneplanen for tomta er offentleg og privat tenesteyting.

Sidan 2017 har Øystese gymnas vore ein del av Kvam vidaregåande skule. Det er bestemt at Kvam vidaregåande skule skal samlast i nybygg i Norheimsund sentrum og planlagt innflytting er sett til hausten 2025.

Så, kva skal Øystese gymnas nyttast til når lokala vert ståande tomme?

Det er mange som har tankar kring dette, og her er nokre forslag:

- Kombinasjon næring/bustad
- Folkehøgskule, noko i samband med Helse i Hardanger/friluftsliv/jordbruk/mat/idrett/akvakultur/naturforvaltning (nasjonalpark), festivalarrangement.
- Lage nytt internat for ein folkehøgskule i Meierihola, som og kan vere overnatningsstad for turistar om sommaren?
- SFO for vaksne - kreativ verkstad, gym, sløyd, kaffikrok
- Fokus på gjenbruk

Norheimsund vidaregåande skule i Steinsdalen skal og leggjast ned. Desse bygningane vart nyleg selde av fylkeskommunen i den opne marknaden.

I 2025-26 vert Øystese gymnas ståande tomt og basert på noverande fylkeskommunal praksis vert det truleg lagt ut for sal om ikkje lenge.

TILTAK: Moglegheitsstudie Øystese gymnas	
Skildring	Tidshorisont
Moglegheitsstudie vert utarbeidd av ei arbeidsgruppe. <ul style="list-style-type: none"><li>• Kartlegge kva retningar ein kan gå i, og utgreie disse.</li><li>• Freista finne ut kva som er den beste bruken for eigedomen i tiåra framover.</li><li>• I samarbeid med Kvam herad/politisk leiing i Vestland fylkeskommune ha ein dialog kring vidare bruk. Om ein får gode planar på plass er det kanskje mogleg å få til ein avtale med Vestland fylkeskommune om vidare bruk og overtaking. Om det ikkje vert arbeidd med dette raskt, vil truleg Øystese gymnas koma for sal i den opne marknaden.</li></ul>	Straks



Foto: 18 Per Magne Normann.



Foto: 19 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 11 Plasskrevjande handel

Tidlegare Sogn og fjordane fylke har vedteke ei føresegn om lokalisering av handel. Den har som mål:

- *Redusere klimagassutslepp og styrke klimatilpassing i tettstadar og bygder.*
- *Oppretthalde og styrke det eksisterande service- og tenestetilbodet i tettstadar og bygder.*
- *Lokalisering av handel og andre aktivitetar som generer transport innanfor sentrum i tettstadar.*
- *Revitalisere og styrke sentrum i byar, tettstadar og andre lokalsenter som viktige møteplassar for befolkning, handel og kulturaktivitetar. Desse stadane skal vera best tilgjengeleg for reisande med kollektivtransport, syklande, gåande, og trafikktryggleik skal vektleggjast. Sentrum skal vere universelt utforma.*
- *Styrka særeigne kvalitetar i by-, tettstad- og lokalsenter/bygder.*
- *Sikre gode og føreseielege vilkår for utvikling av handels- og servicetilbod.*
- *Redusere utbygging i landbruks-, natur- og friluftsområde, og ivareta nasjonale og regionale mål om jordvern og biologisk mangfald.*
- *Legge til rette for ein handelsstruktur i fylket der handelstilbodet i byar, tettstadar og bygder utfyller og styrker kvarandre.*

For Førde gjeld til dømes:

*Ingen arealavgrensing i handelsetablering innanfor sentrumsavgrensinga. Plasskrevjande handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i direkte tilknyting til eksisterande sentrum.*

Generelt gjeld reglar om handel med plasskrevjande varer:

*Dersom det ikkje er tilstrekkeleg eller eigna plass i sentrumsområde, kan handel med plasskrevjande varer lokaliserast til regulerte område i direkte tilknyting til sentrum, og med lett tilgjenge både med bil, kollektivtransport, sykkel og gange. Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til andre handelsføremål.*

*For eksisterande handelsområde der den dominerande delen av vareutvalet og omsetnaden er plasskrevjande varer, og som ikkje ligg i sentrum eller i tilknyting til sentrum, gjeld følgjande: Utviding av desse handelsområda kan berre tillatast dersom reguleringsplan med konsekvensutgreiing dokumenterer at tiltaket ikkje er i strid med nasjonale og regionale mål om jordvern og biologisk mangfald, klima, folkehelse, kulturhistoriske verdiar og estetiske kvalitetar.*

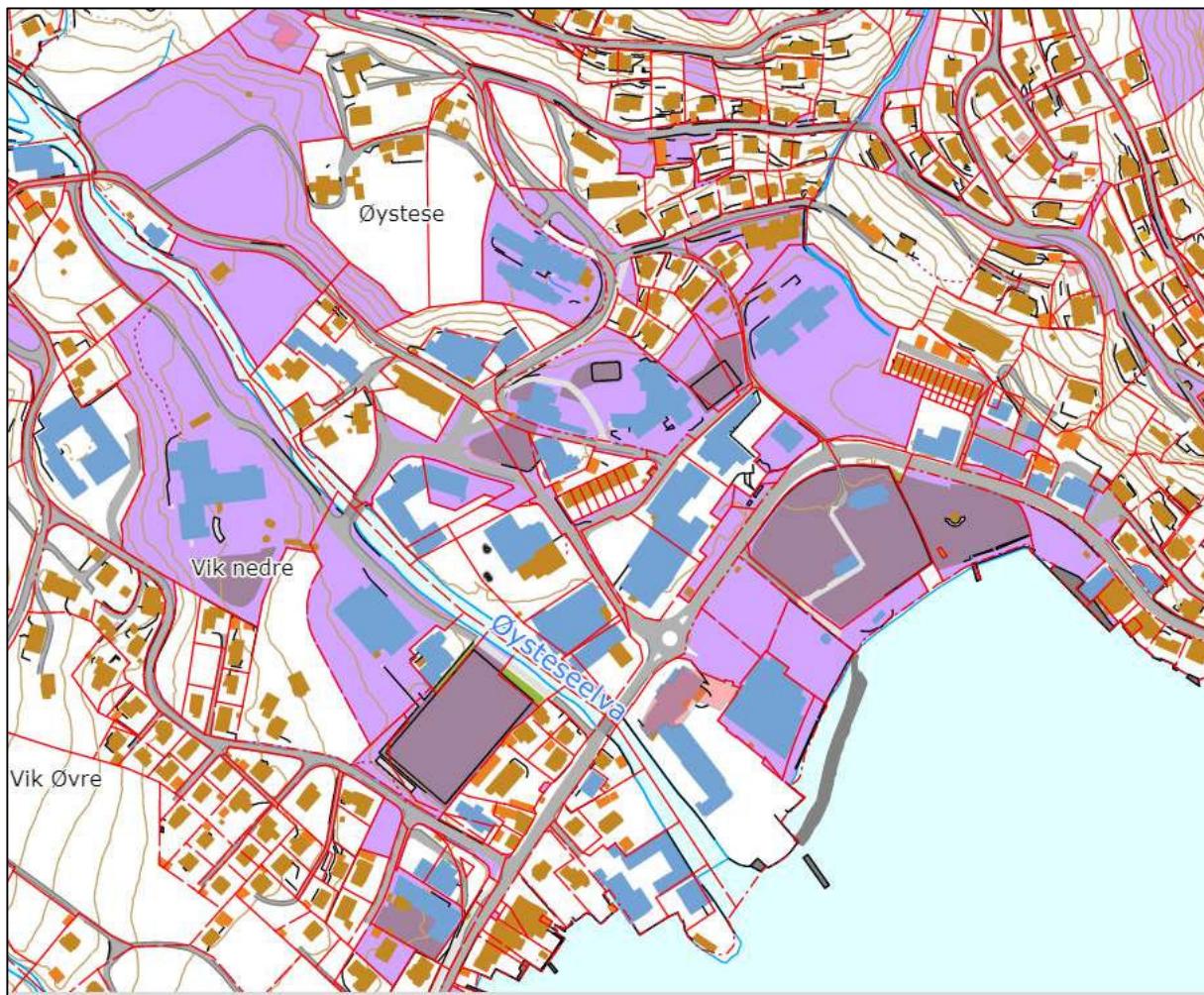
*Forskrifta har også føresegner om definisjonen på sentrum, om infrastruktur, utforming og estetikk.*

I Masterplanen for Øystese 2060 kan me sjå til forskrifta og tilrå at til dømes arealet der Gule's og andre verksemder driv i dag, bør verta sentrumsområde med næring og bustadar som føremål, og at det bør gjerast eit makebyte av arealet, slik at verksemndene får etablera seg i område med ryddig infrastruktur, nær (i utkanten av) sentrum, der vareutvalet framleis kan eksponerast og vera lett tilgjengeleg.



Foto: 20 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 12 Offentleg tenesteyting



Figur 52 Kommunale eigedomar i Øystese sentrum. Kartet viser at Kvam herad, ikkje berre som planstyresmakt, men også som grunneigar, har ei betydeleg rolle i den vidare utvikling av Øystese. Kjelde: Kvam herad.

Det er Kvam herad som er planstyresmakt i Kvam. Heradsstyret vedtek kva ulike areal kan nyttast til gjennom kommuneplanen sin arealdel. Kvam herad er og ein stor tenesteytar som er viktig for alle som bur her, og er ein stor arbeidsgjevar. Karta over viser og tydeleg at Kvam herad er ein betydeleg grunneigar i Øystese. Gjennom alle desse rollene har Kvam herad omfattande påverknad i den vidare utviklinga av Øystese.

### Prinsipp om samlokalisering og sentral lokalisering

Offentleg tenesteyting bør leggjast innanfor ti minuttars gangavstand frå sentrum. Samlokalisering med andre offentlege eller private tilbod kan vere kostnadseffektivt og gje gode tilbod til innbyggjarane.

### Bibliotek

I Hordaland Folkeblad 22.juli 2022 er det referert til eit innspel frå FAU ved Øystese skule, som undrast på om eit bibliotek kan oppstå i samband ny barneskule. Det er ein god tanke, eit moderne bibliotek løftar kvar dagen og gjer ein tettstad meir attraktiv. Det bør og vurderast om det er råd å legge eit bibliotek i Øystese i samband med andre tilbod som held ope allereie. Det må nyttast kreativ tenking - er det mogleg å gjenetablere eit bibliotek i Øystese i samband med skulen eller saman med andre samarbeidspartar?

## Eldreomsorg

På flaten vest for Øysteseheimen er store areal som kan nyttast i samband med eldreomsorg. Rett ved der Øysteseheimen ligg i dag stod ei kyrkje, truleg ei stavkyrkje, som vart reven i 1868 [Øystese gamle kirkested \(kulturminnesok.no\)](#). Her var det og kyrkjegard, og området har ulik status i høve til vern. Dette legg band på kva bruk av området som er mogleg.



Figur 53 Øysteseheimen til høgre, den gamle kyrkjestaden innafor raud stipla linje. Kjelde: [www.kulturminnesok.no](#).

## Bustadar

Døme frå andre stader i landet viser at det er mogleg å bygge ut leilegheiter i sentrum som er tilpassa brukarar med særskilte behov gjennom byggeprosjekt i kommunal regi, eller i samarbeid mellom private og det offentlege. Utbygging av leilegheiter i sentrum i både offentleg og privat regi for forskjellige målgrupper vil bidra til levande sentrum og gode bustadmiljø.

## Barnehagar

Sjydnahaugen barnehage ligg i sentrum. Bjørketeigen barnehage ligg utanfor sentrum.

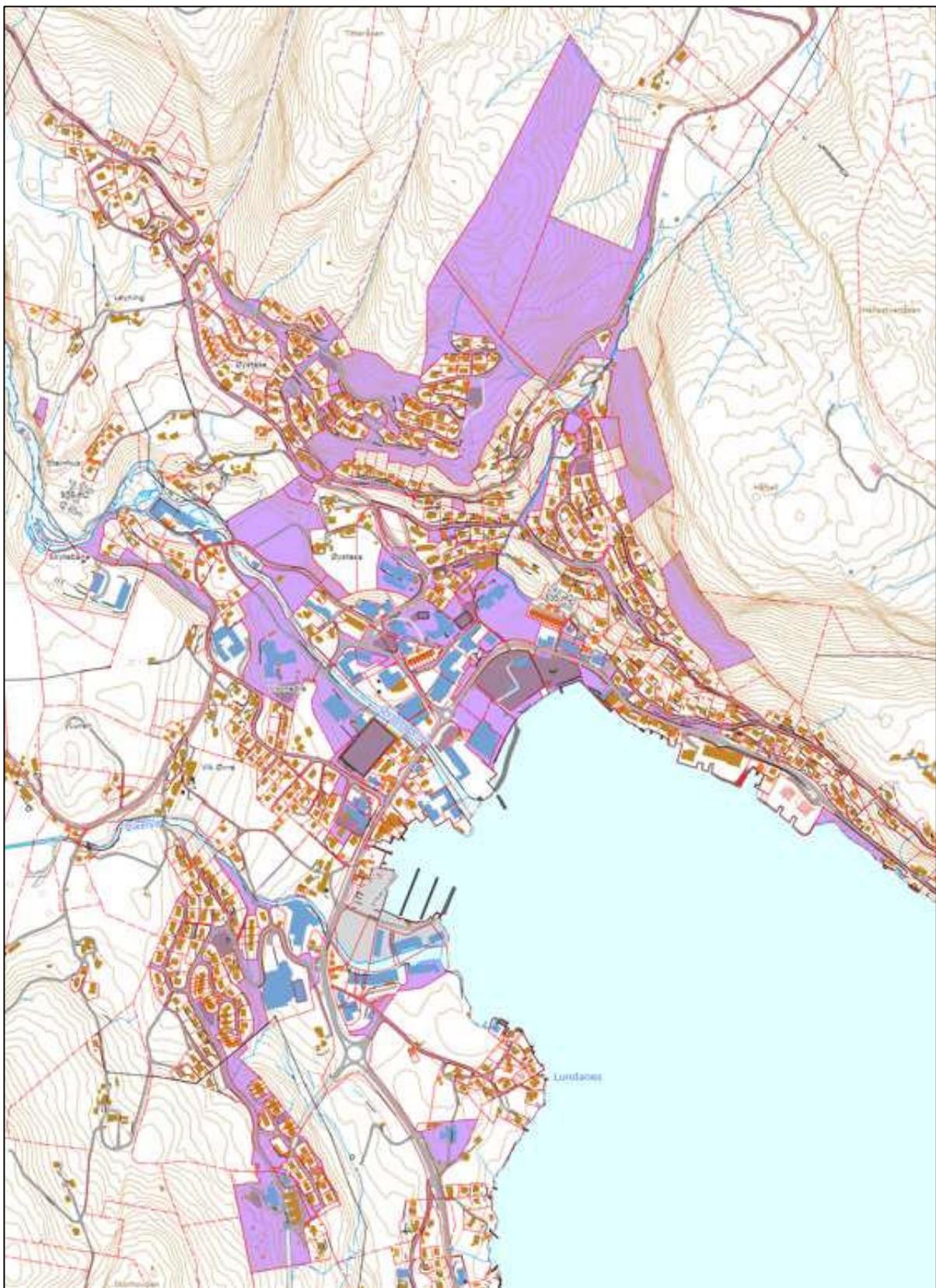
Kombinasjonen nærleik til natur og innafor timinuttarsbyen er ei god plassering av ein barnehage.

## Skule

Kvam herad skal fornya Øystese barneskule. Kvam ungdomsskule ligg i Øystese. Tidlegare Øystese gymnas (Vestland fylkeskommune) er omtala i eige kapittel.

## Blålysetatane

Ambulanseteneste, brannstasjon og politi er i dag lagt til Norheimsund.



Figur 54 Kommunale eideomar i lilla farge. Det går tydeleg fram av kartet at Kvam herad er ein betydeleg grunneigar i Øystese. Kjelde: Kvam herad.

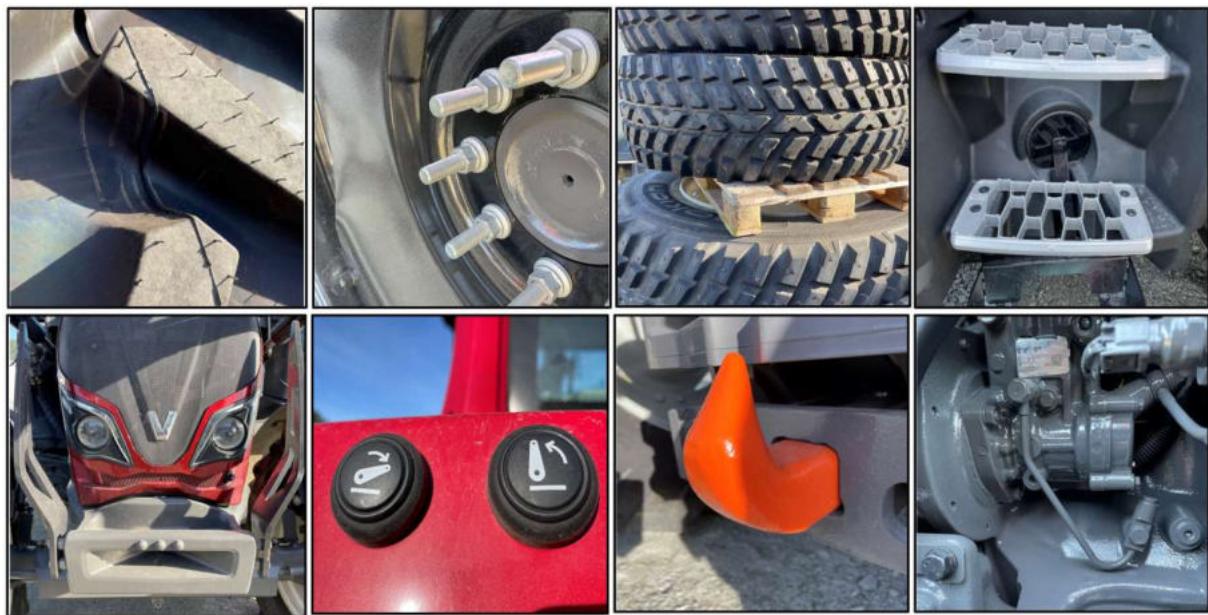


Foto: 21 Vidar Østerbø, Norconsult.

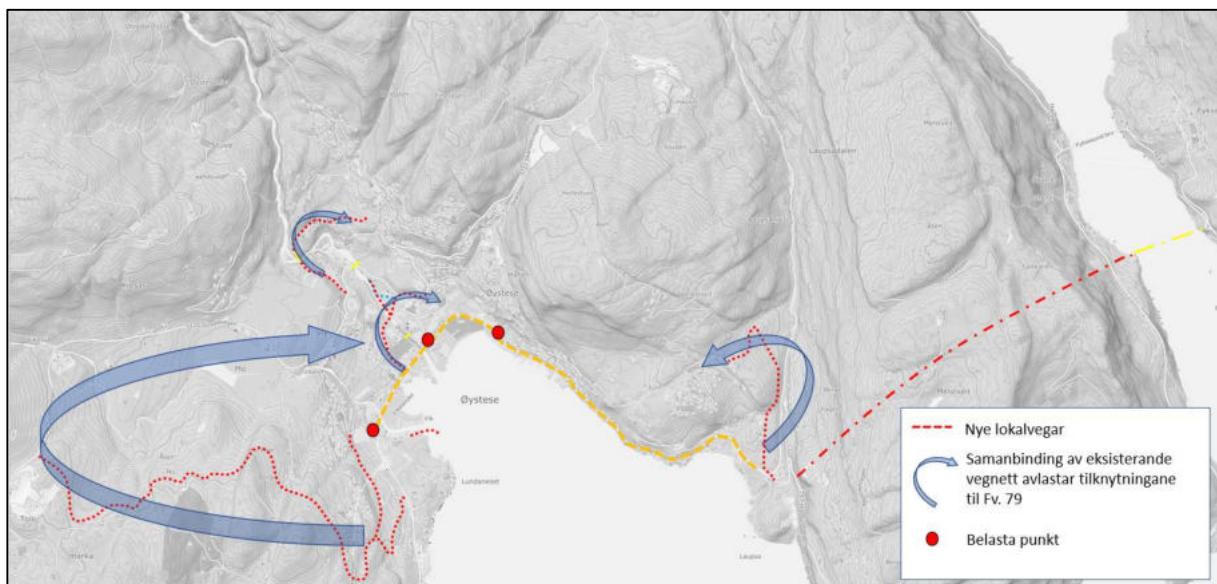
## 13 Vegnett, parkering, gang- og sykkelvegnett

Flatene som utgjer veg, parkeringsareal, gang- og sykkelvegnett er «golvet» i tettstaden. Øystesebod nr 8 (Bilane skal oppføra seg som folk), vil berre skje dersom arealet trafikken flyt på, vert lagt til rette for det. I den sentrale tettstaden (timinuttarsbyen) skal bilen ha mindre plass og mindre fart i framtida. Samstundes må me utvikle eksisterande vegnett slik at mindre trafikk må innom tettstaden for å nå fram til dei målpunkta som trafikken skal føra oss. Dette kan gjerast ved å binda saman eksisterande vegen og etablera nye mønster. Me trur dette vil gje gode gevinstar for tettstaden, for transportarbeidet som må utførast og vera til gunst for mjuke trafikkantlar med omsyn til trafikkfare, støy og ureining. Tilrettelagt parkering i randsona av timinuttarsbyen for dei som skal på arbeid i sentrum vil og frigjere areal i sentrum.

Vidare vil opplegget som er omtala i kapittelet her fremja betydninga av «golvet» i tettstaden som arena for opphold og samvær.

### 13.1 Vegnettet i Øystese

Unngå trafikkoppoping i sentrum ved etablering av ringvegar som sidevegsnett. For å unngå at all trafikk må gå gjennom Øystese sentrum. Gjere om frå blindvegar til sløyfer.



Figur 55 Nye lokalvegar som bind saman eksisterande vegnett gje ei anna fordeling av trafikken som i dag går innom fylkesveg 79. Det kan gje avlastning for belasta punkt/kryss. Nokre stader kan det gje sikker og alternativt tilgjenge for utrykkingskøyretøy. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

### Mjuke trafikkantlar

Kva er eit godt vegnett, inkludert gang og sykkelveg og parkering?

I framtida bør det vere samanhengande gang- og sykkelveg frå Laupsa til Børveneset, utan kryssing av hovudvegen. Internt i Øystese bør det vere enkelt og trygt å ta seg fram for små og store. Det betyr at gåande og syklande skal ha prioritet framfor bil. Smitt, smog og stiar må vera tilgjengelege for ålmenta, t.d. for barnehage- og skuleborn og ikkje vere stengde av private omsyn. Gang- og sykkelvegnettet må også vere gjennomtenkt utforma slik at det er høveleg rullestol- og rullatorbrukarar og barnevognar.



Figur 56 Prosjektet Liv og lyst sitt kart over turløyper i Øystese. Forslag nye løyper Øystese 2060 vist med raud stipla linje. Kjelde Liv og lyst. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult. Kjelde til bakgrunnskart: Liv og lyst Øystese.

### 13.1.1 Parkering for besøkande

For dei som har ærend/handel i sentrum må det vera eit tilbod ved tenestene. Den vanlege måten å regulere dette er å innføre tidsavgrensa bruk eller avgiftsparkering.

### 13.1.2 Parkering for dei som arbeider i sentrum

Prinsippet for parkering i Øystese sentrum; dei som arbeider i sentrum kan parkere i ein 5-10 min gangavstand frå arbeidet. I 2016 foreslo Terskel arkitektar AS & Urban Rabbe arkitekter AS å heva fotballbana ved Holmatun, og lage eit parkeringsanlegg under. I denne masterplanen vert det og peika på andre områder som kan egne seg for parkering i randsona av sentrum.

Store areal i Øystese sentrum vert i dag nytta til parkering for dei som har sitt daglege arbeid i sentrum. Desse areala kunne vore nytta til andre føremål.



Figur 57 Det er store asfalterte flater som vert nytta til parkering. Illustrasjon Vidar Østerbø, Norconsult. Kartkjelde: 1881.no.

TILTAK: Dagparkering i randsona av sentrum	
Skildring	Tidshorisont
Tilrettelegging for dagparkering i randsona av sentrum for dei som har arbeidsplassen sin i Øystese sentrum.	
På kort sikt; å sikra at dette vert løyst i områdeplanen. Syta for politisk avklaring med Kvam heradsstyre om å sikra at dette vert ei føring for arbeidet med områdeplan.	Straks
På lang sikt; mellom anna greie ut parkering i samband med idrettsanlegget i Busdalen (underetasje) eller andre utbyggingsprosjekt som kjem i framtida i randsona av Øystese sentrum	Kontinuerleg

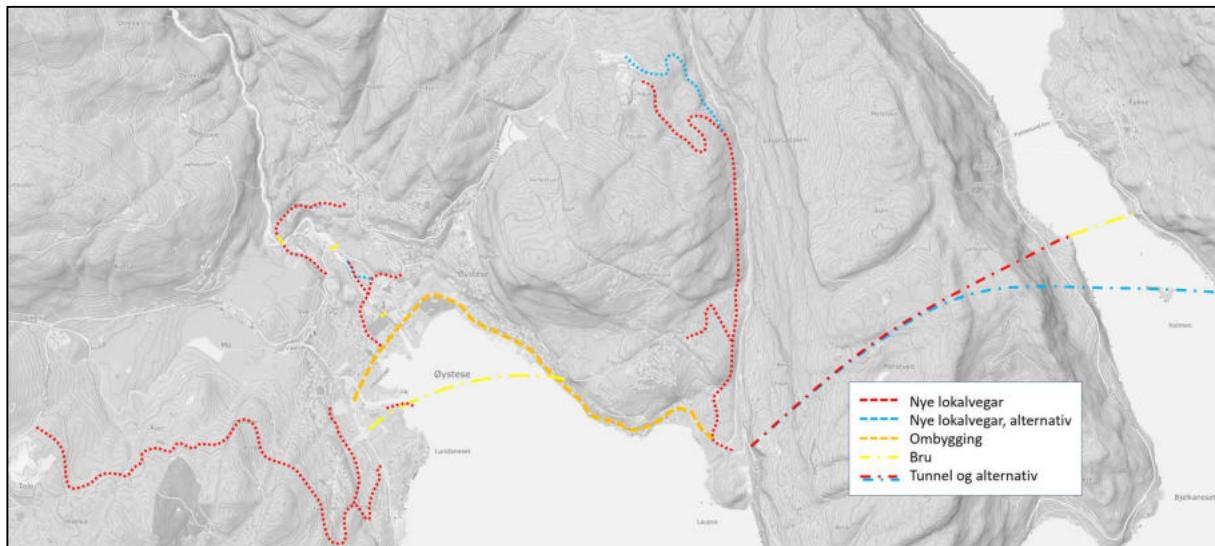
### 13.1.3 Pendlarparkering for bil og sykkel

Pendlarparkering for bil kan ligge utanfor sentrum, men ved busshaldeplass. Pendlarparkering for sykkel, bør ligge i sentrum.

### 13.1.4 Døgnkvileplass for langtransport

Det bør leggjast til rette for døgnkvileplass for langtransport i randsona av sentrum langs Fv. 79.

## 13.2 Konkrete forslag for veg som er vurdert



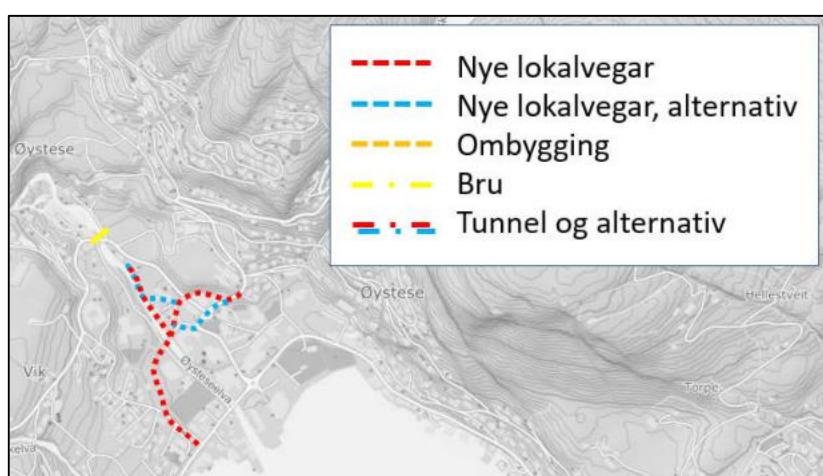
Figur 58 Framlegg til nye vegar (med alternativ), opprusting av eksisterande, tunnel Skarpen-Saltkjelen-Steinstø og bru over Øystesebukta. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Vegtiltak som ikkje vert teke med vidare til handlingsplanen er bru over Øystesebukta, tunnel frå Skarpen og vidare under Fyksesundet og veg gjennom Laupsadalen til Haukeli.

### 13.2.1 Vegløysingar og parkering i område Busdalen-Fruktlageret-Kvam Kan Huset-bak idrettshallen

I tillegg til eit godt og funksjonelt vegnett, må det takast særskilt omsyn til mjuke trafikkantar i dette området. Her er det både barnehage, skular og fleire idrettsanlegg, og mykje ferdsle mellom desse heile dagen og kvelden.

Kvam Kan Huset til Busdalen og frå Øysteseheimen via idrettshallen til Nedre Vik.



Figur 59 Ny fylkesveg bak idrettshallen og bak Fruktlageret til Nedre Vik, ny lokal veg til Busdalen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Veg forbi idrettsanlegget i Busdalen fram til eigedomane nordvest for Busdalen/aust for elva, kan ligge slik den ligg i dag. Utforminga av vegen må vurderast i samband med utgreiinga av flaumtilhøva og fastsetjast i områdeplanen. På lengre sikt, med 400 m løpebane, må vegen til eigedomane i nordvest leggjast om. Ei mogleg løysing kan vere å bygge ei ny bru over Øysteseelva om lag på same

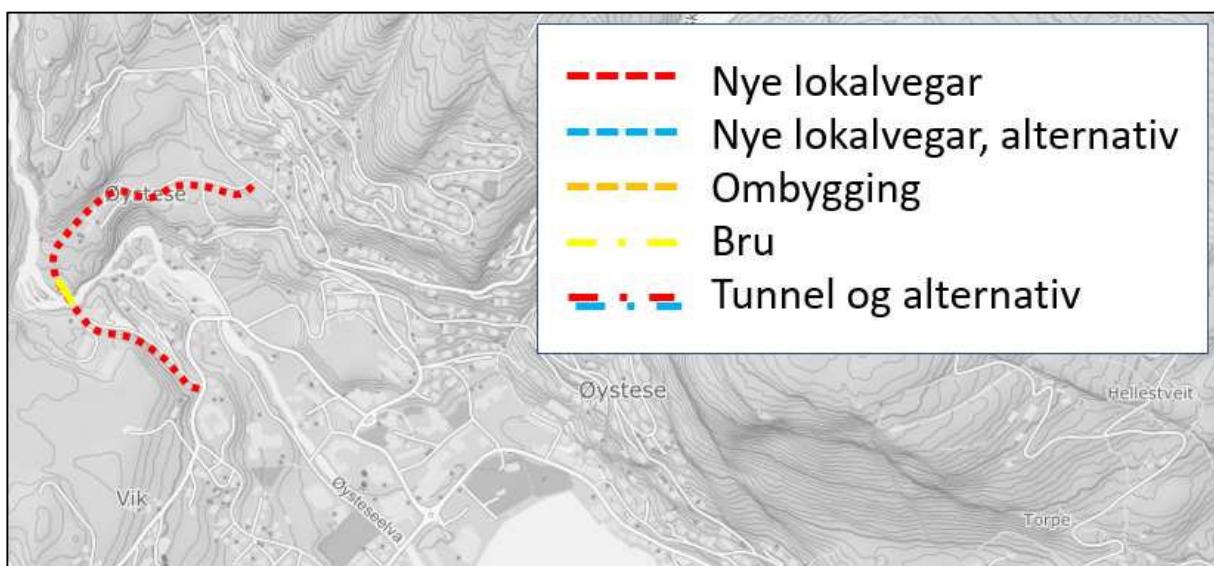
staden som i dag, men høgare og med ny horisontal plassering/orientering. Løysinga på lang sikt trur me er mogleg, men detaljane må arbeidast fram og sjåast nærmere på når den tid kjem.

Me føreslår å rive Koffertfabrikken og leggje vegen til Busdalen på dette område så nær elva som mogleg. Dette frigjer areal mellom noverande veg til Busdalen og ny veg til Busdalen. Dette kan nyttast til parkering eller bustadar/næring. Vegløysinga punktvis:

- Bak Fruktlagret (alternativt som i dag)
- Frå Plant eit tre til Kvam Kan Huset
- Gangbru mellom Kiwi og Holmatun over Øysteseelva
- Parkering under fotballbanen

### 13.2.2 Sjusetevegen – Grustaket – Steinhus - Fitjadalsvegen

Denne vegen vil utløyse nye moglegheiter for bustadar.

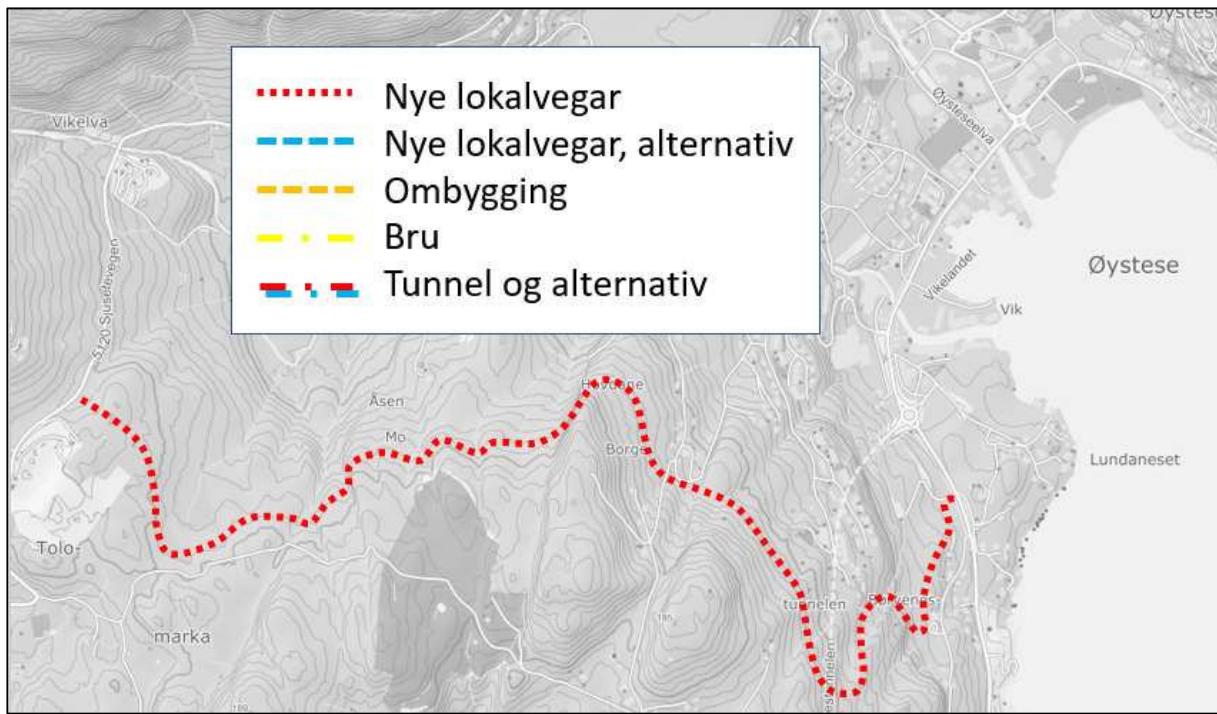


Figur 60 Ny ringveg vil løyse ut tilgjenge til eksisterande og framtidige bustadområde. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Brua over Øysteseelva ved Svartabrua er regulert. Kommuneplanen, arealdelen 2019-2030 har stadfestat det.

### 13.2.3 Veg frå Krossen-Råen-Bjørketeigen-Borge-Skålheim

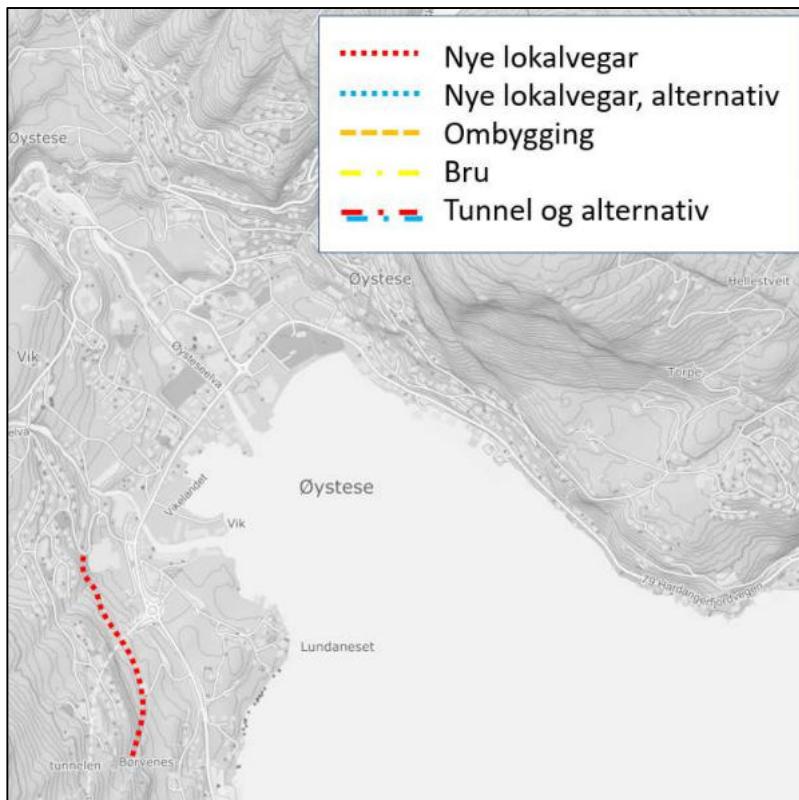
Opnar for næringspark, bustadbyggeland, rekreasjon og avlastningsveg (sjå kap «Veg til industriområde»). Vegen må ha tilknytt gang- og sykkelveg/fortau. Gjer mange nye potensielle bustadområde tilgjengeleg i tillegg til andre målpunkt i området (tilgang til golfbane, friluftsområde mv.).



*Figur 61 Et stort vegprosjekt som treng detaljplanlegging av høveleg vegstandard til industriområde, bustadområde og flere føremål i område mellom Krossen og Skålheim. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.*

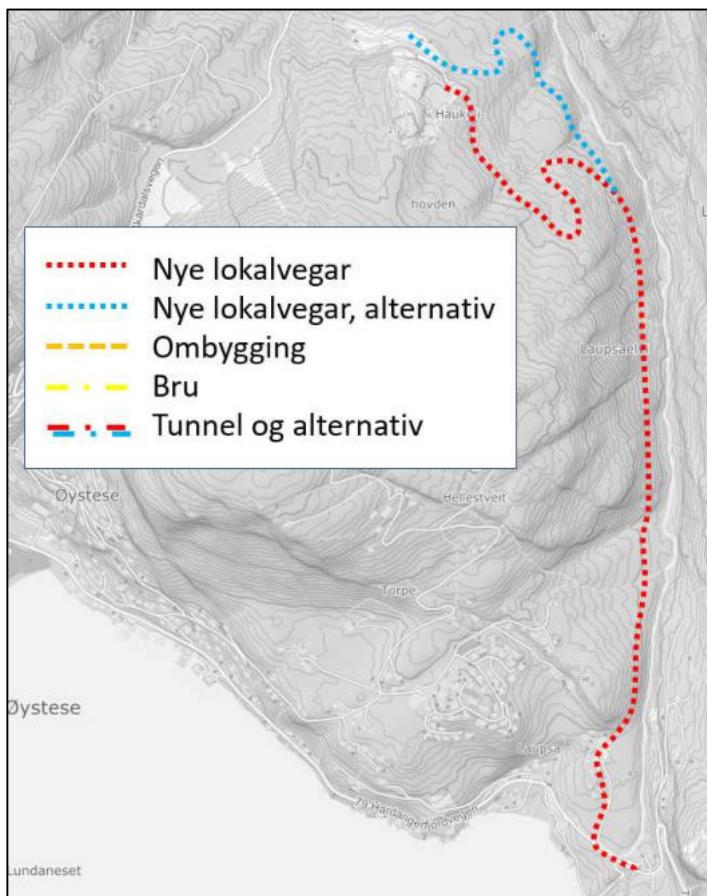
#### 13.2.4 Veg aust eller vest frå Kleppe møbel sørover mot Råi

Oppnar for bustadbyggeland i skråninga opp mot Rosshagen. Knyter seg til ny mogleg veg i sør som går til Skålheim.



Figur 62 Naudsynt tilgjenge til framtidige bustadar aust for Rosshagen – frå Kleppe møbel og sørover. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

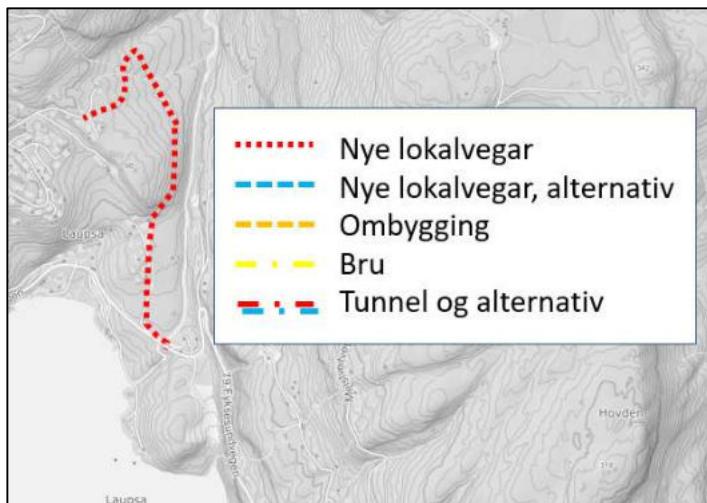
### 13.2.5 Veg i Laupsadalen til Haukeli



Figur 63 Vegløysing fra Laupsa/Skarpen til Haukeli via Laupsadalen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Forslaget vert ikkje teke med i handlingsplanen. Me trur at potensiale for etablering av industriområde på Skålheim er betre enn i Haukeli. Ny veg til Skålheim vil mellom anna utløyse store moglegheiter for ny bustadbygging. Vegen til Haukeli har få andre føremål enn ein veg til eit nytt industriområde.

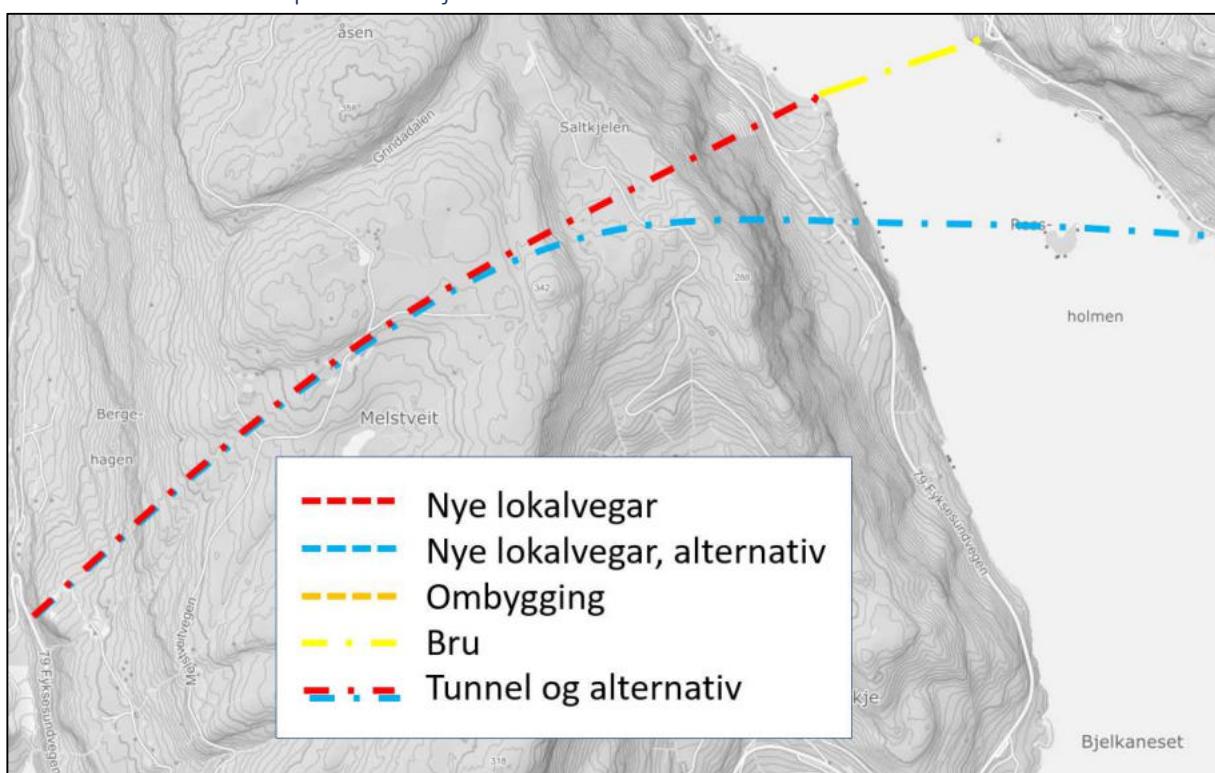
### 13.2.6 Torpe ringveg – Laupsa/Skarpen til Torpe via Laupsadalen



Figur 64 Frå fylkesveg 79 ved Laupsa/Skarpen til Torpevegen via Laupsadalen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Gjev betre og sikrare tilgjenge til Torpe, til dømes ved vegstenging i Torpevegen.

### 13.2.7 Tunnel frå Skarpen til Saltkjelen



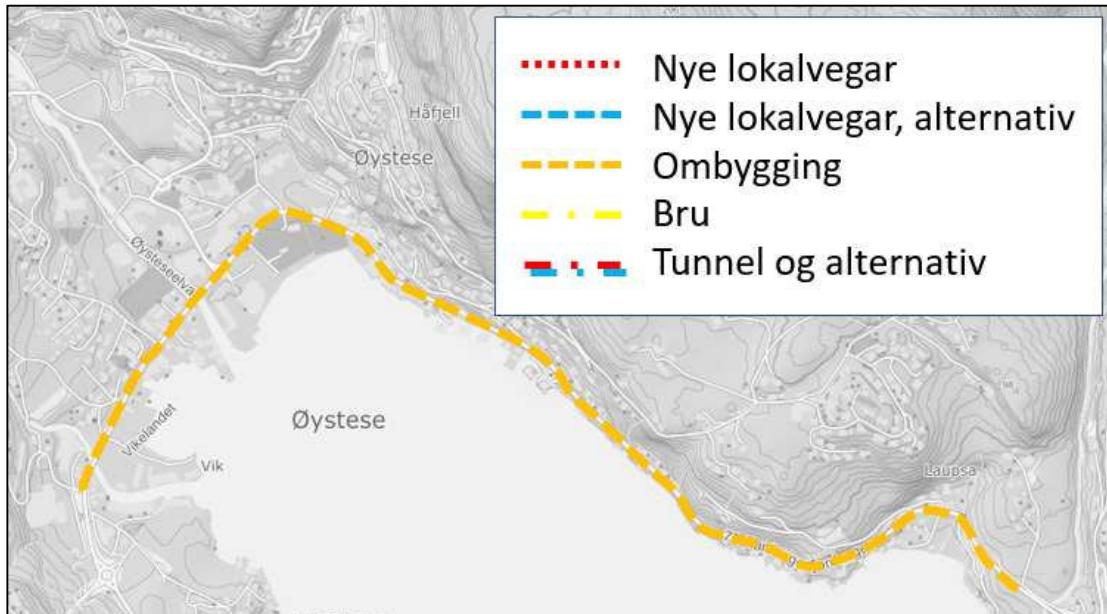
Figur 65 Ny bru over Fykse-sundet, ev tunnel under. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Framtidig løysing for fylkesvegen frå Skarpen til Fykse – tunnel og bru. Tunnel under Fykse-sundet er vurdert til å vera mindre aktuelt.

### 13.2.8 Fylkesveg 79 Øystese - Laupsa - ombygging

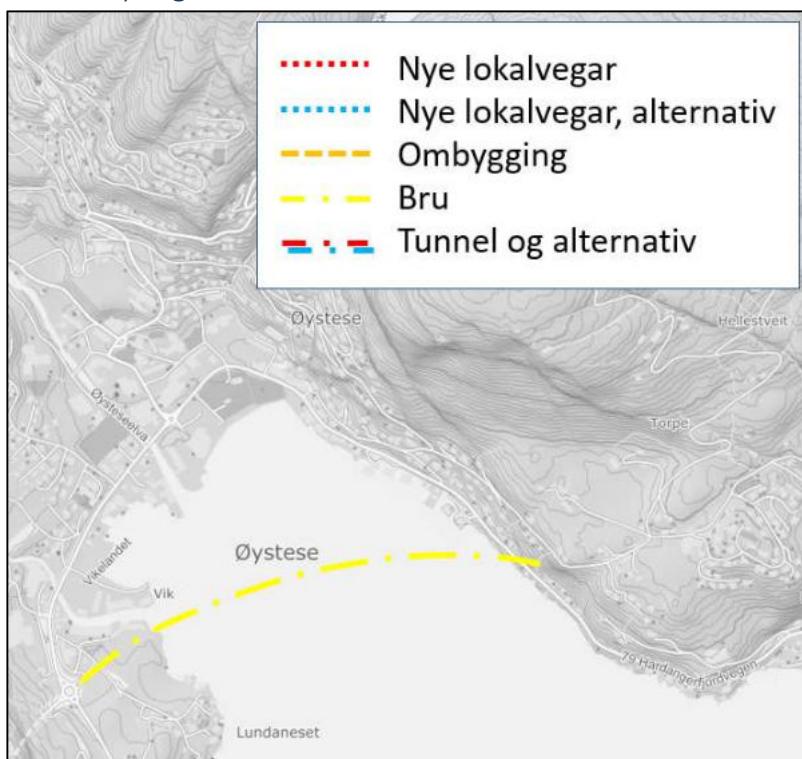
Gjennom sentrum (frå Kleppe møbel til Laupsa). Vurdere redusert fart til 40 km/t for deler av strekningen – mindre støy, redusert behov for støyskerming. Nokre moment som det er komme innspel om:

- Gang- og sykkelveg på begge sider av vegen i sentrum (Stronde til Skarpen og frå Kleppe til hotellet)
- Gatetun gjennom sentrum
- Kulvert med bustadar/næringsbygg på toppen for å binde saman sentrum over fylkesvegen
- Noverande gangveg langs kyrkjegarden frå Coop Extra forbi Skyspace til stranda vert utvida til ein fullblods gangveg for alle; god breidde og tenleg dekke – allé?



Figur 66 Ombygging og tilpassing av fylkesvegen til tettstaden sine kvalitetar. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

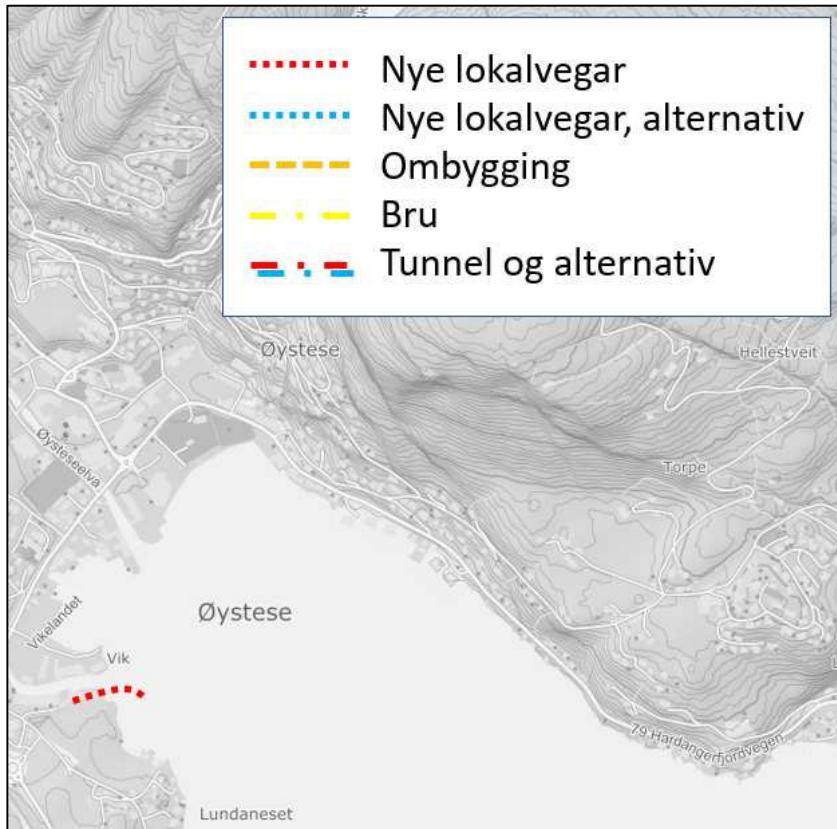
### 13.2.9 Ny veg utanfor sentrum – bru over bukta



Figur 67 Innspelet bru over bukta vert ikkje teke med vidare til handlingsplanen. Brua vert nær ein kilometer og tiltaket vert svært dyrt. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

### 13.2.10 Tilgjenge til bustadområde på utfylling mellom Notanes og Lundanes

Det er vurdert utfylling i sjøen mellom Notanes og Lundanes – eit mindre bustadfelt. Område kan utformast som ei øy ute i sjøen, utan at tiltaket råkar dagens strandline direkte. Område treng vegtilkomst.



Figur 68 I tilfelle det vert tilgjengeleg store mengder tunnelmassar som kan nyttast til utfylling, kan det planleggjast eit bustadområde mellom Notanes og Lundanes ute i sjøen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

TILTAK: Innspel om veg i offentleg vegplanlegging	
Skildring	Tidshorisont
Innspel om vegløysingar innanfor området som er omfatta områdeplanen for Øystese	Straks
Dialog med fylkesvegsstyresmaktene om tiltak som gjeld fylkesvegane	Straks
Innspel om vegløysingar ved rullering av kommuneplanen sin arealdel.	Ved rullering av kommuneplanen, arealdelen

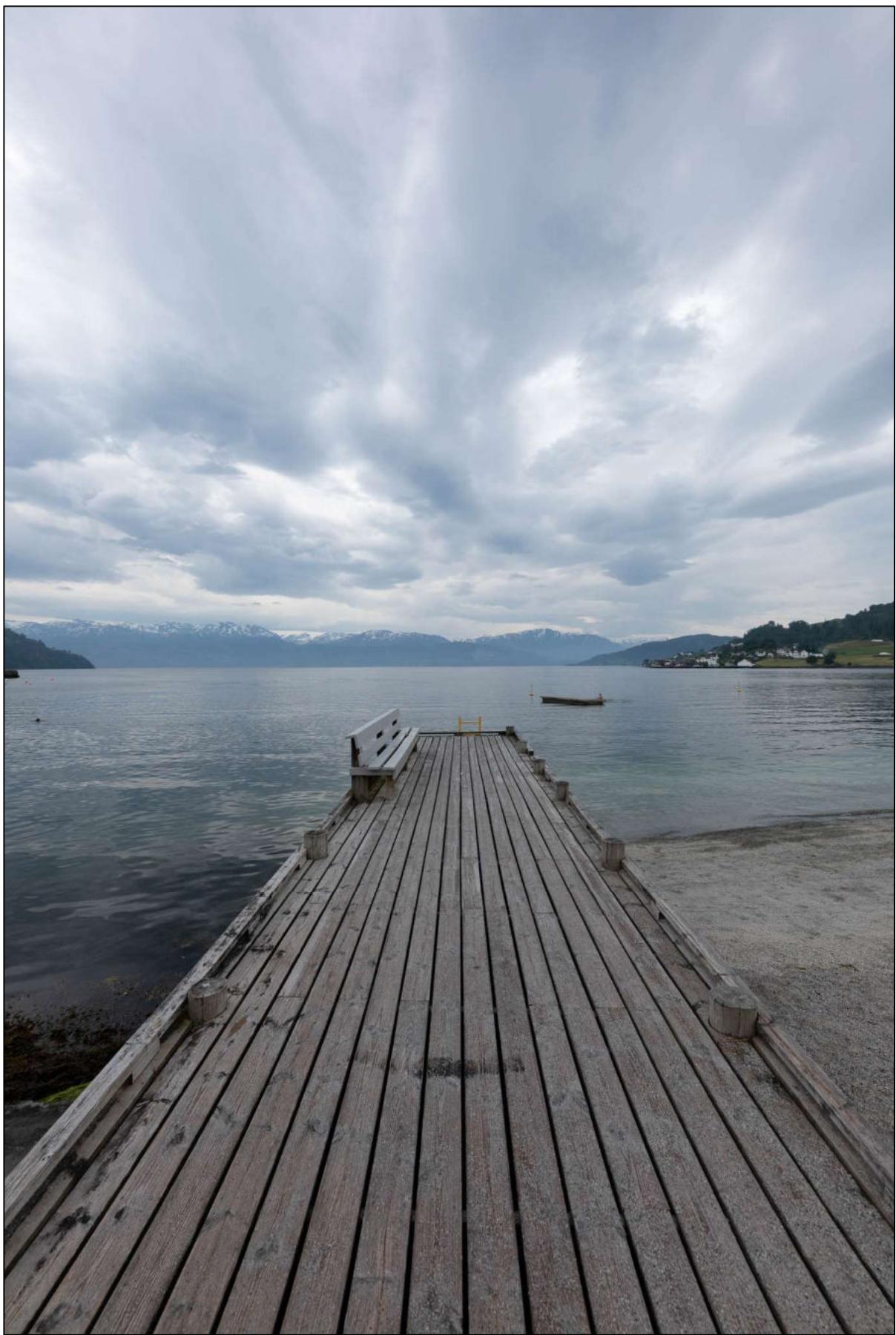


Foto: 22 Per Magne Normann.



Foto: 23 Vidar Østerbø, Norconsult og Per Magne Normann.

## 14 Bustadar

I høve til arealstrategiane 4-6 for Øystese, så skal område som ligg innafor 20 minutt sykkelavstand i frå sentrum, langs med eksisterande infrastruktur, verta sett på som særleg gode bustadområde, jf kommuneplanen sin arealdel, Kvam herad.

### 14.1 Skildring av bustadpotensiale

Er det trong for fleire bustadar i Øystese?

Om me ser på heile Kvam i 2006 og 2021, var fordelinga av bustadtyper slik:

Bustadtype	2006	2021
Einebustad	3 084	3 237
Tomannsbustad	263	343
Rekkjehus, kjedehus og andre småhus	164	242
Bustadblokk	117	277
Bygning for bufellesskap	44	46
Andre bygningstypar	92	121
<b>Sum</b>	<b>3 764</b>	<b>4 266</b>

2006: 3,1% av bustadene var i bustadblokk

2021: 6,5% av bustadene var i bustadblokk

Samanlikning med Voss:

2006: 6,8% av bustadene var i bustadblokk (521/7607)

2021: 13,3 % av bustadene var i bustadblokk (1137/8540)

For å få same andel av bustadar i bustadblokk som på Voss, må det byggjast kring 300 nye einingar i Kvam i høve status 2021. Det er truleg etterspurnad i marknaden etter nye leilegheiter i Øystese, men det er ikkje tomteareal i noverande kommuneplan som spesifikt legg til rette for dette. I arbeidet vårt har me leita aktivt og fått inn mange innspel på moglege tomter for forskjellige typar bustadbygging, inkludert mange stader som egner seg å byggje leilegheiter.

### 14.2 Metode for estimat tal bueiningar pr område

Me har gjort omtrentlege overslag for tal bueiningar på kvar tomt som vert omtala i planen. Nokre referansar som er nytta for å estimere tal bueiningar:

Soltorp 1,5 dekar = 9 bueiningar (3 et.)

Solstrand 0,9 daa = 9 bueiningar (3 et.)

Stronde trinn 1 7,3 daa = 36 (3 og 4 et.)

Stronde trinn 2 6,6 daa = 18 (3 og 4 et.)

Terrasseblokk Tolo 2 daa = 12 (2 og 3 et.)

Bovieran (standardutbygging 7 daa og 50 leilegheiter)

### 14.3 Målgrupper

Det er særsla mange målgrupper ved bygging av bustadar, som økonomisk vanskelegstilte, sosialt vanskelegstilte, brukarar med nedsett funksjonsevne, førstegangskjøparar, småbarnsfamiliar, eldre, omsorgstrengjande, einpersonshushald osv. Lista kan gjerast lang. Det er positivt om eit einskild utbyggingsprosjekt kan rette seg mot fleire målgrupper. Variasjon i samansetninga av bebuarar på same plassen er verdifullt. Høgare grad av offentleg og privat samarbeid enn det me har sett tradisjonelt i Kvam kan forsterke at me får meir samansette bumiljø i høve målgrupper enn de me har sett til i dag.

14.4 Oppsummert tal bustadar i sentrum og utanfor sentrum

Kvar i sentrum?	Leiligheter	Leilighetsblokk	Terasseblokk	Einebustad/ flermannsbustad	SUM	Usikre
Raude kross huset	12				12	
Mellom Busdalen og Fruktlageret			10		10	
Busdalen og Koffertfabrikken	30				30	
Nedre Vik 3 - 123 bilmegler	9				9	
Hardanger AS						
Hardangerfjordvegen 687	10				10	
Steinhus		25			25	
Aust for X Skårdalsv, Gartveitv			24		24	
Vikelandet (på utfylling)	50				50	
Sjoarskår mot Mikjelsflaten	9				9	
Skårdalsvegen 64 og ev 62			16		16	
Hillandshuset og Helsebanken		17			17	
Over Hardangerbil	5				5	
Coop extra	10				10	
Meieriet	13				13	
GBS, Hardanger betong AS	30				30	
Vikelandet (noverande masselager)	20				20	
Evjo	50				50	
Torpe møbel	15				15	
Torpevegen 24 og 26			15		15	
SUM	263	42	65	0	370	0

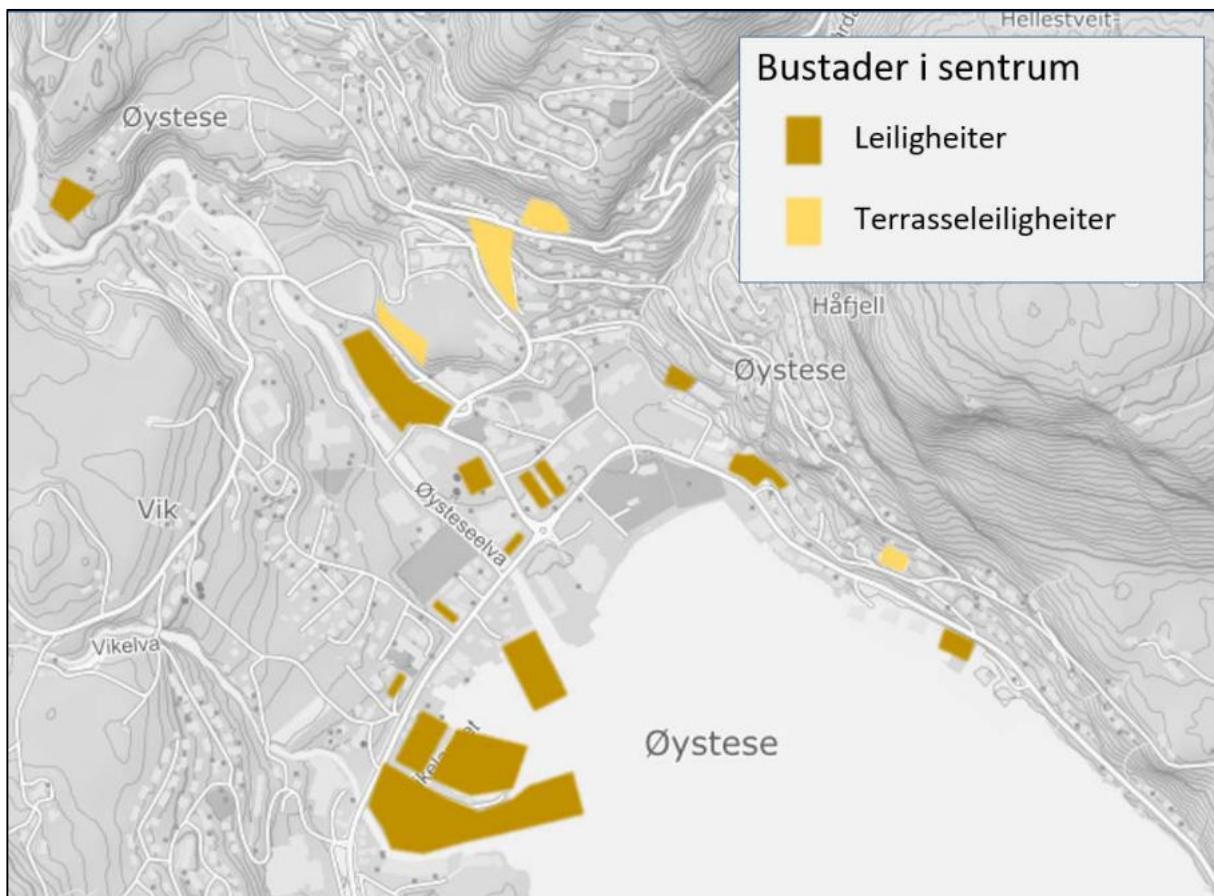
	<b>Leiligheteit</b>	<b>Leilighetsblokk</b>	<b>Terasseblokk</b>	<b>Einebustad/ fleirmannsbustad</b>		<b>Usikre</b>
<b>Kvar utanfor sentrum?</b>					<b>SUM</b>	
Vest for Bjørketeigen/Rosshagen				46	46	
Sør for Bjørketeigen/Rosshagen				40	40	
Aust for Bjørketeigen/Rosshagen			60		60	
Løyning				35	35	
<b>Forlenging av eldre bustadfelt i Kyrhagen mot nord</b>						<b>30</b>
Stronde mot aust	25				25	
<b>Kleivi</b>						<b>14</b>
RYBO på Torpe	10				10	
<b>Forlenging av eldre bustadområde i Kjosåslia</b>						<b>15</b>
Forlenging av eldre bustadområde på Torpe				4	4	
<b>Frå Laupsafjøra mot Torpe og Brattli</b>						<b>8</b>
Frå Laupsafjøra mot Kalvhageneset				20	20	
<b>Nedanfor Torebøen, vestsida</b>						<b>10</b>
Lundanes				5	5	
<b>SUM</b>	35	0	60	150	245	<b>77</b>

Område med **raud skrift** er usikre.

#### Samla tabell for bustadar i sentrum og utanfor sentrum

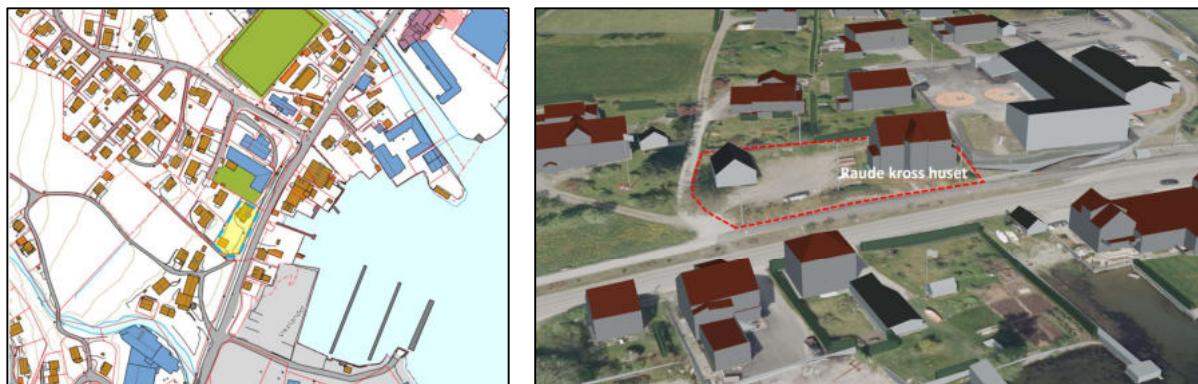
I sentrum	273	42	55	0	370	<b>0</b>
Utanfor sentrum	35	0	60	150	245	<b>77</b>
<b>Samla I og utanfor sentrum</b>	<b>308</b>	<b>42</b>	<b>115</b>	<b>150</b>	<b>615</b>	
<b>Inkl usikre</b>						<b>692</b>

#### 14.5 Bustadar i sentrum



Figur 69 Forslag til område til bygging av nye bustadar i Øystese sentrum. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

#### 14.5.1 Leilegheiter – Raude kross huset



Figur 70 I sentrum like ved fylkesvegen. 12 leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Ligg innanfor 10 minuttar gangavstand frå sentrum. Støyutsett.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	12
Dekar	1,4
Målgruppe	Særskjønt for mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustad
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsføremål

#### 14.5.2 Leilegheiter – mellom Busdalen og Fruktlageret



Figur 71 Skråninga mellom flaten vest for Øysteseheimen og ned mot fylkesvegen kan bearbeidast (flatast ut) og inngå anten i OTP-føremålet i kommuneplanen eller sentrumsføremålet. LNF-føremålet må endrast i områdeplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Tema	
Type bustadar	Terrasseleilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	10
Dekar	4
Målgruppe	Særskjønt for mange målgrupper, omsorgsbustadar
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF og grønstruktur
Foreslått nytt arealføremål	Bustadar

### 14.5.3 Leilegheiter – Busdalen og Koffertfabrikken



Figur 72 - 30 nye leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

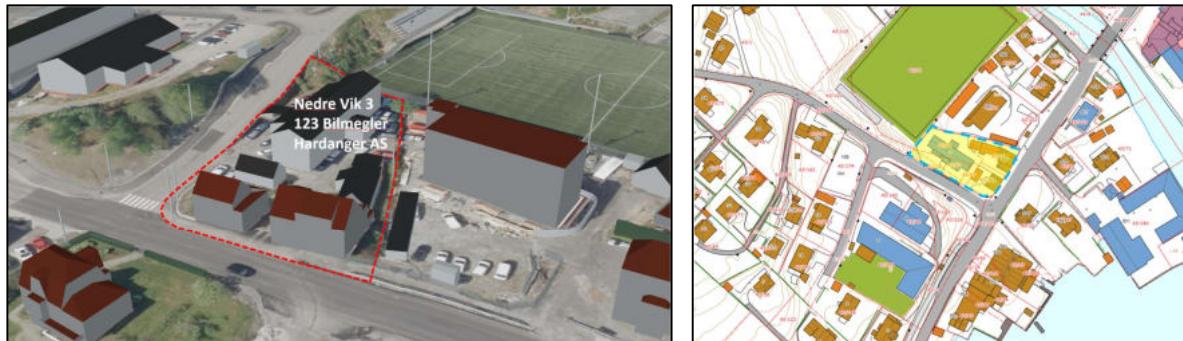
Område med mange mogelegheiter og mange ulike løysingsalternativ. Ligg innanfor 10 minuttar gangavstand frå sentrum. Flaumutsett. Avhengig av korleis områdebruken vert løyst, vil moglegheitene for bustadbygging variere.

Lokala i koffertfabrikken har mellom anna vore nytta til galvaniseringsverksemd. Det må avklarast om dette har ført til eller kan føre til ureining.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	30
Dekar	Avhengig av vegløysing, idrettsanlegg i Busdalen, p-plass, mm.
Målgruppe	Særskilt eigna for mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Sentrumsføremål, idrettsanlegg, veg, LNF og grønstruktur
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsføremål, idrettsanlegg, veg og grønstruktur

TILTAK: Innspel til Kvam herad om avklaring av eventuell ureiningssituasjon	
Skildring	Tidshorisont
Gje innspel til Kvam herad om å avklare eventuell ureiningssituasjon og vidare sakshandsaming, kring gnr. 44, bnr. 136.	Straks

#### 14.5.4 Leilegheiter – Nedre Vik 3 – 123 Bilmegler Hardanger AS



Figur 73 Ni nye leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Kart frå områdeplanen som viser ny vegløysing (kryss Vikvegen)

Ligg innanfor 10 minuttar gangavstand frå sentrum. Kan spele godt saman med naboarealet – leilegheitsbygget Sandvoll. Noko støyutsett. Flaumfare.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	9
Dekar	0,8
Målgruppe	Særs eigna for mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustad
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.5.5 Leilegheiter – Hardangerfjordvegen 687

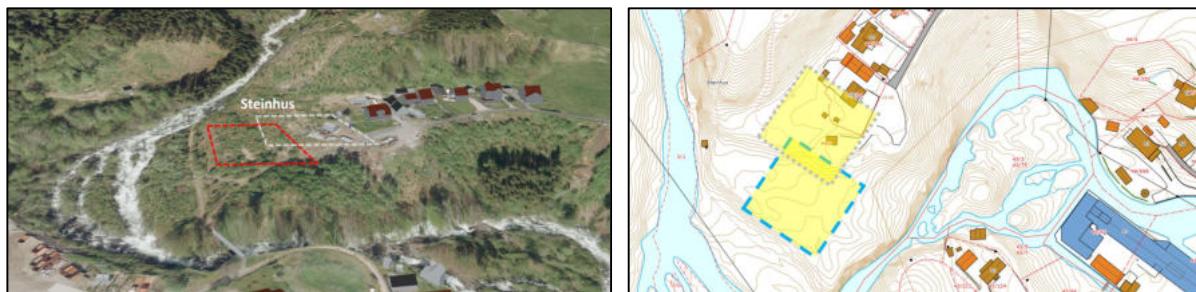


Figur 74 Ti nye leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

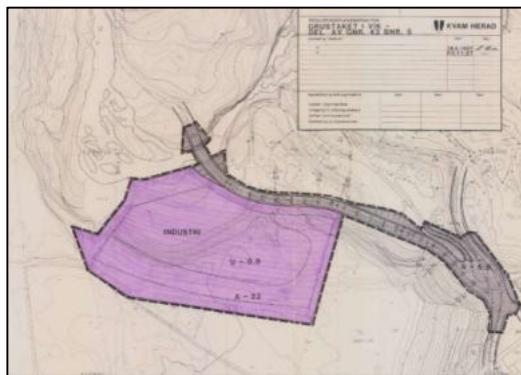
Innafor 10 m gangavstand. Kan fyllast ut i sjøen.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	10
Dekar	4,5
Målgruppe	Særs eigna for mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustad, grønstruktur, naust og småbåthamn
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.5.6 Bustadar – Steinhus



Figur 75 - 25 leilegheiter (alternativ plassering vist med grå stipla omramming). Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.



Figur 76 Veg og bru frå grustaket til Steinhus er regulert, stadfesta i kommuneplanen. Kjelde: Planregisteret, Kvam herad og kommuneplanen, arealdelen

Innafor 20 minutt sykkelavstand. Nytt vegsamband kan utløyse tilgjenge til nytt bustadareal. Ei leilighetsblokk, td i fem høgder, vil i liten grad påverke omgjevnadene.

Tema	
Type bustadar	Leilegheitsblokk
Tal bueiningar (estimat)	25
Dekar	6
Målgruppe	Eigna for mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.5.7 Bustadar – aust for krysset Skårdalsvegen/Gartveitvegen



Figur 77 - 24 terrassleilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innafor 10 minuttar gange.

Tema	
Type bustadar	Terrasseblokk
Tal bueiningar (estimat)	24
Dekar	5,2 (3,3 + 1,9)
Målgruppe	Terrassleilegheiter
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustad
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.5.8 Leilegheiter – Vikelandet (på utfylling i noverande båthamn)

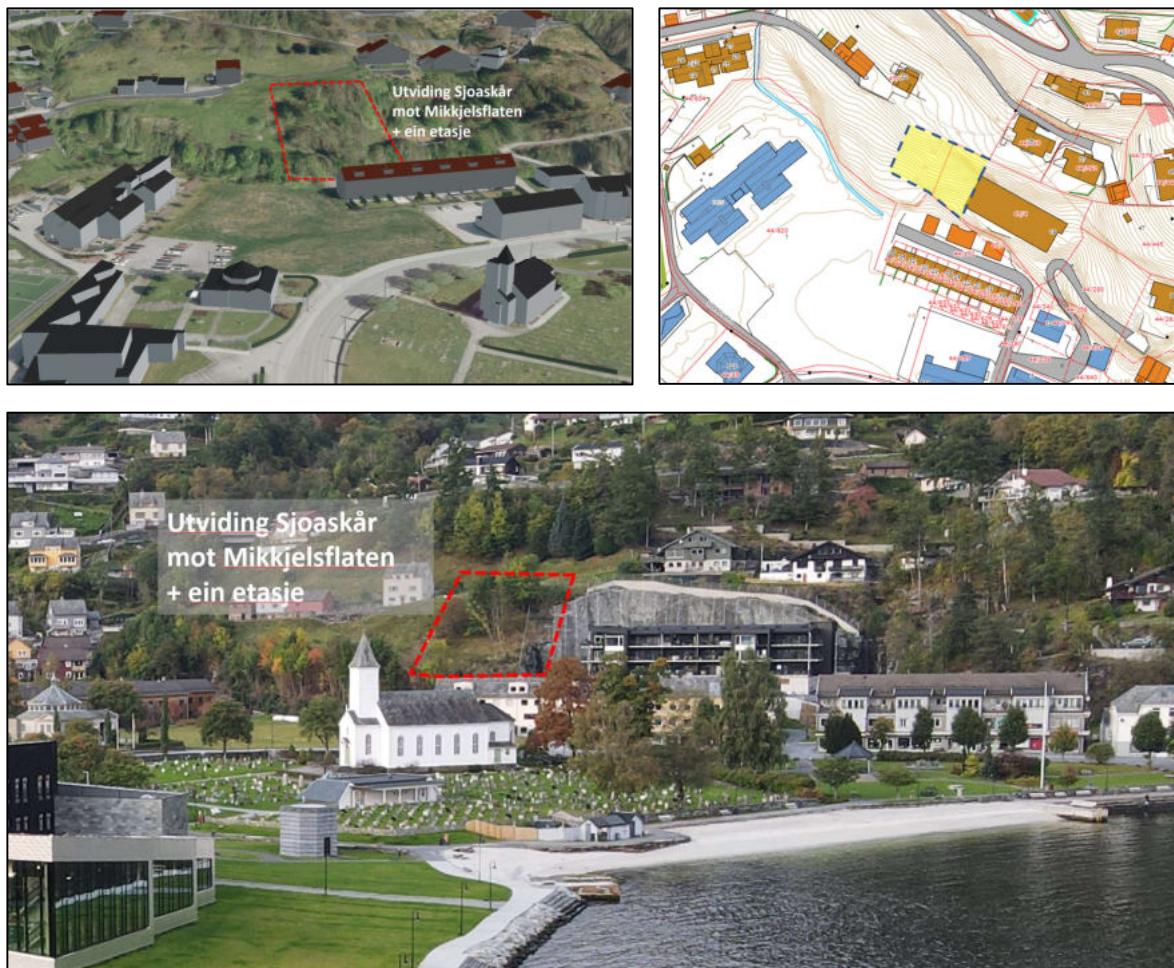


Figur 78 - 50 bueiningar. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innafor 10 minuttar gange. Avhengig av om ein vel å flytte båthamna, endre båthamna til gjestehamn eller om ho blir liggjande. Arealet kan utvidast ut i sjøen.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	50
Dekar	10-20
Målgruppe	Særs eigna for mange målgrupper, eigna for t.d. Bovieran-konseptet
Status i kommuneplanen pr 2022	Småbåthamn
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsføremål

#### 14.5.9 Leilegheiter – Utviding Sjoaskår mot Mikjelsflaten



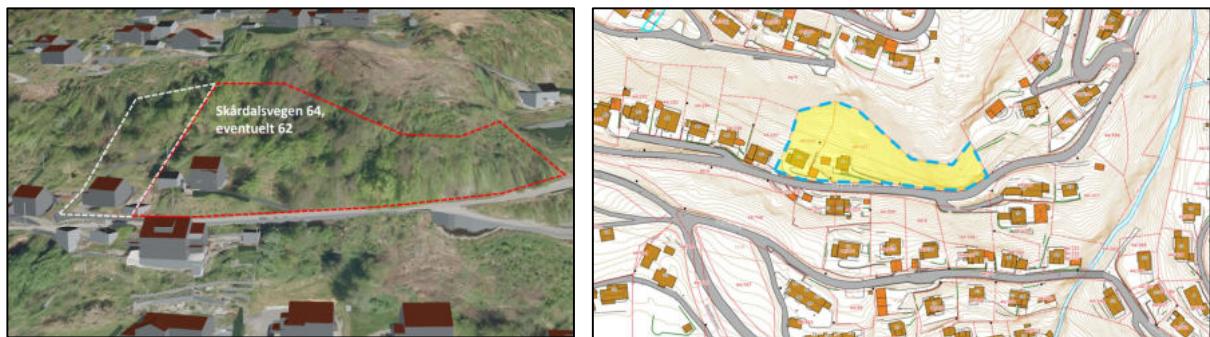
Figur 79 - 9 leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.. Foto: Kjetil Kvittingen.

Ny terrasseblokk ved sida av Sjoaskår. Inngangsnivå/parkering på same nivå som Bergtun/Mikkjelsflaten.

Innafor 10 minuttar gange. 15 leilegheiter etablert. Mogleg å utvide vestover.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	9
Dekar	10-20
Målgruppe	Eigna for særsmåne målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustad, offentleg og privat tenesteyting
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.5.10 Terrasseblokk – Skårdalsvegen 64, eventuelt 62

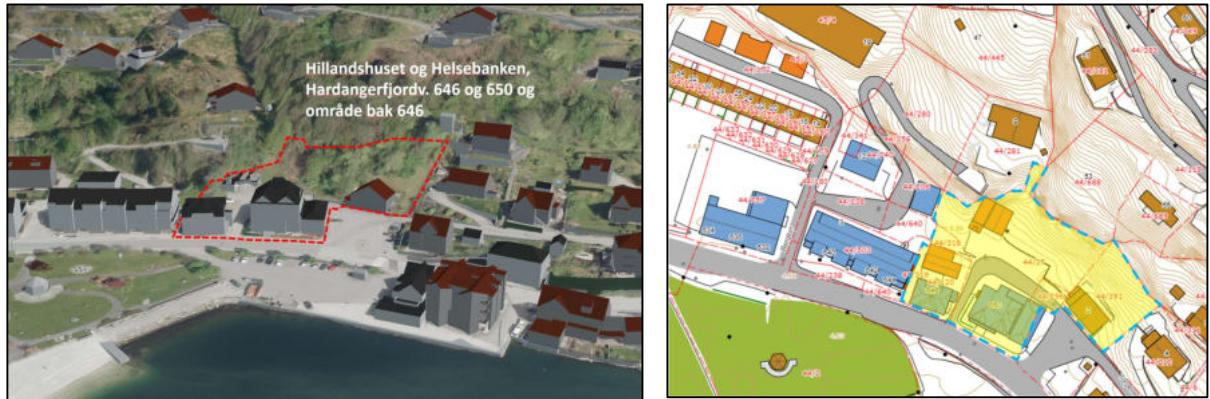


Figur 80 - 16 leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innafor 10 minuttar gange. Rom for mange høgder utan at det kjem i vegen for naboar.

Tema	
Type bustadar	Terrasseblokk
Tal bueiningar (estimat)	16
Dekar	3,5
Målgruppe	
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustad og grønstruktur
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.5.11 Leilegheiter - Hillandshuset og Helsebanken, Hardangerfjordvegen 646 og 650 og område bak 646



Figur 81 - 17 leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

I sentrum. Rom for mange høgder utan at det kjem i vegen for naboar.

Tema	
Type bustadar	Terrasseblokk/blokk – transformasjon eksisterande
Tal bueiningar (estimat)	17
Dekar	2
Målgruppe	Høver til svært mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Sentrumsformål
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

#### 14.5.12 Leilegheiter - over Hardanger bil AS

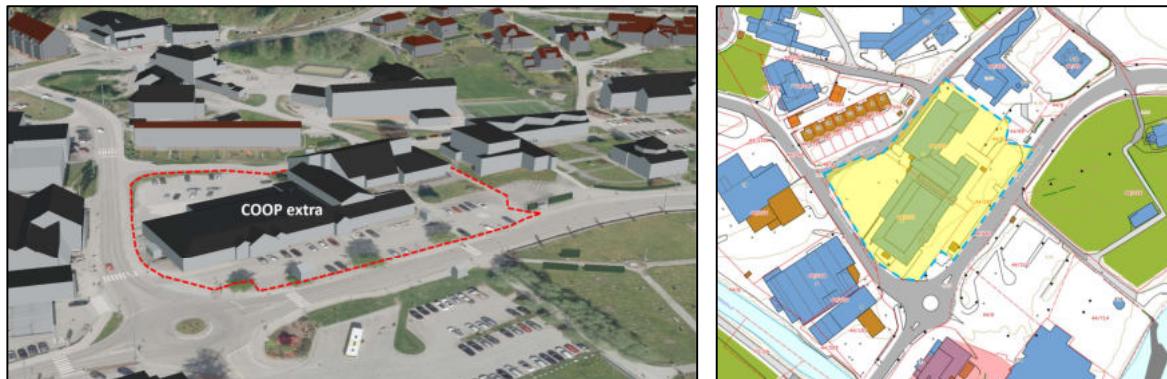


Figur 82 - 5 leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

I sentrum. Rom for fleire høgder. Ev. kombinasjon leilegheiter/kontorlokale.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter på topp av eksisterande bygg
Tal bueiningar (estimat)	5
Dekar	0,7
Målgruppe	Høver til svært mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Sentrumsformål
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

#### 14.5.13 Leilegheiter – Coop Extra

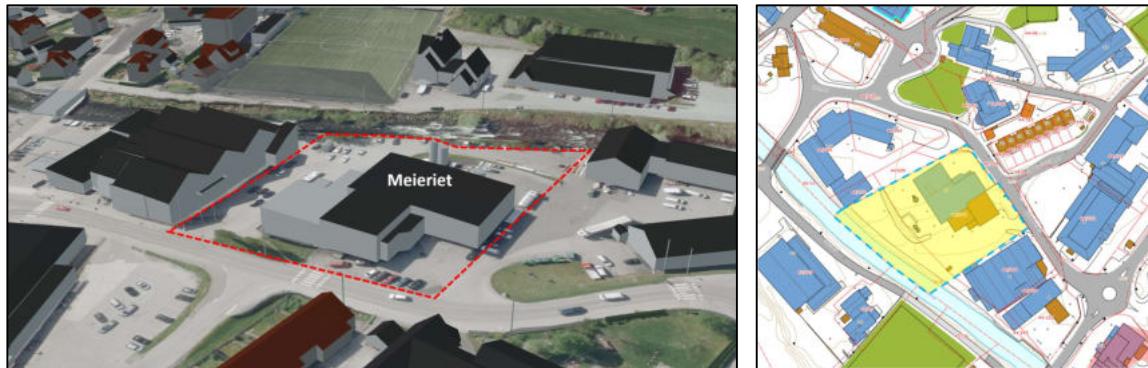


Figur 83 På område der Coop Extra er i dag bør det koma bustadar i dei øvste etasjane. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

I sentrum. Rom for fleire høgder. Ev. kombinasjon leilegheiter/kontorlokale.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter på topp av eksisterande bygg
Tal bueiningar (estimat)	10
Dekar	2
Målgruppe	Høver til svært mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Sentrumsformål
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

#### 14.5.14 Leilegheiter – Meieriet



Figur 84 Leilegheiter på topp av eksisterande bygg - Meieriet. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

I sentrum. Rom for fleire høgder. Ev. kombinasjon leilegheiter/kontorlokale.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter på topp av eksisterande bygg
Tal bueiningar (estimat)	13
Dekar	2,7
Målgruppe	Høver til svært mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Nærings
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

#### 14.5.15 Leilegheiter – GBS AS, Hardanger betong AS



Figur 85 Utfullingsareal ved Betongen er også teke inn i gjeldande kommuneplan. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

I sentrum. Rom for fleire høgder. Kombinasjon med næring i første etasje. Leilegheiter og kontor oppover i etasjene. Grunnforholda må avklarast. Mogleg utfylling i sjøen må undersøkjas. Utfordring med parkering og flaumutsett frå elv og havnivå.

Tema	
Type bustadar	Kombinasjon næring/leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	30
Dekar	7
Målgruppe	Høver til svært mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Framtidig sentrumsformål
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

#### 14.5.16 Leilegheiter – Vikelandet (på noverande masselagringsplass)



Foto: 24 Arealet der noverande masselager er, kan nyttast til bustadar. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

I sentrum. Rom for fleire høgder. Kombinasjon med næring i første etasje. Leilegheiter og kontor oppover i etasjene. Grunnforholda må avklarast. Utfordring med parkering – utfordrande å bygge garasje i kjellar pga byggehøgd over sjøen. I tillegg flaumutsett frå elv og havnivå.

Tema	
Type bustadar	Kombinasjon næring/leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	20
Dekar	4,5
Målgruppe	Høver til svært mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Framtidig næringsvirksbebyggelse
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

#### 14.5.17 Leilegheiter – Evjo (Hardangerfjordvegen 565, 569 og 571)



Figur 86 Utbyllinga ved båthamna er teke inn i gjeldande kommuneplan. Område bør verta sentrumsføremål. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult

I sentrum. Rom for fleire høgder. Kombinasjon med næring i første etasje. Leilegheiter og kontor oppover i etasjene. Grunnforholda må avklarast. Mogleg utbylling i sjøen må undersøkjast. Utfordring med parkering – utfordrande å bygge garasje i kjellar pga byggehøgd over sjøen. I tillegg flaumutsett frå elv og havnivå.

Noverande næringsverksemde kan flyttast til anna avsett næringsareal.

Tema	
Type bustadar	Kombinasjon næring/leilegheiter. Dette er eit område som også høver for bustadbygging ala ei Bovieran-løysing
Tal bueiningar (estimat)	50
Dekar	70
Målgruppe	Høver til svært mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Framtidig næringsvirksbebyggelse
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

TILTAK: Innspel til områdeplan for Øystese om at Evjo må verta sentrumsføremål	
Skildring	Tidshorisont
Gje innspel til områdeplanen om å sikra tilstrekkeleg areal til sentrumsføremål inkludert elveosen og elvebreddene til Vikelva, i staden for dagens næringsføremål. Syta for politisk avklaring med Kvam heradsstyre om å endra føremål frå næringsføremål til sentrumsføremål og sikra at dette vert løyst i områdeplanen.	Straks

#### 14.5.18 Leilegheiter – Torpe møbel

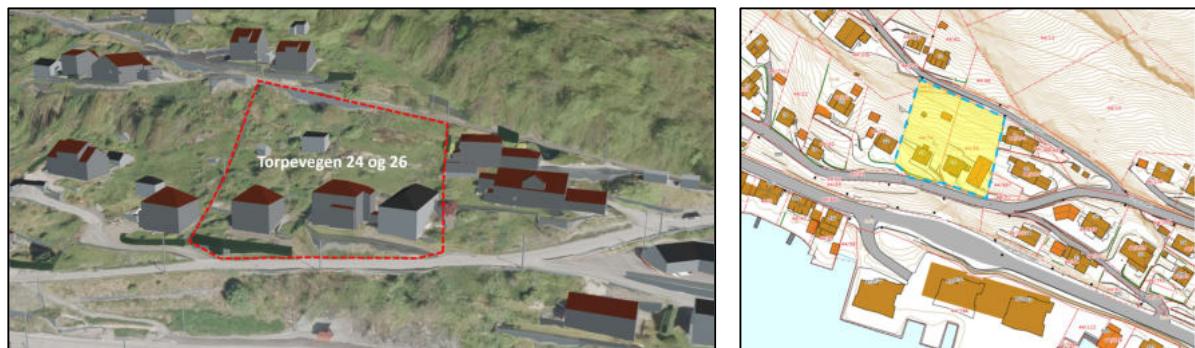


Figur 87 Område er vist som bustadføremål i kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

I sentrum. Rom for transformasjon, tilbygg, fleire høgder. Kombinasjon med næring i underetasjar. Leilegheiter og kontor i nybygg ved sida av eller i etasjane over. Grunnforholda må avklarast. Flaumutsett frå elv og havnivå.

Tema	
Type bustadar	Kombinasjon næring/leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	15
Dekar	5,5
Målgruppe	Høver til mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Noverande næringsvirksbebyggelse
Foreslått nytt arealføremål	Sentrumsformål

#### 14.5.19 Terrasseleilegheiter – Torpevegen 24 og 26

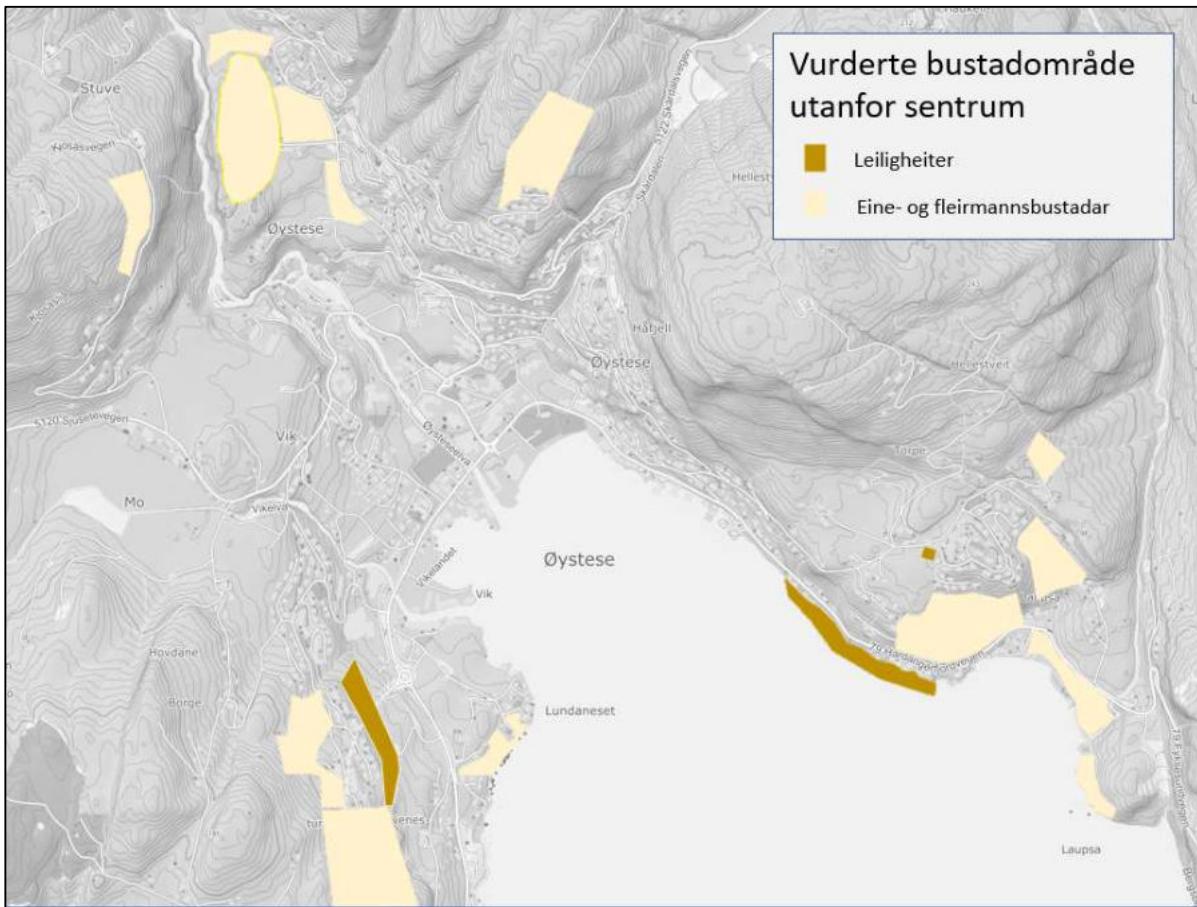


Figur 88 Torpevegen 24 og 26 - terrasseleilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Nær sentrum.

Tema	
Type bustadar	Terrasseblokk
Tal bueiningar (estimat)	15
Dekar	3
Målgruppe	Høver til mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Noverande bustad
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

## 14.6 Bustadar utanfor sentrum (meir enn ti minutt gangavstand frå sentrum)



Figur 89 Kartet viser område utanfor sentrum som er vurdert som potensielle bustadområde for eine- og fleirmannsbustadar og leilegheiter. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Det er fleire areal utanfor Øystese sentrum som er vist som framtidig bustadføremål i kommuneplanen. Framtidige bustadføremål er vist med mørk gul farge i kommuneplanen. I det følgjande illustrerer me våre innspel til bustadområde på kommuneplanen – gule avgrensa med blå stipla strek.

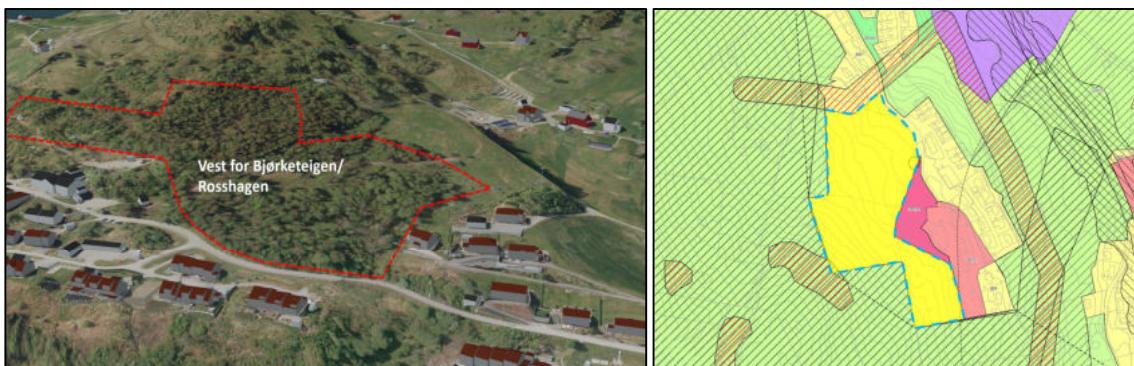


Figur 90 Nokre utvalde føremål i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er nyttet i illustrasjonane (KPA Kvam herad 2019-2030).

## **Fortetting i eksisterande bustadområde**

I mange eksisterande bustadområde er det potensiale for fortetting. Det er truleg eit potensiale for nye bustadar i slike område. Me har ikkje gått inn på detaljar om dette i Masterplan Øystese 2060. Døme på slike område kan vere Børvenes – Krossen – Lundanes, Torpe, Stykkje (aust for vestre tunnelinnslag Børvenestunnelen) (ligg inne som bustadføremål i kommuneplanen).

### 14.6.1 Bustadområde – vest for Bjørketeigen/Rosshagen



Figur 91 Nytt bustadområde i samsvar med gjeldande kommuneplan. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Ligg nær eksisterande bustadfelt. Ny veg med gang- og sykkelveg frå Krossen via Råi til Nobbo og Skålheim gjev god tilkomst. Nyte område som ikkje er fulldyrka landbruksareal.

Tema	
Type bustadar	Fleirmannsbustadar/einebustadar
Tal bueiningar (estimat)	46
Dekar	46
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	Noverande bustadføremål
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.2 Bustadområde – sør for Bjørketeigen/Rosshagen



Figur 92 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Ligg nær eksisterande bustadfelt. Ny veg med gang- og sykkelveg frå Krossen via Råi til Nobbo og Skålheim gjev god tilkomst. Nyte område som ikkje er fulldyrka landbruksareal.

Tema	
Type bustadar	Fleirmannsbustadar/einebustadar
Tal bueiningar (estimat)	40
Dekar	50
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.3 Bustadområde – aust for Bjørketeigen/Rosshagen



Figur 93 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Ligg nær eksisterande bustadfelt. Ny veg med gang- og sykkelveg frå Kleppe møbel gjev god tilkomst. Nyte område som ikkje er fulldyrka landbruksareal.

Tema	
Type bustadar	Terrasseblokker
Tal bueiningar (estimat)	60
Dekar	16
Målgruppe	Høver til mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.4 Bustadar – Løyning

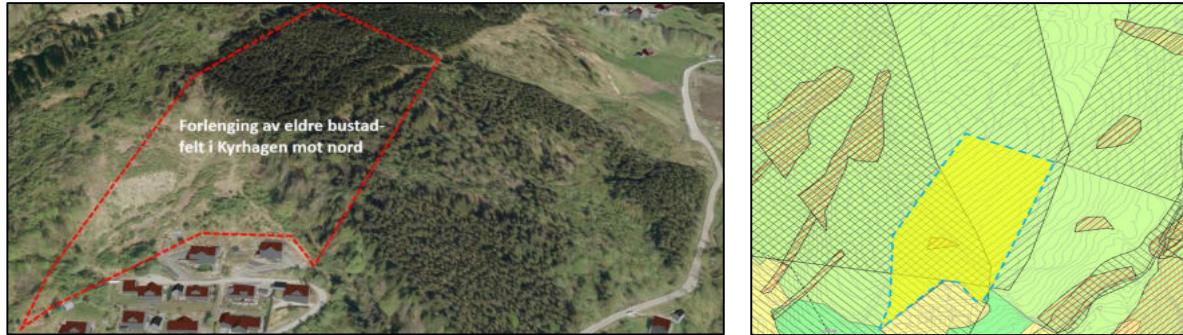


Figur 94 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. Vidar Østerbø, Norconsult.

Det har komme fleire innspel om bustadføremål i Løyning; område heilt nord, område inntil eksisterande bustadområde i Fitjadalsvegen og område sørover mot hovudbølet på garden. Noko av arealet er vist som fulldyrka jord i AR5-kartet. Vest av hovudbølet ligg der nokre hytter og bustadhus. Her kan det vera plass til fleire bustadar. Innafor 20 minutt sykkelavstand. Fortetting av eksisterande hytte- og bustadområde og ta i bruk skog og innmarksbeite til bustadføremål.

Tema	
Type bustadar	Rekkjehus og einebustadar
Tal bueiningar (estimat)	35
Dekar	50
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.6.5 Bustadområde – forlenging av eldre bustadfelt i Kyrhagen mot nord



Figur 95 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. arealdelen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Utanfor 20 minuttar sykkelavstand. Me er i tvil om me skal gå inn for dette tiltaket. Ligg nær eksisterande bustadfelt. Lang, bratt og kronglete smal veg. Lang avstand til sentrum.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	30
Dekar	47
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål.

#### 14.6.6 Leilegheiter – Stronde mot aust (på utfylling)



Figur 96 Innspel om nytt bustadområde i kommuneplanen sitt område «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone». Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innafor 20 minutt sykkelavstand. Usikkert om det er mogleg å fylle ut i sjøen.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	25
Dekar	28
Målgruppe	Særs eigna for mange målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	Bruk og vern av areal i sjø og tilhøyrande strandsone
Foreslått nytt arealføremål	Bustad

#### 14.6.7 Bustadområde – Kleivi



Figur 97 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Me er i tvil om me skal gå inn for dette tiltaket. Ligg nær eksisterande bustadfelt. Lang, bratt og kronglete smal veg. Mogleg ny tilførselsveg frå laupsa. Kjem truleg i konflikt med landbruksareal.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	14
Dekar	85 (som vist i kart frå konsekvensutgreiinga til kommuneplanen 2013)
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål.

#### 14.6.8 Bustadområde – RYBO på Torpe



Figur 98 Innspel om bustadar i samsvar med kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Ligg nær eksisterande bustadfelt. Eksisterande bygg er om lag 12.000 m<sup>2</sup> grunnflate. Ombygging til leilegheiter kan vurderast. Potensiale for store leilegheiter med sær preg, om eksisterande bygningskropp har god nok konstruksjon. Pr i dag lang, bratt og kronglete smal veg kan avgrensa kva som er mogleg å bygge med omsyn til trafikk. Ringveg frå Laupsa til Torpe vil betra vegsituasjonen.

Tema	
Type bustadar	Leilegheiter
Tal bueiningar (estimat)	10
Dekar	3
Målgruppe	For dei som vil bu høgt og fritt utanfor sentrum
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustadføremål noverande
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.9 Bustadområde – forlenging av eldre bustadområde i Kjosåslia



Figur 99 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Me er i tvil om me skal gå inn for dette tiltaket. Ligg nær eksisterande bustadar. Lang, bratt og kronglete smal veg.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	15
Dekar	30
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.10 Bustadområde – forlenging av eldre bustadfelt på Torpe



Figur 100 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen.. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand (?). Me er i tvil om me skal gå inn for dette tiltaket. Ligg nær eksisterande bustadar. Lang, bratt og kronglete smal veg. Gitt ringveg frå Laupsa til Torpe, vil det bli god tilkomst.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	4
Dekar	7
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.11 Bustadområde – frå Laupsafjøra mot Torpe og Brattli



Figur 101 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Me er i tvil om me skal gå inn for dette tiltaket. Råkar dyrka mark. Ligg nær eksisterande bustadar. Lang, bratt og kronglete smal veg.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	8
Dekar	58 (av desse er kring 25 daa fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite). Av dei resterande 33 daa er det mykje bratt og utilgjengeleg areal
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.12 Bustadområde – frå Laupsafjøra mot Kalvhageneset

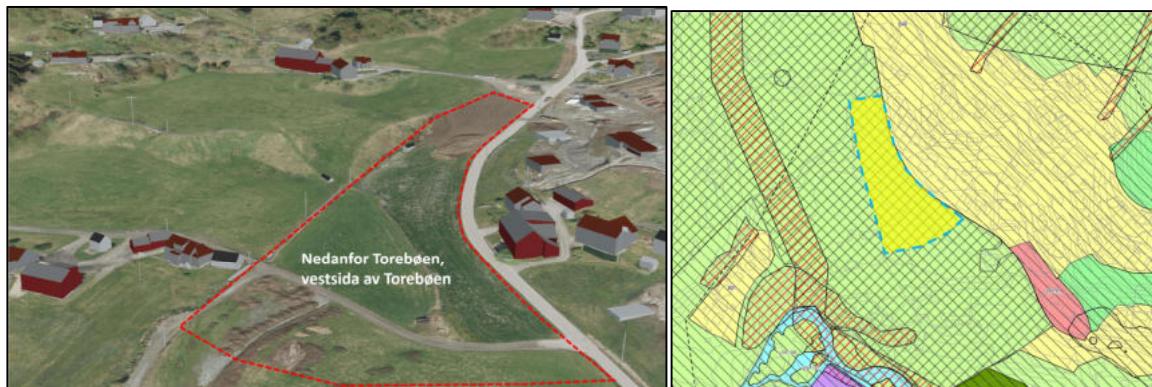


Figur 102 Innspel om bustadar i samsvar med kommuneplanen. Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Ligg nær nokre få bustadar.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	20
Dekar	10 daa vist som bustad i kommuneplan og 11 daa noverande grøntområde (skog)
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	Bustadområde noverande og grøntområde
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.13 Bustadområde – Nedanfor Torebøen, vestsida



Figur 103 Innspel om nytt bustadområde i landbruk-, natur og friluftsområde i kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Ligg nær nokre bustadeområde. Me er i tvil om me skal gå inn for dette tiltaket. Alt areal i foreslått område ligg på fulldyrka jord.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	10
Dekar	10 daa
Målgruppe	Eigna for dei som ønskjer hus og hage
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF-område
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

#### 14.6.14 Bustadområde – Lundanes



Figur 104 Innspel om fortetting i eksisterende bustadområde. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Innanfor 20 minuttar sykkelavstand. Ligg i bustadområde. Areal i føreslått område ligg delvis på overflatedyrka jord. Avsett i kommuneplanen til noverande bustadføremål og LNF.

Tema	
Type bustadar	Einebustadar og fleirmannsbustadar
Tal bueiningar (estimat)	5
Dekar	6
Målgruppe	Eigna for flere målgrupper
Status i kommuneplanen pr 2022	LNF og bustadføremål
Foreslått nytt arealføremål	Bustadføremål

TILTAK: Innspel nye bustadtiltak	
Skildring	Tidshorisont
Grunneigarar, utbyggjarar, inkludert Kvam herad, ser fortløpende på moglegheiter for gode prosjekt.	Kontinuerleg
Innspel om bustadtiltak innanfor området som er omfatta områdeplanen for Øystese.	Straks
Innspel om bustadtiltak ved rullering av kommuneplanen sin arealdelen.	Ved rullering av kommuneplanen, arealdelen

#### 14.7 Nærmiljøtiltak

Nærmiljøtiltak kjem i mange storleikar og fasongar. Mindre tiltak som leikeplassar og heilt lokale tiltak for trivsel og samvære er viktige i alle nabolag. I denne masterplanen går me ikkje inn på detaljar kring dette.



Foto: 25 Vidar Østerbø, Norconsult og Per Magne Normann

## 15 Industriområde

Ein del industriverksemder inneber døgndrift med mogleg støy, støv, lys utslepp m.m. Slik aktivitet bør ligge i god avstand frå sentrum og bustadar.

Kvam og Øystese kan ikkje konkurrere med andre kommunar og område som vil trekke til seg store nye industrietableringar som treng titals og hundretals dekar med flatt industriareal og djupvasskai. Men me treng plass for «kvardagsindustri» som me har og kan få behov for i lokalsamfunnet vårt.

Om Øystese sentrum og industri

Det vert no lagt til rette for industriføremål ved Skarpen næringsområde, ca. 34 daa, med djupvasskai. I dag er det nokre verksemder som kan flytte dit når område er tilrettelagt. Det gjeld Hardanger betong, GBS og masselager Jan Mo AS. Dette utgjer om lag 5 + 5 daa.

I grustaket nord for Mo er i dag om lag 15 daa nytta til industriføremål. Det er lite rom for utviding innanfor gjeldande reguleringsplan, og naturgjevne tilhøve.

Når ein tek i bruk Skarpen næringsområde kan noverande industriområde mellom utløpet av elvane i sentrum takast i bruk til andre føremål. For grustaket sin del kan det tenkjast at dette kan bli industriområde.

Kva anna potensial finst for industriområde i rimeleg nærleik frå Øystese? Næraste ledige areal ligg i dag på Kåskjer i Ålvik. Det er kring 20 daa og ligg 22 min frå Øystese.

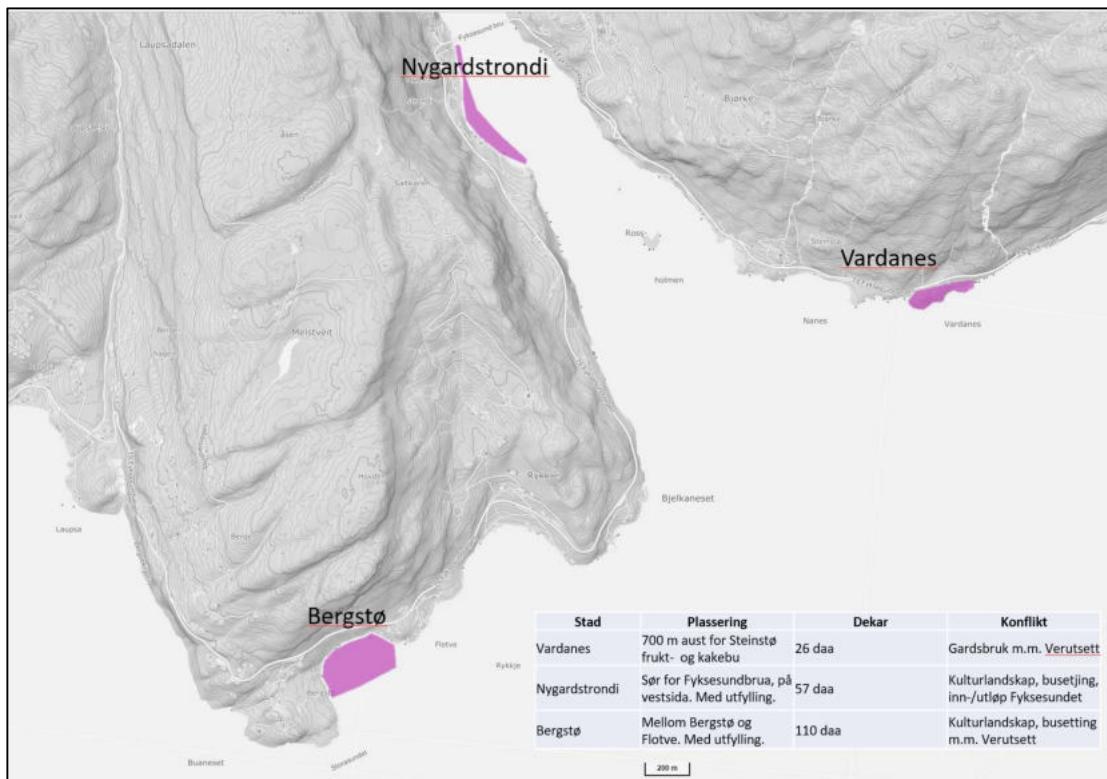
ME har leita etter to typar nye industriareal; flate område (eventuelt utfylling) med djupvasskai og flate område på land utan tilkomst frå sjøen.

Prinsipielt kan all næringsverksemd som ikkje er avhengig av særslig enkel tilkomst for kundar, leggjast til industriareal i større avstand utanfor sentrum.

### 15.1 Søk industriareal langs fjorden med mogleg djupvasskai Steinstø – Nes

Det er få plasser det er mogleg å nytte flatt land, eventuelt kombinert med utfylling i sjø for å lage nye industriområde med djupvasskai. Det som finns vil vere konfliktfylt å bygge og ha lågt potensiale.

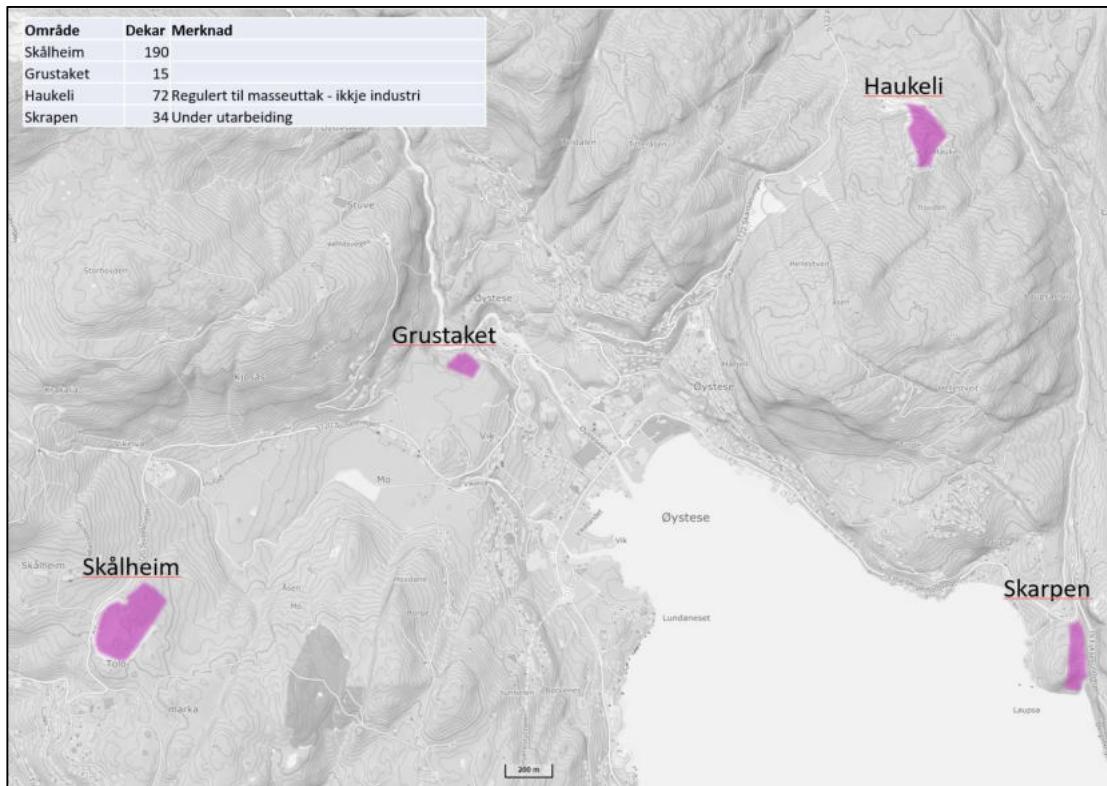
Stad	Plassering	Dekar	Konflikt
Vardanes	700 m aust for Steinstø frukt- og kakebu	26 daa	Gardsbruk m.m. Verutsett.
Nygardstrondi (Strandvik)	Sør for Fyksesundbrua, på vestsida. Med utfylling.	57 daa	Kulturlandskap, busetjing, inn-/utløp Fyksesundet
Bergstø	Vomsvik - mellom Bergstø og Flotve. Med utfylling.	110 daa	Kulturlandskap, busetting m.m. Verutsett.



Figur 105 Viser områda med landområde med utfylling som er vist i tabellen over. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

## 15.2 Kartlegging moglege industriareal utan kai

Gjennom eit enkelt kartsøk har me ikkje lukkast å finne nye område som har eit godt potensiale for industriføremål ut over dei som alt inngår i gjeldande reguleringsplanar.



Figur 106 Viser noverande masseuttak og industriområde. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

#### **Masseuttak Haukeli, Soldal. (ca. 72 daa i gjeldande kommuneplan)**

Er i dag i drift som steinbrot og regulert til råstoffutvinning (ikkje industri). Det er mogleg å tenkje seg dette som eit framtidig industriområde. Einaste tilkomst i dag går via Skårdalsvegen og ein ny veg til Haukeli gjennom Laupsadalen er mogleg. Ein slik veg løyser ut lite potensiale anna enn tilkomst til området. Vegen vil då gå gjennom eit svært bratt terreng. Om ein vil leggje til rette for industri i heile Laupsadalen vert dette også krevjande å gjennomføre, mellom anna på grunn av rasfare. Laupsadalen er også eit relativt urørt naturområde og eit lokalt rekreasjonsområde.

#### **Masseuttak Tolomarka, Skålheim brudd, ved vegkrysset Norheimsvegen/Sjusetevegen (ca. 93 daa i gjeldande kommuneplan).**

Er i dag i drift som steinbrot og er regulert til industri.

Konsesjon og driftsplan viser at ressursen er nær 500.000 m<sup>3</sup> og at det kan takast ut om lag 10-15.000 m<sup>3</sup> per år. Det er nokre år att med drift som steinbrot, men i 2060 er ressursen tømt, gitt framdrift som planlagt. Område for steinbrot og masseuttak går over til byggeområde for industri/lager etter kvart som området vert klargjort etter avslutta uttak. Såleis kan ein også tidlegare enn 2060 ha etablert noko industri i området.

Uavhengig av gjeldande planar og konsesjon ser me at industriområdet kan utvidast med ca. 100 daa vidare nordover mot tidlegare avfallsdeponi. Med dette kan samla industriareal ved Tolomarka/Skålheim verte om lag 190 daa. Det er og eit skogsområde vest for fylkesvegen på om lag 30 dekar som kan vurderast. Samla areal vert då 220 dekar.

#### **15.3 Veg til industriområde**

Tilførselsvegane til industriområde på Skålheim er ueigna til føremålet, på grunn av tungtrafikk gjennom bustadområde og på grunn av stigningsforhold, vegbreidd og krappe svingar. Generell tilkomst til bustadfeltet i Tolomarka mm har også trong for høgare standar. Ny tilkomstveg med god geometri, som ikkje går gjennom bustadfelt, ville vore ei stor føremon.

#### **3.7 Veg til Tolomarka.**

Tolomarka har vore eit viktig område for bustadbygging i kommunen. Tilgjenge til området har vore diskutert og planlagt ved fleire revisjonar av kommuneplanen. Ny veg til Tolomarka skal inn i planen, og vert vurdert med utgangspunkt i at den skal vera tilkomst både for bustad, næring og rekreasjon. Tidlegare har det vore sett på løysingar både i frå Norheimsund, Øystese og Skipadalen. Løysingane og trøngene til ny veg har vorte vurdert på nytt.

27. Veg til Tolomarka må ha tilstrekkeleg standard for å ivareta trygg tilkomst til eksisterande bustader, barnehage med meir, og framtidig utvikling, vegen skal ha høg kost/nytteffekt.

Figur 107 Sitat frå kommuneplanen, arealdelen 2019-2030.

Det har tidlegare vore utgreidd mange alternativ for tilkomst til Skålheim og Tolomarka generelt, mellom anna

- Opp gjennom Norheim
- Frå Skipadalen
- Frå Øystese via Busdalen og Mo

Det er ikkje funne nokon tilfredsstillande trase som ein har valt å gå vidare med i desse arbeida.

Eit godt vegsamband hit vil og opne opp for betre veg til Sjusete, nye og eksisterande hyttefelt i området mellom Øystese og Norheimsund, betre tilgjenge til rekreasjonsområde og det vil opne

tilgjenge til nye bustadområde langs traseen. Ein slik veg er mogleg å få til frå Krossen vidare vest for vestover og opp til Skålheim/Tolomarka. Vegen skal tena fleire føremål og må ha tilfredsstillande standard for dei føremåla den skal tena. Det vil innebera tilrettelegging for gåande og syklande.

Det er kome to innspel til veg til Skålheim, eitt frå Krossen via Bjørketeigen, Nobbo og inn på eksisterande fylkesveg (innspel I), og eitt frå Krossen via Bjørketeigen, Borge og vidare til Skålheim (innspel II). Det er vurdert tre veglinjer for innspel II.

#### 15.3.1 Innspel I Krossen – Bjørketeigen – Nobbo til eksisterande fylkesveg, 2 730 m (16-118 m.o.h.) + 1570 m på eksisterande fylkesveg (til 165 m.o.h.)

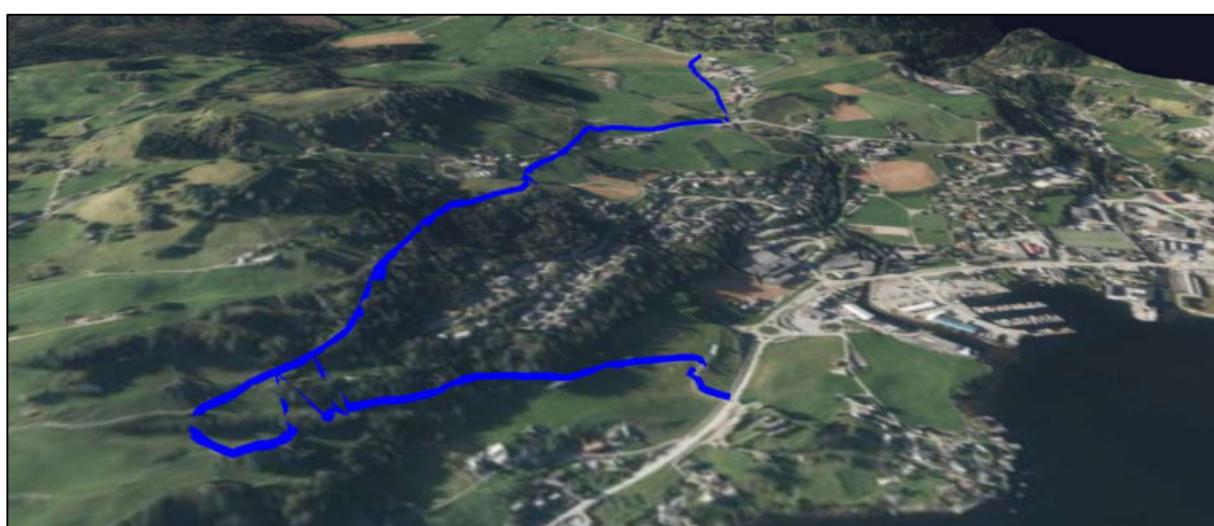
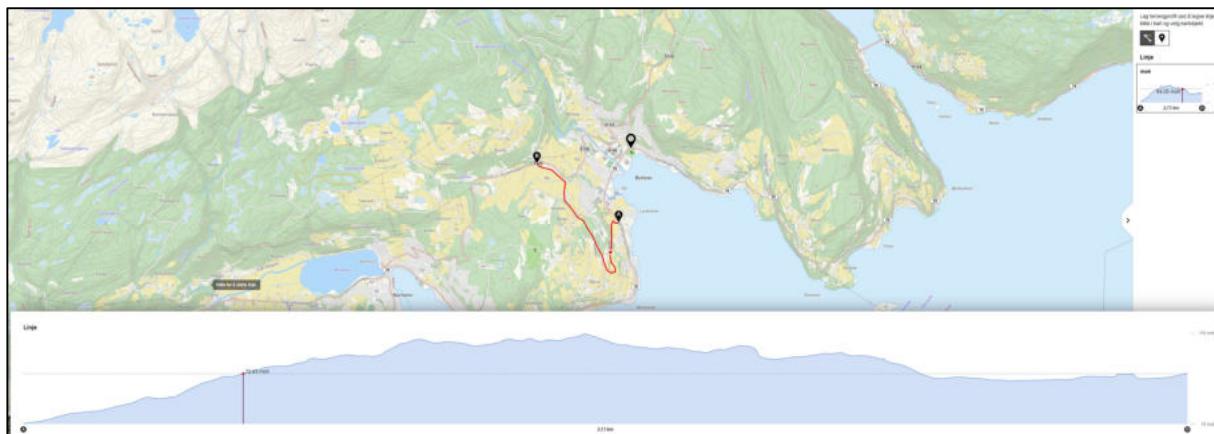


Foto: 26 Terrengrprofil henta frå Kvam herad sitt digitale kart. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Vegen heilt fram Skålheim vil bli 2703 m i tillegg til traseen som går via eksisterande fylkesveg, om lag 1570 m. Til saman 4273 m.

Meterprisen på 7,5 m brei veg var kr 60.000,- til 100.000,- pr m i 2014. Vegen vil då koste mellom kr 254 til 422 millionar i 2022-kroner, rekna utanom opprusting av eksisterande fylkesveg og gang- og sykkelveg. Framtidig kostnad mellom 0,4 og 1 MRD NOK.

### 15.3.2 Innspel II Krossen - Bjørketeigen – Skålheim, 3 360 m (16-165 m.o.h.)



Foto: 27 Terrengprofil henta fra Kvam herad sitt digitale kart. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Vegen heilt fram Skålheim vil bli 3360 m.

Meterprisen<sup>2</sup> på 7,5 m brei veg var kr 60.000,- til 100.000,- pr m i 2014. Prisen vert dermed mellom 321 og 537 millionar 2022-kroner, utanom gang- og sykkelveg. Framtidig kostnad mellom 0,5 og 1 MRD NOK.

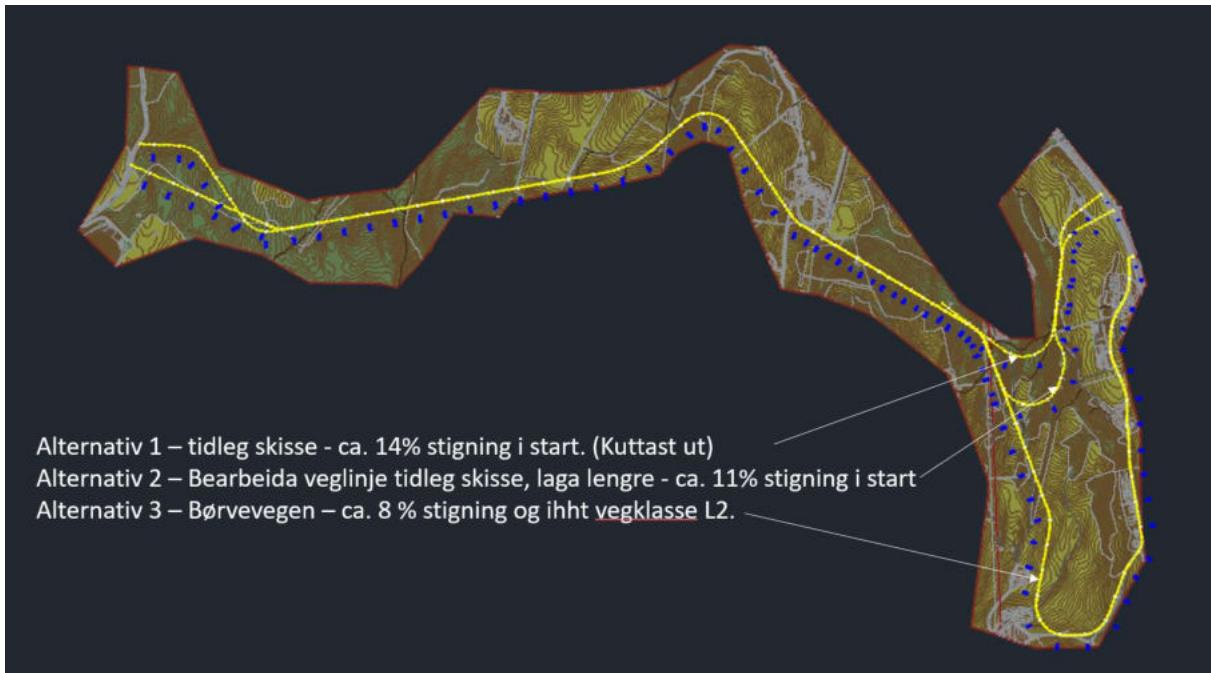
#### Vidare arbeid med Innspel II

Det er gjort ei rask studie av Innspel II av vegingeniør. Vald standard er «Øvrige lokalveger L2» i høve Statens vegesens si handbok. Det gjev:

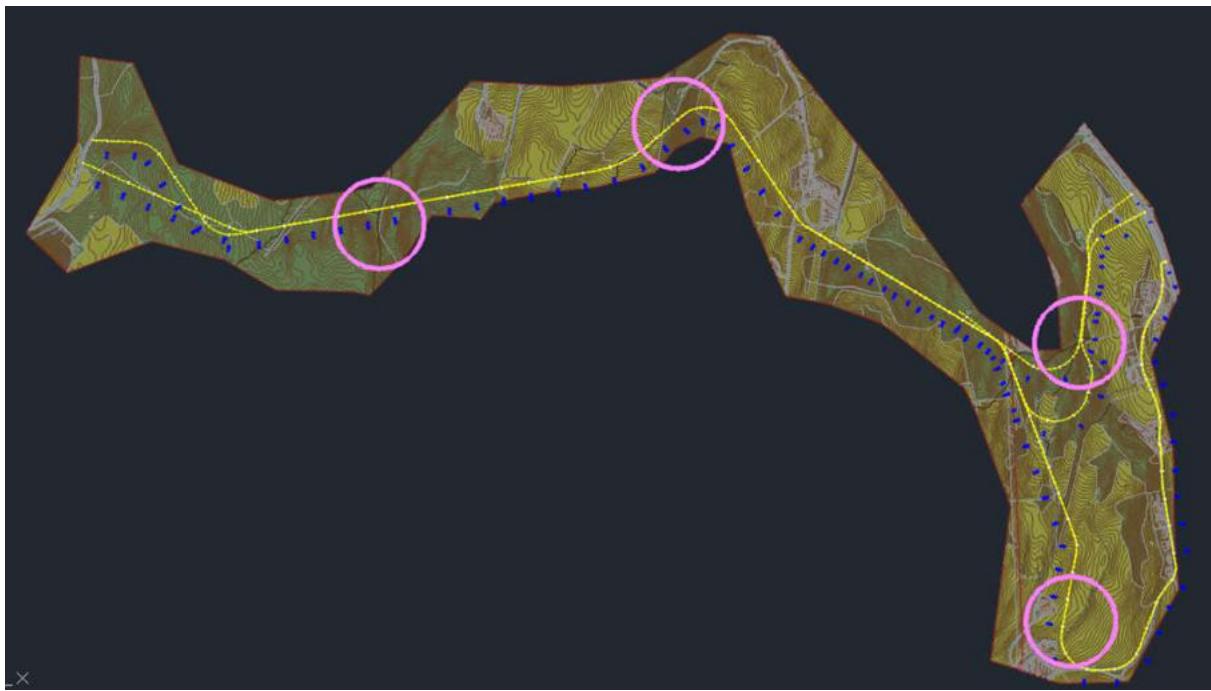
Tabell 3.10 — Linjeføring for øvrige lokalveger, L2.

Minste horisontalkurveradius	60 m	Maksimal overhøyde	8 %
Stoppsikt	45 m	Maksimal stigning	8 %
Møtesikt	100 m	Største resulterende fall	11 %
Minste høybrekksradius	1100 m	Minste resulterende fall	2 %
Minste lavbrekksradius	400 m		

<sup>2</sup> [Så mye koster det egentlig å bygge vei i Norge - Tu.no \(2014\)](#)



Figur 108 Rask vurdering av vegingeniør - tre alternative linjeføringar. Teikning Marie Steine, Norconsult.



Figur 109 Krevjande område for vegframføring - vegstandard L2. Tiltaket må detaljprosjetkerast for å sikra gode løysingar. Teikning Marie Steine, Norconsult.

Førebels vurdering er at løysinga er mogleg å få til, men det må gjerast eit nærrare prosjekteringsarbeid i høve til terrenghutfordringane med omsyn til stigning, terrenginngrep og behov for fylling. Det gjeld særleg i dei punkta som er ringa inn i illustrasjonen under.

I tillegg har prosjektet utfordringar i høve til landskapsverknad og jordbruksføremål som må løysast i det vidare arbeidet.

<b>TILTAK: Forprosjekt utgreiing av veg til industriområde på Skålheim</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
Ny tekst: Innspel i samband med rullering av kommuneplanen, arealdelen. Syta for at det vert løyvd pengar til eit forprosjekt som kan finna gode alternative trasear og målpunkt for vegen mellom Krossen og Skålheim.	Ved rullering av kommuneplanen.



Foto: 28 Per Magne Normann.

## 16 Nye areal

### Mogelegheiter for nytt areal og avgrensingar i høve arealbruk

Lov om planlegging og byggesaksbehandling har i sin føremålsparagraf ein passus om at lova skal gje grunnlag for **bruk** og **vern** av ressursar. Areal er ein ressurs og noko areal er verna.

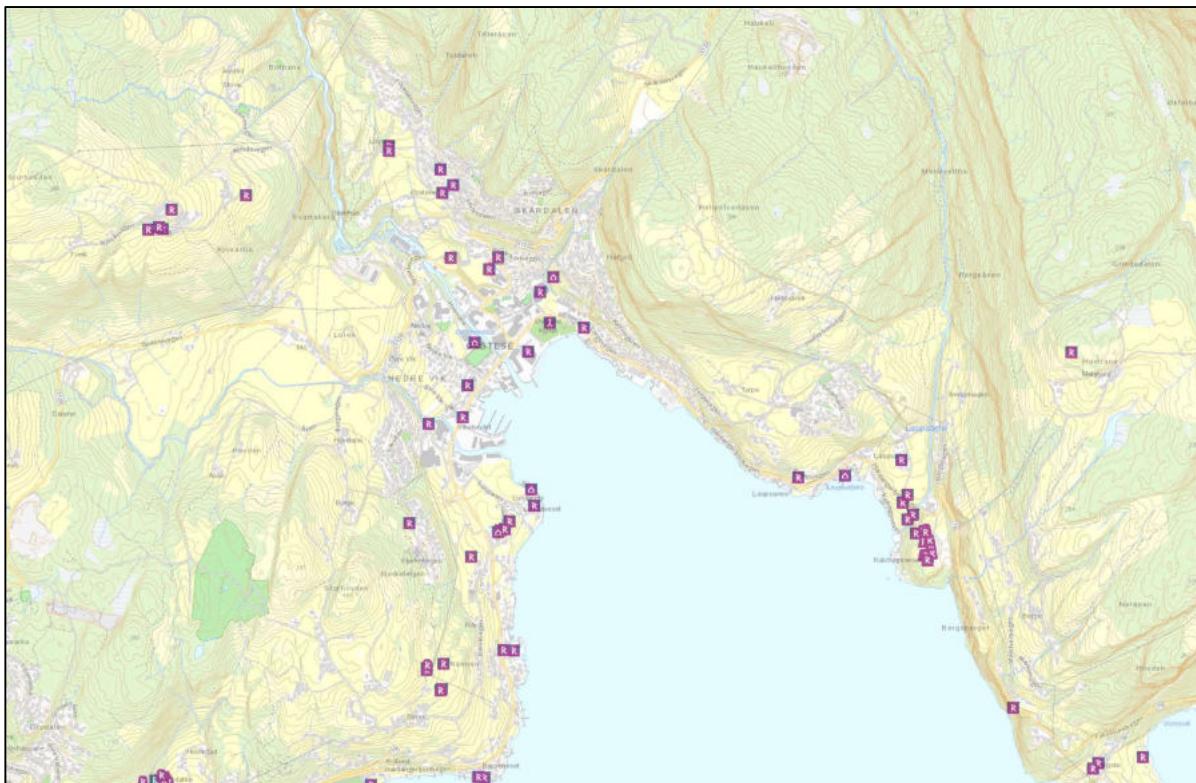
Bruk av areal er avgrensa av at ein del område er sikra ved lov, så som kulturminnelova og jordlova. Desse areala har ein så sterk status at disponeringa er gitt.

Gjennom sanering og transformasjon kan me skaffe oss nye byggeområde. Og me kan skaffe nye byggeområde ved å fylle ut i sjøen.

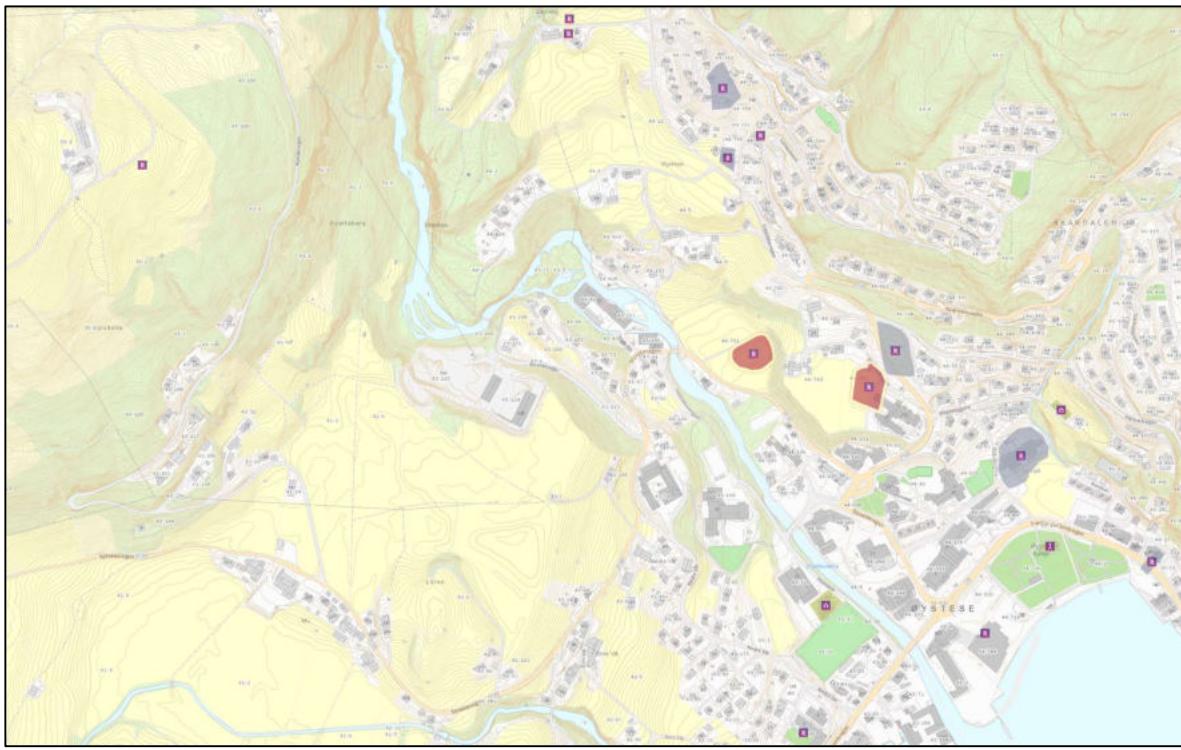
#### 16.1 Område som er verna

##### 16.1.1 Automatisk freda kulturminne

Alle kulturminne som er eldre enn frå 1537 er automatisk freda. Alle ståande bygg som er eldre enn 1650 er også freda på denne måten.



Figur 110 Oversyn over automatisk freda kulturminne. Øystese kyrkje er freda. Kjelde: Kulturminnedsbasen til Riksantikvaren – Askeladden



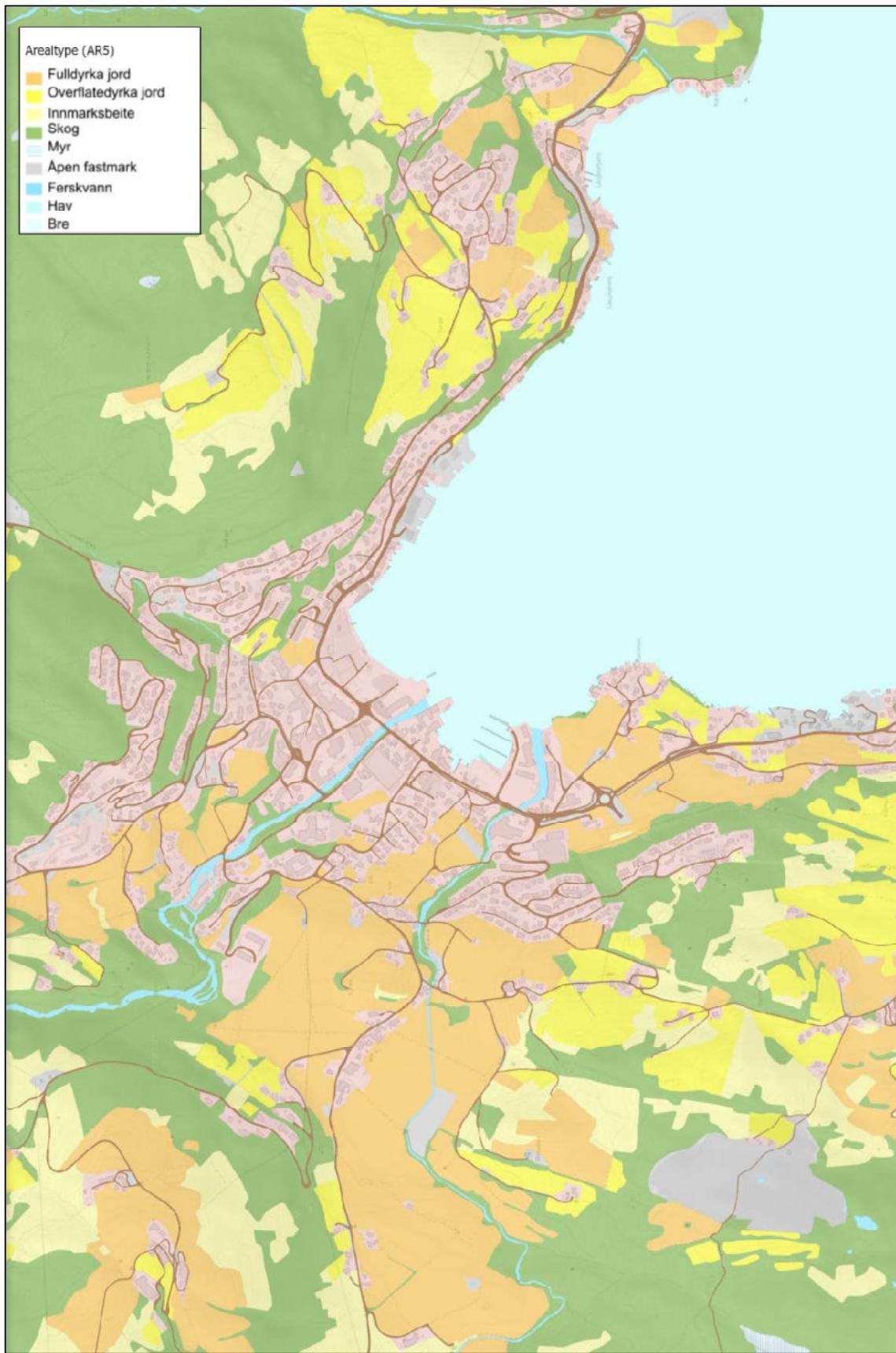
Figur 111 Automatisk freda kulturminne, Øystese. Kjelde: Kulturminnedatabasen til Riksantikvaren – Askeladden

#### 16.1.2 Nyare tids kulturminne

Nyare tids kulturminne er omtala i Kvam herad sin plan - [Kommunedelplan for kulturminne 2017-2027 , Med røter og føter i Kvam.](#)

Kyrkja og Storeteigen er nokre døme på nyare tids kulturminne i Øystese.

## 16.2 Jordlov/jordvern



Figur 112 Nibio sitt kart som viser ulike markslag. Orange flater viser fulldyrka areal. Rosa flater viser utbygde tettstadområde (Kjelde: [Kilden - Arealinformasjon \(nibio.no\)](#)).

Ved tiltak som nødvendigvis råkar fulldyrka jord, må det vurderast kompenserande tiltak i form av etablering av nytt jordbruksareal. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) driv i dag eit utstrekkt forskingsarbeid på å tilrettelegging av nytt fulldyrka jordbruksareal på stader der det ikkje kjem i konflikt med andre viktige arealføremål.

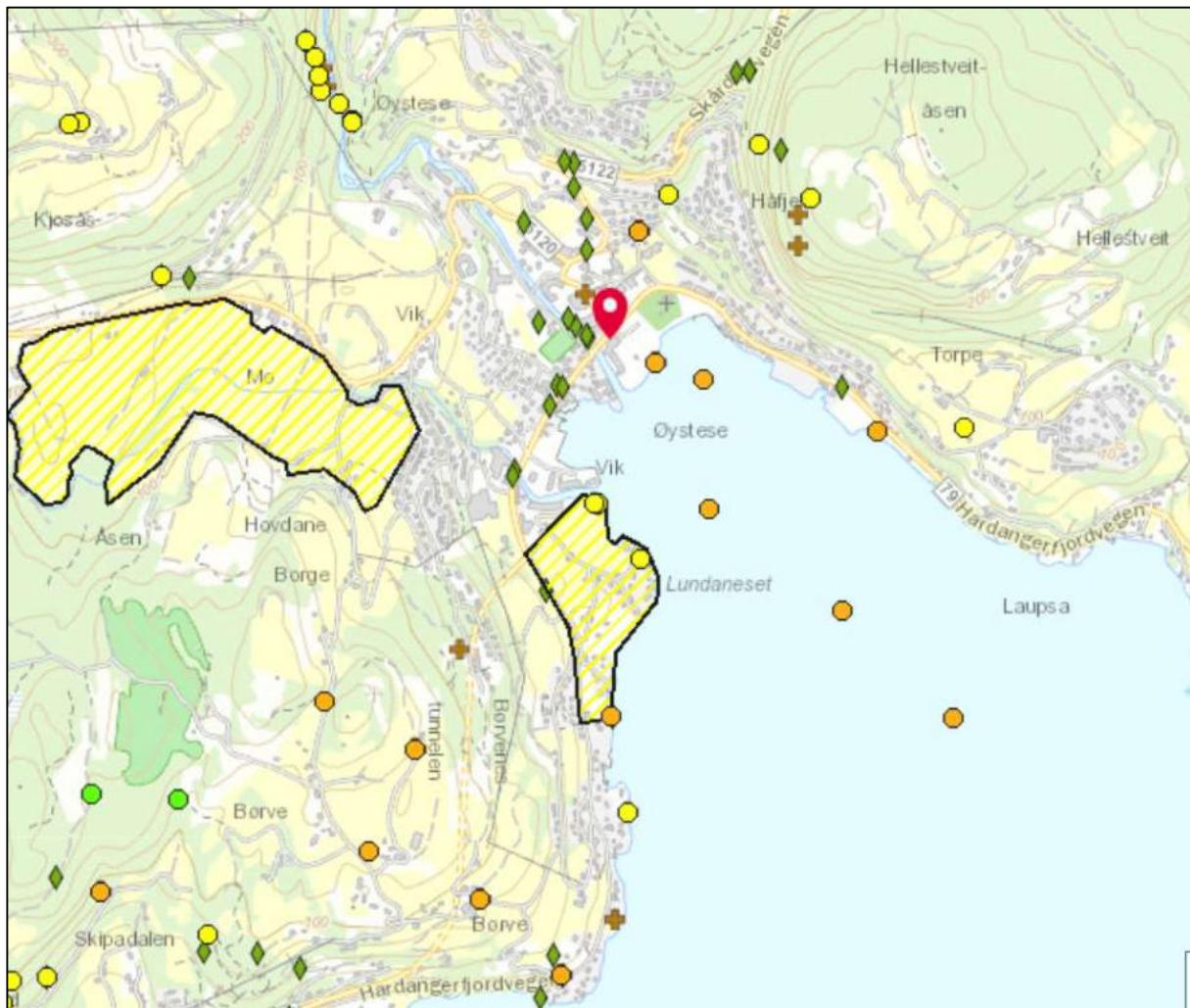
Matjord har stor verdi. I framtida kan det verta krav og ønskje om meir differensiert produksjon i jordbruket, med overgang frå grasproduksjon til annan matproduksjon. Mellom anna er potensialet for auka fruktdyrking stort. Det er også potensiale for meir grønsak- og bærproduksjon.

### 16.3 Naturvern

I og rundt Øystese er det ein rik natur. I arbeidet med utviklinga av Øystese er det viktig å ta vare på naturen og trekke naturlivet inn i Øystese sentrum.

Når det gjeld fredingsstatus er det berre Øysteseelva som er verna.

Det er gjort eit omfattande registreringsarbeid av naturtypar og arter i heile Noreg. Nokre døme på dette frå Miljødirektoratet sin naturbase - <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/> :



Figur 113 Kartet viser observasjonar av arter, så som fuglar, mose og lavartar og planter. Naturbasen har ei rad opplysningar om observasjonane. Arter som ikkje er ønskte i vår natur er også observert og kartfesta i denne databasen. Kjelde: Miljødirektoratet

Miljødirektoratet har kartdatabasar som viser status på kartlegging og observasjonar mange miljøtilhøve, så som; avfall, arter, ferskvatn, friluftsliv, hav og kyst, kulturminne, naturområde,

forureining og støy, samt fleire andre tema. Ved planlegging av endra arealbruk, må ajourførte data nyttast. For dei tiltak som er skildra i Masterplan Øystese 2060 er det ikkje omfattande konflikt med dei forholda som Miljødirektoratet forvaltar. Men for kvart tiltak må det gjerast utgreiingar som sikrar at naturen vert ivaretaken på land, i elvane og i sjøen.

#### 16.4 Lage nytt land nær sentrum = utfylling

Utfylling frå land kan vere både konfliktfylt og i framtida vanskeleg av omsyn til naturmangfald. Ei prinsipiell annleis løysing er å lage øyer på djupare sjø der eksisterande strandline vert teken vare på og me skapar ny strandline.

Både i Norheimsund og i Øystese er det laga nytt land ved utfylling i sjøen med sprengstein frå tunnel og vegarbeid. På Stronde vart det fylt ut om lag 80 000 m<sup>3</sup> tunnelstein til ca. 12,5 daa nytt byggeland for 54 husvære. Fyllinga vart lagt på djupn frå 0 til 20 meter.

I åra som kjem er det fleire store tunnelprosjekt som kan verta realisert. Tilgjengelege steinmassar frå desse prosjekta er om lag:

- Tunnel Skarpen til Fyksesund ca. 210 000 m<sup>3</sup>
- Tunnel Steinsdalen til Eikedalen under Kvamskogen ca. 1 030 000 m<sup>3</sup>
- Tunnel bak Norheimsund sentrum frå BHV-svingen til Mo i Steinsdalen ca. 140 000 m<sup>3</sup>
- Steinstøberget ukjent tal m<sup>3</sup>
- Tørvikbygd – Steinsdalen (del av Hordalandsdiagonalen) ukjent tal m<sup>3</sup>, men fleire hundre tusen

Vestland fylke har ti prioriterte rassikringsprosjekt, der to av dei ligg i Kvam; det er Rassikring Steinstøberget og Kvanskogtunnelen.

Det finst og andre moglege rassikringsprosjekt og mindre vegutbetningsprosjekt som kan gje massar til utfylling i Øystese.

Når eit vegprosjekt er i emning, må tiltakshavar som vil fylla massar i sjøen, starte planarbeidet fleire år i førevegen for å sikra seg tilgang til massar.

I tillegg til vegprosjekta vert det tilgjengeleg masse ved utbygging av Skarpen næringsområde. I planomtalen til reguleringsplanen heiter det: «*Planering av området til kote +38 og etablering av kai vil gje store mengder overskotsmassar*». Det er ikkje talfesta kor store overskotsmassar det er tale om.

Hardanger Fishfarm AS arbeider med planar om oppdrettsanlegg (post-smolt) i fjellhallar på Torsnes. Massar som skal deponerast er kring 700.000 m<sup>3</sup>. Oppstart for bygging av anlegget er ikkje avklara pr i dag, men er ei døme på at tiltak i nærområdet til Øystese kan gje behov for plassering av store massar. Statsforvaltaren har fremja motsegn i høve deponiet under sjøoverflata på Torsnes. Dette er mellom anna knytt til risikoen for utrasing.

Bygging på utfylte areal i sjøen krev langsiktig planlegging. Det må gjennomførast undersøkingar, masse for utfylling må vere tilgjengeleg og utfylling i sjø treng fleire år til å sette seg før bygging. I ventetida fram til byggestart kan arealet nyttast mellombels til anna føremål.

Føresetnadene for å fylle ut i sjøen er følgjande:

- Skanne sjøbotn – djup og lausmassar/berggrunn
- Prøvebore – kjerneprøver for å kartlegge struktur
- Kartlegge forureina grunn

Lista er ikkje uttømmande. Det kan også vera andre krav til meir omfattande kartlegging innanfor andre tema, så som; områdeskred (kvikkleire), vind, havnivå, straumforhold, biologi, gyteplassar m.v.

Slike undersøkingar utgjer ein omfattande kostnad. Til dømes vil skanning av sjøbotn som vist i kartet under koste kring kr 65.000,- eks. mva. Prøveboring frå rigg, andre undersøkingar med dykker og anna kartlegging er monaleg dyrare.

Eit resultat av desse undersøkingane *kan* vera at tiltaket ikkje kan gjennomførast.

I grunnlaget for Masterplanen Øystese 2060 er det ikkje utført fysisk kartleggingsarbeid. Fysisk kartleggingsarbeid, som grunnundersøkingar i sjøen, inkludert botntopografikartlegging. Ei slik kartlegging vil vera nyttig for mange; heradet, grunneigarar, utbyggjarar og andre.

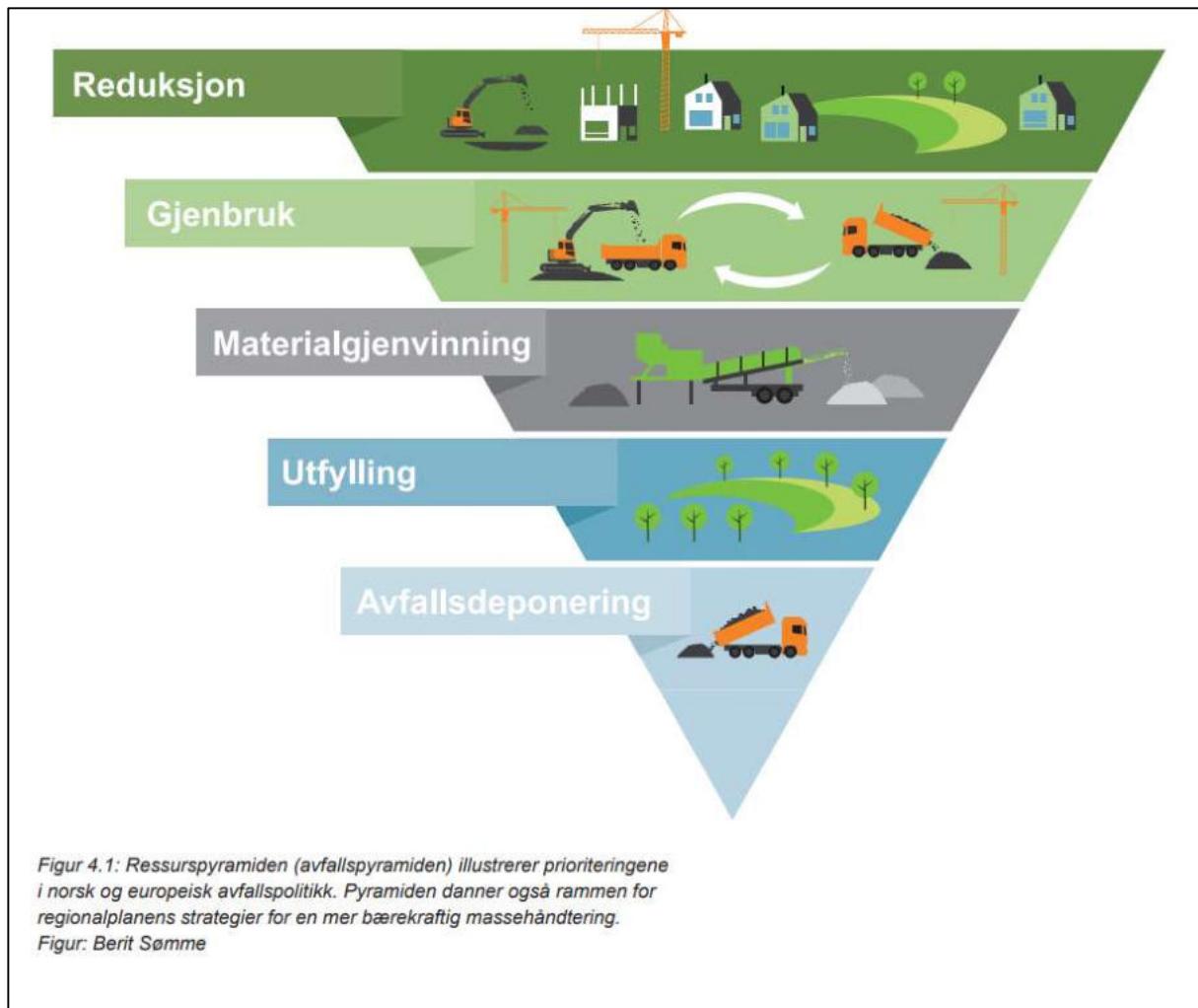
Utfyllinga, vel tre dekar, framfor Hardangerbadet vart gjennomført for få år sidan.

TILTAK: Skanning av botntopografien nær land i Øystesebukta	
Skildring	Tidshorisont
Grunnundersøkingar (kartlegging botntopografi - skanning med ROV, grunnboringar og miljøundersøkingar) av potensielle område for utfylling. Samarbeidsprosjekt med fleire aktørar; Kvam herad, grunneigarar, utbyggjarar og andre partar.	Straks



Figur 114 Frå tilbodet til Veseth AS for skanning av sjøbotn i Øystesebukta. Illustrasjon: Kjetil Kvittingen

#### 16.4.1 Korleis tenkjer styresmaktene om bruk av massar ved bygging av tunnelar?

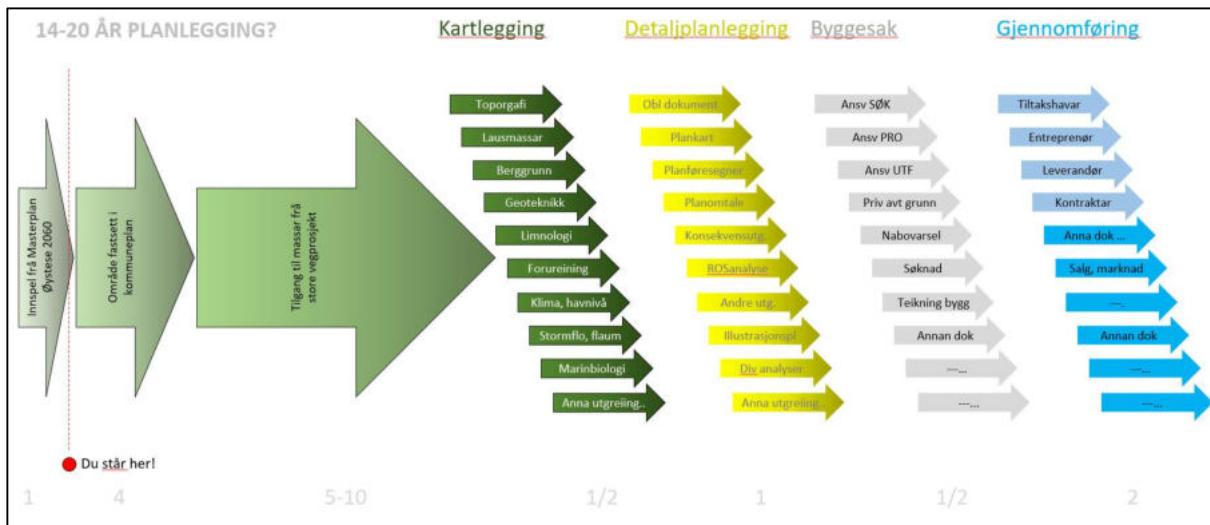


Figur 115 Figuren er henta frå Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040.

Ved store vegprosjekt i regionen vert det mykje tilgjengeleg stein og det er ikkje alltid ein greier å bruka massane til gjenbruk i prosjektet eller til materialgjenvinning (t.d. pukkproduksjon). Alternativet vert då utfylling. Prosjekt og tiltak som er godt planlagde og som tidleg har meldt inn trøng for massar, vert prioritert. Som nemnt tidlegare, er langsiktig planlegging naudsynt.

#### 16.4.2 Saksgang ved utfylling i sjø er som ved andre tiltak etter Lov om planlegging og bygesaksbehandling

Erfaring viser at om ein grunneigar ønskjer å fylle ut areal i sjøen til byggeland, må dette arbeidet starte minst ti år før bygget står ferdig. Melding til vegbyggjar eller andre som har steinmassar om behov for massar til utfylling bør komme tidleg, men seinast fem år før bygget står ferdig.



Figur 116 Prosessen med å etablere bustadar, industri på utfylt areal i sjøen tek tid. Skissa over viser nokre av dei fasane ein må arbeide seg gjennom for å komma til gjennomføring av slike tiltak. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Slike prosesser tek tid. Til dømes gjorde Kvam formannskap vedtak om oppstart av planarbeidet på Stronde i juni 2007. Innflytting i første byggetrinn (av to) starta i 2020.

Denne illustrasjonen av prosessen fra idé til gjennomført tiltak er heilt parallel for alle andre tiltak som vert omfatta av Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

TILTAK: Innspel til kommuneplan om utfyllingsområde i sjøen	
Skildring	Tidshorisont
Gje innspel ved rullering av kommuneplanen sin areal del om å sikra tilstrekkeleg areal til plassering av overskotsmassar til utfyllingsområde i sjøen.	Ved rullering av kommuneplanen sin areal del

## 16.5 Kvar kan me fylle ut massar for å gje meir land i Øystese?

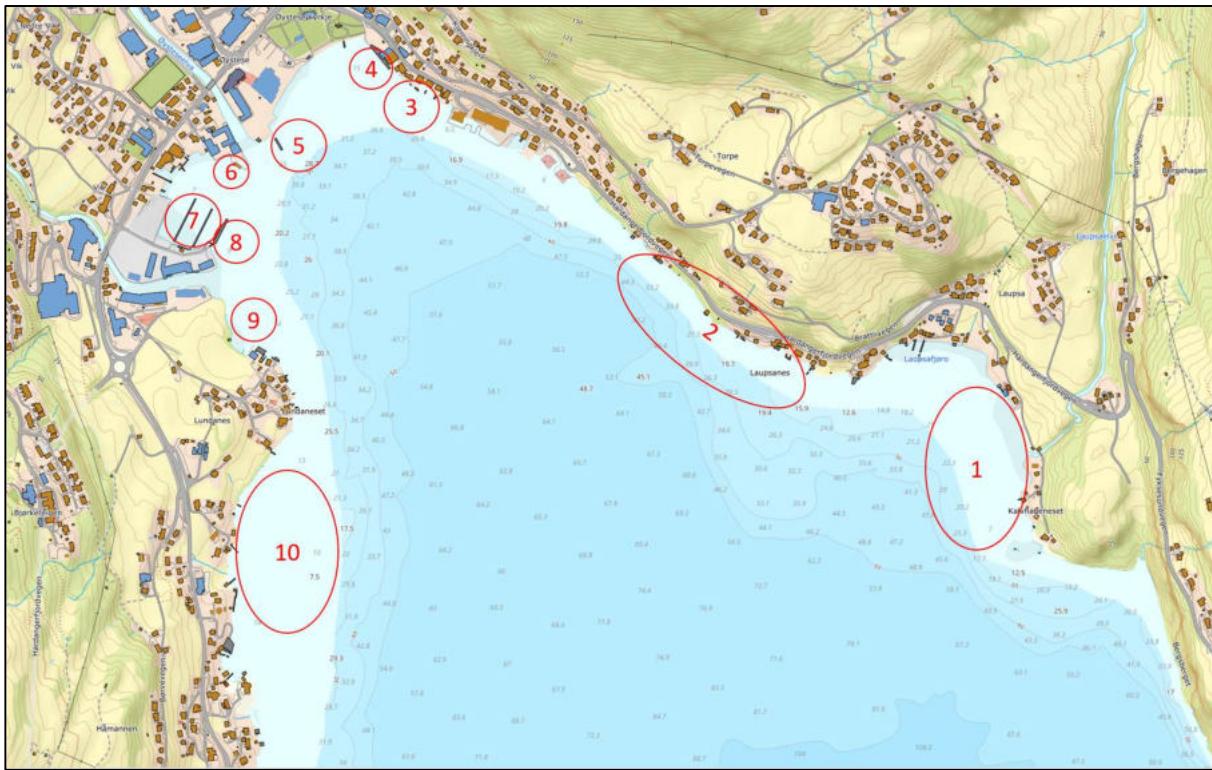
Me trur det er fleire stader det kan fyllast ut i sjøen. Kva utfyllingane kan brukast til varierer. Det kan nyttast til bustad, næringsverksemde, landanlegg til båthamn eller andre rekreasjon og folkehelsetilbod. Utfylling i sjøen er kostnadskrevjande og dette vil dirigere kva tiltak som kan etablerast på arealet.

Det er avgrensingar på detaljeringsgrad på kart frå Statens kartverk på djupnetopografi. Dette er av forsvarsmessige omsyn. Våre vurderingar av djupn vert dermed usikre. Ut frå enkle vurderingar ved å sjå på tilgjengelege sjøkart og djupnetilhøve er det grunn til å tru at følgjande område kan vurderast som framtidige utfyllingsområde.

Det er sjekka ut tilhøve som Miljødirektoratet legg vekt på skal vernast i deira naturbase. Funn av verdifull natur eller andre forhold, så som kulturminne, tryggleiksrisiko mv er stutt omtala under kvart av kapitla som skildrar dei potensielle utfyllingsområda. Naturbasen viser mellom anna naturvernområde, naturtypar, naturmangfald, arter og artsforvaltning, landskap, friluftsliv, kulturminne og forureining/støy.

Naturbasen viser ingen naturvernområde i Øystese. Når det gjeld naturtypar er det berre gamle hole eiketre som er vist i naturbasen i Øystese og ingen av dei ligg slik til at dei kjem i konflikt med tiltaket. Det er registrert nokre få arter av forvaltningsmessig interesse; hole eiker og fugl; gråmåke, tjeld, storospove, fiskemåke, gråsporv og grønfink. Det er ikkje registrert verdifulle landskap eller område

for friluftsliv. Nokre kulturminne (automatisk freda og SEFRAK-registrerte) i nærleiken. Det er ikkje registrert forureining. Det er berre på Stronde aust at det er vist aktsemd for skred.



Figur 117 Kart over moglege utfyllingsområder i Øystese. Sirklane indikerer potensielle områder for utfylling, vurdert ut frå tilgjengelege opplysninger om djupnetihøve. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult og Kjetil Kvittingen

Me har sett på område frå Laupsa til Børvenes for mogleg utfylling. Me har berre sett på djupnetihøve og vil freista å skildra kvart område. Me har forsøkt å anslå mogleg flate som kan etablerast og kor mange kubikkmeter masse det er trong for. Me har føresett 1:1,5 helling mot botn og ei lausleg anslag for djupn for område. Dette er ikkje nøyaktige berekningar, men kan gje eit grovt anslag på kor mykke massar det er trong for i dei ulike områda.

Massebehov i potensielle utfyllingsområder								
Nr	Faktisk tilførte massar	Nytt areal til å byggja på	Ved dobla gjennomsnittsdjup	Gjennomsnittsdjup	Teoretisk rekna massebehov 10000 m <sup>3</sup> (ved dobla)	Mrk	Føremål i kommuneplan	Føremål på land
Døme: gjennomført tiltak -Stronde	80 000	13						
1 Laupsa		40	20	800			Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone. Småbåthamn	Noverande bustad
2 Stronde mot aust		28	24	672			Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone.	Noverande bustad
3 Framfor Øysteselandet		9	14	126			Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone.	Noverande bustad
4 Framfor noverande kommunal kai		2,5	14	35			Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone.	Noverande hamn
5 Framfor hotellpynten		5	14	70	Som I KPA		Småbåthamn	Noverande park
6 Framfor Hardanger betong		3	14	42	Som I KPA		Sentrumsføremål	Noverande sentrumsføremål
7 Framfor Vikelandet		13	8	104			Småbåthamn	Noverande næringsvirksbebyggelse
8 Vidare frå landtunga ved båthamna		3,5	10	35	Som I KPA		Næringsvirksbebyggelse og havn	Noverande næringsvirksbebyggelse
9 Notanes til Lundanes		20	16	320			Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone	LNF
10 Lundanes til Havnen		100	7	700			Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone	Noverande bustad og LNF
<b>Sum</b>		<b>237</b>	<b>14,1</b>	<b>2904</b>				

Figur 118 Samla massebehov i potensielle utfyllingsområder vist i tabellen under.

### 16.5.1 Laupsafjøra (Nr 1 i oversiktskartet)



Figur 119 Område utanfor Laupsaelva kan lett fyllast ut på relativt grunt djup. Område har høge naturverdiar og me er i tvil om område er høveleg for etableringa av bustadar på nytt utfylt land. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

#### Skildring av område daa/m<sup>3</sup>

Arealet er vel 40 daa og kartet viser ut mot 20 m djup. Ved snittdjup på 20 m vil det vera behov for 800 m<sup>3</sup> massar.

#### Status i arealplanen

Føremålet i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Småbåthamn.

Føremålet på land: Bustadføremål neverande og grønstruktur.

#### Mogleg bruk, sambruk med areal på land

Utvila bustadføremål.

#### Vurdering av arealet og omkringliggjande område

Arealet ligg i eit intakt elveutløp/evje og område er undersøkt.

Funn i IFM rapport nr.24. 1997. Hordaland – Institutt for fiskeri og marinbiologi sine undersøkingar av habitat og produksjon av sjøauresmolt frå bekkar og elver i Kvam herad, Hordaland.  
Laupsaelva: Elva har en brukbar bestand av sjøaure, og relativt god tettheit av yngel.

### 16.5.2 Lengja Stronde mot aust (Nr 2 i oversiktskartet)



Figur 120 Mogeleg areal for utfylling med tanke på bustader. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

### **Skildring av område daa/m<sup>3</sup>**

28 dekar, djupt og bratt i vest, grunnare mot Laupsa. Noko tilgjengeleg strandsone. Aktsemdsområde for skred.

### **Status i arealplanen**

Føremålet i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Føremålet på land: Bustadføremål noverande

### **Mogleg bruk, sambruk med areal på land**

Bustadføremål

### **Vurdering av omkringliggjrende område**

Ligg inntil fylkesvegen.

#### 16.5.3 Utbylling framfor Øysteselandet (Nr 3 i oversiktskartet)



Figur 121 Grunnforholda er høveleg til utfylling om ønskjeleg. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

### **Skildring av område daa/m<sup>3</sup>**

9 daa og kartet viser ut mot om lag 15-20 m djup.

### **Status i arealplanen**

Føremål i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Føremål på land: Noverande bustadføremål

### **Mogleg bruk, sambruk med areal på land**

Bustadar, strandpromenade

### **Vurdering av arealet og omkringliggjrende område**

Krevjande plassering i høvet til eksisterande busetnad, må utførast med omtanke og i tett samarbeid med bakanforliggjande eigedomar.

#### 16.5.4 Utfylling framfor noverande kommunal kai (Nr 4 i oversiktskartet)



Figur 122 Øystesekaien kan utvidast/endrast. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

Brei trekai – gjera område endå meir attraktivt.

#### Skildring av område daa/m<sup>3</sup>

2,5 daa ut mot 15 m djup (gjennomsnitt djupne om lag 10-12 m). Område vert trafikkert av lastebåtar som lossar sand/grus mm. Dagens bruk er krevjande i høve til arealbruken på land (restaurant, bustadar, friområde, park)

#### Status i arealplanen

Føremål i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Føremål på land: Noverande hamn

#### Mogleg bruk, sambruk med areal på land

Gitt flytting av kommunal kai, vil arealet verta svært attraktivt i kombinasjon med park, restaurant, bustadar mv.

#### Vurdering av arealet og omkringliggjande område

Optimalt for ulike aktivitetar knytt til park, restaurant, bustadar mv.

### 16.5.5 Utfylling framfor hotellet (pynten) (Nr 5 i oversiktskartet)



Figur 123 Område framfor pynten ved Hardangefjord hotell er vist som småbåthamn i gjeldande kommuneplan. Område er høveleg til utfylling, om ønskjeleg. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

#### Skildring av område daa/m<sup>3</sup>

5 daa, antatt stabile grunnforhold (ref. utbygginga av Hardangerbadet).Utfylling ut mot 20-25 m djup.

#### Status i arealplanen

Føremål i sjøen: Småbåthamn

Føremål på land: Park

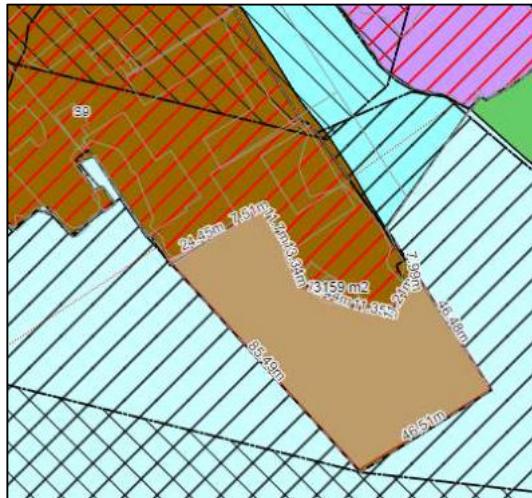
#### Mogleg bruk, sambruk med areal på land

Optimalt offentleg/privat sambruk mot Hardangefjord hotell, Hardangerbadet, Helse i Hardanger, div skyssoperatørar på sjøen, offentleg badestrand, kunst/kultur, kyrkje, mv.

#### Vurdering av arealet og omkringliggjrende område

Optimalt potensiale for samspel til park og offentlege areal elles.

### 16.5.6 Utfylling framfor Hardanger betong (Nr 6 i oversiktskartet)



Figur 124 Ufylling framfor betongen er vist slik det kjem fram av gjeldande kommuneplan, arealdelen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

### **Skildring av område daa/m<sup>3</sup>**

Vel 3 daa. Best djupnetilhøve nærest land.

### **Status i arealplanen**

Føremål i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Føremål på land: Sentrumsføremål.

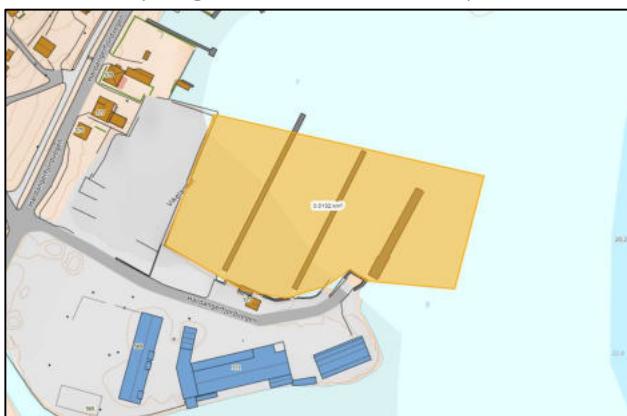
### **Mogleg bruk, sambruk med areal på land**

Transformasjon av område til bustadføremål.

### **Vurdering av arealet og omkringliggjrende område**

Djupnetilhøva må avklarast. Det kan vurderast om forma på utfyllingsområde, slik det er vist i gjeldande plan, er tenleg. Vurdera om areal nærest land bør utvidast.

### **16.5.7 Utfylling framfor Vikelandet (Nr 7 i oversiktskartet)**



Figur 125 Utfylling med tanke på bustader der småbåthamna ligg i dag. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

### **Skildring av område daa/m<sup>3</sup>**

Om lag 17 daa i eksisterande småbåthamn. Djupnetilhøva er kjende, men vantar informasjon om djupn til fjell.

### **Status i arealplanen**

Føremål i sjøen: Småbåthamn

Føremål på land: Næringsvirksbebyggelse noverande

### **Mogleg bruk, sambruk med areal på land**

Kan inngå i større sentrumsområde med bustadar og næring, t.d. eit Boverian-prosjekt.

### **Vurdering av arealet og omkringliggjrende område**

Potensiale til å knyta saman omkringliggende framtidig sentrumsområde. Strandpromenade over mot Betongen og vidare sørover mot Notanes/Lundanes – over Vikeelva. Uaktuell plassering før ein har funne alternativ lokalisering til båthamna.

### 16.5.8 Ufylling vidare frå landtunga ved båthamna (Nr 8 i oversiktskartet)



Figur 126 Ufylling framfor Evjo er vist slik det kjem fram av gjeldande kommuneplan, arealdelen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

#### Skildring av område daa/m<sup>3</sup>

Lenging av Evjo. Relativt godt kjende djupnetilhøve, men usikre grunntilhøve/botntilhøve og djupne til fjell.

#### Status i arealplanen

Føremål i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Føremål på land: Næringsvirksbebyggelsen noverande

#### Mogleg bruk, sambruk med areal på land

Framtidige tiltak bør innehalda mange ulike funksjonar som står opp under sentrumsfunksjonar – bustadar, næringsføremål mv. Pynten på utfylt område må tena som offentleg tilgjengeleg areal, så som strandpromenade eller arena for sjøtilknytte aktivitetar for ålmenta.

#### Vurdering av arealet og omkringliggjande område

Arealet står i direkte tilknyting til aktivitetane på Evjo i dag – landbruksverkstad, lager, masselager, bobil camping, landanlegg for båthamn mv. Potensielt kan utfyllingsområdet vere del av transformasjonen av område frå næringsområde til sentrumsområde som også inneholder bustadar og næringsføremål.

### 16.5.9 Ufylling mellom Notanes og Lundanes (Nr 9 i oversiktskartet)



Figur 127 Ufylling framfor Notanes, føremålet i kommuneplanen er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

#### Skildring av område daa/m<sup>3</sup>

Om lag 20 daa. Forutset utfylling ut mot 25 m djupne. Usikre grunntilhøve og djupne til fjell.

## Status i arealplanen

Føremål i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Føremål på land: LNF

## Mogleg bruk, sambruk med areal på land

Område er i dag landbruksareal på land med ei fin fjøre mellom Notanes og Lundanes. Fjøra bør ikkje fyllast att. Alternativt bør det lagast ei øy til eit mindre bustadfelt med molo som tilkomst.



Figur 128 Utfylling framfor Notanes, føremålet i kommuneplanen er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

## Vurdering av arealet og omkringliggjande område

Djupnetilhøva i sjøen og djupna til fjell er ikkje kjend. Plassering av øya og bustadar må skje med omtanke for at ikkje bakanforliggjande område får for store sikthinder. Landbruksarealet på land utgjer ein samanhengande grøn struktur frå sjøen og opp mot Rosshagen.

### 16.5.10 Utfylling mellom Lundanes og Havnen (Nr 10 i oversiktskartet)

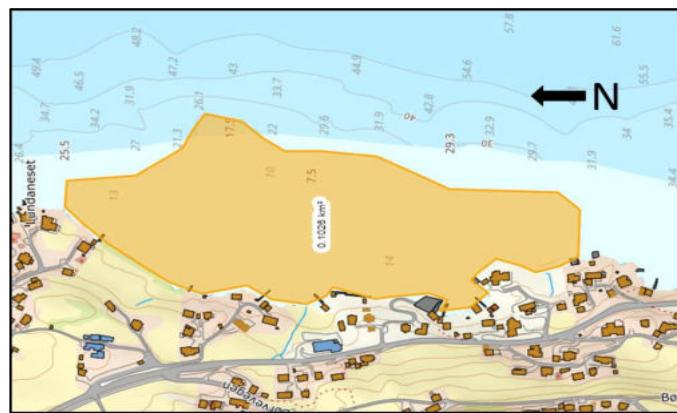


Foto: 29 Utfylling mellom Lundanes og Havnen, i kommuneplanen er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. På land er arealet vist som bustadføremål i kommuneplanen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

## Skildring av område daa/m<sup>3</sup>

Areal som er vist i kartet er 100 daa, men eventuell utfylling kan truleg berre skje på deler av dette. Område er delvis grunt og kan innehalda areal som er lett tilgjengelege for utfylling. Djupnetilhøva og djupna til fjell er usikkert.

## Status i arealplanen

Føremål i sjøen: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Føremål på land: Bustadføremål neverande og LNF

## Mogleg bruk, sambruk med areal på land

Utbygging av bustadar må skje i nært samarbeid med eigedomane på land. Vegtilkomst må avklarast.

## Vurdering av arealet og omkringliggjande område

Området er i dag hovudsakleg spreidd bustadområde. Føremålet kan vidareførast og utvidast ut i sjøen på utfylling. Det bør vurderast fortetting.

### 16.5.11 Heilskapleg overblikk over utfylling i sjøen i Øystese sentrum



Figur 129 Føreslegne tiltak i sjøen i Øystese sentrum. Illustrasjon Vidar Østerbø, Norconsult.

Føreset tilgang på store mengder sprengstein frå samferdsleprosjekt. Elveosane til Øysteseelva og Vikelva er utgangspunktet. Dei kan rehabiliterast og forlengjast. Me kan skape skjerma område framfor Vikelandet og hotellet og Hardangerbadet. Skapar ein god gangveg langs fjorden i sjøfronten. Bukta framfor Vikelandet vert i liten grad endra, og egnar seg særskilt godt som gjestehamn. Gjestehamn for seglbåtar kan være på innsida av øya/moloen framfor Hardangerbadet.

### Om øya/moloen utanfor Hardangerbadet

Fungerer som lenging av elveosen. Basert på grunnundersøkingar ved utbygging av Hardangerbadet er det grunn til å tru at ei øy/ein molo kan leggjast på relativt stabile grunnforhold. Skapar ei indre hamn – er eit vern mot storfjorden. Kan passe som gjestehamn for seglbåtar. Det vil vere krevjande med utbygging på området. Det kan sperre gode siktlinjer frå land. Alternativ plassering av øya/moloen, vridning, utstrekning osv. kan varierast på mange vis. Tilkomst med bil for transport må vere mogleg – skissert med tilkomst frå Betongen i kartet over. Gangbru over til strandpromenaden framom hotellet. Øya vil skjerme strandkanten framom Hardangerbadet. Her kan det byggjast ut trekai som ligg lågt ned mot fjorden.

### Om utfyllinga frå Betongen

Fungerer som forlenging av elveosen. Kan byggjast ut med leilegheiter og næringverksemnd. Strandpromenade mot øya, og vidare på bru over til Evjo.

### Om utfyllinga frå Evjo

Fungerer som lenging av elveosen. Kan byggjast ut. Strandpromenade over til Betongen og over til Lundanes.

### Om øya utanfor Notanes

Ein ny liten bydel som gjev ny strandsone i tillegg til eksisterande strandsone.

<b>TILTAK: Utvide mandatet til områdeplan for Øystese til å omfatte utfyllingstiltaka</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
Områdeplanen for Øystese omfattar indre delar av Øystesebukta. Syta for politisk avklaring med Kvam heradsstyre om at områdeplanen sikrar at føremål som er vist i illustrasjonen ovanfor, vert innarbeidd i områdeplanen.	Straks
Innspel til kommuneplanen sin arealdel for dei utfyllingsområda som ligg utanfor områdeplanen si avgrensing	Ved rullering av kommuneplanen sin arealdel

<b>TILTAK: Komme i dialog med Statens vegvesen om bruk av tunnelmassar</b>	
<b>Skildring</b>	<b>Tidshorisont</b>
Kontakt Statens vegvesen for å melde mogleg bruk av tunnelmassar.	Straks
I samarbeid med Statens vegvesen – utarbeide moglegheitsstudie for utfylling av massar.	2023

## 16.6 Sanering/transformasjon av eksisterande bygg

I prosessen med arbeidet med masterplanen har det komme innspel om transformasjon eller sanering av eksisterande bygg. Dei er lista opp under med ei kort skildring av status og mogleg framtidig bruk.

### Koffertfabrikken

Har ikkje vore i bruk på fleire år og alternativ bruk av område kan innebera veg, parkering eller bustadar.

### Storeholmen

Om Hardanger AKS flyttar verksemda si, er det ikkje openbart kva som er alternativ bruk. Om Øystese gymnas i framtida vert ein folkehøgskule kan det byggjast studenthybler her?



Foto: 30 Storeholmen. Foto: Vidar Østerbø, Norconsult.

**Torpevegen 26**

Fråflytt pt. – framtidig terrasseblokk?

**Nedre Vik 3**

Nytta av Bilmegler 1-2-3 – framtidige leiligheter?

**RYBO på Torpe**

Noko verksemd i dag - ligg inne i kommuneplanen som bustadføremål. Har potensiale for ombygging til leilegheiter.



Foto: 31 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 17 Arbeidsmetode

### 17.1 Datatilfang

Den viktigaste kjelda til innspel er folkemøte og workshopane. Innleiarane på folkemøte har delt erfaringar, gjeve oss gode perspektiv, gode referansar og konkrete råd. Vidare har me leita aktivt etter relevante rapportar og anna skriftleg materiale som er relevant for utfordringa vår. Arbeidet i styret, med aksjonærane og i arbeidsgruppene har og gitt gode bidrag. Øystese Næringslag, Øystese grenadautval og Liv og Lyst Øystese har vore aktive samarbeidspartnarar.

### 17.2 Tidsline

25.januar 2022 Øystese Utvikling AS (ØU) skipa. 33 aksjonærar og 640.000 i aksjekapital.

7.februar	Fyrste styrestyremøte. Hovudoppgåve for ØU har vore Masterplan Øystese 2060. Tilsett dagleg leiar og prosjektleiar Masterplan Øystese 2060. Prosjektplan vedteken og prosjektgruppe etablert.
15.mars	Informasjon av Masterplan Øystese 2060 på Øystese Grendautval.
15.mars	Stor og god omtale av arbeidet med Masterplan Øystese 2060 i Hordaland Folkeblad.



30.mars Informasjon om Masterplan Øystese 2060 på Øystese Næringslag sitt årsmøte.

12.april Stor omtale i Hordaland Folkeblad av arbeidet med Masterplan Øystese 2060 i samband med Øystese Næringslag sitt årsmøte.



7.april Inngått avtale med Norconsult om ekstern konsulenthjelp v/Vidar Østerbø

28.april Folkemøte og workshop med kring 45 deltagarar på Hardangerfjord Hotel

**ØYSTESE UTVIKLING AS – OPE MØTE**  
**Fjordbyen Øystese - Masterplan 2060**  
Hardangerfjord Hotel tors. 28. april kl. 17:00–20:30

**DEL 1: INNLEIARAR**

- Kvam herad v/Jon Nedkvitne  
Statens pris for Attraktiv stad 2013 til Norheimsund
- Urban Rabbe Arkitekter v/Susanne Urban og Sondre Rabbe  
Liv Rom Hus «Arkadelangs i Øystese» frå 2016
- Distriktsenteret v/Mari Johansen Aune  
Næringsutvikling og tettstadattraktivitet
- Bylivsenteret v/Lise Larstuvold og Benjamin Barth  
God tettstadutvikling og berekraft

**DEL 2: INNSPEL TIL MASTERPLAN ØYSTESE 2060**  
Korleis vil du ha det? **Me ynskjer dine innspel om framtidig arealutnytting i Øystese**, lagar til arbeidsbord og tek imot forslag og tankar kring dette.

**Vel møtt!**      **Helsing Øystese Utvikling AS**

- 12.mai To arbeideidsgrupper sett ned av styret:
- 12.mai Møte med føredrag og workshop for aksjonærane.
- 1.juni Folkemøte og workshop med kring 40 deltarar på Hardangerfjord Hotel.

**ØYSTESE UTVIKLING AS – OPE MØTE**  
Fjordbyen Øystese – Masterplan 2060  
Hardangerfjord Hotel ons. 1. juni kl. 17:30–20:30

---

**DEL 1: INNLEIARAR**

- Øystese Utvikling v/prosjektleiar Hans Jørgen Andersen  
Status i arbeidet etter første folkemøte i april.
- Husbanken v/Anne Maria Langeland  
Om mangfold i bustadbygginga og kva Husbanken gjer for å stimulere til variasjon.
- Iveland kommune v/ Egil Mølland  
Fortetting, samlokalisering og nye bustader i eit bygdesentrums. Kva resultat ser me av dette i kvardagen?

---

**DEL 2: INNSPEL TIL MASTERPLAN ØYSTESE 2060**  
Korleis vil du ha det? **Siste runde med innspel der du kan seie kva du ynskjer om eit framtidig Øystese.** Me lagar til arbeidsbord og tek imot forslag og tankar kring dette.

---

Vel møtt! Helsing Øystese Utvikling AS

Til folkemøta laga Arkoconsult v/Kjetil Kvittingen gode kart i A0 og A1-format. Eit sentrumskart og eit kart over Øystese med omegn. Karta fekk rutenett/koordinatsystem for referansar.

Styremedlemmer var vertar på kvart sitt arbeidsbord på workshopane, og samla inn innspel.

Alle forslag vart stadfesta med referanse til karta, og om naudsynt tekne bilete av. Alle forslag vart førde inn på eigne skjema. Tiltaka vert seinare lagt inn i ei database og sortert etter tema og vurdert. Samla kom det inn over 200 innspel.



Foto: 32 Frå workshop – arbeid med innspel til masterplanen. Foto: Hans Jørgen Andersen

28.juni	Status i arbeidet med planen – gjennomgang i styret
5.juli	<p>Nyhendesak på Bylivsenteret sine heimesider</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Bylivsenteret Publisert 05. juli 22 Av: Perann Sylvia Stokke</p> <h3>Øystese – der ein skulle tru at alle ville bu</h3> <p>Øystese Utvikling AS har startet opp et arbeid med Masterplan Øystese 2060. Det er et privat initiativ med over 30 aksjonærer, og de samarbeider blant annet med Kvam herad om dette.</p> </div>
23.august	Gjennomgang av planen med styret og aksjonærar.
13. september	Masterplan Øystese 2060 presentert.

### 17.3 Organisering

#### **Styret i Øystese Utvikling AS**

Styreleiar: Dag Jarle Aksnes

Styremedlemmer: Tore Grimstad, Kjetil Kvittingen, Anne Marie Øvrevik, Øyvind Kvåle.

Møtande vara: Connie Langeland, Johanna Valland

Observatørar: Martin Vik, Kjell Helvik og Alfred Halstensen

#### **Prosjektgruppe og budsjett**

Dag Jarle Aksnes, Tore Grimstad, Kjetil Kvittingen, Hans Jørgen Andersen

Totalbudsjett for prosjektet 500.000 kroner. 50.000 kroner i tilskot frå Kvam herad, Kraftfondet . Høg grad av dugnadsarbeid frå alle partar.

#### **Arbeidsgrupper**

«Område for industri»: Kjell Helvik, Vidar Østerbø og Hans Jørgen Andersen

«Potensale for utfylling i sjø»: Kjetil Kvittingen, Vidar Østerbø og Hans J. Andersen

#### **Aksjonærar i Øystese Utvikling AS**

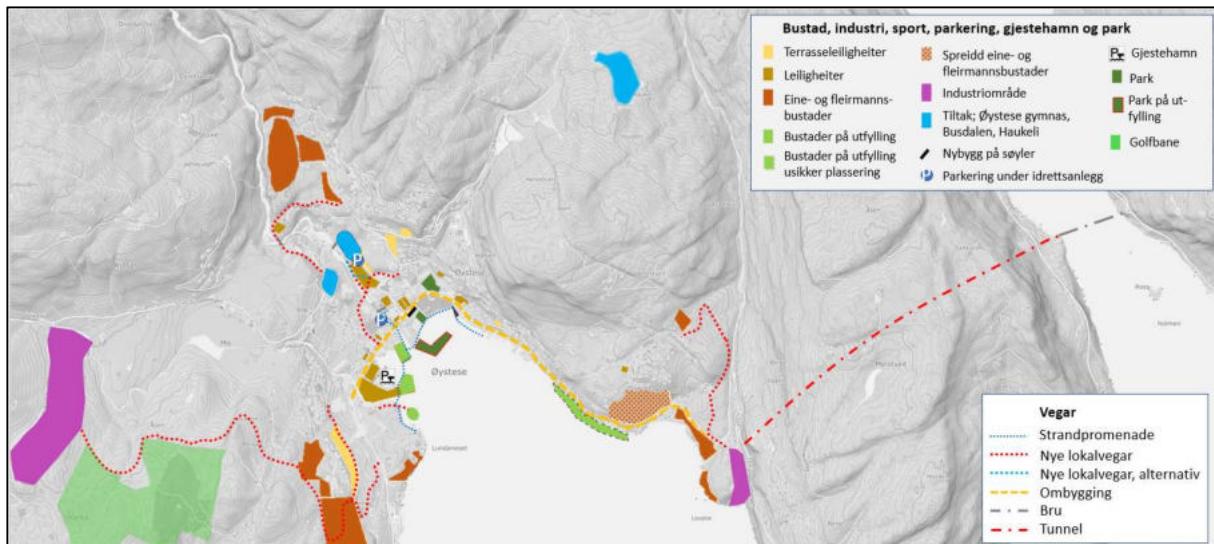
AF gruppen Norge AS	ASTI Holding AS	Bratt AS	Busdalen Utvikling AS
Coop Hordaland SA	GBS Entreprenør AS	Giga Eiendom AS	Gules landbruksverkstad AS
Hardanger Bil AS	Hardanger Grunn og Naturstein AS	Hardangerbadet Eigedom AS	Hardangerfjord Eigedom AS
Hardangerfjord Hotel AS	Hardangersenteret AS	Helia AS	Jan Mo AS
Janiko AS	Kvam Elektro AS	Kvammabygg AS	Martin Vik
MX Sport Øystese AS	Nils Aksnes Co AS	Nils Terje Opsanger	Olav Mæland
Ole Hermansen	Rolf Haugarvoll AS	Sabak AS	Terje Øvrehus
Torpe Møbelfabrikk AS	Vavoll Eigedom AS	Viking-Tre AS	Øystese Mek Verkstad AS
Øystese Næringslag AS			



Foto: 33 Vidar Østerbø, Norconsult.

## 18 Handlingsplan

Om Masterplanen Øystese 2060 skal vere retningsgjevande for utviklinga, krev dette både privat og offentleg engasjement. Kvam herad er planstypesmakt og politikarane er dei som sit med verkemidlane som er naudsynt for gjennomføring. For å engasjere statlege og regionale planstypesmakter i utviklinga av Øystese må dialogen gå gjennom Kvam herad. Dette er eit viktig premiss for å få gjennomført handlingsplanen. Det betyr at mange av tiltaka i Masterplanen sin handlingsplan må gje relevante innspel til offentlege planar og gjerast gjeldande i planvedtak.



Figur 130 Samla bilete av dei fleste større tiltaka som er handsama i masterplanen; vegar, bustadområde og utfyllingsområde i sjøen til bustadfremål og andre tiltak i sjøen. Illustrasjon: Vidar Østerbø, Norconsult.

### 18.1 Tiltaksliste

I dei fleste kapitla gjennom heile planen har me skildra tiltak for vidare arbeid. Sjå eigne tiltaksboksar i dei respektive kapittel. Mange av tiltaka skildrar omfattande og langsiktige samfunnsoppgåver, og i masterplanen har me ikkje freista å plassera ansvar for gjennomføring av tiltaka. Det vil vere opp til politikarar, lag og organisasjonar, grunneigarar, utbyggjarar, næringsliv, samfunnsengasjerte eldsjeler og andre å arbeide med dei ulike tiltaka på ulikt vis. Breie partnarskap må sjå på dette saman.

### Kapittel 2 Bakgrunn og rammer for arbeidet

- Etablere ordninga med Blåskilt på bygg med allmenn historisk interesse
- Hent energi frå grunnen under Øystese

### Kapittel 4 Timinuttarsbyen

- Kulturhistorisk tettstadanalyse Øystese
- Estetikk og arkitektur på dagsordenen
- Gnist prosjekt 2023 for tettstaden Øystese
- Pilotprosjekt – berekraftige og attraktive tettstader – knytt til Grøn region Vestland

### Kapittel 5 Arealstrategi

- Sikra tilstrekkeleg byggehøgde i områdeplanen for Øystese

## **Kapittel 6 Fjorden, elvane og grøntområde i sentrum**

- Innspel til områdeplan om arealbruk på Mikjelsflaten
- Innspel om blågrøne areal

## **Kapittel 7 Rekreasjon, fritid og idrett**

- Utvikle sykkelløyper Kvamskogen – Sjusete – Sandvenlia - Øystese – Norheimsund
- Greie ut motorsportanlegg i Haukeli
- Planlegg og etabler idrettsanlegg i Busdalen

## **Kapittel 9 Område mellom elveosane**

- Utvikling av området mellom elveosane til Øysteseelva og Vikelva

## **Kapittel 10 Øystese gymnas**

- Moglegheitsstudie Øystese gymnas

## **Kapittel 13 Vegnett, parkering, gang- og sykkelvegnett**

- Dagparkering i randsona av sentrum
- Innspel om veg i offentlig vegplanlegging

## **Kapittel 14 Bustadar**

- Innspel til Kvam herad om avklaring av eventuell ureiningssituasjon
- Innspel til områdeplan for Øystese om at Evjo må verta sentrumsføremål
- Innspel nye bustadtiltak

## **Kapittel 15 Industriområde**

- Forprosjekt utgreiing av veg til industriområde på Skålheim

## **Kapittel 16 Nye areal**

- Skanning av botntopografien nær land i Øystesebukta
- Innspel til kommuneplan om utfyllingsområde i sjøen
- Utvide mandatet til områdeplan for Øystese til å omfatte utfyllingstiltaka
- Komme i dialog med Statens vegvesen om bruk av tunnelmassar



Foto: 34 Per Magne Normann.



Foto: 35 Per Magne Normann.

## 19 Referanseliste

ABO (plankonsulent). (2021) *Status områdeplan Øystese*. Presentasjon (31.8.2021).

A-magasinet (17.9.2021). [All inclusive alderdom](#)

Arkitektur (2021). [Attraktiv by. Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling. Forbilder 2015-2021](#)

Bergens Tidende. (2002) Kulturminne - [Avdekka kultplass i Øystese \(bt.no\)](#)

Blaaskilt. [Om skilting med blå emaljeskilt for historiske hendingar, personar eller bygningar](#)

BYLIVsenteret <https://www.arkitektur.no/om-nal/bylivsenteret/om-bylivsenteret/>  
<https://www.arkitektur.no/om-nal/bylivsenteret/stedsutvikling/>

COWI (2020) *Mulighetsstudie for flaumsikring i Øysteseelva* - [Sikringstiltak mot flomskader i Skurva \(www.kvam.no\)](#)

Distriktscenteret. [De fleste distriktskommuner har en drøm om å bli fleire.](#)

Distriktscenteret.: [Distriktskommuner som lykkes godt med næringsutvikling.](#)

FN (2022). [FN sine berekraftmål](#)

GNIST <https://doga.no/gnist>

Hordaland fylkeskommune (2015). [Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015/2026. – senterstruktur, tenester og handel.](#)

KMD (2016). [BYROM – EN IDEHÅNDBOK. IDEER. STRATEGIER. EKSEMPLER. HVORDAN UTVIKLE BYROMSNETTVERK I BYER OG TETTSTEDER.](#)

KMD (2021). [Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsenter.](#)

Kommunenes sentralforbund (2019). [«Folkevalgtdag i samfunnsutvikling».](#)

Kvam herad (2019). *Kommuneplan Kvam herad 2019-2030, arealdelen*

Kvam herad (2022). *Områdeplan for Øystese*, sakstilfang oppstart planarbeid, ABO, Kvam herad 2022

Kvam herad (2015) [Konsekvensutgreiingar](#) (KU 2015-2030) Kommuneplanen – arealdel 2015-2030 inndelt etter geografiske område 04. Øystese.

Kvam herad (2015). [Kommunedelplan for næring og kompetanse 2015 – 2023](#)

Kvam herad (2014). [Arealstrategiar](#)

Kvam herad. [Moglegstudier dei siste åra](#)

Kvam herad (2014). [Moglegstudie-2014-hordalandsdiagonalen-og-hardangertunnelen-forprosjekt.pdf \(www.kvam.no\)](#) – potensielle massar til utfylling

Kvam herad (2014). [NOTAT. Frå Jon Nedkvitne Vår ref: 04/65-12/N-101.3//JONE. Oppsummering av innspel til kommuneplanen sin arealdel for - PDF Free Download \(docplayer.me\)](#)

Kvam herad (2017). [Kommunedelplan for kulturminne 2017-2027](#), Med røter og føter i Kvam.

- Kvam herad (2003). [Bustadpolitiske handlingsplan](#).
- Kvam næringsråd. (2021). *SWOT analyse - Tettstadane våre sett frå handels- og tenesteytande næringar sin ståstad.*
- Lovdata. (2019) [Regional planføresegn om lokalisering av handel, Sogn og Fjordane - Lovdata](#)
- Miljødirektoratet (2022). [Vannportalen](#)
- Norske arkitekters landsforbund (2021). [Oppdatert håndbok i aldersvennlig stedsutvikling.](#)
- NORCE 2020 [Distriktskommunen som næringsutvikler](#)
- NOU 2020:12 Distriktsnæringsutvalget v/Brandtzæg [Næringslivets betydning for levende og bærekraftige lokalsamfunn.](#)
- NOU 2020:15 Demografiutvalget v/Victor Norman. [Det handler om Norge — Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene.](#)
- OBOS. [Utbygging på Fornebu](#)
- Regjeringa (2022). [En idehåndbok ideer strategier eksempler hvordan utvikle byromsnettverk i byer og tettsteder.](#)
- Regjeringa, [diverse Info om by- og stedsutvikling. Inkludert arkitektur.](#)
- Regjeringen (2020) [Levende lokalsamfunn for fremtiden – Distriktsmeldingen](#). Meld. St. 5 (2019–2020).
- Regjeringa (2021). [Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsentre](#)
- Rogaland fylkeskommune (2018). [Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040 –](#)
- Riksantikvaren (2021). [Riksantikvaren sin strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling.](#)
- Riksantikvaren. [DIVE - kulturhistorisk stedsanalyse - Riksantikvaren](#)
- Riksantikvaren (2021). [Eksempelsamling.](#)
- Råde kommune. [Estetisk veileder: Den urbane landsbyen Karlshus i Råde kommune HVORDAN SKAL SMÅBYEN KARLSHUS SIN IDENTITET FORSTERKES SAMTIDIG SOM DEN UTVIKLES?](#)
- Statens vegvesen (2021) [Handbok N100 Veg- og gateutforming.](#)
- Statistisk sentralbyrå (2020) [Nøkkelinformasjon om Kvam](#)
- Sørensen, Elin T. m.fl. (2022) – Marine landskap. [Om HAV - Vitenparken](#)
- Sørensen, Elin T m.fl. (2022) – [Reetablering av biologisk mangfold i Oslos urbane sjøområder](#)
- Sørensen, Elin T m.fl. (2022) – [Oslos blå havnepromenade – hvordan utvikle en marin ødemark til gode marine nabolag? - NIVA](#)
- Transportøkonomisk institutt (2014). [Så mye koster det egentlig å bygge vei i Norge - Tu.no](#)
- Urban/Rabbe/Terskel (2016) [Moglegstudie 2016 - Øystese sentrum](#)





Frå Kjosås - foto Per Magne Normann

