

**REVIDERING AV STRANDPLAN FOR BYRE, BUØY
MED TILHØRENDE HOLMER FOR GNR 81 BNR 3 OG
GNR 81 BNR 5,6 OG 7**

TEKSTGRUNNLAG FOR FORHÅNSKONFERANSE MED FINNØY KOMMUNE

Innhold

INNHold	2
1. FORORD/INNLEDNING	4
2. SAMMENDRAG	5
3. GJENNOMFØRING AV OMREGULERING/INFORMASJON	6
4. STEDET	7
5. FORHOLD TIL LOVER	9
Plan og bygningslov	9
Lov om friluftslivet	10
Lov om forurensing	10
Lov om tomtefeste	10
Lov om jord (jordloven)	11
Lov om skogbruk og skogvern	12
Lov om grannegjerder	14
Andre aktuelle lover	15
6. HISTORISK TILBAKEBLIKK/STRANDPLANEN FRA 1972	17
7. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	18
Kommunens arealplan	18
Tekstdelen av kommuneplanen	19
Kommunens næringsplan (1997-2005)	20
8. PROBLEMSTILLINGER	21
Generelt	21
Sosiale forhold	21
Barn og unge	22
Forhold til andres rettigheter	22
Gjerder	22
Veier, stier og parkering	22
Vann og kloakk	23
Renovasjon	24
Bygningsestetikk	24
Landbruk	24
Råderetten for bygslingspunkt	25
Tomteutnyttelse/hyttestørrelse	25
Strandsonen	26
Utløp av bygslingskontrakt	26
Kommunikasjon	27
Kulturminner	27
Fortetting	27

9. KONSEKVENSER	29
Kommunen	29
Landbruket/Grunneiere	29
Andre grunneiere	29
Hytte-eiere (på bygslet tomt)	29
10. REGULERINGSBESTEMMELSER	30
11. ANDRE RETNINGSLINJER	33
12. VEDLEGG	34
Særbestemmelser for hyttebebyggelse på Byre i Finnøy kommune	34
Tillegg til særbestemmelser – Fylkesmannen i Rogaland	36
Kommunestyrevedtak strandplanen	37
Utdrag fra fylkeslandbruksstyrets behandling og vedtak	38
Fylkesmannens godkjenning av strandplanen	40

1. Forord/Innledning

De to brukene i Byre som idag har flest antall bygslingspunkt, både pr. areal og totalt sett, har i lengre tid ønsket å revidere strandplanen fra 1972 med tanke på en fortetting. Under revisjon av kommeplanens arealdel ble det fra et av brukene søkt om nye hytteområder – dette ble avslått. Dette var generelt for hele kommunen for nye hyttefelt.

Fast planutvalg (FPU) vedtok i sak 4/98 (se vedlegg) at det er behov for en revisjon av reguleringsplanen for Byre, og ga retningslinjer for hvordan revisjonen skal utarbeides. Videre ble det presisert i pkt 1 at : Revisjonen kan gjerast som ein plan for heile Byre, eller som delplanar. Men delplanane må omfatte heile Byre og stå i høve til kvarandre på dei områder som går over grensene eller er felles. (egen undrerstreking)

Utkast til revisjon av standplanen for Byre fra Gnr 81/1 og Gnr 81/2 er nå ferdig, og FPU var på synfaring i planområdet 16/3 99. Utkastet ble diskutert i møte 23/3 99 og det ble lagt noen muntlige føringer i tillegg til de som ble vedtatt i sak 4/98. Planutkastet skal med mindre endringer gjøres klar til 1. gangs behandling og offentlig høring. At en reguleringsplan legges ut til høring, betyr i realiteten at FPU anbefaler planutkastet.

Eierne av Gnr 81/3 og Gnr 81/5,6 og 7 er imot en revisjon med fortetting av strandplanen, men ser at det kan være gunstig for alle parter å oppdatere planen og styrke de vedtekter/bestemmelser som allerede finnes. Det forutsettes at den reviderte planen blir et godt arbeidsredskap for kommunen.

Videre vil eierne av bnr 3 og bnr 5,6 og 7 påpeke at mer hyttebygging vil gjøre at næringsgrunnlaget for landbruk vil komme i fare, og at øysamfunnet er i fare for å gå i oppløsning p.g.a. den uenigheten det er mellom brukene om framtiden for Byre. Det er ønskelig for alle parter at kommunen gir entydige svar i forhold til omregulering/revisjon.

Revisjonen/omreguleringen bør ta utgangspunkt i følgende:

1. Stadfesting av hvordan utbyggingen har foregått i forhold til eksisterende plan
2. Avgrensing av areal til de forskjellige formål.
3. Avklaring av de problemstillinger som er tatt opp her.

Dette dokumentet er tenkt brukt ved forhåndskonferanse med kommunen og behandling etter PBL § 30, første ledd. Dokumentet vil så bli omarbeidet med kommunens kommentarer slik at det kan fungere som arbeidsdokument i planprosessen (beskrevet under pkt 3).

Fordi antallet involverte parter er stort, og ikke alle har like lett adgang til bakgrunnsmateriale, lover og planer, er dokumentet gjort mer omfattende enn det som er nødvendig etter loven.

For å kunne tilby dokumentet i elektronisk form (e-post/diskett), er en del av bakgrunnsmateriale avskrifter og ikke kopier.

2. Sammendrag

Generelt:

- Revisjon av strandplanen framstår som en omregulering, hvor et av hovedspørsmålene er om økning fra 104 til ca 135 hytter er en vesentlig endring av reguleringsformålet, og om denne økningen er enmindre auke fritidshus...
- Et annet hovedspørsmål er om revisjonen skal ta utgangspunkt i gjeldene strandplan, eller gjeldene arealplan.
- Grunneierne på Byre er ikke delt i synet på behovet for revisjon av standplanen fra 1972, men er sterk delt i synet på å øke antallet bygslingshytter (fortetting). Bnr 3 og 5,6 og 7 legger likevel fram et forslag til reguleringsplan med fortetting; ønsker samfunnet at Byre ikke lenger skal være landbruksområde, men hytteområde, bør nye hyttepunkt fordeles på alle 4 bruk.

VIRKNINGER I PLANOMRÅDET PÅ GNR 81/3 OG GNR 81/5,6 OG 7

- Felles tur/gangvei rundt Byre
- Framtidig parkerings- og trafikkareal
- Kommunal renovasjonsordning
- Avløpsplan for vask/dusj etc, biologisk toalett eller tilsvarende
- Vannplan med kommunalt vann
- Inngjerding/avgrensing av hytteområder
- Eventuell fortetting med 12 hytter for bnr 3
- Eventuell fortetting med 16 hytter for bnr 5,6 og 7

3. Gjennomføring av omregulering/Informasjon

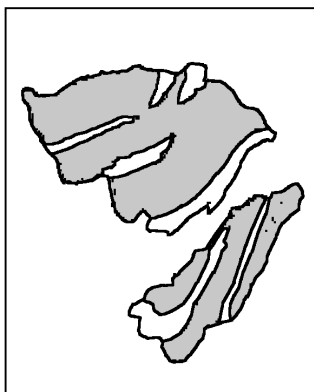
Plan- og bygningsloven legger opp til at alle berørte parter skal ha god informasjon, og ha muligheter til å høres i planprosessen. Samtidig bør en ha klart for seg hva mål revisjon/ omreguleringen skal ha. Det er derfor laget følgende plan for gjennomføringen/ informasjon:

1. Bnr 3,5,6 og 7 lager utkast til diskusjonsgrunnlag for planen.
2. Forhåndskonferanse med kommunen.
3. Fast planutvalg behandler diskusjonsgrunnlaget etter PBL § 30 første ledd
4. Annonsering i 2 aviser.
5. Utkastet, med kommentarer fra kommunen sendes kommunen, grunneierene på bnr 1 og 2 og Byre Hytteforening. Nabovarsel sendes alle grunneierene på Byre og alle med hytte på bygslet tomt (rekommandert til naboer, vanlig a-post til resten –se adresseliste). Utkastet vil være tilgjengelig på diskett/via e-post etter pkt. 6.
6. Ca. 1 uke etter utsending – informasjonsmøte i samarbeid med Byre Hytteforening.
7. Innmåling av alle relevante kartdata (eksisterende hytter, brygger, grenser)
8. Diskusjonsmøte med kommunen.
9. Eventuell innmåling/synfaring av nye bygslingspunkt som skal inn i planen
10. 30 dager etter informasjonsmøte - innsamling av kommentarer og eventuelle tilpassninger.
11. Fast planutvalg behandler planforslaget og anbefaler eventuelt planen som da legges ut til første gangs høring
12. Diskusjonsmøte med kommunen etter utløpt høringsfrist (30 dager) og innkomne kommentarer fra berørte parter og offentlige myndigheter.
13. Eventuelle rettinger
14. Fast planutvalg anbefaler framlagt plandokument for kommunestyret.
15. Kommunestyret i Finnøy godkjenner planen.
16. Eventuelle klager på godkjenningen behandles av Fylkesmannen.

4. Stedet

Byre (Gnr 81) ligger lengst øst i Finnøy kommune.

Navnet Byre er et opphavelig øynavn, og en av de mest sannsynlige forklaringene går på formen , "Byri" er et intetkjønnsord avledet av "bjørr" – strimmel,snip, helst en trekantet eller kileformet.



Illustrasjon på geologiske forhold. Hvit farge er fyllitt, grå farge er kvartsfeltspatgneis

Geologisk består Byre for det meste av gneis med mye kvarts og feltspat, omvandlede sandsteiner og fyllitt eller råtafjell. På sørsiden ligger fyllitten opp i dagen. Jordsmonnet er aur og moldrik jord, men også myr. I de dypeste myrene er det funnet rester etter eikeskogen som rådet her for ca 5500 år siden. Øya ligger i kristornbeltet.

Fornminner

Både i åkerjord og utmark er det funnet flint og kleber, og mange funn fra tidlig jernalder og framover tyder på sammenhengende bosetning gjennom århundrene e. Kr., kanskje er bosetningene ennå eldre. Det er merke etter minst 8 gravsetninger fra ulike perioder av jernalderen, og 2 eller 3 av disse ligger på Gnr 81/3. Av andre fornminner på øya kan nevnes fallossymbol (kalt "hellig hvit stein" og 2 kullmiler for utvinning av jern – begge disse på Gnr 81/2

Mellomalder

Byre var et stormannssete, og den første personen som er nevnt i skriftlige kilder var Ridder Peter Ogmundson, født på midten av 1200 tallet. Det antas at denne slekten sluttet som eiere av Byre rundt 1430. I 1456 eide en dansk adelsmann øya, og bøndene her var leilendinger. En antar likevel at de hadde slektstilknytning til den tidligere ætten. I 1520 var Engebret Sevatson oppsitter, og han tilhørte et økonomisk toppskikt på Sør-Vestlandet

Etter middelalderen

Byre ble delt i to bruk ca 1640, 3 fra ca 1702, og 4 fra ca 1921.

Folketall

1711	15	1875	40
1758	20	1891	42
1801	20	1910	26
1865	42	1998	17

I Gards og ættesoge Bind III står det :

"Til Byre høyrer 10-15 mindre øyer og holmer, dei største er Buøynå, Sauøynå og Fårøynå. Som namna seier, vart dei nytta til beite, og det same var også tilfellet med den mindre Hattholmen. På Buøyna og Fårøynå var det dessutan husmannsplasser. T tillegg eig Byre halvparten av stølsmarka Jerven i Strand, og i eldre tid låg også Langvik i erfjord under garden.

Frå gammalt har oppsitterane på Byre drive kombinert jordbruk og fiske. Jordbruksdrifta var allsidig: husdyrhald med stølsdrift og åkerbruk. Noko skog har det vore, frå gammalt mest bjørk, men i dei to site generasjonane har det vorte planta mykje barskog. Etter matrikkelen 1665 hadde både Byre og andra av gardane på øyane i nærleiken skog både til husbruk og til "profit", dvs. sal. I den seinare tid har dei satsa på fruktdyrking, og frukttrær er også omtala i jordskifteforretninga 1873-78. Tarestrendene vart rekna for eit lunnende, og det galdt særlege reglar for utnyttinga.

I Jarvorvika stod fire naust og to sjøbuer som vitnemål om kor viktig sjøen og fisket var. Det vart ikkje gjort endringar her under det siste jordskiftet. Forretninga slo fast at oppsitjarane "forbeholdes deres gamle Nøstempladse med Lænde og Oplagsplads, navnlig Samsons (bnr 1) 2de Nøsttomte med 2de Brygger og en Søbod, Johne (bnr 3) en Nøsttomt og en liden Søhuusgrund, ligesom Ole (bnr 2) gives Frihed til paa østre Side af Bækken at opføre et Nøst". Frå 1850-åra og utover vart det utrusta minst to sildebruk frå Byre. I 1880-åra minka sildefisket av, og siste året rodde Ola Roaldson (bnr 2) med fiskebruket sitt like nord til Kinn i Sunnfjord utan å få sild.

Rundt om århundreskiftet vart det teke ut mykje stein frå Fårøynå og Ladbergvigjå; det var Skagenkaien i Stavanger som var under oppføring. Mykje folk frå Byre og øyane rundt fekk seg arbeid her i fleire år.

Fastskule fekk Byre først i 1904, i 1916 postkontor (nedlagt 1998), og samstundes vart Byre fast stoppestad for rutebåten til og frå Stavanger. Dampskipskai vart bygd i 1926 og veg i 1942. Telefon fekk alle bruka i 1942, og elektrisk kraft i 1953."

Byre var fullgård. Fullgård er et skatteteknisk begrep fra 1600-tallet, som sier at her var det ressurser nok til å betale full skatt. Dette forteller litt om forventet avling/størrelse på gården(e). At det bodde folk på Byre under hele mellomalderen, og at Byre ikke ble avfolket under svartedauden, forteller og at jordbruksforholdene må ha vært gode.

Tabellen nedenfor viser dyretall fra Byre ved forskjellige tellinger.

	Hester	Storfe samlet	Smale(sau)	Geit	Gris
1658		26	3	3	1
1667	4	40			
1723	4	32	36		
1802	4	39	105		
1865	4	42	159		4
1875	3	35	167		4

Omgjort i kyrlag inklusive hester pr innbygger, er tallene i 1723 og 1802 henholdsvis 3,0 og 3,2 for Byre, og til sammenligning 2,4 og 2,1 for Finnøy.

Tabellen nedenfor viser såmengde(utsæd) og avling fra forskjellige tellinger

	1667	1723	1775
Folketall	?	Ca 18	20
Utsæd (i tønner)	16,5	16	15,5
Utsæd/innbygger	?	0,9	0,8
Avling (i tønner)	(55)	90	100
Avling/innbygger	?	5,0	5,0
Folltall	?	5,6	6,5

Folltallene ligger langt under f.eks Finnøy som i 1723 og 1775 hadde henholdsvis 7 og 7,2. Avling pr. innbygger er derimot større enn for Finnøy, som hadde henholdsvis 4 og 4,2 tønner pr. innbygger i 1723 og 1775.

Selv om tall fra tellinger i 1667, 1723 og 1801 forteller at Byre produserte sitt eget korn, sogar hadde overskudd ,viser både forholdstall mellom dyr og såmengde og at gårdsskylden var regner i lauper smør at Byre på 16-1800 tallet har konsentrert jordbruksdrifta om husdyr.

Satsingen på frukt er også gammel, ved utskiftingen i 1870-åra nevnes frukthagene.

5. Forhold til lover

Plan og bygningslov

Plan- og bygningsloven er ment å være den sektorsamordnende eller sektorovergripende loven på samfunnsplanleggingens område. Dens bestemmelser blir derfor av generell karakter.

Reguleringsplaner

De to viktigste elementene er plankartet (jfr §25 i PBL) med arealbruksformål og reguleringsbestemmelser (jfr §26 i PBL) som følger planen.

Reguleringsformål skal vises på plankartet, og det må klart framgå hva hvert område innenfor planens begrensingslinje er regulert til. Det er planmyndighetene som fastsetter hvilke arealbruksformål som skal nyttes innen det enkelte planområde og på de enkelte arealer. Ingen har således krav på å få regulert et areal til et bestemt formål.

Hjemmelen til å gi reguleringsbestemmelser er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold de kan inneholde. Reguleringsbestemmelsene er en del av reguleringsplanen og skal kunne håndheves på lik linje med reguleringsplanen ellers. De må derfor ha hjemmel i loven.

§26 i PBL sier at bestemmelsene som gis må "fremme eller sikre formålet med reguleringen", og det er rettspraksis for at dette gjelder formålet/hensikten med reguleringsplanen og ikke bare reguleringsformålet for det enkelte arealbruksformålet.

Generelt kan det gis bestemmelser om:

- Bygninger og anleggs størrelse/volum/høyde
- Plassering/lokalisering
- Bebyggelsens karakter og utforming/utseende/utforming av terreng og det øvrige fysiske miljø
- Estetikk
- Planløsning (både for bygninger, anlegg og utearealer)
- Rekkefølge og tidsplan for gjennomføring av ulike tiltak innenfor reguleringsområdet
- Sikring, avskjerming og avbøtende tiltak
- Krav om størrelse, beliggenhet og utforming av uteareal for lek og opphold
- Krav til utformende planer
- Gi elementer som er vist på kartet rettsvirkning
- Prosesskrav/dokumentasjonskrav

For byggeområder, generelt kan det gis bestemmelser om

- lekeplasser
- parkeringsplasser
- gjerder
- bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

For byggeområder, fritidsbebyggelse kan det gis bestemmelser om

- Om bebyggelsens plassering og karakter, avstand fra friområde/strand/veg, møneretning, takvinkel, takhøyde, fargevalg og materialbruk
- Grad av utnytting/maksimal hyttestørrelse, fastlegging av hvilke uthus som tillates, inkludert antall/størrelse/form.
- Sikring av brønn/vannpost
- Bevaring av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, tomteinndeling.
- Krav om bebyggelsesplan eller andre supplerende planer og planmateriale
- Etter vurdering av behov, krav om nedgraving av kabler og forbud mot oppsetting av gjerder
- Det kan settes vilkår om at det skal være sikret nødvendig vannforsyning eller utslipsløsninger osv. Unntakene fra tilknytningsplikt i plan- og bygningslovens §65 andrer,

tredje og fjerde ledd og § 66 nr 2 andre ledd siste punktum for fritidsbebyggelse til offentlige hovedledninger gjelder ikke der annet er bestemt i reguleringsplanen.

Når området reguleres til fritidsbebyggelse kan det ikke gis bestemmelse om eierformen, for eksempel at slike hytter ikke skal kunne seksjoneres eller selges.

Lov om friluftslivet

Loven regulerer allemannsretten i utmark . Allemannsretten gjør at en kan ferdes fritt til fots og på ski, raste og overnatte, ri eller sykle på stier og veger, bade, padle, ro og bruke seilbåt samt plukke bær, sopp og blomster.

På innmark er disse rettene ikke gitt, eller begrenset.

Utmark er udyrka mark, og omfatter det meste av vann, strand, myr, skog og fjell i Norge.

Om innmark sier loven følgende :

- § 1a. (Hva som forstås med innmark .) Som innmark eller like med innmark reknes i denne lov gårdsplass, hustomt, dyrket mark, engslått, kulturbeite og skogsplantefelt samt liknende område hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker. Udyrkete, mindre grunnstykker som ligger i dyrket mark eller engslått eller er gjerdet inn sammen med slikt område, reknes også like med innmark. Det samme gjelder område for industrielt eller annet særlig øyemed hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier, bruker eller andre.
- § 3. (Ferdse i innmark.) : I innmark kan enhver ferdes til fots i den tid marken er frosset eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30. april til 14. oktober. Denne ferdselsrett gjelder likevel ikke på gårdsplass eller hustomt, inngjerdet hage eller park og annet for særskilt øyemed inngjerdet område hvor almenhetens vinterferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker.

Hyttefelt/områder som bærer stort preg av privatisering vil nok kunne oppfattes som innmark, og dermed fortrenge allemannsretten.

Lov om forurensing

Avløp

Plikt til tilknytning av avløpsledning er dekket med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

Avfall

Etter § 30 skal kommunen sørge for innsamling av forbruksavfall. Forurensingsmyndighetene kan i forskrift eller i det enkelte tilfelle pålegge kommunen å innføre ordninger for sortering av avfallet.....

...Kommunen kan gi forskrifter om at den kommunale innsamling bare skal gjelde i tettbebygde strøk, at visse slag forbruksavfall skal holdes utenom den kommunale innsamling og at visse slag avfall skal holdes adskilt.

Finnøy kommune har knyttet seg til interkommunal renovasjon, Rymi, som utfører de kommunale oppgavene. Alle boliger og fritidshus i kommunen er knyttet til den kommunale innsamling. Det er muligheter for hjemmekompostering av restavfall etter søknad/avtale.

Lov om tomtefeste

Det er to lover om tomtefeste, lov nr 20 fra 1975 og lov nr. 106 fra 1996.

Den første gjelder nå, den siste vil avløse den første når den trer i kraft.

Tomtefesteloven gjelder i realiteten også punktfeste, som er det som er brukt i Byre.

Festetid :

Lov nr 20 : Kontrakter fra 1975 og til ny lov – minimum 80 år tilsammen

Lov nr 106 : Som lov nr 20, kontrakter fra ny lov – til leieforholdet blir sagt opp av festeren

Råderett:

Lov nr 20 : Rett til å bruke tomte i samsvar med formålet for festet, slik tiden og forholdene krever. Det kan avtales at festeren ikke har rett til å hogge trær på tomte, men han kan da

kreve at bortfesteren i rimelig mon fjerner trær som hindrer utsikt eller på annen måte er til ulempe. På samme måte kan festeren sette seg i mot hogst av trær som bør bli stående for trivselens skyld.

Er det ikke sagt noe i avtalen om størrelsen på tomta (punktfeste), gjelder reglene om råderett for et areal på 1 mål inkludert bygninger og avrundet etter forholdene på stedet.

Lov nr. 106: Samme fysiske råderett som eier til bruk innenfor festeformålet, dersom ikke annet er avtalt. Som lov nr 20 når det gjelder avtale om hogst, og tomtestørrelse.

Innløsningsrett:

Lov nr. 20 : Festeren kan kreve tomten innløst etter 50 år, deretter hvert 10. år til festekontrakten utløper. Dersom tomt festa bort til fritidshus er på et familiebruk eller kombinasjonsbruk innen landbruket, og det festeareal som hører til bruket tilsammen utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget, gjelder innløsningsretten ikke dersom ikke noe annet er avtalt. Slike festeavtaler kan festeren kreve forlenget, hver gang for minst 10 år.

Lov nr 106 : For festeavtaler etter 1975 og fram til ny lov gjelder, som lov nr. 20. For festeavtaler før 1975 kan festeren kreve festeavtalen forlenget, hver gang for minst 10 år.

Lov om jord (jordloven)

Det er tatt med formålsparagraf og de paragrafer som kan tas med reguleringsformål som ikke er landbruk.

§ 1. Føremål.

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 2. Virkeområde.

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

a) I reguleringsplan eller utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2 er lagt ut til anna føremål enn landbruk og fareområde.

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til

1. byggeområde eller område for råstoffutvinning, eller
2. landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan, reguleringsplan eller utbyggingsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

§9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord .

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon.

Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja. Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

§12. Deling .

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet. Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønning må reknast som ei driftseining. Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Lov om skogbruk og skogvern

Det er referert paragrafer som kan være relevante.

§ 1. Lovens formål.

Denne lov har til formål å fremme skogproduksjon, skogreising og skogvern. Det skal tas sikte på at skogbruket gjennom rasjonell skjøtsel kan gi et tilfredsstillende resultat for næringens utøvere og sikre effektiv og jevn råstofftilførsel til industrien. Videre skal det legges vekt på skogens betydning som rekreasjonskilde for befolkningen, som viktig del av landskapsbildet, som livsmiljø for planter og dyr og som områder for jakt og fiske.

§ 2. Definisjoner.

Med skogmark forstås i denne lov grunn som er skogproduserende eller som etter en samlet jord- og skogbruksmessig vurdering egner seg best til skogproduksjon og ikke nyttes til annet formål.

Med "utilfredsstillende skog" forstås i denne lov skog hvor produksjonen på grunn av skade, dårlig pleie eller av andre årsaker vil bli vesentlig lavere enn hva grunnens produksjonsevne betinger. Som utilfredsstillende skog regnes også skog med åpenbart uhensiktsmessige treslag eller blandinger av treslag. Annen skog er "tilfredsstillende skog".

Med "yngre skog" forstås skog med vesentlig lavere alder enn den som gir størst gjennomsnittlig masseproduksjon. I de tilfeller det på samme areal er skog med forskjellige alderstrinn, regnes den som yngre skog når trær med over halvparten av kubikkmassen går inn under foregående punktum.

Departementet gir nærmere regler om hva som skal regnes for "vesentlig lavere" etter annet og tredje ledd.

§ 3. Lovens virkeområde.

Denne lov gjelder for all skog og skogmark. Bestemmelsen i § 50 gjelder likevel ikke for område som etter plan- og bygningsloven:

a) I reguleringsplan eller bebyggelsesplan er lagt ut til andre formål enn landbruk og fareområde.

b) I bindende arealdel til kommuneplan er lagt ut til

1. byggeområde eller område for råstoffutvinning, eller
2. landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttningen er i samsvar med bestemmelser om spredt utbygging som krever at det foreligger bebyggelsesplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjennelse av kommuneplan eller vedtak eller stadfesting av reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan planmyndigheten gjøre vedtak om at bestemmelsen i § 50 skal gjelde for planområdene eller nærmere avgrensede deler av dem.

Pålegg, tiltak og forskrifter etter § 28 kan gis anvendelse også utenfor områder som er å anse som skog eller skogmark etter denne lov.

Kongen kan bestemme at en kommune eller del av kommune helt eller delvis unntas fra lovens bestemmelser.

Lovens bestemmelser får ikke anvendelse så langt de måtte komme i strid med samenes rettigheter.

§ 15. Skogeierens blinkerett m.v.

Så lenge skogoppsynet finner at en skogeier behandler sin skog i samsvar med denne lovs prinsipper for skogskjøtsel og retter seg etter bestemmelser herom gitt i medhold av loven, skal han ha rett til selv å blinke og stelle skogen.

§ 16. Avvirkning og måling.

I yngre tilfredsstillende skog må bare foretas slik avvirkning som er tjenlig for dens videre gunstige utvikling produktjons- og kvalitetsmessig sett. Annen avvirkning - f.eks. foryngelseshogst - må bare finne sted med tillatelse av skogoppsynet.

Tynningshogst eller foryngelseshogst i annen skog skal skje på en slik måte at den tjener til å fremme skogens framtidige produksjon eller foryngelse. Den gjenstående skog eller tilstøtende skog må ikke ved hogst og framdrift unødig utsettes for skade eller ødeleggelse.

Avvirkning skal planlegges og foretas under rimelig hensyn til naturmiljøet og friluftslivet (jfr. § 1 tredje punktum). Det skal sørges for at allmenhetens fortsatte bruk av stier, løyper og andre ferdselsårer ikke unødig vanskeliggjøres etter at avvirkningen er avsluttet.

Finner skogoppsynet at en skogeier har planlagt, påbegynt eller foretatt foryngelseshogst, herunder flatehogst, på en slik måte eller i så stort omfang at det antas å få en åpenbar uheldig innflytelse på den framtidige avvirkning i distriktet eller på eiendommens framtidige drift eller at det antas å medføre vesentlig skade for friluftslivet eller naturmiljøet (jfr. § 1, tredje punktum), kan departementet etter innstilling fra fylkeslandbruksstyret nedlegge forbud mot eller begrense adgangen til foryngelseshogst i vedkommende skog i et bestemt tidsrom.

Avvirkning som foretas i samsvar med blinking utført av skogoppsynet skal i alle tilfelle anses som lovlig i forhold til bestemmelsene i denne paragraf.

Når ikke annet er bestemt av departementet skal kjøper og selger sørge for at alt skogsvirke som avvirkes til foredling, salg eller eksport blir målt. Departementet kan gi nærmere forskrifter om registrering og oppgaveplikt i forbindelse med slik måling.

§ 17. Om naturlig foryngelse, skogkultur og skogreisning.

Skogmark, jfr. § 2, første ledd, som nå ikke er skogproduserende, men som i løpet av de siste 20 år har vært skogproduserende skal ved skogkultur eller annet arbeide som sikrer gjenveksten søkes satt i produktjonsdyktig stand innen en etter forholdene rimelig tid.

Har eier av skogmark som nevnt i første ledd ikke innen 2 år etterkommet en skriftlig henstilling fra skogoppsynet om tiltak etter første ledd, kan skogoppsynet påby at det skal utføres tiltak for en viss del av innestående skogavgift med tillegg av eventuelt offentlig tilskott, og videre bestemme at det skal holdes tilbake et beløp av innestående skogavgift til dekning av utgifter til tiltakene. Dersom eieren oversitter den fastsatte frist (jfr. § 13 annet ledd) for utføringen av de påbudte tiltak og departementet etter uttalelse fra skogoppsynet ikke finner grunn til å forlenge fristen, kan departementet bestemme at skogoppsynet skal sørge for utføringen av tiltakene. Utgiftene kan kreves dekt av de midler som etter reglene foran skal anvendes til formålet.

Finnes det i et distrikt større arealer av skogmark, jfr. § 2 første ledd, som i de siste 20 år ikke har vært skogproduserende og heller ikke er det nå, eller finnes det større arealer hvor skifte av treslag åpenbart er ønskelig, skal skogoppsynet søke utarbeidet skogreisningsplan for distriktet. Det bør herunder søkes samarbeid med jordbruksmyndighetene og grunneierne med sikte på at marken så vidt mulig blir nyttet enten til jordbruksformål eller skogproduksjon.

Departementet kan etter innstilling fra fylkeslandbruksstyret nekte eller stille vilkår for tilplanting av skogløse områder, skifte av treslag, grøfning, gjødsling og bruk av plantevernmidler i den utstrekning det finner det nødvendig for å hindre vesentlig skade eller ulempe for friluftslivet eller vesentlig skade på naturmiljøet (jfr. § 1, tredje punktum), herunder forurensing av viktige vannforekomster.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om regulering av frø- og planteforsyningen i skogbruket, samt gi nærmere bestemmelser om hva som etter denne lov skal forstås med skogproduserende mark.

§ 17a. Om veier og andre anlegg m.v. i forbindelse med skogbruk.

Departementet kan fastsette forskrifter for veiplanlegging og veibygging samt for andre anlegg og tekniske inngrep av varig karakter i forbindelse med skogbruk, og kan herunder bestemme at planer for slike anlegg og inngrep ikke kan gjennomføres uten at planen på forhånd er forelagt for og godkjent av skogoppsynet. Forskriftene kan også inneholde bestemmelse om at skogoppsynet kan nekte å godkjenne plan som nevnt dersom det finner at gjennomføring av planen vil vanskeliggjøre mulighetene for andre mer hensiktsmessige helhetsløsninger eller vil medføre vesentlig skade for friluftslivet eller naturmiljøet (jfr. § 1 tredje punktum).

§ 17b. Skogområder av særlig verdi for friluftsliv og naturvern.

For skogområder av særlig verdi for friluftsliv og naturvern kan Kongen av hensyn til disse interesser fastsette nærmere forskrifter som foruten slike begrensninger som loven ellers hjemler adgang til, kan inneholde også andre og mer vidtgående restriksjoner for skogbruket. Kongen fastsetter grensene for de områder der forskriftene skal gjelde. Forskriftene kan omfatte forbud mot eller begrensning i hogst av foryngelsesflater, felling av visse slag eller typer trær, hogst av trevegetasjon på spesielle steder, bruk av større terrenggående maskiner, skogsveibygging samt andre anlegg, tiltak og inngrep i forbindelse med skogens drift og skjøtsel som kan medføre vesentlig skade eller ulempe for friluftslivet eller vesentlig skade på naturmiljøet (jfr. § 1, tredje punktum). Likeledes kan forskriftene inneholde plikt for skogeierne innen vedkommende område til uten nærmere oppfordring å gi melding til skogoppsynet om planlagte tiltak og inngrep som omfattes av forskriftene.

Departementet kan fastsette midlertidige forskrifter som nevnt i første ledd.

Forskriftene gjelder inntil saken er avgjort av Kongen, dog ikke ut over 3 år.

Forskrifter og områdeavgrensning i medhold av denne paragraf, skal kunngjøres i Norsk Lovtidend og i en eller flere aviser som er alminnelig lest i distriktet.

§ 18. Forhåndsavgjørelse.

Skogeier som har planlagt eller påbegynt avvirkning, kan få skogoppsynets avgjørelse i spørsmålet om hvilken gruppe en bestemt skogbestand eller et bestemt areal skal regnes til etter § 2 eller § 17.

§ 50. Omlegging av skogmark til annet øyemed.

Denne lov skal - med de begrensninger som måtte følge av vedtak i medhold av §§ 17 a eller 17 b - ikke være til hinder for at skog blir ryddet og marken dyrket til jordbruksformål, eller brukt til byggetomt, veg, grustak, industrielt anlegg, opplags-, laste- eller velteplass.

Skogoppsynets tillatelse skal dog være nødvendig for barskogs vedkommende dersom:

a. skogmarken er bevokst med yngre tilfredsstillende skog eller

b. skogeieren ifølge pålegg eller overenskomst plikter å utføre skogkulturarbeider på vedkommende strekning til sikring av gjenvæksten.

Likeledes skal skogoppsynets tillatelse til omlegging være nødvendig for all skog som er vernskog, uansett treslag.

Med skogoppsynets tillatelse kan skogmark tas i bruk også til annet formål enn nevnt i første ledd når oppsynet finner at dette formål bør gå foran markens utnyttelse som skogmark.

Planlagt rydding av skog til formål som nevnt i første ledd skal meldes skriftlig til skogoppsynet som snarest mulig skal gi vedkommende skriftlig bekreftelse på at meldingen er mottatt. Arbeidet kan settes i gang etter utløpet av 2 uker fra bekreftelsens avsendelsesdato med mindre vedkommende innen dette tidsrom har fått skriftlig underretning om at skogoppsynets avgjørelse må avventes.

Bestemmelsen i § 18 om adgang til å kreve forhåndsavgjørelse gjelder tilsvarende.

Lov om grannegjerder

Det er flere lover som behandler gjerder, det er her tatt utgangspunkt i lover som sier noe om gjerdenes utforming:

Lov om grannegjerder:

§ 3. Grannegjerde skal vera såleis laga og vedlikehalde at det ikkje er farleg for folk eller husdyr.

§ 4. Grannegjerde skal vera såleis laga og vedlikehalde at det ikkje er uturvande eller urimeleg til ulempe eller lyte på granneeigedom.

Lov om dyrevern:

29. Gjerde.

Gjerde skal vera såleis laga og vedlikehaldne at risikoen for at beitedyr skader seg, vert så liten som råd er. Gjerderestar skal takast bort. Dersom den eller dei som har gjerdeplikta, ikkje fjernar restane innan den fristen dyrevernemnda set, skal nemnda syta for at det vert gjort. Den eller dei som har gjerdeplikta, skal bera utgiftene.

Det er forbode å nytta piggråd i gjerde i utmark utan i samband med anna gjerdemateriale som er lett synleg. Kongen kan fastsetja avviklingstid for anna piggråd-gjerde som finst når lova tek til å gjelda.

Utan hinder av føresegna i 2. leden kan kommunestyret, gjennom vedtekt stadfest av departementet, setja forbod mot bruk av piggråd i gjerde. Forbodet kan gjelda heile kommunen eller deler av denne, gjeldande for utmark og/eller mellom utmark og innmark.

Andre aktuelle lover

Lov om kulturminner

Sentrale paragrafer er :

§ 1. Lovens formål.

Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål.

§ 2. Kulturminner og kulturmiljøer - definisjoner.

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Etter denne lov er det kulturhistorisk eller arkitektonisk verdifulle kulturminner og kulturmiljøer som kan vernes.

§ 3. Forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner.

Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Er marken over et automatisk fredet kulturminne eller i et område som nevnt i § 6, tidligere nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke vedkommende myndighet bestemmer noe annet.

§ 4. Automatisk fredete kulturminner.

Følgende kulturminner fra oldtid og middelalder (inntil år 1537) er fredet:

a. Boplasser, huler, hellere med spor etter folk som har holdt til eller arbeidet der, hus- eller kirketufter, kirker, hus og bygninger av alle slag, og rester eller deler av dem, gårdshauger, gårds- og tunanlegg og andre bebyggelseskonsentrasjoner som stapelplasser og markeds plasser, byanlegg og liknende eller rester av dem.

b. Arbeids- og verkstedsplasser av alle slag som steinbrudd og annen bergverksdrift, jernvinne plasser, trekull- og tjæremiler og andre spor etter håndverk og industri.

c. Spor etter åkerbruk av alle slag, som rydningsrøyser, veiter og pløy espor, gjerder og innhegninger og jakt-, fiske- og fangstinnretninger.

d. Vegfar av alle slag med eller uten brolegging av stein, tre eller annet materiale, demninger, broer, vadested, havneanlegg og åreskifter, båtstøer og båt opptrekk, fergeleier og båt drag eller rester av slike, seilsperringer, vegmerker og seilmerker.

e. Forsvarsverk av alle slag som bygdeborger, skanser, voller, vollgraver, festningsanlegg og rester av dem og dessuten varder, veter o.l.

- f. Tingsteder, kultplasser, varp, brønner, kilder og andre steder som arkeologiske funn, tradisjon, tro, sagn eller skikk knytter seg til.
 - g. Steiner og fast fjell med innskrifter eller bilder som runeinnskrifter, helleristninger og hellemalinger, skålgroper, sliperenner og annen bergskurd.
 - h. Bautasteiner, kors og andre slike minnesmerker.
 - i. Steinsetninger, steinlegninger o.l.
 - j. Gravminner av ethvert slag, enkeltvis eller samlede felt, som gravhauger, gravrøyser, gravkammer, brannflakgraver, urnegraver, kistegraver, kirkegårder og deres innhengninger og gravmæler av alle slag.
- Det samme gjelder samiske kulturminner som nevnt ovenfor fra mer enn 100 år tilbake.
- Departementet avgjør i tvilstilfelle med bindende virkning om et kulturminne er automatisk fredet etter bestemmelsen her.

(for interesserte kan det nevnes at grensen ved år 1537 er satt ved reformasjonen i Norge)

Lov om havner og farvann

§ 18 2 avsnitt sier :

“Det kreves tillatelse fra kommunen til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de arbeider som er nevnt i plan- og bygningslovens § 84...”

Som kommentar til dette punktet, mener kystdirektoratet at brygger er søknadspliktige etter denne paragraf. Fortøyingsblåser vil normalt ikke være søknadspliktige, men når det blir mange i et område bør det søkes om. I regulert område, bør større grupper blåser medtas i planen, og kan for eksempel avsettes som område for “bøyehavn for småbåter”. Disse områdene bør fortrinnsvis ligge i bukter.

6. Historisk tilbakeblikk/Strandplanen fra 1972

Salg av hyttetomter utløste på slutten av 1960-tallet krav om strandplan for videre utbygging.

Strandplanen ble laget i en vanskelig tid for landbruket (før opptrappingsvedtaket), hvor inntektene var på vei ned. Den yngste brukeren var død av sykdom, og enken hadde forgjeves forsøkt både å selge bruket og å skaffe forpakter. Innføring av nytt båt/fergemøster (midsambandet) medførte nedlegging av melkerute, og følelsen av å bli satt utenfor den moderne kommunikasjon var sterk.

En kan lett forstå at brukerne ikke så noen særlig framtid for landbruket i Byre.

Etter lengre tids arbeid ble strandplanen godkjent 29 juni 1972 av Finnøy Heradstyre (kommunestyre) og endelig godkjent av Fylkesmannen 13 november 1972.

I tiden fra strandplanen ble vedtatt og fram til i dag har alle brukene skiftet eier, 2 ved generasjonsskifte (generasjonsskifte uten konsesjon) og 2 ved kjøp (generasjonsskifte med konsesjon). Det er investert betydelige beløp i bygninger, frukthager, veier og maskiner. 1 av bruka har tatt opp igjen melkeproduksjon. 3 av bruka er innvilga BU-midler til næringsutvikling. Byre er en av øyene i bygdemobiliseringsprosjektet "LivLaga"

Særbestemmelser for Byre, tillegg til særbestemmelser vedtatt av fylkesmannen, heradstyrets vedtak, utdrag fra fylkeslandbruksstyrets behandling og vedtak samt fylkesmannens godkjenning er tatt med som vedlegg.

7. Forholdet til andre planer

Kommunens arealplan

Finnøy kommune fikk sin første arealplan i 1991. Januar 1999 fikk planen sin første revisjon, som for tiden er under trykking. Forskjellene for Byre i de to planene er liten; det er satt av et område for reiselivsvirksomhet på bnr 5,6 og 7(Garvigå) og et lite område for kiosk på bnr 1 ved offentlig kai.

Ellers er arealene fordelt på areal med godkjent plan for fritidsbebyggelse og LNF (Landbruk, natur, friluftsområde) Sone II, dvs at det er tillatt med spredd boligbygging. Buøy, som også inngår i strandplanen, er avsatt til LNF Sone I.

I tillegg er det gitt rettslig bindene vedtekter :

- Strandplanen for Byre gjelder foran kommunens arealplan
- I LNF sone II områdene kan spredd utbygging av bolig- og næringsbygg tillates utenfor strandsonen (100 meters beltet).

Ved utarbeidelse,omregulering og revisjon av reguleringsplan må denne innordne seg kommunens arealplan. Arealdisponeringen i den eksisterende strandplan og kommunens arealplan kan ikke sies å være sammenfallende.

Strandplanen bruker 5 egne arealbetegnelser, arealplanen bruker 6 hovedformål for areal, nyere reguleringsplaner bruker 8 arealbruksformål.

Ut fra bruken av areal, er det nedenfor forsøkt satt opp forholdet mellom de forskjellige arealbruksformålene med utgangspunkt i de arealbetegnelsene som er brukt i strandplanen for Byre:

Arealplan	Reguleringsplan	Strandplanen for Byre
Byggeområder	Byggeområder	Hyttegrender
LNF sone II	Landbruksområder	Jordbruk, skogbruk og naturområde
Viktige ledd i kommunikasjonssystem	Offentlige trafikkområder	Spesialområde – Offentlig kai
LNF sone II	Landbruksområder	Spesialområde – Gårdstun
LNF sone II	Landbruksområder	Spesialområde – Naust (for gårder)
LNF sone 1	Landbruksområder	Jordbruk, skogbruk og naturområde
Byggeområder	Byggeområder	Båtplass/brygge

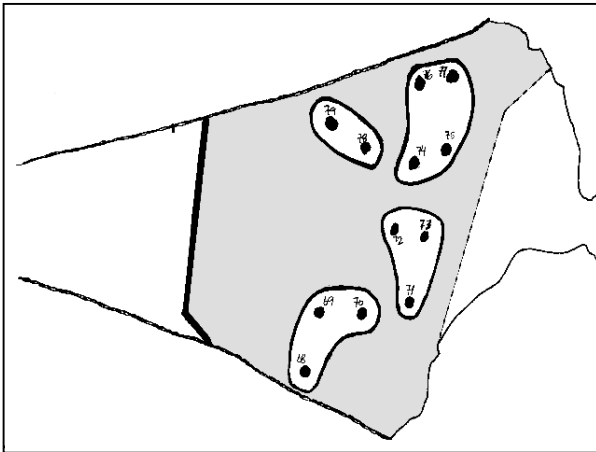
Fast planutvalg har i sitt vedtak 03.02.98 pkt. 5 sagt følgende:

- Det kan fremmast forslag til ein mindre auke fritidshus innan planområdet. Men det må finnast innan eksisterande hytteområder, ev. inntilgrensande areal som egner seg.

Begrepet hytteområde kan oppfattes som to ting, arealplanens byggeområde for konsentrert fritidsbebyggelse eller strandplanens hyttegrender. Det forutsettes i den videre planlegging at det er tatt utgangspunkt i arealplanens vedtekter om at strandplanen går foran arealplanen, og at fast planutvalg derfor sikter til strandplanens hyttegrender når de bruker uttrykket hytteområde.

Eksempel på forholdet mellom kommunens arealplan og strandplanen er vist på neste side:

Ulikhetene er gjeldene for resten av planområdet.



Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og strandplanen for Byre, Bnr 3, østre del

Tekstdelen av kommuneplanen

Tekstdelen av kommuneplanen (sist revidert 1998) er ikke juridisk bindende, hverken for kommunen eller tiltakshaverne, men er et arbeidsredskap for mål og visjoner.

Under pkt. 1.4 Sysselsetting og næringsutvikling, Målsettinger, står det:

- Næringsutvikling og sysselsetting i kommunen bør i hovudsak ta utgangspunkt i egne ressursar, både naturgitte og menneskelege.

Under pkt. 1.5 Natur, miljø og friluft, Målsettinger står det

- Utvikling, styrking og vern av det totale livs- og naturmiljøet.

- Kystsona i kommunen må bevarast som ein viktig ressurs for våre innbyggjarar. Utbygging i kystsona bør berre skje i samband med næringsutvikling og fast busetnad. På dei fleste øyane bør ein få til sambruksplanar med grunneigarane slik at folk kan ta seg ut i naturen via ordna turstier.
- Kulturlandskapet skal vernast og utviklast i tråd med dei verdiar ein legg i eit vakkert og mangfaldig kulturlandskap.

Under pkt 1.6 Hytteutbygging, Målsettinger står det:

- Det er ikkje ønskeleg med særleg meir privatisert hyttebygging i kommunen. Kommunen bør arbeide for at vi skal få meir inntekter av alle hytter og fritidseigedomar i kommunen. Nye område for hyttebygging bør lokaliserast i tilknytning til reiselivsareal med vekt på oppleving av Finnøy sin vakre natur og kulturlandskap.
- På Ombo er arealsituasjonen så god at det bør kunne tillatast ein del hyttebygging både spreidd og i felt.....
- Elles i kommunen bør nye hytter/fortetting av hytter berre kome i dei områda som vil gå fram av vedtatt arealplan. Hytter som ledd i reiselivsareal kan koma i område avsett til dette føremålet i arealplanen.

Under pkt. 1.11 Arealforvaltning, Målsettinger står det

- Ta vare på mest mogleg landbruksareal i kommunen.
- Ta vare på dei attraktive strandareala slik at desse kan vera til rekreasjon for dei noverande og framtidige generasjonar, og slik at ein del av desse areala kan nyttast til næringsverksemd som må vera ved sjøen – som t.d. havbruk og reiseliv.

Bygging er utleie av råderett og gir kapitalinntekter. Det kan derfor ikke defineres som næringsutvikling.

Økning fra ca 100 til ca 140 fritidsboliger/hytter gir større belastning både på naturmiljøet og livsmiljøet for de fastboende og eksisterende hyttebeboere. Næringsgrunnlaget for landbruk vil bli ytterligere utsatt for press.

Massiv brygge- og naust/bodutbygging bevarer ikke det lille som er igjen av kystsonen på Byre, og fratrar framtidige generasjonar muligheten til å drive næringsutvikling i denne sonen.

Turveien rundt øya støtter kommunens ønske om sambruksplaner slik at folk kan ta seg ut i naturen via ordna turstier.

Det kan diskuteres om tette hyttefelt er verning og utvikling av ett vakkert og mangfaldig kulturlandskap.

Fortetting av bygslingshytter er en økning av privatisert hyttebygging/ fritidseiendommer, men samtidig avlaster det presset for å åpne andre områder for hyttebygging.

Nye hytter/fortetting av hytter er primært tenk gjort på 3 felt i kommunen; Ramsvik og Norheimsneset på Kyrkjøy og nord for Skartveitvågen på Halsnøy (jfr arealplanen). Disse feltene er private hytteområder, og ikke landbruksområder.

Revisjonen av strandplanen med fortetting er derfor stikk i strid med målsettingene i kommuneplanen.

Kommunens næringsplan (1997-2005)

Planen slår fast at reiseliv er et av kommunens satsingsområder.

Bygslingshytter er ikke næring, men kan nok plasseres under et utvidet reiselivsbegrep. Bygslingshytter vil likevel ikke nærme seg kommunens målsetting/satsing på reiseliv, fordi det ikke innebærer økt inntekt og arbeidsinnsats for grunneier.

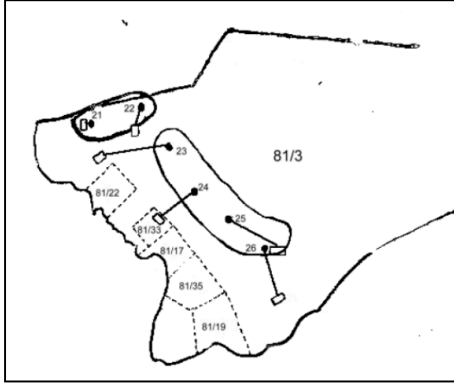
Samtidig må en kunne anta at nye bygslingshytter direkte vil konkurrere med reiselivsbygg, fordi en reduserer potensielt kundegrunnlag. I den grad hytteeiere leier ut sin hytte, vil den direkte konkurranse bli svært stor.

Revisjon av strandplanen støtter bare i liten grad målsettinger i næringsplanen.

8. Problemstillinger

Generelt

En ren revisjon av strandplanen for å samordne reell utbygging med planlagt utbygging, har problemstillinger nok i seg selv - de opprinnelige hytteområdene er endret, hyttepunkt er flyttet, det er bygget privatiserte brygger og gjerdet inn hytteområder i strid med planen. Skal revisjonen i tillegg gjøre rom for 30 nye punkt, utgjør dette en "befolkningsvekst" på mellom 30 og 44 %, alt etter om en regner med punkt fra den gamle planen som ennå ikke er utbygget. Strandplanen var forutseende på mange områder, men er desverre i alt for liten grad fulgt. En kan derfor ikke bare videreføre de gamle bestemmelsene fra strandplanen.



Plassering i forhold til planlagt plassering, Bnr 3, vestre del

Her følger en gjennomgang av det som anses som sentrale problemstillinger, og hvordan revisjonen bør utformes.

Sosiale forhold

Før-

Strandplanen var bl.a. begrunnet med behovet for sosial kontakt. Byre var et lite samfunn med relativt lite kontakt med omverdenen – det ble oppfattet som positivt å få økt folketallet, selv om det bare var for helgene/ferietiden.

Brukerne var redde for avfolkning og bruksnedleggelse (jfr pkt 5 Historisk tilbakeblikk/Strandplanen for 1972).

Det var ikke vanlig at bønder hadde arbeid utenfor bruket. Kommunikasjonen gikk i retning Stavanger, og kun på dagtid. Det var ca 14 hyttetomter (fraskilte) som erfaringsgrunnlag.

Nå-

I dag er det mer vanlig med arbeid utenfor bruket, og samtlige brukere/ ektefeller har eller har hatt arbeid utenfor Byre de siste åra.

Kommunikasjonen pr. idag gjør det lettere å ha sosiale relasjoner ut over Byre-samfunnet. Med broforbindelse vil Byre tilhøre "storsamfunnet".

Forholdet til det store antall hytteeiere er preget av at de på den ene side er inntektsgrunnlag, på den andre side leiere som ønsker å utvikle sin fritidseiendom. Dette gjør at grunneierne må styre vennskap/kjennskap slik at det ikke går ut over gårdens langsiktige interesser.

Framtiden-

??????

Det er mange eksempler på at gårdens interesser har veket (her har heller ikke kommunen fulgt opp strandplanen); bygging av uregulerte brygger, det store antallet hytter med innlagt vann, kloakk, rydding av vegetasjon, rydding/opparbeiding av stier, inngjerding av hytter/områder

Idag bor det aktivt 14 mennesker på Byre (5 familier). Om sommeren øker dette forholdet drastisk, kanskje så mye som 80 familier til på en gang. Det gjennomslittige lille lokalsamfunnet forsvinner, og en treffer ofte folk som en ikke kjenner. Dette er ingen styrking av den sosiale tryggheten (jfr. Tekstdelen til kommuplanen)

Uenighet om fortetting blandt grunneierne gir heller ikke økt sosial trygghet.

Revisjonen må derfor være så "firkanta" at grunneierene ikke må opptre som kontrollinstans, og at alle parter har et så konkret regelverk at det er lett å håndheve/forholde seg til.

Økning, spesielt hurtig, av hytteantallet på Byre vil øke fremmedgjøringen, både til stedet og mellom de fastboende og hytteeierene.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer krever at en skal ta spesielle hensyn til barn og unges interesser. Fritid er i utgangspunktet en tid hvor familien kan samles om felles interesser. En ser ikke problemstillinger som krever spesielle hensyn på dette området for Byre.

Forhold til andres rettigheter

Fra de gamle utskiftingsforretningene er det mange retter som går på tvers av eiendomsgrensene mellom gårdsbruk. Da eieren av Gnr 81 Bnr 1 annonserte revidering av strandplan/fortetting ble dette kommentert fra de andre eierne på Bnr 2,3,5,6 og 7. For å forhindre at det utvikler seg til privatrettslig strid mellom gårdsbruka, bør disse rettene sikres i plankartet ved å sørge for at de aktuelle områdene merkes som landbruksformål. Frikjøpte hyttetomter har normalt også rettigheter som vegrett/gangstrett og rett til å finne vann. Vegrettene må enten kunne sikres innenfor eksisterende veinett, eller ved at en regulerer inn veg/gangveg i plankartet.

Gjerder

I følge strandplanen skal det normalt ikke settes opp gjerder; kun ved konflikt og da etter søknad til /avklaring med fylkesmannen. Det er likevel satt opp en del gjerder.

En kan forstå at ferierende ikke ønsker beitedyr på terrassen i sommersesongen, samtidig må det være mulig å få aksept for at hyttegrendene er for store områder til at en kan akseptere privatisering og å gi avkall på utmark. Landbrukssjefen i Finnøy har i brev av 29/5 1980 til Byre Hytteforening kommentert dette, og samtidig nevnt at f.eks kjøttproduksjonen på kastrater ikke ville være til ulempe for hyttefolket.

Gjerder må være inntatt i plankartet. Det mest praktiske vil være nettinggjerder, som bør være 120 cm høye, og ha ståltråd oppe og nede. Det skal ikke være tillatt med piggråd på gjerdene mot hytter/hyttegrender. Alternative gjerdeutførelser kan være tre eller steingjerde. Andre gjerder (skifte- og jordbruk) er kun bundet av grannelov,dyrevernslov og kommunale forskifter.

På grunn av landskapspleie må det være mulig med beiting utenfor sesongen – grindene til hytteområdene skal derfor stå åpne i tidsrommet 15 september til 1 mai. Utforming av inngjerdet hyttegrend må være slik at tilkomst/turveg naturlig ledes inn i/gjennom hyttegrenden.

Det er viktig at alle parter er inneforstått med at landskapspleie med sau innebærer at bærbusker,frukttrær og blomster ikke tåler beiting.

For å unngå konfliktsituasjoner og for å sikre riktig arronderte hyttegrender må gjerdelinjene vises på plankartet. Det må presiseres at de inngjerdete hyttegrender ikke reflekterer eiendomsforhold, hverken nåværende eller framtidige. De innregulerte gjerdelinjer kan hyttegrendene sette opp dersom de ønsker det.

Dersom hytteeierne under planprosessen gir signal om at de ikke ønsker beiting i vintersesongen, må områdene som kan gjerdas inn begrenses. Dette vil også påvirke turveien/stien rundt øya.

Veier, stier og parkering

Veier og stier

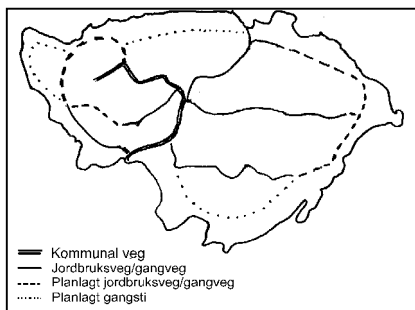
Forutsetningen for godkjenning av strandplanen, var at trafikken til hyttegrendene/områdene skulle gå utenom gårdstunene, og nødvendige gangveger/-stier skulle opparbeides av de respektive grunneiere før utbygging. Dette ble bare delvis gjort. Det har videre i ettertid vært diskusjon om definisjoner på forskjellige veier/stier.

Revisjon av planen må sørge for at tidligere regulerte gangveier/-stier blir realisert.

I den videre vurderingen er følgende definisjoner lagt til grunn:

Gangvei : Vei laget primært for gangtrafikk, likevel med så grei standard at en kan trille barnevogn. Bredde minimum 2 meter (2 barnevogner kan møtes). Kan kjøres på.

Gangsti : Sti laget for gangtrafikk. Bredde minimum 0,6 meter. Ikke kjørbær.



Prinsipp for vegnett i Byre

Det er et ønske at det blir laget et sammenhengende nett rundt øya. Ideelt sett bør dette være en gangvei, av følgende grunner:

- det vil sikre brukerne av hyttene mulighet til ukomplisert transport til hytte
- det vil sikre framkommelighet for mennesker med fysiske handikap, barnevogner m.m.
- det vil gi en entydig "hovedvei" rundt øya som forteller hvor det er greit å gå
- det vil gjøre det enklere for grunneiere å ta ut

ved/skog etc.

- det vil forenkle utarbeidelsen av kloakk og vannplan
- det vil øke brann- og sykeberedskapen
- den vil kunne brukes til sportslige aktiviteter, f.eks. jogging, sykling og riding

Denne gangveien rundt øya bør være hovedforbindelsen for gangtrafikk mellom hyttegrendene. (hjulet). Jordbruksveier og kommunal vei vil være tverrforbindelser (eiker). Fra gangveiene bør de gå gangstier til de enkelte hytter, og som forbindelseslinjer mellom gangvei/strandsone etc. Se ill.

Parkering

Parkeringsspørsmålet har kanskje først og fremst sammenheng med planene om broforbindelse. Realiseringen har trukket ut i tid, og det er uvist når og om den noengang kommer. I et framtidsperspektiv kan en likevel se andre transportløsninger som krever parkeringsplasser, f.eks. økt fergefrekvens.

Allerede i dag har noen funnet det hensiktsmessig å bruke bil til Byre.....

Store parkingsplasser støtter ikke kravet til landskapsestetikk, samtidig som en kan anta at hytteeierne vil ønske å kjøre/parkere nærmest mulig sin egen hytte. Sentrale parkeringsplasser (nær kommunal veg) kommer for nær dyrka jord, med de ulemper det gir.

Ved å la trafikken gå fram til/forbi/rundt hyttene vil hytteeierne/grendene selv vil ha et sterkt ønske om å begrense bilbruken/trafikken, samtidig som grunneieren ikke til stadighet vil få spørsmål om tillatelse til transportkjøring.

I den reviderte planen er derfor parkeringsplassene (2 stk/hytte) plassert i hyttegrendene. Bygglingskontrakter skal utformes slik at hytteeiere blir økonomisk medansvarlige for opparbeidelse og vedlikehold av vegnettet og parkeringsplasser. Plankartet må an vise den enkelte hyttes parkeringsplasser. Reguleringsbestemmelsene må sikre at parkeringsplassene blir anlagt når behovet melder seg.

Vann og kloakk

Eksisterende strandplan løser vannbehovet med takvann/cisterne. Avløpsproblematikken er løst med biologisk toalett og godkjent avløpsledning til terreng.

Dette er teorien – i praksis har over 50% av hyttene innlagt vann, noen har vannklosett og noen har bøttedo (jfr kommunens spørreundersøkelse).

En revisjon må skape ordnede forhold, som både kan kontrolleres og etterleves – FPU har i sitt vedtak om revisjon av strandplanen satt krav til avløpsplan.

Infiltrasjonsgrøfter anses uaktuelt, Byre har ikke godkjente løsmasser, og tilførsel av infiltrasjonsmasse/skifting av infiltrasjonsmasse vil kreve store inngrep.

Følgende bør være utgangspunkt for avløpsplanen:

1. innlagt vann (p.t. – takvann/cisterne, i framtida forhåpentligvis kommunalt vann)
- 2.1 biologisk toalett eller tilsvarende for bygglede hytter
- 2.2 vannklosett for utleiehytter
- 3.1 1 m³ slamavskiller for bygglede hytter
- 3.2 4,5 m³ slamavskiller for utleiehytter

Gangveien rundt øya (se pkt. Veier, stier og parkering) vil kunne være hovedtrase for kommunalt vann og samleledning for avløp. Avløp for bnr 3,5,6 og 7 vil være 3 punktutslipp i sjø, 1 på vestsiden, 1 på nordøstsiden og 1 på østsiden, alle plasser er gode resipienter i følge resipientundersøkelse.

For å opprettholde bestemmelsen i den gamle strandplanen om at hytteeierne forplikter seg til å delta i fellesanlegg for vann/kloakk må reguleringsbestemmelsene slå fast av unntaket fra deler av §65 og 66 i PBL ikke skal gjelde i planområdet.

Renovasjon

Byre har idag kommunal renovasjon. Alle skal være tilknyttet denne (lovhjemlet i Lov om forurensing). Forhold som kildesortering, hjemmekompostering etc. vil være gitt/styrt av kommunale regler/forskrifter.

Bygningsestetikk

Finnøy kommune sette krav til bygningers utforming, bl.a. møneretning, taktype, – dekke og -vinkel, byggehøyder, materialvalg osv. Videre er det et ønske at hytter skal underordne seg stedets naturlige preg/terreng. Dette er og nedfelt i den eksisterende strandplanen.

Disse krav må formuleres i reguleringsbestemmelsene og det må utarbeides fargekart over godkjente fargevalg. Dette vil gjøre det enklere for utbygger/hytteeier/kommune å håndheve/etterleve bestemmelsene.

For å øke den aktive medvirkningen, kan det være bra om f.eks. hytteforeningen for Byre utarbeider forslag til fargekart.

Landbruk

Utygging av bygslingshytter har hatt følgende effekt for landbruket i Byre:

- Verdien av bygslingsavgiftene vanskeliggjør overtakelse/kjøp p.g.a. stor arveavgift/høy pris. Verdien overføres bare delvis/i svært liten grad til ny bruker.
- Beitebruk i utmark/beite er redusert.
- Økt tråkk i innmark.
- Bedre økonomi for eieren, ikke nødvendigvis for brukeren

Landbruket er arealforvalter og matprodusent, og bonden har et ansvar for å synliggjøre disse oppgavene som han i dag får tilskudd for å utføre.

Revisjonen må derfor gripe tak i problemstillinger som gjør møtet mellom by og land harmonisk.

Ved å gjerde inn hyttegrendene kan en skjerme hytteeierne for beitedyr i hyttesesongen, samtidig vil området fortsatt kunne disponeres utenfor sesongen. For sau, som stort sett går ute hele året, er dette en bra avlastning. Sauen er også en utmerket landskapspleier. Turnett rundt Byre vil styre trafikken, og redusere usikkerheten ved hvor folk kan gå (jfr friluftsløven). Ved disse to tiltakene (inngjerding og turnett) kan det være mulig å tilby opplevelse av kulturlandskap uten beitedyr. Dette vil gjøre det lettere å ferdes for de som er redde for beitedyr, eller har hund.

Det er i dag, så langt en kan se, forståelse for at jordbruksdrift medfører kjøring av husdyrgjødsel, slått, sprøyting av frukt-tre osv. Denne forståelsen bygger delvis på at de som har hytte her, har vært her lenge og delvis på at den eldre generasjon tradisjonelt har en sterke tilknytning til landbruket. Alle signaler i samfunnet tyder på at store deler av de yngre generasjoner ikke nødvendigvis har samme forståelse.

Dersom revisjonen medfører fortetting, vil presset på landbruket øke. Hyttegrendene øker i størrelse, trafikken øker, og sjanse for "kollisjon" mellom urbane ferieverdier og jordbruksdrift kan bli stor.

Næringsgrunnlaget i Byre er i hovedsak landbruk, og en eventuell fortetting må derfor underordne seg landbruket. Nye hytter må plasseres langt fra jordbruksareal.

Råderetten for bygslingspunkt

I strandplanen med særbestemmelser er det sagt at festeren ikke har rett til å hogge tre på tomten.

Denne regelen har av mange (også bnr 3) vært litt misforstått; grunneieren har endt opp som forvalter av plan og bygningsloven (at hyttegrendene skal være naturtomter og at vegetasjonen skal spares), og ikke bare en eier av skog.

Grunnlaget for at festeren ikke skal ha rett til hogst, er kun økonomisk, dvs at planleggerene har sett for seg at grunneiere med planteskog i hytteområdet selv skulle beholde verdien av skogen. Realerdien av vedskog var også høyere på den tiden, og dette har nok også støttet opp om hvem som skulle ha retten til skogen på de bygslede punkt.

En revisjon må derfor klargjøre dette punktet – der hvor det ikke er planteskog må kommunen ha ansvaret for hva som hogges ut fra bestemmelsen om å skåne vegetasjonen i planområdet, så kan grunneier og fester diskutere vedpriser etterpå.

Som forslag på hvordan kommunen kan forvalte reguleringsbestemmelsene i forhold til skåning av vegetasjon, kan kommunen avsette en dag i året hvor de går rundt og godkjenner forslag til plukkhogst. En slik praksis vil og gi kommunen mulighet til å være en serviceyter som kan svare på plantekniske spørsmål, og samtidig lettere kunne oppdage brudd på regulerings-bestemmelsene.

For områder utenfor nærområdet til den enkelte hytte, vil bla skoglovens §'er om verneskog styre avvirkning.

Der hyttene ligger i/nær planteskog, vil det sannsynligvis være fornuftig å reguleringsbestemme at § 50 i lov om skogbruk og skogvern skal gjelde, men dette er et spørsmål de aktuelle grunneiere må ha en løsning på.

Skal bestemmelsen om verving av vegetasjon og naturtomter videreføres, må det presiseres hva det innebærer, f.eks. at anlegg av hage med "fremmede planter" ikke er i tråd med nåværende bestemmelser. Beplantning av sykdomsbærende planter som Cotonaster (bærer av pærebrann) må unngås.

Fortetting i forhold til råderetten kan gi store negative utslag i/nær planteskog.

Tomteutnyttelse/hyttestørrelse

Dette punktet ble ikke tatt med i strandplanen fordi kommunen den gang praktiserte en regel om maksimum 75 m² bebygget areal under tak.

Da denne praksisen forsvant, sto planen uten noen begrensning i det hele tatt. Dette har resultert i at flere hytter har økt i størrelse. Det er og bygget hytter som bærer preg av 2 generasjons bruk (to enheter).

Begrepet grad av utnyttning er vanskelig å bruke på bygslingspunkt, og det blir ikke riktig å ta utgangspunkt i hyttegrendene. Enkleste løsning blir da en generell arealbegrensning for hytter.

Tomtefesteloven beregner et areal på 1 mål ved innløsning i de tilfelle det ikke er nevnt noe areal i kontrakten – dette gjelder sannsynligvis alle de eldre kontraktene (jfr. pkt 5 Historisk tilbakeblikk/Strandplanen fra 1972). De siste festekontraktene som er inngått har satt en størrelse ved innløsning på 0,5 mål. Ved å sette maks areal til 100 m², gir dette en grad av utnyttelse på henholdsvis 10 og 20%BYA, som er svært høyt til å være hyttetomt (jfr. veileder

om grad av utnytting fra miljøverndepartementet – tabell 1 og 2). Grensen på 100 m² vil og være med å redusere muligheten for at hytter som er ment som en enhet, utvikler seg til to.

Et maksimum på 100 m² bebygget areal inklusive terrasse og bod vil være passe. Bestemmelsen om at uthus kun kan bygges sammen med hytten må fortsatt gjelde.

Denne regelen, som må gjelde alle hytter innenfor arealformål fritidshus, vil ikke være en begrenning i forhold til den gamle strandplanen hvor en praktiserte 75m²-regelen.

Strandsonen

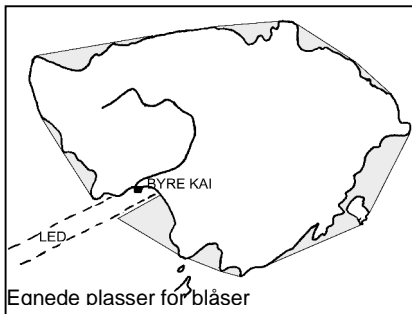
En av grunnene til at hytte på Byre er populært, er nærhet til sjøen og strandsonen. Strandsonen er samtidig en spesielt sårbar sone, og det er innført generelt byggeforbud i Norge i 100-meters beltet. All utnyttelse av strandsonen bør derfor være veloverveid og forsiktig.

Samtidig har hver hytte behov for bryggeplass.

Utgangspunktet for strandplanen i Byre var at hver hytte hadde 1 landstedsbåt. Bryggene var basert på å dekke dette behovet. God generell økonomi i Norge har endret dette bildet – nå har et større antall hytteeiere flere båter. Det er derfor naivt å tro at en kan planlegge med samme behov som ble gjort i 1972.

Strandareal er begrenset. Det er derfor ikke medtatt noen generell økning i bryggeplass (4 meter), men hver fellesbrygge bør ha landingsplass for en litt større båt (dette forutsetter av bryggene virkelig er fellesareal, og at det er et visst antall hyttepunkt knyttet til hver fellesbrygge).

En del brygger er bygget uten å ha fellesfunksjon. Det bør vurderes om disse skal sammenbygges med andre, eller på sikt fjernes, slik at fellesbryggeanlegg framstår som det var ment som.



Plankartet bør i tillegg ha med fortøyningsblåseplass til en – og det må framgå av plankartet hvilket fortøyningspunkt på brygge som tilhører hvilken hytte. Kystdirektoratet anbefaler at større samlinger av blåser for frittliggende båter blir lagt i bukter/viker eller tilsvarende jfr illustrasjon som viser egnede områder. Plankartet bør vise hvilket område hver hytte kan plassere blåser i.

Den gamle strandplanen åpnet for mulighet til å kunne bygge felles naust/naustboder, men det har ikke vært en

del av festekontrakten. Med det store hytteantallet det er i Byre idag, vil tillatelse til sjøboder medføre en urimelig høy nedbygging og forsterket privatisering av strandsonen.

En ønsker ikke å åpne for naust/naustboder.

Båtopptrekksplassene som er inntegnet i strandplanen, bør flyttes, slik at ikke strandsonen fylles opp av opptrukne båter.

Etter at el-nettet ble rustet opp, har alle hytter hatt mulighet til å få strøm. Dette har resultert i en økende mengde kai- og stily. Det bør kanskje vurderes om økende mengde belysning i strandsonen er en ønsket utvikling. Dersom det skal tillates, må det lages bestemmelser om type, plassering etc.

Foranstående viser at presset på strandsonen er stort. En fortetting vil forsterke presset på strandsonen.

Utløp av bygslingskontrakt

Tomtefesteloven som gjelder idag, og den vedtatte nye tomtefesteloven som ikke er trådt i kraft, behandler i Byres tilfelles i praksis festekontrakter som evigvarende med mindre festeren

sier opp kontrakten eller gårdene slutter å være gårdsbruk. Det kan derfor se ut som om dette ikke er en aktuell problemstilling.

Imidlertid er den siste tomtefesteloven vedtatt med knapp margin, og en ny gjennomgang av loven kan derfor raskt endre problemstillingen. Jordlovens § 9 og 12 må derfor gjelde i hele planområdet.

Dersom revisjonen også innebærer en fortetting i hyttegrendene, må plassering av eventuelle nye punkt gjøres slik at en eventuell fradeling ikke vil gjøre Byre til en "sveitserost".

Kommunikasjon

Båttilbudet

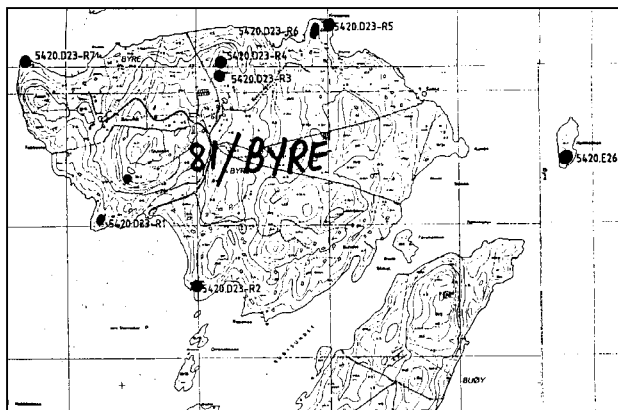
Utbygging av Byre har nok vært en medvirkende årsak til at rutetilbudet på passasjersiden mot Stavanger i dag er forholdsvis bra. Annen økning (internt i kommunen) i rutetilbudet har andre årsaker.

Samtidig som helgetrafikken styrker grunnlaget, er det et problem at fulle båter i helgene gjør at ungdom med ungdomskort som skal hjem fra skole i helgene, ikke får plass. Dette er et fylkeskommunalt/politisk problem/oppgave.

En fortetting/økning av bygslingshytter på Byre kan forsterke problemet, og det vil kanskje være en ide å sende revisjonen til høring både til Fylkets samferdselsavdeling og Rogaland Trafikkselskap AS.

Renn-Rand

Transportplanen for Ryfylke (1988) inkluderer Byre i bro/tunnelsystemet Renn-Rand. Under høringen sendte Byre hytteforening et skriv hvor de sterk gikk i mot broutløsning. Økt utbygging vil i enda større grad forskyve balansen mellom næring og fritid. Planen må inneholde løsning av denne bro/båtforbindelsen.



Registrerte fornminner på Byre

Kulturminner

Byre har en del fornminner. Noen har vært kjent lenge, noen ble registrert under utarbeidelse av strandplanen, og noen er registrert nylig.

Det er synd at disse fornminnene ikke er bedre kjent på øya, bl.a. har det medført at gravrøyser er brukt til vardebygging.

Plankartet må derfor vise alle registrerte fornminner, og retningslinjene bør si noe om respekten for dem.

Fortetting

Problemstillingen om fortetting er egentlig en oppsummering av plangjennomgangen;

- Fortetting er ikke i tråd med vurderingene til standplanen
- Det er tvilsomt om fortetting er i tråd med arealplanen
- Fortetting er ikke i tråd med tekstdelen til kommuneplanen
- Fortetting er ikke i tråd med næringsplanen (som bygslingshytter)
- Fortetting svekker de sosiale forhold
- Fortetting vil legge større press på landbruket
- Fortetting vil øke presset i strandsonen.

For de andre punktene kan en fortetting slå både positivt og negativt ut, alt etter hvilken form planen får.

I tillegg kan nevnes:

- Det kan skape større press på kommunen fra alle de som søkte og fikk avslag på hytter/bygslingshytter under siste revisjon av arealplanen.
- Det er tvilsomt om hytteeierne i Byre vil ønske en fortetting velkommen.

Dersom en skal fortette på tross av alt som egentlig taler imot, må en ta stilling til hvor stor/liten fortettingen eventuelt skal være.

FPU har uoffisielt antydnet 30 nye bygslingspunkt, som skal fordeles etter areal.

Strandplanen tar utgangspunkt i ca 1800 da, dvs hele planområdet Byre, Buøy og tilhørende holmer. Dette gir ca 15,74 da "bak" hvert punkt (1810da/115punkt), og fordeling med "lik" belastning blir da:

Gård	Areal	Antall punkt	Antall punkt ved 15,74 da	Nye punkt korrigert til sum 30	Ny plan ved fortetting
Bnr 1	480	36	30	0	36
Bnr 2	370	20	24	2	22
Bnr 3	490	17	31	12	29
Bnr 5,6,7	470	12	30	16	28
Sum	1810	85	115	30	115

Dersom en velger å gå bort fra det egentlige planområde, og bare fordele etter arealet i Byre blir det 9,57 da "bak" hver hytte med slik fordeling:

Gård	Areal	Antall punkt	Antall punkt ved 9,57 da	Nye punkt
Bnr 1	410	36	43	7
Bnr 2	240	20	25	5
Bnr 3	280	17	29	12
Bnr 5,6,7	170	12	18	6
Sum	1100	85	115	30

Bnr 3 har en del ubebygde punkt, og annonserte i 1995 revisjon av strandplanen med hensikt å flytte disse punktene. Utgangspunktet var dengang å skille bedre mellom fritidsboliger og landbruk. Dette er også utgangspunktet for denne revisjonen, enten den gjennomføres med eller uten fortetting.

9. Konsekvenser

Kommunen

Gjennomgangen av strandplanen og problemstillingene ved revisjon, har vist at kommunens planoppfølging ikke har gjort. Dette har flere årsaker, en av dem er underbemanning. Skal revisjonskravet til reguleringsplaner ha noen hensikt, må også kommunen ha kapasitet og interesse til å følge opp de reguleringsbestemmelser som danner grunnlag for de enkelte planer.

Landbruket/Grunneiere

Ansvar for oppfølging av strandplanen har også hvilt på grunneierne i Byre. Bl.a. var det en forutsetning at gangveier/stier skulle opparbeides, at bryggeplass skulle tilvises etter planen og at oppsetting av gjerder skulle godkjennes av fylkesmannen. Revisjonens reguleringsbestemmelser om rekkefølge av utbygging kan presse grunneierne til å gjøre det som blir pålagt, i den grad det skal foregå mer bygging på øya.

Andre grunneiere

Hytte-eiere (på bygslet tomt)

Hytteeierne har heller ikke alltid fulgt bestemmelsene i strandplanen. Hytteeiere må sette seg inn i nye reguleringsbestemmelser, og følge disse.

10. Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Gnr 81 Bnr 3 og Gnr 81 Bnr 5,6 og 7

§ 1 - Generelt

Området reguleres til følgende formål:

- Landbruksområde
- Kombinert område : Spesialområde Friluftsområde/fritidsbebyggelse
- Industriområde – Reiseliv
- Kombinert område : Spesialområde Friluftsområde/Industriområde - Reiseliv
- Trafikkarealer
-

§ 2 – Landbruksområde

I området som ligger utenfor strandsonen er det tillatt å oppføre bolig og næringsbygg. Ved boligbygging med mer enn 3 boliger, skal det utarbeides bebyggelsesplan. Utbygging skal ikke skje i konflikt med landbruks- og kulturinteresser.

§ 3 – Kombinert område : Spesialområde Friluftsområde/fritidsbebyggelse

1. I dette området er det tillatt å oppføre det antall enheter fritidsboliger med den plassering som framgår av plankartet.
2. Normal landbruksdrift er tillatt. Dersom det er oppsatt gjerde, skal det bare kunne beites av småfe, og kun i tidsrommet fra 1. September til 1. Mai.
3. Området skal så langt det er mulig beholde sitt naturlige preg. Planering og utgraving for hyttebygget må derfor begrenses til det nødvendige for å få en bygningsmessig tilfredsstillende løsning.
4. Trær, busker og annen vegetasjon må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av hyttebygget.
5. Ved framføring av hyttematerialer, ved o.l., skal det påses at det gjøres minst mulig skade på skog og mark. Skader i nevneverdig utstrekning må utbedres. Dersom slik skade ikke blir utbedret kan de nødvendige arbeider utføres for de ansvarliges regning.
6. Jakt er ikke tillatt innenfor planområdet.
7. Det må ikke foretas tiltak etter plan og bygningslovens § 82, 83, 84, 85, 86a, 87 og 91a uten samtykke fra grunneier og kommunen.
8. Vegetasjon ved fritidsboligene skal skånes, og felling av trær utenom byggearealet må ikke skje uten samtykke fra kommunen.
9. Framføring av elektrisk strøm og telefon skal skje i jordkabel.
10. Jordlovens § 9 og 12 gjelder i formålsområdet.
11. Skogbruklovens § 50 gjelder i formålsområdet.
12. Hver fritidsbolig skal ha to parkeringsplasser. Plassering framgår av plankart.
13. Parkeringsplasser skal anlegges før det er tillatt å medbringe bil til fritidsbolig

§ 4 – Kombinert område : Spesialområde Friluftsområde/Industriområde - Reiseliv

1. Området er ment som forbindelsesområde mellom Reiselivsområde R1 og R2.
2. Det kan ikke oppføres bygninger i området.
3. Det kan oppføres en fellesbrygge i området.
4. Jordlovens §9 og 12 gjelder i formålsområdet.
5. Skoglovens §50 gjelder i formålsområdet.
6. Det er ikke tillatt med jakt i formålsområdet.

§ 5 – Industriområde – Reiseliv

1. I dette området er det tillatt å oppføre det antall enheter utleieenheter og servicebygg med den plassering som framgår av plankartet.
2. Normal landbruksdrift er tillatt. Dersom det er oppsatt gjerde, skal det bare kunne beites av småfe, og kun i tidsrommet fra 1. September til 1. Mai.

3. Området skal så langt det er mulig beholde sitt naturlige preg. Planering og utgraving for hyttebygget må derfor begrenses til det nødvendige for å få en bygningsmessig tilfredsstillende løsning.
4. Trær, busker og annen vegetasjon må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av hyttebygget.
5. Ved framføring av materialer, ved o.l., skal det påses at det gjøres minst mulig skade på skog og mark. Skader i nevneverdig utstrekning må utbedres. Dersom slik skade ikke blir utbedret kan de nødvendige arbeider utføres for de ansvarliges regning.
6. Jakt er ikke tillatt innenfor formålsområdet.
7. Det må ikke foretas tiltak etter plan og bygningslovens § 82, 83, 84, 85, 86a, 87 og 91a uten samtykke fra grunneier og kommunen.
8. Vegetasjon ved bygningene skal skånes, og felling av trær utenom byggearealet må ikke skje uten samtykke fra kommunen.
9. Framføring av elektrisk strøm og telefon skal skje i jordkabel.
10. Jordlovens § 9 og 12 gjelder i formålsområdet.
11. Skogbruklovens § 50 gjelder i formålsområdet.
12. Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser. Plassering framgår av plankart.
13. Parkeringsplasser skal anlegges før det er tillatt å medbringe bil til boenhetene.

§ 6 – Trafikkarealer

1. Gangveier må være ferdig anlagt før det tillattes oppsatt flere fritidsboliger.
2. Veier i området er åpne for almen ferdsel
3. Eventuelle veiskjæringer og –fyllinger skal tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 7 – Bebyggelsen - Fritidsboliger

1. Hytte og uthus skal legges under samme tak, og bare i 1 etasje, og må planlegges med et tiltalende utseende og avpasses harmonisk til omgivelsene og annen tilliggende bebyggelse. For punkt med skrånende terreng (pkt x,x,x,x) kan bebyggelsen terraseres for lettere å kunne avpasses harmonisk med omgivelsene.
2. Maksimum bebygget areal inklusiv terrasser og boder er 100 m².
3. Terrasser skal være vist på situasjonskartet som følger byggesøknaden for fritidsboligene, selv om de ikke skal oppføres samtidig.
4. Takform skal være sadeltak og maksimal høyde fra o.k grunnmur til gesims 2,60 meter. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 100 cm, og helst ikke være mer en 40 cm. Maksimum gjennomsnittelig grunnmurshøyde skal ikke være over 50 cm.
5. Møneretningen skal være langs terrengkoter/parallelt med strandlinjen.
6. Annet fasademateriale over sokkel enn tre og naturstein tillates ikke.
7. Materialvalg skal underordne seg områdetets naturpreg. Taktekking utføres av tekningsmaterialer med matt eller mørk virkning.
8. Farger skal underordne seg områdetets naturpreg. Det skal brukes farger godkjent i fargekart utarbeidet for planområdet.
9. Bebyggelsen skal holdes i god hevd og hytteeieren plikter å holde god orden omkring hytten. Hytteeierne skal opptre hensynsfullt og ikke sjenere omgivelsene med røyk, larm, lukt, eller på annen måte. Hytteeierene er ansvarlige for de skader som blir påført området av de personer som oppholder seg i hytten med hans tillatelse.

§ 8 – Hygieniske forhold for fritidsboliger

1. Inntil Byre får kommunalt vann, skal vannforsyningen løses ved hjelp av sisterne og takvann. Den enkelte hytteeier fører tilsyn med sitt drikkevann.
2. Det er ikke tillatt å bore etter grunnvann.
3. Hyttene skal være tilknyttet avløp i h.h.t. avløpsplan for Byre.
4. Fritidsboligene skal være tilknyttet kommunal renovasjon.
5. Hyttene skal være utstyrt med biologisk toalett.
6. Kjemisk- og vannklosett tillates ikke brukt.

7. Plan- og bygningslovens § 65 andre, tredje og fjerde ledd, og § 66 nr. 2 andre ledd siste punktum gjelder for fritidsbolig i planområdet.

§ 9 – Strandsonen

1. Det kan bygges fellesbryggeanlegg i h.h.t. plankartet.
2. Det enkelte punkts bryggeplass (maksimum 4 meter) framgår av plantegning.
3. Eventuell plassering av fortøyningsblåser framgår av plankartet.
4. Det kan ikke settes opp fellesnaust/sjøboder.

§ 10 – Gjerder

1. Det kan settes opp gjerder mellom landbruksområdet og naturområde/fritidsboligområde.
2. Gjerder skal utføres i
 - a. netting, være minimum 120 og maksimum 140 cm høye, og ha ståltråd oppe og nede. Det er ikke tillatt med piggråd.
 - b. Tre, være minimum 120 og maksimum 140 cm høye, og med 3-4 liggende plank. Det er ikke tillatt med piggråd
 - c. Steingjerde etter stedlig byggeskikk.
3. Gjerdetyperne a og b er vist i plankartet. Gjerdetype c kan erstatte gjerdetype a og b etter tillatelse fra grunneier.
4. For alle gjerdetyper er det tillatt å benytte el-gjerde/støm på toppen og på den side som vender vekk fra hytteområdet.

§ 11 – Kulturminner

1. Funn av mulige kulturminner ved opparbeidelse i planområdet skal omgående meldes til arkeologisk museum i Stavanger, og arbeidet stoppes.

11. Andre retningslinjer

12. Vedlegg

Særbestemmelser for hyttebebyggelse på Byre i Finnøy kommune

Plan og Tomteområde.

1. Innen hyttegrenda kan bare oppføres hytter i det antall med den plassering som det fremgår av hytte-planen i M - 1:2000 datert mai 1971, og godkjent av bygningsråd datert 28-04.1972
2. Området skal så langt det er mulig beholde sitt naturlige preg og planering, utgraving for hyttebygget må derfor begrenses til det absolutt nødvendige for å få en bygningsmessig tilfredsstillende løsning.
Trær, busker og annen vegetasjon må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av hyttebygget.
3. Ved fremføring av hyttermaterialer, ved ol. skal det påses at det gøres minst mulig skade på skog og mark. Skader i nevneverdig utstrekning må utbedres. Dersom slik skade ikke blir utbedret kan de nødvendige arbeider utføres for de ansvarliges regning.
4. Grunneieren har rett til å plante skog og drive eventuell senere skoghogst i området. Dette vil skje ut fra hensynet til hyttebebyggelsen og hyttemiljøet. Jakt er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdet.
5. Gjerde med piggråd er ikke tillatt.
6. Vegetasjonen på tomte skal skånes, og felling av trær utenom byggearealet må ikke skje uten samtykke fra grunneier eller den han delegerer slik myndighet.
7. Det må ikke anlegges kraft- eller telefonlinje eller foretas utgravinger eller oppdeminger i anledning vannforsyning uten samtykke av bygningsråd og grunneier. Elektrisk strøm skal innen hyttaområdet føres i jordkabel.

Adkomst.

8. Adkomsten til den enkelte hytte framgår av plan, og det er ikke tillatt å opparbeide andre, forbindelsesveier som strider mot denne uten tillatelse at grunneier og bygningsråd.
9. Grunneier anviser adkomst til hver hyttetomt.

Båtplass.

10. I festekontrakt skal bortfester/selger sørge for at båtplass anvises på et av de stedene angitt på hytteplan.

Bebyggelsen.

11. Hytte og uthus skal legges under samme tak, og i bare 1 etasje og må planlegges med et tiltalende utseende og avpasses harmonisk til omgivelsene og annen tilliggende bebyggelse. Takform skal være sadeltak og maksimal høyde fra o.k. grunnmur til gesims 2.60 m. Grunnmurshøyden må ikke overstige 100 cm. og helst ikke være mer enn 40 cm.
12. Annet fasademateriale over sokkel enn tre og naturstein tillates ikke uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet.
13. Materialvalg og farge skal underordne seg områdetets naturpreg. Takteking utføres av tekningsmaterialer med matt eller mørk virkning.
14. Bebyggelsen skal holdes i god hevd og hytteeieren plikter å holde god orden omkring hytten. Hytteeierne skal opptre hensynsfullt og ikke sjenere omgivelsene med røyk, larm, lukt eller på annen måte. Hytteeierne er ansvarlige for de skader som blir påført området av de personer som oppholder seg i hytten med hans tillatelser

Hygieniske forhold.

15. Vannforsyningen løses ved hjelp av sisterne og takvann. Den enkelte hytteeier skal selv føre tilsyn med sitt drikkevann. Viser det seg ved nærmere undersøkelser å finnes egnet grunnvann kan dette benyttes for større områder.
16. Klosett og søppeldestruksjon.

I hver enkel hytte innstilleres kompostanlegg (clivus). Hytteeieren skal selv føre tilsyn med at kompostanlegget fungerer tilfredsstillende.

Avfall som ikke kan nedbrytes biologisk skal bringes til de anviste søppelplasser på den enkelte eiendom. Grunneieren skal mot en årlig avgift påse at søppelplassene til enhver tid holder forsvarlig standard.

Ved en eventuell ordning med kommunal bosstømming av fellesanlegg i hytteområder, er hytteeierne pliktig til å delta i en slik ordning.

Vannklosett tillates ikke brukt uten vedtak om full sanitær utbygging av større områder. Kjemisk klosett tillates ikke brukt.

Ved en eventuell ordning ned organisert tømming og f. eks. kommunal tankhenting av klosettinnhold, kan tørrklosett nyttes.
17. Avløpsvann

Hytteeierne er forpliktet til å legge tett avløpsledning fram til område hvor tilfredsstillende infiltrasjon kan oppnås.

Generelt.

18. Hytteeieren er økonomisk forpliktet til å delta i utbygging av de former for felles anlegg for kloakk, renovasjon og vannforsyning som grunneier, bygningsråd og helseråd måtte kreve.

19. Grunneieren forplikter seg til i alle kontrakter om feste eller salg av hyttetomter å innta bestemmelser om at fester eller kjøper skal være bundet til disse vedtektene. Et eksemplar av vedtektene skal følge feste/kjøpekontrakten og tinglyses sammen med denne.
20. Bygningsråd eller helsestyre kan etter tilråding fra grunneier dispensere fra disse regler når det er særskilte forhold som tilsier dispensasjon, og det foreligger søknad.
21. Før noe arbeid igangsettes må det foreligge godkjenning fra bygningsrådet i Finnøy kommune. Byggeommeldelse innsendes sammen med nødvendige tegninger og situasjonskart i 2 eksemplarer.

Tillegg til særbestemmelser – Fylkesmannen i Rogaland

RFU. 1624/72

A.470.2

WH/EV

FINNØY KOMMUNE - STRANDPLAN FOR GNR. 81, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, BYRE, BUØY MED TILHØRENDE HOLMER.

I medhold av § 9 nr. 5 i lov om planlegging i strandområder av 10. desember 1971 har fylkesmannen i brev av i dag til Finnøy bygningsråd godkjent ovennevnte strandplan med tilhørende særbestemmelser. Til særbestemmelsene medtas:

- A. Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt. Fylkesmannen kan imidlertid hvor det er nødvendig å unngå konflikt med den jordbruksmessige drift godkjenne gjerde etter nærmere utarbeidet plan som en fellesløsning for grupper av hytter.
- B. Rydding og opparbeidelse av stier og veger for sikring av adkomst som planen forutsetter tilligger grunneier for de respektive eiendommer.
- C. Adkomst sikres før hyttebyggingen finner sted.
- D. Vegetasjon i nærheten av hyttene må ikke fjernes på en slik måte at hyttene framtrer ugunstig i landskapet.
- E. Eventuelt oppføring av naust bør kunne skje på de anviste områder for "båtplass med opplagsplass" hvor naustmiljø eventuelt fellesnaust bør kunne etableres slik planen forutsetter. Tillatelse kan gis for hvert enkelt område av fylkesmannen i h.h.t. strandplanlovens § 12 3. ledd.
- F. Vannledning tillates ikke ført inn i hyttene før godkjent avløpaledning er anlagt.
- G. Avløp fra utslagsvask må besørges tilfredsstillende infiltrert i grunnen.
- H. Hvis elektrisk strøm er tilgjengelig vil fylkesmannen anbefale bruk av en type elektrisk klosett (biologisk-eller forbrenningsklosett).
- I. Hyttene skal plasseres, og grunnmurhøyde fastsettes av kommuneingeniøren.
- J. Kommuneingeniøren kan foreta mindre justeringer i detaljplasseringen av hyttene dersom dette medfører landskapsmessig gunstigere løsning.

- K. Endringer av den godkjente strandplan med tilhørende vedtekter må godkjennes av fylkesmannen (strandplanlovens § 12).

Følgende hyttepunkt utgår av planen: nr. 1, 2, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 50, 51, 55, 61, 84 og 85.

Stavanger, den 13 nov 1972
FYLKESMANNEN ROGALAND

Kommunestyrevedtak strandplanen

Utskift av møtebok

for Finnøy heradstyre

i møte den 29.juni 1972

Av 25 medlemmer var 25 til stades

Sak 91 . HYTTEPLAN FOR BYRE.

Finnøy

Bygningsråd har i sak 15/72 behandla hytteplan frå grunneigarane på Byre over øyane Byre og Buøy i Finnøy kommune, og gjort dette vedtak:

Finnøy Bygningsråd finner slik planan i dag foreligger med en del merknader å kunne tilrå overfor fylkesmannen at denne godkjennes som strandplan for øyene Byre og Buøy med småøy i Finnøy kommune, i henhold til §9 i lov om planlegging i strandområder.

Godkjenningen er gitt under følgende forutsetninger:

1. Hyttene nr.15, 16,17,18,19,20,84 og 85 bør etter jordstyre/fylkeslandbruksstyre gå ut av planen. Hytte nr 82 rår jordstyret flyttet ca 20 m mot øst.
2. Det må opparbeides gangvei fra kaien og vestover fram til gnr.81 bnr.5 og 6 slik jordstyre/fylkeslandbruksstyre har skissert
3. Bygningsrådet vil kreve en ferdig utarbeidet plan over el. forsyning og eventuelt telefonlinjer, før at arbeidet med disse igangsettes. Innen hytteområde skal disse føres i jordkabel.
4. Buøy og tilgrensa småholmer beholdes ubebygget.
5. Særbestemmelsene for hyttebebyggelse på Byre , punktene 1 til 21 må gjøres bindende for utbyggingen.
6. Det bør sentralt ved kai avsettes plass for servicetiltak som f. eks. kiosk o.l.
7. Bygningsrådet vil forbeholde seg rett til fremtidig korreksjoner av planen, dersom dette viser seg nødvendig med hensyn til bebyggelse, sanitære forhold og utnyttingsgrad.
8. En bør forsøke å utbygge området samlet fra noen få kanter, slik at dekking av el. kraft og ev. telefon kan skje suksessivt.
9. Størrelsen på parsellene som skal utbygges bør begrenses til 500 - 600 m2.

Formannskapet har ikkje noko å merkja til Bygningsrådet sitt vedtak og tilrår hytteplanen, med unntak av pkt. 4 og pkt. 9.

Punkt 4 gjer formannskapet vedtak om skal lyda:

"Tilgrensa småholmar til Byre vert halde ubebyggt, med unntak av Buøy."

Punkt 9 gjer formannskapet framlegg om skal lyda:

"Storleiken på parsellane som skal utbyggjast bør verta vurdert kvar for seg."

Vedtak.

Kjell Ims kon med framlegg om at det vart stemt over Bygningsrådet sitt vedtak.

10 stemte for dette framlegg. Formannskapet si tilråding vart vedteke med 14 røyster.

Ola R. Byre gjekk fra som ugild i denne sak.

Utdrag fra fylkeslandbruksstyrets behandling og vedtak

Sak nr. 210/72 Rogaland Fylkeslandbruksstyre

Utdrag av skriv til Rogaland Fylkeslandbruksstyre dagsett 22. Des 1971 frå grunneigarane i Byre:

“Me vil beda det vyrde fylkeslandbrukstyret om å vurdera denne saka, og om moglegt leggja vekt og på vårt syn.

Jordstyret har tilrådt på det grunnlag at me skal berre leiga burt tomtene. Dette finn me heller ikkje rett, grunna dei spesielle tilhøva her.

Me vil oppatt peika på at samfunnet jar gjenge oss heilt forbi når det gjeld rutesamband i framtida. Dette ferjenett som nå tek form i Ryfylke vil sjølv sagt føra med seg heil omlegging av all samferdsla. Men me er utanom, og me ser inga moglighet for brukbare kommunikasjonsar i framtida. Sjølv vår mjølkeleveranse er i fare, då det er lite truleg at der kan haldast oppe ei mjølkerute berre for Byre-Bokn. Bruka på Byre er små og skrinne. Her er og mykje kupert sjølv sett etter Vestlandsmålestokk. Dette er grunnen for at me har gjenge så sterkt inn for hagebruk. Men nå hold me på og dett ut der og. Fraktene er så høge at me har måtta slutta med den eine produksjonen etter den andre. Sjølv for frukta, som er vår hovudproduksjon er fraktkostnaden så stor at det er ein stor handikapp for oss. Resultatet av alle desse handikapp er at våre barn reiser; etterkvart dei blir konfirmert, og. prøver me og forpakta burt eller selja eigedomane er der ingen som vil ha dei.

Grunna alt dette ser me det som ein stor urett at der blir lagt steinar i vegen for oss når me vil utnytta dei goder som veks fram av denne triste utviklinga.

Me er klår over at burtleiga kan føra oss ut i store urimelegheter skattemessigt sett. Men det verste er at der blir store vanskar ved skifte av eigar ved til dømes generasjonsskifte. Dette vil verka serleg gale her hjå oss der desse vanskar er store nok frå før.

Me må så sterkt me kan beda om at dette atterhald blir teke burt.”

Sak 210/72 Rogaland Fylkeslandbruksstyre

Fylkeslandbruksstyrets vurdering og vedtak :

Styremedlemene Tolleiv Gjedrem og Karl Wohlgefahrt hadde saman med heradsagronom K. Ims og fagassistent Joar Oltedal synfaring på Byrw den 14.3.1972. Judith Vormeland, Olav O. Byre, Olav Vervik og Ola R. Byre møtte under synfaringa.

Fylkeslandbruksstyret :

Øya Byre er på om lag 1900 dekar. For heile dette arealet er det laga ein hytteplan som gjev plass for 100 hytter. Utrekna pr. hytte på øya vert det såleis eit areal på 18 dekar. Dette er ikkje særleg høg tettleik i eit hytteområde, men Fylkeslandbruksstyret meiner likevel at hyttetalet kan vera i høgaste laget slik dei produktive areala ligg på øya og med den fruktproduksjonen brukarane har lagt opp til. Ein har likevel kome til at det ikkje etter reglane i jordlova kan vera rett å gå inn for ein generell reduksjon av hyttetalet i planen. Ein av grunnane til dette er at Fylkeslandbruksstyret reknar med at ei stor utbygging på Byre kan føra til auka samferdsle som og vil koma dei fastbuande til gode. Særleg gjeld dette i sumarhalvåret då det auka båtsambandet vil vera til hjelp for bøndene når dei skal levera produkta sine frå gartneri og frukthagar. Det er her laga ein hytteplan for eit område som etter Fylkeslandbruksstyret si vurdering er naturleg å planleggja under eit. Det ville i slike høve vere ynskjeleg at det vart danna eit grunneigarlag for felles utnytting av dei fritidsresursene som finns på øya. Då ville ein kunna plassert hyttene på den mest tenlege plassen sett i ein større samanheng uavhengig av eigedomsgrensar, og ein ville unngått den spreinga av hyttene over heile øya som på lang sikt kan føra til store ulemper for landbruket.

Sjølve planløyisinga ber då og tydeleg preg av at planleggjarane har vere bundne av eigedomstilhøva. Særleg er dette tydeleg vest på øya. Her er den naturlege vegen og ut frå landbruksmessige omsyn frå kaien gjennom pærehagen til Olav O. Byre og over Olav Vervik sin eigedom og vidare fram til Judith Vormeland sitt bruk. Under synfaringa gav alle dei grunneigarane som kjem inn her uttrykk for at denne gangvegen kunne realiserast og dette er såleis ein føresetnad for Fylkeslandbruksstyret si vidare behandling av dei enkelte hyttene i denne delen av planområdet.

Når vegen fram til gr.nr. 81, br.nr. 5 og 6 nå kan gå utanom det vesentlege av dei produktive areala på øya og utanom gardstuna kan Fylkeslandbruksstyret godkjenna alle hyttene på gr.nr. 81, br.nr. 5 og 6 med unntak av nr. 15, 16, 17, 18, 19 og 20 som og grunneigarane i dok nr. 13 har sagt seg villige til å ta ut or planen. Desse hyttene ligg inne i eigedomen på ein uheldig måte.

Elles på denne eigedomen er Fylkeslandbruksstyret i tvil om hyttene med nr. 10, 11, 12, 13 og 14 som 6g ligg inne i produktive areal bør godkjennast. Men då desse lettare kan knyttast til gangvegen sør-vest på øya vil ein likevel ikkje be om at desse blir tekne ut or planen.

På Ola R. Byre sin eigedom må Fylkeslandbruksstyret be om at hyttene 84 og 85 som etter styret si vurdering ligg inne i beiteareala på bruket på ein uheldig måte går ut or planen. Nr. 82 må flyttast etter Jordstyret si tilvising.

På denne eigedomen er elles Fylkeslandbruksstyret i tvil om det er rett å godkjenna hyttene med nr. 94, 95 og 95 som både ligg relativt nær tunet og inn til - og delvis mellom - ein frukthage og beiteareal. Ein har likevel kome til at ulempene av desse tomtene ikkje er større enn at dei kan godkjennast etter reglane i jordlova.

Med omsyn til hyttene som er plasserte på Olav Vervik og Olav O. Byre sin eigedomar ligg dei jamt over på lite produktiv mark og i relativt god avstand frå tun og produktive område og Fylkeslandbruksstyret har difor ikkje noko å merka til del planlagde hyttene på desse eigedomane.

§ 1 i jordlova syner at tilhøva skal leggjast slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell kan nyttast på den mest tenlege måten for samfunnet og dei som har yrket sitt i jordbruket. Etter Fylkeslandbruksstyret si vurdering er det for dei som har yrket sitt i jordbruket meir tenleg at areal som kan brukast til hytteføremål blir festa bort enn frådelt ved sal. Ved ei slik utnyttingsform vil eigedomane få varige inntekter av areal som i dag er lite produktivt, og hyttene på Byre kan dermed vera med å sikra arbeidsplassene og dermed fast busetnad på øya på lang sikt. Fast busetnad på øya må etter det styret kan sjå og vera ein stor føremon for dei som skal på ferie til Byre.

Styret meiner elles at bortfeste er å føretrekkja framfor sal og fordi del fastbuande då får meir hand over arealutnyttinga i framtida. Dei ulempene som gardbrukarane vil få av hyttefolka vil demed truleg bli monaleg reduserte.

Areal som kan nyttast til hyttebygging er ein viktig resurs på gardane i Ryfylke. Dersom hyttetomtene blir festa bort vil det vera med å bedra dei driftsøkonomiske tilhøva på bruka på lang sikt. Fylkeslandbruksstyret kan ikkje sjå at det etter § 55 i jordlova kan vera rett å dela frå gardane på Byre den delen av driftsgrunnlaget som finst. i utmarka og må difor nekta arealet frådelte. Ein ser det likevel som positivt at tomtene blir festa bort.

Styret er merksam på at bortfeste i visse høve kan føra til vanskar ved overføring av eigedomane og ein har merka seg det grunneigarane har peika på i dok. nr. 1 og dok. nr. 13. Ein kan likevel ikkje sjå at det her har kome fram opplysningar som tilseier at delingsprinsippet i § 55 i jordlova bør fråvikast. Alle dei føremonane eigarane meiner hyttebygging på Byre fører med seg vil etter styret si vurdering bli stetta like godt anten tomtene blir festa bort eller frådelte ved sal.

På desse grunnlaga gjer Fylkeslandbruksstyret slikt

VEDTAK:

1. Fylkeslandbruksstyret kan godkjenna hytteplanen på Byre dagsett mai 1971 dersom hyttene 15, 16, 17, 18, 19, 20, 84 og 85 blir tekne ut or planen og vegen fram til gr.nr. 81, br.nr. 5 og 6 blir ordna slik det er peika på ovanfor.
2. Fylkeslandbruksstyret nektar i medhald av § 55 i jordlova - jfr. § 1 - frådeling av hyttetomtene i hytteplarnen for Byre dagsett mai 1971.
3. Fylkeslandbruksstyret godkjenner bortfeste av dei hyttetomtene som ikkje er nemnde under punkt 1 frå eigedomarne gr.nr. 81, br.nr. 5 og 6, gr.nr. 81, br.nr. 2, gr.nr. 81, br.nr. 3 og gr.nr. 81, br.nr. I.

Fylkesmannens godkjenning av strandplanen

Finnøy bygningsråd

4160 JUDBERG

Deres refl

Vår ref.

Dato

1624/72/WH/EV/470.2

13. november 1972

**FINNØY KOMMUNE - GODKJENNELSE AV STRANDPLAN ETTER § 9
I LOV OM PLANLEGGING I STRANDOMRÅDER.**

Byre og Buøy dekker et areal på ca. 1500 da. Av dette er ca. 300 da. innmark og ca. 600 da. skogsareal.

På Byre finnes der i dag 14 hytter. Planen slik den er vedtatt i kommunestyret inneholder bl.a. 91. Dette vil gi totalt 105 hytter.

Det areal som innen planområdet har friluftsmessig betydning anslås til 1200 da.

Opprinnelig plan inneholdt i alt 99 nye hyttepunkt. Fylkeslandbruksstyret har forlangt 8 punkt fjernet av driftmessige grunner.

Fylkesfriluftsnemnda har ved behandling av planen pekt på at Buøysundet har spesielle friluftsmessige kvaliteter og herav antydnet at punktene 50, 51, 55 og 61 blir fjernet. Videre synes nr. 1 og 2 å ha noe uheldig landskapsmessig beliggenhet.

Forholdet mellom utbyggingsområdene i planen (hyttegrendene) og øvrige utmarksarealer i planområdet står i et avpasset arealmessig forhold. Utnyttelsesgraden (antall hytter i forhold til utmarksarealene) er ca. 1 hytte pr. 12 da., hvilket antas å være en hensiktsmessig utnytting for en strandplan av denne type.

I medhold av strandplanlovens § 9 nr. 5 godkjenner fylkesmannen strandplan for Byre, Buøy med tilhørende holmer under

gnr. 81 bnr.	1,	Olav O. Byre	
“	“	2,	Ola R. Byre
“	“	3,	Olav Vervik
“	“	4 og 5,	Judit Vormeland.

Utbyggingsområder er de områder på Byre som er vist på plan datert mai 1971 med signatur "Prosjektert hytte ned nærområde".

Unntatt fra planen er punktene 15, 16, 17, 18, 19, 20, - 84 og 85 av landbruksmessige grunner. Punktene 1, 2, 50, 51, 55 og 61 av friluftsmessige og landskapsmessige grunner.

De øvrige arealer innen planområdet blir å betrakte som jordbruk-, skogbruk- og natur/friluftsområder som forutsettes i det vesentlige å få samme bruksform som den nåværende.

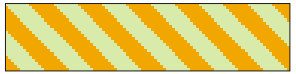
I tillegg til de oppstilte særbestemmelser har fylkesmannen stilt endel vilkår som framgår av den godkjente plan. Planen bes kunngjort i henhold til strandplanloven.

Et eksemplar av planen med vedtekt og beskrivelse beholdes hos fylkesmannen. De øvrige dokumenter følger i retur.

Fylkesmannen



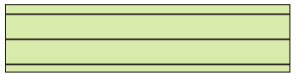
Reiseliv/Friluftsliv



Fritidsbebyggelse/Friluftsliv



Reiseliv



Friluftsliv



Landbruk (jord og skogbruk)



Bevaringsområde



Trafikkområde i sjø



Privat småbåthavn/bryggeanlegg



Offentlig kai



Offentlig veg



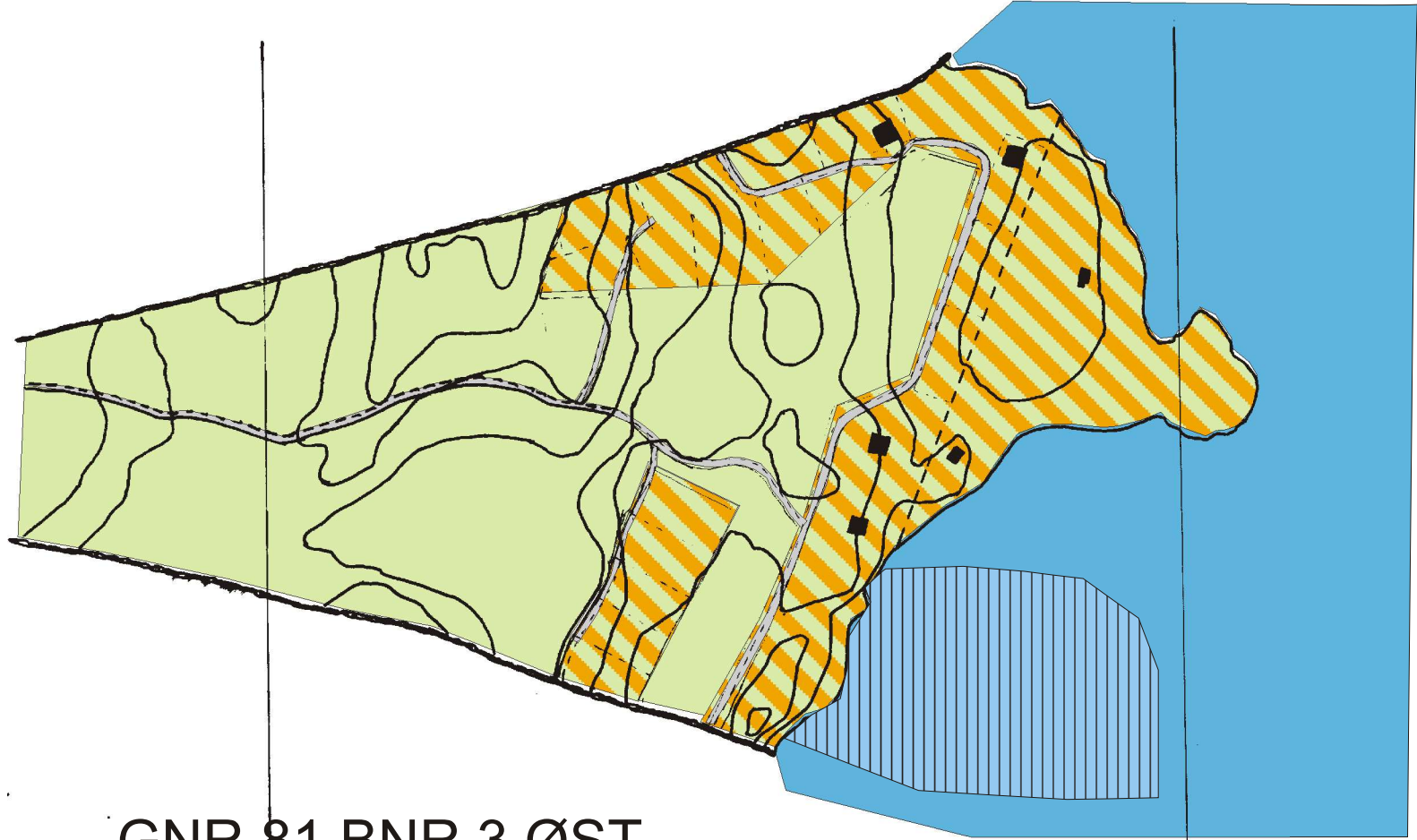
Privat veg



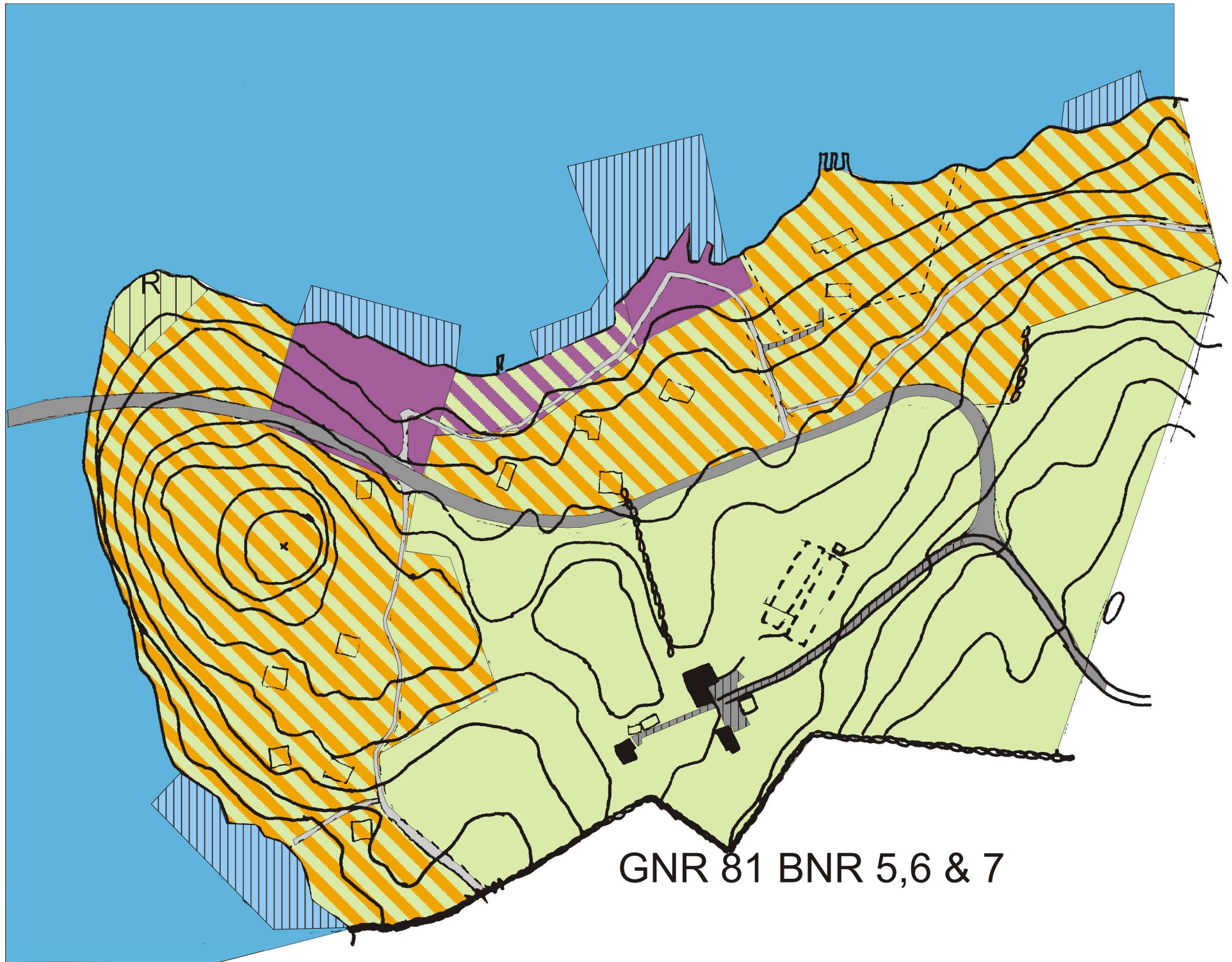
Annen veggrunn



GNR 81 BNR 3 VEST



GNR 81 BNR 3 ØST



GNR 81 BNR 5,6 & 7