

VINDAFJORD KOMMUNE

SAKSPAPIR

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
049/17	Formannskapet	07.06.2017
041/17	Kommunestyret	20.06.2017

Saksbehandlar: Aarvik, Sissel
Sak - journalpost: 12/2584 - 2017008885

Andre gangs handsaming av arealdelen til kommuneplanen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommuneplan for Vindafjord kommune 2017-2029, arealdelen, vert vedteken slik han ligg føre med kart og føresegner datert 26.05. 2017.

20.06.2017 Kommunestyret

Formannskapet si tilråding vart samrøystes vedtatt.

KS-041/17 Vedtak:

Kommuneplan for Vindafjord kommune 2017-2029, arealdelen, vert vedteken slik han ligg føre med kart og føresegner datert 26.05. 2017.

07.06.2017 Formannskapet

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd (med 8 røyster).

Reidar Håvås var ikkje til stades under avrøystinga.

FS-049/17 Vedtak:

Tilråding frå Formannskapet:

Kommuneplan for Vindafjord kommune 2017-2029, arealdelen, vert vedteken slik han ligg føre med kart og føresegner datert 26.05. 2017.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar, reglement m.m.:

Plan- og bygningslova.

Saka gjeld:

Andre gangs handsaming av kommuneplanen sin arealdel for Vindafjord kommune for perioden 2017-2029.

Arealdelen inngår i den samla kommuneplanen, som også har ein samfunnsdel. Denne vart vedteken i kommunestyret 04.04.17. Når arealdelen er vedteken, skal dei to delane setjast saman i eitt dokument.

Saksopplysningar / vurdering:

Bakgrunnen for saka

I samsvar med plan- og bygningslova skal kommunen ha ein kommuneplan som omfattar ein samfunnsdel med handlingsdel og ein arealdel.

I kommunen sin planstrategi og planprogram for kommuneplanen som vart vedteken av kommunestyret 30.10.12 blei det bestemt at samfunnsdelen skulle reviderast i sin heilskap. Planprogrammet avgrensa revisjon av arealdelen til å omfatta:

- Område for bustader, inkludert husklyngjer og LNF-område for spreidd bustadbygging.
- Område for næring.
- Arealformåla knytt til desse sentra: Ølen, Vikedal, Sandeid, Skjold, Ølensvåg, Knapphus, Vikebygd og Kårhus.
- Omsynssone knytt til framtidige veganlegg.

Det vart og opna for mindre justeringar av plassering av andre arealføremål og mindre justeringar av føresegnene.

Planutkast for arealdelen vart førstegangshandsama i formannskapet 09.02.16 og sendt på høyring/lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 14.03.- 02.05.16. Seinare fekk Fylkesmannen i Rogaland utsett frist til 27.05.16 og Rogaland fylkeskommune utsett frist til 15.06.16. Synfaring med fylkesutvalet vart gjennomført 23.05.16.

Fylkesmannen, fylkeskommunen, Kystverket og Statens vegvesen hadde motsegner til planutkastet.

- Fylkesmannen: 31 motsegner
- Fylkeskommunen: 11 motsegner
- Statens vegvesen: 5 motsegner
- Kystverket: 1 motsegn
- Totalt: 48 motsegner

Dei fleste motsegnene var knytt til spesifikke område (areal), men nokre til føresegnene eller manglande utgreiingar. Det kom og inn ei rekkje faglege råd frå desse og andre offentlege instansar.

Det kom og inn ca. 30 uttalar frå organisasjonar, verksemder og enkeltpersonar. I ein del tilfelle kom det inn nye forslag til endringar av planen.

Når det ligg føre motsegner, kan ikkje kommunen eigengodkjenna planen på desse punkta. Det vart gjennomført eit møte med synfaring mellom administrasjonen og Fylkesmannen og fylkeskommunen (04.10.16). Dette med sikte på å oppklara og rydda vekk motsegner som var baserte på mistydingar eller som det berre skulle til presiseringar til for å få trekte. Det kom ikkje til så mange avklaringar, men nokre presiseringar/signal og forslag til oppfølging.

I møte 20.12.16 handsama formannskapet ei sak med gjennomgang av innkomne motsegner og forslag til nye område. Det vart gjort vedtak om kva motsegner som vart løyste ved at kommunen trekte forslaga og kva område det skulle meklast om. Det vart vedteke at,

med eitt unntak, skulle ikkje nye innspel som kom inn i høyringsrunden takast inn i planforslaget. Dette ville ha seinka prosessen ved at det i så fall måtte gjennomførast høyring av desse.

25.01.17 gjennomførte administrasjonen drøftingsmøte med Staten vegvesen og tilsvarande 07.02.17. med Fylkesmannen og fylkeskommunen. Resultata frå desse møta vart stadfesta i formannskapet i møte 21.03.17.

22.03.17 vart det gjennomført meklingsmøte med Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Innkomne uttalar

Uttalane og rådmannen sine merknadar er ordna etter tema / arealføremål og innafor dette bygdevis (alfabetisk) slik:

- Generelt
- Bustadområde
- Husklyngjer og LNF-2-område generelt
- Husklyngjer
- LNF-sone 2
- Sentrumsføremål
- Kombinerte føremål
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsområde
- Råstoffutvinning
- Fritids- og turistføremål
- Område for akvakultur
- Fritidsbustadar/hytter
- Naustområde
- Plankartet
- Føresegner og retningslinjer

Det vert ikkje vist til sidetal, då desse ville forskyva seg når vedtak i formannskapet og kommunestyre vert lagt inn lengst fram i dokumentet.

I arbeidet med arealdelen har kommunen nytta PlanGis, eit digitalt kartverktøy. Kart-ID, t.d. SA-10.1, som står i KU/ROS-dokumentet syner til nummereringa i kartløysinga.

Kartløysinga vart nytta i samband med innspel og høyring. Område som vart sende på høyring er markerte og avgrensa med grøn farge. Innspel som ikkje vart tekne med ved første gangs handsaming av planen er markerte med raud firkant. Kartløysinga kan nyttast for oppslag av område no og, men er ikkje oppdatert etter drøfting og mekling som har resultert i at område er føreslått tekne ut eller endra.

Løysinga er tilgjengeleg via denne linken:

<https://multiconsult.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bcd29a88a3444d20a8814d4e1ca18c7a>

Innkomne uttalar med rådmannen sine merknadar:

GENERELT

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

KU/ROS:

1) Område som ikkje kan byggjast ut utan vilkår om tiltak eller utgreiing er i ROS-analysane sett i grøn eller gul sone. Desse områda bør setjast til raud sone. Dei har ei liste over kva område dette gjeld, om kommunen treng det.

2) Det bør gå tydelegare fram i «Grunnlag for vurdering av KU og ROS» pkt. 2 «ROS-analyse – vurdering av hendingar/farar» korleis ein vil følgja opp ved endra arealbruk i aktsemdsone for skred, kvikkleire, jord, flaum mv. Same gjeld for havnivåstigning og stormflo.

3) Det bør lagast ROS og sjekka trafikk- og grunnforhold for «SA-10.1» - Sandeid sentrum, Gamle teknisk og EI-lagshuset, «SK-18.1a og b» - Skjoldavik og «ØV-17.1» - Ølensvåg - bustadområde på nordsida av brua over Vågselva.

4) Areal for husklyngjer er utan krav om reguleringsplan og må derfor sjekkast ut for tema i KU og ROS i kommuneplanen, særst viktig for «VA-5.1», «VB-6.1», «VB-11.1» og «ØV-1.1».

Rådmannen sine merknadar:

1) Fargen på sona (risikoen) er resultatet av sannsyn x konsekvens i samsvar med kommunen sine vedtekne akseptkriterium. Det er knytt til kommentarar og i nokre tilfelle skissert tiltak i tilknytning til enkelte farar. Både tiltak og kommentarar er i dei fleste tilfella av generell karakter og gjerne krav som følgjer av anna tregelverk, t.d. TEK 10. Ved søknad om tiltak i dei aktuelle områda, skal m.a. ROS-analysen leggjast til grunn.

2) I «Grunnlag for vurdering av KU og ROS» vert det vist til føresegnene for sikrings-, fare- og støysoner og TEK 10.

3) Alle tre områda er sett av til byggjeområde i gjeldande kommuneplan. Arealet i Skjold og Ølensvåg som sentrumsområde, dvs. eit arealføremål som inkluderer bustadar. Endringane er her «frå meir til mindre». I Sandeid er området sett av til offentleg tenesteyting og gjeld i realiteten to eksisterande bygningar. Endringane tilseier ikkje at det er behov for ROS og særskilte vurderingar av trafikk- og grunnforhold. For områda i Skjold og Ølensvåg vil desse vurderingane skje i samband med regulering.

4) Alle husklyngjer er tekne ut.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.06.16)

1) Motsegn mot manglande konsekvensutgreiing som viser dei samla konsekvensane av planendringane i kommuneplanen. Bør utgreia konsekvensar for kommuneøkonomi og tenestetilbod, trafikktryggleik, jordvern og folkehelse nærmare. Bør også visa samla omdisponering av dyrka og dyrkbar mark og beiteland og samla konsekvensar for kommune, landbruksnæring med meir.

2) Planfagleg råd om å leggja føringane i ny areal- og transportplan for Haugalandet til grunn i det vidare planarbeidet.

Rådmannen sine merknadar:

1) Samla konsekvensutgreiing vart utarbeidd og sendt til fylkeskommunen i e-post datert 18.05.17. På bakgrunn av dette vurderte fylkeskommunen motsegna som imøtekommen (brev datert 23.05.17).

Den samla konsekvensutgreiing inngår i dokumentet «Kommuneplan for Vindafjord kommune 2017-2029. KU og ROS». Sjå side 114.

2) Ny areal- og transportplan for Haugalandet er lagt til grunn for planarbeidet.

Rogaland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv (notat 20.05.16)

1) Fylkeskommunen har ikkje grunnlagsmateriale for å kunna vurdere i kva grad den føreslåtte arealdisponeringa er i konflikt med kjente automatisk freda kulturminne. Det må derfor presiserast i kommuneplanen sin arealdel at fylkeskommunen ved sin uttale ikkje har sagt seg samd i arealbruken, og at arealdelen ikkje har direkte rettsverknad i høve til

automatisk freda kulturminne. Arealbruken vil først bli avklart i høve til kulturminnelova når dei enkelte reguleringsplanane vert sende til fylkeskommunen.

2) Det er melde- og undersøkingsplikt for tiltak som kan røra ved skipsfunn og automatisk freda kulturminne under vatn. Stavanger maritime museum har ikkje grunnlag for å vurdere om kommuneplanen sin arealbruk kan koma i konflikt med eventuelle marine kulturminne, og det må presiserast i kommuneplanen sin arealdel at kommuneplanen ikkje har direkte rettsverknad i høve til marine kulturminne.

Rådmannen sine merknadar:

Automatisk fred kulturminne er markerte i plankartet med R (rune-R) i samsvar med det som ligg i grunnkartet. At kommuneplanen ikkje har direkte rettsverknad i høve automatisk freda kulturminne, følgjer av lovverket og ordinær saksgang. At nærare avklaring skal skje gjennom høyring av søknadar om tiltak i område utan krav om regulering, er likevel teke inn i føresegnene i dei aktuelle arealkategoriane.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

1) Motsegn: Konsekvensutgreiing for nye utbyggingsområde må innehalda vurderingar av trafikktryggleiken for *alle* trafikantgrupper, og det må stillast rekkefølgjekrav til naudsynte trafikktryggingstiltak i planen. Nye bustadområde må ha god og trafiksikker tilkomst i tråd med vegnormalane og Rammeplan for avkjørsler. Byggeområde/LNF-2-område der krava ikkje kan oppfyllest må takast ut av planen.

Tilrår at trafiksikringsplanen til Vindafjord kommune blir rullert i forkant av arbeidet med innspel til ny handlingsplan for fylkesvegar.

2) Universell utforming: Viser til at kommunen sjølv har ansvar for å sikra at kravet til universell utforming kan oppfyllest, sjå TEK10 og rettleiar H-2300B.

3) Planfagleg råd: Bør prioriterast å laga eit samanhengande nett av gang- og sykkelvegar inn mot tettstadene i kommunen, og derfor bør plankartet visa eit prioritert gang- og sykkelnett. Rekkefølgjekrav for opparbeiding før ein får byggja nye bustadområde kan setjast der gang- og sykkelveg manglar.

4) Planfagleg råd: Bustadføre mål, husklyngjer og LNF-2 bør avgrensast og vekst bør konsentrerast innanfor etablerte senterstrukturar i tråd med Statleg planretningslinje for samordna areal og transportplanlegging, ATP Haugalandet og kommunen sine egne mål. Sjå planfaglege råd om å ta ut ein skilde område under tema bustad/husklyngje/LNF-2.

Rådmannen sine merknadar:

1) Referat frå drøftingsmøte med SVV 25.01.17: *Det må gå tydelegare fram av KUen at trafikktryggleik for alle trafikantgrupper er nøyare vurdert – enten med meir tekst under «Trafikktryggleik» eller at denne vert delt i to: «Trafikktryggleik mjuke trafikkantar» og «Trafikktryggleik køyrety».*

Trygge busshaldeplassar og sikker tilgang til desse må vera eit kriterium, spesielt på plassar der det er krav til skuleskyss pga. avstand.

Kommunen går gjennom aktuelle område og utvidar/detaljerer KU for ev. nye byggeområde for bustadar og LNF-2-område. (Ingen nye husklyngjer og berre delar av LNF-2-området på Haugskjeret er med vidare).

KU er supplert for nye utbyggingsområde ved at trafikktryggleiken er vurdert separat for mjuke trafikkantar og køyretøy. Dette gjeld følgjande område:

- Bustadar: Kleivå, Nygård, Veldefeltet, Vik1, Vikevik, Råsarbakk, Blikragarden
- Kombinert føremål: Utbjoa kai, Innbjoa kai, Innbjoa aust for skulen
- Sentrumsområde: Ølmedal, Kårhus, Vikebygd

- Offentleg/privat tenesteyting: Isvik hageby/Skjoldali, Lundaneset
- Næring: Velde, Nerheim
- Fritids- og turistføremål: Bubil Ølensvåg
- Husklyngje: Utbjoa
- Råstoffutvinning: Østbø, Tindeland, Torvsetehaugen, Hiksdaal.

Endra KU vart send til vegvesenet 16.05.17. I brev datert 26.05.17 har vegvesenet nokre mindre merknadar til endringane som er gjort, men trekkjer motsegna. KU er justert i samsvar med merknadane.

For nokre område er det gjort endringar frå eit utbyggingsføremål til eit anna. Her er det konkret vurdert i det enkelte tilfellet at trafikksituasjonen ikkje vil bli endra for mjuke trafikkantar eller køyretøy. Konsekvensutgreiinga er derfor ikkje endra.

Etter rådmannen si vurdering fører ikkje dei nye vurderingane til at område bør takast ut av planen eller endra.

2) Å ivareta krav til universell utforming inngår i ordinær sakshandsaming på eit meir detaljert saksnivå enn kommuneplanen.

3) Referat frå drøftingsmøte med SVV 25.01.17: *Dette vil bli gjort ved neste revisjon av planen, etter at planlagt bustadanalyse er gjennomført.*

4) Ingen nye husklyngjer, med unntak av Utbjoa, og ingen nye LNF-2-område er med i den endeleg planen.

Kystverket Vest (12.05.16)

Fagleg råd: Sjøvertsferdsel (sikkerheit og framkomelegheit) manglar som vurderingstema i KU og ROS-analysane. Endringar i plan bør vurderast i forhold til sjøvertsferdsel.

Rådmannen sine merknadar:

Dette gjeld endringar gjort i område for akvakultur med tilhøyrande omsynssoner. KU og ROS er supplert med vurderingar for sjøvertsferdsel for følgjande område: Svalland og Svollandsneset, Lindvik og Herøy. For desse lokalitetane er det gjort større endringar. Avgrensinga for det store området for akvakultur ved Svallandsneset er endra etter motsegn frå Kystverket – sjå omtale under det punktet.

For dei andre akvakulturlokalitetane er planen ei korrigerings av lokalitetar som ikkje var korrekt plassert i gjeldande plan pga. manglande data. Plasseringa av areal for akvakultur er no sett av i samsvar med godkjend lokalitet i flg. Fiskeridirektoratet sine data. Det er derfor ikkje behov for verdi-, konsekvens- og ROS-vurdering. Arealet rundt anlegget er ei omsynssone som er ei følgje av anlegget, og det er derfor heller ikkje behov for utgreiingar knytt til denne. Utstrekning av omsynssona er sett ut frå sjødjupna x 2,5.

Direktoratet for mineralforvaltning (30.05.16)

Fagleg råd: Mineralressursar må vurderast i planforslaget, og saman med massetak vurderast i samanheng med andre tema og arealavklaringar i planarbeidet. Oversikt over geologiske førekomstar er naudsynt for å hindra nedbygging av viktige førekomstar. Bør også inkludera ei oversikt over kor langt fram i tid eksisterande massetak og råstoffområde dekker behovet for byggjeråstoff i kommunen, og ta stilling til lokalisering av framtidige massetak.

Rådmannen sine merknadar:

Dette arbeidet vert ikkje gjort ved denne revisjonen av planen, ref. planprogrammet. Ved neste revisjon bør mineralressursar vera eit tema i planarbeidet og m.a. vera eit punkt i KUen under «Noverande verdiar knytt til samfunn og miljø» og «Konsekvensutgreiing (KU)».

Mattilsynet avd. Haugalandet (31.03.16)

Mattilsynet ser ikkje at kommuneplanen inneheld opplysningar som kjem inn under deira forvaltningsområde, men minner om at det ved utbygging alltid må takast omsyn til forsyning av drikkevatt i tråd med Drikkevannsforskrifta.

Rådet for eldre og funksjonshemma (09.05.16)

Tilrår at kommunen legg til rette for bustader for menneske med særskilde behov i sentrumsnære område.

Rådmannen sine merknadar:

Dette kan skje innafor areal som i planen er sett av til byggeområde for bustadar og sentrumsføre mål. Ev. også i areal for offentleg eller privat tenesteyting. Det må leggjast til rette for slike bustadar i samband med regulering av desse områda.

Ølensvåg grendautval (13.05.16)

Det må setjast av meir areal til bustad og næring i alle bygdene. Spesielt manglar det areal til «tyngre» næringar og tilgang til sjø (kai).

Rådmannen sine merknadar:

Dette vil bli eit tema ved neste revisjon av kommuneplanen, der sjøområda og strandsona er aktuelle å vurdere spesielt.

Vikedal bygda hus, Vikedal ungdomslag, Vikedal Roots Music Festival, Falken 4H, Vindafjord idrettslag og Sommarfestivalen (26.05.16)

Nytt innspel: Med bakgrunn i at det har vore forslag om kunstgrasbane på eksisterande grusbane i Vikedal sentrum ser ein behov for areal til seinare utviding av Vikedal Roots Music Festival, men også parkeringsplassar til andre arrangement. Ønsker derfor at ein set av eit areal på om lag 7 da sør på eksisterande volleyballanlegg for slike føremål. I tillegg kan det vera aktuelt å ha festivalcamp, fotballcamp, 4H-leirar, bubilcamp og så vidare i området.

Rådmannen sine merknadar:

Det aktuelle området er sett av til sentrumsføre mål i gjeldande kommuneplan og det same i utkastet til ny plan. Slike område kan nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Utbygging skal skje på grunnlag av utarbeidd reguleringsplan.

Den skisserte bruken som går fram av innspelet vil delvis falla innafor dei føremåla som eit sentrumsområde er meint å dekke. Nærare avklaringar av arealbruk, herunder tilkomst, må skje gjennom prosessen med ein reguleringsplan.

BUSTADOMRÅDE

GENERELT

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Val av bustadområda i og nær Ølen og Sandeid bør vurderast på nytt med omsyn til ønsket om å berre opna for bustadfelt der det er trygg veg for barn til skule og fritidstilbod, samt å vera restriktiv til nedbygging av aktiv landbruksjord. Bør heller utvikla Ølen og Sandeid gjennom ein eigen stadsutviklingsplan som fokuserer på fortetting og transformasjon på allereie bebygd areal. Rår til at kommunen legg til grunn tettleikskrava som er definert for Ølen og Sandeid i ATP Haugalandet med krav om minst 2 bustader/da og minst 3 bustader/da for sentrale delar av Ølen.

Rådmannen sine merknadar:

Nye byggeområde i Ølen vart spesielt vurdert i samband med drøfting og mekling om kommuneplanen med Fylkesmannen og fylkeskommunen. Blikragarden vart sette av som

nytt byggjeområde for bustadar saman med eit område nedanfor Øvrehagen. Ølen er valt ut som tettstadsprosjekt, med midlar m.a. frå Rogaland fylkeskommune. Erfaringar frå dette prosjektet vil bli nytta også ved planlegging i Sandeid og andre bygder.

Etter at motsegnene frå Fylkesmannen og fylkeskommunen er imøtekomne, står ein i planen ikkje att med nye byggjefelt i Sandeid.

I denne revisjonen av kommuneplanen opprettheld kommunen krav som i gjeldande plan, to bustadar pr. daa byggjeområde i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid. Komande bustadanalysen og tettstadsprosjektet for Ølen vil gje grunnlag for ev. endringar ved neste revisjon.

BJOA

Apalvik

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn mot «B-15.1 og 15.2 Apalvik 1» og «B-24.1 og 15.3 Apalvik 3»: Bustadområdet i gjeldande plan sør for dei to førstnemnde er ikkje utbygd. Apalvik 3 omfattar ein god del dyrka jord og er føreslått inn i eit stort samanhengande jordbruksområde. Har motsegn med grunnlag i nasjonale og viktige regionale jordverninteresser, samt statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Inviterer til nærare dialog med kommunen om framtidig bustadbygging i området.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Motsegn til «B-15.1 og 15.2 Apalvik 1» og «B-24.1 og 15.3 Apalvik 3»: Forslaga bidreg til nedbygging av beite og innmark. Det er ikkje behov for areala i komande planperiode, og forslaga strir mot statlege planretningslinjer og jordvernomsynet.

Rådmannen sine merknadar:

«B-15.1 og B-15.2 er tekne ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16. «B-15.3» og «B-24.1» er tekne ut etter mekling med Fylkesmannen og fylkeskommunen 22.03.17, ref. protokoll.

B-5.5 Utbjoa kai

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Ta ut forslag «B-5.5 Utbjoa kai» med bakgrunn i trafikktryggleik og/eller statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging.

Rådmannen sine merknadar:

Området er i gjeldande plan sett av til bustad og er utbygd med to bustadhus, eit sjøhus og eit mindre uthus/garasje. Føreslått endring opnar også for næring. Storleiken på området og eksisterande bygningar tilseier at ikkje vil bli auka busetnad av betyding eller næring av eit omfang som vil ha vesentleg negativ betyding for trafikktryggleiken eller vera i strid med dei statlege retningslinjene.

SKJOLD

SK-5.1 Kleivå

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Fagleg råd til «SK-5.1 Kleivå»: Det er i gjeldande kommuneplan sett av eit større tilgrensande område som framleis ikkje er utbygd. Området bør takast ut i denne rulleringa.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

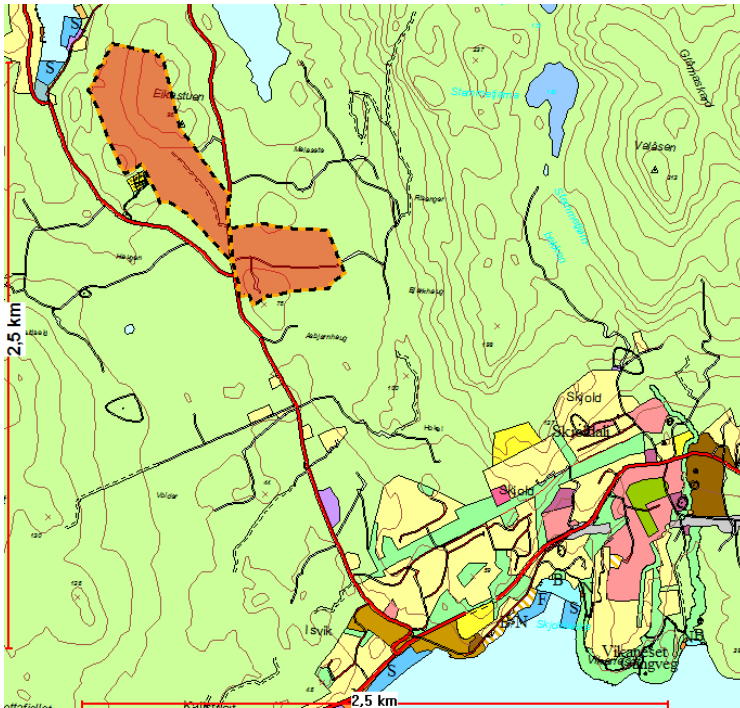
Planfagleg råd: Med bakgrunn i Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging og universell utforming bør ei ta ut forslaget «SK-5.1» Kleivå, om å endra frå LNF-1 til bustadføremål som ei utviding av bustadareal.

Rådmannen sine merknadar:

Området bør oppretthaldast i planen for å kunna regulera eit større samanhengande område.

Olav Landa (08.05.16)

Viser til avslag av innspela «SK-3.1» og «SK-3.2» om å setja av eit 181 dekar stort areal nord for Skjold tettstad, litt nord for krysset Fv. 734 og Fv. 735. Meiner det er urimeleg at området er vurdert til å vera for lite sentralt ettersom kommunen skal etablere ein ny gang- og sykkelsti i området, samt at det er etablert eit byggjefelt som ligg 2 km lenger vekk frå sentrum.



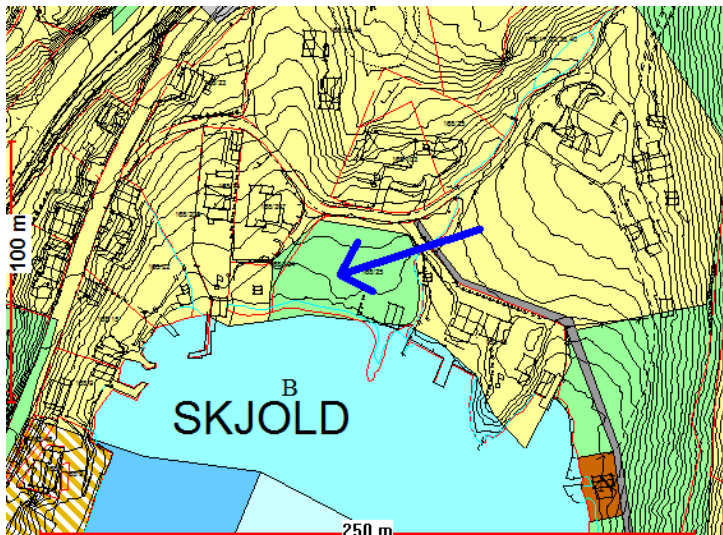
Området Landa syner til – ikkje nøyaktig i samsvar med innspel.

Rådmannen sine merknadar:

Meir sentrale område som Vikaneset, resterande tomter i Isvik hageby, Skjoldali 2 og Kleivå gir tilstrekkeleg med tomter i denne planperioden.

Oddrun Børresen (09.05.16)

Viser til kommunen sitt avslag av innspel «SK-10.1» om å endra delane av tomta 168/25 , som i gjeldande kommuneplan er sett til friområde, til bustadføre mål. Meiner innspelet er i tråd med kommuneplanen sitt mål om å prioritera fortetting i sentrumsnære område og at friarealet ved Vikaneset og Likvik er tilstrekkeleg. Viser til at Skjold bygdelag har skrive at dei ikkje har planar om å gjera noko på hennar eigedom, og at dei ikkje har noko mot fortetting i Skjoldavik. Eit friområde i Skjoldavik vil vera til stor sjenanse for bebuarane i Skjoldavik. Ber om at innspelet blir teke med i kommuneplanen.



Arealet Børresen syner til.

Rådmannen sine merknadar:

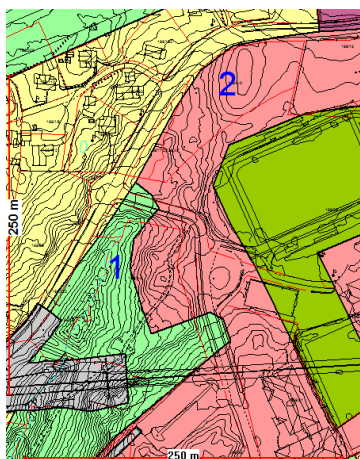
Området er regulert som friområde i Reguleringsplan for E76-Isvik-Skjoldavik frå 1989 og har vore stadfesta som dette i seinare kommuneplanar. Å halda området fritt for bygningar er viktig for landskaps- og kulturmiljøet i Skjoldavik og for opplevinga av dette. Det vert vist til at det i denne revisjonen av kommuneplanen er lagt opp til ein turveg mellom Vikaneset og Skjoldavik. Rådmannen rår til at arealet vert oppretthalde som friområde.

Hans Egge (17.03.16 og 06.05.16)

Ønskjer også at arealet nord på 169/2 rett sør for Vikanesvegen som i dag er sett av til friområde og offentlig/privat tenesteyting blir sett til LNF-område 2. Ber om at nordlegaste del av 169/2 rett nord for Vikanesvegen blir sett til konsentrert småhusbebyggelse, i tråd med det første innspelet sendt inn. Når det gjelder området sør for Egge sin bustad, oppfatar han at det her kan tillast frådeling av tre bustadtomter.

Rådmannen sine merknadar:

Dei to områda som Egge viser til, så gjeld dette dei to områda vist i kartet nedanfor.



Innspelet frå Egge var at område 1 skulle setjast av til offentlig føremål, ev. i kombinasjon med forretning. Området vart vurdert som lite eigna for dette og vart ikkje teke med i høyringsutkastet. No er det ynskje om å endra området til LNF-2. Dette er areal for spreidd bustadbygging. Arealet ikkje eiga til det og det vert rådd frå denne endringa i planen.

Ved første gangs handsaming av planen vart område 2 vurdert slik:

Det er knapt med areal for vidare utbygging og parkering / trafikkareal i tilknytning til skulen,

barnehagane, Skjold arena og idrettsanlegget. Tiltrår at området vert vidareført til privat / offentlig tenesteyting. Rådmannen vurderer dette slik no og. Det vert ikkje rådd til å endra planen for dette området.

Området sør for bustaden hans er regulert til bustadar.

SANDEID

SA-14.1 Østbø – Hammaren og SA-14.2 Østbø

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

1) Motsegn til «SA-14.1 Østbø – Hammaren»: Den nordlegaste delen er i konflikt med omsynet til natur- og jordvern med viktige nasjonale og regionale verdiar. Inngrepsfritt landskap med gode kvalitetar og skilta turløyper. Forslaget er i strid med natur-, friluftsliv- og jordvernomsyn.

2) «SA-14.2 Østbø» er 23 da er viktig innmarksbeite, men gir ei betre fortetting og avgrensing enn Hammaren i høve til eksisterande bustadområde. Er open for å utvida bustadbygginga på «SA-14.2».

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Motsegn til «SA-14.1 Østbø – Hammaren» og «SA-14.2 Østbø»: Er i strid med statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging då dei bidreg til ei ytterlegare spreiding av Sandeid som tettstad, inneber ei trafikksikkerheitsutfordring, og er vanskelege å få universelt utforma. I tillegg er delar av «SA-14.1» beite. Oppfordrar kommunen til å sjå på moglegheita til fortetting i eksisterande utbyggingsområde, og vurderer eit stadsutviklingsarbeid.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

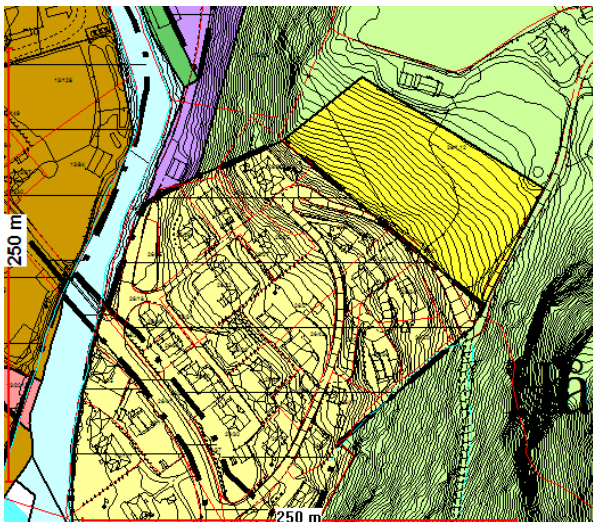
Planfagleg råd: I Sandeid bør ein leggja til rette for fortetting i staden for å leggja ut nye bustadområde i utkanten av tettstaden. Med bakgrunn i Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging og universell utforming bør ein ta ut forslaga «SA-14.1 Østbø-Hammaren» og «SA-14.2 Østbø» om å endra frå LNF1 til bustad.

Rådmannen sine merknadar:

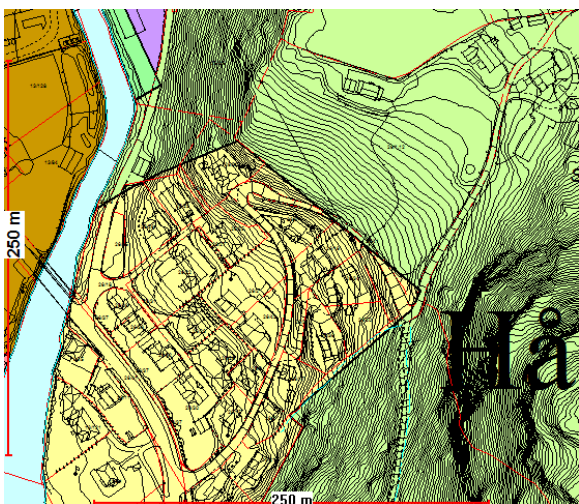
«SA-14.1 Østbø – Hammaren» og «SA-14.2 Østbø» er tekne ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

Liv Håland (12.05.16)

Har merknad til forslaget «SA-9.1 Hålandsbakken» som inneber ei endring frå bustad til LNF-1. Håland er grunneigar av arealet. Sjølv om det ikkje er starta opp planprosess for utbygging, betyr det ikkje at ein ikkje tenkjer på å realisere prosjektet. Det bratte terrenget kan løysast med tanke på tilkomstveg, og arealet ligg elles godt til med tanke på sol og sentralitet. Ber om at arealet blir liggjande som bustadareal.



Gjeldande kommuneplan.



Forslag til revidert kommuneplan.

Rådmannen sine merknadar:

Det har vore utfordrande å finna nytt bustadareal i Sandeid, men dette området er bratt og har tilkomst via den bratte og smale Haukakvamvegen. Alternativ tilkomstveg er vanskeleg å finna. Rådmannen rår ikkje til at byggeområdet vert teke inn att i planen.

VATS

VA-3.1 Veldefeltet

Fylkesmannen i Rogaland (55 – 25.05.16)

Fagleg råd til «VA-3.1 Veldefeltet»: Utvidinga bør avgrensast slik at det ikkje kjem i konflikt med dyrka mark i sør.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Planfagleg råd til «VA-3.1 Veldefeltet»: Kommunen bør vurderer om det faktisk er grunnlag for denne utvidinga, og om forslaget heller handlar om ein første fase av ei større utviding av Veldefeltet. Ei stor utviding vil på lengre sikt gå på bekostning av landbruksføremålet. Utvidinga er i kjerneområde landbruk, og ligg langt frå skulen.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Med bakgrunn i Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging bør ei ta ut innspelet «VA-3.1 Veldefeltet», som inneber ei endring frå LNF-1 til bustadføremål.

Rådmannen sine merknadar:

Dette er ei mindre utviding av Veldefeltet, og kan ikkje sjåast på som noko start på ei stor utviding av feltet. Forslaget omfattar lite landbruksareal og det er gjort ei mindre justering av grensa, slik at endå mindre dyrkamark vert teke med.

VA-9.1 Åmsosen

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: «VA-9.1 Åmsosen» er ei utviding av eksisterande bustadområde i kjerneområde for landbruk og vil fragmentera området. Arealet grensar til Åmselva, som er eit viktig bekkedrag for laks, sjøaure og den raudlista elvemuslingen. Elvemuslingen er sårbar for erosjon og sedimentering forårsaka av inngrep i kantsona. Forslaget er i konflikt med landbruksomsyn og naturverdiar av viktig regional og nasjonal interesse. Tilrår heller ei utviding av bustadområdet på nordsida av vegen.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Med bakgrunn i Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging bør ei ta ut innspelet «VA-9.1 Åmsosen», som inneber ei endring frå LNF-1 til bustadføre mål.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte 07.02.17: *Kommunen tek motsegna til følgje og saka blir løyst gjennom dispensasjonsbehandling.*

Arealet vert endra tilbake til LNF-område. Søknad om bygging vert handsama som ein dispensasjonssøknad.

VA-21.1 Kårhus

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: «VA-21.1 Kårhus» endrar om lag 9,5 da eksisterande tun frå LNF-1 til bustad. Arealet ligg på eit større gardsbruk i kjerneområde landbruk og forslaget er i konflikt med nasjonale og viktige regionale jordverninteresser, samt statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte 07.02.17: *Kommunen tek motsegna til følgje og saka blir løyst gjennom dispensasjonsbehandling.*

Arealet vert endra tilbake til LNF-område. Søknad om deling vert handsama som ein dispensasjonssøknad.

Peder Lærdal (21.04.16)

Merknad til avgrensinga av innspel «VA-11b Skjervheim» der ein tek ein del av Skjervheimfeltet (føre mål bustad) og endrar det til LNF-1. Ønskjer at ein tek noko meir av den nordaustlege delen ut av feltet og endrar det til LNF-1. Meiner det vil skapa eit meir naturleg skilje mellom og hindra moglege konfliktar mellom stadbunden næring, LNF-område og bustadareal, verna våtmarksområde og naturen /artsmangfald, bidra til å unngå å bandleggja / forureina vasskjelder, og verna innmark- og utmarksbeite.

Rådmannen sine merknadar:

I og med at tilkomsten til Skjervheimfeltet ikkje er avklara, er det vanskeleg å ta ut noko av arealet for byggeområde no. Dei omsyna som Lærdal peikar på, vil også bli vurderte og tekne omsyn til i ein reguleringsplan.

Øyvind Nordtveit (25.08.16)

Viser til innspelet om eldrebustader på Knapphus som ikkje blei teke med i kommuneplanen («VA-6.1»). Peikar på at det ikkje har vore etablert fleire butikkar på Knapphus dei siste åra og ønskjer å få eit møte for å diskutera korleis ein kan gjere utbygginga.

Rådmannen sine merknadar:

Det har vore fleire møte mellom Nordtveit og kommunen, både med administrasjonen og ordføreren. Det aktuelle arealet er eigd av Knapphus Eigedom AS og Vindafjord kommune. I siste møte var Johannes Sjurseike med for Knapphus Eigedom. Han ga uttrykk for at han har ynskje om å kunna disponera eigedomen også til næringsverksemd i ei eller anna form, dvs. ikkje rein bustadbygging. Utan tilgang på denne tomta, vil det vanskeleg kunna realiserast eit reint bustadsprosjekt her. Området er regulert til forretning, kontor og serviceverksemd i gjeldande reguleringsplan. I ljøs av regionalplanen for areal og transport på Haugalandet og Knapphus sin status der, rår rådmannen til at arealet vert oppretthalde som område som næring (ikkje forretning) i kommuneplanen og at denne vert gjeldande framfor reguleringsplanen. Tilgrensande areal i sør er no i ferd med å bli opparbeidd som næringsområde.

VIKEBYGD

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn mot «VB-3.1 Vik 1»: Område ligg om lag 30 meter frå sjøen og er konfliktfylt i høve til strandsoneverdiane. Omfanget av bustadområdet er uklart, og strandsoneverdiane er ikkje ivaretekne på tilfredsstillande måte. Må sikrast eit større friområde langs sjøen av strandsone- og friluftssyn.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Planfagleg råd om at friluftsområdet i «VB-3.2 Vik 1» blir auka i storleik austover, slik at det kan opparbeidast ein tydeleg gangveg som gjer det mogleg for mjuke trafikantar å ferdast langs sjøkanten. Utvidinga av bustadfeltet i sørleg retning vil bidra til privatisering av strandlinja.

Rådmannen sine merknadar:

Det er gjort endringar i avgrensinga, slik at det blir eit større samanhengande grøntområde langs sjøen.

Referat frå drøftingsmøte 07.02.17: *Fylkesmannen si motsegn er tilstrekkeleg i møtekomme. Saka er løyst.*

VIKEDAL

Vikedal grendautval (18.04.16)

Ønskjer at ei utviding av Søndenaåfeltet sørover vert prioritert, og at ein ikkje utvidar Søndenaåfeltet mot Urabø. Viser til at Kløyvahumpen er eit godt eigna område for bustadbygging, då det ikkje øydelegg dyrka mark, ikkje ligg i faresone for ras, og har god utsikt.

Rådmannen sine merknadar:

På bakgrunn av konklusjonane i NVE-rapporten «Skredfarekartlegging i Vindafjord kommune» vil arbeidet med reguleringsendring av den sørlegaste delen av Søndenaåfeltet starta opp att.

Rådmannen rår til at byggjeområdet for bustadar mellom Søndenaåfeltet og Urabø blir liggjande i planen. Heile eller delar av arealet vert vurdert som aktuelt for bustadar.

I samsvar med vedtak i formannskapet 09.02.16 er Solbakken-området oppretthalde som byggjeområde for bustadar. Det er store utfordringar knytt til å finna tilfredsstillande tilkomst til området.

Jon Sofus Grimås (12.05.16)

Nytt innspel: Ynskjer gnr. 67 bnr. 67 endra frå LNF-område sone 1 til bustadføremål. Dette er eigedomen der Statens vegvesen og seinare Mesta hadde servicestasjon. Eigedomen er knytt til kommunalt vatn. Eigedomen ligg 200-300 m lengre aust enn eksisterande eldre busetnad. Avstanden til sentrum er lik lengste avstand frå enden av eksisterande byggjefelt,

og har lettare og flatare tilkomst. Godt tilrettelagt med god sikt for inn- og utkøyring. Med litt rydding og fjerning av lausmassar er tomta på 6 da nærast flat på fjellgrunn, og ikkje utsett for ras. Gode solforhold og fin utsikt. Det er rikeleg med næringsareal mellom Vikedal og Sandeid. Det er lite byggjeklare tomter i Vikedal og denne eigedomen kan byggjemodnast raskt, kanskje med terrasseleilegheiter, gjerne i kombinasjon med fritidsbruk.

Rådmannen sine merknadar

Området ligg om lag 1,7 km frå sentrum i Vikedal. Denne avstanden er ikkje mykje lenger enn til området lengst sør i Søndenaufeltet, men forholda for mjuke trafikkantar er meir utfordrande. Frå sentrum til krysset Fv. 46/avkøyringa til Søndenaufeltet (Granittvegen) er gang- og sykkelveg under planlegging og det er mogeleg å gå til skulen via vegar i byggjefeltet. Frå krysset Fv. 46/Granittvegen er det 700 m til gnr. 67 bnr. 67. Her vil mjuke trafikkantar måtta ferdast langs Fv. 46 på ein uoversiktleg strekning med mykje trafikk. Her ser ein ikkje for seg at det i overskueleg framtid vil bli bygd gang- og sykkelveg. Det vert derfor ikkje tilrådd å endra planforslaget her.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

ØLEN

Ø-7.1 Ryo

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

«Ø-7.1, 7-2 og 7-3» ved Øvrehagen ligg i kjerneområde landbruk og bustadområde her vil bli liggjande som ein «satellitt». Ytterlegare areal til bustad her vil vera i strid med ei kompakt utvikling av kommunesenteret.

Motsegn: «Ø-7.1 Ryo»: Forslaget er i konflikt med jordvernomsyn og statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Rådmannen sine merknadar:

«Ø-7.1 Ryo» er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

Ø-7.3 til Ø-7.2 Råsarbekk

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Byte av «Ø-7.3» til «Ø-7.2» vil spara dyrka jord og dei støttar forslaget om å leggja «Ø-7.3» tilbake til LNF, men har **fagleg råd** om ikkje å omdisponera «Ø-7.3» til nytt bustadområde. Dersom «Ø-7.3» blir verande som bustadområde, blir det motsegn mot «Ø-7.2».

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Med bakgrunn i Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging og for å styrka senterstrukturen i Ølen bør eit ta ut forslaget «Ø-7.2 Råsarbekk v/Øvrehagen» om å endra frå LNF-1 til bustad for utviding av eksisterande bustadfelt.

Rådmannen sine merknadar:

Det vert rådd til at området Råsarbekk vert oppretthalde som byggeområde for bustadar. Arealet ligg i tilknytning til Øvrehagen og det meste av tilkomstvegen har god kapasitet og fortau. Ryo («Ø-7.3») blir endra til LNF-område i samsvar med planforslaget.

Ø-22.1 Blikragarden

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

2) Motsegn: «Ø-22.1 Blikragarden» omdisponerer 61 dekar jordbruksareal (dyrka jord og innmarksbeite) i god klimasone til bustad. Dei etterlyser ei betre alternativ vurdering for

bustadbygging på mindre produktivt areal og betre oversikt over fortettingspotensialet i Ølen. Forslaget har eit høgt konfliktnivå i høve til nasjonale og viktige regionale jordverninteresser. Er i strid med nasjonale føringar om fortetting før nye feltutbyggingar skjer, og dessutan krav om at det blir etablert klare grenser mellom byggeområde og LNF-område. Ser ikkje at det er dokumentert behov for ei ytterlegare utviding til bustadføremål med slikt omfang i denne rulleringa.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Motsegn mot «Ø-22.1 Blikragarden»: I staden for å styrka Ølen sentrum bidreg forslaget til meir spreiding og auka bilbruk. Strir mot statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og byggjer ned beitemark innanfor kjerneområde landbruk. Ligg også dårleg til med omsyn til støy frå veg.

Rådmannen sine merknadar:

Protokoll frå meklingsmøte 22.03.17: *Fylkeskommunen og Fylkesmannen kan godta bustader på Blikra mot at kommunen i neste kommuneplanrevisjon trekker ei langsiktig grense for landbruk i Ølen. Bustadområdet på Blikra må vurderast inn i tettstadsprosjektet som kommunen skal i gang med. Vindafjord tomteselskap vert invitert inn i prosjektet med mål om å få til god tettstadsutvikling og meir differensiert bustadutvikling i Ølen.*

Jan Onar Gunnarshaug og Ingunn H. Gunnarshaug (04.05.16)

Nytt innspel: Er eigar av eigedommen 292/94 i Ølen. Meiner tomta blei gjort om til LNF-1 i denne kommuneplanprosessen, og ønskjer at tomta vert gjort om til bustadføremål. Viser til at tomta var godkjent som bustadtomt og bygging ved kjøp av tomta i 2000, at den har tilkomstveg, og ikkje er eigna for dyrka mark.

Rådmannen sine merknadar:

Eigedomen er sett av som LNF-område i gjeldande kommuneplan og var det også i siste kommuneplan for Ølen kommune. Ev. endringar til bustadområde må skje på bakgrunn av ein meir prinsipiell diskusjon om vidare spreidd bustadbygging mellom Ølen og Ølensvåg. Ref. at det ligg fleire slike tomter på strekinga, m.a. tre tilsvarande eigeedomar like vest for bnr. 94 og at det snart kjem snart gang- og sykkelveg i området. Innspelet kom for seint til å ta diskusjonen i denne revisjonen av planen og det vert derfor ikkje tilrådd å endra planforslaget.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.* Området er vist på kart i den saka.

Samstyret for bondelaga i Vindafjord (13.05.16)

Har merknad til målet i kommuneplanen om må utvikla Ølen i retning mot Ølensvåg for på sikt å byggja desse saman. Meiner dette ikkje er ei god løysing, då store delar ligg i kjerneområde landbruk. Ønskjer derfor at ein tek ut forslaget om å endra «Ø-22.1 Blikragarden» frå LNF-1 til bustad.

Rådmannen sine merknadar:

Blikragarden er politisk vurdert som ein eit strategisk område for bustadbygging i Ølen, og er oppretthalde etter mekling med Fylkesmannen og fylkeskommunen.

ØLENSVÅG

Ølensvåg grendautval (13.05.16)

Ønskjer at innspelet «ØV-10.1» om å utvida det eksisterande bustadfeltet Vågshagen i sør blir teke med vidare. Er ei gammal hytte knytt til bustadfeltet.

Rådmannen sine merknadar:

Området er regulert til friområde og bør oppretthaldast som det. I denne planperioden er det heller ikkje behov for dette arealet som byggeområde, ref. at det er mange ledige tomter i Vågshagen 5.

HUSKLYNGJER OG LNF-2-OMRÅDE, GENERELT

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Generell motsegn: Sumvurderingane av LNF-2 og husklyngjer er mangelfult utgreidd i KU. Ein god del av enkeltområda og summen av alle forslaga er i strid med fleire viktige nasjonale og regionale interesser, samordna bustad- og arealplanlegging, jordvern, landskap og barn og unge (trafikktryggleik). Fremjar derfor generell motsegn til alle eksisterande og nye føreslåtte område for LNF-2 og husklyngjer (arealkart og føresegner). Fleire av forslaga er i motstrid med kommunen sine egne føresegner for områda, og talet på LNF-2 er ikkje oppdatert. Dette er i strid med intensjonen og juridiske krav i plan- og bygningslova. Motsegna gjeld ikkje forslaget «B-5.1 Utbjoa».

«Fylkesmannen, i lag med andre regionale organ, inviterer til tett dialog om dette med sikte på å finna gode løysingar som sikrar busetnad og lokale interesser som også ivaretar viktige omsyn for areal og- ressursforvaltninga i LNF-områda. Vindafjord sitt ynskje om å styrka grender og tettstadar i heile kommunen, er positivt og viktig, og innbyggjarane sin sterke lokale identitet er ei viktig drivkraft og ein ressurs for lokal utvikling og verdiskaping».

Dei konkrete vurderingane må lesast som supplement til den generelle motsegna som utgangspunkt for vidare drøfting.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

«Kommunen har oppgitt at det er busettingsomsyn i Bjoa, Imsland, og Vikebygd og foreslår at det vert opna for fleire husklyngjer spreidd i LNF-landskapet, samt utvidingar av LNF-2-område.

Fra et faglig ståsted kan det legges til rette for denne type spredt boligbygging når det ikke finnes alternative boligområder og det i tillegg foreligger bosettingshensyn.

Fylkesrådmannen har erfaring med at små boligetableringer på inntil 5 hus der det ikke er reelle bosettingshensyn over tid kan utvikle seg til større boligfelt som kommer i konflikt med landbruket på stedet. Selv om de forblir små kan dette utbyggingsmønsteret over tid medføre fragmentering og oppsplitting av landbruksområder slik at landbruksinteressene må vike.

Slike spredte boligetableringer fremkommer gjerne med utgangspunkt i enkeltvise grunneierønsker mer enn som et bevisst planmessig grep for å oppnå en vedtatt målsetting. Det er også svært utfordrende og kostbart å få frem nødvendig infrastruktur og trafikksikre løsninger til slike boligetableringer i etterkant.

Fylkesrådmannen kan ikke se at planen viser en god faglig begrunnelse for enkelte av de foreslåtte husklyngene. Vindafjord kommune har hatt vekst i samtlige bygder de siste 10 år. Flere av de foreslåtte husklyngene er lagt i eller nær landbruksområder og vil kunne påvirke mulighetene for en effektiv og lønnsom landbruksdrift.

Kommunen har totalt foreslått seks nye husklynger i tillegg til en rekke utvidelser av eksisterende LNF2 soner der spredt boligbygging tillates. Fylkesrådmannen vil foreslå innsigelser til de husklyngene der konfliktnivået vurderes som høyt.

Som tidligere påpekt er det ikke gjennomført en boliganalyse som forutsatt i planprogrammet. «For kvar bygd skal det i tillegg gjerast ei vurdering av kor ein vil få dei beste bustadområda. Herunder skal også praksis og erfaringer med husklynger vurderast.» Før flere nye husklynger legges ut bør praksis og erfaringer med husklynger vurderes».

Rådmannen sine merknadar:

Alle nye husklyngjer, med unntak av Utbjoa, og LNF-2-område er tekne ut etter motsegner og mekling. Ref. vedtak i formannskapet 20.12.16 og protokoll frå meklingsmøte 22.03.17.

HUSKLYNGJER

BJOA

B-5.1 Utbjoa

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Fagleg råd til «B-5.1 Utbjoa»: Arealbruken i området har fleire gonger vore vurdert, bl.a. som dispensasjonssøknad. Positivt at ein ikkje blandar næring og bustadføre mål. Bør ha klar føring om at det føreslåtte bustadområdet er ei varig avgrensing, og at det ikkje skal utvidast inn i landbruksområdet. Fagleg råd om å setja plankrav i føresegnene for området.

Rådmannen sine merknadar:

Husklyngjer skal pr. definisjon vera små område. Planlagt bustadanalyse vil bli viktig både for bruken av husklyngje som planføre mål og plassering av slike. Området ligg utanfor kjerneområde for landbruk og er eit relativt marginalt jordbruksareal.

Definisjonen av ei husklyngje er eit mindre område som kan byggjast ut med 3 – 5 hus på grunnlag av ein tomtedelingsplan – ikkje reguleringsplan. Det er derfor ikkje aktuelt å setja krav om reguleringsplan, slik uttalen frå Fylkesmannen vert tolka.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Ta ut «B-5.1 Utbjoa husklyngje» med bakgrunn i trafikktryggleik og/eller statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging.

Rådmannen sine merknadar:

LNF-2-området på Utbjoa er teke ut og dette er den einaste husklyngja som ikkje er møtt med motsegn etter omfattande saksgang knytt til tomter i området. Det vert rådd til at denne husklyngja vert vedteken.

Arnulf Utbjøe (06.05.16)

Nytt innspel: Vil setja av areal på 294/11 (eigd av Frank Jonny Haraldsen) og 254/101 (eigd av Vindafjord kommune) til husklyngje. Området er i dag nytta til beite. Ønskjer fem store tomter (minst 2 mål) som gjer det mogleg å driva med hage/nyttevekstar/dyr, som eit bidrag til å gjera tilgjengeleg attraktive bustadtomter i bygda. Tilkomst bør vera via gardsvegen til Haraldsen. Utbjøe er open for at si eigen løe må rivast for å få god tilkopling til Bjoavegen.

Rådmannen sine merknadar:

I planforslaget er det no sett av ei husklyngje på Utbjoa like nedanfor det arealet som blir føreslått av Utbjøe. Innspelet kjem for seint inn å bli teke med i prosessen. Dette ville krevja ny høyring.

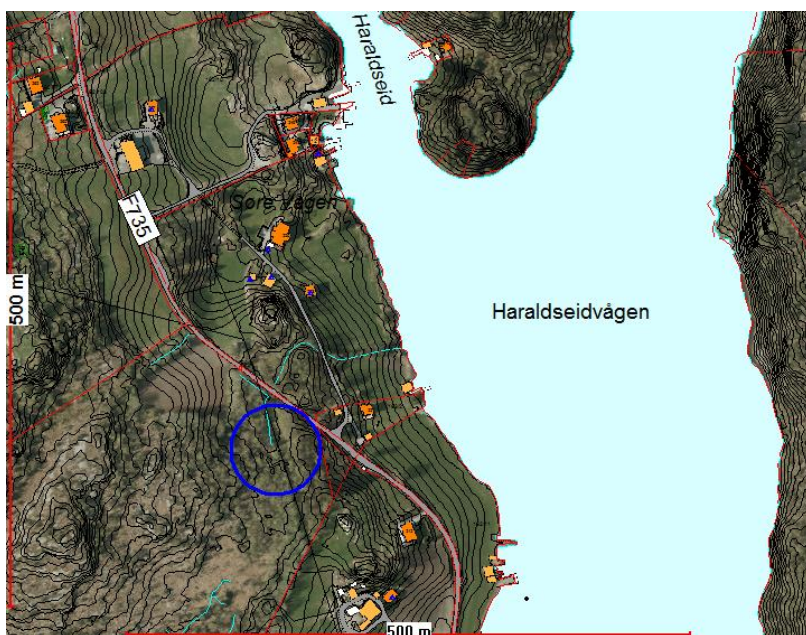
Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.* Området er vist på kart i den saka.

SKJOLD

Ole Andreas Haraldseid / Tine Eliassen (04.05.16)

Viser til eige innsendt innspel på 163/1 om å setja av areal til husklyngje («SK-1.1»), som blei avslått i første gongs handsaminga. Meiner at ei husklyngje ikkje vil føra til særleg mykje meir trafikk, då det er HIM som er årsaka til størsteparten. Viser til at bustadfeltet på Trovåg heller ikkje har tilkomst via sykkel- og gangsti, og at dette bustadfeltet ligg like langt frå

butikk/skule som 163/1. Meiner ein må kunna leggja til rette for husklyngje i området dersom kommunen skal ha levande bygder, og at ei må gi andre moglegheiter til å byggja når andre område som i førre revidering av kommuneplanen blei lagt ut framleis ligg ubygde.



Ynskt husklyngje – ikkje nøyaktig avgrensing.

Rådmannen sine merknadar:

Etter motsegner frå regionale myndigheiter er alle husklyngjer med unntak av ei (Utbjoa) tekne ut av planen. I ljøs av dette og i påvente av planlagd bustadanalyse, bør det ikkje leggjast inn areal for bustadbygging her. Plan for gang- og sykkelveg Håkull – Trovåg er vedteken.

VATS

VA-5.1 Blikrabygda

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «VA-5.1 Blikrabygda»: Området ligg i kjerneområde landbruk og strir mot regionale og nasjonale jordverninteresser. «VA-5.1» ligg i tilknytning til Landavatnet naturreservat og omdisponering vil bidra til auka press på området frå anleggsarbeid og anna aktivitet. Det må gjerast ei vurdering av verknadene samla sett for eventuelle byggjetiltak, jf. naturmangfaldlova §10. Det er lang og smal veg til butikk og skule, utan gang- og sykkelveg. Forslaget er i konflikt rikspolitiske retningslinjer om å sikra trafiktryggleiken for barn og unge, og med statlege planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Motsegn mot «VA-5.1 Blikrabygda»: Forslaget er i kjerneområde for landbruk og i konflikt med nasjonale- og regionale jordvernomsyn og i strid med samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging. Området ligg få kilometer frå Veldefeltet som har vore attraktivt og blitt raskt utbyggt. Det er også bustadareal andre stader i same bygd. Motsegna vert fremja også med bakgrunn av omsyn til barn og unge sine interesser, samt at forslaget ligg i kjerneområde landbruk.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

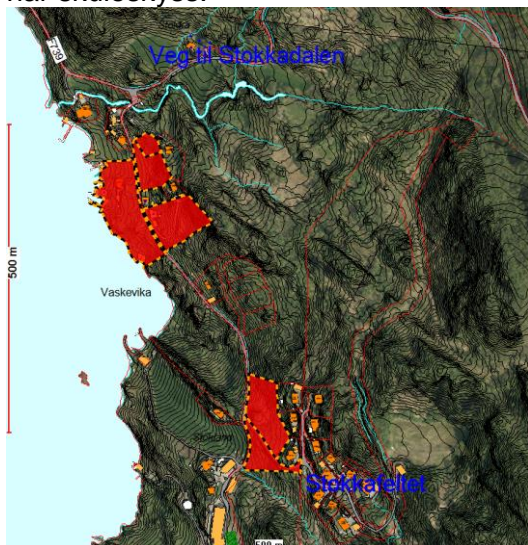
Planfagleg råd: Forslaget «VA-5.1 Blikrabygda» om å endra frå LNF-1 til husklyngje bør takast ut. Viser til Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging.

Rådmannen sine merknadar:

«VA-5.1» Blikrabygda er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

Bjørn Morten Stokka for Gullbjørg Stokka (11.05.16)

Merknad til tidlegare avslått innspel «VA-14.1» som gjekk ut på å endra frå LNF-1 til bustadføre mål. Ber om at ein endrar innspelet til å gjelde husklyngje. Viser til at det er lang og smal skuleveg andre stader ein har tilrådd å endra føremål til husklyngje og at området har skuleskyss.



Innspel om husklyngje.

Rådmannen sine merknadar:

Argumentet med lang og smal skuleveg talar også mot ei husklyngje. Det vet også vist til at pga. motsegner er, med eitt unntak, alle forslag til nye husklyngjer trekte etter motsegn(er) frå statleg eller regional myndigheit.

VIKEBYGD

VB-11.1 Svendsbø og VB-6.1 Dommersnes

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

1) Motsegn til «VB-11.1 Svendsbø»: Området ligg utanfor sentrum og eksisterande byggjefelt, med lang veg til skule og butikk, og ikkje gang- og sykkelveg. Er i konflikt med jordvern, rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, samt statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

2) Motsegn til «VB-6.1 Dommersnes»: Byggjer ikkje opp om Vikebygd som tettstad/grend og fragmenterer viktig landbruksområde. Ligg i avstand frå sentrum og eksisterande byggjefelt, og er i konflikt med målet om nærleik til sentrum og korte transportavstandar. Det er ikkje gang- og sykkelveg til sentrum. Er i strid med landbruksomsyn, statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

1) Motsegn til «VB-11.1 Svendsbø»: Området ligg få kilometer frå etablert bustadfelt. Strir mot samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og det er ledig bustadareal i same bygd. Motsegna vert fremja også med omsyn til barn og unge sine interesser og fordi forslaget ligg inntil kjerneområde landbruk.

2) Motsegn til «VB-6.1 Dommersnes»: Området ligg få kilometer frå etablert bustadfelt. Strir mot samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og det er ledig bustadareal i same bygd. Motsegna vert fremja også med omsyn til barn og unge sine interesser og fordi forslaget ligg inntil kjerneområde landbruk.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Av omsyn til å styrka Vikebygd som sentrum og Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging bør forslaga «VB-11.1 Svendsbø» og «VB-6.1 Dommersnes» om å endra frå LNF-1 til husklyngje takast ut.

Rådmannen sine merknadar:

«VB-11.1 Svendsbø» og «VB-6.1 Dommersnes» er tekne ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

ØLENSVÅG

«ØV-1.1 Kjellesvik»

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «ØV-1.1 Kjellesvik»: Vil fragmenterer samanhengande LNF-område og svekka kompakt utvikling i Ølensvåg. Store delar ligg i 100-metersbeltet, noko som gir press på strandsona og verkar privatiserande for allmenn ferdsel. Er i strid med jordvern, strandsoneverdiar, friluft- og landskapsomsyn, samt statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Rogaland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv (notat 20.05.16)

Administrativ motsegn til «ØV-1.1 Kjellesvik» om å setja av 8,5 da frå LNF-1-sone til husklyngje, då området grensar til ein automatisk freda gravhaug, og at forslaget derfor kan vera utilbørleg skjemmande og medføra skade på gravhaugen.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Av omsyn til å styrka sentrumsstrukturen i Ølensvåg og Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportlegging bør «ØV-1.1 Kjellesvik» om å endra frå LNF-1 til husklyngje takast ut:

Rådmannen sine merknadar:

«ØV-1.1 Kjellesvik» er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

ØV-16.2 Båsnæs

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Støttar forslaget «ØV-16.2 Båsnæs» omdisponering frå bustad til LNF-1. Bustadbygging på «ØV-16.1» strir mot planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og nasjonale jordvern- og strandsonesyn. (Reknar med det er ei motsegn).

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Motsegn mot «ØV-16.1 Båsnæs»: Området ligg få kilometer frå etablert bustadfelt. Forslaget er i strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, og det er bustadareal andre stader i same bygd.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Av omsyn til å styrka sentrumsstrukturen i Ølensvåg og Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportlegging bør «ØV-16.1 Båsnæs» om å endra frå bustadformål til husklyngje og LNF-1 takast ut.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte 07.02.17: *Det kan byggjast eit hus til bak eksisterande hus på 311/19 i byggeområde. Resterande området vert endra til LNF. Fylkesmannen si motsegn er tilstrekkeleg i møtekomme. Saka er løyst.*

Plankartet er endra slik at berre området på gnr. 311 bnr. 2 er byggeområde. Området på gnr. 310 bnr. 1 vert endra til LNF-sone 1.

LNF-SONE-2

GENERELT

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Det er uklart for fylkesrådmannen om utviding av dei eksisterande LNF-2-område betyr at kommunen gir løyve til at det kan byggjast ytterlegare 5 bustader eller om talet skal inngå i den same ramma på maks 5 bustader som blei sett i førre kommuneplan. Går ut frå at den totale grensa for fem bustader gjeld for kvart av dei samanhengande LNF-2-områda.

Rådmannen sine merknadar:

Alle forslag til nye (utvida) LNF-2-område er tekne ut av planen. I tillegg er LNF-2-områda på Haugsgjerdet og Utbjoa tekne ut. Her var «kvoten» på frådeling av 5 tomter / bygging av 5 hus brukt opp. I attverande LNF-2-område er «kvoten» uendra, bortsett frå i Kvaløy. Det er bygd 1 hus i samsvar med gjeldande plan. Resterande «kvote» er derfor 4 nye bustadhus. Dette går fram av føresegnene.

BJOA

B-4.1 a og c Utbjoa

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «B-4.1 a og c Utbjoa»: Arealet grensar til dyrka mark i sør, vil gi negativ landskapsverknad og ligg eksponert til i området. Gjeldande kommuneplan har allereie store område for spreidd bustadbygging, og planen manglar evaluering av bruken av eksisterande område. Forslaget er mangelfullt grunngjeve.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Føreset at LNF-2-endingane «B-4.1a» og «B-4-1c» er utviding av eksisterande LNF2-område, slik at den totale grensa for 5 bustadar i planperioden gjeld kvart av dei samanhengande LNF-2-områda.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Av omsyn til trafikktryggleik og/eller statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging bør «B-4.1a Utbjoa LNF» takast ut, hovudsakleg med omsyn til Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging.

Rådmannen sine merknadar:

«B-4.1 a og c Utbjoa» er tekne ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

B-19a og b Haugsgjerdet

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «B-19a og b Haugsgjerdet»: Det er allereie to store LNF-2-område i nærleiken, og forslaget omfattar 23 da dyrka jord. Strir mot kommunen si føresegn om å ikkje byggja på dyrka og dyrkbar jord, og er i konflikt med nasjonale og regionale jordverninteresser samt statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Føreset at LNF2-endingane B-19.1a, B-19-1b er utviding av eksisterande LNF2-område, slik at den totale grensa for 5 bustadar i planperioden gjeld kvart av dei samanhengande LNF2-områda.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Av omsyn til trafikktryggleik og/eller statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging bør «B-19.1a og b Haugsgjerdet » takast ut.

Rådmannen sine merknadar:

Størsteparten av nytt føreslått areal vart teke ut ved vedtak i formannskapet 20.12.16. Det vart mekla med Fylkesmannen om eit mindre areal i søraust.

Protokoll frå meklingsmøte 22.03.17: *Det blei semje om følgjande løysing: Søknad om inntil to bustader i aktuelt område blir behandla som eiga dispensasjonssak.*

VIKEBYGD

VB-2.2 Skartland 2

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: Kommunen bør prioritera Vikebygd som grend. «VB-2.2 Skartland 2» ligg i kjerneområde landbruk. Arealet i sørvest er teke ut og erstatta med «VB-2.1» i nordvest. Arealet er i sum for stort. Store delar er dyrka jord i god klimasone. Spreidd bustadbygging her strir mot nasjonale jordvernomsyn og statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Området har i tillegg rik sump- og kjeldeskog med verdi B (viktig) i Naturbase. Utbygging vil vera i konflikt med naturomsyn.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Føreset at LNF2-endringa VB-2.1 er utviding av eksisterande LNF2-område, slik at den totale grensa for 5 bustadar i planperioden gjeld det samanhengande LNF2-området.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Med bakgrunn i at ein bør styrke senterstrukturen i Vikebygd og unngå spreiding, og Statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging bør ein ta ut forslaga «VB-2.1» og «VB-2.2.» (Skartland) om å endra frå LNF-1 til LNF-2.

Rådmannen sine merknadar:

«VB-2.2 Skartland 2» er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16. I tillegg er det teke ut eit større areal i sørvest, som ligg som LNF-sone 2 i gjeldande plan.

Jan Mardal (06.05.16)

Nytt innspel: Viser til innspel «VB-17.1 Dommersnes – Brommavika» som endrar føremålet til delar av eigedommane 332/8 og 332/21 frå næring til LNF-1. Mardal eig 332/23 rett sør for dette arealet, og har hytte der. Ønskjer at også hans eigedom blir sett av til LNF-1 i kommuneplanen, slik som naboane.

Rådmannen sine merknadar:

Mardal kom med dette forslaget i innspelsfasen for kommuneplanen, saman med eigarar av gnr. 332 bnr. 8 og 21. Etter forslag frå Venstre og KrF ved første gangs handsaming av planutkastet i formannskapet vart berre gnr. 332 bnr. 8 og 21 endra frå næring til LNF-område.

Bnr. 23 er ein eigedom på ca. 2 da med det er ei eldre hytte og opparbeidd kai. På bakgrunn av dei politiske vedtaka og at denne eigedomen ligg nærare dei sentrale delane av næringsområde, innstilte ikkje rådmannen på at den vert teken ut av næringsområdet.

Vedtaket i formannskapet 20.12.16 var i samsvar med innstilling: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.* Området er vist på kart i den saka.

SENTRUMSFØREMÅL

GENERELT

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Mindre kommunesentre som Ølen bør ikkje ha større radius enn 400-600 m for å fungera godt miljømessig. I små tettstader bør sentrum neppe vera meir enn 200-300 meter i diameter (jf. MD sin rettleiar «Planlegging av by- og tettstedsstruktur, 2001»). Avgrensing av sentrumsareal må følgja føringar i fylkesdelplanen, og bør helst etablerast i samsvar med høyringsforslaget for ny ATP Haugalandet.

Fleire av dei nye sentrumsområda er for dårleg grunnlagt. Konsekvensane av å leggja ut slike areal er ikkje tilstrekkeleg utgreidd. Forslaga til fleire nye sentrumsområde ber preg av å mangla eit styringsverktøy for attraktivitet. Styrking av eksisterande sentrum bør løysast på andre måtar enn å leggja ut nye areal til bilbaserte sentrumsføremål ved skulen eller bygdehuset.

Rådmannen sine merknadar:

Områda er i samsvar med det som bygda oppfattar som sentrum, ref. medverknad på folkemøte og grendautval. Dette er gjerne knytt til området der skule, barnehage- og bygdehuset er.

Målet er å skapa bygdesentra som styrkjer lokalsamfunna og byggjer opp under målet om levande bygder. Ei etablering i eit slikt området kan trekkja med seg andre og gje synergieffekt og eit miljø som er positivt for bygda, og motverka ei sentralisering.

Omfanget og utbyggingstakten i slik område, tilseier at dette ikkje vil ha vesentlege konsekvensar for busetnad, næringsliv og transport i større samanheng, men kan vera lokalt viktig.

BJOA

B-22.1 Bjoa sentrum

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Merknad til «B-22.1 Bjoa sentrum»: Er usikker på om dette er det beste området for sentrumsføremål og sentrumsutvikling.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Motsegn til «B-22.1 Bjoa» og «B-17.1 og 17.2 Innbjoa»: Areal vil stå i direkte konkurranse med eksisterande «bygdesenter» og er ikkje utgreidd i forhold til kva konsekvensar dei har for målet om levande og attraktive bygder med gode sosiale møteplassar. Områda ligg for langt vekke frå dagens fungerande sentrum på Innbjoa, og strir mot statlege planretninglinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging og Fylkesdelplan for Areal og Transport på Haugalandet.

Fylkesrådmannen har grunn til å tru at dersom kommunen sitt mål om befolkningsvekst ikkje vert nådd, er det mogeleg at skolen vert lagt ned. Opplever at det ikkje er teke høgde for dette når sentrumsføremålet er lagt her.

Rådmannen sine merknadar:

«B-22.1 Bjoa sentrum» er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

Protokoll frå meklingsmøte 22.03.17 om B-17.1 og 17.2 Innbjoa: *Kommunen føreslo å ta ut bustadområdet mot at området med kombinerte føremål på Bjoa blir lagt inn. Fylkesmannen og fylkeskommunen kunne akseptere ei slik løysing.*

IMSLAND

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

1) Planfagleg råd til «IM-7.1»: Kommunen bør vurdere behovet for sentrumsføremålet etter

eit meir grundig planfagleg utgreiingsarbeid. Arealet vil stå i direkte konkurranse med eksisterande «bygdesenter» og er ikkje utgreidd i forhold til kva konsekvensar det har for målet om levande og attraktive bygder med gode sosiale møteplassar. Fylkesrådmannen har grunn til å tru at dersom kommunen sitt mål om befolkningsvekst ikkje vert nådd, er det mogeleg at skulen vert lagt ned. Opplever at det ikkje er teke høgde for dette når sentrumsføremålet er lagt her.

2) Fagleg merknad til «IM-7.1»: Det er registrert eit større automatisk freda kulturminnefelt, ein skålgropsstein og ei kolmile nær området. Dersom ein ser at ei eventuell utbygging i framtidig reguleringsplan ikkje tek tilstrekkeleg omsyn til kulturminna vil det varslast administrativ motsegn på reguleringsplannivå.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Stiller spørsmål ved behovet for sentrumsføremål langs Fv. 46 i Ølmedal, og gir råd om å behalda «IM-7.1» som næringsområde.

Rådmannen sine merknadar:

Sjå kommentaren ovanfor til SENTRUM GENERELT.

SKJOLD

SK-24.1 Beitaneset

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «SK-24.1 Beitaneset»: Området ligg i 100-metersbeltet og som eit samanhengande urørt LNF-område med gode landskapskvalitetar. Den vestlege delen er registrert i «Vakre landskap i Rogaland» (del av Vikaneset). Ligg utanfor etablert senterstruktur og strir derfor med planretningslinjer for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Viser til at Isvik i dag framstår som eit tydeleg og velfungerande sentrumsområde. Forslaga til nye sentrumsområde reduserer dagen gode føresetnader for sentrumsutvikling. Her er utviklingsmuligheter gjennom bygningar som kan egna seg til transformasjon. Dei to områda (Nygård og Beitaneset) ligg med stor innbyrdes avstand og på kvar si side av E134. Begge vil ha negative konsekvensar for dagens sentrum i Isvik.

Motsegn mot «SK-24.1 Beitaneset»: Området ligg for langt vekke frå dagens sentrum i Isvik. Strir mot statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og Fylkesdelplan for areal og transport for Haugalandet.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Motsegn mot «SK-24.1 Beitaneset», då området ligg utanfor eksisterande senterstruktur og på motsett side av E134. Ei slik etablering vil klart vera i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transport. Omlegginga av E134 gir gode moglegheiter for vidareutvikling langs den gamle traseen gjennom Skjold.

Rådmannen sine merknadar:

«SK-24.1 Beitaneset» er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

SK-17.1 Nygård

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «SK-17.1 Nygård sentrum»: 20 da er dyrka jord, og kommunen må ta tydelegare val for framtidig sentrumsutvikling i denne delen av kommunen. Fremjar motsegn, men inviterer til dialog.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (100 – 14.05.16)

Viser til at Isvik i dag framstår som eit tydeleg og velfungerande sentrumsområde. Forslaga

til nye sentrumsområde reduserer dagen gode føresetnadar for sentrumsutvikling. Her er utviklingsmuligheiter gjennom bygningar som kan egna seg til transformasjon. Dei to områda (Nygård og Beitaneset) ligg med stor innbyrdes avstand og på kvar si side av E134. Begge vil ha negative konsekvensar for dagens sentrum i Isvik.

Motsegn mot «SK-17.1 Nygård»: Området ligg for langt vekke frå dagens sentrum i Isvik. Strir mot statlege planretninglinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og Fylkesdelplan for areal og transport for Haugalandet. «SK-17.1 Nygård» kjem i tillegg i konflikt med dyrka mark i aktiv drift.

Planfagleg råd om å setja av dei delar av «SK-17.1 Nygård» som ligg på sørsida av gammal E134 vert tilbakeført til LNF1.

Rogaland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv (notat 20.05.16)

Administrativ motsegn til «SK-17.1 Nygård» om å setja av frå bustad, forretning og LNF-1 til sentrumsføremaal, då det mellom anna er to automatisk freda kulturminne (gravhaug og dyrkingslag) i området. Dei kan gå med på å vurdere ein dispensasjonssøknad for dei registrerte kulturminna dersom kommunen kan visa til at det er store samfunnsmessige omsyn ved å regulera området til sentrum, og at ein har greidd ut alternativ som ikkje kjem i konflikt med automatisk freda kulturminne.

Rådmannen sine merknadar:

Protokoll frå meklingsmøte 22.03.17: *Kommunen føreslo å ta ut området for så å utgreie vidare framtidig sentrumsutvikling for Skjold. Kommunen ønskjer eit samarbeid med fylkeskommunen om utforming av ein stadsanalyse for få til ei god stadsutvikling på Skjold.*

I gjeldande reguleringsplan er området i hovudsak regulert til næring, der arealet kan nyttast til forretningar, serviceverksemdar, lettare produksjonsverksemdar og liknande. Denne planen vert oppretthalden.

Sverre Jacobsen (30.03.16 og 18.04.16)

1) Klagar på kommunen sitt innspel om å utvikla 20 mål av gnr. 169 bnr. 1 til sentrumsføremaal («SK-17.1») og vil oppretthalda sitt innspel om å tilbakeføra heile Nygård-området til LNF-sone 1. Viser til at Fylkeslandbruksstyret har skrive at dei ikkje ønskjer inngrep på Nygård Gard før etter at ny E134 var ferdig, og at dei berre meinte det ville vera aktuelt å nytta området til anna enn jordbruk dersom den nye traseen ville dele Nygård Gard på midten og såleis gjera arealet lite eigna for jordbruk. Viser til at dette ikkje har skjedd, og at det derfor ikkje er grunnlag for å leggja arealet ut til sentrumsføremaal. Meiner også at det ikkje har vore ønska frå Skjold Bygdalag å setja av området til sentrumsføremaal, og at Beitaneset og Vikaneset er betre alternativ.

Kommentar til konsekvensutgreiinga: Å vurdere verdien for landbruk og fiske til å vera 2 blir mangelfullt, då det er snakk om 20 mål dyrka mark. I tillegg vil det ikkje vera grunnlag for å driva Nygård Gard, dersom 20 mål av 40 mål blir sett av til sentrum. Det er også investert betydelege summar i gardsdrifta, og ein stor og gammal frukthage vil også gå tapt.

2) Viser til samtale med ordførar og har forstått det slik at Beitaneset framleis skal vera første prioritet i sentrumsutvikling i Skjold, og at Nygård Gard-arealet er lagt ut som sentrumsføremaal med tanke på ei framtidig fortetting. Meiner dei tre eksisterande sentra i Skjold (Isvik, Liaheia/Breivik og Vikaneset) gjer det naudsynt å planleggja ytterlegare to sentrumsalternativ (Beitaneset og Nygård Gard).

Rådmannen sine merknadar:

Området er teke ut, jf. protokoll frå mekling med Fylkesmannen og fylkeskommunen 22.03.17. Sjå rådmannen sine merknadar ovanfor.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Forslaget «SK-20.1 Kleivå» om mogleg tomt for ny barnehage i Skjold (offentleg/privat tenesteyting) bør flyttast nærmare skule og andre fellesfunksjonar då ein barnehage vil generere ein del biltrafikk som ikkje er ønskjeleg gjennom eit etablert bustadområde.

Rådmannen sine merknadar:

Det er lagt til grunn at det skal byggjast ein veg mellom Isvik hageby og Skjoldali og at det vert etablert ei vegløyning ned til Skjoldavikvegen. Ein barnehage her vil såleis liggja godt til rette for barn frå desse byggjefelta, og redusera trafikken herifrå til og frå Vikaneset.

VATS

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Planfagleg råd til «VA-18.1 Kårhus»: Bør vurdera behovet for sentrumsføremål etter eit meir grundig planfagleg utgreiingsarbeid.

Rådmannen sine merknadar:

Sjå kommentaren ovanfor til SENTRUM GENERELT.

ØLEN – ØLENSVÅG

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Gjera ei meir grundig vurdering av stadskvalitetar, utfordringar, lokalisering og behov for senterfunksjonar i dei ulike sonene/bygdene, og tydeleg definera dei ulike lokalsentra. Rår til å sjå på Ølen og Ølensvåg som to sjølvstendige tettstader med utvikling innanfrå og ut. Vidare styrking av Ølen som regiondelsenter er viktig for å behalda arbeidsplassar og busetjing på indre Haugalandet. Kommuneplanen bør ha same namn på tettstadene som ny ATP for Haugalandet har.

Rådmannen sine merknadar:

Det vert vist til samfunnsdelen.

Ølensvåg grendautval (13.05.16)

Merknad til mål i kommuneplanen om å byggja Ølen og Ølensvåg saman ved å byrja i Ølen og gå mot Ølensvåg. Ølen og Ølensvåg må sjåast under eitt, som eitt sentrum. Då må begge bygdene få utvikle seg, slik at samanbygginga går frå begge retningar. Det er mange arbeidsplassar i Ølensvåg, og er naturleg at underleverandørar vil etablere seg der.

Rådmannen sine merknadar:

Det vert vist til samfunnsdelen.

Ølen grendautval (03.05.16)

Støttar å oppretthalda næringsareal både nær Fatland/Dørheim og på Nerheim med utviding sørover, og at eksisterande sentrumsnære bustadområde på Blikragarden framleis er med i kommuneplanen. Støttar også at sentrumsområde i Eiodalen («Ø-21.1») blir endra til føremål offentleg/privat tenesteyting, men er ikkje samde i at «Ø-21.2» i sørleg grense til «Ø-21.1» er sett tilbake til LNF-område. Ønskjer at heile arealet skal vera sett av til føremål offentleg / privat tenesteyting. Grunngeving er blant anna at det ligg naturleg og arronderingsmessig til same område som «Ø-21.1» og at det er naudsynt for å kunne utvide føremålet «offentleg/privat tenesteyting», viktig for å opna nord/sør-aksen mot innkjøring til ny E134.

Rådmannen sine merknadar:

Fatland/Dørheim, Nerheim, Blikragarden og Eiadalen («Ø-21.1») er framleis med i planforslaget. «Eiadalen Ø-21.2» er eit areal på ca. 5 da som naturleg høyrer til landbruksområdet.

KOMBINERTE FØREMÅL

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (100 – 14.05.16)

Det er skissert fleire nye forslag til bruk av kombinerte arealføremål som «forretning/bustad», «næring/forretning/bustad». Underføremål av dette er berre tillate på reguleringsplannivå. På kommuneplannivå skal berre kommuneplankodar nyttast.

Fylkesrådmannen har forståing for at det kan vera ønskeleg med innslag av bustadar både i Innbjoa og Kvaløy. Vest i Isvik (Skjold) og vest i Ølen er det fornuftig med ei avgrensing av eksisterande sentrumsføremål, då eksisterande sentrumsområde er store. Dei forstår planforslaget slik at desse arealendringane ikkje ha føresegner utover dei generelle som gjeld alle byggjeføremål. Kombinert føremål i desse områda bør supplerast med krav til ei viss del forretning/næring for å unngå at det blir reine bustad (fritids-)område.

Planfaglig råd om at endringar frå forretning/sentrum til kombinert føremål for «B-9.2,B-10.1», «B-11.1», «B-12.1» (alle Innbjoa), «B-5.5» (Utbjoa), «Ø-20.1» (Ølen), «IM-8.1» (Kvaløy), «SK-18.1A», «SK-18.1B» (Skjoldavik) vert følgd opp med føresegner som sikrar kombinasjonsbruk i samsvar med kommuneplanen sine mål for enkeltområda når reguleringsplanar seinare skal utarbeidast.

Rådmannen sine merknadar:

Plankartet syner no områda som nummererte kombinerte område, utan spesifikasjonar av føremål. Det går fram av føresegnene § 1.7 kva kombinasjonar som er aktuelle i dei ulike områda.

I føresegnene for dei kombinerte område er det sett krav om at begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i den enkelte kombinasjonen skal nyttast. Fordeling mellom dei ulike føremåla skal avklarast gjennom regulering.

Det er ikkje opna for bustadar i det kombinerte området i Kvaløy, slik fylkeskommunen skriv.

OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING

ØLENSVÅG

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Fagleg råd: «ØV-5.1 Lundaneset» omdisponerer areal til offentleg/privat tenesteyting som ei utviding av Lundaneset VGS sitt areal. Dersom skulen har et reelt behov for utviding er dette det beste området, men tilrår at kommunen fastset ei langsiktig grense for landbruk i denne delen av kommunen for å sikra at framtidig tettstadvekst skjer i Ølensvåg.

Rådmannen sine merknadar:

Langsiktig grense for landbruk er ein aktuell problemstilling rundt dei fleste tettstadane i kommunen, ref. meklingspunktet om Blikragarden. Dette vil bli eit tema ved neste revisjon av kommuneplanen.

NÆRINGSOMRÅDE

GENERELT

Fikse Næringsutvikling AS (13.05.16)

Der eksisterande næringsliv allereie er etablert, særleg der det har vakse fram større klyngjer, må det i kommuneplanen sikrast vidare utviklingsareal, både for utviding av eksisterande bedrifter og for å tiltrekkja seg nye bedrifter. Nerheimsområdet må prioriterast som tilrådd. Område på Fikse bør vurderast for areal til grovare næring. Eksisterande næring

i og ved sjø treng areal for utvikling, og føremålsgrenser må ta omsyn til det. Det bør setjast av nytt/utvida næringsareal til sjø i Ølensvåg, som ligg sentralt til for godstransport både på land og sjø samt at det er mindre utsett for vêt og vind.

Rådmannen sine merknadar:

Næringsareal vil bli eit sentralt tema i neste revisjon av kommuneplanen. Det er behov for å kategorisera næringsområda ut frå lokale forhold og å få til ei meir strategisk satsing på næringsareal med tilrettelegging i ei prioritert rekkjefølgje. Sjøområda og strandsona vil også bli spesielt vurdert.

BJOA

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «B-21.1 Dalsbruket»: Eigedomen ligg i eit viktig jordbruksområde. Det er viktig at kommunen ikkje endrar LNF-føremål til byggjeområde utan at det er tungtvegande grunnar for dette. Eigedomen er kombinert bustadeigedom og kennel. Kan gi negativ presedens i kommunen dersom slike spreidde eigedommar i viktig LNF-område blir omdisponerte til byggjeområde. Motsegn med grunnlag i omsyn til landbruksinteresser og viktige konsekvensomsyn i ein regional og nasjonal viktig landbrukskommune.

Rådmannen sine merknadar:

«B-21.1 Dalsbruket» er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

Arnulf Utbjoe og Primærtjenesten Bjoa AS v/Svein Kristiansen (10.05.16)

Nytt innspel: Primærtjenesten vil utvida sitt eksisterande næringsareal og har fått løyve av Arnulf Utbjoe, grunneigar av 254/10 å kjøpa eit tilgrensande areal. Ønskjer derfor at ein nordleg del av 254/10 blir endra frå LNF1 til næring i kommuneplanen. Arealet har tidlegare vore nytta som beiteområde, men har dei siste 30 åra ikkje vore nytta og er attgrodd med småskog.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte 07.02.17 : *Kan takast som ein dispensasjonssøknad som vert handsama politisk. Fylkesmannen: Kan vurderast opp mot reduksjon av næringsområdet mot sør.*

Søknaden vart handsama i DUK 21.03.17. Det vart gitt løyve til frådelling av det omsøkte arealet til næringsområde. Eit område sør i eksisterande næringsområde vart vedteke endra til LNF-son 1. Desse endringane vert gjort i kommuneplanen.

IMSLAND

Anita og Tore Øvregård (12.05.16)

Merknad til næringsareal på 84/8. Har inngjerda all utmark på eigedommen og nyttar det som kulturbeite. Ønskjer ikkje å selja ut tomter, og vil ha ut næringsarealet av planen.

Rådmannen sine merknadar:

Innspelet kom for seint til å vurderast i denne revisjonen av planen og ville kunna medføra ei ny høyring om det vart teke med. Det har ikkje vore pågang på å nytta området som næringsareal og slik etterspurnad er nok heller ikkje pårekeleg i planperioden. Området kan nyttast som landbruksareal slik det ligg i dag.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoe der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

SKJOLD

Per Harald og Audny E. Hjelmeland (11.05.16)

Nytt innspel: Er grunneigar av 156/5 og forpaktar 156/2 ved Breivik i Skjold. Ønskjer at arealet sett av til næring i kommuneplanen på eigedommane 156/2, 156/4 og 156/5 blir sett til LNF-1, då det ikkje har vore etterspurnad etter arealet og dei i dag nyttar arealet som utmarks- og innmarksbeite samstundes som det er avgjerande dersom dei skal utvida drifta.

Ytre Skjold viltlag, jaktfelt 201 v/ Per Harald Hjelmeland (11.05.16)

Nytt innspel: Meiner det er uheldig for hjortejakta å omdisponera av arealet ved Breivik i Skjold til næring. Hjorten har mange trekkruter gjennom området, og er ein viktig ressurs for grunneigarane.

Rådmannen sine merknadar:

I formannskapet 03.11.15 vart det vedteke at eksisterande næringsområde, inkl. arealet for privat/offentleg tenesteyting, i Breivik skal oppretthaldast. Rådmannen har lagt dette til grunn.

VATS

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: «VA-1.1 og 2.1 Velde» omdisponerer dyrka jord i nord i strid med viktige regionale og nasjonale jordverninteresser. Fremjar motsegn til denne delen av forslaget. Gir også **fagleg råd** om å avventa arealbruksendringa til ny E134 er etablert.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Forslaga «VA-1.1 og 2.1 Velde» om å endra frå LNF-1 til næring som utviding av eksisterande næringsområde bør setjast på vent fram til ny E134 er etablert. Uansett må reguleringsplan sikra tekniske krav til kryss og gang- og sykkelanlegg.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte 07.02.17: *Ok at dyrka areal er teke ut, men området bør få ei betre avgrensing ved å at ut bustadeigedomen gnr. 121 bnr. 40 og trekanten nordafor denne. Kommunen er samd i dette. Fylkesmannen opprettheld fagleg råd om å avventa arealbruksendringa til ny E134 er etablert.*

Konklusjon: Fylkesmannen si motsegn er tilstrekkeleg imøtekomen. Saka er løyst.

Plankartet er endra i samsvar med dette.

VIKEDAL

Øyvind og Unni Hamre v/ Meglerhuset Solveig Hansen AS (21.04.16)

Nytt innspel. Viser til nordaustleg del av eigdommen 43/5 kor det er oppført eit næringsbygg der firmaet Haugaland Bygg og Betong AS driv verksemd frå. Eigdommen er i dag sett av til LNF-område, men det blir peika på at drift av eigdommen med eigen besetning blei avvikla for fleire år sidan, at driftsbygningen ikkje tilfredsstillar dagens krav og at oppføring av ein ny driftsbygning blir for dyrt. Ønskjer at om lag fem dekar av nordaustlege del av 43/5 blir sett til næringsføremål.

Rådmannen sine merknadar:

Før uttalen til kommuneplanen vart motteken vart det søkt om løyve til å m.a. dela frå dette arealet. Søknaden vart avslått med heimel i jordlova. Det vart vist til at bygget som står der i dag, vart søkt om og gitt løyve til som eit naudsynt reiskapshus knytt opp til drifta på garden. Det vil vera uheldig på bakgrunn av ein slik saksgang å leggja ut eit isolert og lite sentralt næringsareal i eit LNF-område, som også er kjerneområde landbruk. Det vert rådd frå dette.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

Billy Grimaas (11.05.16)

Nytt innspel: Ønskjer å setja av eit areal sør for Fv. 46 ved Kvernavika til fritid- og turistføremål. Vil knyta området for fritid- og turistføremålet på nordsida av vegen betre saman med Vikedal sentrum. Ønskjer også eit naustområde heilt vest i området.

Rådmannen sine merknadar:

Forslaget vart fremja som ein uttale (ikkje innspel) også i førre kommuneplanprosess, dvs. også då for seint i planprosessen. Småbåhamn vart teke med i gjeldande plan etter avklaring med Fylkesmannen og Kystverket.

Arealet er bratt og rådmannen kan ikkje sjå at det realistisk kan nyttast til føremålet. Innspelet kom også denne gangen for seint til å vurderast i denne revisjonen av planen og ville også medføra ei ny høyring. Det vert derfor ikkje rådd til å endra planforslaget.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

Jon Sofus Grimås (12.05.16)

Nytt innspel: Ønskjer å utvikla den delen av gnr. 66 bnr. 8 som ligg på nedsida av Fv. 46 ved munningen av Vikedalselva med rorbuer. Noverande friområde langs elva må reduserast for å gje areal for bruk. Tenkjer at innfarten til elva skal få ei ansiktsløfting som minner om ein sørlandsidyll, dvs. ei måtehalden utbygging som ikkje skal verka dominerande i sjøområdet fram til naturleg skapt gamal elvemunning. I revidert nasjonalbudsjett signaliserte finansministeren satsing på turisme, så dersom det fins kommunal vilje bør det ikkje vera mangel på sterke og positive argument for å gjennomføra likestilling mellom elvebreiddene. Planstatus må endrast til fritids- og turistformål.

Rådmannen sine merknadar:

Forslaget vart fremja også i førre kommuneplanprosess og vart vurdert slik: *«Ikkje teke til følge. Det er ikkje ynskjeleg med vidare utbygging langs det verna vassdraget Vikedalselva. Rådmannen vil ikkje tilrå å endra dette standpunktet».*

Rådmannen vil heller ikkje no rå til å endra standpunktet. Innspelet kom også for seint og vil medføra ei ny høyring om det vert teke med.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

ØLEN

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: «Ø-2.1 og 2.2 Nerheim» er i flg. kommunen eit strategisk viktig næringsområde for Ølen som kommunesenter. Har forståing for kommunen sitt behov for tilgjengelege næringsareal. «Ø-2.2» gir eit stort landskapsinngrep. Utviklingsretninga sørover er utfordrande i høve til landbruk og landskap. Forslaget gir uklar grense mellom byggeområde og LNF-område. Kommunen bør visa ei varig langsiktig grense mellom byggeområde og landbruksområde i området. Fremjar motsegn til «Ø-2.2» slik forslaget ligg føre no, men inviterer til dialog om avgrensinga.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

«Ø-2.1 og Ø-2.2 Nerheim» om å endra frå LNF-1 til næring kan vera i konflikt med vedteken

kommunedelplan for E134 Bakka – Solheim angående trasé, byggjegrænse og tilkomst. Må avklarast og handterast som eiga sak.

Rådmannen sine merknadar:

Protokoll frå meklingsmøte 22.03.17: *Nerheim næringsområde blir lagt inn mot at kommunen ved neste kommuneplanrevisjon legg inn ei langsiktig grænse for landbruk i Ølen. Kommunen aksepterte dette som ei løysing.*

Ny reguleringsplan for Nerheim næringsområde er under utarbeiding.

ØLENSVÅG

Westcon v/ Petter J. Rasmussen AS (13.05.16)

1) Nytt innspel: Ber om at eit om lag 30 dekar stort areal på eigedommane 309/1 og 308/4 rett nord for Bjoavegen ved Bergsneset blir sett av til næring i kommuneplanen. Området er i dag sett til LNF-1. Meiner det er den einaste vegen Westcon og Ølen Betong har utvidingsmoglegheiter. Er ønskt å kunna etablere lagerareal og å kunna tilby underleverandørar areal.

2) Nytt innspel: Westcon har planar om tørrdokk, pir og flytedokk. Slik næringsarealet ved Westcon er avgrensa i dag, lar dei seg ikkje gjera i samsvar med plankart. Ber derfor om at grænse blir flytta om lag 100 meter austover.

3) Nytt innspel: Slik grænse mellom riggområde og industriføremål (næring?) går ved/utanfor kaiar i forslag til kommuneplanen, går føremålsgrensa rett gjennom det arealet som riggar og skip ved kai til vanleg nyttar. Ønskjer derfor at føremålsgrensa for industri (næring?) vert flytta lenger ut i sjøen slik at den dekker arealet som normalt blir nytta.

4) Nytt innspel: Westcon har løyve til oppankring i Ølensfjorden. Ber om at føremål riggområde blir utvida til å omfatta posisjonen for oppankringa dersom den ikkje er det allereie.

Rådmannen sine merknadar:

1) Eit liknande forslag var oppe til vurdering då gjeldande kommuneplan vart vedteken. Etter drøfting med Fylkesmannen vart eigedomen like vest for drivhusa på Lunde sett av til næringsområde (der brakkeriggen no er etablert). Vidare skulle det på eige temakart visast framtidig utviklingsretning for næringsutvikling på resten av området som var foreslått omdisponert. Dette ville ikkje vera juridisk bindande. Med ei slik løysing trekte Fylkesmannen motsegna.

Bortsett frå søknadar om bygging av brakkerigg, har ikkje etablering av næringsverksemd på nordsida av fylkesvegen vore aktualisert frå Westcon si side. Å ev. leggja inn meir næringsareal på oppsida av vegen vil vera kontroversielt og krev ein grundig diskusjon både internt i kommunen og m.a. med Fylkesmannen. Det ville krevja ei ny høyring av planen om det skulle takast med no. Innspelet kjem såleis for seint inn i planprosessen og det vert derfor ikkje tilrådd å endra planforslaget. Ref. også uttalen frå grunneigaren av størstedelen av det aktuelle arealet (gnr. 309 bnr. 1).

2, 3, 4) I gjeldande kommuneplan er landarealet og tilliggjande sjøareal sett av til næring. Eit større område ute på fjorden er sett av til riggområde.

I gjeldande reguleringsplan for Bergsneset er landarealet regulert til næring og tilliggjande sjøareal regulert til offentleg trafikkareal som «skal benyttes i forbindelse med anlegging av flytedokker. Videre kan området benyttes til anlegging av skip og offshoreinstallasjoner som er til reparasjon eller vedlikehold».

Det har vore mange diskusjonar og spørsmål knytt til sjøareal utanfor Westcon og bruken av

fjorden i samband med selskapet si verksemd. Det er tidlegare starta arbeid med reguleringsplanar for både landarealet med nærliggjande sjøområde og for riggområdet. Planarbeida er av ulike grunnar ikkje blitt fullført. Arbeidet med ein ny reguleringsplan for landarealet på Bergsneset og tilgrensande sjøområde er no starta opp att med nytt oppstartsmøte 25.05.17.

Diskusjon og problemstillingar kring plasseringa av riggen West Epsilon har igjen aktualisert behovet for ein plan for aktuell del av fjorden, for å gje føreseielege forhold både for bedrifta og for folk og andre verksemdar i nærområdet. Administrasjonen i kommunen og bedrifta er no i gang med eit arbeid med sikte på få i gang ein reguleringsplanprosess. I det planarbeidet må ein sjå på både den ytre avgrensing av planområdet, ev. differensierte delområde og føresegner som gir rom for aktivitet for bedrifta og som også sikrar natur- og bustadmiljø og forholda for anna næring og aktivitet i området.

Det vil vera uheldig å føregripa det føreståande arbeidet med reguleringsplanen for sjøområdet ved no å gjera endringar i arealføremål og føresegner i kommuneplanen. Dette krev ein meir detaljert gjennomgang og prosess. Det vert derfor ikkje rådd til at det vert gjort endringar i kommuneplanforslaget, men at arbeidet med reguleringsplanar for området vert prioritert.

Det vert også vist til vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen, med unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Ølensvåg grendautval (13.05.16)

Er positive til innspelet «ØV-6.1» om å setja av eit område til næring med ønskje om å etablere kolonihage. Meiner det opnar for mange moglegheiter og at bratt veg ikkje er til hinder.

Rådmannen sine merknadar:

Det ville vera positivt med ein kolonihage i Ølensvågområdet eller andre stadar i kommunen, men rådmannen står fast på at «ØV-6.1» ikkje er den rette staden for det. Til ein kolonihage vil det vera pårekeleg at det vil bli ein del transport med bil eller andre køyretøy i samband med transport av personar, utstyr (reiskapar, gjødsel m.m.) og innhausting. Vegen til det aktuelle området er lite eigna for mange brukarar og slik transport. Rådmannen rår frå at det vert gjort endringar i planforslaget i dette området.

RÅSTOFFUTVINNING

VB-1.1 Tindeland

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «VB-1.1 Tindeland»: Er gitt løyve til landbruksveg, bilveg og tømmeropplagsplass i 2012.Området i sør er skogareal med høg bonitet. Eit mindre område i nord kan eventuelt vurderast seinare som direkte regulering frå LNF-føremålet.

Rådmannen sine merknadar:

Drøftingsmøte 07.02.17: *Kommunen sitt forslag til ny avgrensing (blå strek) vert akseptert. Det er krav om reguleringsplan. Det må det stillast krav om etappevis uttak og at området skal tilbakeførast til LNF-område etter avslutta uttak. Konklusjon: Fylkesmannen si motsegn er tilstrekkeleg i møtekome. Saka er løyst.*

Plankartet er endra i samsvar med dette.

SA-2.1 Østbø

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: «SA-2.1 Østbø» er i vesentleg konflikt med jordvern (dyrka mark i aust) og landskapsomsyn. Er i konflikt med nasjonale og viktige regionale jordvern- og

landskapsinteresser. Inviterer til dialog om ev. omdisponering av eit mindre areal.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte 07.02.17: *Arealet skal tilbakeførast til landbruksareal etter uttak. Det er krav om reguleringsplan, og denne må omfatta heile arealet (eksisterande og nytt). Det må stillast krav om at området skal tilbakeførast til LNF-område etter avslutta uttak. Ved uttak og avslutning må det takast omsyn til at arealet skal bli funksjonelt landbruksareal (helst maks. stigning 1:8). Landskapsomsyn må vera viktig i reguleringsplanen og gjennomføring av uttaket. Konklusjon: Fylkesmannen kan trekkja motsegna.*

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Fagleg merknad til «SA-2.1»: Det er registrert eit uavklart kulturminnefelt innanfor området, men er usikkert om funna framleis er bevart i landskapet. Det må påreknast krav om arkeologiske registreringar innanfor heile planområdet når det blir varsla oppstart av reguleringsplan.

Rådmannen sine merknadar:

Rogaland fylkeskommune skriv i e-post datert 17.03.17: *Vi har gjennomført befarings til området og det er klart at det registrerte uavklarte fornminnefeltet (id 5725) er totalt fjernet i forbindelse med uttak av masser i området. Vernestatus i Askeladden vil bli oppdatert til fjernet. Vi har dermed ingen merknadar til dette tiltaket i forhold til tidligere registrerte kulturminner i området. Det må imidlertid påregnes krav om en arkeologisk registrering på markene øst for industriområdet (på gnr. 25, bnr. 1) når det varsles oppstart av reguleringsplan.*

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Forslaget «SA-2.1 Østbø» kan koma i konflikt med mjuke trafikantar i kryssområdet ved Fv. 46. Dette må vurderast i samband med reguleringsplanarbeidet.

Rådmannen sine merknadar:

Kryssområdet med RV 46 vil vera eit viktig punkt i reguleringsplanen for området.

Kjell Hårde for Margrethe Endresen og Liv Håland (30.05.16)

Merknad til «SA-2.1 Østbø» som omdisponerer 19 da frå LNF-1 til råstoffutvinning, som utviding av eksisterande område for råstoffutvinning. Det er naturleg at det blir vurdert ein ny vegtilkomst som kan erstatta nedre del av Haukekvamsvegen. Det vil ha stor verdi for eigedommane som ligg på Håland og Gjerde og innover dalen. Eigedommane 26/1 og 26/2 kan bli berørt, og ein ønskjer at det vert tilrettelagt for dette i planstrategien og kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Som nemnt ovanfor vil tilkomst til området vera ein del av reguleringsplanen.

ØLEN

Ø-10.1 Torvsetehaugen og Ø-15.1 Hiksdaal massetak

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

1) «Ø-15.1 Hiksdaal massetak» (råstoffutvinning) gir støyulemper for naboane, og har smal tilkomstveg. Kommunen må gjera ei grundig vurdering av konfliktnivået. Dersom meir LNF-område vert omdisponert, må det vera ein føresetnad at arealet skal leggjast tilbake til landbruk og LNF etter avslutta råstoffutvinning.

2) «Ø-10.1 Torvsetehaugen» (råstoffutvinning): Området har smal og bratt tilkomstveg. Må vera ei føresetnad at arealet skal leggjast tilbake til landbruk og LNF etter avslutta råstoffutvinning.

Rådmannen sine merknadar:

Det er krav om reguleringsplan for område som er sett av til råstoffutvinning. I samband med dette vil det gjerast meir detaljerte vurderingar knytt til avgrensing, utforming, støy, støv, avbøtande tiltak, avslutning m.m. I føresegnene er det sett krav om at områda skal tilbakeførast til LNF-område etter avslutta uttak.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Motsegn: «Ø-10.1» og «Ø-15.1» som endrar føremål frå LNF-1 til råstoffutvinning inneber at tilkomstveg til områda vil vera ved eksisterande E134 i Hiksdalskrysset, som ikkje tilfredsstiller dagens krav til trafikktryggleik og ikkje toler meir belastning. Det må stillast rekkefølgjekrav til utbetring av Hiksdalskrysset i planføresegnene dersom desse områda skal kunna behaldast.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte: *Ta inn rekkjefølgjekrav om at Hiksdalskrysset må ha ei utforming i samsvar med krava i SVV sine handbøker før Ø-10.1 og Ø-15.1 før massar kan køyrast ut via dette krysset.*

Kommunen utforma følgjande forslag til føresegn, som vart sendt til vegvesenet 16.05.17: *Krysset E134/Hiksdalsvegen må ha ei utforming i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker før massar frå område for råstoffutvinning Hiksdal og Torvsetehaugen kan køyrast ut via dette krysset.*

I brev datert 26.05.17 skriv vegvesenet:

«Det må stilles rekkefølgjekrav til krysset som sikrer en reguleringsplanprosess i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet må knyttes til område for råstoffutvinning, og sikre at krysset blir utbedret før videreutvikling innenfor området. Krysset skal utformes i samsvar med gjeldende vegnormaler. Statens vegvesen trekker sin innsigelse til dette punktet under forutsetning av at planbestemmelsene endres».

Føresegna er på bakgrunn av dette omformulert slik:

Rekkjefølgjekrav for område for råstoffutvinning Hiksdal og Torvsetehaugen: Krysset E134/Hiksdalsvegen skal vera planlagd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-1 og opparbeidd i samsvar med gjeldande vegnormalar før massar frå desse områda kan køyrast ut via dette krysset.

Sigvald Stene (STE-TEK AS) for Astri Stene og Audun Stene (19.05.16)

Har merknad til «Ø-15.1» og «Ø-15.2» om å setja av areal frå LNF-1 til råstoffutvinning. Meiner området aldri har vore regulert til steinbrotverksemd, og at det i KU/ROS-analysen derfor er feil at det for Ø-15.1 areal B og Ø-15.2 areal B står at det er «område for råstoffutvinning i gjeldande plan som vert oppretthalde. Viser til at verksemda er til stor ulempe og sjenanse for naboane på 275/3 og 275/8. Frårår derfor at områda blir sett av til steinbrot og massetak i ny kommuneplan.

Rådmannen sine merknadar:

Det er sett av område for råstoffutvinning i gjeldande kommuneplan. Her er det drive steinuttak i mange år, men utan at det er utarbeidd reguleringsplan og at driftskonsesjon har vore på plass.

Ved denne revisjonen er det føreslått at ein del dette arealet skal tilbakeførast til LNF-område etter avslutta uttak. Dette gjeld det arealet som er i ferd med å bli avslutta og som ligg nærast bustadhus og andre bygningar på omkringliggjande eigedomar. Det resterande arealet er føreslått oppretthalde, samt at området er føreslått utvida mot nordaust. Arbeid med ein reguleringsplan pågår. Det er klart ein støyproblematikk knytt til eit steinuttak i dette området og naboane sine erfaringar med den drifta som har vore, er til dels dårleg. Gjennom regulering og konsesjonshandsaming vil det bli sett krav til drifta, samt at drift vil skje lengre frå naboar, må det leggjast til grunn at forholda vil bli betre.

Det er også utfordringar knytt til veg og transport av massar, då Hiksalsvegen er smal og krysset mellom denne og E134 er trafikkfarleg. I føresegnene er det sett rekkjefølgjekrav til utbetring av krysset.

Åsbø Sanddrift AS v/ Omega Areal (13.04.16)

Nytt innspel: Ønskjer at eigedommen 276/16 vert sett av til næring med høve for mellombels uttak av massar. (Dette er eigedomen som tidlegare var eigd av Mesta og nytta som vegstasjon). Eigedommen er i dag nytta til lagring av køyretøy og anna, men ligg som LNF-område i kommuneplanen. 276/16 er erverva av Åsbø Sanddrift AS v/Ivar Åsbø (no eigd av GLIS eigedom AS). Tilgrensande område i nord er regulert til masseuttak, og ein ønskjer å gjera 276/16 til ein del av drifta. I dag er det ein brotvegg mot aust, vest og sør. Meiner ein kan få ned brotveggen i sør mot 276/16 ved at ein i ein mellomfase opnar for masseuttak på delar av eigedommen.

Rådmannen sine merknadar:

Rådmannen kan vera samd i at LNF-område ikkje er det rette arealføremålet her, sett i ljøs av den faktiske bruken av område som har vore over tid. Likevel vil det vera uheldig å ta inn forslaget så seint i kommuneplanprosessen. Det er behov for ein meir prinsipiell diskusjon av framtidig arealdisponering på Fikse i både Vindafjord og Etne kommunar, forholdet til bandleggingssona for ny E134, eksisterande massetak på begge sider av europavegen, avkjørselsforhold og bumiljø. I gjeldande regulering for massetak på austsida av E134 er det i føresegnene stilt krav om at areal skal tilbakeførast til LNF-formål når uttak av massar er slutført.

Innspelet kom for seint til å ta diskusjonen i denne revisjonen av planen og ville også medføra behov for ei ny høyring. Det vert derfor ikkje tilrådd å endra planforslaget.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

Friluftsrådet Vest v/Oddvin Øvernes (02.06.16)

Meiner det er uheldig å setja av areal til masseuttak like ved bilvegen til parkeringsplassen på Opheim. Det er det mest brukte friluftsområdet i Vindafjord, og eit masseuttak vil vera synleg og skjemmande i landskapet.

Rådmannen sine merknadar:

Det er ikkje gjort endringar her i forhold til gjeldande kommuneplan.

FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL

BJOA

B-2.1 Smedsvik

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn til «B-2.1 Smedsvik»: Størstedelen ligg innafor 100-metersbeltet. Den eksisterande verksemda bør kunna driva aktuell næring i LNF-område som i dag utan å omdisponere heile eigedommen til byggeområde. Omfanget av utvidinga er uklar og strandsoneverdiane er ikkje ivaretekne på tilfredsstillande måte. Må sikra fri tilgang til sjøen.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Planfagleg råd: Ta ut «B-2.1 Smedsvik» med bakgrunn i trafikktryggleik og/eller statleg planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging (primært trafikktryggleik).

Rådmannen sine merknadar:

«B-2.1 Smedsvik» er teke ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

SKJOLD

SK-15.1 og SK-15.2 Longalandsvik

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: «SK-15.1 og SK-15.2 Longalandsvik» ligg innafor 100-metersbeltet og kjem i konflikt med strandsonevernet. Delar av området er registrert i «Vakre landskap i Rogaland» (Otertong) og areala er viktig innmarksbeite. Det er modellert ålegras i sjøen og båtanlegg kan koma i konflikt naturverdiar i sjø. Forslaget er i strid med regionale og nasjonale interesser.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

Fagleg merknad til «SK-15.1 og 15.2»: Det er registrert eit uavklart kulturminne i form av ein no fjerna gravhaug. Kan finnast spor etter denne og andre kulturminne under markoverflata, og ein må pårekna krav om arkeologiske registreringar innanfor planområdet når det varslast oppstart av reguleringsplan.

A. P. Louwe Kooijmans (09.05.16)

Har merknader til innspela SK-15.1 og SK-15.2 (campingplass og flytebryggje/badeplass i Longalandsvik). Meiner ein campingplass vil redusera verdien av naboeigedommane som følgje av store endringar i landskapsbiletet og auka støynivå (trafikk- og båtaktivitetar). Viser til at grunneigar har gjort tiltak som medfører ei fysisk endring av strandlinja. Etablering av ein molo/ei bryggje samt at campinggjestar kjem til å opphalda seg i strandlinja vil hindra naboane sin tilkomst til sine båtplassar/båttø. Viser til at grunneigar har byrja å byggja ein molo der dei sjølve har ei tinglyst båttø.

Er også kritisk til korleis KU og ROS-analysen blei gjennomført, og meiner det er gjort utan innhenting av kunnskap/informasjon om spesifikk lokal situasjon. Peikar på manglande forklaring av kvifor landskapet er sett som 0 når det er registrert som del av Otertongområdet og at området uansett er av viktig verdi, og at det er uavklart om kulturminne framleis er der og det derfor ikkje kan setjast verdi 0. I konsekvensutgreiinga burde trafikkavvikling få større negativ effekt, auka støy gir negativ konsekvens for friluftsområde og for tiltaket generelt, og landskapet blir negativt påverka. I ROS-analysen burde ekstrem nedbør/flaum vera vurdert som relevant på grunn av regn tidlegare har øydelagd den allereie smale tilkomstvegen, som igjen påverkar beredskapstenestene. Beredskapstenestene må ha tilgang både ved brann, trafikkulukker, drukningsulukker og så vidare. I tillegg er storbrann eit relevant tema for campingplassar. Peikar spesielt på at den smale og nedbørutsette tilkomstvegen utgjer ein fare for sikkerheita.

Johannes Haga (09.05.16)

Er grunneigar av 158/8 og har merknader til forslaga «SK-15.1» og «SK-15.2» om campingplass og badeplass/flytebryggje i Longalandsvik. Flytebryggja m/småbåthamn er plassert i ei trong vik med grunt vatn og tett på naboeigedommar. Veggen er utsett for flaumskadar og gjev dårlege tilhøve for naudetatar. Omsynssona viser at båt-/badeområdet omfattar sjøareal som går langt inn på naboeigedommane. Det tidlegare kulturminnet er fjerna.

Haga sin eigedom er omslutta av campingplassen på tre sider, og innsyn og støy blir til sterk sjenanse, samstundes som verdien til eigdommen vil minka. Hans vegrett går tvers gjennom campingområdet, den må vera open og utan hinder. Campingplassen kan også risikera å forureina ei vasskjelde som forsyner tre eigedommar. Viser elles til Kooijmans sin uttale ovanfor.

Torunn A. Pedersen og Karl Johan Pedersen (11.05.16)

Har merknader til innspela «SK-15.1 og 15.2» om campingplass og båtplass/flytebryggje i Longalandsvik. Ein campingplass vil ha negative verknader for landskapskarakteren i

området og for Otertongområdet, og for barn og unge sin bruk av området. I konsekvensvurderinga burde ein ha kome til at innspelet vil redusera området i verdi, til auka støy, og til eit meir usikkert trafikkbilete på sjø. ROS-analysen burde ha teke omsyn til ekstrem nedbør og flaum med tanke på tilkomstvegen, at området er for trengt til å ha så stor tettleik av folk, samt «terrengformasjonar som utgjer særleg fare og småbåtanlegg» og «Ref. anmerking under «støy»». Meiner det kan vera fritids- og turistføremål i området så lenge det kan drivast i mindre skala, som t.d. gardsturisme med utleige av gardshus/leilegheiter.

Pål Norbotten (13.05.16)

Har merknad til innspela «SK-15.1 og SK-15.2» om areal til campingplass og badeplass /flytebryggje i Longalandsvik. Ein campingplass vil føra til for mykje trafikk med tanke på eksisterande tilkomstveg og gir dårlege høve for mjuke trafikantar. Fv. 513 til Otertong har berre plass til éin bil, og uvêr har gjort at den har rast ut fleire gonger.

«I kommuneplanen er det nevnt i KU at landbruk blir erstattet med camping og turisme. Noe jeg ikke vil anse som positivt». Forslaget kan føra til auka forureining til Skjoldafjorden, samt auka støy frå auka trafikk, aktivitet og båttfikk. Verdien på naboar sine bustader vil bli lågare, og vil øydeleggja landskapsbiletet på Otertong. Ønskjer at kommunen utarbeider ein ny KU og ROS-analyse på grunn av manglande innhenting av lokal kunnskap.

Marit Blok Holst (12.05.16)

Merknad til innspela «SK-15.1» til «SK-15.3» om areal til campingplass og badeplass /flytebryggje samt hytter i Longalandsvik. Er eigar og brukar av 185/12 og 185/17. Auka aktivitet med auka støy og forureining i Skotavika kan verka negativt på trekkfuglar, ender og sjøfugl som nyttar området. Er elles bekymra for påverknad på det marine livet i fjorden. Topografien gjer at støy bér langt. Viser til at dersom hytter er vurdert til å vera for belastande for området («SK-15.3»), så bør også ein campingplass vera det. Om campingplassen blir tilrådd vidare må tilkomstvegen vera av ein heilt annan standard enn i dag.

Nicholas Hemy og Unni Elisabeth Selvåg (12.05.16)

Har merknader til innspela «SK-15.1 og SK-15.2» om areal til campingplass og badeplass /flytebryggje i Longalandsvik. Er eigar av nabotomta 185/16. Meiner det er gjort feil verdisetting av noverande verdiar, og feil konsekvensvurdering i fleire punkt i KU og ROS-analysen. Landskapet burde vore verdsett til 2/3 som ein del av Otertongområdet, og ein burde ha undersøkt kulturminnet før ein sette verdi. Som rekreasjons- og friluftslivsområde bør verdien vera 2. Ein campingplass med auka trafikk vil vera negativ for den smale og erosjonsutsette vegen, og konsekvens burde vore -2. Etablering av næring i LNF-1 er negativt. Aktivitet, forureining og støy vil påverka omgjevnadene negativt. Ein campingplass vil vera negativt for landskapsbiletet. ROS-analysen manglar vurdering av punkta ekstrem nedbør, risikofylt industri osb., forureinande og støyande verksemd, storbrann og verdifall på naboeigedommar.

Kjell Hustvedt (13.05.16)

Har merknad til innspela «SK-15.1 og SK-15.2» om campingplass og badeplass/flytebryggja i Longalandsvik. Er eigar av nabotomta 185/11. Er positiv til at ein vil driva gard og turisme i området, men då i eit avgrensa område kor det ikkje i vesentleg grad er negativt for naboeigedommar. Peikar på at ein campingplass vil auka biltrafikk på ein frå før underdimensjonert veg, støy, båttaktivitet, og utslepp til fjorden. Er ikkje teke med i KU at grunnen inneheld store verdiar av radon, og at det har vore store nedbørsmengder med flaum og erosjon i området. Det er også steingrunnmurar i området rundt Hustvedt sin eigedom som bør vurderast undersøkt som kulturminne. Meiner det kan vera andre og betre løysingar for å driva næring på garden enn å etablera ein campingplass.

Rådmannen sine merknadar:

«SK-15.1 og SK-15.2 Longalandsvik» er tekne ut av planforslaget, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

VIKEDAL

Ølmedal Camping v/Sverre Hustveit (10.05.16)

Nytt innspel: Ønsker å leggja inn dei rette føremåla på 83/3 ved Ølmedal Camping i kommuneplanen slik at dei samsvarar med reguleringsplan levert til kommunen i 2006. Hovudsakleg føremål fritidsbebyggelse/camping, pluss eit fellesareal og eit hytteområde. Inneber ei utviding av fritidsbebyggelse/camping i kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Innspelet kom for seint til å ta ei vurdering i denne revisjonen av planen og ville medføra ei ny høyring om det vert teke inn. Det vert derfor ikkje tilrådd å endra planforslaget.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

ØLENSVÅG

ØV-12.1, Bubil Ølensvåg

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Fagleg råd til: Er positive til endringa av område B tilbake til LNF. Område A er også dyrka jord av regional og nasjonal verdi. Rår til at kommunen ikkje viser verken område A eller B som fritids- og turistføremål.

Rådmannen sine merknadar:

Området er sett av til fritids- og turistføremål i gjeldande kommuneplan og det er ei eksisterande verksemd her som tilbyr bubilparkering. Endringa er «frå meir til mindre» og til fordel for landbruket ved at mindre dyrkamark vert disponert til føremålet (3,5 da mot 8,4 da i gjeldande plan). Rådmannen opprettheld forslaget, slik at bedrifta har mogelegheit for vidare drift og utviding.

OMRÅDE FOR AKVAKULTUR

GENERELT

Fiskarlaget Vest (03.05.16)

1) I planskildringa pkt. 6.2 «Næringsområde» er det skriva at kommuneplanen ved denne rulleringa ikkje skal omhandla sjøareal, men at akvakultur er teke med då det er ei næring og på grunn av at eit utkast til regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger er utarbeidd. Fiskarlaget Vest meiner at dette fører til ein bit for bit- politikk då ein berre vurderer einskilde interesser for sjøområde, slik at akvakulturnæringa blir vurdert utan å ta omsyn til fiskeriinteressene.

2) Føreset at der bustad-/fritidsbustadområde er lagt til nærleiken av sjø, kan fiskarane framleis fiske i sjøområda, også nattetid.

3) Det er teke vekk einskilde akvakulturområde frå kommuneplanen, der dei fleste var nytta til blåskjel. Det er svært viktig at blåskjelanlegga som ikkje er i drift blir fjerna, då dei er til stor fare for ferdselen.

4) Oppdrettslokalitetar der ein ikkje har fisk utover brakkleggingstida må ryddast slik at sjøområdet kan nyttast av fiskarar og allmennheita elles, jf. laksetildelingsforskrifta § 38 og akvakulturlova §13.

5) Er positiv til at det er teikna inn omsynssoner rundt akvakulturanlegga, men føreset at ein

framleis kan fiska inntil 100 meter frå merdkanten, med unntak med trål, jf. akvakulturdriftforskrifta §18.

Rådmannen sine merknadar:

1) Endringar i område for akvakultur er tekne med i denne planprosessen for å oppdatere kartet i høve til gitte konsesjonar, ref. Fiskeridirektoratet sine kart. I samanheng med dette er det gjort endringar i omsynssonene rundt anlegga.

For dei fleste lokalitetane er arealet for akvakultur no sett av i samsvar med godkjend lokalitet og det er lagt ei omsynssone med utstrekning på sjødjupna rundt anlegget x 2,5. Unntaket er lokalitetane Svollandsneset, Svallandsneset, Lindvik og Herøy. For dei to førstnemnde er utkastet til kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger utgangspunkt. Det største akvakulturområdet ved Svallandsneset er, etter motsegn frå Kystverket, redusert noko i nord og nordvest. Tilliggjande kombinert område i nord og vest er endra frå ferdsel, fiske, akvakultur (FFA) til ferdsel, fiske (FF), med føresegn om at det ikkje er tillate med fortøyingar ut i dette området.

For lokalitetane Lindvik og Herøy er det etter innspel frå Marine Harvest lagt inn gjort noko større einbruksareal og omsynssone.

2) Det er ikkje sett av nytt areal til bustadar nær sjøen, som kan skapa konflikt med fiskeriaktivitet. Det er ikkje sett av nye område for hytter.

3) og 4) Dette fell utanfor dette planarbeidet.

5) Kommuneplanen endrar ikkje dette.

BJOA

B-1.1 og B-3.1 Svalland

Kystverket Vest (12.05.16)

Motsegn: På grunn av omsyn til ferdsel og oppmerking ved Svollandsneset blir det meldt motsegn mot forslaget «B-1.1» om å setja av eit areal til føremål akvakultur. Motsegna vil trekkjast dersom området vert endra til kombinert føremål FFA (ferdsel, fiske, akvakultur). På den måten kan ein framleis utvida, men detaljar rundt plassering og fortøying blir vurdert opp mot ferdsel og fiskeriinteressene i søknadsbehandlinga.

Rådmannen sine merknadar:

På bakgrunn av motsegna vart det utarbeidd eit forslag der akvakulturområdet vart redusert noko i nord og nordvest. Tilbakemeldinga frå Kystverket var at: «*Det er fortsatt et omfattende areal med enbruk akvakultur. Vår bekymring er at det blir omsøkt forhaling av anlegget til ytterkant av arealet ut i fjorden. Vi ser helst at noe mer av foreslått akvakulturområde mot nord og vest gjøres om til FFA*».

Dersom ein skulle endra heile område til FFA og ikkje ha einbruksområde for akvakultur, ville avklaring av arealbruken berre skje gjennom konsesjonshandsaminga. Plan- og bygningslova og kommuneplanen ville ikkje vera styrande.

Kommunen føreslo då å endra det store tilliggjande sjøområdet frå ferdsel, fiske, akvakultur (FFA) til ferdsel, fiske (FF), med føresetnad om at akvakulturanlegg med tilhøyrande fortøyingar må halda seg innafør arealet som er sett av til akvakultur.

I e-post datert 18.05.17 peikar Kystverket på at det ikkje går fram av føresegnene at fortøyingar ikkje kan gå ut i FF-området. Vidare skriv dei at med unntak av dei to akvakulturområda ved Svollandsneset, har dei andre akvakulturområda ei utstrekning med einbruk akvakultur som er tilpassa eksisterande oppdrettsanlegg på overflata, med ei omsynssone rundt som omfattar fortøyingar som ligg i område med andre arealformål. Dei

meiner det kan vera uheldig å ha ulike framstillingsmåtar/ avgrensingar av fortøyingssarrangementet til akvakulturanlegg i same plan (akvakultur + omsynssone over andre arealformål og einbruk akvakultur inkludert fortøyingar).

Dei peikar også på at Kystverket er opptatt av at oppdrettsanlegga som vert etablerte skal ha sikker forankring, slik at dei ikkje forskyv seg eller blir skada ved verpåkjenningar. Dei konkluderer med følgjande om motsegna:

«Kystverket ser helst at noe mer av foreslått akvakulturreal mot nord og vest ved Svollandsneset vises som kombinertformål akvakultur og ferdsel, men kan akseptere at kommunens forslag til endring av 11.05.207 blir vedtatt».

Som Kystverket peikar på, må det gå fram av føresegnene dersom det ikkje skal vera tillate å ha fortøyingar ut i FF-området ved Svollandsneset. Dette er teke inn i føresegnene slik: *I dette området er det ikkje tillate med fortøyingar for akvakulturanlegg.*

Rådmannen er samd i at det hadde vore best med lik framstilling av alle akvakulturanlegga i kommunen i plankartet og å ha likelydande føresegner. Bakgrunnen for at det er ulikt, er at områda i Sunnhordlandsbassenget har utkastet til kystsoneplan for dette området som utgangspunkt. For dei fleste områda i Ryfylkebassenget er det ei oppdatering av einbruksområda, og at det er lagt ei omsynssone rundt desse.

For denne planperioden må dette kunna akseptert. Ved neste revisjon vil sjøområda bli eit prioritert tema som vert meir nøye gjennomgått.

Fiskarlaget Vest (03.05.16)

Ved Bjoaneset/Svollandsneset og ved Torsvika er to akvakulturområde utvida til mykje større område («B-1.1» og «B-1.2»). Det er fiskeriinteresser (område for passiv reiskap – lyr/sei, og reketrålfelt) i området. Reka har vore borte mange år, men er no på veg tilbake, og det må derfor ikkje leggjast anker i reketrålfelta. Fiskarlaget vest har motsegn til ein så stor auke av desse to akvakulturområda. I tillegg har ein teke inn akvakultur i det som tidlegare var FF-område (fiskeri/ferdsel) («B-3.1»). Dette må rettast i teksten i teiknforklaringa dersom området skal oppretthaldast.

Rådmannen sine merknadar:

Fiskarlaget har ikkje status som gir rett til å fremja motsegn til planar. Det er gjort endringar i det største akvakulturområdet («B-1.1») og tilgrensande kombinert område. Sjå merknadane til uttalen frå Kystverket.

IMSLAND

IM-3.1 og IM-3.2 Herøy

Fiskarlaget Vest (03.05.16)

Akvakulturområdet og tilhøyrande omsynssone ved Herøy (IM-3.2 og IM-3.1) er utvida monaleg. Området er mykje nytta til garnfiske, og viser til tidlegare dialog der ein blei samde om dagens bruk av området. Ei utviding vil blokkera heile garnfeltet. Fiskarlaget har motsegn mot utvidinga, men kan gå med på dagens plassering.

Rådmannen sine merknadar:

Fiskarlaget har ikkje status som gir rett til å fremja motsegn til planar. Akvakulturområdet er lagt inn i planen i samsvar med innspel frå Marine Harvest og legg til rette for vidare utvikling av anlegga i samsvar med eksisterande og ev. utvida konsesjonar. Det vert rådd til at planen vert vedteken slik.

SANDEID

SA-3.1, 3.2 Skigelstrand, SA-4.1, 4.2 Torsneset, SA-5.1, 5.2 IIsvåg IIsvåg Holding AS (10.05.16)

1) Ønskjer at lokaliteten Ilsvåg Holding AS har i dag ved Ilsvåg og Torsneset blir vidareført.

2) Nytt innspel: Ønskjer også at områda ved Skigelstrand i Sandeid og Sandhammar i Sandeid/Vikedal blir sett av til akvakultur som vist i kart tilhøyrande eigne dispensasjonssøknader.

Rådmannen sine merknadar:

1) Lokalitetane ved Ilsvåg og Torsneset vidareført og lagt inn i samsvar med data frå Fiskeridirektoratet sitt kartverk og med omsynssone rundt.

2) Lokaliteten ved Skigelstrand er lagt inn i samsvar med data frå Fiskeridirektoratet sitt kartverk og med omsynssone rundt. Pr. i dag ligg ikkje anlegget her, men litt lengre sør og det har vore ein prosess knytt til denne plasseringa. Det er gitt dispensasjon frå gjeldande kommuneplan for denne plasseringa, men det er ikkje avklara etter konsesjonslovverket om dette blir endeleg plassering. I denne omgang vert det rådd til at areal for akvakultur vert plassert slik det ligg i planforslaget og at ev. ny plassering er avklara før neste revisjon.

Når det gjeld området ved Sandhammar, så var det i området ein lokalitet for blåskjeloppdrett. Dette er avslutta. Kommunen har til handsaming ein søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for bruk av eit større område for stamfiskproduksjon. Denne søknaden har vore på høyring og det er registrert motstand mot planane frå fleire høyringsinstansar. På bakgrunn av dette forholdet og at søknaden kom for seint inn i planprosessen, vert det rådd til at det i denne omgang ikkje vert sett av område for akvakultur ved Sandhammar.

VATS

VA-17.1, 17.2 Hettaneset

Fiskarlaget Vest (03.05.16)

Ved Hettaneset er både akvakulturområde og tilhøyrande omsynssone endra på («VA-17.1» og «VA-17.2»). Det er opplyst at det ikkje har vore anlegg der dei siste tre åra, at alt er fjerna, og at lokaliteten har vore ei «smittebru» i Vindafjorden for mellom anna lus. Det blir drive garnfiske og notfiske etter sild, makrell og hestmakrell, og området er gyteområde. Ber om at lokaliteten blir teken ut av kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Lokaliteten ved Hettaneset ligg inne i samsvar med data frå Fiskeridirektoratet sitt kartverk. Det vert ikkje rådd til å ta ut denne av planen.

Ilsvåg Holding AS (10.05.16)

Nytt innspel: Ber om at det blir sett av tilstrekkeleg akvakulturområde for stamfiskproduksjon ved Nising, då stamfisk og rogn er grunnlaget for utviklinga av norsk havbruksnæring. Nøyaktig plassering kan diskuteras nærmare.

Rådmannen sine merknadar:

Dette er eit nytt innspel og kjem for seint inn til å bli vurdert i denne planrevisjonen. Sjøarealet vil bli eit tema ved neste rullering.

VIKEBYGD

VB-9.1 Buholmen

Fiskarlaget Vest (03.05.16)

Akvakulturområdet ved Buholmen (VB-9.1) med tilhøyrande omsynssone er auka i høve til gjeldande kommuneplan. Viser til at det er registrert område for passiv reiskap (sei, lyr, krabbe), aktiv reiskap (makrell, sei), samt reketrålfelt i området. Har motsegn mot ein auke, og meiner at lokaliteten eventuelt må flyttast slik at ankera ikkje kjem i konflikt med reketrålfeltet.

Rådmannen sine merknadar:

Lokaliteten ved Buholmen ligg inne i samsvar med data frå Fiskeridirektoratet sitt kartverk. Det vert ikkje rådd til å ta ut denne av planen.

FRITIDSBUSTADAR /HYTTER

VIKEBYGD

Roald Alsaker (03.05.16)

Nytt innspel: Ønskjer å byggja fritidshus på eigedommen 338/18. Eigedommen er i dag sett av til LNF-område. Viser også til at kart og terreng ikkje stemmer for området. Det er sett opp ei hytte på nabotomta, og Alsaker vil vita om dei bør søkja dispensasjon frå kommuneplan eller søkja arealet sett av til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Nye hytteområde er ikkje tema i denne revisjonen av kommuneplanen. Rådmannen rår ikkje til at forslaget vert teke inn i planen.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

Bjordal Gard v/Jens Dominikus Nagell Bjordal (10.05.16)

Viser til avslått innspel «VB-13.1» om å setja av areal på 339/1 til fritidsbusetjing for hytter knytt til turistnæring på gard. Dei har oppfatta det slik at ein eventuell hytteplan må fremjast i tilknytning til kommuneplan og nyttar derfor høvet no. Med ønskje om å leggja til rette for om lag 10 hytter (utleige, sal og festetomter) heilt vest på garden kor det allereie er fråskilde hyttetomter, ber dei om at hyttefeltet blir teke med i den nye kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Det går fram av uttalen at dette ikkje gjeld berre næringshytter (utleige), men også areal for sal/bortfeste av hyttetomter. Etter som hytter er ikkje eit tema i denne planrevisjonen, vert det rådd frå å at inn areal for hytter her i denne omgang. Det kan vurderast ved neste revisjon, ved at det gjennom meir konkrete planar vert godtgjort at dette vil vera ei næringsverksemd. Eventuelt om hytter generelt vert tema.

VATS

Dagfinn Torstveit (29.03.16)

Nytt innspel: Eig gardseigedommen 144/1 i Stokkadalen og ønskjer å skilja ut og regulera eit areal på om lag 50 da til sal av hytter med tomtfesteavtalar. Inntektene vil vera med å auka inntektene til gardsbruket, slik at ein har betre moglegheiter til å ha gardsdrifta som heilårsinntekt. Ein vil ikkje kunne sjå hyttene frå gardshuset, området er ikkje sentralt med omsyn til jakt, og det er god tilkomst til området via ny skogsbilveg. Førslått areal ligg mellom Stokkadalsvatnet og Fisketjørna. Sjå vedlagd kart for grensene.

Rådmannen sine merknadar:

Nye hytteområde er ikkje tema i denne revisjonen av kommuneplanen. Rådmannen rår ikkje til at forslaget vert teke inn i planen.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

NAUSTOMRÅDE

BJOA

Bjørn Johannessen (13.05.16)

Nytt innspel: Viser til kommunen sine forslag «B-26.1a og B-26.1b» om å setja av to små område til naust på Innbjoa kai. Ønskjer at ein inkluderer naust som føremål i området som i forslaget er sett til kombinert føremål bustad/forretning/fritids- og turistføremål.

Rådmannen sine merknadar:

Dei to naustområda som er lagt inn er eksisterande naust. Elles bør arealet disponerast til utviklingsføremål. Forslaget vert ikkje tilrådd teke inn. Innspelet kom dessutan for seint og ville kunna medføra ei ny høyring om det vart teke med.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

SKJOLD

SK-2.1 Haraldseidvågen

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Fagleg råd: «SK-2.1 Haraldseidvågen» omdisponerer 0,7 da frå bustad til naust. Omfanget av nye naust og om forslaget inneber utfylling i sjø går ikkje fram av vurderinga. Må sikra fri tilgang til sjøen. Forslaget bør endrast i tråd med dette.

Rådmannen sine merknadar:

Etter dei nye føresegnene om naust, kan det i dette området førast opp sju nye naust utan reguleringsplan. Det følgjer av føresegnene at nausta skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Dei skal heller ikkje plasserast slik at ein ikkje kan koma inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.

SK-7.2 Skjoldavik naust og SK-23.1 Turveg Skjoldavik

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Motsegn: «SK-7.2 Skjoldavik» omdisponerer 0,3 da frå friområde til naust. Det er konfliktylt å etablera naustområde i eit friområde med gode landskapskvalitetar og som i stor grad er inngrepsfritt. Saknar vurdering av omfanget til føreslått arealdisponering.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte 07.07.17: *Ta inn føresegner med krav om felles reguleringsplan, der turvegen er ein føresetnad for å få naust. Konklusjon: Fylkesmannen si motsegn er tilstrekkeleg imøtekomen. Saka er løyst.*

Hans Egge (17.03.16 og 06.05.16)

1) Viser til eige innspel om naust på gnr. 169 bnr. 2-3 («SK-7.2») og kommunen sin føresetnad om at det blir opna for samanhengande turveg gjennom Skjoldavik til Vikaneset og Likvika («SK-23.1»). Ønskjer grunngiving for at kommunen seier at dette er eit etterspurd prosjekt. (Er svara på (05.04.16) – står at uttalen til Egge av 25.01.16 skal bli vurdert som del av det vidare arbeidet med kommuneplanen når høyringsfristen er ute).

2) Set seg mot ei etablering av tursti over sin eigedom og meiner eksisterande vegnett er tilstrekkeleg. Peikar på at forslaget var eit naustområde mellom planlagde naust på Vikaneset nordover til eksisterande naust på 169/2, og ser ikkje at det er grunngjeve kvifor forslaget ikkje er teke med vidare. Dersom det ikkje skal vera naust vil ein ha det sett tilbake

til LNF-område 2 i kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Det vert vist til merknadane til uttalen frå Fylkesmannen ovanfor.

VATS

VA-13.1 og 13.2 Eikanesstranda

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Fagleg råd: Forslaget omdisponerer 0,6 da frå bustad og småbåthamn til naust, som ei utviding av eksisterande naustområde. Er open for endringa, men viser til at det er registrert ålegrassamfunn med verdi A i området. Tilrår at forslaget blir endra med krav om ikkje å fylla ut i sjøen.

Rådmannen sine merknadar:

Etter dei nye føresegnene om naust er det krav om reguleringsplan for dette naustområdet, då det er lite areal mellom veggen og sjøen. I handsaminga av denne planen vil plassering av naust bli vurdert.

Peder Lærdal (07.04.16)

Viser til at sitt innspel på gnr. 138 bnr. 2 ikkje er vurdert i første gongs handsaminga av kommuneplanen, og at innspelet er blanda saman med «VA-10.1». Ønskjer å setja av ei enkelt regulert nausttomt til rorbu.

Rådmannen sine merknadar:

Det skjedde ei forveksling med ei anna innspel i første del av planfasen. Tomta som er ynskt endra ligg i eit område som er regulert til naust. Revisjon av kommuneplanen er ikkje rette prosessen for å endra planstatus for ei enkelt regulert nausttomt. Rorbuer, inkl. slike for utleige til turistar, er heller ikkje tema i denne revisjonen av kommuneplanen, ref. planprogrammet.

ØLENSVÅG

Ølensvåg grendautval (13.05.16)

Nytt innspel: Ber om at det blir sett av areal til offentleg føremål på eigedommen 293/7, aust for Vågen skule.

Rådmannen sine merknadar:

Det er allereie sett av areal for offentleg føremål i dette området, og ev. behov for meir areal er for seint i denne planprosessen å vurdera. Ref. vedtak i formannskapet 20.12.16:

Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.

Dette er det same området som vart sendt inn som forslag til om utviding av bustadfelt. Dette forslaget vart ikkje teke med, og arealet vert liggjande som LNF-område.

PLANKARTET

Rogaland fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv (notat 20.05.16)

1) Føreset at alle automatisk freda kulturminne blir markert på plankartet med omsynssone d), SOSI-kode H730 og at det vert knytt til føresegn til omsynssone d) som viser til kulturminnelova §§ 3 og 4. Det er teke inn følgjande føresegn: *Alle område som er vist med R (Rune-R) skal reknast som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.*

2) Ber om at alle mellomalderkyrkjegardar i kommunen vert markerte som omsynssone d) i plankartet og at det blir knytt ei føresegn til kyrkjestadene som sikrar dei på ein god måte.

Rådmannen sine merknadar:

1) Mellomalderkyrkjegardane med sikringssone er lagt inn som omsynssone d). Det er teke inn ei føresegn i samsvar med uttalen frå Riksantikvaren:

- *Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.*
- *Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstadar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.*
- *Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminne myndighetene er gitt høve til å uttala seg.*
- *Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt igangsett. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkingar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.*

2) Mange av dei automatisk freda kulturminna er så små at det vil vera vanskeleg å syna dei i kartet med avgrensing og omsynssone. Dei ligg i kartet som rune-R i samsvar med grunnkartet og omsynssone d) kode H730.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) (08.04.16)

1) Kode for omsynssone for flaum er ikkje vist på kart (Hxxx). Gjeld alle omsynssonene, og bør koma på plass for å letta forståing av sona. Tekst i føresegner bør oppjusterast slik at koden på den einskilde omsynssona blir del av føresegna.

2) Mange stader er flaumsonene langs bekk og elv avslutta før vassdraget når sjø eller store vatn (t.d. Eioelva, Rødneelva, i Isvik og austre Vikebygd). Det er ved utløpet av vassdraga det er knytt størst verdiar til flaumsona. Ventar at dette blir retta opp i før vidare handsaming av kommuneplanen.

3) Plankartet viser gjennom omsynssone at eksisterande reguleringsplan skal gjelda for Eioelva. Reguleringsplanen viser ikkje omsynssone/faresone for flaum. Dette må rettast opp.

4) Det er lagt inn ei omsynssone for stormflo med tilhøyrande føresegner for Vikedal. Det bør utvidast til å vera ein del av planen generelt.

5) Omsynssone naturmiljø som er nytta på Vikedalselva er avslutta 0,9 km frå Vikedalsosen. Dette må rettast til å samsvara med vedtak om vern av Vikedalselva, der strekninga går heilt ned til utløpet i Sandeidsfjorden.

6) I samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar om kommuneplanens arealdel bør nettanlegg/kraftliner visast som bandlagde område.

Rådmannen sine merknadar:

1) Å påføra SOSI-kode for alle omsynssonene vil gjera kartet uoversiktleg og vanskeleg å lesa. I dag er det i hovudsak digitale kartløyser som vert nytta. Her er dei ulike sonene lagt i ulik «lag», slik at det vil gå fram kva for sone som er aktuell.

2) Flaumsonene er oppdaterte i samsvar med kart frå NVE.

3) I føresegnene til omsynssona der gjeldande reguleringsplanar skal gjelda, er det teke inn følgjande føresegn: *Omsynssone sikrings-, fare- og støysoner PBL § 11-8 a), naturmiljø for Vikedalselva, PBL § 11-8 c) og bandlagde område kulturminne gjeld i desse områda.* Flaumsona er faresone etter PBL § 11-8 a).

4) Omsynssone for stormflo i Vikedal er lagt inn på bakgrunn av rapporten frå NVE "Vasslineutrekning for Vikedalselva ved utløpet. 10.01.2011». I denne omgang har ikkje kommunen grunnlag for å leggja inn ei tilsvarande omsynssone for heile kommunen. Dette kan bli eit tema ved neste revisjon, når dei sjønære areala vert eit tema.

5) Omsynssona for naturmiljø er utvida heilt ned til utløpet i fjorden. På nord- og vestsida av elva i samsvar med areal sett av til friområde i gjeldande plan. Det meste av arealet på sør- og austsida er regulert og utbygd, men det er her og lagt inn ei omsynssone.

6) Dette blir ikkje gjort i denne planrevisjonen.

Fiskeridirektoratet, region sør (29.04.16)

Fagleg råd om at gyteområde for torsk blir tekne inn i arealdelen som omsynssone i perioden januar-april (gyteperioden). Gir også fagleg råd om at marine naturtypar som t.d. ålegraseng blir tekne med som omsynssoner heile året. Data for gyteområde og naturtypar er tilgjengeleg i Fiskeridirektoratet sine kartverktøy og er oppdatert sidan førre rullering av kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Sjøområda og strandsona vil bli eit tema ved neste revisjon av planen.

Svein Helge Lunde (13.05.16)

Nytt innspel: Er eigar av landbrukseigedommen 309/1 i Ølensvåg og ønskjer at kjerneområde landbruk blir utvida slik at den omfattar dyrka mark og innmark på eigedommen.

Eigedomen ligg på nordsida av fylkesvegen ved Westcon.

Rådmannen sine merknadar:

Westcon har eit motstridande forslag for dette området, tilsvarande som då gjeldande kommuneplan vart vedteken. Etter drøfting med Fylkesmannen vart då eigedomen like vest for drivhusa på Lunde sett av til næringsområde (der brakkeriggen no er etablert). Vidare skulle det på eige temakart visast framtidig utviklingsretning for næringsutvikling på resten av området som var foreslått omdisponert. Dette ville ikkje vera juridisk bindande. Med ei slik løysing trekte Fylkesmannen motsegna.

På bakgrunn av vurderingane og løysinga som vart vedteken ved utarbeiding av gjeldande kommuneplan, med framtidig utviklingsretning for næringa på Bergsneset, vil det ikkje vera rett å gjera ei ny vurdering no, så seint i planprosessen.

Vedtak i formannskapet 20.12.16: *Formannskapet tar ikkje nye innspel frå høyringsrunden til planen med, unntak av forslaget om endring til næring på Utbjoa der ein søknad om dispensasjon allereie er sendt Fylkesmannen på høyring.*

Området er vist på kart i den saka.

Døldarheia Sameigarlag v/ Knut Erik Gjerde (18.05.16)

Ønskjer at omsynssona for vindkraft på Døldarheia blir teken med att i kommuneplanen, slik som i førre kommuneplan. Grunngeving er at NVE vil vurdere prosjektet på nytt dersom det blir ein billigare påkopling til sentralnettet.

Rådmannen sine merknadar:

Arealet er i gjeldande plan synt som ei omsynssone for bandlegging i påvente av vedtak etter anna lovverk (energilova). Dersom det igjen skulle bli aktuelt for bygging av vindkraftanlegg på Døldarheia, vil dette måtta skje etter ein ny prosess. Det vert ikkje rådd til at denne omsynssona vert oppretthalden i planen.

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

Motsegn: Traseen for vegstrekninga i kommunedelplan E134 Bakka – Solheim er vist som LNF-område og byggeområde med omsynssone på plankartet. Dette må endrast til samferdselsanlegg på plankartet, med vedtekne planføresegner.

Rådmannen sine merknadar:

Referat frå drøftingsmøte med Statens vegvesen 25.01.17:

- *Det bør stå i planskildringa, under arealdelen, at det er ein kommunedelplan i dette området.*
- *Som eit siste punkt i føresegnene bør det visast til at det er ein kommunedelplan for E134 Bakka – Solheim med eigne føresegner.*
- *Det må gå tydeleg fram av teiknforklaringa på kommeplankartet at det er ein eigen kommunedelplan for ny E134. (Eiga teiknforklaring for kommunedelplanen på kommune plankartet).*

Dette er gjort og motsegna frå vegvesenet er trekt i brev datert 26.05.17.

Fiskeridirektoratet, region sør (30.04.16)

Fagleg råd: Nokre av låssettingsplassane er feil teikna inn i kartet. Gir fagleg råd om at dei vert oppdaterte slik at dei samsvarar med Fiskeridirektoratet si kartløyising:

- Osen og Kværnavika er merka med S-småbåthamn og må endrast til L-låssettingsplass.
- Låssettingsplassen Djupasund på Storøyna er ikkje vist i plankartet og må takast med.
- Låssettingsplassar som ikkje lenger er registrert i Fiskeridirektoratet si kartløyising kan fjernast frå kommuneplanens arealdel.

Rådmannen sine merknadar:

Området i Osen i Ølen er regulert som privat småbåthamn i reguleringsplanen for Bustadområde Osen – Roafeltet. Planen har følgjande føresegn: «*For i størst mogeleg grad å skjerme låssetting mot båttrafikk skal inn/ utgang til båthamna leggast på nordsida. Ved utbygging av molo skal det i samarbeid med fiskeristyresmakt leggast til rette for feste for låssetting*».

Også i samband med vedtaket av gjeldande kommuneplan var denne låssettingsplassen eit tema. I eit saksframlegg står følgjande: «*Når det gjeld låssettingsplassen i Ølensjøen er den regulert i reguleringsplanen for Osen-Roa. Småbåthamna kan berre byggjast dersom omsynet til låssettingsplassen vert ivareteken. Motsegn til denne reguleringsplanen frå Fiskeridirektoratet blei trekt som følgje av denne føresegna. Kommuneplanen viser same planføremål som gjeldande reguleringsplan og omsynet til låssettingsplassen dermed er ivareteke*». Rådmannen legg det same til grunn no og.

Også låssettingsplassen i Kvednavika vart diskutert i samband med vedtaket av gjeldande kommuneplan. Det vart konkludert med at området skulle vera småbåthamn. Rådmannen rår til det same no.

Låssettingsplassen Djupasund vart vurdert i samband med utarbeiding av gjeldande kommuneplan og seinast reguleringsplanen for Storøyna hytteområde. I saksframlegget til andre gang handsaming av reguleringsplanen står: «*Eit noko meir avgrensa område for låssetjing (frå neset aust for Jupevika og austover) er sett av i arealdelen til kommuneplanen enn det som går fram av Fiskeridirektoratet sitt kartverk. Avgrensinga som går fram av kommuneplanen er gjort i samråd med Fiskeridirektoratet. I utkastet til reguleringsplan er aktuell del av dette regulert til fiske / låssettingsplass*». På denne bakgrunn rår rådmannen til at denne låssettingsplassen blir avgrensa som i gjeldande kommuneplan.

I samband med utarbeiding av reguleringsplanen for Brandøy ungdomsheim (vedtak i 2014) vart det gjort eit grundig arbeid med å avgrensa låssettingsplassen. Det var m.a. ei synfaring saman med fiskar Kåre Heggebø frå det lokale fiskarlaget. Den delen av låssettingsplassen som ligg innafør reguleringsplanen vil vera avgrensa som i denne planen. Utanfor er låssettingsplassen avgrensa som i Fiskeridirektoratet si kartløyising.

Låssettingsplassar som ikkje er registrerte i Fiskeridirektoratet si kartløyising er tekne ut.

Kystverket Vest (12.05.16)

Fagleg råd: Det er misvisande at alle akvakulturareala i planforslaget har ein rosa farge som framstår som uendra arealbruk (noverande arealbruk) og ikkje framtidig arealbruk. Bør korrigera alle endringane i akvakulturareal slik at det tydeleg går fram av plankartet kva som er føreslått endring og kva som er uendra arealbruk.

Rådmannen sine merknadar:

Dette er endra. Kartet syner no endringar som «framtidig arealbruk».

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Generell merknad frå rådmannen

Ein fullstendig gjennomgang og revisjon av føresegnene er ikkje tema i denne planrevisjonen, ref. planprogrammet. Det vart føreslått nokre mindre endringar som vart sende på høyring. Fleire høyringsinstansar har uttalt seg også til andre punkt i føresegnene. Mindre endringar kan gjerast utan ny høyring. Meir omfattande ev. endringar må utsetjast til neste revisjon, slik at dei blir meir gjennomarbeidde og vert høyrde som ein del av neste planprosess.

Fylkesmannen i Rogaland (25.05.16)

Pkt. 1 Byggjeområde generelt

1) **Fagleg råd** til kulepkt. 2: ta inn føresegn om grad av utnytting i utbyggingsområde der det ikkje er krav om reguleringsplan.

2) **Fagleg råd** til kulepkt. 6: endra føresegna til minimum kote 3,0 meter for lågaste golv, samt at bølge høgde må leggjast til for utsett område. Lågare byggjehøgde enn 3,0 meter krev dispensasjon.

Rådmannen sine merknadar:

1) I utgangspunktet er det krav om reguleringsplan for alle byggjeområda, men det er gjort unntak for fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for fritidsbustad» og «eksisterande område for bustadar». Det er teke inn i føresegnene at same krava som ved regulering av bustadområde (§1.2.2 bokstav e) og fritidsbustadar (§ 1.9, bokstav c) skal gjelda.

2) Dette vil bli vurdert ved neste revisjon av planen, der sjøområda og strandsona vil vera eit tema.

Pkt. 1.1 Byggjeområde generelt i Ølen

Fagleg råd til kulepkt. 2 om elvane i området: innarbeida at fjerning av kantvegetasjon må avklarast med Fylkesmannen, og at ved utføring av tiltak i vassdrag er det krav om løyve etter forskrift.

Rådmannen sine merknadar:

Dette følgjer av lovverket, og vil gjeld ikkje berre i Ølen. Det er ikkje naturleg å ta dette inn her.

Pkt. 1.2 Byggjeområde for bustad

1) **Motsegn** til kulepkt 1 om storleik på friområde/leikeområde: Raudmarkert tekst må innarbeidast som minstekrav i føresegna. Føresegnene må sikra større samanhengande leikeområde og ta omsyn til solforhold, terreng, støy og meir.

2) **Fagleg råd:** inkludera eller visa til føresegner og retningslinjer i Regionalplan Haugalandet som omhandlar framtidig bustadbygging.

Rådmannen sine merknadar:

1) Møttingmøtet 22.03.17: *Føresegner for naust, uteopphaldsareal og bygningstorleik. Kommunen har forutfor meklinga levert forslag til løysingar for dei aktuelle føresegnene. Fylkesmannen og fylkeskommunen sluttar seg til kommunen sitt siste forslag frå e-post 21.03.17.*

I samsvar med dette er krav til uteopphaldsareal tekne inn i føresegnene § 1.2.1.

2) Dette vil bli eit tema ved neste revisjon av planen, på bakgrunn av m.a. bustadanalysen og erfaringar frå tettstadsprosjektet i Ølen.

Pkt. 1.4 Byggjeområde – husklyngjer

1) **Fagleg råd** til kulepkt 3: Leggja til «Husklyngjer kan ikkje tillatast i aktsemdsone for ras, utan at arealet blir frikjent»

2) **Motsegn** til kulepkt 4: «tomtene skal vera tilgjengelege på den frie marknaden». Dette er av privatrettsleg karakter og er ugyldig jf. pbl §§11-9 til 11-11.

3) **Motsegn**: Det er manglande føresegner om maksimal storleik på bustader som kan oppførast i slike område.

4) **Fagleg råd**: Ved utbygging innan 4 km frå skulane bør det stillast krav om gang- og sykkelsti.

Rådmannen sine merknadar:

1) Denne føresegna gjeld krava til utforming av husklyngjer og plassering og utforming av tiltak innafor desse områda. Då er allereie husklyngja plassert og krava i kulepunkt 4 skal sikra desse omsyna.

Det er ikkje sett av areal til nye husklyngjer. For dei eksisterande husklyngjene er gjeldande føresegn dekkande. Her er det i føresegnene sett krav om at det er dokumentert at bygginga ikkje kjem i strid med sikrings-, støy- eller faresonene, eventuelt at det er dokumentert at krava som er stilte i føresegner til den aktuelle sona er oppfylte. I tillegg at det er lagt fram ein ROS-analyse i samsvar med kommunen sine akseptkriterium.

2) Kravet om at tomtene skal vera tilgjengelege på den frie marknaden er teke ut, ref. vedtak i formannskapet 20.12.16.

3) Møttingmøtet 22.03.17: *Føresegner for naust, uteopphaldsareal og bygningstorleik. Kommunen har forutfor meklinga levert forslag til løysingar for dei aktuelle føresegnene. Fylkesmannen og fylkeskommunen sluttar seg til kommunen sitt siste forslag frå e-post 21.03.17.*

I samsvar med dette er maksimal storleik på bustader i husklyngjer tekne inn i føresegnene § 1.4 bokstav d.

4) Husklyngjer er tenkt å nyttast i mindre sentrale område, der krav til gang- og sykkelveg vanskeleg vil kunna oppfyllast. Det vil ikkje vera realistisk å setja rekkjefølgjekrav til gang- og sykkelveg for 3-5 hus.

Pkt. 1.7 Fritidsbustader

1) **Fagleg råd** til kulepkt 4 om Håvikvegen, veg til Skipavåg og veg til Søndenaåneset: Endra ordlyden frå «kan det bli krav om deltaking» til «er krav om deltaking», eventuelt som rekkjefølgjekrav. Dette for å sikra gjennomføring.

2) **Motsegn** til kulepkt. 5: Storleik og manglande føring på møne- og gesimshøgda på

fritidsbustadar vil koma i konflikt med landskapsomsyn og strandsonevernet.

Rådmannen sine merknadar:

1) I denne omgang vert dette ikkje endra.

2) Meklingsmøtet 22.03.17: *Føresegner for naust, uteopphaldsareal og bygningsstorleik. Kommunen har forutfor meklinga levert forslag til løysingar for dei aktuelle føresegnene. Fylkesmannen og fylkeskommunen sluttar seg til kommunen sitt siste forslag frå e-post 21.03.17.*

I samsvar med dette er maksimal storleik på fritidsbustader tekne inn i føresegnene § 1.9 bokstav e.

Pkt. 1.9 Byggjeområde – naust

1) **Fagleg råd:** Leggja inn ei føresegn om kotehøgde for krav til naust. Må gå fram at dersom delar av naustet er under kote 3,0 skal dette tole stormflo, og nivået må tilpassast bølgehøgde.

2) **Fagleg råd/motsegn** til kulepkt 2: Føresegna må endrast til at «naust kan ha ein maksimal storleik inntil 40m²» (i staden for «skal ha»).

3) **Motsegn** til kulepkt 3 om krav til grøntområde: Prosentberekning for naust må takast ut av føresegna. Kommunen må avklara talet på naust i reguleringsplan.

Rådmannen sine merknadar:

1) Dette vil bli vurdert ved neste revisjon av planen, der sjøområda og strandsona vil vera eit tema.

2) Dette er endra. Det er sjølvstøtt mogeleg å byggja mindre naust enn med BYA 40 m².

3) Meklingsmøtet 22.03.17: *Føresegner for naust, uteopphaldsareal og bygningsstorleik. Kommunen har forutfor meklinga levert forslag til løysingar for dei aktuelle føresegnene. Fylkesmannen og fylkeskommunen sluttar seg til kommunen sitt siste forslag frå e-post 21.03.17.*

I samsvar med dette går det fram av føresegnene § 1.10 kva naustområde det er krav om reguleringsplan og tal på nye naust og føresetnad for bygging i dei områda der det ikkje er krav om reguleringsplan.

Pkt. 4 LNF-område generelt:

Motsegn til kulepkt 1: Føresegna må supplerast med «... dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona.». Eventuelt supplerast med meir tekst: «Nødvendige bygningar og anlegg (nybygg, til- på – og ombygging av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun jf. pbl §11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl §1-8.» (døme frå Strand kommune).

Rådmannen sine merknadar:

I samsvar med vedtak i formannskapet 20.12.17 får punktet følgjande ordlyd: «I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona». (Nytt er understreka).

Pkt. 4.2 LNF-sona 2:

1) **Motsegn** til kulepkt 1 slik den ligg føre no, på grunn av manglande føresegn om maksimal storleik på bustader som kan oppførast i slikt område.

2) **Motsegn** til kulepkt 1, strek 6: «aktivt driftssenter» må ut av føresegna. Om eit driftssenter /gardsbruk er aktivt, vil variera over tid, så omgrepet vil vera vanskeleg å praktisera og avgrensa i ein del sakar.

Rådmannen sine merknadar:

1) Meklingsmøtet 22.03.17: *Føresegner for naust, uteopphaldsareal og bygningstorleik. Kommunen har forutfor meklinga levert forslag til løysingar for dei aktuelle føresegnene. Fylkesmannen og fylkeskommunen sluttar seg til kommunen sitt siste forslag frå e-post 21.03.17.*

I samsvar med dette er maksimal storleik på bustadar i LNF-sone 2 tekne inn i føresegnene § 4.3 bokstav e.

2) Drøftingsmøte 07.02.17: *Å minska kravet om min. avstand frå 150 til 100 m frå driftssenter kan akseptrast, men «aktivt» må takast ut. Denne motsegna vart diskutert med Hatløy på telefon etter møtet. (Sjølv med ein reduksjon frå 150 m til 100 m blir det ikkje mykje att når alle dei andre krava skal oppfyllest). Konklusjon: Fylkesmannen si motsegn er tilstrekkeleg imøtekomen. Saka er løyst.*

Føresegnene § 4.3 bokstav d er endra i samsvar med dette.

Pkt. 5.1 Bryggjer:

Fagleg råd om å leggja til «Bryggjeanlegg skal dimensjonerast for tryggleiksklasse II.».

Rådmannen sine merknadar:

Dette vil bli vurdert ved neste revisjon av planen, når sjøområda vil bli eit tema. TEK10 § 7-2 «Sikkerhet mot flom og stormflo» gjeld og vil bli vurdert ved regulering av bryggjeanlegg.

Pkt. 5.3.1 Riggområde generelt:

Fagleg råd om ei nærmare definisjon av kva som er omfatta av industriell aktivitet.

Rådmannen sine merknadar:

Dette vil bli vurdert ved neste revisjon, når sjøområda vil bli eit tema.

Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelinga (14.05.16)

1) Planfagleg råd om at endringar frå forretning/sentrum til kombinert føremål for «B-9.2, 10.1, 11.1, 12.1», «B-5.5», «Ø-20.1», «IM-8.1», «SK-18.1a» og «SK-18.1b» må følgjast opp med føresegner som sikrar kombinasjonsbruk som stemmer med kommuneplanen sine mål for enkeltområda når reguleringsplanar skal utarbeidast seinare.

2) Fagleg råd om at kommunen bør innføra føresegner for arealutnytting i by- og tettstadsnære næringsområde for å sikra ein effektiv arealbruk ut frå lokale føresetnader.

3) Kva buffer ein må ha rundt kulturminne kan ikkje generaliserast til å vera 50 meter, nokre gonger må det vera meir. Må ta bort «50 m». Føreslår at ein har følgjande føresegn for LNF-2-sone og husklyngjer: «Nye bustadar må ikkje skada, øydeleggja, endra eller verka skjemma på automatisk freda kulturminne eller gjera dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8. Søknadar sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.». Må også sikra at søknader om bustader vert oversendt kulturminnemyndigheitene på høyring både for LNF-2 og husklyngjer.

4) Det bør utarbeidast ei retningslinje for saksbehandling om at alle sakar som rører ved kulturminne innafor tema som ikkje er ferdigstilt i kommunedelplan for kulturminne skal sendast til regional kulturvernmyndigheit for vurdering.

5) Planfagleg råd om å harmonisera kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer med

ATP Haugalandet.

Rådmannen sine merknadar:

1) I § 1.7 i føresegnene er kombinasjonane for dei einskilde område oppgitt.

2) Dette vil bli vurdert ved neste revisjon. Næringsareal vil då også bli eit tema. Det er behov for å kategorisera næringsområda ut frå lokale forhold og å få til ei meir strategisk satsing på næringsareal med tilrettelegging i ei prioritert rekkjefølgje.

3) I føresegne for husklyngjer er det m.a. teke inn følgjande føresetnadar for at det førast opp bustadhus:

Det er dokumentert at utbygging

- *ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.*

- *Utkast til tomedelingsplan skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.*

Tilsvarende for LNF-sone 2:

- *ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.*

- *ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.*

- *Søknadar om tiltak skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.*

4) Det går fram av føresegnene at søknadar om tiltak i område som ikkje er omfatta av krav om regulering skal sendast kulturminnemyndigheitene til uttale.

5) Dette er kommentert under div. arealføremål.

6) Pkt. 1.2 – Byggeområde for bustad

1) **Motsegn** til kulepkt 1: Retningslinjer for leik- og uteopphaldsareal er ikkje utarbeida og vedtekne. Endringa fører derfor til at det ikkje blir stilt kvalitetskrav til friområde og leikeområde i planane. Gjeldande føresegn må gjelda fram til dei eventuelt erstattast med retningslinjer for leik- og uteopphaldsareal.

2) **Planfagleg råd:** Kommunen bør sjå nærmare på en differensiering av kvalitetskrava når dei utarbeidar nye retningslinjer for leik- og uteopphaldsareal.

3) **Planfagleg råd** til kulepkt 4, strek 6: Bør også stilla krav om minimum 3 bustader per daa byggeområde i sentrale delar av Ølen slik høyringsutkastet for ATP Haugalandet legg til grunn.

Rådmannen sine merknadar:

1 og 2) Sjå merknad ovanfor under uttalen frå Fylkesmannen om det same.

3) I denne revisjonen av kommuneplanen opprettheld kommunen krav som i gjeldande plan – to bustadar pr. daa byggeområde i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid. Komande bustadanalysen og tettstadsprosjektet for Ølen vil gje grunnlag for ev. endringar ved neste revisjon. Det vert og vist til planlagt bustadanalyse.

7) Pkt. 1.5 Senterstruktur:

Planfagleg råd: harmonisera føresegnene med høyringsutkastet for ATP Haugalandet.

Rådmannen sine merknadar:

§ 1.5 er i samsvar med ATP Haugalandet.

8) Pkt. 4.2 LNF-sone 2:

Planfagleg råd om min. avstand til driftssenter: Bør ikkje ha med ordet «aktivt» i føresegna. Eit gardsbruk som i ein kort periode ikkje er aktivt kan då kunna få nye bustader på tunet, noko som vil svekkja og fragmentera landbruksareala.

Rådmannen sine merknadar:

Sjå merknad ovanfor under uttalen frå Fylkesmannen om det same.

9) Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det er ikkje sett føresegnar til bruk av sjøareala i arealbruksføremålet bruk og vern av vassdrag og sjøområde. Tilrår at ein i retningslinjene viser til §11 og 12 i vassforskrifta slik at det kjem fram at det der er vilkår som må oppfyllest før kommunen kan vurdere å gi løyve til aktivitetar/inngrep nær sjø/vassdrag/grunnvatn.

Rådmannen sine merknadar:

Dette er eit regelverk som gjeld uavhengig av kommuneplanen, som ulike andre lover og retningslinjer. Å berre nemna denne forskrifta kan vera missvisande.

Rogaland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv (notat 20.05.16)

1) Pkt. 4. LNF-område generelt:

Ber om at det blir sett inn ei generell føresegn som sikrar at tiltak som er unnateke plankrav blir sendt kulturminnemyndigheitene på høyring.

2) Pkt. 5. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

Ber om at det blir sett inn ei generell føresegn som sikrar at alle tiltak i sjø og vassdrag avklarast med kulturminnemyndigheitene: «Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene i hht. Kml §§ 9 og 14. Dette gjeld også for tiltak kor det ikkje er plankrav, som til dømes naust og hytter, akvakultur, mudring, mindre fyllingar og så vidare».

Rådmannen sine merknadar:

1) Det er teke inn følgjande føresegn i § 5.1 bokstav d: *Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.*

2) Det er teke inn følgjande føresegn § 5.1 bokstav e: *Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene (Stavanger maritime museum) i samsvar med kulturminnelova §§ 9 og 14.*

Statens vegvesen, Region Vest (03.05.16)

1) Motsegn: Plankartet viser omsynssone for støy, men det manglar krav om støyvurdering og tiltak i tråd med T-1442 i planføresegnene. Støy er heller ikkje omtala i planskildringa, og det må utgreiast om ein har eksisterande bustader i raud eller gul støysone i tråd med rettleiar M128.

2) Motsegn: «Ø-10.1» og «Ø-15.1» som endrar føremål frå LNF-1 til råstoffutvinning inneber at tilkomstveg til områda vil vera ved eksisterande E134 i Hiksalskryssset, som ikkje tilfredsstillar dagens krav til trafikktryggleik og ikkje toler meir belastning. Det må stillast rekkefølgjekrav til utbetring av Hiksalskryssset i planføresegnene dersom desse områda skal kunna behaldast.

Rådmannen sine merknadar:

1) Drøftingsmøte 25.01.17: *Ta inn krav om støyvurdering etter T-1442 i føresegnene og omtala støy (trafikkstøy) i planskildringa.*

SVV har ikkje strategisk støykart for Vindafjord kommune. Kommunen kan derfor ikkje laga oversikt over eksisterande bustadar i raud og gul støysone.

I samsvar med dette er det teke inn krav om støyvurdering etter T-1442 i føresegnene § 6.1.1 bokstav f og støy (trafikkstøy) er omtala i planskildringa.

2) Drøftingsmøte 25.01.17: *Ta inn rekkefølgjekrav om at Hiksalskryssset må ha ei utforming i samsvar med krava i SVV sine handbøker for Ø-10.1 og Ø-15.1 før massar kan køyrast ut*

via dette krysset.

I samsvar med dette er det sett rekkjefølgjekrav til Hiksdalskrysset i føresegnene § 1.12 bokstav d.

Dette er gjort og motsegna frå vegvesenet er trekt i brev datert 26.05.17.

Kystverket Vest (12.05.16)

Fagleg råd: Gi følgjande føresegn for ankrings-/riggområde: «Innanfor rigg/ankringsområda er det ikkje tillate med tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Til dømes kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan vera til hinder for sikker forankring.» Det må gå fram at det ikkje kan tillatast tiltak innanfor rigg- og ankringsområda som er i konflikt med bruken for ankring.

Rådmannen sine merknadar:

Det er ei naturleg følgje av føremålet at slike installasjonar/tiltak kan vera i konflikt med føremålet. Dette vil bli vurdert teke inn ved neste revisjon av planen, der sjøområda og strandsona vil vera eit tema.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) (13.04.16)

Det er problematisk å syna / avgrensa område for risiko for overvatn/ flaum i bratt terreng på plankartet. Dei meiner difor det bør innarbeidast ei generell føresegn, under Byggjeområde (§11-7 nr. 1) Pkt. 1. Byggjeområde generelt, der utfordringar ved overvatn/flaumvatn i bratt terreng blir omtala og korleis det skal dokumenterast i vidare detaljplanlegging eller i byggesak.

Rådmannen sine merknadar:

Det er teke inn følgjande i føresegnene § 1 bokstav g: *Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra areal for overvasshandtering og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rommet. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.*

Fiskarlaget Vest (03.05.16)

Pkt. 5.1 «Bryggjer»: Motsegn mot at bryggjer og flytebryggjer i samband med fritidsføremål blir endra frå dagens mål (bryggjer 6m x 2m og flytebryggjer 10 m frå strandlinja) mellom anna fordi fortøyingssarealet blir monaleg auka dersom flytebryggjene blir auka i storleik.

Rådmannen sine merknadar:

Fiskarlaget har ikkje status som gir rett til å fremja motsegn til planar. Erfaring har vist at det er behov for noko større bryggjer enn det som er tillate i gjeldande plan. 10 m lengde er akseptert av dei andre høyringspartane og det vert rådd til at denne lenga blir vedteken.

Westcon v/Petter J. Rasmussen (12.05.15)

Har merknad til føresegnene pkt. 5.3 Riggområde. Ønskjer at det skal aksepterast følgjande aktivitet i riggområde utan at krav om regulering blir gjeldande:

«Testing av fartøy/riggsystemer og assistanse/ombygninger i forbindelse med dette. Bunkring, lasting/lossing av utstyr og forsyninger for drift og vakthold i forbindelse med at fartøyet/riggen ligger i havnebassenget». Føreslår å inkludera «under forutsetning av at gjeldende bestemmelser vedr. miljøforurensninger overholdes, evt. nærmere spesifisert...». Dersom føresegna ikkje blir endra får riggområde skjerpa forhold, og ein reknar ikkje med at det har vore meininga frå kommunen si side.

Rådmannen sine merknadar:

Dette vil bli vurdert ved neste revisjon av planen, der sjøområda og strandsona vil vera eit tema.

Ølensvåg grendautval (13.05.16)

Ønskjer at føresegn for utnyttingsgrad i reguleringsplanar er den same i alle bygdene. Det vil seie at den bør vera 0,8-1 bustadar per daa også i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid, i staden for 2 bustadar per daa.

Rådmannen sine merknadar:

Det er nok meir aktuelt å setja strengare krav til utnyttingsgrad enn det motsette, ref. regionalplanen for Haugalandet og div. andre høyringsuttalar.

Fikse Næringsutvikling AS (13.05.16)

Denne uttalen er så omfattande at kvart enkelt punkt vert kommentert.

1) Utnyttingsgrad: Bør ha større og meir presis geografisk differensiering når det kjem til krav til utnyttingsgrad. Etterlyser ein tydelegare definisjon på kva område som er rekna som dei ulike nivåa av sentrum, og det bør vurderast om krava til utnyttingsgrad er for strenge i tettstadar under Ølen i sentrumshierarkiet. Verkar urimeleg at det er lågare utnyttingsgrad for fritidshus enn bustadhus. Høgdemeter bør vera eit kriterium på lik linje med lengdemeter når ein fastset om noko er sentrumsnært eller ikkje.

Rådmannen sine merknadar:

Dette vil bli eit tema ved neste revisjon av planen, på bakgrunn av m.a. bustadanalysen og erfaringar frå tettstadsprosjektet i Ølen.

2) Retningslinjer for byggjeområde generelt, kulepunkt 1: Det blir feil dersom kvar einskilde utbyggjar skal gjera eiga utgreiing om å setja av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg ved alle reguleringsplanar som gjeld større næringsområde, område for tenesteyting eller bustadområde som er planlagt for meir enn 20 hus. Retningslinja må takast ut dersom det ikkje er politisk semje om å leggja til rette for dette.

Rådmannen sine merknadar:

Det er ein vedteken strategi i samfunnsdelen til kommuneplanen at kommunen skal leggja til rette for nye og grønne næringar og utnytting av bioenergi.

3) Pkt. 1.1 Byggjeområde generelt i Ølen sentrum, kulepunkt 4: Det har tidlegare vore utgreia fjernvarmeanlegg med flisfyring, og å nytte spillvarme frå Fatland. Dersom det ikkje er politisk semje om å leggja til rette for dette bør det takast ut av kommuneplanen. Det blir feil dersom kvar einskild utbyggjar skal gjera eiga utgreiing.

Rådmannen sine merknadar:

Sjå merknaden ovanfor.

4) Pkt. 1.2 Byggjeområde for bustad, kulepunkt 2 om nærleik til areal for plasskrevjande leik: Sidan plasseringane av bustadområda blir gjort gjennom overordna plan blir det lagt til grunn at avvegingane føresegna gir krav om er gjort som del av dette planarbeidet. Føresegna er derfor unyttig.

Rådmannen sine merknadar:

Dette følgjer no av føresegnene for uteopphaldsareal, § 1.2.1.

5) Pkt. 1.2 Byggjeområde for bustad, kulepunkt 4 strek 1: «med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den einskilde fasade» bør takast ut. Bør heller fastsetjast gjennom reguleringsplan då kva som er rett gesimshøgde kan variera. Sidan det ikkje gjeld dersom det er fleirbustad er det også vanskeleg å sjå kva som er omsynet bak føresegna.

Rådmannen sine merknadar:

Dette punktet kunne kanskje vore endra, men nytt forslag er ikkje høyrte. Ev. endring vil bli

vurdert ved neste revisjon.

6) Pkt. 1.2 Byggjeområde for bustad, kulepunkt 4 strek 4: Skal krav til oppstillingsplass til minimum 2 bilar per bustadeining/felles parkeringsplass også gjelda for små einingar som t.d. er del av ein bustad? Er behov for presisering.

Rådmannen sine merknadar:

I dei fleste nyare reguleringsplanar er det vedteke at det på kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til minimum 2 bilar pr. bueining for einebustadar og tomannsbustadar, eller tilsvarende tal på felles parkeringsplass. For einebustad med utleigeleilegheit skal det vera parkeringsplass for minimum 3 bilar eller tilsvarende tal på felles parkeringsplass. Dette vert teke inn i føresegnene til kommuneplanen. Kravet til parkeringsdekning for konsentrert bustadbygging er ikkje fastsett og må vurderast frå plan til plan. På sikt vil det vera aktuelt å vedta ei parkeringsnorm for kommunen.

7) Pkt. 1.2 Byggjeområde for bustad, kulepunkt 4 strek 5 om å ta vare på mest mogeleg av eksiterande terreng og vegetasjon: Det vil vera vanskeleg å etterleva føresegna der det er krav om høg utnytting i vanskeleg terreng. Føringer som denne må i såfall setjast i den einskilde reguleringsplan, og føreslår at den blir teke ut av kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Føresegne seier at «ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på». I kva grad dette er mogeleg vil bli vurdert i den enkelte reguleringsplanen. Føresegna bør stå.

8) Pkt. 1.2 Byggjeområde for bustad, kulepunkt 4 strek 6 om krav av utnyttingsgrad: Må visa geografisk avgrensing for kor kravet om høg utnytting gjeld (2 bustadar per daa). T.d. knyta det til område der jordvern er viktig, der ein skal byggja tett rundt handel- og tenesteområde, der ein skal byggja tett rundt kollektivaksar. Konsekvensen av å leggja bustadområde med høg utnytting i krevjande og bratt terreng går ikkje saman med krav om å ta vare på eksisterande terreng og vegetasjon på dei einskilde tomtene. Må også sjå strekpunktet under (strek nr. 7) i samanheng med denne føresegna.

Rådmannen sine merknadar:

Dette vil bli eit tema ved neste revisjon av planen, på bakgrunn av m.a. bustadanalysen og erfaringar frå tettstadsprosjektet i Ølen.

9) Retningslinjer for byggjeområde for bustad om fortetting og sentrumsnær utbygging og barn sine oppvekstvilkår: Viktigaste styringa for desse punkta er val av utbyggingsområde gjennom kommuneplanen.

Rådmannen sine merknadar:

Rådmannen er samd i at val av bustadområde i arealdelen til kommuneplanen er den viktigaste styringa for å oppnå dette, men retningslinja seier også noko om fortetting.

10) Pkt. 1.4 Byggjeområde – husklyngjer, kulepunkt 4: Usikker på kva som er grunngevinga for krav om at tomtene skal vera tilgjengelege på den frie marknaden. Det ligg i saka si natur at dette ofte kan knytast til personar med særleg tilknytning til staden. Er også usikker på om det er lovheimel til å setja eit slikt krav.

Rådmannen sine merknadar:

Kravet om at tomtene skal vera tilgjengelege på den frie marknaden er teke ut, jf. også uttalanane frå Fylkesmannen og fylkeskommunen.

11) Pkt. 1.5 Senterstruktur: Dette blir i stor grad omhandla i Regional plan for areal og transport på Haugalandet. Kommuneplanen bør her ikkje regulera dette ytterlegare. Ølen er sentrum og offentlege fellesfunksjonar bør lokaliserast her. Kommuneplanen bør ikkje

regulera om andre publikumsretta funksjonar og tilbod er i konkurranse med andre, då desse like gjerne kan styrke kvarandre og vil bli regulert av etterspurnad.

Rådmannen sine merknadar:

Punktet er endra i samsvar med regionalplanen.

12) Pkt. 1.5.1 Byggjeområde – sentrumsområde i Ølen sentrum, kulepunkt 4 – om føremål på etasjeplan som ligg på nivå med areal som skal vera ope for ålmenta: Usikker på om denne skal tolkast som eit absolutt forbod mot bustad mot gangveg/opphaldssone eller om det er knytt til løysingar som ikkje er unødige privatiserande. Det bør ikkje utformast som eit absolutt forbod.

Rådmannen sine merknadar:

Føresegna er ikkje noko absolutt forbod, men gjeld føremål som gjev «unødig privatisering». Dette vil vera ei konkret vurdering.

13) Pkt. 1.6 Byggjeområde – sentrums- og forretningsområde, kulepunkt 3: Det bør på generelt grunnlag opnast for vidareutvikling av eksisterande etableringar, og ikkje berre knytast til Knapphus.

Rådmannen sine merknadar:

Føresegna er ikkje til hinder for vidareutvikling av eksisterande verksemder generelt, bortsett frå på Knapphus. Her skal vidareutvikling skje i form av plasskrevjande varer. Knapphus vart spesielt diskutert i førre planprosess, på bakgrunn av at det her var regulert relativt store areal til forretning, og status som lokalsenter i regionalplanen.

14) Pkt. 1.8 Byggjeområde for fritidsbustad, kulepunkt 3: Det er vanskeleg å sjå ein logisk samanheng mellom krav til utnytting for bustad på 2 per daa eller 0,8-1 per daa og krav til utnytting for fritidsbustad på 1 per daa.

Rådmannen sine merknadar:

Dette er ei uklar føresegn slik den no er formulert. Som for bustadbygging er det eit mål å nytta arealressursane godt. Dvs. at dei områda det vert opna for hyttebygging skal ha høg utnyttingsgrad. Føresegna er endra til følgjande: *Utnyttingsgraden for hyttefelt skal vera minimum 1 hytte pr. dekar regulert byggeområde.*

15) Pkt. 1.9 Byggjeområde – naust, kulepunkt 13: «Jordlova §12 skal framleis gjelda i naustområda». Dette bør takast ut. Etersom handsaming etter jordlova no er lagt til kommunen bør byggjeområda i den vedtekne arealplanen ha legitimitet for alle dei ulike fagområda i kommunen.

Rådmannen sine merknadar:

Dette var eit diskutert tema ved førre revisjon av planen og var for å sikra at gardsnaust ikkje skulle bli delta frå, om slik låg i naustområde. Punktet bør vidareførast i alle fall ved denne revisjonen.

Oppsummering / konklusjon:

Revisjon av arealdelen er ein omfattande prosess, der både dei store linjene og alle dei små detaljane skal finna si løysing. Det har vore ein prosess frå folkemøte, via innspel, førstegangs handsaming, høyring, gjennomgang av motsegner (formannskapet), drøfting og mekling fram til det forslaget som no ligg føre for endeleg vedtak. Rådmannen rår til at planen vert vedteken med vedlagte kart og føresegner datert 26.05.17. Føresegnene inngår i vedlegget Arealdelen 26.05.17. Oppdatert KU/ROS ligg også vedlagt.

Vedlegg:

Arealdelen 26.05.17

Plankart uten omsynsoner 260517

Plankart med omsynsoner, 260517

KU OG ROS 26.05.17