



Kvitsøy kommune
Kommunehusveien 6
4180 Kvitsøy

Kontakt saksbehandler

Ine Woldstad, 51 56 87 98

Høringssvar- Offentlig ettersyn plan-ID 2017001 kommuneplan 2019 - 2030, Kvitsøy kommuneplan

Kommunen har gjort gode grep med plandokumentene, som har god struktur og klare mål. Samfunnsdelen er et oversiktlig, godt forankra og tilgjengelig dokument med tydelige føringer for arealdelen. Arealdelen er, som samfunnsdelen, gjennomarbeidet og oversiktlig presentert.

For å ivareta viktige regionale og nasjonale interesser som dyrka jord, viktig naturverdier, landskap, strandsone og samfunnssikkerhet har vi innsigelse til 7 arealforslag, deriblant hensynssonen til hotellet. Det er også mangelfulle vurderinger av arealforslagene opp mot stormflo.

Planforslaget med ny samfunnsdel og arealdel ble lagt ut til offentlig ettersyn fra 19. juni 2019.

Vi viser ellers til våre tidligere uttalelser til planstrategien og planprogrammet.

SAMFUNNSDEL

Oppvekst

Barn og unge er ett av ti satsingsområder i kommuneplanen. Hovedfokus er på oppvekstmiljø, bygninger, samarbeid skole-barnehage, og ansattes kompetanse. For tiltak vises det til oppvekstplanen 2018-2030. Kvitsøy har valgt gode fokusområder, men tiltak og målsetninger bør konkretiseres. Fylkesmannen råder derfor kommunen til å utarbeide mer konkrete målsetninger og tiltak, særlig med tanke på læringsresultater og læringsmiljø

Folkehelse

Som vi påpekte i vår uttalelse til planstrategien må folkehelseutfordringer kartlegges, og følges opp i kommuneplanarbeidet. Utfordringene som er identifisert i planstrategien er generelle og mangler, etter hva vi kan se, forankring i det løpende oversiktsarbeidet.



Med tanke på at det i kommuneplanen er målsatt en befolkningsøkning på hele 184 personer (26%) frem til 2030 så vil det være av ekstra stor betydning at lokalsamfunnet vil være i stand til å møte-, og innlemme så mange nye innbyggere i øysamfunnet. De store befolkningsendringene som en regner med vil skje som følge av Rogfast-utbyggingen vil påvirke og endre kultur-, og felleskap, bomiljø-, og oppvekstmiljø.

Etter vår oppfatning bør kommuneplanen legge tydeligere føringer for å sikre at det til enhver tid er oversikt over helsetilstand og folkehelseutfordringene i kommunen slik at en kan følge med på utviklingen og sette inn tiltak raskt dersom det blir nødvendig.

HANDLINGSDEL

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel, jf. pbl. § 11-1. Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 og handlingsdelen kan integreres. Handlingsdelen skal angi hvordan kommuneplanen skal følges opp og prioritering av ressurser til planleggings- og samarbeidsoppgaver og konkretisering av tiltakene. Handlingsdelen er en del av kommuneplanen, men det er få kommuner i Rogaland som legger ved handlingsdelen når kommuneplanen sendes på høring. Vi ber om at dette blir gjort ved neste rullering.

AREALDEL

Samfunnssikkerhet

I beredskapsplanens handlingsplan er forberedelse til stormflo vektlagt for å forhindre bygging i utsatte områder. I helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) heter det: *Kommunen kan komme i erstatningsansvar hvis det i fremtiden blir gitt tillatelse til bygging i soner utsatt for klimarelaterte skader som havnivåstigning, stormflo, flom og ras. Kommunen bør vurdere å innføre at det ikke skal gis tillatelse til utbygging i områder hvor det er fare for oversvømmelse, samt ev. planlegge bygg i utsatte soner som tåler å få kjeller/1. etasje oversvømt. Dette vil bli vurdert i arbeidet med kommuneplanen.*

Vi er enige i denne vurderingen, men kan ikke se at disse forholdene er vurdert i kommuneplanen, verken i samfunnsdelen punkt 6.5 eller i arealdelen. Kommuneplanforslaget slik det nå foreligger har ikke tatt tilstrekkelig stilling til klimautfordringen og nødvendige klimatilpasningstiltak. Det er viktig at slike sentrale forhold knyttet til samfunnssikkerhet blir vurdert i overordna i kommuneplan plan og ikke bare på reguleringsplannivå.

I statlige planretningslinjer for klimatilpasning står det at det skal gjøres rede for kunnskapsgrunnet i alle planer. Ved hjelp av ROS-analyser tidlig i planprosessen skal det vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde. Skadeomfanget til stormflo vil ikke reduseres hvis det fremdeles bygges i hensynssonen. Vi mener derfor at kommunen ikke har svart ut denne problemstillingen gjennom bestemmelser og plankart når det gjelder stormflo.

Vi kan ikke se at kommunen har gjort dette i stor nok grad når det gjelder stormflo, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 4-3.

Fylkesmannen har derfor **innsigelse** til at dette ikke er gjort. Innsigelsen gjelder også områdene for utbygging under kote +2,35 m. Dette gjelder pkt. 4.2, 4.4, 4.11, 4.12, 4.13.



Arealforslag

Pkt. 4.2- BFR1- Fritidsboliger nordvest på Langøy, gnr/bnr 15/5 og 9

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til forslaget om fritidsboliger nordvest på Langøy, fordi tiltaket ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til naturmiljø og landskap jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 og stormflo jf. pbl § 4-3.

Tilrettelegging for flere fritidsboliger her vil gi et uheldig inngrep i landskapet Det gjelder selv om fremtidig vegprosjekt i tilknytning til Rogfast vil separere arealet fra det øvrige LNF-området. Området ligger på østsiden ved et grunt sund som inneholder et svært rikt fugleliv på Kvitsøy. Dette er blant annet et viktig overvintringsområde for en rekke fuglearter. Nye fritidsboliger, med tilknyttede aktiviteter, i området kan ha en forstyrrende effekt på dette fuglelivet. Foruten ferdsel langs veien er sundet og landskapet mot vest og nordvest i stor grad skjermet for forstyrrelser, og følgelig et viktig raste- og matsøk-område for fugleliv. Landskapet rundt sundet er også svært sårbart, selv om det finnes noe fritidsbebyggelse der fra før. Påfølgende nye fysiske tiltak her vurderer vi som svært uheldig for landskapsbildet.

Pkt. 4.4- BKB1- Kombinert formål på Grøningen Vest, gnr/bnr 20/93

Fylkesmannen har **innsigelse** til formålet på grunn av manglende vurdering opp mot stormflo, jf. vår generelle innsigelse under samfunnsikkerhet.

I tillegg til at forholdene rundt stormflo må avklares, vurderer Fylkesmannen at bruksendring av areal avsatt til næring er uheldig. Gjeldende arealplan for område gir god mulighet for å bygge videre på fiskerirelatert næring ved Grøningen. På den andre siden er adkomstvegen til området ikke dimensjonert for en økning i næringstrafikken og vi har slik sett en viss forståelse for forslaget om å endre arealbruk. Det er uansett viktig at en eventuell reguleringsplan for området sikrer en arkitektur som står i stil med høyder og volum med eksisterende bebyggelse i området.

Pkt. 4.7- BOP1- Utvidelse av offentlig areal ved skolen, gnr/bnr 18/6

Kommunen har foreslått en bruksendring av et jorde på 9 dekar fra LNF-formål til offentlig og privat tjenesteyting. Området ligger mellom eksisterende skole/barnehage og aktivitetshall. Kvitsøy ønsker å ha mulighet til en fremtidig utvidelse av dagens skole og barnehage og eventuelt tilrettelegging for svømmehall. Det blir vist til et behov for å utvide eksisterende skole og uteareal som oppleves som upraktiske til dagens bruk areal. Fylkesmannen har forståelse for ønske om utvidelse av skolen og koplingen opp mot flerbrukshallen er også relevant. Vi savner samtidig en tilstrekkelig behovsvurdering knyttet til nytt areal. Selv om hele foreslått område kan bli aktuelt for bruksendring med utvidelse for de aktuelle institusjonene i fremtiden, er det likevel viktig å verne om jorda inntil omdisponering blir helt nødvendig. Husholdning av jordbruksjorden er svært viktig og særlig aktuelt nå med bakgrunn i skjerpa nasjonale og regionale føringer for jordvern. Erfaringsmessig vil også mer begrenset tilgang til nytt areal sikre god utnytting.

Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til arealforslaget om utvidelse av offentlig areal ved skolen slik det nå foreligger. Forslaget er i konflikt med nasjonale og regionale føringer knyttet til jordvern da det ikke foreligger et dokumentert aktuelt behov for omdisponeringene. Dette er alltid viktig når kommunen vurderer omdisponering av jordbruksareal. Dersom kommunen kan vise til et behov for arealet innenfor denne planperioden vil Fylkesmannen trekke innsigelsen.

Pkt. 4.8- B1- Bolig ved Ydstebøhavn, gnr/bnr 20/1

Arealforslaget gjelder omdisponering av 0,8 daa LNF-areal til boligformål. I dag ligger det en eldre



driftsbygning på dette området. Tiltaket ligger i et område med en fragmentert eiendomsstruktur med flere fradelte boligeiendommer i LNF-området. Det går imidlertid et tydelig skille mellom boliger og LNF-området ved Ydstebøvegen, med boliger i sør og LNF i nord. Det aktuelle arealet ligger tett opptil driftssenteret på gnr./bnr. 20/3. Foreslått arrondering av arealet er uheldig da den gir et mer uklart skille mellom den etablerte boligbebyggelsen og landbruksområde. Forslaget gir boliginteressene ytterligere prioritet på bekostning av landbruket i det aktuelle området.

Vi har derfor *faglig råd om* at arealbruken fra gjeldende kommuneplan videreføres i området og **innsigelse** av hensyn til jordvern til foreslått arrondering. Vi trekker innsigelsen dersom eiendomsgrensen blir satt som en forlengelse av gnr/bnr 20/88 ned til Ydstebødveien.

Pkt. 4.9- SPA1- Innfartsparkering på Meling, gnr/bnr 18/141

I forbindelse med etablering av Rogfast forventes økt trafikk på Kvitsøy. Det er derfor foreslått innfartsparkeringsplass på Meling for å redusere biltrafikk gjennom Ydstebøhavn. Det planlagte parkeringsområdet er plassert på fulldyrka areal og utgjør 1,7 dekar. Vi vurderer at et slik tiltak kan være nødvendig for å begrense trafikken inn til Ydstebøhavn, men savner en mer konkret vurdering av hvorvidt en slik parkeringsplass vil fungere etter sitt formål. Vi savner også en grundigere vurdering av plasseringen. Vi stiller i den sammenhengen spørsmål til hvorfor parkeringsplassen ikke er lagt til sørsiden av vegen, noe som kunne gitt en mer naturlig adkomst ned til havnen.

Fylkesmannen har derfor et *faglig råd om* å revurdere plasseringen av hensyn til overordna kolbinger, attraktivitet for myke trafikanter og jordvern.

Pkt. 4.12-BFR2- Fritidsboliger Grøningen, gnr/bnr 20/106

Fylkesmannen har **innsigelse** til formålet på grunn av manglende vurdering opp mot stormflo, jf. vår generelle innsigelse under samfunnssikkerhet.

Arealet ligger inne som boligareal i gjeldende kommuneplan, men søkes nå lagt inn som fritidsbebyggelse. Det foreligger en reguleringsplan fra 2013, som er nyere enn gjeldende kommuneplan, som åpner opp for en kombinasjon mellom bolig og fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mener at dette arealet ideelt sett burde vært planlagt til boligbebyggelse. Da fritidsinteressene delvis er akseptert gjennom reguleringsplan er vi likevel åpne for fritidsbebyggelse her med en utnyttelse/tetthet i tråd med gjeldende regulering. Landskapet er småskala og kupert og en høyere utnyttelse ville fort kunne gitt et dominerende uttrykk i landskapet. Arealet er en viktig og synlig del av innseglingen og trehusmiljøet rundt Ydstebøhavn. Det er derfor viktig at eventuell ny reguleringsplan sikrer god landskapstilpasning og tilpasning til eksisterende trehusmiljø.

Pkt. 4.13- Fritidsbolig Vollsøy, gnr/bnr 16/41

Det er foreslått en fritidsbolig på et lite nes på Vollsøy. Arealet er på om lag 0,4 dekar, og er i NIBIO sitt gårdskart AR5 registrert som innmarksbeite. Tomten er foreslått lagt inn i strandsonen i et ubebygdområde. Arealforslaget vil slik sett innebære en punktering og privatisering av et ubebygdområde på et sted der hensyn til natur- og friluftsliv gjør seg gjeldende med styrke. Dette er også av lokalverdi for nærliggende boligbebyggelse. Tiltaket vil også kunne ha uheldig presedensvirkning i forhold til å beholde landskapskvalitetene videre nordover i sundet.

Fylkesmannen har **innsigelse** til arealforslaget på grunn av mangelfull ROS-analyse knyttet til stormflo, samt at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til strandsonen, naturmiljø og landskap jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, pbl. § 1-8 og landbruk.



Hotellplaner vest på Kvitsøy, hensynssone H710

I bestemmelsen knyttet til båndleggingssonen heter det:

Innenfor hensynssonen kan det vurderes etablering av et reiselivsbygg/hotell. Det må i så fall utarbeides reguleringsplan som minst skal inneholde maks antall BRA, fotavtrykk, antall etasjer, antall rom og ønskede funksjoner. I tillegg må det utredes hvilke konsekvenser en utbygging innenfor Kommuneplanbestemmelser Kvitsøy 2019 – 2030 planområdet vil gi, bl.a. for trafikkkløsing/atkomst, landskapsvirkning, naturmangfold, kulturminner, friluftsliv og landbruk.

Alternative plasseringer og løsninger skal ha vært vurdert, men det er kun den foreslåtte plasseringen som skal være ønsket av forslagsstiller. Forslagsstiller fremhever landskapsverdien som hovedgrunn til hotellplanene og viser til «*beliggenhet på vestsiden av Kvitsøy, ut mot storhavet – i spektakulære omgivelser og uberørt natur.*» Hotellet skal ha plass til opptil 150 rom, god restaurant, konferansefasiliteter og egen spa- og velværeavdeling.

Båndleggingssonen ligger midt i et svært sårbart landskapsrom. I slike store og åpne landskapsrom vil nye tiltak bli synlige og, slik vi ser det, påvirke den eksisterende landskapskarakteren på en negativ måte. Det gjelder særlig når store bygninger skal plasseres ved sjøen i slike områder. Landskapsinntrykket på det aktuelle stedet er vilt, vakkert og tilnærmet urørt (foruten krigsminner), uten store byggverk som påvirker landskapsbildet. I fylkeskommunens rapport «Vakre landskap i Rogaland» har området fått høyeste prioritet med nasjonal/regional verdi. Det geologiske landskapet framstår som særpreget for Rogaland, og er geologisk meget instruktivt i sin utforming. Kvitsøy kommune er Norges minste kommune i landareal, og de tilgjengelige friluftsarealene til fots på hovedøya er derfor relativt begrensede. Det er merket en mye brukt tursti gjennom det aktuelle området. Det foreslåtte område har svært viktig (klasse A- Naturbase) med blant annet nært trua og sårbare arter. Fylkesmannen ser at et reiselivstiltak kan gi mange positive effekter for Kvitsøy, men vi anser lokaliseringen som svært konfliktfull.

Av hensyn til strandsone, landskap, naturmiljø, friluftsliv og samfunnssikkerhet fremmer Fylkesmannen **innsigelse** til foreslått båndleggingssone, jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, pbl. §§ 1-8 og 4-3. Vi vil understreke at vi er positive til en reiselivssatsing på Kvitsøy med for eksempel hotellvirksomhet, men med en mindre konfliktfull lokalisering og med et omfang som ivaretar Kvitsøys egenart. Ettersom Kvitsøy er en relativt liten øy med små avstander vil friluftsområdene være godt tilgjengelig for fremtidige hotellgjester selv om selve hotellet plasseres et annet sted på øya.

Bestemmelser

§ 1.2. Krav om reguleringsplan

Mindre tiltak bør defineres nærmere slik at bestemmelsen blir tydelig nok. Dersom kommunen har ment å henvise til definisjonen av mindre tiltak i plan- og bygningsloven, vil en lov-henvisning til dette være tilstrekkelig.

§ 1.3. Krav til dokumentasjon for reguleringsplaner

Som følge av vår innsigelse til manglende vurderinger om stormflo, har vi også **innsigelse** til denne bestemmelsen.

§ 2.1 Fortetting

Angivelse av prosent tomteareal er ikke gyldig angivelse av grad av utnyttning. Dette må endres til



prosent bebygd areal (%-BYA). Byggteknisk forskrift § 5-1 har uttømmende regler om hvordan grad av utnytting kan angis.

§ 2.2 Eksisterende fritidseiendommer

Bestemmelser med angivelse av maksimalt antall etasjer, i dette tilfellet 1,5 er problematisk å anvende i praksis og anbefales ikke. Slik angivelse av antall etasjer er heller ikke gyldig styring av høyde i kommuneplan (jf. Veiledning til Grad av utnytting side 36). Ettersom bestemmelsene bare angir maks mønehøyde på 7,0 m og maks takvinkel til 45° åpnes det i praksis for bebyggelse med lav takvinkel og høy gesims sett i forhold til mønehøyde. Vi anbefaler derfor at kommuneplanen angir minimum takvinkel og/eller maksimum gesims.

Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, jf. Byggteknisk forskrift § 5-2. I Veiledningen *Grad av utnytting* fremgår det at «konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen skal medregnes i bebygd areal (BYA)». Bestemmelsen om at terrasser ikke skal være høyere enn 0,3 m over terrenget og samtidig medregnes i BYA, er med bakgrunn i dette er benevnelsen ugyldig.

§ 4.3 Byggegrense i 100-metersbeltet

I bestemmelsen står det at: *Formåls grensene for bebyggelse og anlegg gjelder som byggegrense mot sjø, med mindre byggegrensen er angitt i reguleringsplan.*

Dette fremstår som en generell bestemmelse om at byggegrense mot sjø i kommuneplanen enten skal være sammenfallende med formåls grenser i kommune- eller reguleringsplan. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har lagt til grunn at en slik bestemmelse ikke er gyldig, jf. vedlagt brev den 25.04.18. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til bestemmelsen. Dersom kommunen ønsker å sette en annen grense mot sjø enn plan- og bygningsloven § 1-8, må det gjennom kommuneplanen gjøres tilstrekkelig konkrete vurderinger opp mot strandsone- og landskaps hensyn, tilsvarende det som ville blitt gjort i en reguleringsplanprosess.

§ 5.4 Sone med båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven H710

Som følge av vår innsigelse til selve hensynssonen, har vi også **innsigelse** til denne bestemmelsen.

Vi ønsker Kvitsøy kommune lykke til videre i planprosessen, og ser frem til gode drøftinger for å finne løsninger.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim
fylkesmann

Marit Sundsvik Bendixen
fung. fylkesmiljøvern sjef

Dokumentet er elektronisk godkjent



Vedlegg

1 KMD om byggegrenser i
bestemmelser

Kopi til:

Avinor AS	Postboks 150	2061	GARDERMOEN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Fiskeridirektoratet, region sør	Postboks 185 sentrum	5804	Bergen
Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger