



Sauda kommune
Postboks 44
4201 Sauda

Kontakt saksbehandlar

Ine Woldstad, 51 56 87 98

Høyrings svar - kommuneplan 2019-2031, revisjon av samfunnsdel og arealdel, Sauda kommune

Planforslaget er strukturert og informativt. Det er gjort gode grep med betre føresegner og styrkt sentrumsutvikling. Viktige intensjonar frå samfunns- og arealdelen viser ikkje igjen i arealforslaget i kommuneplankartet. Fleire arealdisponeringar og føresegner er i vesentleg strid med regionale og nasjonale interesser og Fylkesmannen følgjer desse opp med faglege råd og motsegner.

Me viser til oversending av kommuneplanen for Sauda 2019-2031 med høyringsfrist 10. mai. Fylkesmannen har fått utsett høyringsfrist til 13. mai. Sauda kommune har revidert både samfunns- og arealdelen i denne planperioden.

Me viser elles til vår uttale til planstrategien og planprogrammet.

Hovudtrekk i utviklinga i Sauda

Sauda kommune har fleire utfordringar som er typiske for distriktskommunar, som tilgang på arbeidsplassar, fråflytting, ei aldrande befolkning og ein stram kommuneøkonomi. Andre ytre tilhøve som internasjonal utvikling i industri, klimaendringar, demografiske endringar og forbruksmønster, får også konsekvensar for overordna planlegging. Prognosar viser svak nedgang i folketallet fram mot 2040, med færre i yrkesaktiv alder, lågare innvandring, færre fødde og fleire eldre.

Planprogrammet

Sauda ønsker å bli ein vekstkraftig kommune med tiltrekkingskraft. For å oppnå dette vil kommunen opparbeida kunnskap og bygga planen sin på viktige målområde som tettstadsutvikling, verdiskaping, kunnskapsutvikling, livskvalitet, miljø og klima, innovasjon, samarbeid og samskaping.

SAMFUNNSDEL



Kommunen har gode visjonar og målsettingar i samfunnsdelen.

Utdanning

Kommunen har lista opp fem temaområde med tilhøyrande mål og strategiar. Sauda er allereie blant kommunane i Rogaland med høgast gjennomføring i vidaregåande, og me finn det positivt at Sauda held trykket oppe på dette området med eit offensivt måltal på 95 %.

Sauda ønsker vekst i folketal, arbeidsplassar og fleire med høgare utdanning. Det er naturleg at delar av denne veksten kjem gjennom tilflytting og innvandring. I planen er det fleire tiltak som gjeld inkluderande arbeidsliv og fleire vaksne i vidaregåande opplæring. Fylkesmannen saknar likevel eksplisitte tiltak knytt til inkludering av flyktningar og innvandrarakar. Me viser også til oppmodinga til planprogrammet om å utarbeida ein heilskapleg strategi for inkludering og integrering av flyktningar og innvandrarakar frå barnehage, via skule og introduksjonsprogram, til arbeidsliv.

Oppfølging av folkehelseutfordringar

Til planprogrammet hadde me innspel om at kommunen må ha eit løpande oversiktsarbeid over helsetilstand til innbyggjarane og aktuelle påverknadsfaktorar. Me saknar ei tydelegare oppfølging av desse tema i samfunnsdelen.

Bustader og behov

Vekst i folketalet i Noreg skuldast hovudsakeleg ein kombinasjon av innvandring og høgare levealder. Sauda opplyser om to ulike tal for bustadoverskot, eit frå SSB og kommunen sine eigne tal. Dette gir eit bustadoverskot som ligg mellom 165 og 427 bustader. Med utgangspunkt i ei middels (MMMM) folketalsframskriving vil det vera eit behov for om lag 2200 bustader i 2040. I følgja SSB sine tal er det 2055 hushaldningar og 2482 bustader. Sauda kommune sine eigne tal er 2220. Kommunen legg til grunn at 15-20 % av bustadmassen er mindre attraktive som bustader, anten i standard, lokalisering eller storleik. Sauda ønsker eit større mangfald bustadtypar, slik at fleire får tilgang til bustader som passar livssituasjonen. Med blick på den demografiske utviklinga, blir det viktig med fleire sentrale bustader for å tilby effektive og rimelegare tenestetilbod.

Bustadpolitiske tiltak

FNs bærekraftsmål tar opp at det blir større sosiale skilnader mellom innbyggjarane. Det skjer også i Noreg. Levekårsforskjellar skal utjamnast, og det skal tilretteleggast for arbeidsplassar for marginaliserte grupper. Regjeringa har sett nasjonale mål og prioriterte innsatsområde for det bustadsosiale arbeidet.

Sauda har, etter det me kan sjå, ikkje sikra tilstrekkelege areal til offentlege formål til bruk i det bustadsosiale arbeidet. I retningslinene til bruk av utbyggingsavtalar står det at avtalane *kan innehalde krav til bustadpolitiske tiltak*. Då utbyggingsavtalar ikkje er noko kommunen kan krevja, er dette eit omsyn som bør sikrast også på anna måte. Kommunen bør vurderast behov for å leggja ut areal til offentlege formål, til dømes gjennom ein bustadsosial handlingsplan.

Klima og energi

Me syner til nye statlege planretningslinjer om klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Desse skal leggast til grunn ved planlegging etter plan og bygningslova, og skal sikra desse omsyna på ein god heilskapleg måte. Kommuneplanen sin samfunnsdel skal inkludera ei vurdering av om klimaendringar vil påverka langsiktige utfordringar, mål og strategiar. Ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit endra klima kan gjerast. Planar skal



ta omsyn til behovet for opne vannvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering.

Arealdelen må aktivt brukast for å ivareta omsynet til at klima er i endring. Dette er gjort i fleire område i planen, men dette bør gjerast meir gjennomgåande. Dette gjeld både for klimautslepp, alternativ energi og klimatilpassing. Her kan gjerne retningslinjer og føresegner brukast meir aktivt.

Handlingsdel

Kommunen skal ha ein samla kommuneplan som omfattar samfunnsdel med handlingsdel og arealdel jf. pbl. § 11-1. Vårt innspel er at samfunnsdelen burde hatt klarare føringar for handlingsdelen/økonomiplanen, bl.a. med konkretisering av korleis kommunen kan nå dei ulike måla innanfor satsingsområda.

AREALDEL

Generelt

Kommunen har gjort ein god jobb med strukturen i arealdelen. Det er laga ei ordliste med typiske planomgrep som gjer dokumentet meir tilgjengeleg. Det er og allereie gjort ei vurdering av kva tema som bør prioriterast ved neste rullering. Ikkje alle dei gode intensjonane i samfunnsdelen er tatt opp i arealdelen. Storleiken på mange av arealdisponeringane er massive utan forankring i behov, og gir etter vår vurdering konflikt overfor interesser me er sett til å ivareta.

Me har halde oss til arealforslaga som er lagt inn i plankartet. Det kjem ikkje klart fram for alle arealforslaga som er vurderte i konsekvensutgreiinga om dei er tatt med inn i plankartet eller ikkje.

Generelt er det gjort gode konsekvensutgreiingar og ROS- analyse av arealbruksendringar foreslått av kommunen. Til private forslag er nokre av analysane gjennomført av forslagsstillar, eller dei manglar. Det er uheldig at det ikkje er gjennomført ei tilstrekkeleg kvalitetssikring ved administrasjonen av ROS-analysane for dei aktuelle områda. Me saknar også ei grundigare vurdering samla konsekvensutgreiing av arealforslaga, og ei vurdering av arealregnskapet.

Samfunnstryggleik

Heilskapleg ROS skulle vore lagt til grunn for kommuneplanen og aktsemdområde for marin leire, storulykke og havnivåstigning vist i kommuneplanen.

Me har **motsegn** til manglande omsynssoner med tilhøyrande føresegner for stormflo, marin leire og storulykke i kommuneplankartet, jf. Pbl §4-3: *Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som omsynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6.* Me kan ikkje sjå at mogleg fare knytt til marin leire, havnivåstigning/stormflo/oppstuving eller storulukkesverksemd, er behandla systematisk i ROS-analyse for arealforslaga.

LNFR- område

Kommunen skriv at areal til utbygging ikkje skal gå ut over landbruksområde, eller bidra til å dela opp produktive landbruksareal, for å behalda mest mogleg heilskaplege landbruksareal. Det blir også nemnt ei nedbyggingsavgift for dyrka mark der pengane skal gå til ei tilskotsordning for å finansiera nydyrkingstiltak. Målsettinga er at matjord som blir bygd ned skal erstattast med ein faktor på 1,5. Fylkesmannen forstår den gode intensjonen. Ei slik avgiftsordning er også diskutert i samband med Regional jordvernstrategi, men er ikkje tilrådd. Me rår Sauda kommune til å venta med eit slikt verkemiddel, før det er avklart nærmare på overordna nivå.



Næringsområde

Kommunen viser til at det viktig å leggja til rette for meir privat næring, og dette kjem tydeleg fram av kommuneplanforslaget, men vi saknar tal på kor mykje areal det faktisk er behov for. Det ligg allereie store areal (nesten 900 dekar) inne i gjeldande kommuneplan avsett til næring. Det er foreslått samla 374 dekar nytt næringsareal. Me saknar føresegner til dei ulike næringsområda med omsyn til på tettleik, arealutnytting og rekkefølgekrav. Det er positivt at næringsareal blir kopla mot bruk av fjernvarme, og rår kommunen å gå vidare og vurdera dette også for andre område.

Område Søndena

Det er foreslått eit areal på 14,3 dekar til næring mellom to bustadområde på Søndena. Administrasjonen foreslår at areala skal sikrast til verksemd som kan nytta fjernvarme, verksemder som til dømes drivhus, algeproduksjon eller liknande. Det ligg eit lite område avsett til næring i kommuneplanen her frå før. Fylkesmannen stiller seg spørjande til foreslått plassering midt mellom to eksisterande bustadområde, med forslag til verksemd som kan gi mykje lysforureining. Det er korkje sikra tilstrekkeleg avstand mellom tiltaka, eller ei naturleg kopling mellom bustadfelt. Det blir også opplyst i ROS-analyse at området er både flaum- og skredutsett. Det er og potensiale for marin leire i området. Tiltaket vil og beslaglegga 9,2 fulldyrka jord, og resten er produktiv skog.

Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget med bakgrunn i omsyn til jordvern, landbruk og samfunnsikkerheit.

Område Birkeland/Saghølstæet-Lonarholet

Det er foreslått å utvida eksisterande næringsområde langs Storelva med 246 dekar. Store delar av areala blir i dag brukte til skog- landbruks- og beiteområde.

Fylkesmannen er open for utviding av næringsområdet, men meiner utvidinga er for stor. Området ligg nært opp til Storelva og avstanden er på det minste under 20 meter. Elva er ei lakseelv med vesentleg verdi for biomangfald, friluftsliv og rekreasjon. Det er derfor viktig å ha ein god buffer mot elva. Vidare inngår det nokre dekar fulldyrka mark i ytterkanten av planområdet i sør-øst.

Fylkesmannen har derfor **motsegn** til forslaget av omsyn til jordvern, natur- og friluftsverdiar. Dersom området blir redusert langs elva, og den fulldyrka jorda blir tatt ut, kan motsegna løysast. Det kan vera marin leire her, og dette må også avklarast før kommunen vedtek arealbruken her. I tillegg kan fleire tette flater rundt Storelva i industriområdet auka flaumproblematikken nedstrøms i Sauda. Vi har *fagleg råd* om å sikra, forsinka eller avgrensa avrenning til Storeelva med hjelp av naturbaserte løysingar.

Saudasjøen, utviding av næringsområde

Kommunen ønsker å utvida eksisterande næringsområde inn i område avsett til friområde i dag. Ut frå kart og flyfoto ser det ikkje ut som at området er opparbeida. Ved foreslått utviding vil næringsområdet komma nært på eksisterande campingplass og Fjordhotellet og snevra inn grøntdraget. Dette gir kryssande brukarinteresser. I dag er området sett av som friområde og er ein del av ein større samanhengande grønstruktur. Området er og ein del av eit større og ope landskapsrom. Arealforslaget legg også opp til vesentlege inngrep i strandsona, og gir ei smal kopling til den overordna grønstrukturen. Det er ikkje vist til erstatningsareal i utgreiinga. Me minner om at det ved omdisponering av friområde som er i bruk eller egna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. RPR for barn og unge nr.5 bokstav d.

Fylkesmannen har **motsegn** til foreslått utviding av næringsområde av omsyn til barn- og unge, landskap og strandsona. Me kan vera opne for ei anna avgrensing som betre sikrar eksisterande verdiar i



grønstrukturen, gitt at kommunen finn eit fullverdig erstatningsareal til leik i nærområdet. Grenseoppgangen mellom dei ulike bruksinteressene er viktig, og det må vera føresegner om type næring og omfang.

Austarheim

I dag er det sett av eit 76 dekar stort næringsareal på Austarheim/ «Verdens Ende». Det er lagt inn eit tilleggsareal på 83 dekar rundt det eksisterande arealet. Det blir informert om at dette er ei justering av arealføremål etter arealbruk, og at areala er utbygde etter anna lovverk (truleg energilova). Me kan ikkje sjå av kart at areala allereie er utbygde, det er heller ikkje lagt ved noko dokumentasjon på storleik på dei utbygde areala. Det framstår for oss uansett som uheldig å fragmentera kulturlandskapet i nord på denne måten.

Fylkesmannen har **motsegn** til arealforslaget med bakgrunn i landskapsinteressene og manglande avgjerdsgrunnlag. Me stiller også spørsmål til kvifor arealformålet er vist som næring ettersom det eksisterande tiltaket er eit energianlegg. Slike anlegg skal vera vist med «*andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg*» med sosi-kode 1500. Me legg til grunn at formålet blir oppdatert i tråd med dette.

Akvakultur

Saudafjorden - Akvakultur landbasert og flytande

Det er inst i Saudafjorden vist to område for akvakultur, eit i sjø og eit landbasert anlegg. I planomtalen står det at anlegget i sjø skal vera lukka, men det er ikkje nærmare omtale av kva dette inneber. Det går heller ikkje fram kva type fisk anlegga skal nyttast til.

Saudafjorden er ein nasjonal laksefjord. I kommunen si eiga konsekvensutgreiing heiter det at oppdrett av fisk som kan medføra risiko for laksebestanden ikkje er å anbefala, fordi fisk også kan rømme i frå lukka anlegg. Fare for rømming og sjukdomsspreiing vil reduserast i eit lukka anlegg, men faren vil likevel vera til stades. Vidare vil det også frå eit lukka anlegg vera utslepp/avløp, og korleis dette skal reinsast er uklart. Området er sårbart for forureining då det ligg langt inne i fjorden, og nær elvemunninga.

Av omsyn til verneinteressene knytt til nasjonal laksefjord og nærleiken til viktig lakseelv, fremjar Fylkesmannen **motsegn** til området som er sett av til akvakultur i sjø.

Vi viser vidare til *Forskrift om særlege krav til akvakulturrelatert virksomhet i eller ved nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjorder* §3 som gir eit forbod mot å etablere nye akvakulturanlegg for produksjon av anadrom laksefisk i nasjonale laksefjordar. Dersom kommunen ønskjer oppdrett av noko anna enn anadrom fisk, kan ei løysing vera å ta inn føresegner som ekskluderer desse. Viss dette skulle bli aktuelt må lokaliteten i sjø blir flytta lengre ut i fjorden for å hindra lokal forureining inst i fjorden.

Sentrale område

Sentrumsplan

Parallelt med kommuneplanen arbeider kommunen med eit sentrumsprosjekt for Sauda. Endeleg løysing for sentrum er ikkje landa. Ein ide er å innarbeida ei føresegn om at detaljar i sentrum skal avklarast i sentrumsplan.

Sentrum/ Øyra A

Fylkesmannen er positiv til at det blir sikra ein samanhengande grønstruktur langs Saudafjorden frå Osen til Fløgstadvika. Dette vil også gi ein god buffer ved flaumsituasjonar rundt Storelva.



Me har *fagleg råd* om at det på Øyra A og B må kartleggast i forhold til stormflo og sikkerheitsavstand til storulykkeverksemd. Kommunen må også vurderer havstiging og stormflo når det gjeld tilrettelegging for gang og sykkelveg.

Andedammen/Åbøbyen

Kommunen skriv at oppdateringa reflekterer dagens situasjon. Fylkesmannen er positiv til oppdateringa som gir ein større buffersone langs Storelva og ei utviding av friområdet.

Foreslått område for reiseliv, der det er ønske om å legge til rette for bubilturisme, er utsett for storulykkerisiko. Me viser til vår motsegn knytt til manglande omsynssoner under avsnitt samfunnssikkerhet. Me fremjar **motsegn** til reiselivsområdet ut frå samfunnssikkerheit.

Saudasjøen-Treaskjær

Me har eit *fagleg råd* å om å sikra at helikopterlandingsplassen på Treaskjær er tilgjengeleg under ekstremvær. Delar av området ligg lågt og nær fjorden, og er utsett for stormflo. Det kan også vera potensiale for marin leire i området.

Bustadområde

Kommunen bør i stor grad satsa på transformasjon av tidlegare bustadområde. Prinsippet om å bygga innanfrå og ut, er i tråd med overordna målsetningar. Kommunen nemner prioriteringa i plandokumenta, men dette kjem ikkje fram av plankart og føresegner. Kommunen har lagt opp til realistiske prognosar for folketalsutvikling, men me stiller spørsmål til forventna etterspurnad og kor mykje bustadar det opnast for i kommuneplanutkastet. For å kunna følgja opp intensjonar i overordna føringar som samordna bustad, areal- og transportplanlegging og jordvern, samt sikra ei god by- og tettstadsutvikling, må kommunen leggja til grunn realistiske tal for bustadetterspørsele. Potensiale for arealet som ligg inne i planforslaget blir opplyst til å vera på 107-117 nye bustader, i tillegg kjem fortettings- og transformasjonspotensiale i sentrum som truleg er høgare enn dei 165-427 bustadane som står opplyst i samfunnsdelen. Kommunen legg fram tal på at det samla potensialet ligg på mellom 532 og 822. Dette er eit mykje høgare tall enn det som er lagt fram som behov for nye bustader i samfunnsdelen. Vår vurdering er at det ikkje er behov for nytt areal til bustad.

Kommunen har gjort ein god jobb med å gå gjennom eksisterande bustadområde i kommuneplanen og med å tilbakeføra areal som ikkje er utbygd, regulert eller eigna til bustadbygging. Dette gjeld område som Rondekulen, Fløgstadåsen og Hesthammar.

Lillebekk

Det er vist eit areal på 6,5 dekar til bustad på Lillebekk, i kort avstand til Storelva. Området er utsett for både flaum og ras, og har også potensielt marin leire. Terrenget er i tillegg veldig bratt og arealforlaget legg beslag på område registrert som viktig rik edellauvskog. Arealet og naturtypen er ein viktig del av vassdragskulturen og vassdraget sitt økosystem. Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget av omsyn til natur og samfunnssikkerheit.

Hovland/Eikeåsen

Det er foreslått bustadutbygging på om lag 13 dekar mellom Hedlot og Hovland. Området er hovudsakleg landbruk med noko spreitt utbygging. Delar av området ligg i aktsemdområde for snø- og steinskred. Det er også mogleg at det finst marin leire i området. Tiltaket vil også bryta med eksisterande og karakteristiske landskapskarakter og gi landskapsinngrep i synleg og bratt terreng. Deler av området legg beslag på fulldyrka og overflatedyrka jord, resterande del inngår i ein viktig lågurt-eikeskog. Av omsyn til landbruk, jordvern, natur og risiko for flaum og ras fremjar me **motsegn** til forslaget.



Nestjødnane

Like nord for Grønsdalsmyra, mellom Trosavikåsen og Nes, er det vist eit areal på 166 dekar til bustadføre mål. Det står opplyst i utgreiinga at det skal leggest til rette for om lag 55 bustader. I 2015/2016 var reguleringsplan for bustadtomter på gnr. 22 bnr. 2 og bnr. 144 Nestjødnane på høyring. Planavgrensinga for denne planen er nær identisk med det som nå er lagt inn i kommuneplanforslaget. I uttalen vår til reguleringsplanen datert 22.01.2016 skreiv vi mellom anna:

«Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen med grunnlag i at den er i strid med kommuneplanen, statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging og i konflikt med lokalt og regionalt viktige natur- og friluftsverdier. Omfanget av planlagt utbygging vil beslaglegge et område som i dag fremstår som urørt og tilgjengelig for allmenheten, med viktige landskaps- og naturkvaliteter.»

Fylkesmannen held fast ved vår motsegn som blei gitt til reguleringsplanen. Vårt syn på arealbruken i dette området har ikkje endra seg, og me fremjar derfor også **motsegn** mot arealet slik det er lagt inn i kommuneplanen med same grunngjeving som i høyringa til reguleringsplanen. Me inviterer til dialog om å finna nødvendige tomter innanfor planperioden for denne delen av kommunen.

Løypesmyrane/Tjelmenevgen

Det er vist eit bustadområde på omlag 15 dekar i tilknytning til eit eksisterande felt langs fv. 719. Området er i dag hovudsakleg landbruk, med nokre spreidde bustader. Store delar av foreslått område legg beslag på eit regionalt viktig område med mykje naturskog. Tiltaket er også uheldig fordi det ikkje byggjer opp under ei samordna bustad, areal og transportplanlegging. I luftline er det om lag 2 kilometer til sentrum, og det vil derfor bli lang avstand til sentrale målpunkt som skule og barnehage. Fylkesmannen har *fagleg råd* om å ta ut forslaget frå planen.

Fritidsbustadområde

Sauda er ein viktig hyttekommune i Rogaland. Til dømes er Svandalen den viktigaste alpine destinasjonen i fylket. Administrasjonen har fått ei politisk bestilling om å leggja til rette for 1000 hytter. I arealdelen er det lagt inn ein strategi for fritidsbustader som skal balansera interessene mellom nye fritidsbustader og eksisterande natur- og opplevingsverdier. Denne strategien er ikkje følgt opp tilstrekkeleg i arealforslag og føresegner.

Generelt motsegn til alle fritidsbustadforslaga

I uttale til planprogram skreiv me: *Det går fram av planprogrammet at det finst ca. 600 ledige fritidsbustadtomter i Sauda. Av omsyn til dei ofte svært viktige landskaps- og naturverdiane i kommunen sitt fjellområde, bør det derfor ikkje opnast for fleire tomter/areal før det er absolutt nødvendig.*

Det er lagt inn 11 nye arealforslag til fritidsbustad i kommuneplanen, noko som gir eit samla arealbeslag på heile 5275 dekar. I hovudsak er dei nye områda tidlegare område for spreidd fritidsbustad, eller lokaliserte nær etablerte hytteområde. Det ligg inne betydelege område til fritidsbustad i gjeldande plan som enno ikkje er bygde ut. Det er ein reserve på 642 hytter, og med nytt arealforslag blir denne reserven auka til 1721. Avhengig av tettleik og utforming av felta kan dette talet vere mykje høgare. Til dømes er det framleis store ledige areal i Svandalen, Herheimsdalen og Slettedalen. Kommuneplanperioden er for 12 år, og kommunen har planlagt for ein arealbruk for hytter som går langt utover planperioden.

Det ligg ikkje føre noko behovsestimater eller ytterlegare vurderingar knytt til om areal som allereie er sett av til fritidsbustader kan fortettast. På grunn av omfang og lokalisering, kjem mange av forslaga i konflikt med andre arealbruksinteresser som omsyn til landbruk-, landskap-, natur- og friluftsliv. Omsyn til



Samfunnstryggleik er generelt heller ikkje godt nok greidd ut i forslaga. Til dømes forslaget på Molla punkterer eit flott landskapsrom og er i konflikt med strandsona. Nokre av dei føreslegne hytteområda ligg som innfallsportalar til viktige naturområde og den samla belastninga knytt til fragmentering av så store område er ikkje vurdert. Mange av områda kjem også i konflikt med fine landskapsrom.

Me fremjar generell **motsegn** til alle fritidsbustadforslaga av omsyn til omfang, landskap, naturverdiar og samfunnssikkerheit, og manglande vurderingar knytt til dette.

Råd om langsiktig plan for hytteutbygging i Sauda

Fylkesmannen foreslår at Sauda kommune utarbeidar ein eigen plan eller strategi for hytteutbygging. Ein stor del av grunnlaget for hyttesatsinga er dei naturopplevingane og naturkvalitetane kommunen kan tilby. Desse verdiane er ein viktig ressurs for framtidig verdiskaping, både for eksisterande hyttemiljø og for framtidig utvikling. Ein slik plan er føreseieleg på lang sikt og kan betre visa dei samla verknadene for miljø og samfunn. Dette vil og kunna profilera Sauda som ansvarleg og profesjonell hyttekommune. Ein slik plan eller strategi kan også gi grunnlag for prioritering av type utbygging, utbyggingstakt og kva område som skal byggast ut no, og kva område som kan vurderast i framtida. Planen kan og gje gode føringar for Sauda kommune som reiselivsdestinasjon og hyttekommune, og inkludera ivaretaking av landskaps- og naturressursane. Sjursjøen er eit døme på god og tydeleg struktur og styring på hytteutbygginga. Samarbeid med andre kommunar som liknar på Sauda kan vera interessant, og kan truleg og gje grunnlag for prosjektsøknader som kan bidra med finansiering av eit slikt planarbeid.

LNFR spreidd fritidsbustad

I gjeldande kommuneplan er det fleire store areal vist som LNF-spreidd fritidsbustad, der det er tillate med spreidd næring eller hyttebygging. Mange av desse areala er mindre aktuelle for hytteutbygging og kommunen har difor tatt dette ut av kommuneplanen. Det blir opplyst at det skal arbeidast med kartlegging og planfagleg vurdering av natur- og utbyggingsområde, og at dette skal prioriterast fram mot neste revisjon av kommuneplanen. Dei nye areala som er lagt inn i kommuneplanen for LNF-spreidd på Svortetjørn, Nordstøldalen og Breiborg, er samla 699 dekar. På Svortetjørn har rett nok store delar av areala som tidlegare var sett av som LNF-spreidd enda til LNF i kommuneplanen. Alle område for LNF-spreidd oppfyller ikkje lovkravet til omfang eller lokalisering, jf. Pbl § 11-11 nr.2. Områda er og generelt for store.

Som kommunen skriv sjølv i arealdelen, har det over tid skjedd ei gradvis utbygging av vegar og ei høgare utnytting i forholdsvis store naturområde. Ei opning for generell utbygging i så store område vil fragmentere store naturområde og viktige natur- og landskapskvalitetar.

Fylkesmannen har **motsegn** til føreslått LNF-spreidd fritidsbustad- område på Svortetjørn, Nordstøldalen og Breiborg, på grunn av manglande lovpålagte vurderingar og med omsyn til natur- og landskapskvalitetar.

FØRESEGNAR OG RETNINGSLINER TIL AREALDELEN

Generelle merknader

Føresegnene har fått eit løft sidan førre kommuneplan, med ein betre og oversiktleg struktur. Nokre føresegnar er overflødige med krav og informasjon som uansett følgjer direkte av lov og forskrift. Til dømes er §1.3 bokstav d, § 1-10 bokstav f, og krav til sikkerheit i § 1-7 bokstav a formulert på ein annan måte enn krav i lova. Dette er uheldig og kan ikkje formulerast slik at det kan opne opp for ulike typar vurderingar av lovkrav, viss det forskjell på lov og kommuneplan. Me tilrår bruk av ordlyd i lova når det blir vist til eller gjentar lovkrav.



Me tilrår derfor at kommunen går gjennom føresegnene for å spissa teksten og innhaldet. Fylkesmannen deltar gjerne i dialog med Sauda kommune dersom det er ønskeleg.

Forholdet til eldre detaljplanar og bebyggelsesplanar, pbl § 1.5, annet ledd

Føresegna legg til grunn at kommuneplanen skal gjelda framfor eldre reguleringsplanar, med unntak av kommunedelplan for Svandalen som blei vedteken i 2008 og som skal inngå som ein del av ny kommuneplan for Sauda. Dette fører til ei uheldig dobbelregulering ettersom begge plankarta i utgangspunktet vil vera gjeldande. Forslag til kommuneplan følgjer ikkje detaljeringsgraden i kommunedelplanen, og føresegner i dei ulike planane er motstridane. Dette kan løysast på ulike vis. Plankartet og føresegnene frå kommunedelplanen blir inkorporert i kommuneplanforslaget, som truleg er mest aktuelt i dette dømet. Alternativt kan arealet som blir dekkja av kommunedelplanen takast ut av plankartet, slik at kommuneplanen ikkje har rettsverknad for området.

§1.1 Plankrav

Bokstav a er uklår fordi det ikkje er definert kva mindre tiltak er. Vi anbefaler å leggja denne under pkt. 1.2, med presisering på kva som skal leggst i omgrepet. Vidare står det at det skal utarbeidast reguleringsplan for område innanfor bustadbygging og anlegg, denne formuleringa kan gi eit uheldig tolkingsrom, vi legg derfor til grunn at ordlyden blir endra til *byggeområde*.

§ 1.5 Utbyggingsavtale

I føresegna står det: «Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale.» Utbyggingsavtalar kan utvilsamt vera eit godt verktøy for realisering av planlagt utbygging og er ofte eit nødvendig verkemiddel ved større utbyggingsprosjekt. Kommunen har likevel ikkje heimel til å krevja slik utbyggingsavtale gjennom ei kommuneplanføresegn ([sjå link her](#)). Eit nødvendig premiss for ein gyldig avtale er at denne er inngått ved at begge partane er blitt samde om å stifta ein avtale. Føreslått føresegn er derfor ulovleg. Me gir derfor *fagleg råd* om at kommunen heller legg inn ei retningslinje med forventning om utbyggingsavtale der det er nødvendig for realisering av utbygging og retningsliner for kva utbyggingsavtalen konkret skal innehalde. Det same gjeld §8.1 første setning.

§1.6 Byggegrenser, pbl § 11-9 nr.5

Etter § 1.6 går det fram at byggegrenser mot sjø og vatn er angitt i kartet der byggegrensa er nærmare sjø enn 100 m. Me kan ikkje sjå at det er lagt inn byggegrenser i kommuneplankartet. Dersom Sauda ønskjer å leggja dette inn i kommuneplanen ved neste rullering, kan ei slik byggegrense setjast etter heilt konkrete vurderingar opp mot strandsone- og landskapsomsyn. Karmøy kommune har nyleg gjort eit tilsvarande arbeid i kommunedelplanar for tettstader, og er ein grei metode å syne til når det gjeld metode for gjennomføring.

§1.7 Sikkerheit

Til bokstav b) gir me *fagleg råd* om at tryggleiksnivået skal gå utifrå TEK 17, som seier at utbygging i tiltaksklasse 2 skal vere trygge for 200-årsflom.

I føresegna i bokstav d) om vatn og avlaup, kjem me med eit *fagleg råd* om å visa til at naturbaserte løysingar skal prioriterast. Me viser i denne samanhengen til føringar i Statlege planretningsliner for klimatilpassing.

Bokstav f) sikrar eit flaumfarekart med minimum 20 % klimapåslag. Ved påslag for kort intenst nedbør må det leggst til grunn minst 40 %.

§1.8 Skilt og reklame

Bokstav a første setning har ein uklår ordlyd.



§1.10 Generelle krav til alle område

Det bør presiserast under bokstav b kva *fagleg dokumentert* betyr. Bokstav d bør også presiserast. Dersom eigedomen omfattar innmark heilt ned til sjøen er det høve til å stenge ferdsel.

§1.12 Parkering, pbl § 11-9

Det er flott at Sauda har jobba vidare med føresegn om parkering frå førre kommuneplan. Det er gjort eit godt arbeid med differensiering for forskjellige område, og det er lagt opp til god dekning for sykkelparkering som er lett tilgjengeleg med låsemoglegheiter under tak. I retningslinjer for parkering er det ikkje lagt inn noko makskrav. For å oppnå ein betre arealeffektivitet og for å fremje arbeidet med eit endra reisemønster, bør det leggst inn eit makskrav på parkering i Sauda sentrum. Vi gir derfor eit *fagleg råd* om eit makskrav på parkering til ein parkeringsplass per bustad i sentrum (a-områda) blir teke med vidare frå den førre kommuneplanen.

Me har også *fagleg råd* at omgrepa om næring i tabellen blir definert og oppdaterast i tråd med anbefalingar om parkeringsnorm i Regionalplanen. Vidare har me *fagleg råd* til formuleringa om fritidsbustader med krav om 2 p-plassar per hytte. Denne formuleringa bør endrast til at det tillatast *inntil* 2 parkeringsplassar per hytte.

Hybel er ikkje eit omgrep i plan- og bygningslova, me anbefaler difor å bruka omgrepet *sekundær buening* eller liknande. Alternativt må kommuneplanen definera kva som skal reknast som hyblar til dømes gjennom krav til storleik.

Under bokstav f opnast det for frikjøp av parkeringsplassar. Dette er ei løysing som kan opna opp for ei tenleg foretting i sentrum. Kommuneplanen bør definera kva område som kan nyttast til frikjøpsordninga.

§2.1 Generelle føresegner

I andre ledd under bokstav a opnast det for at opptil 50 % av kravd uteopphaldsareal kan løysast gjennom utbyggingsavtale. Me viser til vår merknad i §1.5. Ei slik løysning med krav om utbyggingsavtale er ulovleg, sjølv om intensjonen er god. Areal som skal nyttast til uteopphaldsareal må løysast gjennom reguleringsplan. Første ledd under bokstav c er ei gjentakning frå §1.4, sjå elles generelle merknader.

Kommuneplanføresegnene manglar krav til aktivitetsflate eller rekreasjonsområde. Fylkesmannen har **motsegn** til manglande krav til område for lek og aktivitet med bakgrunn i føringar gitt i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

§2.2 Bustad

Føresegna om utnytting under bokstav a følger ikkje regionale retningslinjer. Fylkesmannen har **motsegn** til mangelfulle krav knytt til arealutnytting med bakgrunn i Rikspolitiske retningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging. Minstekrav til utnytting må setjast i tråd med normene i gjeldande regionalplan.

Under bokstav b opnast det for ein garasjestorleik på 60 m² BYA og mønehøgde på 5 meter over garasjegolv. Ei slik generell føresegn for bustader kan gi utfordringar, og då særleg innafor tettbygde område. Her bør kommunen gjera ei meir overordna vurdering. Som eit minimum må det presiserast at føresegna kun gjeld for frittliggande garasjar slik at bustadhus med samanbygd garasje fell utanfor eit slikt generelt unntakskrav får plan- og bygningslova sitt krav om 4-meters-avstand frå nabogrense. Høgde må også styrast på ein gyldig måte, jf. TEK 17 § 6-2 fjerde ledd. Ei slik generell føresegn om garasjar til bustader kan vidare gi ulike utfordringar når det gjeld utnytting, avhengig av utforminga av dei aktuelle bustadfelt. Vi kan ikkje sjå at føresegna har tatt høgde for dette.



Fylkesmannen har **motsegn** til den generelle føresegna om garasjestorleik slik den no ligg føre. Det er viktig at store garasjar blir vurderte tilstrekkeleg konkret, særleg i tettbygde område. Som eit minstekrav må det i føresegna derfor innarbeidast eit atterhald om at føresegna berre gjeld der anna ikkje går fram av reguleringsplan.

§2.3 Fritidsbustad

Me har **motsegn** til foreslått utvida generell hyttestorleik til 130 m² BYA og mønehøgde på 6 meter. Føresegna gjeld også for eksisterande byggeområde for fritidsbustader. BYA for nye felt skal fastsetjast i samband med reguleringsplan. Motsegna er gitt ut frå omsyn til dei negative verknadene ei slik utviding kan få for landskapet og at mønehøgda gir rom for to etasjar. Større hytter må eventuelt avklarast gjennom grundigare vurderingar i kommuneplan eller i reguleringsplan, med vekt på til dømes kva slags felt ein ønsker, kva landskapsverknad tiltaka får og grad av privatisering. Slike vurderingar kan også konkludera med at storleiken på fritidsbustadene bør reduserast.

Vidare står det at planen ikkje legg opp ein storleiksgrensing for Svandalen. Det er behov for eit makskrav for storleik på fritidsbustader også i Svandalen, sjølv om eksisterande fritidsbustadar har svært ulik storleik med til dels massiv utforming. Me har derfor av omsyn til landskap **motsegn** til manglande makskrav knytt til storleik på fritidsbustader i Svandalen.

Under bokstav j står det at fritidsbustaeiar i stølsområde skal vurderast etter § 1.10. Denne føresegna er utydeleg. Meinast det stølsområde i LNF- spreitt-områda, eller i byggeområde avsett til fritidsbusetnad. I byggeområda for fritidsbustad bør utforming og lokalisering vurderast meir konkret i reguleringsplanen.

§2.7 Næringsområde

Under bokstav d) omtalast Birkeland næringsområde, og det opnast for at maks 10 % av utbyggingsareala (BRA) blir tillate til kontorformål. Dette kan opna for at relativt store areal kan bli nytta til kontorføremål, noko som sannsynlegvis kan komma i konflikt med intensjonar i planen. Vi ser samstundes at kontor ofte er ein viktig tilleggsfunksjon til ulike bedrifter og at eit meir avgrensa areal bør settast av til dette. Me har derfor *fagleg råd* om at avgrensinga til kontorformål blir knytt til dei enkelte verksemdene i industriområdet.

§2.8 Kombinerte bygg og anlegg

Kommuneplanen bør sikra ei sone langs fjorden som gir kopling mellom grønstrukturen på begge sider av fjorden. Om det blir lagt parkeringsetasje på bakkeplan, rår vi til å leggja inn krav i føresegna som sikrar at parkeringsfasaden blir aktivisert.

§5.2 LNFr, pbl § 11-7 nr. 5a

Andre setning viser til lovtekst frå plan- og bygningslova av 1985. Føresegna må derfor oppdaterast slik at ordlyden samsvarer med ny lov, det vil seia å erstatta stadbunden næring med *nødvendige tiltak for landbruk*. Dette vil også gi ei god innhaldsmessig presisering av føresegna.

§5.3 LNF- spreidd fritidsbustad § 11-7 nr. 5b

Det er i plankartet lagt inn svært store område til dette formålet. Ingen av områda oppfyller lovkrav om omfang og lokalisering ettersom kommunen ikkje har gjort konkrete vurderingar av dette, jf. pbl § 11-11 nr. 2. Det går fram av denne føresegna at kommunen i nødvendig utstrekning kan gi føresegner om:

«at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen.»



Me viser også til Planjuss nr. 1 frå 2007 s.9 om nærare krav til utgreiing i samband med LNF-spreidd-formålet. Konkrete vurderingar knytt til omfang og lokalisering må avklarast gjennom KU i kommuneplan og sikrast i føresegna. Dersom arealdelen ikkje har nødvendig regulering av bygningane si lokalisering og omfang, må kommuneplanføresegna setta krav om reguleringsplan som grunnlag for handsaming av enkeltsøknader. Me viser elles til merknad til LNF- spreidd fritidsbusetnad under arealforslag.

5.4 LNF- spreidd Erverv (alpinalegg), § 20-4 Nr. pkt c

Spreitt erverv er ikkje eit omgrep etter plan- og bygningslova. Ut frå konteksten synes det som at kommunen har meint å visa til spreidd næring, jf. § 11-7, nr. 5, bokstav b. Føresegna må justerast i tråd med dette.

§ 7.1 Omsynssone H 320 flaumfare

I føresegna står det mellom anna at; « *Der det kan vera aktuelt å gjennomføra tiltak, blir det stilt krav om detaljregulering med mellom anna konsekvensutgreiing*». Krav om konsekvensutgreiing følger av plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter. Krav om KU må derfor vurderast opp mot desse i kvart konkrete tilfelle, og den føreslegne føresegna blir overflødig ved sida av normalordning i lova.

§7.5 føresegner til områder med plankrav

Det er ikkje lagt inn plankrav til noko område i kommuneplanen. Føresegna gir slik sett inga sjølvstendig meining slik ho står no. I samfunnsdelen er det vist til ønske om ny plan for Svandalen og sentrum, men dette er ikkje følgt opp i arealdelen.

Massedisponering for reine massar

Vi rår til å leggja inn ei føresegn som sikrar at det skal utarbeidast ein massedisponeringsplan for prosjekt over 10 000 m³ (uam), jamfør retningsline i Regionalplan for massehandtering Jæren. Sjølv om regionplanen ikkje gjeld direkte for Sauda, har retningslina overføringsverdi og er slik sett også relevant.

I retningsline 3.1 i Regionalplan for massehandtering står det innleiingsvis at; «*For alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturtiltak som genererer over 1000 m³ masse (uam) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen...*»

Ein slik omtale av grunnforhold og disponering av masse bør leggest inn i startpakken ved oppstart av regulering. Me rår også til at denne retningslina blir innarbeidd i kommuneplanen slik at kravet til omtale av grunnforhold og disponering av masse blir framheva og gjort betre kjent som eit krav til planomtalen.

Vassdrag

Me har eit *fagleg råd* at det påførast omsynssoner rundt vassdrag.

Kantvegetasjon langs vassdrag

Fylkesmannen har *fagleg råd* om å leggja inn ei føresegn som tek i vare kantsone langs vassdrag. Me viser til kantsonerettleiaren og minner om vassressurslova § 11 om at inngrep i kantsone krev eigen avklaring der Fylkesmannen er myndigheit.

Bevaring av matjord ved utbygging

Fylkesmannen har eit *fagleg råd* om å leggja inn ei retningsline som sikrar at matjord frå nye godkjende byggeområde i størst mogleg grad skal brukast som ei ressurs på ein berekraftig og landbruksforsvarleg måte, for vidare bruk til matproduksjon.

**OPPSUMMERING**

Fylkesmannen har motsegn og fagleg råd til desse arealforslaga:

Arealformål	Motsegn	Faglege råd
Næring	Søndenå, Birkeland/Saghølstæet-Lonarholet, Austarheim, Saudasjøen	
Bustad	Lillebekk, Hovland/Eikeåsen, Nestjødnane	Løypemyrane/Tjelmanvegen
Fritidsbustad	Svandalen, Lindvollåsen, <i>Skeivadn</i> , Risvollia, Slettedalen, Honganvik, Åbødalen, Herheimsdalen, Molla, Maldal, Storaheiå	
Akvakultur	Saudafjorden	
Reiseliv	Andedammen/Åbøbyen	
Sentrum		Øyra A og B
Teknisk infrastruktur		Saudasjøen-Treaskjær

Fylkesmannen har motsegn og faglege råd til desse føresegner:

Tema	Motsegn	Faglege råd
Sikkerheit		1.7 b,d
Parkering		1.12 retningslinjer
Leike- /aktivitetsareal	2.1	
Arealutnytting bustad	2.2	
Storleik fritidsbustad	2.3 c	
Næring		2.7 d

Føresegner som er i strid med lowerket legg me til grunn blir endra, og me har derfor ikkje formulert desse merknadene som motsegn.

Føresegner som ikkje følgjer lowerket: §1.5, §2.1 og §5.3,

Føresegner som viser feil til lowerk: §1.3, §1.7, §1.10, §5.2 og §5.4

Føresegner som er uklære: §1.1, §1.6, §1.8, §1.12, § 2.2 b, § 7.1 og §7.5

Fylkesmannen ser fram til tett dialog vidare i planprosessen og inviterer til drøfting hos oss med alle aktuelle statlege instansar snarast. Me har tru på å finna gode løysingar i lag.

Meld frå om de ynskjer å ha felles drøfting med oss og fylkeskommunen, så legg me også opp til det.

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

NVE Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
Fiskeridirektoratet, region sør	Postboks 185 sentrum	5804	Bergen
Kystverket	pb. 1502	6025	ÅLESUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
AVINOR AS	Postboks 150	2061	GARDERMOEN