



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.:
18/229-1/182196

Vår dato: 15.05.2018
Vår ref.: 2017/2869
Arkivnr.: 421.3

Hjelmeland kommune
Vågavegen 116
4130 Hjelmeland

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Høyrings svar forslag kommuneplan Hjelmeland 2018-2030

Fylkesmannen ser at samla kommuneplan bygger på god medverknad i tråd med planprogrammet. Den gir oversikt over utvikling og utfordringar i kommunen. Samfunnsdelen manglar handlingsdel og bør styrkast med meir konkrete delmål og tiltak for å skapa arbeidsplassar og attraktive lokalsamfunn i tråd med hovudmål.

Kommunen ønsker ei langsiktig berekraftig areal- og ressursforvaltning, men klarlegging av ulike næringer sine behov i planperioden er noko svak. Konsekvensane av nye forslag må koma betre fram. Relativt mange av forslaga til nye område for bustad og næring, inkludert byggeråstoff og havbruk, er i konflikt med nasjonale føringar for samordna bustad-, transport- og arealplanlegging, jordvern og naturressursforvaltning.

Kommunen må prioritera sterkare i tråd med planprogrammet sine føringar og tilpassing til behov i planperioden. Fylkesmannen har som oppgåve å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser og har difor motsegner til 16 av arealdisponeringane og til 6 av føresegnene.

Me ser fram til gode drøftingar for å løysa desse og gjera kommuneplanen enda betre tilpassa behova i den gjeldande planperioden.

Planforslaget med ny samfunnsdel og revidert arealdel, har vore på offentleg ettersyn frå 20.februar.

Føringar i planprogram

Hovudmålet for kommuneplanrevisjonen er : «*Jobb og attraktivitet. Å leggja til rette for vekst i folketalet gjennom satsing på arbeidsplassar og attraktive lokalsamfunn*». Satsingsområde er å vidareutvikla «*trekantsamarbeidet*» offentleg, privat og frivillig sektor, næringsutvikling med basis

i eksisterande næringer med særleg vekt på reiseliv, og lokalsamfunnsutvikling med fokus på eit godt liv for alle generasjonar i både tettstader og bygder.

SAMFUNNSDEL

Generelle merknader

Hjelmeland kommune har lagt mykje godt arbeid ned i kommuneplanrulleringa. Me vil spesielt trekka fram tilrettelegginga av medverknad i planprosessen. Dette gir ei brei demokratisk forankring av planen.

Samfunnsdelen viser Hjelmeland sine styrkar og utfordringar på eit overordna nivå. I tillegg til hovudmål og satsingsområde frå planprogrammet, er verknad av Ryfast og fornying gjennom digitalisering og grøne/klimavenlege løysingar, vektlagt.

Handlingsdel manglar. Det kjem heller ikkje fram når eller korleis denne skal utarbeidast. Ein strategisk handlingsdel og god samanheng med økonomiplanarbeidet er viktig for å styra godt og handtera kommunale økonomiske utfordringar. Det vil styrka kommuneplanen som strategisk styringsverktøy og er også eit formelt krav til kommuneplanar.

Planstruktur og oppfølging av folkehelseutfordringar

Kommunen sin planstrategi seier at kommuneplanen skal inkludera mest mogleg, slik at det i liten grad skal vera behov for eigne tematiske kommunedelplanar. Dette er eit godt grep i ein kommune med lågt folketal og liten administrasjon. Kommunen har gjort ei brei og god folkehelsekartlegging som er lagt til grunn for planarbeidet. Dei folkehelseutfordringane som er identifiserte, må følgast opp med tydelege mål, strategiar og tiltak.

Kommuneplanen må gi klarare føringar for korleis kommunen skal sikra det tverrsektorielle- og tverrfaglege arbeidet for å nå folkehelsemåla sine. For at kommuneplanen skal vera ein god styringsreiskap, bør mål og strategiar vera konkrete og målbare.

Folketalsnedgang

Kommunen har identifisert folketalet som ein kritisk faktor både for bygder og tettstader og legg til grunn at Ryfast og andre samferdselstiltak vil gjera kommunen attraktiv for busetnad og næringsetableringar. I eit land som ikkje aukar svært mykje i folketal, må planar for utvikling av kvar kommune vera realistiske i forhold til folkevekst. Mange kommunar har prøvd, men få kan visa til at sterk satsing på næringsutvikling har motverka folketalsnedgang. Hjelmeland har hatt nedgang sjølv om kommunen relativt sett har hatt best tilgang på arbeidsplassar i Rogaland og over tid få arbeidslause.

Me saknar difor ei breiare vurdering av om auka satsing på næringsutvikling vil auka busetnaden i kommunen, eller om ein i staden får meir «innpendling» til kommunen. Vidare ser me gjerne at kommunen vurderer nærare kva med Ryfastprosjektet som vil gi auka busetnad, og i tilfelle kor den vil koma.

Folkemengde og samansetting er viktig for at kommunen kan oppretthalda både kvalitet og omfang i tenestetilboda. Me oppfordrar kommunen til å arbeida vidare med folketalsprognosane og kva konkrete konsekvensar ulike vekstrater får for vidareutvikling av kommunale tilbod og attraktive bygder og tettstader.

Utdanning, skule og barnehage

Skule og barnehage kjem inn under satsingsområdet lokalsamfunnsutvikling. Kvalitet, kompetanse og digitale verktøy er nemnde, men Fylkesmannen saknar meir konkrete mål og tiltak. I uttalen til planprogrammet oppmoda Fylkesmannen til å inkludera mål og strategiar for blant anna læringsutbytte og fråfall frå vidaregåande opplæring, i kommuneplanen. Kommunen fekk også råd om å utarbeida ein heilskapleg strategi for å inkludera og integrera flyktningar og innvandrarakar frå barnehage, via skule og introduksjonsprogram, til arbeidsliv. Denne kan med fordel vera integrert i kommuneplan og økonomiplanarbeidet, men må då koma tydelegare fram i dokumenta.

Det er positivt at barnekonvensjonen blir nemnd i planen. Barna sine rettar, slik dei er uttrykte i barnekonvensjonen, skal prega og gjennomsyra alle avgjerder og all offentleg verksemd som får følger eller kan få følger for barn og unge. Fylkesmannen rår kommunen til å synleggjera den betydninga som barnekonvensjonen har. Me rår også til å konkretisera utvalde artikkelar som må liggja til grunn for alt arbeid inn mot barn og unge, til dømes artikkel 3 (barnets beste) og artikkel 12 (rett til medverknad).

Samfunnstryggleik

Når det gjeld klimaendring i form av stormflo, skriv kommunen at innvendig golv i nye bustader og fritidsbustader skal minimum liggja på kote 2,3 m, og at det i særskilte tilhøve kan tillatast bygg lågare. Me ber kommunen følga nasjonal rettleiar og leggja opp til særskild vurdering av fagkyndige i område som er spesielt utsette for stormflo. Dessutan bør kommunen ta inn i planen at nye bustader og fritidsbustader skal kunna tåla sjø med bølger opp til kote 2,4 m utan fare for liv og helse, store materielle skader eller forureining. I reguleringsplanar skal det leggest inn faresone stormflo der dette er aktuelt, med byggeforbod og med byggegrense utanfor.

AREALDELEN

Tettstadsutvikling

Det er positivt at kommunen har som overordna mål å styrka tettstadene Hjelmeland, Fister og Årdal gjennom eigne sentrumsplanar. Me reknar med at det er grunnen til at det ikkje er vist sentrumsformål i tettstadene. Det er heller ikkje sett krav til bustadtettleik for sentrumsområda.

Retningslinjene i regionalplan for areal og transport i Ryfylke må leggest til grunn for arbeidet med sentrumsplanar. Ut frå mange kryssande interesser og ny pendlesituasjon etter Ryfast, vil me rå kommunen til å laga ein eigen kommunedelplan for heile Årdal i denne perioden. I dei andre områda kan det vera meir tenleg å gå rett på områdeplan.

Samfunnsdelen har klare mål om blant anna å legga til rette for både industri, reiseliv og gode sentrumsområde. I arealdelen vert begge delar prioriterte. Det kan føra til at den eine øydelegg for den andre. Det er viktig å avklara langsiktige utviklingsretningar for tettstadene for å prioritera mellom kryssande interesser. Årdal er eit døme på det. Me kan ikkje lesa noka prioritering her, utover at alt synest prioritert.

Hjelmeland som turistattraksjon

Reiseliv er eit vedtatt satsingsfelt for Hjelmeland. Kommunen identifiserer sjølv utfordringar med utleiehytter som blir endra til vanlege hytter etter ei tid. Det vert no opna for andre typar reiselivsverksemdar enn utleiehytter, men det er ikkje forankra i behov og etterspørsel. Fylkesmannen saknar ein klarere strategi for satsingsområde, til dømes med utgangspunkt i Hjelmeland sine særtrekk og eksisterande kvalitetar, som geologi og landskap. Kommunen har ei rik naturbrukshistorie å ausa av, til dømes stølsdrift, brislingfiske og anna bruk av fjorden, skogen og fjellet.

Hjelmeland har rikeleg med bustadreservar

Kommunen har rikeleg med tomter til bustader, både i felt og som spreidd utbygging, som ennå ikkje er realiserte eller regulerte. Dei siste åra har det vore ein svak nedgang i folketalet i kommunen. Statistisk sentralbyrå sine folketalsprognosar melder om ein svak nedgang i folketalet fram mot 2040, samtidig som gjennomsnittsalderen aukar.

Hjelmeland satsar på at Ryfast gjer det meir attraktiv for busetnad, med kortare avstand til Stavanger. Det er ikkje lagt prognosar til grunn eller gjort analysar på satsingsområde. Likevel legg planen til rette for 40-45 nye bustader på eit areal på 49 dekar, både gjennom nye felt og i form av spreidde bustader i LNF-områda.

Me oppfordrar kommunen til å laga ei oversikt over framtidig bustadbehov og nødvendig areal for å

dekka behovet i samsvar med retningslinje 10 i regionalplan for arealbruk og transport i Ryfylke. Oversikta bør ta føre seg fortettingspotensiala i eksisterande tettstader, samt ikkje utbygd areal som allereie ligg klarert i reguleringsplanar og kommuneplan. Ved rullering bør kommunen også revurdera byggeområde som er utbygd i gjeldande arealdelen. Det kan og hjelpe kommunen med å velja kva slags bustadområde og utbyggingsmønster kommunen ønsker, og å satsa på det som er økonomisk realistisk å realisera.

Langsiktig planlegging for råstoffutvinning

Norstone har fleire forslag til masseuttak i Årdal og Jøsenfjorden, totalt 9 uttaksområde i kommuneplanen, med eit samla arealbeslag på 785 dekar berre i Årdal. Det er område inne i kommuneplanen, regulert til masseuttak, som enno ikkje er tatt ut. Til dømes eit regulert uttaksområde på Soppeland i Årdal på 346 dekar. Kommuneplanperioden er for 12 år. Me stiller spørsmål ved behovet for alle desse områda i løpet av perioden.

Det ligg ikkje føre volum-estimat og informasjon om kvalitet av massen er drivverdig eller ikkje. Lokalitetane i Jøsenfjorden er omtalte i regionalplan for byggeråstoff Ryfylke, men berre ein av fem er omtalt i Årdal, dei andre er ikkje vurderte. Mange av forslaga kjem i konflikt med andre interesser. Fylkesmannen føreslår derfor å utarbeida ein betre strategi, eventuelt ein eigen plan, for råstoffutvinning. Ein slik plan er føreseieleg på lang sikt og viser den samla verknaden for miljø og samfunn. Ein plan kan gi grunnlag for prioritering, utvinningstakt og kva område som skal tas ut no og i framtida.

Sentrumsplan for Hjelmeland og tomt arealkart

Parallelt med arbeidet med kommuneplanen, arbeider kommunen med eit sentrumsprosjekt for Hjelmeland. Endeleg løysing for sentrum er ikkje landa, difor har kommunen valt å ikkje inkludera Hjelmeland sentrum i den reviderte arealdelen. Det er arealdelen frå 2011 som skal gjelda inntil sentrum blir avklart. Ved vedtak må arealkartet dekkja heile kommunen. Fylkesmannen legg derfor til grunn at arealdelen for sentrum i plan frå 2011 blir lagt inn på arealkartet.

Landbruksnæringa

Landbruket er ei viktig næringsgrein i Hjelmeland og avgjerande for busetnaden. I kampen om areala er det likevel omsynet til landbruk som oftast må vika. Det har me ein forståing for i Hjelmeland, men kommunen må vurdera nøyre korleis ein også her kan spara meir areal. Det er viktig at den dyrka marka som blir bygd ned, vert på rett stad og til rett tid. Den regionale jordvernstrategien for Rogaland som er på høyring no, kjem med retningslinjer om korleis dette kan gjerast.

Fylkesmannen meiner det burde vore trekt opp grenser mellom LNF-område (landbruk, natur og friluftsområde) og byggeområde inkludert industri og masseuttak i Årdal, i tråd med regionalplan for areal- og transport i Ryfylke. Dette gir auka tryggleik for investeringar og drift i landbruket og landbrukstilknytte næringar som reiseliv.

Hjelmeland vil satsa på reiseliv. Landbruket er ein viktig utviklings- og næringsaktør. Vedlikehald av kulturlandskapet og landskapshistorie er viktig for turistnæringa. Hjelmeland har eit stort potensiale innan mat og reiseliv. Lokalmat, gardsturisme, friluftsliv og flotte natur- og kulturlandskap saman, kan gi gode synergjar med andre næringsaktørar.

Konsekvensutgreiing og ROS-analyse

Kommunen har gjort ei ryddig vurdering av innspela til endra arealføremål. Dei samla verknadene av forslaga vart sendt noko seint i høyringsrunden. Me saknar ei grundigare vurdering av dei samla konsekvensane gjennom arealtala, til dømes kor mykje dyrkbar jord som kan bli omdisponert. Dei ville ha gitt vurderingane ei betre forankring og er eit viktig og godt styringsverktøy.

Plankartet

Kartet manglar høgdekotar og område for Hjelmeland sentrum, elles manglar nokre omsynssoner i teiknforklaringa. Innspela til arealdelen følger same oppsett som konsekvensutgreiingsdokumentet, som er gruppert etter geografisk tilknytning. Me har og brukt same innspelsnummer som i dokumentet. Innspela til akvakulturområda kjem sist.

Vurdering av område med endra arealformål

Hjelmeland

Innspel nr. 61 Kleppa

Forslaget går på å dela frå to eksisterande bustader, samt leggja til rette for to nye bustadtomter. Området er på om lag 7 dekar og ligg i eit landbruksområde og 60 meter frå sjø. Omdisponeringa vil ytterlegare fragmentera eit jordbruksområde og inneber nedbygging av 7 dekar dyrka mark.

Av omsyn til nasjonale interesser knytt til jordvern, landbruk og strandsonevern, har Fylkesmannen motsegn til forslaget.

Innspel nr. 63- Bjødnabu- Mårmyra

Forslaget inneber etablering av eigna turveg/skiløype mellom Årdal og Bjødnabu. Tiltaket kjem i konflikt med registrert viltområde og kartlagt kystmyr på Mårmyra aust. Tiltaket vil og ha negativ påverknad på landskapsrommet ved myra og fragmentera området på ein uheldig måte.

Av omsyn til naturmangfaldet fremjar Fylkesmannen **motsegn** til innspel nr. 63. Tiltaket har samstundes mange positive aspekt, difor er me opne for å vurdera ei justert løysing.

Jøsenfjorden

Nr. 48 og 49 Hauga aust og vest- Jøsenfjorden

I Jøsenfjorden har Asplan Viak, på vegne av Norstone, foreslått fire nye uttaksområde for masseuttak i landbruksområdet. Tre av desse er tatt med i planforslaget.

Fylkesmannen vil gi ros til administrasjonen si konsekvensvurdering av tiltaka, der alle fysiske forhold er godt opplyste og vurderte. Me saknar likevel ei samla og grundig vurdering av behovet for nye råstoffområde og uttakstakt i denne planperioden. Dette gjeld også for alle råstoffområda samla.

Område 48 og 49 på Hauga ligg på austsida av Ulla på landbrukssletta ned mot Jøsenfjorden. Områda blei og vurderte i samband med regionalplan for byggeråstoff Ryfylke. Område 49 består av om lag 100 dekar dyrka mark, ligg sentralt i Jøsenfjorden i kort avstand frå sjøen.

Konsekvensutgreiinga viser at tiltaket har negative konsekvensar for strandsona, landskapet, folkehelsa og landbruket. I regionalplanen blei tiltaket vurdert til å ha høg konfliktgrad, kategori 3, og vurdert som ikkje aktuelt for uttak. Område 49 blei tildelt plankategori 2- middels konfliktgrad. Området er ei forlenging av tidlegare uttaksområde. Foreslått avgrensing inkluderer om lag 27 dekar dyrka mark og ligg midt i landskapsrommet ned mot fjorden, med kort avstand til kyrkjegarden. Plasseringa og arronderinga vanskeleggjer landbruksdrifta i området rundt. Eit slikt tiltak vil, midt i eit ope landskapsrom, påverka landskapet i Jøsenfjorden merkbart.

Fylkesmannen fremjar **motsegn** til innspel nr. 48 og 49 av omsyn til nasjonale jordverninteresser, negative konsekvensar for landbruk og landskap. Område 48 har og uheldige konsekvensar for strandsona.

Fister

Arealforslaga i Fister legg premissar for sentrumsutviklinga som kan gi utfordringar for overordna grep i høve kommande sentrumsplan. Nokre av arealforslaga er etter vår vurdering i konflikt med

mål om attraktive lokalsamfunn knytte til reiseliv og bustadutvikling. Dette er avklaringar som bør gjerast ved utarbeiding av sentrumsplan eller ei anna meir samla vurdering.

Nr. 8 Mosnes- Fister

Innspelet opnar opp for inntil fem nye bustadtomter. Forslaget legg opp til fortetting i tilknytning til allereie eksisterande bustader, men ligg om lag 250 meter utanfor regulert bustadfelt ved Mosnesvågen som har ledige tomter. Det er betre å vidareutvikla den eksisterande bustadklynga framfor å opna for ny satellittutbygging. Til dømes påverkar dette barn- og unge sine oppvekstvilkår, då det ikkje er krav til nærleikeplass der det er mindre enn 8 bustader samla. Det er heller ikkje gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.

Fylkesmannen gir **fagleg råd** om å leggja nye bustader til eller i tilknytning til bustadfelt på Mosnes.

Nr. 22 Fistervågen- Fister

Her er det forslag som kan opna for bustader i strandsona i område med naust og brygger. Forslagsstillar ønskte først fritidsføremål, men ved den politiske handsaminga av planen vart området lagt inn med opning for bustadformål. Området er tett på stranda, og det opnar opp for utfylling i sjø. Fylkesmannen saknar ei meir heilskapleg vurdering knytt til den vidare utviklinga av Fistervågen.

Fylkesmannen gir **fagleg råd** om å utvida plankrav for området til å innlemma arealet for innspel 16 og tilgrensande område sør for tiltaket «Solstrand, Fistervågen», fram til gjeldande reguleringsplan for Fister Smolt Næringsområde.

Nr. 15 Fistervågen- LNF til LNF-spreidd næring- oppstillingsplass for bubil

Innspelet inneber at arealet kan leggest ut som LNF-spreidd næring (reiseliv/turisme), med inntil 10 oppstillingsplassar for bubil. Innanfor arealet er det ikkje tillate med bygningar, men for VVA. Det fulldyrka arealet er 5 dekar. Hjelmeland ønsker å satsa på reiseliv, og forslaget er ein del av denne satsinga. Arealet ligg sentralt i Fister, tett innpå båthamn og industriområde.

Fylkesmannen fremjar **motsegn** til forslaget med bakgrunn i konflikt med nasjonale jordvernomsyn.

Nr. 33 Nordskår- Fister

Forslaget inneber ei utviding av eksisterande hytteområde med 15 nye fritidsbustader, nytt reiselivsanlegg og ny båthamn. Forslaget vil omdisponera totalt 32 dekar dyrka mark, fordelt på fleire teigar. Av omsyn til jordvernet har Fylkesmannen **motsegn** til den delen av området som inneheld dyrka mark. Motsegna kan imøtekomast dersom formålsgrensa blir endra til å ikkje inkludera dyrka mark.

Campingplassen er vist på dyrka mark. Me har **motsegn** til plassering av tiltaket på dyrka mark, men kan vera opne for ei alternativ plassering.

Småbåthamna er foreslått plassert i ei urørt vik. Av omsyn til natur- og friluftsverdiar i strandsona, har me **motsegn** til plasseringa av denne. Motsegna kan løysast ved at småbåthamna vert plassert i eit meir utbygd område, til dømes like aust for foreslått plassering.

Nr. 32 Moldfallet- Fister

Arealforslaget opnar for to fritidsbustader og ei brygge. Eigedommen ligg 0-50 meter frå strandlina. Tiltaket ligg i eit område med få inngrep i dag, i eit vakkert kulturlandskap i eit landskapsrom med høg verdi. Tiltaket vil bryta opp landskapet og privatisera strandsona. Nye fritidsbustader bør leggjast til eksisterande større hytteområde.

Av omsyn til i strandsone og landskap har me **motsegn** til dette forslaget.

Årdal

Årdal har eit karakteristisk kulturlandskap med landbruksinteresser av nasjonal verdi. Kommuneplanforslaget opnar for mange nye tiltak i landbruksområda, me saknar ein tydeleg utviklingsretning og ei betre vurdering av dei arealbrukskonfliktane som dei føreslegne masseuttaka kan føra til. Foreslått struktur er fragmenterande og lite forankra i behovsvurderingar. Me stiller elles spørsmål om det er behov for nye bustadområde i Årdal i denne planperioden.

Nr. 3 Årdal- Årdal

Arealforslaget legg opp til ei omdisponering frå LNF til bustadformål. Området er allereie bygd i dag, men det er rom for fortetting i det eksisterande byggeområdet. Innspelet opnar for 3 nye bustadeiningar. Ut frå omsynet til tettstadutvikling og langsiktig arealutnytting gir Fylkesmannen **fagleg råd** om leggja desse bustadene meir sentralt i bygda.

Nr. 4 Bøen- Årdal

Forslaget inneber 6-8 nye bustadeiningar, samt friområde inntil Riskadalsvatnet. Området er om lag 10 dekar, 9 dekar er dyrka mark. Trass nærleik til skule, barnehage og idrettsanlegg, vurderer me at plasseringa er uheldig i forhold til eksisterande struktur i Årdal. Det er i gjeldande kommuneplan større område til bustadformål på Dalane.

Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget av omsyn til nasjonale jordvernomsyn. Eit sentrum bør byggjast innanfrå og utover. Planforslaget byggjer opp under ei uheldig bit for bit - planlegging i ulike retningar.

Nr. 18 Lund- Årdal

Forslaget inneber ei omdisponering av om lag 112 dekar LNF til råstoffutvinning. Om lag 80 dekar er dyrka mark. Ønska område er ein markant lausmasse-haug og eit identitetsskapande landskapselement sentralt i Årdal. Området inneheld og ein viktig naturtype med ein lokalt viktig verdi.

Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget av omsyn til jordvern, landbruks- og landskapsomsyn. Området ligg tett inntil skule og barnehage i Årdal, og er som nemnt eit viktig identitetsskapande element i Årdal. Området bør heller ikkje takast med i ei overordna vurdering for råstoffutvinning som følgje av arealbrukskonfliktane nemnt ovanfor.

Nr. 40- Årdalstunet- Årdal

Forslaget tar for seg ei utviding av eksisterande forretningsområde Årdalstunet med 15 dekar dyrka mark. Heile innspelet ligg på fulldyrka mark og vil medføra nedbygging og oppstykking av eit stort samanhengande jorde. Forslaget er i tråd med satsingsområde næringsliv, men i strid med landbruks- og jordverninteresser. Som me har vist til tidlegare, saknar me ein tydeleg utviklingsstruktur.

I følge Regionalplan for samordna areal og transport i Ryfylke, skal forretning lokalisert til område avsette til sentrumsformål i tettstader. Det er ikkje avsett sentrumsformål i Årdal. Me saknar også ei nærare vurdering av plassering og dimensjonering av dette nye forretningsområdet. Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget slik det ligg føre. Det er viktig at kommande sentrumsplanarbeid vurderer høve til fortetting i eksisterande forretningsområde, med god forankring i behov, tenleg struktur og utviklingsretning for tettstaden.

Nr. 43- Svadberg-Årdal

Forslaget inneber omdisponering av om lag 15 dekar dyrka mark frå LNF til næring, for utviding av eksisterande industriområde på Svadberg. Området ligg innanfor 50 meterssona til Storåna. Det etablerte næringsområdet er ikkje ferdig utbygd, men det føreligg opsjonsavtalar på resterande areal. Ordførar kan fortelja om auka interesse for industriområde etter at ny veg gjennom Årdal blei stadfesta. Fylkesmannen er positiv til vidareutvikling av etablert næringsområde. Spørsmålet blir om samfunnsnyttan ved å utvida dette arealet er større enn å prioritera landbruket og jordvernet. Fylkesmannen vurderer at dei langsiktige omsyna til landbruk og jordvern må vega tyngre enn utvidinga av næringsområdet og har **motsegn** til forslaget. Sjå og kommentaren vår til innspel 53.

Nr. 52 Mele- Årdal

Arealforslaget gjeld om lag 100-120 dekar som skal omdisponerast frå landbruk til råstoffutvinning.

Området ligg relativt sentralt i Årdal sentrum og er nesten berre fulldyrka mark. Tiltaket vil endra landskapsbiletet og ha negativ innverknad på bu-miljø og folkehelse i uttaksperioden. Forslaget er tatt inn for å leggja til rette for framtidig vegløyising for RV 13 og samanknytting med Årdalstunellen.

Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget av omsyn til landbruk-, jordvern- og landskap. Med ei så sentral plassering, bør avgrensing og om tiltaket er nødvendig for vegføringa, vurderast i detaljplanlegginga for vegen.

Nr. 53 og 64- Svadberg- Årdal

Innspel nr 53, og 23 dekar i nr 64 foreslår å omdisponere eit 120 dekar stort område frå LNF til råstoffutvinning. Områda ligg i kort avstand frå eksisterande næringsområde på Svadberg. Dette ligg i direkte tilknytting til innspel 43 (utviding av industriområdet). Innspela er dei med minst negative konsekvensar foreslått til råstoffutvinning i Årdal. Tiltaket ligg i utkanten av sentrum, mellom eksisterande næringsområde og Svadbergfjellet. Den største negative konsekvensen med tiltaket er for landbruk- og jordvernomsyn, med tilhøyrande tun. Like utanfor området er det registrert ein rik edellauvskog, med svært viktig verdi. Området ligg og i kort avstand frå utløpet av den framtidige Årdalstunellen, Rv 13.

Tiltaka må sjåast i samanheng med framtidig vegløyising og utviding av næringsområdet. Til dømes kan området fungera som mellomlagringsområde for massar og oppfylling av overskotsmassar frå Årdalstunellen. Me viser i den samanheng til regionalplan for overskotsmassar på Jæren, som har overføringsverdi for tiltak i Hjelmeland. Fylkesmannen gir **fagleg råd** om ein samla plan for området for innspel 53 og 64, som tar for seg behov for utviding av næringsområdet og koplinga mot Rv. 13.

Nr. 54 Sedberg-Årdal

I samband med innspel 18 sentralt i Årdal, er det forslag om eit område til råstoffutvinning på om lag 170 dekar, der 150 da er fulldyrka og 13 da overflatedyrka. Området grensar til fv.13 på flata i Årdal. Området er sentralt i dalbygda og vil få negativ innverknad på landskapsbiletet. Konsekvensane for landbruk, folkehelse og bu-miljø er sett til middels negative. Det manglar avklaringar på korleis tiltaket påverkar grunnvassførekomstane.

Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget av omsyn til landbruk, jordvern og landskap.

Nr. 56 Øvre Valheim- Årdal

Det siste råstoffområdet som Norstone har gjort framlegg om, ligg på Valheim. Delar av ønska område er tatt ut, men tiltaket kjem framleis i konflikt med landbruk og landskapsomsyn.

Naturlandskapet på Øvre Valheim ligg innanfor området for Øvre Tysdalsvatn, som er sett til nasjonal viktig verdi i vakre landskap i Rogaland.

Fylkesmannen har **motsegn** til forslaget av omsyn til landbruk, jordvern og landskap.

Akvakultur

Kommunen har lagt inn seks nye akvakulturområde, der fire er heilt nye og to er utviding av eksisterande. Konsekvensutgreiinga er mangelfull for akvakulturområda som er lagde inn like før planen vart send på høyring.

Det går klart fram av kommuneplanen at havbruk er ei viktig næring i kommunen, og at ein skal ha fokus på dette i planarbeidet. Kommunen burde derfor nytta planprosessen til å kartlegga behovet for nye område, og dersom behovet er til stades, finna dei best eigna områda for akvakultur som ikkje kjem i konflikt med viktig natur-, ferdsels- og fiskeinteresser. Dei fire nye områda som er lagde inn, ser ut til å vera baserte på næringa sine innspel, utan ei heilskapleg vurdering av behov og interessekonfliktar. Som kommunen sjølv peiker på i planen, går oppdrettsnæringa for færre og større anlegg. Mindre område bør vurderast tatt ut eller omdisponerte til anna type akvakultur. Store anlegg tett på busetnad eller i mykje brukte friluftsområde, gir større utfordringar med støy, arealbeslag, utslepp, visuell påverknad, ferdselsrestriksjonar m.m.. Dette må også vurderast ved plassering av nye akvakulturområde.

Fylkesmannen meiner kommunen må ta ein heilskapleg gjennomgang av akvakulturområda basert på ei grundigare behovsvurdering og konsekvensutgreiing og koma tilbake med eit revidert planforslag for sjøområda.

Slik planen nå ligg føre har Fylkesmannen **motsegn** til lokalitetane «Kunes/Smalaholmane», «Sigmundstad-Fisterfjorden» og «Helgøy- Fisterfjorden».

Innanfor området «Kunes/Smalaholmane» ligg det tareskogförekomst registrert som svært viktige i naturbasen. Mogleg påverknad på desse förekomstane må avklarast før ein kan ta endeleg stilling til dette området.

Når det gjeld dei to sistnemnde, ligg desse i tilknytning til Årdalsfjorden og i eit område det i frå før ikkje er andre anlegg. Årdalsvassdraget er eit viktig lakse- og sjøaurevassdrag i Rogaland, spesielt kjent for storlaks. Produksjonspotensialet for både laks og sjøaure er allereie betydeleg svekka på grunn av vasskraftregulering.

I følge Vitenskapelig råd for lakseforvaltning (VRL) er laksebestanden i Årdalsvassdraget klassifisert til «moderat» tilstand etter kvalitetsnorm for villaks. Tilstanden kjem av genetisk påverknad frå rømt oppdrettslaks, og har dermed svekka genetisk integritet. I tillegg til vassdragsregulering og rømt oppdrettsfisk, har VRL i sin påverknadsanalyse vurdert at lakselus har «moderat» effekt på laksebestanden. I ei samla oppsummering av påverknadsfaktorane på

laksebestanden i Årdalsvassdraget, har VRL vurdert at det er «høg fare» for forverring av tilstanden. Ut frå ei vurdering av samla belastning meiner derfor Fylkesmannen at laksebestanden i vassdraget allereie er under betydeleg press frå både vasskraftutbygging og akvakultur.

Når det gjeld den lokale sjøarebestanden i Årdalsvassdraget, vurderer me den til å vera enda meir utsett for lakselusrelatert dødelegheit enn laksebestanden. Havforskningsinstituttet (HI) si lakselusovervaking viste at lakselusrelatert dødeligheit på sjøare i Ytre Årdalsfjord i åra 2014, 2015 og 2016 var på 67 %, 47 % og 42 % jf. HI sin risikorapport for norsk fiskeoppdrett 2017.

Føresegner og retningsliner til arealdelen

Administrasjonen bruker også føresegnene som ei hugse- og sjekkliste, difor kan dei vera noko uoversiktlege for dei som ikkje bruker planen dagleg. Fylkesmannen forstår at det er eit godt verktøy for kommunen, og at det kan vere mange goder med å samla informasjonen på ein plass. Det som kan vera noko uheldig, er at det blir referert til anna lovverk og rettleiarar som skal følgast. Når lovverket og rettleiarane blir oppdaterte, blir dei aktuelle planføresegnene utdaterte som følge av dette.

Føresegner

§ 6 Unntak for plankrav

Mange av byggeområda i kommuneplanen er ikkje omfatta av plankravføresegnene. Når det gjeld unntak nr. 7 meiner me at ein ikkje berre bør krevja at det vert utgreidd naturfare etter TEK 17, men at føresegna heller bør visa til pbl § 4-3 som gjeld krav om ROS ved utarbeiding av reguleringsplan.

Når det gjeld områda utan krav om reguleringsplan i § 6, må det vera eit krav om ROS-vurdering i kommuneplanen. For dei nybygga der det er unntak for plankrav, må ein i kommuneplanen gjera ei enkel ROS-vurdering for å sjå om området er eigna til utbygging. Me ser at ein ikkje har gjort dette for alle områda, til dømes for auka busetnad i LNF-spreidd områda, og har difor **motsegn** til at dette ikkje er gjort jf. Pbl § 4-3.

§9 Generelle krav

Sidan førre revidering av kommuneplanen, er det ny rettspraksis når det gjeld byggegrense mot sjø, sjå vedlagde brev frå KMD.

For eldre reguleringsplanar utan byggegrense kan ikkje formålsgrense mot sjø oppfylla kravet som byggegrense. Ved utarbeiding av eldre reguleringsplanar blei ikkje formålsgrensene nødvendigvis plasserte etter omsyna i plan- og bygningslova §1-8. Det er derfor nødvendig at det går fram av reguleringsplanen at formålsgrensen også er ei byggegrense mot sjø. Det betyr at det ikkje kan gis ei generell føresegn i kommuneplan om at formålsgrensene i reguleringsplanane skal fungere

som byggegrense. Foreslått føresegn strir mot plan- og bygningslova. Me har difor **motsegn** til føresegna.

Det er midlertidig opning i plan- og bygningslova til å leggja inn ei anna byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Dersom kommunen ønsker å setta ei anna grense enn kva som er regulert gjennom pbl. § 1-8, må det gjennom kommuneplanen gjerast vurderingar opp mot strandsone og landskapsomsynet tilsvarande det som ville blitt gjort i ein reguleringsprosess.

§12 Leikeplassar – utemiljø for barn

Ordlyden i føresegna er foreslått endra i høve til den eksisterande. Tidlegare var det krav om ein nærleikeplass for kvar åttande bustadeining, nå er det forslag om å endra til at det bør finnast ein opparbeid nærleikeplass. Vidare er storleiks- og innhaldskrava tatt ut. Me har **motsegn** til den føreslegne motsegna av omsyn til i barn- og unge. Som eit minimum må norma for leikeområde i Regionalplan for Ryfylke sikrast i kommuneplanen, samt krav til 30m² minste felles opphaldsareal per bustadeining.

Me forstår at dette kan vera utfordrande i LNF-spreidd områda, men dette kan løyast ved at behovet for og krav til leikeareal blir vurdert konkret i kvart tilfelle.

§ 18 Tenesteyting

Ordlyden i den eksisterande føresegna er foreslått endra. Ny ordlyd lyd slik: *For dei områda som er nemnd ovanfor som ikkje inngår i reguleringsplan, kan enkel utviding og tilrettelegging innanfor området jf. retningslinjene skje utan plankrav. Uteareala rundt bygga skal primært frihaldast til leik, opphald og aktivitet, og skal primært ikkje byggast ned.*

Siste setning kjem i konflikt med RPR for barn og unge nr. 5 bokstav d, som seier at ved omdisponering av planlagt fellesareal eller friområde som er i bruk eller egna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Me gir **fagleg råd** til å endra ordlyden i siste setning i denne føresegna, i tråd med føringa i dei rikspolitiske retningslinene.

§20 Naust, brygger og småbåtanlegg

Me har **fagleg råd** til manglande maksimalkrav til høgde på naust. Mønehøgda bør settast til 4,5 m og gesimshøgde 3,0 m. Det er viktig for å sikra at det ikkje blir opna for to etasjar i nausta, slik at nausta ikkje blir tatt i bruk til fritidsbustad.

§25 Fritidsbustader- for spreidd fritidsbustader

Me har **motsegn** til foreslått utvida hyttestorleik, den er foreslått endra frå 90m² BYA til 130m², pluss terrasse på 20m², med ein 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 LNF-interessene generelt. Utvidinga krev og konsekvensutgreiing. Foreslått storleik, saman med ein mønehøgde som gir rom for to etasjar, vil fort føre til ytterlegare nedbygging av LNF-områda, press på landskapet og ei ytterlegare privatisering av natur- og friluftsområde. Etter vår vurdering kan kommunen ikkje generelt opna for større hytter i LNF-områda slik den føreslegne føresegna legg opp til. Større hytter må eventuelt avklarast gjennom grundige 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, enn kva eit slikt makskrav opnar for.

§26 Støl og driftshytter

Oppføring av landbruksbygg blir styrt av plan og bygningslova som opnar opp for nødvendige landbrukstiltak i LNF-områda, jf. pbl. § 11-7, nr. 5. Føresegna i § 26 er overflødig ved sida av lova normalordninga i lova og kan også skapa forvirring i høve til kva som er lovleg og ikkje. Omgrepet driftshytte er uklårt ettersom ei hytte ikkje er å rekna som eit landbruksbygg etter plan- og bygningslova.

Dei to siste setningane i føresegna er i konflikt med plan- og bygningslova. Oppføring av eit stølsbygg som er nedfalle må gjennom ei behovsvurdering. Viss det ikkje er eit aktuelt driftsmessig behov for bygninga, er tiltaket i strid med LNF-føremålet. Dersom det ikkje er behov for bygninga, skal det derfor ikkje vera ein automatisk rett å føra opp ei ny bygning sjølv om den har vore der tidlegare.

Fylkesmannen har difor **motsegn** til føresegna slik den nå ligg føre.

Retningslinjer for LNF- Landbruk, natur- og friluftsområde

Retningslina om at landbruksbaserte tilleggsnæringar vil kunna akseptast er overflødig, ettersom slike næringar er i tråd med LNF-føremålet. Det er derfor ikkje behov for ei slik føresegn ved sida av normalordninga i lova, jf. pbl. § 11-7, nr. 5, bokstav a. Deler av retningslinene er også i konflikt med plan- og bygningslova, til dømes føringa om at omdisponering av unytta våningshus til fritidsutleige kan gjerast midlertidig for inntil 10 år. Ei slik bruksendring krev dispensasjon etter plan- og bygningslova. Vidare legg me til grunn at avsnitt om stølsbygg og driftshytter tas ut, jamfør vår uttale til § 26.

§ 27 *Vilkår knytt til bustadbygging i LNF-område for spreidd bustadbygging*

I § 27-1 står det: *bustader skal ikkje plasserast på eller nært inntil fulldyrka mark*. Dersom kommunen vil legge til rette for oppføring av bustadhus i LNF-spreidd-områda direkte gjennom byggesak, er det viktig av landbruksinteressene blir tilstrekkeleg avklarte gjennom kommuneplanføresegnene. Føresegner som gjeld lokalisering av bustadhus i LNF-spreidd-områda må derfor vera konkrete og ikkje baserte på skjønnessige vurderingar. Me har difor **motsegn** til ordlyden i føresegna, og foreslår ei avstandsgrense på 30 meter frå dyrka mark og landbruksveg.

I § 27-5 står det: *bustader skal plasserast minimum 50 meter frå sjø og vassdrag, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer*. Me viser til vår kommentar til § 9 generelle krav, sidan førre revisjon av kommuneplanen er det ein ny rettspraksis på vurdering av byggegrensar mot sjø. Dersom det blir lagt inn nye LNF-spreidd bustad ved neste revisjon av kommuneplanen, må desse områda vurderast på lik linje som skildra i vår kommentar til §9.

I § 27-7 står det i første setning: *der det skal byggjast ei gruppe på fleire enn 3 hus er det krav om godkjent detaljplan*. Ordlyden er i strid med § 6 om unntak frå plankrav, som krev reguleringsplan for fleire enn 2 bustadeiningar. Me legg til grunn at føresegna vert endra slik at det er samsvar med § 6.

§ 28 *rekkefølgekrav*

I rekkefølgekrav 28 foreslår me følgjande ordlyd: Før det blir gitt dele- eller rammeløyve innanfor desse områda, skal det liggje føre analyse av risiko- og sårbarhetsforhold (ROS-analyse). Dette er eit **fagleg råd**.

ROS-analysen blir i same setning likestilt med eigenerklæring. Det sentrale ved rammeløyve er å avgjera om tiltaket kan realiserast innanfor rammene som følgjer av plan- og bygningslova. Kommunen må avklara aktuelle faremoment før rammeløyve blir gitt. Avklaring av viktige forhold knytt til samfunnstryggleik i samband med søknad om rammeløyve, vil etter vår vurdering også følga av kommunens generelle utgreiingsplikt etter forvaltningslova § 17, ansvaret kan ikkje leggst til ei eigenerklæring. Me forutset at omgrepet eigenerklæring tas ut av føresegna.

§29 *Eksisterande fritidsbustader*

Me viser til vårt motsegn til §25, som også gjeld i LNF-områda for spreidd bustadbygging.

Retningslinjer for område for LNF- spreidd bustadbygging

I retningslinje 1 står det; *I desse LNF-SB-områda er frådeling til bustadformål i tråd med planen. Frådelingar skal behandlast etter jordlova*. Frådeling av gardshus til fritt omsettelege bustadhus i LNF-spreidd-områda krev dispensasjon frå kommuneplanen. Føremålet bak LNF-spreidd-kategorien er å styrkje busetjinga i kommunen ved å opne for nyoppføring av bustadhus.

Plansituasjonen kan ikkje bli tatt til inntekt for at eksisterande bustader på landbrukseigedomar kan bli frådelte til frittståande bustader. Retningslinja er derfor i strid med delingsforbodet i LNF-områda i plan- og bygningslova. Fylkesmannen føreset at retningslinja vert teke bort.

I retningslinje 2 står det: *Nye einskildstomter til bustader bør ikkje vera meir enn 2 dekar*. Fylkesmannen har **fagleg råd** til tomtestorleik, og foresl at den vert redusert til 1 dekar, med bakgrunn i nasjonale arealomsyn med vekt på jordvern.

§29 Spreidd fritidsbustader i LNF

I føresegna står det: *Storleik fritidsbustader i desse områda er lik som i § 25 med mindre retningslinjene nedanfor seier noko anna*. Ei retningslinje kan ikkje overstyra ei føresegn, me rår difor til å endra på ordlyden i føresegna. Elles gjeld vår motsegn til storleik i § 25 også for spreidde fritidsbustader i LNF.

5.3 Spreidd næring i LNF

Sjå motsegn til innspel 15.

§30 Natur- og friluftsområde i sjø/vassdrag

Føresegna byrjar med; *Langs vatn og større vassdrag...* Det finst ikkje ein klar definisjon på kva eit større vassdrag er. Føresegna kan vera vanskeleg å tyda og baserer seg på ei skjønsvurdering. Me gir **fagleg råd** om å konkretisera føresegna og visa til kva slag vassdrag det gjeld. Dette kan til dømes gjerast ved å laga ei tilsvarande liste som under naturvern, og kopla den til føresegna.

Fylkesmannen ser fram til tett dialog vidare i planprosessen og inviterer til drøfting hos oss med alle statlege instansar snarast. Me har tru på at me vil 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 og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Ine Woldstad
Saksbehandlar telefon: 51 56 87 98
E-post: fmroiwo@fylkesmannen.no

Kopi til:

Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Kystverket Vest	Postboks 1502	6025	Ålesund
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
NVE Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091	0301	Oslo
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	Majorstuen Postboks 3021 Lade	7441	TRONDH EIM