

Arbeidsnotat ajour pr. 02.09.24

Dei einskilde motsegner og merknader frå høyringsinstansane og private innkomne innan høyringsfristen.

Merknader frå offentlege instansar

1. HIM – dagsett – 24.01.2023

I brev dagsett 14.01.2023 viser HIM til diverse føresegner m.v., og føreset at desse vert lagt til grunn i det vidare planarbeidet.

Kommentar

Merknadane frå HIM er teke omsyn til.

2. NVE – dagsett 02.02.2023

I brev dagsett 02.02.2023 fremja NVE motsegn mot fleire punkt i kommuneplanen knytt til manglande utgreiing av naturfare.

Administrasjonen fremja i e-post dagsett 15.03.2023 eit forslag til justering av plankart og føresegner for å kome NVE i møte, og med brev dagsett 29.03.2023 trekker NVE motsegna under føresetnad av at dei endringane kommuneadministrasjonen har føreslege, vert vedteke i den endelege planen.

I den samordna fråsegna frå Statsforvaltaren er NVE sine motsegner teke med slik det går fram nedanfor, og der dei endringar det er semje om med NVE, er lagt inn som kommentar til dei einskilde motsegnene.

[\(Forslaget til løysingar er justert noko etter den avgrensa høyringsrunden og merknadane som kom fram gjennom denne.\)](#)

Kommentar

Motsegnene frå NVE og justering av føresegnene for å imøtekomme desse er som følgjer:

- Arealdelen med plankart og føresegner legg til rette for spreitt bustadbygging, fritidsbustader og næringsbygningar i LNF-område - utan plankrav og utan at reell fare er utgrei og avklart. Dette er i strid med KDD sitt rundskriv H-5/2018 Samfunnstryggleik i planlegging og byggjesakshandsaming og KDD sin rettleiar Planlegging for spreitt bustad-, fritids- og næringsbygging i landbruks-, natur, friluft- og reindriftsområder.

Forslag til løysing:

Ny formulering av pkt. 3.1.2 i føresegnene:

«Kravet om reguleringsplan i 3.1.1 gjeld ikkje for LNF-områda der spreidd bustadbygging er tillate, eller ved fortetting i etablerte byggeområde. I etablerte byggeområde for bustader, fritidsbustader og naust, er fortetting tillate utan reguleringsplan. Fortetting er bygging av 1-3 bustader, fritidsbustader eller naust, eller frådelling av 1-3 tomter. Fortetting skal skje etter ein samla tomtedelingsplan for den del av byggeområdet som skal fortettast. Planen skal godkjennast av kommunen. Sakene må handsamast som dispensasjon der det ikkje er byggegrenser mot sjø.

I naustområda kan ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.

For tiltak som er lokalisert under marin grense eller i aktsemdsområde for flaum H320 og skred H310 og areal under kote +3,0 gjeld unntaket berre for tiltak der reell fare for flaum, skred, stormflo og bylgjepåverknad er utgreia og avklara. Dette gjeld ikkje for tiltak i tryggleiksklasse S1 og F1.»

- Arealdelen med plankart og føresegner legg til rette for inntil 3 bustader utan plankrav i nye bustadområde og inntil 3 fritidsbustader i nye fritidsområde – utan at reell fare er utgreia og avklart. Dette er i strid med rundskriv H-5/2018 Samfunnstryggleik i planlegging og byggjesakshandsaming.

Forslag til løysing:

Sjå ny formulering av pkt. 3.1.2 i føresegnene referert ovanfor.

- Tryggleik mot flaum er ikkje godt nok teke i vare i plankart og føresegner. Det manglar omsynssone flaum i plankartet. NVE krev som minimum at omsynssone flaum H320 er vist for eksisterande og framtidig byggeområde, jf. NVE rettleiar 2/2017. Til omsynssonene må det knyttast føresegner som tek i vare tryggleiken for ny utbygging i sona.

Forslag til løysing:

Omsynssoner for flaum H320 er lagt inn i plankartet, og fylgjande formulering vert teke inn i føresegnene knytt til omsynssonene (pkt.9.1.6):

«I tilknytning til utarbeiding av reguleringsplan eller gjennomføring av byggetiltak innafør omsynssona, må den reelle faren for flaum vurderast og dokumenterast. Det må gjerast greie for og gjennomførast tiltak for å sikra at risikoen for flaumskadar ligg innafør det som kan akseptast i høve til gjeldande lovverk og føresegner».

Supplerer føresegn 4.1 for område B15:

«Ved utarbeiding av reguleringsplan for byggeområdet B15 skal den reelle flaumfaren knytt til den eksisterande bekken verta vurdert. Ny utbygging skal ikkje medføre auka risiko for flaum nedstraums utbyggingsområdet».

I føresegnene pkt. 3.8, vert teke inn fylgjande formulering:

«For alle planar og tiltak innanfor H320 skal faren for flaum vurderast ihht. krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-1-2 med rettleiing. Ved uakseptabel risiko skal det gjennomførast tiltak som sikrar at gjeldande krav til tryggleik vert teke i vare

For alle planar og tiltak innanfor H310 skal faren for skred vurderast ihht. krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-1 og 3 med rettleiing. Ved uakseptabel risiko skal det gjennomførast tiltak som sikrar at gjeldande krav til tryggleik vert teke i vare. Alle utgreiingar av tryggleik mot skred i bratt terreng skal fylgje NVE sin rettleiar for slike utgreiingar

For alle planar og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderast ihht. krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med rettleiing, m.a. NVE sin rettleiar 1/2019.jfr. NVE sine aktsemdskart for kvikkleireskred. Ved uakseptabel risiko skal det gjennomførast tiltak som sikrar at gjeldande krav til tryggleik vert teke i vare.

For alle planar og tiltak under kote +3,0 skal faren for stormflo og bylgjepåverknad vurderast

I tilknytning til utarbeiding av reguleringsplanar må flaumvegar vurderast med omsyn til risiko og sårbarheit. Opne flaumvegar må visast i plankartet. Tiltak må ikkje blokkere tilrenning av overvatn frå høgare areal»

- Tryggleik mot kvikkleireskred er ikkje godt nok teke i vare i plankart og føresegner. Det manglar omsynssone fare for kvikkleireskred eller generell føresegn som sikrar at gjeldande Side: 2/3 krav til tryggleik i TEK17 § 7-3 blir teke i vare for tiltak under marin grense, jf. NVE rettleiar 2/2017 og NVE rettleiar 1/2019.

Forslag til løysing:

Sjå avsnitt 3 i pkt. 3.8 i føresegnene referert ovanfor.

I tillegg har NVE ei rekkje merknader og faglege råd:

1) Tryggleik mot skred i bratt terreng

NVE sitt faglege råd:

«NVE har utarbeida ein ny rettleiar for utgreiing av tryggleik mot skred i bratt terreng. NVE har **fagleg råd** om at kommunen krev at alle utgreiingar bestilt etter 13.11.2020 følger denne rettleiaren. NVE anbefaler også at konsulentar som utfører skredfareutgreiing tar denne rettleiaren i bruk på alle nye oppdrag.»

Forslag til løysing:

Sjå avsnitt 2 i pkt. 3.8 i føresegnene referert ovanfor

2) Overvatn

NVE sitt faglege råd:

«Vi har **fagleg råd** om at flaumveger for overvatn blir teke inn i plankartet.»

Forslag til løysing:

Bokn kommune meiner det ikkje er tilrådeleg å legge inn flaumvegar i kommuneplankartet m.a. med omsyn til lesbarheit, og at forhold til dette kan sikrast gjennom føresegnene.

Sjå avsnitt 4 i pkt. 3.8 i føresegnene referert ovanfor

3) Byggegrenser

NVE peikar på at krav i TEK17 kapittel 7 gjeld uansett grense mot vassdrag.

Kommentar/forslag til løysing

Bokn kommune er inneforstått med dette.

4) Akvakulturanlegg og uttak av vatn

«NVE legg til grunn at det enten er krav om reguleringsplan for utviding og endring av anlegga, eller at tiltaka ikkje inneber auke i vassuttak.»

Kommentar/forslag til løysing

Bokn kommune har ikkje opplysningar om dei utvidingane planen legg til rette for, inneber auke i vassuttak. Dette må avklarast i den seinare detaljplanlegginga og konsesjons-handsaminga.

5) Energianlegg

NVE sitt faglege råd:

«Vi har **fagleg råd** om at reguleringsmagasin bør markerast i plankartet med omsynssone bandlagt etter vassdragslovverket med formål "Reguleringsmagasin" (pbl § 11-8 d / H740). Reguleringsformål bør være pbl § 11-7 nr. 6. Se kartutsnitt neste side.

Vi kan ikkje sjå at det er nettanlegg eller vindkraftanlegg på land i kommunen som har konsesjon etter energilova. Skulle det vere eksisterande eller vedtekne større høgspennings-anlegg og transformatorstasjonar, med konsesjon etter energilova, så vil vi at anlegga skal regulerast med omsyns-sone "Båndlegging etter annet lovverk", H740, jf. pbl § 11-8 d. Vi rår til å ha dialog med regionale energiselskap i planprosessar».

Kommentar/forslag til løysing

Bokn kommune kan ikkje sjå at det er naudsynt å legge inn omsynssoner for vatn utover dei som er lagt inn for å sikre drikkevassforsyninga i kommunen. Føresegn pkt. 8.5 (DV-AKV) og 9.1.2 sikrar reguleringa av vatna tilstrekkeleg. Haugaland Kraft AS som har områdekonsesjon, har ikkje hatt merknader til planframlegget.

I brev dagsett 29.03.2023 der motsegnene vart trekt, har NVE ikkje merknader knytt til kommunen sine kommentarar til dei faglege råda frå NVE.

3. Kystverket – dagsett 23.02.2023

I brev dagsett 23.02.2023 fremjar Kystverket fylgjande faglege råd :

«Kystverket har følgende faglige råd som vi ber om at det blir tatt hensyn til i planarbeidet:

a) *tilføye unntak til planbestemmelsene om navigasjonsveiledning «Innenfor planområdet tillates det vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, samt fjerning, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, 4.ledd og § 11-11 nr. 4».*

b) *tilføye følgende til planbestemmelsen pkt. 4.9 i Alvestadkroken ««Ved utarbeidelse av plan må moloene, havnebassenget og de øvrige klausulerte arealene gis reguleringsformål som speiler de formålene de er avstått til. Det må ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med fiskeriinteressene i havnen, samt manøvreringsareal/ fremkommelighet i fiskerihavnen. Det må også legges vekt på å legge til rette for sjørettet næringsutvikling i havnen»*

c) *påføre fiskerihavn på plankartet for Knarholmen og Alvestadkroken*

d) *vise akvakultur (nr. 43) ved Kroholmen som kombinertformål akvakultur/ ferdsel.»*

Kommentar/forslag til løysing

På grunnlag av Kystverket sin merknad, vert det lagt inn nytt pkt. 8.7 i føresegnene:

8.7 Anlegg til navigasjonsføremål

«Innafor planområdet vert det tillate vedlikehald og nyetablering av anlegg til navigasjonsføremål, samt fjerning, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 4.ledd og § 11-11 nr. 4»

Tillegg til pkt. 4.11 i føresegnene:

«Ved utarbeiding av plan må moloane, hamnebassenget og dei øvrige klausulerte areala gjevast eit reguleringsføremål som speglar dei føremåla dei er avstått til. Det må ikkje planleggast tiltak som kan kome i konflikt med fiskeriinteressene i hamna, samt manøvreringsareal/ framkommelighet i fiskerihamna. Det må også leggjast vekt på å legge til rette for sjøretta næringsutvikling i hamna»

I tillegg må følgjande førast på plankartet:

- *«Fiskerihavn» vert ført på plankartet for Knarholmen og Alvestadkroken.*

- **Akvakultur ved Kroholmen vert vist som kombinert føremål akvakultur/ferdsel**

Kommunen var i utgangspunktet skeptisk til at akvakulturområdet ved Knarholmen vert vist som kombinert føremål akvakultur/ferdsel, då dette etter kommunen sitt syn, vil føre til at arealet ikkje vert fullt ut planavklara, noko som kan skape utfordringar ved seinare søknader.

Kystverket heldt i brev dagsett 30.06.2023 fast på denne merknaden, og merknaden er difor teke omsyn til i planframlegget.

4. Gassco – dagsett 24.02.2023

I brev dagsett 24.02.2023 kommenterer Gassco det hamneområdet på Austre Bokn som ligg i gjeldande plan, og som ikkje er endra i planframlegget som har vore lagt ut på høyring.

Det er og knytt kommentarar til regulert tursti mellom Alvestad og Føresvik, som heller ikkje er endra i planframlegget.

Det er og føreslege ei endring av dei gjeldande føresegnene knytt til omsynssona for gassrørleidninga.

I brev dagsett 20.06.2023 kjem Gassco med eit tilleggspunkt i forslaget til føresegnene for tryggleiks- og omsynssonen for gassrørleidninga.

Kommentar/forslag til løysing

Gassco sine merknader knytt til hamneområdet på Austre Bokn og den regulerte turstien mellom Alvestad og Føresvik medfører ikkje endringar i planframlegget, då desse tilhøva vert vurdert sikra gjennom føresegnene knytt til omsynssona for gassrørleidninga.

Føresegnene knytt til omsynssona vert justert i samsvar med tilrådinga frå Gassco.

5. Sør-Norges Fiskarlag – dagsett 15.03.2023

I brev dagsett 15.03.2023 har Sør-Norges Fiskarlag fylgjande merknader til føresegnene:

«- 3.4.1 Byggegrenser

Det blir gjort unntak for driftsbygningar i landbruket for byggjegrænse i 100-metersbeltet mot sjø og 50-metersbeltet mot vassdrag. Dette må òg gjelde for fiskerinæringa. Ein er avhengig lett tilgjengelege til driftsbygningar, inkludert naust for mellom anna oppbevaring av utstyr

- Bygging av naust/driftsbygningar og brygger/kai til bruk i fiskeriverksemd

Det er generelt viktig at det blir sikra gode enkle ordningar slik at yrkesfiskarar kan byggje driftsbygningar/naust og kaiar/brygger, samt infrastruktur som høyrer med utan særleg kostbare prosessar.

- 8.3 Fiske

Trålfelt må inkluderast og registrerast i tråd med Fiskeridirektoratet sitt kartverktøy. I tillegg etterlyser meir spesifiseringar om arealføremålet. Det bør mellom anna leggjast til at tiltak i dette føremålet ikkje må gå på bekostning av fiskeriinteresser.

- Fiskerihamn

Ein etterlyser synleggjering av fiskerihamnene Knarholmen og Alvestadkroken i planen. Det er viktig at det blir spesifisert at fiskerirelatert verksemd har prioritet i desse områda.»

Kommentar/forslag til løysing

På grunnlag av Sør-Norges Fiskarlag sin merknad, vert det lagt inn fylgjande tillegg til pkt. 3.4.1 i føresegnene:

«Forbodet mot bygging i 100-metersbeltet mot sjø gjeld heller ikkje bygging av naust/driftsbygningar og mindre kaiar/brygger til bruk i fiskeriverksemd, jfr. pkt. 10.6»

I føresegnene pkt. 8.3 vert trålfelt medteke, og det vert lagt til fylgjande tekst:

«Tiltak i desse områda må ikkje gå på kostnad av fiskeriinteresser»

I føresegnene pkt. 4.11 det vert lagt til fylgjande tekst:

«Fiskerirelatert verksemd har prioritet i dette området»

I e-post dagsett 05.06.2023 melder Sør-Norges Fiskarlag har ikkje merknadar til dette, og at dei. Set pris på at deira innspel er teke omsyn til.

6. Mattilsynet – dagsett 21.03.2023

I brev dagsett 21.03.2023 foreslår Mattilsynet ei rekkje endringar/tillegg i føresegnene for å medverke til at den nye arealplanen tek vare på nasjonale og regionale interesser innafor fylgjande område:

- drikkevatt
- plantehelse
- fiskehelse og fiskevelferd
- dyrehelse og dyrevelferd

Kommentar/forslag til løysing

I pkt. 3.7 i framlegget til føresegner er fylgjande formulering teke inn:

«Terreng- og overflateutforming, grønstruktur og handtering av overvatn skal samordnast i reguleringsplanar, og det skal utarbeidast planar for vatn-, avlaups- og overvatn knytt til reguleringsplanen»

Dette bør vera dekkande for å ta omsyn til Mattilsynet si tilråding.

Mattilsynet rår også til at det gjennom føresegner i kommuneplanen vert stilt krav om at det blir etablert felles løysingar for vass- og avløpsanlegg der det er praktisk gjennomførbart.

I pkt. 7.4 i føresegnene er det stilt krav om dette for einskildområde i LNFB.

Dette vil det elles vera naturleg å vurdere knytt til den einskilde byggesøknaden ut frå det generelle kravet i sentrale lover og føresegner.

Mattilsynet meiner elles at det bør komme fram reglar i planføresegner for omsynssonene knytt til nedslagsfelt for drikkevatt.

Dette bør heller gjerast gjennom klausulering av nedslagsfeltet når det vert aktuelt å ta vatnet i bruk som vasskjelde for vassverket.

Mattilsynet krev at føresegnene må innehalde krav om at Mattilsynet må kontaktast når det skal gjennomførast endringar i vassdrag som riving av dammar, etablering av dammar, etablering av fisketrappar m.m., og ved anleggsverksemd som har følger for vassdrag, og at det må stillast krav til entreprenørar og andre relevante verksemdar om vask og desinfeksjon av anleggsmaskiner og anna utstyr før dei kan nyttast i og nær vassdrag.

Dette vert teke omsyn til ved at det under pkt.3.5.1.3 vert teke inn fylgjande tillegg (føresegna er justert noko etter merknadane som kom fram i den avgrensa høyringsrunden):

«Når det skal gjennomførast endringar i vassdrag som riving av dammar, etablering av dammar, etablering av fisketrappar m.m., og ved anleggsverksemd som har følger for vassdrag, må aktuell mynde slik som t.d NVE, Mattilsynet, Statsforvaltaren og fylkeskommunen kontaktast på førehand»

Det må leggjast til grunn at Mattilsynet vurderer og set dei krav som er naudsynt i det einskilde tilfelle.

Dette gjeld også krav knytt til konkrete søknader om konsesjon for etablering/ending av det einskilde akvakulturanlegg.

Dette vart meldt til Mattilsynet, som i e-post dagsett 05.06.2023 kom med fylgjande tilbakemelding:

«Takk for tilbakemelding fra dere. Dette er tilfredsstillende for mattilsynet»

7. Statens vegvesen – dagsett 22.03.2023

I brev dagsett 22.03.2023 fremjar Statens vegvesen motsegn mot fleire tilhøve i planen.

Desse er summert opp i Statsforvaltaren i Rogaland si samordna statlege uttale dagsett 28.03.2023:

«Statens Vegvesen har følgjande motsegner:

- **Bandleggingssone i påvente av Kommunedelplan (KDP) E39 Bokn – Bømlafjorden.** Statens Vegvesen fremmer motsegn til manglande

bandleggingssone og tilhøyrande føresegn for framtidig E39 Bokn, jf. plan- og bygningslova § 5-4

• **NÆ11 – næringsområde Knarholmen.** Statens Vegvesen fremmer motsegn til innspelet på bakgrunn av trafikktryggleik, trafikkforhold og støyforhold for næringsarealet på Knarholmen, jf. plan- og bygningslova § 5-4

• **LNF-spreidd næring Ognøya.** Statens Vegvesen fremmer motsegn til utforming av føresegn 7.6 punkt 5 av omsyn til trafikktryggleik, kapasitet og trafikkavvikling i området, jf. plan- og bygningslova § 5-4.

• **B17 – bustadområde Vågaheia.** Statens Vegvesen fremmer motsegn til B17 på bakgrunn av konflikt med støykrava jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), jf. plan-og bygningslova § 5-4.»

Kommentar

• **Bandleggingssone i påvente av Kommunedelplan (KDP) E39 Bokn – Bømlafjorden**

Bokn kommune har i brev til Kommunal- og distriktsdepartementet dagsett 31.07.2023 uttrykt tvil om korvidt motsegna frå SVV med krav om bandleggingssone for framtidig E38 tilfredsstillar dei formelle krava i retningslinjene for motsegner i plansaker etter plan- og bygningslova, og om motsegna difor må vurderast som ugyldig

I svarbrevet dagsett 15.08.2023 frå KDD heiter det mellom anna:

« Dersom kommunen og motsegsorganet ikkje er samde om retten til å fremje motsegn, avgjer departementet spørsmålet viss motsegsaka blir send hit for endeleg handsaming. Det kan fyrst skje etter at kommuneplanen er vedteken og formelt send til departementet via statsforvaltaren, som omtalt i kapittel 3 i retningslinjene. Departementet kan difor ikkje no ta stilling til om motsegna er gyldig eller ikkje»

I merknad knytt til referatet frå drøftingsmøtet 23.10.2023 seier SVV mellom anna fylgjande:

«Statens vegvesen ser at dersom en skal legge inn en båndleggingssone i kommuneplanen ut ifra dagens kunnskap, vil båndleggingssonen være så omfattende at det vil få uønskede store konsekvenser for boknasamfunnet. Restriksjonene vil ikke kunne veie opp for behovet for en forutsigbar samfunnsutvikling. Statens vegvesen vil derfor kunne trekke innsigelsen dersom kunnskapsgrunnlaget ved mekling ikke er bedre enn i dag.»

Ut frå denne utsegna vart det frå kommunen si side lagt til grunn at motsegna vart trekt, dersom det vart funne løysing knytt til motsegnene frå dei andre instansane. I meklingsmøtet hjå Statsforvaltaren i Rogaland den 16.05.2024 oppretthaldt likevel SVV motsegna knytt til omsynssonene for framtidig E39, trass i at det vart semje i høve til dei andre motsegnene.

Med brev dagsett 28.08.2024 har Statens vegvesen trekt motsegna knytt til omsynssonene.

Når det gjeld motsegnene knytt til dei einsskilde arealføremåla, vart det i drøftingsmøtet og gjennom seinare e-postkorrespondanse semje om justering av føresegnene som gjorde at SVV fann å kunne trekke motsegnene på desse punkta:

NÆ11 – næringsområde Knarholmen

Fylgjande føresegn vert lagt inn under pkt. 4.7 område NÆ11 Knarholmen:

«Det skal utarbeidast reguleringsplan (områdeplan) for næringsområde NÆ11, Knarholmen Sør 2. Som grunnlag for utarbeiding av planen og fastsetjing av endeleg avgrensing av næringsareal, skal det gjennomførast registrering av naturmangfald for heile området, utarbeidast en trafikk- og mobilitetsanalyse, samt føretakast en grundig vurdering av risiko og sårbarheit og tilhøve knytt til trafikktryggleik, trafikktilhøve og støy.

Planen må tilpasse arealbruk til registrerte kulturminne, naturtypar og landskap-/strandsonomsyn, og det må takast omsyn til planar for framtidig E39.

Nøyaktig avgrensing mellom næringsområdet og grøntområde/-struktur i strandsona må fastsetjast i tilknytning utarbeiding av områdeplan/-reguleringsplan for området.»

• LNF-spreidd næring Ognøya

Fylgjande føresegn vert lagt inn under pkt 7.6 område LSN5 Ognøy ([framlegget er justert noko etter merknadane i den avgrensa høyringsrunden](#)):

«For område LSN5 Ognøy må det utarbeidast reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal avklare m.a. krav til plassering av tiltak med omsyn til terreng og støy frå E39, trafikktryggleik, kapasitet og trafikkavvikling samt krav i høve til beitemark og omsyn til naturmangfald. Fritidsbustadene skal nyttast til utleige og tomter kan ikkje delast frå, jfr. og §12 i jordlova. Ved plassering av utleigehyttene skal det leggast vekt på god landskapstilpassing.»

• B17 – bustadområde Vågaheia

I meklingsmøtet hjå Statsforvaltaren 16.05.2024 vart det semje om at B17 vert teke ut av planframlegget.

I tillegg til motsegnene, har SVV ei rekkje merknader og faglege råd:

Næring

I ATP er overordet prinsipp for lokalisering av næringsvirksomhet på Knarholmen definert innenfor et avgrenset område med henholdsvis tre ulike kategorier; ledig, bebygd og virksomheter som betjener lokalt bomiljø. En utvidelse av næringsområdet på Knarholmen vil være i strid med ATP. Dette burde vært kommentert i

planarbeidet. I henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR – BAT) bør en prioritere fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk. Ved Arsvågen ferjekai er det store næringsarealer, og en bør vurdere etterbruken av ferjekaien før en tilfører ytterligere næringsarealer. Med bakgrunn i store arealreserver innenfor næringsareal i gjeldende kommuneplan, og ATP bør kommunen vurdere hvorvidt det er behov for ytterligere næringsområder i denne rulleringen. I planbestemmelse 4.6 punkt 9 stilles det krav om områderegulering av næringsområde NÆ11 Knarholmen sør. For næringsområde NÆ4 er det stilt tilsvarende krav om regulering, vi stiller spørsmål til at det ikke er krav om regulering for område NÆ3. Videre kommer vi med planfaglig råd om å stille krav om felles områdeplan for næringsområdet på Knarholmen i sin helhet. Vi viser til avsnittet om mobilitet under og kommer med planfaglig råd om at det stilles krav til mobilitetsplan ved regulering av næringsarealene.

Mobilitet

For å bygge opp under nasjonale og regionale retningslinjer, deriblant nullvekstmål og bærekraftsmålene bør det i kommuneplanen bli stilt krav om mobilitetsplan ved etablering av større virksomheter (>50 ansatte eller BRA >1000m²). En mobilitetsplan skal beskrive transporttilbud, angi forventet reisemiddelfordeling for virksomheten, samt identifisere tiltak for å stimulere for økt andel miljøvennlig transport. Vi kommer med planfaglig råd om at en stiller krav til mobilitetsplan ved regulering av større næringsarealer. Videre kommer vi med anbefaling om å stille krav til sykkelparkering i sentrumsområder, næringsområder og konsentrert boligbebyggelse, i tråd med nasjonale, statlige og regionale retningslinjer.

Turvegtrase fremtidig

Turvegtraseer er ikke en del av denne revideringen vi velger likevel å kommentere traseene som er lagt inn. Det er positivt at en legger opp til flere turveitrasser i kommunen, trafiksikkerhet er imidlertid viktig å ivareta for turgåere. Flere av fremtidige turvegtraseer rundt Arsvågen og Knarholmen krysser fremtidig – og dagens E39. Ved å tilrettelegge for turveitrasser nær riksveg, og legger opp til kryssing av svært trafikkerte veger med høy fartsgrense, setter en myke trafikanter i farlige situasjoner. Før eventuell merking av disse turvegene er det viktig at en, i dialog med Statens vegvesen, sikrer trygg kryssing av E39 for de gående.

Parkering (P2)

Ved Arsvågen er det regulert inn areal til parkering (P2). Dette arealet er ikke med i denne revideringen, vi stiller likevel spørsmål til hva som er bakgrunnen for dette parkeringsarealet. Det kan tenkes at parkeringsplassen er tenkt i forbindelse med næringsområde NÆ7 og etterbruken av Arsvågen. Ettersom en skal begrense parkeringsdekningen bør det ikke avsettes store parkeringsarealer i kommuneplanen da parkeringsbehovet normalt blir ivaretatt innenfor området regulert til næring. Vi kommer med planfaglig råd om å ta ut dette arealet i kommuneplanen.

Kommentar/forslag til løysing

I høve til næringsarealet ved Knarholmen, er utvidinga og krava knytt til dette, avklara gjennom drøftinga som her skjedd i etterkant av høyringsrunden.

Det er truleg rasjonelt å lage ein felles områdeplan for dei næringsareala som ikkje er omfatta av stadfesta reguleringsplanar i området, men dette må vurderast nærare når planarbeidet skal startast opp.

Krav om mobilitetsplan er lagt inn i den føresegna det er blitt semje om knytt til drøfting av motsegna knytt til utviding av næringsarealet.

Ved etablering av framtidige turvegar nær nåverande og framtidig E39, er det naturleg å ha dialog med Statens vegvesen, slik det vert radd til i merknaden.

Parkeringsarealet ved Arsvågen, ligg i den gjeldande planen, og endring av dette har ikkje vore vurdert.

Det vil vere meir naturleg å gjere denne vurderinga ve de framtidig rullering av kommuneplanen sin arealdel, i tilknytning til vurdering av etterbruk av Arsvågen ferjeleie.

8. Statsforvaltaren i Rogaland – dagsett 22.03.2023

I brev dagsett 22.03.2023 fremjar Statsforvaltaren motsegn mot deler av planen.

Desse er summert opp i Statsforvaltaren i Rogaland si samordna statlege uttale dagsett 28.03.2023:

«Statsforvaltaren i Rogaland har følgjande motsegner:

- **NÆ9 – næringsområde Trosnavåg.** Statsforvaltaren fremmer motsegn til NÆ9 på bakgrunn av konflikt med utvald naturtype, sensitiv fugleart og myr, jamfør plan- og bygningslova § 5-4 og rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.

Kommentar

I meklingsmøtet hjå Statsforvaltaren 16.05.2024, vart det semje om ei justering av grens for næringsarealet mot vest, på grunn av eksisterande myr.

Etter drøfting med forslagsstillar Grieg Seafodd As, vart det laga eit forslag til endeleg grense mot nordaust, og dette forslaget er godkjent av Statsforvaltaren med brev dagsett 28.06.2024 og Rogaland fylkeskommunemed brev dagsett 01.07.2024.

På bakgrunn av råd frå Statsforvaltaren, vert det lagt inn fylgjande føresegn i pkt.4.7 knytt til NÆ9 – Trosnavåg:

«Ved regulering av NÆ9 må det sikrast at utbygging av området ikkje skal endre vasstilførsla for myra som ligg rett utanfor plan-området, eller redusere den økologiske funksjonen myra har i dag. Vidare må det sikrast at anleggsarbeid skal leggest utanom hekkeperioden 1.februar – 31. august. Omdisponering av området vil føre til stort inngrep i strandsona, og det må derfor også sikrast at det i detaljreguleringa av området må utarbeidast gode avbøtande tiltak for å redusere negativ landskapsverknad.»

• **NÆ11 – næringsområde Knarholmen.** Statsforvaltaren fremmer motsegn til NÆ11 på bakgrunn av konflikt med naturmangfald og mangelfull vurdering knytt til risiko- og sårbarheit, jf. plan- og bygningslova § 5-4 og rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna trekt mot at fylgjande føresegn er lagt inn i pkt. 4.7 knytt til NÆ11 næringsområde Knarholmen:

«Det skal utarbeidast reguleringsplan (områdeplan) for næringsområde NÆ11, Knarholmen Sør 2. Som grunnlag for utarbeiding av planen og fastsetjing av endeleg avgrensing av næringsareal, skal det gjennomførast registrering av naturmangfald for heile området, utarbeidast ein trafikk- og mobilitetsanalyse, samt føretakast en grundig vurdering av risiko og sårbarheit og tilhøve knytt til trafikktryggleik, trafikktilhøve og støy. Planen må tilpasse arealbruk til registrerte kulturminne, naturtypar og landskap- /strandsonesyn, og det må takast omsyn til planar for framtidig E39.»

Nøyaktig avgrensing mellom næringsområdet og grøntområde/-struktur i strandsona må fastsetjast i tilknytning utarbeiding av områdeplan/-reguleringsplan for området.»

• **FRI3 – friområde Boknabergvatnet.** Statsforvaltaren fremmer motsegn på bakgrunn av konflikt med funksjonsområde for raudlista fugleartar, jf. plan- og bygningslova § 5-4 og rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna trekt mot at fylgjande føresegn er lagt inn pkt 6.1 knytt til FR13 Boknabergvatnet ([framlegget er justert etter merknadane som kom fram i den avgrensa høyringsrunden](#)):

«For FRI3 Boknabergvatnet er det krav om reguleringsplan. Planen må sjåast i samband med reguleringsplan for B12.

Det må hentast inn kunnskap om nøyaktige hekke- og funksjonsområde for fugl, og endeleg avgrensing må setjast ut frå denne kunnskapen.

Areal som er registeret som fulldyrka jord må vurderast teke ut av friområdet ved endeleg fastsetjing av avgrensinga av dette.»

• **SH5 – småbåthamn Øyren.** På bakgrunn av manglande kartlegging av marint biologisk mangfald fremmer Statsforvaltaren motsegn til SH5, jf. plan- og bygningslova § 5-4 og rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna trekt mot at fylgjande føresegn er lagt inn i pkt.8.2 knytt til SH5 - Småbåthamn Øyren ([framlegget er justert etter merknadane som kom fram i den avgrensa høyringsrunden](#)):

«For SH5 - småbåthamn Øyren er det krav om reguleringsplan. Som grunnlag for fastsetjing av endeleg plassering inkl. fyllingsfot og lengd av molo m.v. må det

føretakast kartlegging av, - og vurdering av, - verknad av tiltaka for marint biologisk mangfald. Før anlegget kan etablerast må det liggja føre løyve til utfylling etter plan- og bygningslova, ureiningslova samt hamne- og farvasslova.»

• **B17 – bustadområde Vågaheia.** Statsforvaltaren fremmer motsegn til bustadområde av omsyn til jordvern, og med grunnlag i statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP).

I meklingsmøtet hjå Statsforvaltaren 16.05.2024 vart det semje om at B17 vert teke ut av planframlegget.

• **B15 /B18– bustadområde Føresvik.** Statsforvaltaren fremmer motsegn av omsyn til klima, auka risiko for overvassproblem nedstraums og skjerpa jordvern, jf. Av omsyn til jordvern, og med grunnlag i statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging..

Det er tale om to innspel til nytt bustadareal vest for Føresvik. Ved ein feil hadde desse to områda opphavleg fått same nemning: B15, men dette vart korrigert, slik at B15 gjeld det nordre arealet, og det sørvestre har får nemninga B18.

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna mot B15 trekt, og dette bustadarealet er frigjeve for utbygging.

Den delen som har nemninga B18, var tema i meklingsmøtet hjå Statsforvaltaren 16.05.2024, og det vart i dette møtet semje om å ta dette bustadarealet ut av planframlegget.

• **Føresegn 3.4.4 Leike-, ute og opphaldsplassar.** Statsforvaltaren fremmer motsegn til manglande krav om minste storleik på felles uteopphaldsareal, jf. plan- og bygningslova § 5-4 og føringar i Regionalplan for Haugalandet.

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna trekt mot at fylgjande tillegg til føresegn er lagt inn i pkt. 3.4.4 knytt til føresegn om uteopphaldsareal:

«Minste felles uteopphaldsareal pr. bueining skal vera 30m² Føresvik og i gangavstand til sentrumsområdet Føresvik, og minst 50 m² i andre område.»

• **Føresegner 7.2 Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF-område og 7.3 LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate.** Statsforvaltaren fremmer motsegn til føresegnene på bakgrunn av motstrid med KDD sin rettleiar.

Planlegging for spreitt bustad-, fritids- og næringsbygging i landbruks-, natur, friluft- og reindriftsområder.

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna trekt mot at føresegnene i pkt. 7.2 knytt til eksisterande bebygde bustad og fritidseigedomar i LNF- område vert endra til:

«Eksisterande bebygde bustad-, fritids- og næringseigedomar i LNF-områda som er å sjå på som eigedomar der spreidd utbygging er tillate, er opplista i vedlegg 5 i Rapport nr. 6 Temakart »

Vedlegget det vert vist til, ligg i Rapport nr. 6 «Temakart KPA.»

Vidare er punkt 9 i føresegn 7.3, som opna for etablering av 10 bustader i LN F-områda i planperioden, foreslått fjerna frå føresegnene.

• **Føresegn 3.4.6 Andre funksjonskrav.** Statsforvaltaren fremmer motsegn til føresegna jf. plan- og bygningslova § 5-4

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna trekt mot at føresegnene i pkt.3.4.7 knytt til tiltak i strandsona vert endra til (framlegget er juster etter merknadane som kom i den avgrensa høyringsrunden):

«For å sikre nye tiltak mot stormflo og bølgepåverknad gjeld følgjande krav for areal som ligg under kote +3,0 mot sjø: Før godkjenning av nye tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 under kote +3,0, krev det fagkyndig utgreiing som viser at tiltaka kan oppnå tilstrekkeleg tryggleik for stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utgreiing må det tas omsyn til bølgehøgde. Utgreiing skal gjerast ved regulering, eventuelt seinast ved byggjesøknad dersom det allereie er godkjend reguleringsplan utan slik utgreiing. Før godkjenning av tiltak i tryggleiksklasse F1 skal kommunen godkjenne risikoanalyse som viser at bygget vil kunne oppfylle preaksepterte krav i TEK 17.»

• **Føresegner 3.1.2 (Bustadområde) , 3.1.3 (Fritidsbustader) og 7.2 (Eksisterande bygg i LNF).** Statsforvaltaren fremmer motsegn til føresegna jf. plan- og bygningslova § 5-4»

I Statsforvaltaren i Rogaland si samordna statlege uttale dagsett 28.03.2023 er også NVE si motsegn teke med.

Som det går fram av det som er gjort greie for under merknaden frå NVE, er denne motsegna trekt med brev dagsett 29.03.2023 frå NVE.

I tillegg til motsegnene, kjem Statsforvaltaren med ei rekkje faglege råd, i all hovudsak knytt til føresegnene:

Risiko- og sårbarheit

« Det er positivt at kommunen har integrert konklusjonar frå ROS-analysane inn i konsekvensutgreiinga. Rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» frå Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) og kapittel 3.2 i «Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging frå Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gjeld kvalitetskrav til ROS-analyser. Det er klare manglar ved analysen, og me meiner ROS-analysen ikkje er i samsvar med rundskrivet frå KDD og rettleiinga til DSB. Nivået på analysen er for overordna og ligg nærare vurderingar knytt til kommunens heilskaplege risikoanalyse jf. sivilbeskyttelseslova kapittel V om kommunal beredskapsplikt.»

Kommentar/forslag til løysing

Uttale dagsett 22.06.2023 frå ABO Plan & arkitektur.v/ Turid Verdal , som har vore konsulent for arbeidet:

« ROS-analyse for enkeltinnspele og samla for planforslaget er utarbeida med utgangspunkt i at dette skal vera ein overordna analyse for dei tema som er relevante og som kan få konsekvensar for risiko og sår-barheit. Her er det naudsynt med eit fagleg skjønns på kva som skal inngå. Målet med analysen er å skaffe kunnskap og informasjon om areala er eigna for utbygging eller ikkje, og kva for risiko det er knytt til utbygging på areal. Det er valt å standardisere oppsettet og hendingar som alltid vert vurdert, og elles vurdere spesifikt for kvart enkelt areal om det er behov for vurdering av andre hendingar. Enkeltinnspele er vurderte for naturbaserte og menneske/verksemd basert hendingar, og synleggjort i tabell med eit enklare oppsett enn det som er synt i DSB sin rettleiar (ref. tabell side 30 i DSB sin rettleiar). Oppsettet er valt for å gjera analysen meir oversiktleg og lesbar. Me vurderer at DSB sitt oppsett er svært ressurskrevjande, både mot. omfang, lesbarheit og tidsbruk per innspel, til å bruke på kommuneplan-nivået.

I analysen er det lagt til grunn at aktsemdsnivået er tilstrekkeleg. Areal er vurdert så langt som mogleg ifht. om det er eigna for framtidig arealbruk og om det vil medføre arealkrevjande sikringstiltak. Det er utfordrande å vera detaljert og spissa i vurderingane sidan det på kommuneplan-nivået ikkje har detaljert informasjon om korleis arealet vil verta bygd ut, utover arealføremål t.d. bustad, næring etc. Målet med analysen har difor vore å avdekke om arealet er eigna for ønska utbygging, og om det er behov for å sette føringar for neste plannivå/byggesak for å ta i vare ev. risiko. For areala som er tilrådd positivt har analysane ikkje avdekt forhold som gjer at ein vurderer at areala ikkje er eigna, og at ein i vidare planlegging ikkje kan gjera gode plangrep eller bøte på hendingar som er framheva som ein potensiell risiko. Nivået på ROS-analysen er på same detaljnivå som sjølve konsekvensutgreiinga. Rundskriv H-5/18 og DSB sin rettleiar er nytta som metodisk bakgrunn i arbeidet, og mellom anna er dei fire trinna i rettleiaren teke i vare (figur 4). Me meiner at kvalitetskrava i DSB sin rettleiar i stord grad er teke i vare, men ser at oppsett og tekst kan spegle dette betre. Dette vil me gjera tydelegare i dokumenta. Me vil m.a. utdjupe metodikk for enkeltinnspele med korleis ein har teke i vare kvalitetskrava i DSB sin rettleiar. I tillegg vil me for enkeltinnspele legge inn vurderingar om usikkerheit og få tydelegare fram forslag til tilrådde tiltak (omsynssone/føresegner). Vidare vil me talfeste sannsyn og konsekvens i ei risikomatrise. For dei konkrete areala Statsforvaltaren har peika på at ROS-analysen ikkje er tilstrekkeleg, vil me supplere analysen med meir informasjon/vurderingar.

For den overordna ROS-analysen vil me ikkje endre oppsettet, då DSB berre gir døme på framstilling. Men me vil supplere med eit tekstleg samandrag om innspela, samla risiko og avbøtande tiltak, samt ta inn meir informasjon om kunnskapsgrunnlag som er nytta og tidlegare ROS-analysen etc.»

Klima Overvatn

« Det er gode intensjonar og føresegner om overvatn i kommuneplanen. Desse kan strukturert betre, gjerne med ei eiga føresegn på overvatn. Føresegnene legg opp til open handtering av overvatn, lokal fordrygning og opning av lukka bekker. Dette er gode ambisjonar, men me saknar naturbaserte løysningar og oppfølging i arealkartet.»

Kommentar/forslag til løysing

Føresegnene er strukturert med eiga føresegn om overvatn, pkt. 3.5.1.3

Energi

« Me oppmodar til å ta inn klare føresegner for bygg som kan oppførast med heime i arealdelen i kommunen. Desse kan omtale energieffektivitet i bygg, byggematerialar, plassering (t.d. tak i retning som er gunstig for solceller) fleire brukseiningar i eit og høg arealutnytting»

Kommentar/forslag til løysing

Føresegnene er komplettert med eiga føresegn om energi, og i tillegg vert vist til at dette må takast inn i føresegnene til den einssilde reguleringsplanen, pkt.3.5.1.2

Klimautslepp som tema i KU

« Det er bra at kommunen inkluderer klimagassutslepp som vurderingstema i KU. Dette visar ei positiv utvikling, og gir eit godt grunnlag for vidare arbeid. Det gir eit godt grunnlag for kommunens planarbeid, om det er kommuneplanar, temaplanar eller andre kommunale planar. Me ønsker likevel at denne vert utvida noko. Utslepp frå arealbruk skjer i all omdisponering, sjølv om arealet ikkje er «karbonrikt». Det er fleire forhold som kunne vore vurdert i ein slik samanheng, til dømes utnytting av infrastruktur, støtte for kollektive løysingar, utnytting av overskotsenergi. Fleire av vurderingane i KU-en av klimautslepp synleggjer ikkje dei negative effektane av arealforslaga godt nok. Dette gjeld t.d omdisponering av høg bonitets skog og Bustadområde Føresvik. Kommunen kan leggje til rette for bruk av allereie omdisponert areal gjennom transformasjon. Areal som vert brukt bør gi bidrag til restaurering av øydelagde naturtypar.»

Kommentar/forslag til løysing

Det vert vist til utgreiing frå Turid Verdal som er referert ovanfor.

Berekraftige velferdssamfunn – folkehelseomsyn i arealplanlegginga

«Det er positivt at kommunen er så klåre i planforslaget (pkt. 5.2 Folkehelse) om den betydninga areal-disponering kan ha som ein viktig helsefremjande faktor. Likevel saknar me ei ennå klårare og systematisk oppfylgning av folkehelsearbeidet for å nå målet om ei berekraftig samfunnsutvikling som fremjar helse og redusera sosiale forskjellar.»

Kommentar/forslag til løysing

Arbeidet med oversiktsdokumentet for folkehelse er forseinka og det blir venta at dokumentet kan utarbeidast i løpet av 2024 med ei politisk behandling tidlegast i starten av 2025.

#42 Naust og næringsområde Alvestadkroken – NÆ/UNB

«Statsforvaltaren har derfor **fagleg råd** om at kommunen held føremålet i området som reint næringsføremål. Dette for å unngå å svekke næringsinteressene i området og oppretthalde hamna som ei fiskerihamn.»

Kommentar/forslag til løysing

Tillegg til pkt. 4.11 i føresegnene:

«Fiskerirelatert verksemd har prioritet i dette området.

Ved utarbeiding av plan må moloane, hamnebassenget og dei øvrige klausulerte areala gjevast eit reguleringsføre mål som speglar dei føremåla dei er avstått til. Det må ikkje planleggast tiltak som kan kome i konflikt med fiskeriinteressene i hamna, samt manøvreringsareal/ framkommeligheit i fiskerihamna. Det må også leggjast vekt på å legge til rette for sjøretta næringsutvikling i hamna»

I tillegg må følgjande førast på plankartet:

«Fiskerihamn» vert ført på plankartet for Knarholmen og Alvestadkroken

#34 – LNF-spreidd næring Ognøya – LSN5

«Bruk til utleigehytter tilknytt garden fører til at dette vil kome som eit supplement til garden framfor ressurstap. Arealendringa kjem derfor ikkje i direkte konflikt med landbruksinteressene i området. Statsforvaltaren har likevel **fagleg råd** om å ikkje ta med innspelet vidare av omsyn til landskapet i området. Eventuelt må det sikrast krav til god landskapstilpassing i føresegnene.»

Kommentar/forslag til løysing

(Framlegget er justert etter merknadane som kom i den avgrensa høyringsrunden)

Tillegg til pkt. 7.6 i føresegnene:

«For område LSN5 Ognøy må det utarbeidast reguleringsplan. Reguleringsplanen skal avklare m.a. krav til plassering av tiltak med omsyn til terreng og støy frå E39, trafikktryggleik, kapasitet og trafikkavvikling samt krav i høve til beitemark og omsyn til naturmangfald. Fritidsbustadene skal nyttast til utleige og tomter kan ikkje delast frå, jfr. §12 i jordlova. Ved plassering av utleigehyttene skal det leggjast vekt på god landskapstilpassing.»

Hamneområde Austre Bokn – H1

«Oppsummert oppmodar me kommunen til å gjere ein KU og regional behovsvurdering av området H1 med omsynssone som del av denne kommuneplanprosessen, før ein går i gang med reguleringsplan i området. Dette vil også kunne avklare forholdet til andre planprosessar i området knytt til ny E39».

Kommentar/forslag til løysing

Viser til fylkeskommunen sin plan, -legg til grunn at denne inneber regional KU og regionalbehovsvurdering..

Opprettheld nåverande formulering i føresegnene pkt. 4.8

#15 – LNF-spreidd bustad Øvrebøvågen

«Statsforvaltaren har på denne bakgrunn **fagleg råd** om at det ikkje blir opna for to nye bueiningar innanfor feltet i denne planperioden.»

Kommentar/forslag til løysing

Framlegget til utviding vert oppretthalde

#23 – Bustadområde Føresvik – B16

«Med bakgrunn i omsyn til landbruksinteressene, konflikt med kommunen sin arealstrategi og SPR BATP har Statsforvaltaren **fagleg råd** om å ta ut forslaget frå kommune-planen.»

Kommentar/forslag til løysing

Framlegget til utviding vert oppretthalde

#17, Akvakultur Ognøy – AKV-M

«Med omsyn til det regionalt viktige landskapet har Statsforvaltaren **fagleg råd** om at ein tar ut innspelet frå kommuneplanen.

Kommentar/forslag til løysing

Framlegget til utviding vert oppretthalde

Føresegnene til arealdelen

«Statsforvaltaren meiner generelt at kommuneplanføresegnene er omfattande, og at ein del av teksten er overflødig.»

Kommentar/forslag til løysing

Fullstendig omarbeiding/omredigering av føresegnene vil vere omfattande, bør være tema eige prosjekt,

Retting av direkte feil og mindre justeringar for å gjere einskilde punkt klårare er gjort nå.

Definisjonar

« I 1.6 er naust definert som «uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Bygningar for næringsverksemd som til dømes fiskeri, fiskerioppdrett og gardsturisme/ reiseliv inngår ikkje i denne kategorien. Loft er tillate men naust skal ikkje nyttast til varig opphald. Sanitærrom kan innreist.»

Me har **fagleg råd** om at kommunen tar bort setninga om sanitæranlegg. Vår tilbakemelding her gjeld også for føresegn 3.4.2.4 som omtalar det same.»

Kommentar/forslag til løysing

Opninga i føresegnene for å innreie sanitærrom i naust vart teke inn i revisjonen i 2019, og kom som eit vesentleg ynskje/krav frå politisk hald den gongen.

Føresegna vert oppretthalde.

3.4.1 Byggjegranser

«I tredje avsnitt står det følgjande: «Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i PBL § 1-8 gjeld i Bokn kommune langs sjø. I eksisterande byggjeområde, i

område for LNF-spreidd og nye byggeareal utan krav om reguleringsplan innanfor 100-metersbeltet, er det sett ny byggjegrænse mot sjø. Innanfor reguleringsplanar som framleis skal gjelde utan fastsett byggjegrænse mot sjø, er byggjegrænse definert i plankart. Jf. PBL § 11-9 nr. 5, jf. § 1-8 3.ledd. Reguleringsplanar med fastsett byggjegrænse mot sjø erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse. Jf. PBL § 12-7 nr. 2.» I denne føresegna blir det bestemt at innanfor reguleringsplanar som framleis skal gjelde utan fastsett byggjegrænse mot sjø, så er byggjegrænse definert i plankart. Dette gir motstrid med det som er fastsett i punkt 1.5. Det kunne vore ein fordel om det enten i punkt 1.5 står noko om at unntak kan følgje av enkeltføresegn, eller stå i punkt 3.4.1 at denne føresegna ved motstrid går føre punkt 1.5.»

Kommentar/forslag til løysing

Føresegnene i pkt. 3.4.1 vert justert i samsvar med tilrådinga, slik at dette vert tydelegare.

«I femte avsnitt går det fram at «Forbodet mot bygging i 100-metersbeltet mot sjø og 50-metersbeltet mot vassdrag gjeld ikkje oppføring av driftsbygningar i landbruket eller for endring/reparasjon av beståande driftsbygning. Andre anlegg og tiltak nemnt i PBL §20-1 kan ikkje godkjennast utan heimel i regulerings-plan.» Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at ein i denne føresegna presiserer at dette berre gjeld for mindre tiltak, slik at ein avgrensar storleiken på tiltaka som er unnateken byggjeforbodet. Fortrinnsvis bør tiltaka plasserast så langt unna sjø/vassdrag som mogleg, dette bør også presiserast i føresegna. Kan det vere at unntaket frå forbodet gjeld andre bygningar som er nødvendige for landbruket, men som ikkje er driftsbygningar? Til dømes nødvendig bustad og garasjar? Me stillar også spørsmål til korleis punkt 3.4.1 stillar seg i forhold til punkt 7.2 sjuande avsnitt.»

Kommentar/forslag til løysing

Føresegnene vert oppretthalde, jfr. og «Garden som ressurs»

3.4.2.1 Bustader

« I denne føresegna er det opna for at for alle einebustader gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000 m². Ved større tomter skal tomteareal 1000 m² leggest til grunn for utrekning av BYA. Grad av utnytting bør fortrinnsvis vere i samsvar med føringar som er gjeldande for Bokn i regionalplan for Haugalandet, og utover dette bør kommunen også vurdere å sikre at fastsetting av utnyttings-grad baserast på kva område ein er i, og av omsyn til tettleik, områdekvalitetar, omkringliggjande bygningar og liknande. I meir sentrale delar av kommunen som Føresvik og Alvestadkroken vil ein normalt krevje høgare utnytting enn i mindre sentrale delar av kommunen. I Føresvik er det krav om to bustader pr daa i regionalplanen, for dei områda som ligg innanfor ein radius på ca. 500 meter frå Side: 15/23 sentrum. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at ein fastset grad av utnytting i tråd med føringar i regionalplanen.

Uttrykket «ferdig planert terreng» er brukt for å vise kor høgda skal målast frå. Meiner kommunen gjennomsnittleg ferdig planert terreng, slik som det står i TEK17 eller er det meint å gjere skilnad frå TEK17? Viss kommunen sin intensjon er å følgje TEK17 bør ordet gjennomsnittleg tas inn i føresegna.»

Kommentar/forslag til løysing

I sentrumsområde er det stilt krav om utnytting i samsvar med føringane i regionplanen.pkt. 3.4.2.1

I andre område utan reguleringsplan vert dei gjeldande føresegnene behalde.

Føresegnene vert justert når det gjeld høgdeavgrensing i samsvar med tilråding.

3.4.4. Leike-, ute og opphaldsplassar

«Av 10. og 11. avsnitt i same føresegn går det fram at nærleikeplass og ballfelt skal liggje i gang-avstand til bustadene. Av omsyn til barn og unge har Statsforvaltaren **fagleg råd** om at ein sikrar at tilkomsten til leikeareala frå bustadene må vere trafikkssikker.»

Kommentar/framlegg til løysing

Føresegnene er justert i samsvar med tilrådinga, pkt.3.4.4

3.4.5 Parkering

«Med bakgrunn i Statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal- og transportplanlegging har Statsforvaltaren **fagleg råd** om at kommunen set fast maks tal på parkeringsplassar.»

Kommentar/forslag til løysing

Det er innteke krav om min. uteareal pr. bueining, og presisert at dette kjem i tillegg til parkeringsareal., pkt. 3.4.4

Krav om maks tal på p-plassar er ikkje vurdert som naudsynt.

4.3 Fritidsbustad

«Av planomtalen går det fram at det i arbeidet med gjeldande arealdel vart registrert funksjonell strandsone. Desse registreringane er ikkje justert, men føresegnene presiserar at det skal leggjast vekt på omsyna den funksjonelle strandsona er meint til å ta vare på ved detalj-regulering. I føresegn 4.3 er formuleringa om plassering av nye hytter endra frå at dei «skal ligge utanfor funksjonell strandsone» til at dei «bør ligge utanfor funksjonell strandsone». Det er altså lagt opp til mjukare føringar for bygging i strandsona i hytteområda i forslag til ny arealdel. Statsforvaltaren meiner ein i utgangspunktet må halde seg til «skal»-formuleringa for å hindre nedbygging av strandsona, og oppmodar kommunen om å halde seg til teksten i dagens plan. Det vil vere høve til å gjere unntak i særskilte tilfelle der ein vurderer at fritidsbustadene kan leggjast innanfor den funksjonelle strandsona, men utgangspunktet bør vere at dei skal leggjast utanfor. Endeleg plassering Side: 16/23 av fritidsbustadene må uansett vere ein del av den heilskaplege vurderinga i ein reguleringsplan-prosess. Me har derfor **fagleg råd** om at kommunen held seg til den opphavslege formuleringa som seier at fritidsbustader skal ligge utanfor funksjonell strandsone.

Område FB2 er ikkje omtalt i føresegnene. Området ligg ved Vierfjellet og den ytre delen mot sjøen er ikkje regulert. Me oppmodar kommunen til å vurdere å ta ut området frå arealplanen, sjølv om området allereie ligg inne og ikkje er eit nytt forslag i denne revisjonen. Området er prega av den utvalde naturtypen kystlynghei og det er også område med myr. Dette kan gjere ei eventuell framtidig regulering utfordrande.»

Kommentar/forslag til løysing

Plassering av bygningane i høve til strandsona er det mest naturleg å gjere i ein meir detaljert plan enn kommuneplanen.

I føresegnene er det presisert at dei omsyn som ligg til grunn for fastsetjing av den funksjonelle strandsona skal leggjast vekt på, pkt.4.2

Fritidsbustader har ikkje vore tema for revisjon av planen, og det er difor ikkje naturleg å vurdere å ta ut område FB2 av planen.

Dette bør vurderast ved neste rullering av kommuneplanen sin arealdel.

8.4 Akvakultur

*« I kulepunkt 5 er det opna for at anlegg kan trekkje fortøyingar og forankringar utanfor areal avsett til akvakulturområde. Av rettleiar for planlegging i sjøområda går det fram at i eit område som er avsett til akvakultur, bør det også takast omsyn til behovet for fortøyingar, anten at det inngår i arealføre-målet eller på anna vis går fram av plankart og føresegn. Kommunen har sikra i føresegn 8.4 kule-punkt 4 og 5 at forankringane ikkje skal hindre eller sperre ferdsel for småbåttrafikk, eller hindre ferdsel på sjøen langs strandsona, men det er ikkje vist i plankartet. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at plankartet viser fortøyingar og forankringar i tråd med rettleiaren. Me viser til rettleiaren for planlegging i sjøområda.»*

Kommentar/forslag til løysing

Krava som er sett i føresegnene vert vurdert som tilfredsstillande.

1.5 Om reguleringsplanar og 3.1 Krav om reguleringsplan, område- og/eller detaljregulering. §11-9 nr.1

*« I definisjonane seier punkt 1.5 at reguleringsplanar som framleis skal gjelde er synt med omsynssone H910. Areal under omsynssona er synt med hovudføremål i reguleringsplanen. Dette føremålet er ein illustrasjon og ikkje juridisk bindande. Statsforvaltaren visar til pbl. § 11-8 andre ledd bokstav f, kor det står at det kan bli satt omsynssoner «*hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret*». Vi oppmodar kommunen om å presisere at reguleringsplanen skal gjelde uendra i føresegna. Generelt bør kommunen vurdere desse planane opp mot gjeldande nasjonale og regionale føringar. Dersom planane er i vesentleg konflikt med slike interesser, bør ikkje kommunen nytte omsynssone på desse planane. Me har derfor **fagleg råd** om at kommunen går gjennom alle dei aktuelle planane og gjer naudsynte vurderingar.»*

Kommentar/forslag til løysing

Ved oppstart av planarbeidet vart det gjort ei vurdering av om nokre av dei gjeldande reguleringsplanane skulle opphevast.

Vurderingane resulterte i at alle dei gjeldande reguleringsplanane vert oppretthalde, men med visse avgrensingar, nærare spesifisert i pkt. 3.1 .

Dette vert vurdert som tilfredsstillande, og forslaget vert oppretthalde uendra.

3.1 Krav om reguleringsplan, område- og/eller detaljregulering. §11-9 nr.1

« Side: 18/23 Planar som omfattar viktige samfunnsinteresser skal ha forankring i ei områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.

Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel. Unntak frå dette er:

- Der kommuneplanen har sett byggegrense mot sjø og føringar i § 3.4.1
- Føringar knytt til omsynssoner avsett i kommuneplankartet, jf. § 8
- Funksjons- og kvalitetskrav sett i §§ 3.4.4-3.4..6. om parkering, leike-, ute- og opphaldsareal, samt andre funksjonskrav.
- Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap §3.5

For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL§11-7 nr.1, og samferdselanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL§11-7nr.2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap 20 og 30, og frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før områda inngår i reguleringsplan

Etter punkt 1.5 gjeld reguleringsplanar si føresegn, der det er satt omsynssone H910, føre kommuneplanen si føresegn. Gjeld unntaka etter punkt 3.1, også for dei reguleringsplanane som gjeld for områder som er omfatta av omsynssone H910? Dette kunne med fordel bli skrevet klarare.

3.1 første avsnitt seier at planar som omfattar viktige samfunnsinteresser skal ha forankring i ei områderegulering før detaljregulering kan vedtakast. Statsforvaltaren rår kommunen til å definere nærare kva viktige samfunnsinteresser er, slik at det blir enklare å avgrense kva planar som må ha forankring i områderegulering i sakshandsaminga til kommunen.

3.1 andre avsnitt slår fast at reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, med visse unnatak. Statsforvaltaren er skeptisk til ei slik, generell framstilling som seier at alle reguleringsplanar skal gjelde før kommuneplanen. Medan kommuneplanen blir oppdatert med jamne mellomrom, blir ikkje reguleringsplanar oppdatert med mindre dei aktivt blir endra eller oppheva. Dette gjer at det kan vere mange, eldre reguleringsplanar som ikkje vil vere i tråd med dagens nasjonale og regionale føringar. Kva for nokon reguleringsplanar som skal gjelde før kommuneplanen bør derfor fastsetjast ut frå ei konkret vurdering.»

Kommentar/forslag til løysing

Unntaka etter punkt 3.1, gjeld også for dei reguleringsplanane for områder som er omfatta av omsynssone H910.

Kva som er viktige samfunnsinteresser som løyser ut krav om områdeplan må kunne vurderast av kommunen i kvar einskild sak, men for Knarholmenområdet er det stilt krav om områdeplan.

Heile pkt.3.1 er omarbeida::

«3.1 Krav om reguleringsplan, område- og/eller detaljregulering. §11-9 nr.1

3.1.1 Generelt

For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL§11-7 nr.1, og samferdselanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL§11-7nr.2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap. 20 og 30, og frådelling til slike føremål, ikkje finne stad før områda inngår i reguleringsplan.

Det er krav om reguleringsplan knytt til tiltak dersom dett er naudsynt ut frå krava i §12-1 i plan- og bygningslova, eller det er stilt nærare krav i føresegnene til kommuneplanen.

3.1.2 Unntak frå plankrav

(framlegget er justert etter merknadane som kom i den avgrensa høyringsrunden)

Kravet om reguleringsplan i pkt.3.1.1 gjeld ikkje for dei LNF-områda der spreidd bustadbygging er tillate, eller ved fortetting i etablerte byggeområde.

I etablerte byggeområde for bustader, fritidsbustader og naust, er fortetting tillate. Fortetting er bygging av 1-3 bustader, fritidsbustader eller naust, eller frådelling av 1-3 tomter. Fortetting skal skje etter ein samla plan for den del av byggeområdet som skal fortettast. Planen skal godkjennast av kommunen. Sakene må handsamast som dispensasjon der det ikkje er byggegrenser mot sjø.

I naustområda kan ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.

For tiltak som er lokalisert under marin grense eller i aktsemdsområde for flaum H320 og skred H310 og areal under kote +3,0 gjeld unntaket berre for tiltak der reell fare for flaum, skred, stormflo og bylgjepåverknad er utgreia og avklara. Dette gjeld ikkje for tiltak i tryggleiksklasse S1 og F1.

3.1.3 Områdeplan

Planar som omfattar viktige samfunnsinteresser skal ha forankring i ei områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.

3.1.4 Tilhøvet mellom kommuneplan og reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel. Unntak frå dette er:

- Der kommuneplanen har sett byggegrense mot sjø og føringar i § 3.4.1
- Føringar knytt til omsynssoner avsett i kommuneplankartet, jf. § 8
- Funksjons- og kvalitetskrav sett i §§ 3.4.4-3.4..6. om parkering, leike-, ute- og opphaldsareal, samt andre funksjonskrav.

- Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap §3.5»

3.1.3 Fritidsbustader

« (...) Midtveis i avsnittet står det plutselig om naust. Det kunne vore naturleg å hatt føresegn om naust som eit eige punkt. Eventuelt stillar me spørsmål til om meininga med føresegna er at i dei tilfelle arealføremålet er fritidsbustad, og det er etablerte byggeområde for naust i området, så er det tillat med fortetting/ deling. Vidare er me usikre på om ein meiner reguleringsplan når det står «samla plan» eller om det er ein annan plan?»

Kommentar/forslag til løysing

Avsnittet om naust skulle vore nummerert som eit eige punkt. Dette er retta ved at heile pkt.3.1. er omarbeida..

3.2 Krav til nærare gitte løysingar for støy, veg, vatn, avlaup, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vassboren varme § 11-9 nr. 3

« Femte kulepunkt: «Ved reguleringsarbeid eller einskildtiltak skal kriteria for maksimalt støynivå i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging leggjast til grunn. (...) Slik denne føresegna kan bli tolka har kommunen gjort retningslinja for støy til ein føresegn. Statsforvaltaren stiller spørsmål til om dette har vore meininga.»

Kommentar/forslag til løysing

Punktet 3.2 i føresegnene vert endra til:

«Kommunen kan krevja støysonekartlegging ved vurdering av reguleringsplanar og byggetiltak som kjem i konflikt med støyrelatert verksemd, jfr. PBL§11-8a. For tiltak som medfører støy over gjeldande grenseverdier, skal det liggje føre eit støysonekart»

3.4.2.2 Garasjar

«Garasje kan oppførast med inntil BYA=50m². Garasje med mønt tak er tillat med mønehøgde på inntil 4,5m. Garasje med flatt tak er tillat med gesimshøgde på inntil 3m. Høgdar skal målast frå innvendig golv.» Side: 20/23 Vi lurar på om 50m² kjem i tillegg til 35% BYA som er satt i punkt 3.4.2.1. Slik føresegnene er tolka frå vår side skal 50 m² vere inkludert i utnyttinga som er fastsett som maks BYA (35%), men det kunne vore presisert, og eventuelt formulert annleis dersom vår tolking er feil. I tillegg lurar vi på om føresegna gjeld garasjar berre for bustadar eller også for fritidsbustadar?»

Kommentar/forslag til løysing

Garasje skal vera inkludert i utnyttinga som er fastsett til maks BYA(35%). Dette vert presisert som tillegg til føresegna for garasjar pkt.3.4.2.2

3.4.2.4 Naust og båtgarasjar

« [...] Brygger i tilknytning til naust skal ikkje være større enn det som er naudsynt for brygga si funksjon som adkomstareal frå båt som er fortøydd. [...] I område for naust, kan det også førast opp brygger utan tilhøyrande naust. Storleiken skal være tilpassa brygga si primærfunksjon som fortøyingssjass for båt med tilhøyrande adkomstareal. Vi stiller spørsmål til om det bør bli oppgitt maksimal lengde for brygger?»

Kommentar/forslag til løysing

Lengd av brygge må kunne vurderast konkret i den einkilde saka ut frå tilhøva på staden,

3.4.4. Leike-, ute og opphaldsplassar

« [...] Krav til leikeareal gjeld føre tillate utnyttingsgrad og føre krav til tal parkeringsplassar. Det er noko usikkert kva kommunen meiner med denne føresegna. Statsforvaltaren tolkar at kommunen meiner det er viktigare å oppfylle krav til leikeplass enn å oppfylle krav til utnyttingsgrad og parkeringsplassar. Me oppmodar til at kommunen presiserer betre kva som er meint med føresegna. Leikeareal må bli medrekna i utnyttingsgrad.»

Kommentar/forslag til løysing

Ut frå Statsforvaltaren sine merknader i den avgrensa høyringsrunden er kravet om føresegna som seier at krav til leikeareal gjeld føre krav til tal på parkeringsplassar fjerna, likeeins at leikearealet og parkeringsplassane skal reknast med i utnyttingsgraden.

4.6 Næringsverksemd

«[...] Område NÆ4 er ei utviding av eksisterande næringsareal. Til grunn for detaljregulering skal det føreligge ein områdeplan som blant anna skal visa etappevis utbygging, jf. punkt 6.2.1 nr.6. Innanfor området skal det vera tillate å driva pukkverk med råstoff frå ROGfast anlegget. [...] Før det kan gjevast ny konsesjon for drift av steinbrotet i Kro, planid 199802, bør det føreliggje ny reguleringsplan. Statsforvaltaren peikar på at pukkverk/steinbrot høyrer til arealføremålet råstoffutvinning, ikkje næringsbygning»

Kommentar/forslag til løysing

Vert justert gjennom framtidig reguleringsplan

7.3. LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate

« (...) 4. Kvar einchild byggjesak innanfor LNF-spreidd bustadbygging, med unnatak av tiltaka skildra i punkt 6.3.2 nr. 4, skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve Kulturminnelova. Det er vist til eit punkt som ikkje er å finne i planen».

Kommentar/forslag til løysing

Unntaket vert fjerna, slik at teksten i pkt. 7.2 vert:

«Kvar einskild byggjesak innanfor LNF-spreidd bustadbygging skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve Kulturminnelova».

8. Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/delast frå som lista opp under. Jf. PBL §11-11nr.2.

« Det er ikkje noko som er lista opp under punkt 8.»

Kommentar/forslag til løysing

Teksten i pkt. 7.3 vert endra til:

«Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/delast frå detsom lista opp under. pkt. 7.4, 7.5 og 7.6 Jf. PBL §11-11nr.2.»

7.4. Særskilte krav for einskildområde LNFB

« I plankartet nyttast omgrepet LSB. Det bør vere samanheng mellom omgrepsbruk i føresegnene og plankartet.»

Kommentar/forslag til løysing

Vert endra slik at det vert samsvar mellom kart og føresegner.

9.1.8.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

« Siste kulepunkt: «Vidareføring av eller ny byggjegrænse for reguleringsplanar som ligg i 100- metersbeltet mot sjø er synt i plankart.» Dette blir i motstrid til det som står i punkt 1.5.»

Kommentar/forslag til løysing

Føresegna stemmer med det det som er presisert i pkt.3.4.1.

3.5.1 Miljøkvalitet

« Setninga om framtidsretta løysingar er vag og har dermed avgrensa reell verknad. Det må konkretiserast kva kommunen meiner med framtidsretta løysingar. At klimaomsyn skal kome tidleg inn i alle planlegging er bra, men det må konkretiserast. Skal klimaomsyn vurderast i planinitiativet i private reguleringsplanforslag? Eller er meininga i føresegna at klimaomsyn skal vurderast i planomtale? Då er det ikkje særleg tidleg i prosessen. Eller skal det knytast konkrete føresegner som omhandlar klima- og miljøomsyn som er felles for heile kommunen? Dette bør kommunen konkretisere. Samtidig bør det spesifiserast kva krava inneberer, både for kommunens eigne planar, men og for private planforslag.»

Kommentar/forslag til løysing

Det er vanskeleg å sjå at det skal vere grunn til konkretisere dette meir enn det som er gjort i føresegna.

Henvisning til FN sine bærekraftsmål mv. burde vere tilstrekkeleg, ytterlegare konkretiseringa må vere oppgåva til det fagpersonell som skal laga dei konkret planane og søknadane.

Når det gjeld reguleringsarbeid, er det naturleg at konkrete krav vert fremja i førehandskonferansen med kommunen.

Omsynssone drikkevatn

« Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at det knytast føresegnar (føresegn 9.1.2) til omsynssone drikkevatn, som sikrar at drikkevatna ikkje blir forureina. Vi viser til Mattilsynet og drikkevanns-forskriften § 26.»

Kommentar/forslag til løysing

Mattilsynet kom med det same faglege rådet.

Kommunen sitt svar på denne var:

«Mattilsynet meiner elles at det bør komme fram reglar i planføresegner for omsynssonene knytt til nedslagsfelt for drikkevatn. Dette bør heller gjerast gjennom klausulering av nedslagsfeltet når det vert aktuelt å ta vatnet i bruk som vasskjelde for vassverket.»

Mattilsynet har meldt tilbake at dette er tilfredsstillande.

Aktsemdsone jord- og flaumskred

«Aktsemdsone «Jord- og flaumskred» må inngå som ein del av kunnskapsgrunnlag. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om å legge kartet frå NVE inn i arealkartet.

NVE fremja motsegn på dette grunnlaget, og kommunen foreslo ei løysing som gjorde at NVE trekte motsegna.

Løysinga er referert under kommentarane knytt til NVE si motsegn.

Omsynssone faresone stormflo

« Omsynssone faresone stormflo er ikkje lagt inn i arealkartet for utbyggingsområda. Me har eit **fagleg råd** om at dette vert tatt inn og viser elles til kommentar til føresegn 3.4.6.»

Kommentar/forslag til løysing

Innlegging av for mange opplysningar i sjølve plankartet, kan føre til at kartet vert lite oversiktleg og lite lesbart.

I staden er det på bakgrunn av forslag frå Statsforvaltaren lagt inn fylgjande føresegn under pkt. 3.4.7 (forslaget er justert ut frå merknadane som kom fram i den agrensa høyringsrunden):

«Ved tiltak i strandsona skal vegleiiinga «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» leggjast til grunn.

For å sikre nye tiltak mot stormflo og bølgepåverknad gjeld følgjande krav for areal som ligg under kote +3,0 mot sjø: Før godkjenning av nye tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 under kote +3,0, krev det fagkyndig utgreiing som viser at tiltaka kan oppnå tilstrekkeleg tryggleik for stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utgreiing må det tas omsyn til bølgehøgde. Utgreiing skal gjerast ved regulering, eventuelt seinast ved byggjesøknad dersom det allereie er godkjend reguleringsplan utan slik utgreiing. Før godkjenning av tiltak i tryggleiksklasse F1 skal kommunen godkjenne risikoanalyse som viser at bygget vil kunne oppfylle preaksepterte krav i TEK 17».

Retningslinjer

10.1 Rettleiarar

«Ein fare ved å ramse opp kva for rettleiarar som skal gjelde er at gjeldande rettleiarar ikkje blir tatt med. Dette kan vere uklart og misvisande for brukarar av kommuneplanen.»

Kommentar/forslag til løysing

Oppramsinga av rettleiarar vert fjerna.

9. Fiskeridirektoratet – dagsett 23.03.2023

Fiskeridirektoratet gir i brev dagsett følgjande oppsummering og råd:

«Oppsummering og råd

Fiskeridirektoratet er spesielt opptatt av at viktige registrerte fiske- og gyteområder og områder med akvakultur og viktig marint biologisk mangfold, jf. vår kartløsning Yggdrasil: <https://kart.fiskeridir.no/plan>, ivaretas gjennom langsiktig og forutsigbar arealbruk i kommuneplanen.

Vi råder til at:

man gir bestemmelse, heller enn retningslinje, om å tillate nødvendige bygninger med sikte på fiske og akvakultur i 100-metersbeltet, i tråd med pbl 11-11 nr. 4.

viktige marine ressursområder, som nasjonale og vesentlige regionale naturtyperegistreringer, vises som underformål naturområde i sjø, jf. pbl §§ 11-7 nr. 6., jf. § 11-9 nr. 6 eller som hensynssoner, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c), eventuelt med retningslinjer og bestemmelser.

- registrerte gytefelt og gyteområder i Fiskeridirektoratets kartløsning tegnes inn som hensynssoner i arealdelen, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c).
- man vurderer nærmere bestemmelse om at det ikke må planlegges tiltak som kan komme i konflikt med fiskeriinteressene i fiskerihavner e.l.

- *man vurderer nærmere bestemmelse om at ledninger, rør, kabler o.l. ikke må komme i konflikt med trålfelt og bunnredskaper for fiske.*
- *man vurderer å innta nærmere bestemmelse om at inngrep/tiltal som mudring, utfylling o.l. i sjø ikke er tillatt dersom de kommer i konflikt med viktige marine naturtyper e.l. bestemmelser.»*

Kommentar/forslag til løysing

På grunnlag av Fiskeridirektoratet sin merknad, vert det lagt inn fylgjande tillegg til pkt. 3.4.1 i føresegnene:

«Forbodet mot bygging i 100-metersbeltet mot sjø gjeld heller ikkje bygging av naust/driftsbygningar og mindre kaiar/brygger til bruk i fiskeriverksemd, jfr. pkt. 10.6»

For å sikre at viktige marine ressursområder, som nasjonale og vesentlege regionale naturtyperegistreringar, vert teke omsyn til, vert første del av pkt. 3.5.1.5 i føresegnene erstatta med fylgjande tekst:

«Alle tiltak og planar skal vurderast etter naturmangfaldlova §§ 8-12, jf. § 7, der det skal gå fram kva for verknader tiltaka og planane har på naturmangfaldet. På land og i sjø skal det takast særleg omsyn til gjeldande registrerte naturtypar på land og marine naturtypar i sjø. Registreringane finn ein m.a. i kartdatabase hos Miljødirektoratet.»

Registrerte gytefelt og gyteområde i Fiskeridirektoratet si kartløyising vert teikna inn som omsynssoner i arealdelen, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c).

(jr. elles merknad frå Sør-Norges Fiskarlag).

I føresegnene pkt. 4.11 det vert lagt til fylgjande tekst:

«Fiskerirelatert verksemd har prioritet i dette området»

(jfr. elles merknad frå Sør-Norges Fiskarlag)

I føresegnene pkt. 8.3 vert trålfelt medteke, og det vert lagt til fylgjande tekst:

«Tiltak i desse områda må ikkje gå på kostnad av fiskeriinteressar»

(jfr. merknad frå Sør-Norges Fiskarlag)

Inngrep/tiltak som mudring, utfylling i sjø krev løyve frå Statsforvaltaren etter ureiningslova, og det må leggjast til grunn at eventuell konflikt med viktige naturtyper eller liknande bestemmelsar vert vurdert i samband med dette.

Det skulle difor ikkje vera naudsynt med spesielle bestemmelsar om dette i føresegnene til, kommuneplanen

I e-post dagsett 13.06.2023 melder Fiskeridirektoratet:

«Vi sier oss fornøyd med endringer som vist i vedlagte notat, og håper vi kan ha bedre tid ved senere anledning til å bidra i kommuneplan- og andre arealprosesser»

10. Rogaland fylkeskommune – dagsett 27.03.2023

I brev dagsett 27.03.2023 meddeler fylkeskommunen at Fylkesutvalet i møte 21.03.2023 gjorde fylgjande vedtak:

«Vedtak

1. *Rogaland fylkeskommune vurderer kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Bokn til å vere eit oversiktleg og godt overordna styringsdokument for kommunen.*
2. *Innsigelsen i område B15 kan frafalles dersom andre områder regulert til boligformål blir tilbakeført til LNF, slik at samla areal til boligformål blir tilsvarende som i dag.*
3. *Rogaland fylkeskommune fremjar, med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringar om jordvern og samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging, motsegn til at område B17 (#3) Vågaheia blir omdisponert frå LNF til bustadføre mål.*
4. *Rogaland fylkeskommune fremjar motsegn til område NÆ9 (#26) – Trosnavåg på bakgrunn av konflikt med viktige natur- og landskapsverdiar. Innsigelsen kan frafalles dersom området reduseres på nordsiden. Endring del av pkt. 4 til faglig råd: Rogaland fylkeskommune gir faglig råd om omtale av miljøverknad for vassmiljø til område NÆ9 (#26) – Trosnavåg*
5. *Rogaland fylkeskommune fremjar motsegn til at det ikkje er stilt krav som sikrer god arealutnytting i sentrumsområdet i tråd med regionale føringar i Regional plan for areal og transport for Haugalandet*
6. *Rogaland fylkeskommune fremjar motsegn til manglande sikring av minste felles uteopphaldsareal i tråd med pkt. 14 b i Regional plan for areal og transport for Haugalandet..*
7. *Rogaland fylkeskommune fremjar, med bakgrunn i tydeliggjering av praksis for bruk av spreidd busetnad i LNF-områder, at det blir fremja motsegn til føresegn 7.2.*
8. *Rogaland fylkeskommune fremjar motsegn til føresegn 7.3 pkt. 9 om spreidd bustadbygging i LNF-område, på bakgrunn av manglande heimel.»*

I tillegg har kulturavdelinga i fylket fremja administrativ motsegn mot det nye næringsområdet sør for Knarholmen:

«Det er altså fleire nasjonalt viktige kulturminne som kan bli berørte i dette området. Med utgangspunkt i dette fremjer fylkesdirektøren **administrativ motsegn til planforslaget**, dette som ein følge av at det foreslåtte næringsområdet er i direkte konflikt/samt utilbørleg skjemma for dei automatisk freda kulturminna med ID 53607, 23972 og 65438 og dermed i strid med kulturminnelova sin § 3.»

Kommentar

Motsegnene i pkt. 2,3, 4, 6 samt 7 og 8 er tilsvarende dei som er fremja av Statsforvaltaren, og er løyst på same måte som det gjort greie for under avsnittet knytt til desse.

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna i pkt. 5 trekt mot at fylgjande føresegn er lagt inn i tillegg i føresegnene knytt til tettleik og utbyggingsvolum, pkt.3.4.2.1:

«Innanfor ca. 500 :frå sentrum i Føresvik er kravet til arealutnytting min. 2 bustader/ daa, jfr. regionale føringar i Regional plan for areal og transport for Haugalandet»

Ut frå drøftingar i etterkant av høyringsrunden, er motsegna i pkt. 6 trekt mot at fylgjande føresegn er lagt inn fylgjande tillegg i føresegnene knytt til sikring av minste felles uteopphaldsareal:

«Minste felles uteopphaldsareal pr. bueining skal vera 30m2 Føresvik og i gangavstand til sentrumsområdet Føresvik, og minst 50 m2 i andre område.»

I Fylkesdirektøren si saksframstilling, kjem han også med fleire planfaglege råd:

*Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at kommunen prioriterer innsatsen om sentrumsutvikling innafor eksisterande tettstad og regulerte areal i Føresvik, før ein legg ut nye bustadareal utanfor tettstadsgrensa. Prinsippet om sentrumsutvikling «innanfrå og ut», og stedsanalysen som er under utarbeiding, bør ligge til grunn for ein sentrumsplan for Føresvik.*

Kommentar/forslag til løysing

Stadanalysen vart utarbeida våren 2023, og vil danne grunnlag for vidare utvikling av Føresvik, mellom anna når det gjeld tiltak for å gjere areala på «Gamle Holmen» meir attraktive for innbyggjarane.

Likevel er det behov for meir areal for bustadbygging nær sentrum, for å kunne tilby bustader for ulike grupper bustadsøkjande, mellom anna seniorbustader og leilegheiter.

*Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at dette blir gjort ei undersøking av myr og klimagasseffekt før ein opnar for utbygging i område B15 (#41).*

Kommentar/forsalg til løysing

Myra vart undersøkt av Multiconsult 1. september 2023, og i rapporten frå undersøkinga er det konkludert på fylgjande måte:

«Det ble etter befaring konkludert med at det undersøkte området på gnr./bnr. 9/5 i Bokn kommune ikke defineres som myr. Området brukes til beite, og har vært effektivt drenert over flere tiår, og de fuktige områdene er i dag gjengrodd av trær og busker»

Rapporten vart sendt over til Statsforvaltaren og fylkeskommunen, og på grunnlag av denne vart motsegna frå Statsforvaltaren trekt.

For å få eit betre styringsgrunnlag for jordvern gir fylkesdirektøren **fagleg råd** om at kommunen utvider arealrekneskapet med oversikt som syner areal på dyrka jord som er avsett til utbygging.

Kommentar/forslag til løysing

Dette er gjort.

På bakgrunn av målsetjinga om å styrke Føresvik som sentrum, samt skjerpa regional og nasjonale jordvernmål, gir fylkesdirektøren **fagleg råd** om å vurdere å ta ut areal som er sett av til bustadføre mål og LNF-spreidd bustad som ligg på dyrka jord, inkludert beite. Kommunen bør også vurdere å tilbakeføre uregulerte område avsett til fritidsbusetnad på dyrka jord.

Kommentar/forslag til løysing

Dette vart gjort ved den justeringa som vart gjort av planen i 2019. Det er lite bustadareal igjen som kan tilbakeførast til LNF. Det store bustadarealet som ikkje er sett i produksjon, er B12. Drøftingar om utbygging av dette er i gong, og arealet vert dessutan råka av ei eventuell omsynssone for framtidig E39, dersom Statens vegvesen får gjennomslag for sitt krav om dette. Fritidsbustader har ikkje vore tema for revisjon av planen, og det er difor ikkje naturleg å vurdere å ta ut slike område av planen

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om å avgrense utlegging av nytt næringsareal ved Knarholmen, og å først gjere ei vurdering av faktiske arealbehov og potensialet for utnytting av godkjente byggjeområde, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon

Kommentar/forslag til løysing

Behovsvurdering er gjennomført, og mellom anna på bakgrunn av denne, er arealgrensa justert.

Av omsyn til jordvern gjer fylkesdirektøren **fagleg råd** om at areal registrert som fulldyrka jord blir tatt ut av avgrensninga av nytt friområde ved Boknabergvatnet o_FRI3 (#32).

Kommentar/forslag til løysing

Vert vurdert ved utarbeiding av reguleringsplan, krav om dette vert innarbeidd i føresegnene pkt.6.1

*Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at avgrensing av nytt område LSN5 (#34) - LNF-spreidd næring næring blir trekt lenger mot aust for å redusere fjernverknaden. Samstundes må det leggjast vekt på å minimere påverknad på landbruks-, natur- og kulturlandskapsverdiane i området.*

Kommentar/forslag til løysing

Krav om reguleringsplan, med krav i føresegnene om god landskapstilpassingpkt, pkt 7.6.

*Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at det blir gjennomført kartlegging av om det er ålegras i området Øyren SH5 (#35) før ein går vidare med planlegging.*

Kommentar/forslag til løysing

Ut frå drøftingsmøtet 23.10.2023 er det lagt inn fylgjande føresegn knytt Øyren SH5, pkt.8.2:

«For SH5 - småbåthamn Øyren er det krav om reguleringsplan. Som grunnlag for fastsetjing av endeleg plassering inkl. fyllingsfot og lengd av molo m.v. må det føretakast kartlegging av, - og vurdering av, - verknad av tiltaka for marint biologisk mangfald. Før anlegget kan etablerast må det liggja føre løyve til utfylling etter plan- og bygningslova, ureiningslova samt hamne- og farvasslova.»

*Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at det i plankart/føresegner blir sikra at den delen av eksisterande akvakulturområde Ognøy som ligg i influensområdet til Ognøyhamn friluftsområde, ikkje kjem i konflikt med friluftssinteressene.*

Kommentar/forslag til løysing

Framlegget til utviding vert oppretthalde

*Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om krav om trafiksikker tilkomst frå leikeplass til bustader blir presisert i føresegnene, og at det blir gitt avstandskrav til leikeplass i tråd med retningslinjene i regionalplanen.*

Kommentar/forslag til løysing

Føresegnene er justert i samsvar med tilrådinga, pkt.3.4.4

*Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at føresegner om norm for bilparkering blir formulert som maksimumsnorm og at det i tettstaden blir sett minstekrav til sykkelparkering.*

Kommentar/forslag til løysing

Det er innteke krav om min. uteareal pr. bueining, og presisert at dette kjem i tillegg til parkeringsareal, pkt.3.4.4.

Krav om maks tal på p-plassar og krav om sykkelparkering er ikkje vurdert som naudsynt. Dette må eventuelt vurderast i tilknytning til utarbeiding av detaljreguleringar.

*Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at føresegner om massedeponering blir omarbeida for få med prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av massar.*

Kommentar/forslag til løysing

Justering av føresegnene er gjort, pkt.3.5.1.7.

*Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at funksjonell strandsone blir innarbeida som byggjegrænse mot sjø, eller nytta til å avgrense utbyggingsføremål i uregulerte område for fritidsbusetnad. Dersom kommunen ynskjer å gjere dette i samband med regulering bør føresegner om fritidsbusetnad i gjeldande kommuneplan videreførast.*

Kommentar/forslag til løysing

Plassering av bygningane i høve til strandsona er det mest naturleg å gjere i ein meir detaljert plan enn kommuneplanen.

I føresegnene er det presisert at dei omsyn som ligg til grunn for fastsetjing av den funksjonelle strandsona skal takast leggjast vekt på, pkt. 4.2

*Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om å markere alle automatisk freda kulturminne som omsynssone d) H730 på plankartet, med tilhøyrande føresegn.*

Kommentar/forslag til løysing

For mange opplysningar i plankartet gjer dette lite oversiktleg og lite lesbart. Opplysningane finns allereie i kulturminneplanen, der det er vist link til aktuelle register.

*Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om å markere kulturminne frå nyare tid som omsynssone c) H570 på plankartet med tilhøyrande føresegn.*

Kommentar/forslag til løysing

For mange opplysningar i plankartet gjer dette lite oversiktleg og lite lesbart. Dei viktige er registrert i kommunen sin kulturminneplan og oppdatert Sefrak-register

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om å vise heile KULA – landskapet – Hognalandsbassenget - som omsynssone landskap i arealplankartet, og utforme eigne retningslinjer for landskapet direkte retta mot landskapet sitt særpreg og verdi. Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** med forslag til formulering av føresegner under punkt 3.4.2.4 om Naust og båtgarasjar og punkt 3.6 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø.

Kommentar/forslag til løysing

Kommunestyret i Bokn gjorde i sak KS-033/20 samrøystes fylgjande vedtak:

«1. Bokn kommune er i mot opprettelse av arealet Riksantikvaren har foreslått som KULA-området i Bokn kommune.

2. De aktuelle kulturminnene er registrert i Bokn Kommune sin kulturminneplan og ved revisjon av kommuneplanen sin arealdel, vil Bokn kommune få på plass bestemmelser, rett avgrensing og andre retningslinjer som kan gi en god balanse mellom bruk og vern.»

Rogaland fylkeskommune gir faglig råd om omtale av miljøverknad for vassmiljø til område NÆ9 (#26) – Trosnavåg.

Kommentar/forslag til løysing

Grieg Seafood har føreteke justering av arealet i høve til opphavleg framlegg, og har kommentert Statsforvaltaren og Fylkesdirektøren sine merknader.

Miljøtilhøva er vurdert i rapport nr.16 dagsett 18.10.2023 frå Biota Naturkompetanse AS.

I meklingsmøte 16.05.2024 hjå Statsforvaltaren, vart justert utviding av næringsområdet akseptert.

Merknader frå privatpersonar

1. Einar Våge v/Advokatfirma Felland – dagsett 22.02.2023

I brev dagsett 22.02.2023 ber Advokatfirma Felland på vegne av Einar Våge om at det vert lagt inn eit nytt næringsareal på gnr. 2 bnr. 3.

Arealet som vert ynskt lagt ut til næringsføremål ligg mellom eksisterande E39 og arealet H1 som er lagt ut til hamneføremål i den gjeldande kommuneplanen.

Arealet er i dag vist som LNF-område.

Kommentar

Innspelet til endring er kome inn lenge etter fristen som vart sett i varselet ved oppstart av planarbeidet, og må eventuelt fremjast på ny for vurdering ved framtidig rullering av planen.

2. Knut Helge Furseth v/Advokatfirma Felland- dagsett 28.02.2023

I brev dagsett 28.02.2023 kjem Advokatfirma Felland med fylgjande merknader på vegen av grunneigar Knut Helge Furseth:

- Grunneigar er positiv til at kommunen opprettheld arealet ved Knarholmen (NÆ3) til næringsføremål, men meiner at den del av eigedomen hans som er sett av til E39, også vert lagt inn i arealdelen som næringsareal.
- Grunneigar er positiv til at 8 dekar av eigedomen gnr. 11 bnr. 1 vert oppretthalde som bustadområde i den nye planen (B13).
- Vest for eksisterande E-39 har grunneigar to teigar på ca. 20 dekar og 15 dekar. I gjeldande kommuneplan 201305 ligg ca. ¾-deler av arealet inne som bustadområde. Området er benevnt som B12. Grunneigar er positiv til at kommunen opprettheld bustadarealet.

Eigedomen gnr. 11 bnr. 27 er ei ubebygd tomt på ca. 0,4 dekar. Eigedomen gnr. 11 bnr. 28 er ei bebygd tomt på ca. 0,4 dekar. Dette er det gamle våningshuset på garden. I eksisterande kommuneplan 201305 er området sett av til LNFR. Grunneigar ber om at arealet gnr. 11 bnr. 27 også vert merka av for spreidd bustadbygging.

Kommentar

Trase for framtidig E39 er for tida under vurdering av Statens vegvesen. Eventuell omdisponering av areal som vert råka av bandleggingssona for framtidig E39, bør difor først vurderast når traseval er endeleg avklara. Når det gjeld bebygde eigedomar som ligg i LNF-områda, og som skal sjåast på som godkjent spreidd busetnad, er det føreteke ei registrering og vurdering av desse, og gnr. 11 bnr. 27 er mellom dei som er registrert. Andre eigedomar som ligg i LNF-områda kan ikkje byggjast på utan at det er søkt og eventuelt gjeve dispensasjon frå arealføremålet.

3. Bokn Tomteselskap AS v/Lars Sigmund Alvestad – dagsett 28.02.2023

I e-post dagsett 28.02.2023 har Lars Sigmund Alvestad fylgjande merknad på vegne av Bokn Tomteselskap AS.

«Det bør merkes friområdet rundt hele Boknbergsvatnet for å kunne regulere inn gangsti rundt vatnet. Samtidig bør det legges inn bolig /leiligheter i fjellskråning øst for eksisterende bolighus og løe på garden som i dag eies av Bokn Tomteselskap. Videre bør foreslåtte friområdet trekkes lenger nord til steingarden like Nord for eksisterende løe».

Kommentar

Når det gjeld friområdet ved Boknabergvatnet er det på bakgrunn av motsegna frå Statsforvaltaren lagt inn fylgjande føresegn:

«For FRI3 Boknabergvatnet er det krav om reguleringsplan. Planen må sjåast i samband med reguleringsplan for B12.

Det må hentast inn kunnskap om nøyaktige hekke- og funksjonsområde for fugl, og endeleg avgrensing må setjast ut frå denne kunnskapen.

Areal som er registrert som fulldyrka jord må vurderast teke ut av friområdet ved endeleg fastsetjing av avgrensinga av dette..»

Som det går fram av føresegna, må det lagast ein reguleringsplan før arealutnyttinga i området vert endeleg fastlagt.

Tomteselskapet kan sjølv sagt kome med innspel til reguleringsplanarbeidet når dette vert sett i gong, men ut frå motsegna frå Statsforvaltaren og den føresegna som er føreslege på bakgrunn av denne, er det truleg svært vanskeleg å få aksept for den arealutnyttinga tomteselskapet skissert.

4. Lars Sigmund Alvestad – dagsett 28.02.2023

I e-post dagsett 28.02.2023 har Lars Sigmund Alvestad fylgjande merknader til planframlegget:

«Det har vært søkt om leiligheter innenfor den gamle fiskerihavnen i Alvestadkroken og Forvaltningstyret har gjort positive vedtak i søknaden, saksfremlegget nevner flere ganger at det bør legges inn i revidering av ny plan. Ser av kart som viser ny kommuneplan at området er avsatt til fritidsboliger. Det er et ønske om at kommunen her følger opp tidligere vedtak og legger områdene i havnen som er lagt inn som fritidsboliger til å merkes som kombinert bolig og fritidsboliger

En ser og for seg at en kan ha utleie i underetasjer og leiligheter på topp f.eks. som det er godt resultatet på i Åkra med Trålbøteriet sine bygninger.

Merknaden går dermed ut på å forlenge B12 til også gjelde områdene øst for vegen i kombinasjon med fritidsboliger. Konkret fra Lars Magnus Alvestad sin eiendom til Olav Alvestad sin eiendom.

Det er og blandet arkitektur i disse områdene med eneboliger naust og leilighetsblokker fra før»

Kommentar

På bakgrunn av merknader frå Fiskeridirektoratet, Sør-Norges Fiskarlag og Kystverket, er det lagt inn fylgjande føresegn knytt til fiskerihamna NÆ/UNB Alvestadkroken, pkt.4.11.

«For område NÆ/UNB Alvestadkroken er det krav om reguleringsplan. Fiskerirelatert verksemd har prioritet i dette området.

Ved utarbeiding av plan må moloane, hamnebassenget og dei øvrige klausulerte areala gjevast eit reguleringsføre mål som speglar dei føremåla dei er avstått til. Det må ikkje planleggast tiltak som kan kome i konflikt med fiskeriinteressene i hamna, samt manøvreringsareal/ framkommeligheit i fiskerihamna. Det må også leggjast vekt på å legge til rette for sjøretta næringsutvikling i hamna»

Som det går fram av føresegna, må det lagast ein reguleringsplan før arealutnyttinga i området vert endeleg fastlagt.

Private kan sjølv sagt kome med innspel til reguleringsplanarbeidet når dette vert sett i gong, men føresegnene som er referert ovanfor, vert styrande for innhaldet i den endelege reguleringsplanen..

5. Emilie Moi Eikje – dagsett 28.02.2028

Emilie Moi Eikje klagar i brev dagsett 28.02.2029 på at hennar innspel til kommuneplanen om ei utviding av etablert næringsverksemd, samt endring frå naust og LNF-spreidd næring til næringsføre mål, ikkje vart teke inn i planframlegget på grunn av at tilkomst til området vart vurdert som uakseptabel for auka aktivitet og bruk på området.

Kommentar

Når det gjeld dette innspelet, er hovudproblemet at heile Ognøy er omfatta av Statens vegvesen si motsegn med krav om innlegging av bandleggingssone for framtidig E39. Dette gjeld både for ein austre og ein vestre trase.

Når det gjeld sjøve arealføre målet, har kommunen vurdert at dei trafikkale tilhøva i dag, ikkje gjer det forsvarleg å tillate utviding av næringsverksemda ved sjøen.

Når det gjeld utleigehyttene- LSN5 Ognøy, er det fremja motsegn mot denne frå SVV, men etter drøfting er det blitt semje om fylgjande føresegn i pkt.7.6:

«For område LSN5 Ognøy må det utarbeidast reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal avklare m.a. krav til plassering av tiltak med omsyn til terreng og støy frå E39, trafikktryggleik, kapasitet og trafikkavvikling samt krav i høve til beitemark og omsyn til naturmangfald. Fritidsbustadene skal nyttast til utleige og tomter kan ikkje delast frå, jfr. og §12 i jordlova. Ved plassering av utleigehyttene skal det leggjast vekt på god landskapstilpassing.»

Dette inneber at dersom det aktuelle området ikkje vert råka av kommunedelplanen for ein framtidig E39 nå den er endeleg vedteken, kan det lagast reguleringsplan for området som gjer det mogeleg å realisere planen om bygging av utleigehytter.