



## Kommuneplan 2019-2029 – arealdelen.

### Kriterier for vurdering av innspel, utbyggingspotensiale i gjeldande kommuneplan

Samandrag etter vedtak i sak 090/18 Forvaltningsstyret 18.9.2018

#### I. Kriterier for vurdering av innspel

##### 1. FORHOLD SOM GJELD ALLE OMRÅDE

###### Overordna føringer:

1. Innspel som er i konflikt med omsyn til landbruk og friluftsliv eller ligg i strandsona skal vurderast ekstra grundig. Omsynet til verdiane skal vege tungt. Allmenn tilgang til strandsona skal sikrast.
2. Det ligg eit større potensiale for utvikling innanfor gjeldande kommuneplan, dette gjeld særleg bustadar, fritidsbustadar og reiselivsbygg. Behovet for å setje av nye areal må sjåast opp mot tilgjengeleg areal i gjeldande kommuneplan.
3. Framtidige transportmuligheter vil påvirke utviklinga av Finnøy på flere måter. Utbygging av Øyfast vil gi økt tilgjengelighet og mobilitet og må prioriteres. Endre ferje- og hurtigbåttilbud tilsvarande. Øyfast er under utarbeiding og foreløpig /planlagt trasé for prosjektet skal innarbeidast i arealdelen av kommuneplanen.
4. Etter grovsiling skal det vera lågterskel for administrasjonen å koma tilbake til politikarane.
5. Innkomne forslag vil få ei tilbakemelding.

##### 2. UTBYGGINGSPOTENSIAL I GJELDANDE KOMMUNEPLAN

Tillegg til innstillinga frå rådmannen: De byggeområdene som ikke er realisert siden planvedtak 2007 må vurderes på nytt hvor vidt de er egnet særlig på bolig, fritidsbolig og reiselivsbygg.

##### 3. BUSTADAR

1. Fortetting innanfor regulerte bustadområde og eksisterande bustadfelt kan vurderast. Det skal opnast for å avsetje nye områder til bustader i traseen ReilstadJudaberg. På de ikke landfaste øyene må det legges til rette for husklynger og frittstående boliger. Bolighensynet skal være tungtveiende i vurderingen. For og redusere bruk av produktiv jord til nye bustader så kan store boligtomter fortettes i hele kommunen.

2. Retningslinjer for LNFR-områda, for dei ikkje landfaste øyane, skal vurderast nærare og ev. justerast, for i større grad å ivareta busetjingsomsynet.
3. Det skal leggjast til rette for at fastbuande i heile kommunen skal ha tilgang til strand- og sjøliv gjennom naust og båtplassar, jf. retningslinjer for fritidsbustader. Tilkomst til sjø/båtplassar må sikrast.
4. Dei ikkje-regulerte eller påbegynte byggeområda som ikkje er realisert sidan planvedtak 2007 må vurderast på nytt.

**Fakta om bustadbygging:**

*Ønska folkevekst på 1 % vil gje 3800 innbyggjarar i 2030. Meir enn halvparten av innspela er ønskjer om å setje av område til bustadar. Kommuneplanen legg opp til fortsatt folkevekst. Målet er å minimere utbyggingspresset på landbruksjord, kulturlandskap, strandsona, osv. Vedlagt oversikt viser at det i dag er eit potensiale på 336 bustadar, fordelt på heile kommunen. 162 av desse ligg på Finnøy og Talgje. I tillegg kjem tomter i felt som ikkje er ferdig regulert, der talet på tomter er usikkert. Det er avsett vesentleg meir areal til bustadføremål, enn behovet ut frå forventa vekst skulle tilseie. Utfordringa på fleire av øyane er at felt ikkje er ferdig opparbeida, og at det ikkje er tilgjengelege bustadtomter.*

*Kommuneplanen har føresegner for å sikre busettingsomsynet på dei ikkje-landfaste øyane. Dette for å kunne leggje til rette for spreidd busetting innanfor LNFR-områda, som ikkje er knytt til landbruket. Føresegnene legg føringar for plassering, jordtype, estetikk, mm. Dette blei innført ved førre revisjon av arealdelen, etter god dialog med Fylkesmannen. Føresegnene var tenkt som eit verktøy for å få enklare avklaringar og unngå omfattande planprosessar. Behandling av slike dispensasjonssøknadar har likevel vist at planen i mindre grad enn ønskja opnar for slik spreidd utbygging. Det er difor behov for avklaringar. Ordføraren har i samband med dette bedt departementet om ei klargjering av korleis føresegnene skal praktiserast. Svaret vil kunne setje føringar for vidare handtering av denne type saker.*

*Kommuneplanen opnar i tillegg for utbygginga av fleire husklynger. Avsette husklyngene har i mindre grad blitt realisert på dei ikkje-landfaste øyane. Her står framleis 23 av 28 tomter ubebygde. I tillegg kjem husklynger som ikkje er regulert. På Finnøy og Talgje er alle husklynger som er avsett i kommuneplanen utbygde. På Finnøy og Talgje er avsette husklynger i dag utbygde.*

#### **4. FRITIDSBUSTADAR OG REISELIVSANLEGG**

1. Det må opnast for ein begrensa moglegheit for nye område til fritidsbustadar på dei ikkje-landfaste øyane. Område for fritidsbustadar som òg opnar for tilrettelegging av friområde for allmenheita skal vurderast på alle øyane. Rekkefølgekrev skal sikra almenta sine friområde før bygging. Dette vil styrke reiselivet.
2. Reiseliv er eit vidare begrep enn bare utleige-hytter. Nye gode forslag og planar må kunne vurderast og realiserast dersom det under planperioden oppstår arealbehov. Eksisterande bygg og anlegg skal kunna omdisponerast til reiselivs-formål etter søknad, t.d overnatting, restaurantdrift, opplevelserparkar etc. Reiselivsanlegg som får store endringar i rammevilkår og av det sviktande driftsgrunnlag, må kunna vurderast til omdisponering. Utleiehytter/reiselivsanlegg som ikkje er starta regulert bør vurderast tatt ut av planen. Leggja til rette for at eksisterande reiselivsanlegg får gode vilkår for å sikre framtidig drift med lokalisering og utviding av aktiviteten.
3. Der det er tilfredsstillande infrastruktur og forholda elles ligg til rette for dette, kan fortetting med kvalitetskrav innanfor eksisterande område til fritidsbustadar vurderast. Tilkomst til sjø/båtplassar må sikrast.

**Fakta om fritidsbustadar og reiselivsanlegg:**

*Om lag ein fjerdedel av innspela gjeld fritidsbustadar. I tillegg er det fleire som ønskjer å endre frå reiselivsanlegg til område for fritidsbustadar.*

*Vedlagt oversikt viser at potensialet for nye fritidsbustader er 222. Det er 31 ledige hyttepunkt/tomter på Finnøy og 191 på dei ikkje-landfaste øyane. Totalt er dette fordelt på 35 felt. I tillegg kjem punkt/tomter i felt som ikkje er ferdig regulert, der talet på tomter er usikkert. Det er store reservar for fritidsbustadar. Fortetting av eksisterande regulerte område vil auke nytten av eksisterande infrastruktur, og bør kunne vurderast.*

*Reiselivet er i utvikling, og det ligg eit betydeleg utviklingspotensiale innanfor gjeldande kommuneplan når det gjeld areal avsett til reiselivsanlegg. Det er avsett 26 område til reiselivsanlegg i gjeldande kommuneplan, som vart lagd inn i perioden 1995-2003. I tillegg kjem 3 områder som er ferdig utbygd. Berre om lag halvparten av områda er bygd ut, fleire berre delvis. Ein del av reiselivsanlegga er tilleggsnæring til landbruket.*

*Fleire grunneigarar rapporterer at det ikkje er marknad for denne type anlegg, og søker difor om omdisponering til fritidsbustadar. Ved ein slik omdisponering vil hyttene kunne frâdelast og seljast. Områder avsett til reiselivsanlegg, som ein ønskjer omdisponert til fritidsbustadar, må handterast likeins med andre søknadar om fritidsbustadar.*

## **5. NÆRING OG HAVBRUK**

1. Utvida eller nye område til akvakultur må vurderast opp mot låssettingsplassar, trålefeld, gyteområde, ferdelsårer, anna infrastruktur eller andre interesser. Avstandskrav til fiskeområde må sikrast og maritimt biologisk mangfald må ivaretakast. Fleirbruksområder kan vurderast.
2. Område til skjelsand må vurderast ut frå miljøomsyn og må ikkje kome i konflikt med gyteområde, ferdsel på sjø og andre interesser.
3. Anlegg innanfor omsyn friluftsliv eller bandleggingssona for naturvern vert avslått.
4. Nye næringsområde på land skal vurderast nærare, innanfor rammene av regionale og nasjonale føringar.

### **Fakta om næring og havbruk:**

*For akvakultur handlar det om utviding av eksisterande anlegg og nye område, for å bidra til innovasjon og sikre betre miljø. Ev. fleirbruksområder bør vurderast særskilt. For skjelsand dreier det seg om utvinning og omsetting av skjelsand. Areal til akvakultur og nye arter, uttak av skjelsand og fiskerinæringa må sjåast under eitt. Konsekvensane må vegast opp mot naturgjevne eigenskapar og kvalitetar til sjøareal og omsynet til andre brukarar og næringslivsinteresser, jf. Regionalplan for havbruk, 2017. Krava til miljø, fiskehelse og plassering må sikrast. Det er i gjeldande kommuneplan avsett områder til næringsføremål på land, som gjeld både ervervsføremål; industri og forretning/service. Nokre av områda er bygde ut, andre ikkje.*

## **6. LANDBRUK**

1. Langsiktig grense for tettstadsutvikling rundt Judaberg skal vurderast. Grense for kjerneområde landbruk skal justerast i tråd med kartleggingsarbeid knytt til jordsmonn.
2. Gardshus nr. 2 skal vere behovsstyrt.
3. Retningslinjer for LNFR-områda skal vurderast nærare og ev. justerast, for i større grad å legge til rette for tilleggsnæringar i landbruket.
4. Føresegna i kommuneplanen om å tillate boligar for sesongarbeidarar på gardsbruk skal tas inn. Behovet for sesongarbeid må dokumenterast.

### **Fakta om landbruk:**

*NIBIO gjennomfører jordsmonnkartlegging på fulldyrka og overflatedyrka jord i kommunen. Dette kan nyttast som grunnlag for avgrensing av kjerneområde landbruk på Finnøy og Talgje. Innanfor kjerneområda skal det i utgangspunktet berre kunne tillatast utbygging i tråd med stadbunden næring. Langsiktig grense mot utbygging vil bli ei absolutt grense mellom tettstaden Judaberg og LNFR. For landbruket er det eit ønske om at kommuneplanen vert tilpassa nye driftsformer. For landbruksnæringar som ikkje inngår som tilleggsnæring til landbruket, sjå rettleiar Garden som ressurs. Lovverka er endra sidan gjeldande kommuneplan blei vedtatt, m.a. i forhold til at gardshus nr. 2 vere behovsstyrt. Føresegner i kommuneplanen bør endrast i tråd med gjeldande lovverk.*

Vurderingskriteria er i tråd med vedtatt planprogram, samfunnsdel og andre overordna rammer. Kriteria skal nyttast ved grovsiling av innspel og skal bidra til å avklare om innspela skal takast med vidare, eller om dei bør utgå. Innspel som vert tatt med vidare etter grovsiling vert det utarbeida konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for.

## **II. Utbyggingspotensiale i gjeldande kommuneplan**

Gjeldande arealdel for Finnøy kommune 2014-2026 vart vedtatt den 27.04.2016.

Tabellane under viser utbyggingspotensiale i gjeldande kommuneplan, fordelt på bustadar, fritidsbustadar og reiselivsbygg. Oversikta inneheld både områder som er ferdig regulert og områder der plan må utarbeidast. Dette er angitt i tabellane. I tillegg er det i oversikta vist til husklynger, som i hovudsak er unntatt plankrav. Områda er altså enten urealisert eller delvis realisert. Byggeområder som er ferdig utbygd er ikkje tatt med i oversikta.

For bustadområda særskilt er det anslått eit potensielt antall nye bustadar innanfor kvart område. Dette vil vere eit omtrentleg anslag, då talet på einingar kan vere valfritt eller ikkje alltid går fram av gjeldande planar. Tala vil óg endre seg etter kvart som områda blir bygd ut. Erfaring viser at områda ofte gjer moglegheit for fleire einingar enn det som i utgangspunktet er lagt inn. Det vil seie at potensialet truleg er større enn det som er vist til i tabellane.

Ein stor del av områda avsett til reiselivsføremål er ikkje regulert. Overordna plan gjer i tillegg lite føringar i forhold til talet på utleigeeiningar. Det ligg difor ikkje føre ein nærare oversikt over dette.

## Gjeldande kommuneplan - utbyggingspotensiale

Gjeldande kommuneplan - utbyggingspotensiale						
Bustad						
	Område/plan	Regulert	Ikkje regulert	Antal tomter	Utbygde tomter	Ledige tomter
Finnøy	Judaberg III	X		94	70	25
	Rosenvoll	X		7	4	3
	Fåhagen	X		55	53	2
	Få Terrasse/Fåfeltet	X		81	79	2
	Golhaug 1	X		51	0	51
	Golhaug 2 BU 40		X	usikkert		
	Vika/Nåden	X		11	8	3
	Reilstad 51-4 og 51-10		X	50	0	50
	Reilstad BU 51		X	usikkert		
	Milthon, Reilstad	X		2	1	1
	Kindingstad BU 34		X	usikkert		
	Storehamn 2	X		17	14	3
	Steinnesvåg BU 36		X	usikkert	7	
	<b>SUM</b>				<b>368</b>	<b>236</b>
Talgje	Gongstø 1	X		16	14	2
	Gongstø 2		X	usikkert		
	Gardsvågen	X		10	6	4
	Østebøvågen	X		61	45	16
	<b>SUM</b>			<b>87</b>	<b>65</b>	<b>22</b>
Fogn	Rossmark/Holmastø sør	X		14	2	12
	Holmastø	X		33	11	22
	Holmastø Nord	X		24	4	20
	Liane	X		8	7	1
	Sæbøvåg	X		8	6	2
	Eidsbrotet	X		18	0	18
	<b>SUM</b>			<b>105</b>	<b>30</b>	<b>75</b>
Halsnøy	Skartveitmarka 2	X		16	0	16
	Nedre Eike	X		4	1	3
	<b>SUM</b>			<b>20</b>	<b>1</b>	<b>19</b>
Ombo	Eidssund	X		18	9	9
	Eidssund (disposisjonsp)	X		7	6	1
	<b>SUM</b>			<b>25</b>	<b>15</b>	<b>10</b>
Sjernerøy	Helgøysund	X		8	6	2
	Helgøy	X		17	3	14
	Tjul sør	X		17	0	17
	Neshaugen 1	X		12	11	1
	Neshaugen 2	X		23	1	22
	Skitnavåg	X		13	4	9
	Ørelunden	X		10	5	5
	<b>SUM</b>			<b>100</b>	<b>30</b>	<b>70</b>
<b>Totalt</b>				<b>705</b>	<b>377</b>	<b>336</b>

<b>Husklynger</b>						
	<b>Område/plan</b>	<b>Utan krav om regulering</b>	<b>Krav om regulering</b>	<b>Antal tomter</b>	<b>Utbygde tomter</b>	<b>Ledige tomter</b>
<b>Fogn</b>	Runestad BU 17		X	usikkert		
	Selvåg BU 24		X	7	0	7
	Søravåg	X		5	1	4
	Varland	X		3	0	3
	Sæbø	X		3	1	2
	<b>SUM</b>			<b>18</b>	<b>2</b>	<b>16</b>
<b>Sjernarøy</b>	Bjergøy	X		3	1	2
	Dyrnes	X		2	1	1
	Bjergøy BU 18		X	usikkert		
	<b>SUM</b>			<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Nord-Hidle</b>	Nord-Hidle	X		2	0	2
	<b>SUM</b>			<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Bokn/Byre/ Måløy/ Tjørnøy</b>	Bokn	X		3	1	2
	<b>SUM</b>			<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>Totalt</b>			<b>28</b>	<b>5</b>	<b>23</b>
Husklynger er unntatt plankrav. For BU17, 18 og 24 er det krav om regulering, ingen av disse områda er regulerte						

<b>Fritidsbustad</b>						
	<b>Område/plan</b>	<b>Regulert</b>	<b>Ikkje regulert</b>	<b>Antal tomter</b>	<b>Utbygde tomter</b>	<b>Ledige tomter</b>
<b>Finnøy</b>	Steinnes kolonihage	X		60	40	20
	Bjøravåg	X		33	22	11
	<b>SUM</b>			93	62	<b>31</b>
<b>Fogn</b>	Vareneset	X		40	27	13
	<b>SUM</b>			40	27	<b>13</b>
<b>Halsnøy</b>	Skartveit hyttefelt	X		22	15	7
	<b>SUM</b>			22	15	<b>7</b>
<b>Ombo</b>	Havåsen	X		38	4	34
	Slåttene/Bandura	X		18	14	4
	Alveskjær H13		X	usikkert		
	Kaltveit	X		3	1	2
	Kyle H5		X	usikkert		
	Hagen	X		11	7	4
	Atlatveit	X		37	0	37
	Eide Gard	X		16	7	9
	Jørstadvågen (Nes)	X		13	1	12
	Jørstad	X		14	0	14
	Eidssund	X		12	7	5
	Rørheim	X		6	0	6
	Nådland H 12		X	usikker		
	<b>SUM</b>			168	41	<b>127</b>
	<b>Sjernerøy</b>	Helgøy	X		4	3
Furre Gard		X		49	48	1
Norheim (disposisjonsp)		X		19	16	3
Norheim sør		X		8	7	1
Øie feltet		X		25	18	7
Nordheimsneset H2+H14			X	usikkert		
Skulehaugen (64/4)			X	usikkert		
Grovik/solheim		X		5	4	1
Ramsvik		X		19	15	4
Forkeneset		X		17	14	3
Skitnavåg		X		10	6	4
Tandrevold		X		4	1	3
Aubø		X		8	6	2
<b>SUM</b>				168	138	<b>30</b>
<b>Nord-Hidle</b>		Nord-Hidle (A. Hidle)	X		5	4
	Nord-Hidle (Endresen)	X		5	0	5
	<b>SUM</b>			10	4	<b>6</b>
<b>Bokn/Byre/ Måløy/ Tjørnøy</b>	Om lag Halve Byre	X		45	38	7
	Byre H 1		X	usikkert		
	Måløy/Tjørnøy	X		37	36	1
	<b>SUM</b>			82	74	<b>8</b>
<b>Totalt</b>				583	361	<b>222</b>

<b>Reiselivsplanlegg</b>					
	<b>Reguleringsplan</b>	<b>Regulert</b>	<b>Ikkje regulert</b>	<b>Ikkje utbygd</b>	<b>Delvis utbygd</b>
<b>Finnøy</b>	Mjølsnes R21		X	X	
	Breivik R 22		X	X	
	Reilstad R 23		X	X	
	Reilstad R 25		X	X	
	Nådå	X			X
<b>Talgje</b>	Østabøvågen	X		X	
<b>Fogn</b>	Basthamn	X		X	
	Selvåg	X			X
	Høgaste UH1		X	X	
<b>Halsnøy</b>	Øksneset UH2		X	X	
	Nedre Eike UH3		X	X	
<b>Byre</b>	Byre R4		X	X	
<b>Ombo</b>	Håle	X			X
	Jørstadvågen	X			X
	Bergaland R7		X	X	
<b>Nord-Hidle</b>	Morkjå R19		X	X	
	Nord-Hidle	X			X
<b>Sjernarøy</b>	Hamn R8		X	X	
	Skjelsnes R9		X	X	
	Aubø sør R11		X	X	
	Aubø Nord	X		X	
	Eriksholmen	X			X
	Bekkarvik	X			X
	Tjul		X	X	
	Helgøysund	X			X
Kuneset	X			X	

Side