



Forvaltningsstyret

Innkalling

Møtedato: 21.05.2019
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: Kl. 09:00

Utvalsmedlemene vert med dette kalla inn til møte.
Varamedlemene møter berre etter særskilt innkalling.

Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melda frå så snart råd er på tlf. 51 71 47 00 eller på e-post: politisk.sekretariat@finnoy.kommune.no

Det vert synfaring i sak 046/19 fyrst i møtet, oppmøte ved inngangen til rådhuset kl. 09.00.
Det vil verta sendt ut eit vedlegg til sak 055/19 i løpet av veka.

Set av heile dagen til møtet!

Finnøy
14.05.2019

Olav Halsne
utvalsleiar

Randi-Merete Lode
politisk sekretær

Sakliste

Sak nr.	Saktittel
042/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
043/19	Godkjenning av møteprotokoll
044/19	Delegasjonsaker
045/19	Referatsaker
046/19	GNR 25 BNR 9 - dispensasjon - terrenginngrep/masseuttak - Silje Berge Olsen -Finnøy
047/19	GNR 18 BNR 1 - dispensasjon frådelling av bustad nr. 3 - Øvre Landa 3 - Erling Landa - Finnøy
048/19	GNR 82 BNR 4 - Klage på vedtak - dispensasjon - naust - Jan K. Bokn - Bokn
049/19	GNR 11 BNR 4 - Klage på vedtak - nye naust og brygge - dispensasjon - Leif Endre Vignes - Vignesvågen, Finnøy
050/19	GNR 27 BNR 57 - nytt kontorbygg - dispensasjon - Grieg Seafood Rogaland AS - Judaberg, Finnøy
051/19	GNR 24 BNR 1 - naust, brygge og servicebygg - dispensasjon - Jan Terje Vignes - Lausnesvegen 193, Finnøy
052/19	GNR 65 BNR 1 - søknad om dispensasjon - oppføring av brygge og naust - Kyrkjøy - Henning Stokke - Sjernarøy
053/19	GNR 17 BNR 3 - dispensasjon - bruksendring - kyllinghus til lagerbygg - Johan Vasstevit - Haråsvegen 232, Finnøy
054/19	GNR 82 BNR 27 - krav om dekning av saksomkostninger
055/19	Høyring av kommuneplan for Finnøy kommune 2019-2029 - vurdering av høyringsinnspel

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Randi-Merete Lode	K1 - 033	19/3769

Saksnr	Utval	Dato
042/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Innkalling og sakliste vert godkjend slik dei ligg føre.

Finnøy 14.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Randi-Merete Lode	K1 - 033	19/3112

Saksnr	Utval	Dato
043/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg

1. Protokoll - Forvaltningsstyret - 10.04.2019

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Møteprotokollen vert godkjend slik den ligg føre.

Finnøy 24.04.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Randi-Merete Lode	K1 - 033	19/3770

Saksnr	Utval	Dato
044/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

Delegasjonsaker

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Delegasjonssakene vert tekne til orientering slik dei ligg føre.

Underliggende sak:

071/19. GNR 2 BNR 16 - søknad om eit-trinssøknad for oppføring av idrettshus som tilbygg til garderobebygg - Skreddarstuva 71 - Finnøy Idrettslag - Finnøy

Vedtak:.

Søknad om oppføring av idrettshus som tilbygg til garderobebygg på gnr. 2, bnr. 16 er godkjent. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast
2. HC-parkering skal opparbeidast i tråd med TEK17 §8-8. Revidert situasjonskart skal ligga føre, før igangsetting av tiltak.
3. Avtale med renovasjonsfirma skal ligga føre seinast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest.
4. Ansvarleg søkjar skal sørgje for at alle relevante fagområde er dekkja av ansvarsrett og å koordinere overlappende ansvarsområde.
5. Byggverket, eller delar av det må ikkje takast i bruk før det er gitt mellombelsbruksløyve/ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

6. Dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jfr. Kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

070/19. GNR 6 BNR 65 - søknad om tilbygg til bustadhus - dispensasjon - Kindingstadvegen 31- Tolli Frestad - Finnøy

Vedtak:.

Søknad om løyve til tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr. 6, bnr. 65 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl. § 20-4.

Det vert gitt dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova (pbl) §19-2.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan og bygningslova med forskrifter må følgjast.
2. Tiltakshavar må sørge for søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest. Byggverk eller delar av det skal ikkje takast i bruk før det er gitt ferdigattest eller mellombels bruksløyve etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

3. Dersom arbeidet ikkje er i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka jf. kommunelova § 23.4 og delegasjonsreglementet.

075/19. GNR 6 BNR 73 - dispensasjon - deling av grunneigedom - Finnøyvegen 6 - Ladstein Båthavn - Finnøy

Vedtak:

Søknad om frådeling av 7 nausttomter og ei båtgarasjetomt på gnr. 6, bnr. 73 er godkjent.

Vedtaket er heimla i pbl § 20-1.

Kommunen gir dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, *Industriområdet Ladstein*, jf pbl 19-2.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Frådelinga skal vera i samsvar med tomtedelingsplankart datert 13.11.2018.
3. Rett til tilkomst og parkering skal sikrast/tinglysast i samband med frådeling.
4. Det skal betalast gebyr for oppmålingsforretning, merkemateriell og tinglysingsgebyr.

Det er avdeling Plan og forvaltning for har behandla saka, jf kommunelova § 23.4 og delegeringsreglementet.

064/19. GNR 25 BNR 1 - løyve til omdisponering av areal - juletreproduksjon - Arne Linndal - Finnøy

Vedtak:

Finnøy kommune gir med heimel i §§ 1 og 9 i jordlova løyve til midlertidig omdisponering av om lag 7,5 daa dyrka jord og beite til juletreproduksjon på gnr. 25 bnr. 1 på Finnøy.

Vilkår for løyvet

Når feltet ikkje er i bruk til juletreproduksjon lenger, må det som var dyrka mark tilbakeførast til dyrka mark.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova § 23.4 og delegasjonsreglementet.

067/19. GNR 25 BNR 3 - søknad om ny driftsbygning - nytt mjølkefjøs - Daniel Vignes - Finnøy

Vedtak:

Søknad om løyve til oppføring av ny driftsbygning og gjødselslager på gnr. 25 bnr. 3 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 20-4 og forskrift om gjødselvarer §§ 18-20.

Vilkår for løyvet er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova (pbl) med forskrifter må følgjast.
2. Nytt lausdriftsfjøs skal meldast til mattilsynet.

3. Forskrift om gjødselvarer mv av organisk opphav §§ 18-21 må følgjast.
4. Før gjødselslager kan takast i bruk må den godkjennast av kommunen.
5. Ved eventuelle funn ved gjennomføringa av tiltaket må fylkeskommunen varslast og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndighet har vurdert funnet.
6. Det må sendast inn sanitærabonnement for tilkopling til kommunal vassforsyning.
7. Seinast ved anmodning om mellombels bruksløyve/ferdigattest skal det ligge føre sluttrapport med avfallsplan for nybygg.
8. Byggverket, eller delar av det må ikkje takast i bruk før det er gitt mellombelsbruksløyve/ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
9. Løyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyvet er gitt. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jfr. Kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

023/19. GNR 25 BNR 3 og BNR 6 - bygging av landbruksveg og fjerning av del av steingard - Daniel Vignes - Finnøy

Vedtak:

Søknad om bygging av landbruksveg på gnr. 25 bnr. 3 og bnr. 6 er godkjent. Heimel til vedtaket finn ein i *Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar*.

For vedtaket gjeld følgjande vilkår:

- Landbruksvegen skal opparbeidast i tråd med godkjent situasjonskart datert 07.02.2019
- Vegen skal byggast i klasse 8 og tilpassast terrenget på best mogleg måte.
 - Ved eventuelle funn ved gjennomføringa av tiltaket må fylkeskommunen varslast og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndighet har vurdert funnet.

- Løyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan tre år. Det same gjeld dersom arbeidet blir innstilt i meir enn to år.

- Vegtiltaket skal meldast for ferdiggodkjenning til kommunen. Frist for ferdiggodkjenning er om fire år.

Søknad om fjerning av ein mindre del av steingard i grensa mellom gnr. 25 bnr. 6 og gnr. 25 bnr. 3 er godkjent. Heimel til vedtaket finn ein i *Forskrift om produksjonstilskot og avløyartilskot i jordbruket*.

For vedtaket gjeld følgjande vilkår:

- Fjerning av steingard skal begrensast til det som er nødvendig for bygging av landbruksvegen.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova § 23.4 og delegasjonsreglementet.

076/19. GNR 25 BNR 101 - søknad om personleg ansvarsrett for oppføring av forstøtningsmur - bustad - Nesagjerdet - Birgit Vanvik og Tor Halsne - Finnøy

Vedtak:

Søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for oppføring av støttemur på bustadeigedom gnr. 25, bnr. 101 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 23-8.

Vilkår for byggeløyve er følgjande:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Tiltakshavar Tor Halsne godkjennast som sjølvbygger for utførande (UTF) for oppføring av deler av støttemur på bustadeigedommen. Godkjenning gjeld kun for dette tiltaket.

Det er avdeling for plan- og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

074/19. GNR 26 BNR 15 - søknad i ett-trinn - riving av bygg - hybelhus - Rygjabøvegen 45, 47, 49 - Finnøy kommune

Vedtak:

Søknad om løyve til riving av hybelhus på gnr. 26, bnr. 15 er godkjent. Vedtaket er fatte med heimel i pbl § 20-1.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova (pbl) med forskrifter må følgjast.
2. Dersom arbeidet ikkje er i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.
3. Det skal søkast om ferdigattest med sluttrapport når rivningsarbeidet er utført.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jfr. Kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

078/19. GNR 27 BNR 74 - søknad om igangsettingstillatelse for resterande arbeid for tilbygg til vekstadbbygning - Agro Miljø - Finnøy

Vedtak:

Søknad om igangsetting for luftbehandlingsanlegg, løfteinnretning, innvendig sanitæranlegg og varmeanlegg er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl §20-1 og gjeldande reguleringsplan for Faahagen.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova (pbl) med forskrifter må følgjast.
2. Ansvarleg søker skal sørge for at alle relevante fagområde er dekkja av ansvarsrett og å koordinere overlappende ansvarsområde.
3. Ansvarleg søker skal sørge for søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest. Byggverket, eller delar av det må ikkje takast i bruk før det er gitt mellombellsbruksløyve/ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
4. Dersom arbeidet ikkje er i gong innan tre år etter at rammeløyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

063/19. GNR 28 BNR 8 - søknad om oppføring av trapp - Utsynvegen 5 - Eldar Vatnaland - Finnøy

Vedtak:

Søknad om oppføring av trapp på gnr. 28, bnr. 8 er godkjent. Vedtaket er heimla i § 20-4.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Trapp skal sikrast mot fallulykker.
3. Byggverket eller delar av det kan ikkje takast i bruk før det er gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest etter pbl. 21-10, jf 32-8.

4. Dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstil i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jf kommunelova § 23.4 og delegeringsreglementet.

073/19. GNR 41 BNR 12 - ett-trinns søknad - tilbygg, altan og fasadeendring av bustadhus - Talgjevegen 206 - Kristin Ravnås Vedøy - Talgje

Vedtak:.

Søknad om tilbygg, altan og fasadeendring til eksisterande bustad på gnr. 41, bnr. 12 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 20-1.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter må følgjast.
2. Dersom arbeidet ikkje er i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.
3. Byggverket, eller delar av det må ikkje takast i bruk før det er gitt mellombelsbruksløyve/ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

069/19. GNR 43 BNR 53 - søknad om rammetillatelse til nytt bustadhus - dispensasjon - Odd Undheim og Anita Fjukmoen - Østabøringen 22 - Talgje

Vedtak:.

Søknad om rammeløyve til oppføring av einebustad med garasje på gnr. 43, bnr. 53 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 20-1.

Det vert gitt dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova (pbl) §19-2.

Vilkår for løyvet er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Arbeidet kan ikkje starta før dykk har søkt om – og vi har gitt – igangsettingsløyve.
3. Sanitærabonnement for tilknytning til offentleg vass- og avløpsverk må søkjast om særskilt.
4. Løyve til tilkopling må ligga føre før mellombels bruksløyve/ferdigattest vert gitt, og det må svarast årlege avgifter i tråd med til ei kvar tid gjeldande satsar.

5. Dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jfr. Kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

068/19. GNR 60 BNR 21 - søknad om riving - fritidsbustad - Lars Arnold Nesheim - Sjernerøy

Vedtak:

Søknad om løyve til riving av fritidsbustad på gnr. 60, bnr. 21 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl. § 20-1.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Seinast ved anmoding om ferdigattest skal det ligga føre sluttrapport for avfallshandtering, avfallsplan.

3. Dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova §23-4 og delegasjonsreglementet.

062/19. GNR 63 BNR 30 - søknad om utsleppsløyve og tillatelse til tiltak - VA-anlegg - Inge Nedrebø - Sjernerøy

Vedtak:

Etter delegert mynde frå Forvaltningsstyret i Finnøy kommune gir administrasjonen utsleppsløyve (forureiningsforskriftas kap.12) og løyve til etablering av VA- anlegg (pbl § 20-1) på gnr.63, bnr.30 og 16 på følgjande vilkår:

- Slamavskiljaren skal dimensjonerast for 2 eigedomar, og byggast i samsvar med VA/Miljø-blad nr. 48.
- Plassering av slamavskiljaren må vera i tråd med gjeldande krav for tømning av slamavskiljarar, eller i samråd med Ryfylke Miljøverk IKS, (maks 30 m frå tilkomstpunkt og maks løftehøgde på 5 m). Tømning av anlegget skal også skje i høve til Rymi sine tømerutinar.
- Etter reinsing i slamavskiljar skal utsleppet førast i lukka leidning til min. 50m ut og 11m djup i sjø. Utsleppsleidningen skal ha ein diameter på min. 110 mm og skal vere nedgrava og tildekkta i overgangen mellom land og sjø, den må også merkast med skilt.
- Etter at anlegget er opparbeida skal det saman med søknad om ferdigattest sendast inn innmålte VA- data i sosiformat som viser leidningsanlegg på land og sjø (utsleppspunkt).

077/19. GNR 64 BNR 15 og 133 - Igangsetting - erstatningsbygg - Rødne Eiendom as - Sjernerøy

Vedtak:

Søknad om igangsetting for riving av bygg og oppføring av erstatningsbygg samt omlegging av tilkomstveg på gnr. 64, bnr. 15 og 133 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl §20-1.

Det vert gitt løyve til omdisponering av overflatedyrka jord for omlegging av veg på gnr. 64, bnr. 15, iht. §9 i jordlova.

Vilkår for igangsettingsløyve er at desse punkta vert oppfulgt:

1. Plan- og bygningslova (pbl) med forskrifter skal følgjast.
2. Matjord skal takast vare på og nyttast på landbrukseigedom i nærområdet.
3. Avtale med renovasjonsfirma skal ligga føre seinast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest.
4. Ansvarleg søker skal sørge for at alle relevante fagområde er dekkast av ansvarsrett og å koordinere overlappende ansvarsområde.

5. Ansvarleg søker skal sørge for søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest. Byggverket eller delar av det kan ikkje takast i bruk før det er gitt ferdigattest eller mellombels bruksløyve etter pbl §21-10, jf. §32-8.
6. Dersom ikkje arbeidet er sett igong innan tre år etter at rammeløyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

060/19. GNR 64 BNR 106 FNR 3 - Tiltak utan ansvarsrett - tilbygg fritidsbustad - Kari Aaltvedt - Norheim, Sjernarøy

Vedtaket:

Søknad om løyve til tilbygg til fritidsbustad på gnr. 64, bnr. 106, fnr. 3, er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §20-4.

Vilkår for byggeløyvet er følgjande:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Byggverket må ikkje takast i bruk før det er søkt om – og vi har gitt ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) §21-10, jf. §32-8.
3. Dokumentasjon på at utvendig vedbod er revet skal ligga føre, før ferdigattest kan gis.
4. Dersom arbeidet ikkje er sett igong innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova §23.4 og delegeringsreglementet.

058/19. GNR 65 BNR 71 - søknad om endring av tidlegare løyve - oppføring av terrasse i tilknytning til fritidsbustad - Ola Morten Broch - Sjernarøy

Vedtaket:

Søknad om endring av tidlegare gitt løyve i FOR sak 109/18, er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 20-1.

Kommune gir dispensasjon frå kommuneplan og § 1-8 strandsona til oppføring av terrasse i tilknytning til fritidsbustad. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 19-2.

Tidlegare vilkår i FOR sak 109/18, den 12.07.2018 skal gjelda.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova § 23-4 og delegasjonsreglementet.

056/19. GNR 70 BNR 23 - søknad om utslipp av sanitært avløpsvatn - Fagforbundet Stavanger avd 019 - Nord Talgje

Vedtaket:

Etter delegert mynde frå Forvaltningsstyret i Finnøy kommune gir administrasjonen utsleppsløyve (forureiningsforskriftas kap.12) på gnr. 70, bnr.23 på følgjande vilkår:

- Plassering av slamtankar må vera i tråd med gjeldande krav for tømning av slamavskiljarar, eller i samråd med Ryfylke Miljøverk IKS, (maks 30 m frå tilkomstpunkt og maks løftehøgde på 5 m).
- Ein nivå-alarm (lyd/lys) på oppsamlingstank skal monterast med moglegheit for ein stoppfunksjon som gjør at man ikkje får skylle ned ved full tank.
- Tømning av tanken skal skje i høve til Rymi sine tømmerutinar for fritidsbustader, utover dette skal tanken tømast etter behov når montert alarmanlegg varslar dette.
- Dokumentasjon frå leverandør av anlegget samt bilder/skisser som syner endeleg plassering av anlegget skal innsendas saman med søknad om ferdigmelding.

052/19. GNR 70 BNR 36 - endring/ombygging av brygge - dispensasjon frå kommuneplan og pbl § 1-8 - Kjersti Haaland - Nord-Talgje

Vedtak:

Søknad om rammeløyve for endring/ombygging av brygge på gnr. 70, bnr. 36, er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 20-1 og hamne og farvasslova § 29.

Det vert gitt dispensasjon frå gjeldande kommuneplan og § 1-8 i pbl, jf plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

Vilkår for løyvet er at desse punkta vert oppfylt.:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Det skal søkjast om – og vi skal gje løyve til – igangsetting før arbeidet kan starta.
3. Tiltaket skal utførast iht til teikning mottatt 12.02.2019, og i tråd med konklusjonen i saka.
4. Vilkår i hamne- og farvasslova §29 skal følgjast.
5. Brygga med oppgitt posisjonar skal meldast inn til Statens kartverk sjø før brygga vert tatt i bruk.

6. Dersom arbeidet ikkje vert sett i gong innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova §23.4 og delegeringsreglementet.

059/19. GNR 71 BNR 1 - GNR 55 BNR 2,3 - endring av tidlegare løyve - skadefelling av grågåas - Anne Brit Helgøy Hidle

Vedtak:

Finnøy kommune gir løyve til utvida tidsfrist for felling av inntil 4 grågjæser på gnr. 71 bnr. 1 og inntil 4 grågjæser gnr. 55 bnr. 2,3. Ny fellingsfrist er satt til 10.04.2019.

Vilkår som er gitt i tidlegare løyver, saknr. 034/19 og 035/19, skal følgjast.

Heimel til vedtaket finn ein i *Forskrift om felling av viltarter som gjør skade* kap. II B.

066/19. GNR 71 BNR 18 - søknad om igangsettingstillatelse - riving av mindre del av bygg og oppføring av nytt tilbygg til lakseslakteri - Grieg Seafood Rogaland AS - Helgøy

Vedtak:

Søknad om igangsetting for riving av mindre del av bygg og oppføring av nytt tilbygg til lakseslakteri på gnr. 71, bnr. 18 er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl § 20-1.

Vilkår for løyvet er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Ansvarleg søkjar skal sørge for søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest. Byggverket, eller delar av det, kan ikkje takast i bruk før det er gitt ferdigattest eller mellombels bruksløyve etter pbl §21-10 jf. § 32-8.

3. Dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyve bort. Det same gjelda dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Det er avdeling for Plan- og forvaltning som har behandla saka, jfr. Kommunelova § 23-4 og

delegasjonsreglementet.

053/19. GNR 86 BNR 4 - klage på vedtak - riving og oppføring av ny redskapsbod - Skartveit kai

Vedtak:

Klage på vedtak i FOR-sak 021/19 vert tatt til følge. Søknad om løyve til riving og oppføring av ny redskapsbod på gnr. 86, bnr. 4 vert avslått.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka, jf Kommuneleova § 23.4 og delegasjonsreglementet.

Finnøy 14.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Randi-Merete Lode	K1 - 033	19/3771

Saksnr	Utval	Dato
045/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

Referatsaker

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Referatsakene vert tekne til etterretning slik dei ligg føre.

Underliggende sak:

1. GNR 15 BNR 140 og 3 - tomt 8 - omgjøring av Fylkesmannens vedtak - flytting av hus og garasje - Steinnesvåg

2. GNR 64 BNR 1 FNR 6 - klageavgjerd i byggesak - tilbygg fritidsbustad - Norheimneset - Sigrid Fenne og Bjørn Willy Willumsen - Sjernarøy

3. GNR 81 BNR 5 FNR 9 - klageavgjerd i byggesak - tilbygg - Dan Seldal - Byre

Finnøy 14.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Ane Vignes	GBNR - 25/9	19/2325

Saksnr	Utval	Dato
038/19	Forvaltningsstyret	10.04.2019
046/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 25 BNR 9 - dispensasjon - terrenginngrep/masseuttak - Silje Berge Olsen -Finnøy

Vedlegg

1. Oversiktskart - kommuneplan - Finnøy
2. GNR 25 BNR 9 - oversiktskart eigedom
3. Utsnitt - gardskart
4. Kartutsnitt Gnr. 25 Bnr. 9
5. E 3D illustrasjon
6. Q søknad om nydyrking og uttak av masser
7. B dispensasjonssøknad (begrunnelse)
8. Dispensasjon - tidsperspektiv
9. Merknad frå nabo op gnr. 25 bnr. 5, med kommentar frå søkjar
10. Merknad frå nabo på gnr. 25 bnr. 44

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Søknad om dispensasjon til terrenginngrep/masseuttak på gnr. 25 bnr. 9 vert avslått.

Vedtaket er heimla i gjeldande kommuneplan og plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av vurderingane og konklusjonen i saka.

Finnøy 03.04.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Forvaltningsstyret 10.04.2019:

Framlegg, foreslått av Birger Wikre Hetland, Senterpartiet

Saka vert utsett i påvente av synfaring.

Framlegget fremja av Birger Wikre Hetland fekk åtte røyster (KRF, AP, SP, V og Bodil Nesvik Engstrøm (H)) og vart vedteke.

FOR- 038/19 VEDTAK:

Saka vert utsett i påvente av synfaring.

Saksopplysningar

Det ligg føre søknad om terrenginngrep/masseuttak på landbrukseigedomen gnr. 25 bnr. 9. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande kommuneplan.

Området omfattar eit areal på om lag 35 daa, derav 6 daa fulldyrka jord og 30 daa innmarksbeite. I søknaden går det fram at planen med inngrepet er å utbetre/dyrke heile dette området. For å få dette til eit samanhengande areal som kan dyrkast skal det sprengast vekk ein knaus (omlag 6 daa) i området. Massane frå sprenginga, om lag 9000 m³ stein, skal nyttast i Finnøy Grave- og Sprengningsservice sine anleggsprosjekt. I tillegg skal overskotsmassar frå føretaket sine prosjekter elles, om lag 20 000 m³ jord, fyllast på i området. Høgde skal tilpassast omkringliggande vegar og naboeigedomar. Søkjar viser til at oppfylling/uttak vil skje etter behov og at ferdigstilling av tiltaket vil vere avhengig av jobbar føretaket får lokalt. Tidspunkt for ferdigstilling av tiltaket er difor usikkert, men det er i søknaden vist til ei tidsramme på 5 år. Det er opplyst at det i dag er 3 avkjørsler som vert nytta inn til aktuelt område.

Gnr. 25 bnr. 9 er ein landbrukseigedom som har følgjande arealfordeling:

Dyrka jord (daa)	Innmarksbeite (daa)	Skog (daa)	Anna areal (daa)	Totalt (daa)
88,5	88,2	10,9	19,2	206,8

Grunneigar har ikkje sjølv aktiv drift på eigedomen, og jorda er leigd ut.

Grunngjeving

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden kan oppsummerast som følgjande:

- Grunneigar får utbeta jord og får gjort om innmarksbeite til dyrka jord. Auka produksjonsevne, større ressursgrunnlag for drift, betre arrondering, og ein vil få tatt vare på humusmassen.
- Betre tilkomst. I dag er tilkomst plassert i bratt og uoversiktleg vegkurve.
- God utnytting av ressursar både for grunneigar og utførande entreprenør. Det blir tatt ut overskotsmassar som ikkje kan anvendast til utforming av området for å bruke desse i lokale prosjekt. Fornuftig å ta overskotsmassar til eit prosjekt som har behov for dette, framfor å etablere eit steinbrot ein annan stad.

Merknader frå naboar

Nabo på gnr 25, bnr. 5:

Nabo har tilgrensande beiteareal til området som er omfatta av omsøkt tiltak og har fleire spørsmål /merknader til tiltaket. Ansvarleg søkjar har gitt tilbakemelding på merknadane. Dialogen kan oppsummerast som følgjande:

- Nabo viser til at det ved nabogrensa er ein open bekk som vart nytta til drikkekjelde for sauene, og at nabo er redd for at vatnet kan bli forureina. Ansvarleg søkjar har gitt tilbakemelding om at det vil bli laga ein fangdam på Silje Berge Olsen sin eigedom og at

- open bekk vert lagt midlertidig i røyr inntil prosjektet er avslutta og massane er stabile.
- Nabo ønskjer skriftleg plan på ugrashandtering i opparbeidingsperioden. Ansvarleg søkjar viser til at det skal nyttast godkjent sprøytemiddel og manuell fjerning til å hindre spreieing av ugras til naboeigedomar.
- Ansvarleg søkjar har gitt tilbakemelding på at estimert tidsperspektiv er 5 år og at det er eksisterande avkjørsel ved privat veg som skal nyttast.
- Ansvarleg søkjar har bekrefta overfor nabo at området ikkje skal nyttast til deponi, at det kun er reine massar som skal fyllast på og at arealet skal dyrkast.
- Nabo ønskjer garanti for at gjerde mellom eigedomane skal vere like heile og stabile som i dag. Ansvarleg søkjar bekreftar at gjerde skal vere av same standard som i dag.
- Nabo viser til at det er kjerneområde for Viper. Ansvarleg søkjar viser til at dette vil behandlast og tas hand om etter gjeldande lover og forskrifter.

Nabo på gnr. 25 bnr. 44:

Nabo har ikkje motførestillingar til dyrking og opparbeiding av området, men viser m.a til at veg ikkje er dimensjonert for store køyretøy eller høg fart. Han viser til tidlegare utkøyring av stein som anna føretak har hatt i nærliggande område, og ønskjer at mest mogleg av transporten vert tatt opp/ ned gjennom Nådédalen i ubebudd område.

Vurdering

Dispensasjon:

Omsøkt tiltak ligg innafor LNFR-kjerneområde landbruk i gjeldande kommuneplan. Inngrep som ikkje vert rekna som landbrukstiltak krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen. I dette tilfellet er planen at masseutskiftinga på sikt skal resultere i nydyrking av areal. Tiltaket gjeld likevel masseuttak/påfylling av massar knytt til prosjekter for Finnøy Grave- og Sprengningsservice som skal skje ved behov, og arbeidet er planlagt å pågå over fleire år. Estimert tidsperiode er 5 år. Uttak/påfylling av massar som fører til at arealet vert sett ut av drift for ein lengre periode kan ikkje definerast som eit landbrukstiltak, og krev dermed dispensasjon frå gjeldande kommuneplan. Iht. plan- og bygningslova § 19-2 kan dispensasjon ikkje bli gitt dersom omsynet bak føremålet det vert dispensert frå blir satt vesentleg sett til side, jf. plan- og bygningslova § 19-2. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Plan- og bygningslova og nydyrkingsforskrifta:

Vesentlege terrenginngrep er søknadspliktige etter *plan- og bygningslova § 20-1 k*). Om eit terrenginngrep er vesentleg vil avhenge av omfanget av tiltaket. I dette tilfellet er det vist til at høgde på areal skal tilpassast omkringliggende areal og veg. For store delar av arealet utgjør ikkje dette vesentleg høgdeskilnad frå det som er tilfellet i dag. Tiltaket gjeld likevel eit forholdsvis stort areal (35 daa) i utstrekning, det skal tas ut/fyllast på store mengder masse, og det skal sprengast vekk ein knaus som er høgare enn 3 m. Terrenginngrep som er høgare enn 3 m er alltid søknadspliktige, og tiltaket utgjør samla sett eit vesentleg terrenginngrep.

Tiltaket er i tillegg søknadspliktig etter *Forskrift om nydyrking*. Omsyna som plan- og bygningslova og nydyrkingsforskrifta skal ivareta er dels ulike. Pbl-vurderinga vil m.a omfatte konsekvensar knytt til terrenginngrepet inkl. omsyn til natur, landskap, naboar og anna. Meir agronomiske forhold knytt til drenering, grøfting og anna vil høyre inn under nydyrkingsforskrifta. Behandling etter nydyrkingsforskrifta vil eventuelt bli tatt i eiga sak dersom dispensasjon vert gitt.

Kommuneplanen:

LNFR-kjerneområde for landbruk er i kommuneplanen definert som eit område med særleg gode jordressursar og eit aktivt og framtidsretta landbruk. Her skal kommunen prioritere vern av produksjonsgrunnlaget framfor andre interesser. Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis innanfor kjerneområdet landbruk. Jordvern, ivaretaking av kulturlandskapet og det biologiske

mangfaldet vil ha høg prioritet.

I dette tilfellet vil omsøkt tiltak på sikt føre til eit større samanhengande dyrka areal (om lag 35 daa), noko som vil styrke landbruksinteressene. Dette er i tillegg eit samarbeidsprosjekt mellom grunneigar og entreprenør, noko som er positivt.

Prosjektet gjeld uttak/påfylling av massar, der arbeidet vil skje over tid og ut frå behov knytt til andre prosjekt. Det er i søknaden vist til ei estimert tidramme på 5 år. Konsekvensen av dette er at deler av landbruksjorda vert sett ut av drift for ein lengre periode, noko som er uheldig og som bør tilleggst vekt i saka. Vi ser likevel at eit prosjekt som omsøkt må gjennomførast over tid, dersom dette skal vere hensiktsmessig i forhold til verksemda som vert drive.

Eit større terrengingrep som omsøkt vil gi eit uheldig landskapsbilete i anleggsperioden. Det aktuelle arealet ligg forholdsvis eksponert til langs kommunal veg. Vegen er óg ein del av den såkalla «Nådedalsrunden» som i stor grad vert nytta av turgåarar.

Det er vist til at det i dag er 3 ulike avkjørslar som kan nyttast inn til aktuelt areal, men at avkjørsel lengst vest ikkje skal nyttast vidare, då denne ligg i ei bratt og uoversiktleg kurve. Vi forstår det slik at dette er tenkt både ved gjennomføring av prosjekt og etter ferdigstilling. Kommunen bør, ved ein ev. dispensasjon vurdere om det skal setjast vilkår om bruk av avkjørslar.

Omsøkt tiltak vil føre til transport av forholdsvis store mengder masse til og frå det aktuelle arealet. Den kommunale vegen som må nyttast har grunna dårleg standard eit aksestrykk på berre 8 tonn, og det er dette som vil gjelde for alle køyretøy ved bruk av vegen. Dette gjeld køyring både via Hauskje og via Nådedalen. Vi er usikre på i kva grad dette vil føre til ulempe for ansvarleg føretak ved ei eventuell gjennomføring av prosjektet, men bruk av eventuelle større køyretøy vil føre til at lassa må reduserast.

Naturmangfald og kulturminner:

Kommunen pliktar å vurdere tiltaket etter naturmangfaldlova §§8-12. Berørt område er sjekka mot alle tema under natur på Temakart Rogaland. Arealet ligg i nærleiken av Hauskjevvatnet, som er eit naturreservat. Hauskjevvatnet er registrert som rik kulturlandskapssjø med viktig verdi på grunn av variert naturmangfald. Avstanden frå det aktuelle tiltaket til vatnet er om lag 200-400m, og vi er kjende med at det går ein bekk som delvis er lagt i røyr frå det aktuelle området, og ned mot naturreservatet. Det er i søknaden vist til at det kun er reine massar som skal fyllast på i området. I tillegg skal grøfter koplast på eksisterande tilkoblingspunkt i området, slik at avrenning vil bli ført ned mot Hauskjevvatnet. Vi er likevel usikre på i kva grad terrengingrepet vil få konsekvensar for avrenning til naturreservatet og naturmangfaldet elles. Dette må ev. vurderast nærare i samband med at saka vert sendt på høyring og vidare handsaming etter nydyrkingsforskrifta.

Nabo har i tillegg påpeika at det er Viper som hekkar i området. Det er ikkje registrert under naturmangfald på temakart Rogaland, men kommunen er kjende med at området er nytta som hekkeområde. Etter kva kommunen kjenner til er det truleg den fuktigaste, øvre delen av beite som grensar mot nabo, som vert nytta som hekkeområde. Viper er på raudlista i artsdatbanken registrert som sterkt trua, og har dei seinare år hatt sterk nedgang. Det må leggst til grunn for vurderingane at endring av topografien kan vere uheldig i forhold til etablert hekkeområde.

Vi kan ikkje sjå at det er registrerte automatisk freda kulturminner på det aktuelle området som vert berørt av tiltaket.

Det ligg føre merknadar frå naboar i saka. Ansvarleg søkjar har kommentert merknad frå nabo og m.a. vist til korleis dei enkelte forhold vil bli ivaretatt gjennom prosjektet. Når det gjeld kommunal veg og naturmangfaldet så viser vi til tidlegare vurderingar i saka. Kommunen må, ved ein ev. dispensasjon, vurdere i kva grad det skal setjast vilkår i saka, for å sikre avbøtande tiltak etc.

Konklusjon

Omsøkt terrenginngrep vil sikre etablering av eit større samanhengande dyrkingsområde. I tillegg er det positivt at dette kan gjennomførast som eit samarbeidsprosjekt mellom grunneigar og entreprenør, noko som m.a. vil sikre effektiv utnytting av massar. Det er likevel uklart i kva grad prosjektet vil bli gjennomført med fortløpande avslutning og istandsetting, men det må leggest til grunn for saka at tiltaket vil berøre eit større areal, der arealet i ein lengre periode ikkje kan nyttast til landbruksføremål. Tiltaket ligg i tillegg eksponert til i nærleiken av eit naturreservat, i eit område der m.a. friluftsiinteressene gjer seg gjeldande. Det er óg fleire forhold som tilseier at prosjektet kan føre til negative konsekvensar i forhold til naturmangfaldet. Dette er forhold som ev. må vurderast nærare etter høyring.

Det må leggest til grunn for saka at omsynet til planen vil bli tilsidesett for ein lengre periode, ved gjennomføring av prosjektet, noko som er uheldig. Vi ser heller ikkje at det ligg føre ein klar overvekt av fordelar i saka. Ut frå ei samla vurdering vert det tilrådd at søknaden vert avslått.

Dersom forvaltningsstyret finn grunnlag for å vurdere å gje dispensasjon, så skal saka sendast på høyring. Ev. vilkår til dispensasjonen må då vurderast. Ein ev. dispensasjon vil vidare krevje løyve til nydyrking etter nydyrkingsforskrifta.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Ane Vignes	GBNR - 18/1	19/3511

Saksnr	Utval	Dato
047/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 18 BNR 1 - dispensasjon frådelling av bustad nr. 3 - Øvre Landa 3 - Erling Landa - Finnøy

Vedlegg

1. B dispensasjonssøknad
2. Oversiktskart - kommuneplan - Finnøy
3. GNR 18 BNR 1 - kart over eigedom
4. D situasjonskart
5. GNR 18 BNR 1 - utsnitt av gardskart

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Forvaltningsstyret vurderer å gi dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen til frådelling av bustad nr. 3 og garasje, med ei tomt på om lag 2 daa, frå gnr. 18 bnr. 1.

Saka vert sendt på høyring.

Finnøy 13.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Det ligg føre søknad om frådelling av bustad nr. 3 og garasje, med tomt på om lag 2 daa, frå landbrukseigedomen på gnr. 18 bnr. 1, på Finnøy.

Om landbrukseigedomen:

Gnr. 18 bnr. 1 er ein landbrukseigedom som består på totalt 200 daa med om lag 80 daa dyrka jord, 65 daa innmarksbeite og 55 daa anna areal. Drifta på gardsbruket er storfe og mjølkeproduksjon.

Gardsbruket består av 3 bustader, 2 garasjar og fleire driftsbygningar. I tillegg er det registrert eit bedehus (dette eig ikkje grunneigar sjølv) og to naust (grunneigar eig kun eitt av desse).

Om bustaden/tomt som er søkt frådelt:

Bustad m/garasje som er søkt frådelt er ein av tre bustader på eigedomen. Bustaden ligg i utkanten

av egedomen, om lag 150 m frå tunet. Bustaden har eigen tilkomst via kommunal veg .

Arealet som inngår i tomte som er søkt frådelt er om lag 2 daa og er i gardskart registrert som bebygd areal. Arealet grensar til veg, innmarksbeite og dyrka jord.

Bustaden er knytt til offentleg vassforsyning og privat avløpsanlegg.

Grunngjeving for søknad:

Grunngjeving for dispensasjon er vedlagt i eige skriv og kan oppsummerast som følgjande:

- Det vert søkt om frådeling for å førebu generasjonsskifte på garden. Mange bygningar krev svært mykje ressursar å vedlikehalde. Kapitalkostnader, vedlikehald og offentlege avgifter kan påreknast å gje ei negativ avkastning.
- Det er ikkje naudsynt med 3 bustader på garden, dette er ikkje naudsynt for drifta og heller ikkje i samråd med tilråing i kommuneplanen.
- Bustaden ligg for seg sjølv, om lag 150 frå tunet. Bustaden har adkomst frå felles veg, og frådelt eigedom vil bli liggande med veg på to sider. Den ligg noko høgare enn det tilgrensande landbruksarealet, slik at påverknad blir minimal.
- Bebygd eigedom, det inngår ikkje jordbruksjord i tiltaket.
- Avstand til tun og jordbruksareal (inkl nivåforskjell) gjer at LNF-omsyn ikkje vert sett til side.
- Fordelar er at ei frådeling vil lette ressursbruken for neste generasjon på garden, både økonomisk, ettersyn, og vedlikehald.
- Fritt omsetjeleg bustadeigedom kan gje stablile, fast busette, som vil vere ein fordel på denne delen av Finnøy.

Vurdering

Dispensasjon

Bustad med tomt som er søkt frådelt ligg i LNFR-kjerneområde for landbruk. I LNFR-områda kan det berre gjevast løyve til bygging og frådeling i samband med tradisjonell stadbunden næring, og ei frådeling som omsøkt krev dispensasjon frå gjeldande kommuneplan. Iht. plan- og bygningslova § 19-2 kan dispensasjon berre bli gitt dersom omsyna bak bestemminga det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ei frådeling vil i tillegg krevje løyve til deling etter jordlova og plan- og bygningslova. Dette vil eventuelt bli behandla i eiga sak dersom dispensasjon vert gitt.

Kommuneplanen

I LNFR-kjerneområde for landbruk skal det først ein streng dispensasjonspraksis og kommunen skal prioritere vern av produksjonsgrunnlaget framfor andre interesser, jf. retningslinjer i kommuneplanen pkt. 3.3. Frådeling av fritt omsettelege bustadeigedomar er i utgangspunktet ikkje ønskjeleg, og landbruksinteressene skal ha hovudprioritet.

Eit viktig omsyn bak byggje- og deleforbodet i LNFR-områda er å motverke fragmentering og nedbygging av landbruksområda, og å sikre samanhengande flater med jord- og skogbruksareal som gjer landbruket berekraftig. I dette tilfellet gjeld frådelinga ein allereie etablert bustad med garasje og hage, og ei frådeling vil ikkje medføre tap av landbruksareal. Bustaden ligg i tillegg i utkanten av egedomen, forholdsvis langt frå driftstunet (om lag 150 m), og grensar til kommunal veg. Den kommunale vegen er eit mindre vegstrekke som går gjennom det aktuelle gardsbruket og fram til fleire andre eigedomar i området. Omsøkt tomt har eigen avkjørsel og direkte tilkomst via kommunal veg. Ei frådeling fører dermed ikkje til ytterlegare nedbygging eller uheldig

fragmentering/oppstyking av areal.

Eigedomen ligg på Landa på Finnøy i eit område som i hovudsak består av landbrukseigedomar og enkelte bustadeigedomar. Ved frådeling av fritt omsetjelege bustadeigedomar i eit aktivt landbruksområde er det pårekneleg at det på sikt vil kunne oppstå konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene. Dette kan vere konflikhtar knytt til støy, støv og lukt. Omsøkt frådeling grensar delvis til innmarksbeite og dyrka areal, noko som kan bidra til auka konfliktpotensial. Vi ser likevel at terrenget rundt bustaden er skrått/delvis bratt, og at tomte vert liggande på eit anna nivå i terrenget enn nærliggande landbruksareal. Det at bustaden allereie eksisterer, plassering av bustad mht avstand til tun, tilkomst og terreng, talar samla sett for at framtidig konfliktpotensial vert begrensa.

Arealføremålet LNFR skal i tillegg ivareta omsynet til friluftsliv, ferdsel og verneinteresser. Vi kan ikkje sjå at det er registrerte eller kjende forhold som talar for at ei frådeling vil få konsekvensar for friluftsliv og ferdsel i det aktuelle området. Arealet som vert berørt er vidare sjekka mot alle tema under natur på Temakart Rogaland. Det er ikkje registrert vesentlege miljøverdiar som tilseier ei ytterlegare vurdering etter prinsippa i Naturmangfaldlova §§8-12. Det er heller ikkje registrerte automatisk freda kulturminner på eller i nærleiken av arealet som er søkt frådelt.

Søknaden er m.a grunngjeve med at det ikkje er behov for 3 bustader på gardsbruket. Det aktuelle gardsbruket er eit middels stort gardsbruk i aktiv drift som i dag har 3 bustader. Tiltakshavar har opplyst at alle 3 bustadane er i brukbar tilstand. Dei to bustadane som ligg i tunet blei ført opp i 1901 og 1978, og bustad som skal frådelast er ført opp om lag 1957. Det er vidare opplyst at den eldste bustaden i hovudsak har vore nytta til utleige, det er tidlegare skifta tak på denne, og det er nå planar om ytterlegare oppussing. Vår vurdering er at det er få gardsbruk som i dag har behov for 3 bustadar, og vi viser til gjeldande kommuneplan som seier at det normalt er behov for inntil 2 bustader. Omfang av ettersyn og vedlikehald gjer at ein bustad nr. 3 i mindre grad kan reknast som ein ressurs for eigedomen. Tiltakshavar viser i tillegg til at frådelinga er for å førebu generasjonsovertaking, og at omfang av vedlikehald m.m vil kunne ha negativ effekt på avkastninga for gardsbruket.

Talet på antall bustader på eit gardsbruk er ikkje eit moment som kan tillegkast vekt i arealvurderinga og omsynet til LNFR-føremålet. Dette er òg blitt påpeika av Fylkesmannen i tidlegare frådelingssaker. Vår vurdering er likevel at forhold som kan gi fordelar for vidare drift av landbrukseigedomen, som vist til i dette tilfellet, er positivt dersom andre interesser ikkje vert vesentleg sett til side. Vår vurdering er i tillegg at det er positivt å legge til rette for busetjing i ein allereie eksisterande bustad nr. 3 som det ikkje er behov for knytt til drifta av landbrukseigedomen, sjølv om det på Finnøy ikkje er definert særleg busetjingsomsyn. Vi har eksempel på at det er blitt gitt tilsvarande frådelingar av bustad nr. 3 i LNFR området, der landbruksinteressene ikkje vert sett vesentleg til side.

Konklusjon

Frådeling av ein fritt omsetjeleg bustadeigedom i LNFR-kjerneområdet for landbruk er i utgangspunktet ikkje ønskjeleg, og kan vere pårekneleg at det på sikt kan oppstå interessekonflikhtar. Vi viser likevel til vurderingane over, særleg knytt til plassering og at bustaden allereie eksisterer, og vi ser ikkje at ei frådeling i dette tilfellet fører til vesentleg ulempe eller kjem i vesentleg konflikt med landbruksinteressene eller andre omsyn som LNFR-føremålet skal ivareta. Vi legg vidare vekt på at frådelinga gjeld ein bustad nr. 3 som det ikkje er behov for knytt til drifta, og at det vil vere positivt å legge til rette for busetjing i eksisterande bustader når forholda elles ligg til rette for dette. Dette gir fordelar som etter vår vurdering talar for at vilkåra i pbl § 19-2 vert ivaretatt. Vi rår til at saka vert sendt på høyring.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Linda Skartveit	GBNR - 82/4	19/2778

Saksnr	Utval	Dato
048/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 82 BNR 4 - Klage på vedtak - dispensasjon - naust - Jan K. Bokn - Bokn

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. D situasjonsplan
3. Klage
4. GNR 82 BNR 4 - oversende klage til kommunen for behandling i underinstans - naust - Bergastø - Sør-Bokn
5. GNR 82 BNR 4 - kommentar til klage på vedtak - naust - Bergastø - Sør-Bokn
6. GNR 82 BNR 4 - Nytt naust - dispensasjon frå kommuneplanen og pbl §1-8 - Jan K. Bokn - Bokn, Finnøy

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Forvaltningsstyret i Finnøy tek ikkje klagen til følge og står fast på tidlegare vedtak fatta i FOR-sak 032/19, den 20.03.19.

Saka vert sendt Fylkesmannen til endeleg avgjerd.

Finnøy 08.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Byggestadsadresse: 4169 Sør Bokn
Tiltakshavar/søkjar: Jan K. Bokn/Pro-Plan as

Det vart i FOR saknr. 032/19, den 20.03.2019, fatta følgjande vedtak:

«Søknad om oppføring av naust på gnr. 82, bnr. 4, er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl §20-1.

Kommunen gjer dispensasjon frå føremål i gjeldande kommuneplan og byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl) §1-8 og §19-2.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Dersom arbeidet ikkje vert sett igong innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.
3. Tiltakshavar skal sørge for søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikkje takast i bruk før det er gitt ferdigattest eller mellombels bruksløyve etter pbl §21-20, jf. §32-8.
4. Ved ev. funn av automatisk freda kulturminne, freda kulturminne generelt eller anna kulturhistorisk materiale som kan vera verna eller freda, må arbeidet stansast og kulturminnemyndigheitene varslast, jf. Kulturminnelovas §8 andre ledd og §14.”

Det ligg føre klage på vedtak frå nabo, Rune Christian Johnsen, gnr. 82, bnr. 11. Klagen er datert 22.03.19 og vart først oversendt Fylkesmannen i Rogaland. Fylkesmannen oversendte klagen til kommunen, for handsaming i rette underinstans. Kommunen har mottatt klagen 04.04.2019. Klagen er fremja innan fristen på 3 veker, jf. forvaltningslova §29 fyste ledd.

Klagen er svært omfattande og følgjer som vedlegg. Klagar har påpeika og utgreia fleire forhold, som i hovudsak er knytt til følgjande:

- Viser til at vedtaket er fatta på eit mangelfullt og sviktande grunnlag, og på bakgrunn av ein-sidig sakshandsaming.
- Merknadar til tiltak er ikkje vurdert/vektlagt.
- Feil/mangler ved saksbehandlinga.
- Inhabilitet/ulovlighetsoppfølging.

Det er i mottatt klage i tillegg vist til andre forhold/lovbrudd på omsøkt eigedom, gnr. 82, bnr. 4.

Søklar/tiltakshavar sine kommentarar

Viser til at klagen ikkje inneheld nye opplysingar, og at kommunen sine vurderingar i saka er basert på faktiske forhold. Når det gjeld eigedomsrett til brygga så vert det gjort merksam på at dette er av privatrettsleg karakter. Tiltakshavar ønskjer likevel å orientere om at tidlegare eigar av 82/11 hadde ein personleg rett til å nytte brygga. Denne retten er ikkje overført til etterkomarane, noko vitner kan stadfeste.

Vurdering

Vi viser til saksutgreiing og vurderingar gjort i FOR-sak 032/19. Kommunen gav løyve til oppføring av naust den 18.08.2010. Arbeidet vart starta opp i 2014, etter at 3 års-fristen for å setje i gang arbeid var utgått. Tiltakshavar vart gjort merksam på dette, og har søkt om løyve til oppføring av naust på ny.

Bygget er reist, men ikkje ferdigstilt. Det er i klagen vist til at dette er eit tiltaket som skulle vore fulgt opp vidare som eit ulovlig tiltak. Kommunen har lagt til grunn for saka at tiltakshavar har rett til å søkje om ny godkjenning av tiltak, sjølv om arbeida er starta opp. Kommunen har mottatt ny søknad om oppføring av naust, og kommunen må ta stilling til søknaden slik den no ligg føre. Ulovlighetsoppfølging av tiltak vil først bli vurdert, dersom godkjenning til tiltak ikkje vert gitt, og

tiltaket i etterkant ev. ikkje vert fjerna.

Kommunen har, etter ei samla vurdering, funne grunnlag for å gje dispensasjon til tiltak, som omsøkt, jf. FOR-sak 032/19. Forhold vist til i klagen er i hovudsak samanfallande med forhold vist til i tidlegare merknadar knytt til nabovarsel. Fleire av forholda vist til i klagen vil i tillegg vere av privatrettsleg karakter.

På bakgrunn av mottatt klage er saka gjennomgått og vurdert på ny, både ut frå gjeldande krav til sakshandsaming i forvaltningslova og i forhold til plan- og bygninglova og dei omsyn føremål i plan og byggeforbodet i strandsona er meint å ivareta, jf. §19-2 i pbl. Vi kan ikkje sjå at det i klagen er kome fram nye opplysningar/moment vedr. sjølve tiltaket, som skulle tilseie at vedtak om dispensasjon er fatta på feil grunnlag. Vedtaket er fatta på bakgrunn av ein samla vurdering, der fleire forhold er vekta. Løyve til naust vart gitt i 2010, og tiltakshavar la dette vedtaket til grunn for oppstart av arbeida i 2014. Dette er relevante saksopplysningar, men vi visar til at dette ikkje er forhold som er tillagt avgjerande vekt i saka.

Fylkesmannen har i si fråsegn rådd i frå omsøkt tiltak. Kommunen viser til tidlegare vurderingar som er gjort, samt §19-2 i pbl. Kommunen fann, etter ei samla vurdering, at omsynet til planen/bestemmelsar ikkje ville bli vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon. Vidare fann kommunen at det låg føre ein overvekt av fordelar i saka. Vedtaket i saka vart oversendt Fylkesmannen i Rogaland, og det må leggest til grunn for vurderingane at Fylkesmannen ikkje har påklaga vedtaket.

Andre forhold

Mottatt klage er omfattande og det er vist til fleire forhold på aktuell eigedom som ikkje kan leggest til grunn for vurderingane knytt til omsøkt tiltak. Dette gjeld både privatrettslege forhold/rettar i området, og forhold knytt til drifta av eigedomen elles. Kommunen har ikkje gjort nærare vurderingar i forhold til dette, og viser til at kommunen i denne saka skal vurdere søknad om oppføring av naust, iht. gjeldande lovverk.

Konklusjon

Vi kan ikkje sjå at det i mottatt klage er lagt fram nye opplysningar/moment som skulle tilseie at tidlegare vedtak i saka bør endrast. Administrasjonen vil rå til at forvaltningsstyret står fast på tidlegare vedtak fatta i FOR-sak 032/19. Saka vert sendt fylkesmannen til endeleg avgjerd.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Linda Skartveit	GBNR - 11/4	19/3106

Saksnr	Utval	Dato
049/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 11 BNR 4 - Klage på vedtak - nye naust og brygge - dispensasjon - Leif Endre Vignes - Vignesvågen, Finnøy

Vedlegg

1. Overskitskart, kommuneplanen gnr 11 bnr 4
2. D situasjonsplan
3. GNR 11 BNR 4 - klage på Finnøy kommune sitt vedtak om dispensasjon frå kommuneplanen - to naust, brygge, og riving av eksisterende naust - Leif Endre Vignes & Oddvar Vignes - Finnøy
4. GNR 11 BNR 4 - Nye naust og brygge, rivingsarbeider - dispensasjon frå kommuneplanen og §1-8 i pbl - Leif Endre Vignes - Vignesvågen, Finnøy
5. GNR 11 BNR 4 - dispensasjon - naust og brygge

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Forvaltningsstyret i Finnøy tek ikkje klagen til følge og står fast på tidlegare vedtak fatta i FOR-sak 033/19, den 20.03.19.

Saka vert sendt fylkesmannen til endeleg avgjerd.

Finnøy 08.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Byggestadsadresse: Vignesvågen, 4160 Finnøy

Tiltakshavar/søkjar: Leif Endre Vignes

Det vart i FOR saknr 033/19, den 20.03.2019, fatta følgjande vedtak:

«Søknad om riving av naust og brygger og oppføring av 2 nye naust med brygge på gnr. 11, bnr. 4, er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl §20-1.

Kommunen gjer dispensasjon frå føremål i gjeldande kommuneplan og byggeforbodet i strandsona,

jf. plan- og bygningslova (pbl) «1-8 og §19-2.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

- 1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.*
- 2. Før arbeid med oppføring av brygge vert igangsett skal ansvarsrett for aktuelt føretak ligga føre.*
- 3. Dersom arbeidet ikkje vert sett igong innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.*
- 4. Tiltakshavar skal sørge for søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikkje takast i bruk før det er gitt ferdigattest eller mellombels bruksløyve, etter pbl §21-10, jf. §32-8.*
- 5. Ved ev. funn av automatisk freda kulturminne, freda kulturminne generelt eller anna kulturhistorisk materiale som kan vera verna eller freda, må arbeidet stansast og kulturminnemyndighetene varslast, jf. Kulturminnelova §8 annet ledd og §14.”*

Saka gjeld oppføring av 2 nye naust med tilhøyrande brygge. Eit av nausta er erstatningsnaust for naust som skal rivast. I tillegg skal mindre brygger/steinfyllingar i området rivast. Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå LNFR-føremålet i gjeldande kommuneplan og §1-8 i pbl.

Fylkesmannen i Rogaland rådde i frå omsøkte tiltak og viste m.a. til at nye tiltak ville føra til privatisering i eit område som i stor grad er utan større tiltak. Fylkesmannen vurderte det vidare som konfliktyfult å etablera nye naust i strandsona og LNF-området, utan forankring i overordna plan.

Kommunen fann likevel grunnlag for å gje løyve til tiltak, der m.a. følgjande vart vektlagt:

- Omsøkte tiltak skal etablerast i eit eksisterande naust/bryggeområde.
- Eit av nausta er erstatningsnaust for eldre/eksisterande naust som skal rivast.
- Brygga vert felles for 2 brukarar.
- Plassering som omsøkt vil gje tilfredstillande løysingar for fortøying av båt.
- Storleik/utforming av naust er i tråd med føringar gitt i gjeldande kommuneplan.
- Areal til tiltak som omsøkt kan vanskeleg sikrast på overordna plannivå.
- Tiltak skal førast opp på eigen landbrukseigedom. Eigedomen har i dag ikkje tilgang til eige naust.
- Det er pr. i dag ikkje leidig kapasitet i båthamn i nærleiken. Dette vil heller ikkje kunne dekke tiltenkt behov fullt ut.

Klage frå Fylkesmannen i Rogaland

Fylkesmannen har påklaga vedtaket i FOR-sak 033/19, og viser m.a. til følgjande:

«Fylkesmannen står ved vurderinga frå høyringa, og vil med dette som grunnlag klage på vedtaket til Forvaltningsstyret i Finnøy kommune. I tillegg har Fylkesmannen følgjande supplerande vurderingar som støttar opp om klagen:

- *Tiltaket er i konflikt med byggeforbodet etter plan- og bygningslova og gjeldande kommuneplan. Etter gjeldande kommuneplan er omsøkte område satt av til LNF. Etablering av naust og brygge vil føre til privatisering av strandsona, og dermed komme i konflikt med omsynet til friluftsiresser. Å opne for stykkevis nedbygging av strandsona gjennom dispensasjonar vil sette til side kommuneplanen.*
- *Tiltaket er søkt etablert i eit forholdsvis inngrepsfritt område i strandsona. Nausta og brygga vil dermed bidra til å bryte opp det samanhengande inngrepsfrie området, og er i strid med strandsonevernet, samt viktige friluftsi- og landskapsvernverdiar. Det er viktig å verne om allmentas interesser og hindre ytterlegare nedbygging.*

- Vi har forståing for at det er hensiktsmessig og ønskjeleg med brygge I direkte tilknytning til bustadeigedomen. Vurderinga etter plan- og bygningslova må likevel takast ut frå dei arealmessige omsyna på staden. Me viser også til dei statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona. Finnøy er i kategori 2 (kommunar med stort arealpress). I område med sterkt press på strandsona er det spesielt viktig å unngå tiltak som omsøkte, av omsyn til allmentas interesser. Samla sett skal det ifølgje retningslinjene leggjast vekt på løysingar som kan betre eksisterande situasjon I forhold til landskap og allmenn tilgang til sjø. Behov for båt plass bør etter dette søkjast løyst med båt plass I felles anlegg, og det er som nemnt allereie båt plass I kort avstand frå søkjars bustad.
- Omsøkte tiltak opnar for uheldig presedens I tilsvarande byggesaker. Dette gjeld særleg sidan området i stor grad er inngrepsfritt. Me kan ikkje sjå at det er vist til argument av tilstrekkeleg vekt som talar for dispensasjon i denne saka.

Med grunngeving gitt i fråsegna og vurdering over, klagar Fylkesmannen på vedtaket til Forvaltningsstyret i Finnøy kommune i sak 19/2339-LIS om å gje dispensasjon til naust og brygge på gnr./bnr. 11/4, Finnøy, i strid med gjeldande kommuneplan, plan- og bygningslova §1-8, samt viktigte friluftss- strandsoner- og landskapsomsyn.”

Kommentarar frå søkjar

“Fylkesmannen viser m.a til at dette er ein bustadeigedom. Vi vil i den samanheng presisere at tiltaka ikkje gjeld ein bustadeigedom men to landbrukseigedomar som har aktiv drift. Begge gardsbruka eig delar av Vignesholmane og har sauer som beitar der. Bruken og behovet for brygge/naust-området er i stor grad knytt til drifta i holmane, med frakt av sauer og fôr, oppsyn og stell av dyr m.m. Det er vidare behov for lagring av utstyr til båt , samt lagring av utstyr knytt til fiskeaktivitetar. Vi viser særleg til at behov knytt til landbruksdrifta ikkje kan dekkjast i eit fellesanlegg for fritidsbåtar. (Forøvrig er det heller ikkje fleire ledige plassar i fellesanlegget i Steinnesvåg og heller ingen planar/muligheter for utviding.)

Vi vil i tillegg presisere at område for omsøkt tiltak ikkje framstår som urørt. Eksisterande steinbrygge/kai i området har vore nytta i generasjonar, jf. vedlagt foto. Avstanden mellom omsøkt plassering av naust og eksisterande naustbebyggelse er heller ikkje meir enn omlag 25 m, og totalomfanget av nytt tiltak er mindre enn dei tiltaka som tidlegare har vore tilknytt dei to gardsbruka. Dette er eit eksisterande brygge/naust område for fleire tilgrensande landbrukseigedomar. Grunneigar på 11/4 har kun restar etter gamle naustmurar, og nabo eigedom (11/3) har behov for eit nytt/betre naust (jf. foto av naust som skal rivast).

Det er nå ønskjeleg å bygge to nye naust,samla, med ei felles brygge og ei meir hensiktsmessig plassering. Vi som bur og driv her synes det er trist at naust og brygger i Vignesvågen forfell. Vi meiner det bør vere positivt med ei opprusting til funksjonelle tiltak slik at området framleis kan brukast i tråd med dagens behov. Håper dette kan oppklare forhold som Fylkesmannen viser til, og vise at tiltaket ikkje får vesentlege kosekvensar for strandsona, i tillegg til at det er eit reelt behov knytt til landbrukseigedomane.”

Vurdering

Fylkesmannen har både i si fråsegn og i mottatt klage vist til at omsøkte tiltak kjem i konflikt med dei interesser føremål i plan og byggeforbodet i strandsona er meint å ivareta. Kommunen har likevel funne grunnlag for å gje dispensasjon til omsøkte tiltak. Vi viser til tidlegare vurderingar I FOR-sak 033/19 og §19-2 i pbl.

Søkjar driv i dag ein større landbrukseigedom på Vignes, som i dag ikkje er tilrettelagt med eige naust/tilfredstillande bryggeløysing. Søknaden gjeld oppføring av 2 naust samt felles brygge, der eit av nausta er erstatningsnaust for anna landbrukseigedom. Det er i søknaden vist til at det samstundes skal ryddast opp i området, ved at eldre murar/steinbrygger vert rivne. Søkjar har

presisert at begge landbrukseigedomane har dyr som beitar i Vignesholmane. Bruken av omsøkte tiltak vil difor i større grad vera knytt til stadbunden næring, og vår vurdering er at behov som vist til bør vektleggast særskilt i saka. Dette er forhold som óg er vektlagt i større grad, ved etablering av tilsvarande anlegg elles i kommunen. Vi ser ikkje at dette er behov som kan dekkast innanfor etablerte fellesanlegg. Vi kan heller ikkje sjå at saka vil skape uheldig presedens.

Det er i gjeldande kommuneplan presisert at naust og bryggjer som hovudregel skal konsentrerast til eksisterande naustmiljø, og det har frå lang tid tilbake vore etablert eit naust/bryggemiljø innerst i Vignesvågen. Vår vurdering er at ein plassering som omsøkt er i tråd med intensjonen i kommuneplanen. Omsøkte tiltak vil få ein avstand på omlag 20-25 m frå næraste eksisterande naust/brygge, der plasseringa m.a. er vald ut frå djupne og vindforhold. Tilfredstillande løysingar i forhold til dette vil vere av vesentleg betydning når det gjeld bruken av anlegget. Vi kan vanskeleg sjå at aktuelt område for plassering av tiltak skal kunne karakteriserast som eit inngrepsfritt område.

Det har vist seg utfordrande å få nærare avklaringar i forhold til arealbruk for naust/brygger, på overordna plannivå. Dette m.a. grunna eigarforhold, tilkomst, rettar, behov etc., jf. tidlegare vurderingar. Slike tiltak bør difor kunne vurderast særskilt gjennom ein dispensasjonsbehandling. Dette er lagt til grunn for gjeldande kommuneplan, der det m.a. er gitt særskilte føringar for storleik/utforming av naust. Vidare er det i kommuneplanen vist til at slike tiltak som hovudregel skal konsentrerast til t.d. eksisterande naustmiljø.

Vår samla vurdering er at omsynet til planen ikkje vert tilsidesett ved ein dispensasjon som omsøkt. Vi kan heller ikkje sjå at det i mottatt fråsegn/klage er vist til særskilte negative forhold, som bør tilleggast avgjerande vekt. Det vil vere svært uheldig dersom det ikkje skal kunne tilretteleggast for naust/bryggeløysingar, innanfor eit etablert naustmiljø, der behovet er knytt til stadbunden næring i samband med drift av eigen landbrukseigedom.

Konklusjon

Vi viser til tidlegare handsaming i FOR-sak 033/19 og vurderingane i saka. Vi ser ikkje at det i klagen er vist til nye moment som ikkje tidlegare er vurdert. Vignesvågen er i dag allereie utbygd med naust/brygger, og vi kan ikkje sjå at omsøkte tiltak kjem i større konflikt med dei omsyn føremål i plan eller byggeforbodet i strandsona er meint å ivareta. Omsøkte tiltak skal førast opp i tilknytning til eit etablert naust/bryggemiljø. Tiltaka skal tilhøyre landbrukseigedomar i nærleiken, og bruken er i større grad knytt til stadbunden næring. Vi kan vanskeleg sjå at det i dette området ikkje skal vere mogleg å tilrettelegge for tilfredstillande naust/bryggeløysingar, for landbrukseigedomar i aktiv drift. Det bør vektleggast i saka at kommunen gjennom åra har gitt mange dispensasjonar knytt til utbygging av større anlegg i strandsona. Dette gjeld både anlegga som ikkje er knytt til stadbunden næring og anlegg som er plassert i områder utan større inngrep.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Linda Skartveit	GBNR - 27/57	19/3108

Saksnr	Utval	Dato
050/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 27 BNR 57 - nytt kontorbygg - dispensasjon - Grieg Seafood Rogaland AS - Judaberg, Finnøy

Vedlegg

1. Oversiktskart, reguleringsplan
2. Situasjonkart. (L)(364304)
3. F situasjonkart
4. GNR 27 BNR 57 - dispensasjon - søknad om tillatelse til tiltak - kontorbygg - Grieg Seafood AS - Finnøy
5. B dispensasjonsøknad
6. E teikningar
7. GNR 27 BNR 57 - Søknad til uttale - dispensasjon frå reguleringsplan - kontorbygg - Grieg Seafood Rogaland AS - Judaberg, Finnøy
8. GNR 27 BNR 57 - dispensasjon frå reguleringsplan - nytt administrasjonsbygg - søknad til uttale - Grieg Seafood AS - Finnøy
9. GNR 27 BNR 57 - uttale - dispensasjon - kontorbygg - Grieg Seafood AS - Finnøy

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Søknad om rammeløyve for oppføring av nytt administrasjonsbygg på gnr. 27, bnr. 57, er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i pbl §20-1.

Kommunen gjer dispensasjon frå krav om bebyggelsesplan, rekkefølgekrav gang- og sykkelveg og krav til innvendig takhøgde 1. høgda.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Arbeidet kan ikkje starte før dykk har søkt om – og vi har gitt – igangsettingsløyve.
3. Dersom arbeidet ikkje er sett igong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

Finnøy 07.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Byggestadsadresse: Judaberg, Finnøy
Tiltakshavar: Grieg Seafood Rogaland AS
Ansvarleg søkjar: Skjærsund AS

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt administrasjonsbygg på gnr. 27, bnr. 57, Judaberg på Finnøy.

Gnr. 27, bnr. 57, ligg innanfor gjeldande reguleringsplan for Judaberg. Aktuell tomt for utbygging gjeld del av gnr. 27, bnr. 57, som ligg innanfor område K31. Arealet har ein storleik på om lag 1350 m². K31 er i gjeldande plan avsett til *Anna kombinert føremål; forretning/kontor/offentleg/bustad*. Finnøy kommune er pr. i dag heimelshavar for aktuelt areal, men det ligg føre vedtak om at arealet kan overskjøttast til Grieg Seafood Rogaland AS. Kommunen har samtykka til at Grieg Seafood Rogaland AS kan søkje om tiltak på eigedomen, på vilkår om at avtale mellom partane er inngått, før ev. oppstart av arbeid.

Eksisterande bustad på eigedomen skal rivast. Dette gjeld eit bygg med eit BYA på om lag 150 m². Søknad om riving vil bli handsama i eiga sak.

Nytt administrasjonsbygg skal nyttast som kontorbase for Grieg Seafood Rogaland AS. Bygget har eit BYA på 433 m², og skal førast opp i 3. høgder. 1. høgda skal tilretteleggast for overvaking og styring av sjøanlegga, 2. høgda inneheld kontor/møterom, mens 3. høgda inneheld kantine. 3. høgda går berre over delar av bygg. Avkjørsle til tomt vert frå fylkesveg, via kommunal veg, i tråd med gjeldande plan.

Det ligg føre søknad om dispensasjon frå følgjande:

- Krav om bebyggelsesplan
- Rekkefølgjekrav gang- og sykkelveg
- Innvendig takhøgde 1. høgda

Krav om bebyggelsesplan

Tomta er del av område K31, der gjeldande plan sett krav om utarbeiding av bebyggelsesplan for område K31 samla. Søkjar viser i si grunngjeving til at det tidlegare er gitt dispensasjon frå krav om bebyggelsesplan for utbygging av nabotomt, som er del av område K32.

Rekkefølgjekrav gang- og sykkelveg

Søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekravet er grunngjeve med at alternativ gang- og sykkeltrasé vil bli opparbeida gjennom det aktuelle området og inn til sentrum.

Innvendig takhøgde 1. høgda

Gjeldande plan sett krav om min. etasjehøgde på 4,2 m for etasje på bakkenivå. Omsøkt tiltak har ein konstruksjons-høgde på 3,87 m og himling med fri høgde på 3,3 m. Det er i grunngjevinga vist til at det ikkje er ønskjeleg at bygget får ein auke i høgda, utover omsøkt høgde på bygg. Dette vil få konsekvensar både i forhold til utsikt for bakanforliggande bygg, og inntrykk frå sjø. Det vil vidare vere ei stor vinning for miljøet og for brukarane av lokala, dersom det totale volumet for næringsareal som skal varmast opp og ventilerast kan reduserast med over 378 m³. Bygget er elles i tråd med føremål i gjeldande plan, samt føringar for høgde og grad av utnytting.

Saka er sendt på høyring. Følgjande uttalar ligg føre:

Fylkesmannen i Rogaland

«Det er positivt å legge til rette for kontorbygg i Judaberg sentrum, som også er i tråd med

regionalplan for Ryfylke. Kommuneplanen for Finnøy er under revidering, og er lagt ut på høyring. I høyringsforslaget er det lagt fram føresegn §3.2.5 om at førsteetasje på bygningar i sentrumsområde skal leggast til rette for publikumsretta verksemd med opne, aktive fasadar ut mot gateplan. Det er også lagt føringar om at det skal utarbeidast områderegulering for Judaberg sentrum.

Ut frå dette vil ein dispensasjon i den føreliggande saka kunne vanskeleggjer vidare planarbeid for området, og legge premissar for pågåande arbeid. I sentrumsområdet er det viktig å vurdere areala samla sett, for å sikre løysingar med optimalt bruk av areala. Dispensasjon frå plankrav og rekkefølgekravet vil gjere det lite forutsigbart for seinare tiltak innanfor området, og ein vil etter kvart kunne undergrave planar og intensjonar om samla planlegging og koordinert utbygging i området. Ein eventuell dispensasjon kan i tillegg medføre uheldig presedens for tilsvarende saker i Judaberg, og elles i kommunen.

Av omsyn til dette vil me **rå i frå** omsøkt dispensasjon, og gir råd om at saka vert handtert i vidare planarbeid som vist ovanfor.»

Rogaland fylkeskommune

«Med bakgrunn i det pågåande arbeidet med Judaberg som tettstad og kommende kommunedelssenter for Nye Stavanger, vurderer fylkesrådmannen at en dispensasjon frå plankravet vil undergrave hensikten med kravet. Videre vil en dispensasjon potensielt være et hinder for god og helhetlig utvikling av Judaberg sentrum. Fylkesrådmannen vil derfor **fraråde** at det gis dispensasjon fra plankravet.»

Vurdering

Iht. plan- og bygningslova §19-2 kan dispensasjon ikkje bli gitt dersom omsyna bak bestemminga det vert dispensert frå vert vesentleg sett til side. Vidare må fordelane vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Krav om bebyggelsesplan

K31 omfattar to kommunale eigedomar og har eit samla areal på 2978 m². Aktuell tomt for utbygging utgjer om lag 1350 m², og det ligg føre kommunalt vedtak om at Grieg Seafood Rogaland skal få overta dette arealet. Resterande del av K31 er ikkje utbygd.

Både Fylkesmannen i Rogaland og Fylkesrådmannen v/regionalplanavdelinga rår i frå omsøkt dispensasjon. Det vert i uttalanene som ligg føre m.a. vist til pågåande og framtidig planarbeid, arbeidet med utvikling av Judaberg sentrum og komande kommunedelssenter for Nye Stavanger.

Aktuell tomt ligg innanfor område K31 i gjeldande reguleringsplan for Judaberg. Gjeldande plan i området er lagt til grunn for mottatt søknad om dispensasjon. Vi kan ikkje sjå at det i høyringsforslaget til ny kommuneplan er føreslått endringar som får større konsekvensar i forhold til aktulete område eller omsøkt utbygging særskilt.

Kommunen har starta opp eit arbeid med endring av delar av gjeldande reguleringsplan. Hovudføremålet med denne planaendringa er å sjå på trafikkale løysingar inkl. sentrumområdet v/tidlegare kommunal kai. Område K31 ligg ikkje innanfor planavgrensinga som her er sett. Vi kan difor heller ikkje sjå at det er forhold knytt til denne planaendringa som vil få konsekvensar i forhold til område K31.

Omsøkt tiltak skal ivareta og sikre utvikling av arbeidsplassar knytt til etablert verksemd i området. Tilrettelegging og vidareutvikling av attraktive arbeidsplassar i sentrumområdet bør tilleggast vekt i saka, dersom ikkje særskilte forhold tilseier at utbygging bør avventast. Det må vidare leggast til grunn for vurderingane i saka at tiltaket gjeld utbygging innanfor ei enkelt tomt, der utbygging er planlagt i tråd med føremål i gjeldande plan. Planen gjer i tillegg føringar for storleik og utnytting av areal, og tilkomst er sikra. Søknaden som ligg føre viser detaljert utnytting av heile tomte, og vi kan

ikkje sjå at det i dette tilfellet er særskilte forhold som bør nærare avklarast gjennom ein detaljplan. Vi kan heller ikkje sjå at utbygging som omsøkt vil få konsekvensar i forhold til ei ev. seinare utbygging av resterande del av K31, eller at ein dispensasjon som omsøkt vil undergrave omsynet bak plankravet.

Rekkefølgekrav gang- og sykkelveg

Rekkefølgekrav gang- og sykkelveg gjeld opparbeiding av gang- og sykkelveg på austsida av fylkesvegen. Gang- og sykkelveg langs denne traseén går m.a. langs eigedomar som ligg innanfor områda K31 og K32. Det ligg i dag føre vedtak om dispensasjon frå same rekkefølgekrav, for utbygging av del av område K32 (Faa-brygge). Det vart lagt til grunn for denne saka at det ikkje vil vere behov for gang- og sykkelveg langs begge sidare av fylkesvegen, på aktuell strekning. Vidare vart det her vist til at kommunal veg på nedsida av fylkesvegen vil vere alternativ trasé for gåande/syklende.

Statens vegvesen har ikkje kome med uttale i saka, og vi legg difor til grunn for vurderingane at Statens vegvesen ikkje har merknadar til omsøkt dispensasjon frå rekkefølgekrav gang- og sykkelveg.

Nytt planforslag for deler av reguleringsplan for Judaberg er utarbeida i nær dialog med Statens vegvesen. Det er óg i dette planforslaget lagt til grunn at det ikkje vil vere behov for gang- og sykkelveg langs begge sider av fylkesvegen. Planforslaget er ikkje endeleg vedtatt, men dette er forhold som talar for ein dispensasjon frå rekkefølgekravet, som omsøkt.

Etasjehøgde

Krav til etasjehøgde for næringsareal er eit funksjonelt krav som er sett for å sikre attraktive lokalar til kontor og forretningsverksemd. Opne, aktive fasadar ut mot gateplan vil vere særleg viktig å ivareta ved publikumsretta verksemd.

I dette tilfellet ligg det føre konkrete planar for bruk av areala. Søkjar viser til at det ikkje vil vere behov for ekstra romhøgde, i forhold til verksemda det her skal tilretteleggast for. Dette er heller ikkje ei publikumsretta verksemd. Kommunen ser ikkje at det i dette tilfellet er forhold som tilseier at ytterlegare auke av romhøgda bør sikrast. Ein ytterlegare auke av romhøgda vil i tillegg føre til større ekstrakostnadar, både i samband med oppføring av bygg og vidare drift.

Ut over dette viser vi til at eit bygg som skal innehalde arbeidsplassar vil krevje at samtykke frå arbeidstilsynet ligg føre, før eit ev. igangsettingsløyve vert gitt. Arbeidstilsynet skal m.a. ta stilling til om romhøgder er i tråd med gjeldande krav i arbeidsforskrifta.

Naturmangfald og kulturminner

Det er ikkje registrert vesentlege miljøverdiar som tilseier ei ytterlegare vurdering etter prinsippa i Naturmangfaldslova §§ 8-12. Vi ser heller ikkje at det er registrert automatisk freda kulturminner i området.

Konklusjon

Kommunen viser til vurderingane i saka og finn grunnlag for å gje dispensasjon, som omsøkt, jf. §19-2 i pbl. Vi kan ikkje sjå at omsynet til planen vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon. Vidare er vår vurdering at det ligg føre ein overvekt av fordelar i saka.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Linda Skartveit	GBNR - 24/1	19/3110

Saksnr	Utval	Dato
051/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 24 BNR 1 - naust, brygge og servicebygg - dispensasjon - Jan Terje Vignes - Lausnesvegen 193, Finnøy

Vedlegg

1. Oversiktskart, kommuneplanen, gnr 24 bnr 1
2. D situasjonsplan A 1-1000
3. D situasjonsplan B 1-500
4. GNR 24 BNR 1 - søknad om tillatelse til tiltak - naust, servicebygg og brygge - dispensasjon - Lauvsnesvegen 193 - Jan Terje Vignes
5. A opplysninger om tiltakets ytre rammer
6. B dispensasjonssøknad
7. E teikning - Plan og Snitt
8. E teikning - Fasader
9. E teikning - WC & Badehus - Plan-Snitt og Fasade
10. F situasjonskart plassering av tiltak
11. Q opplysninger om omsøkt tiltak
12. E-post
13. GNR 24 BNR 1 - tileggsopplysninger for søknad om oppføring av naust, brygge og servicebygg - dispensasjon - Lauvsnesvegen 193 - Jan Terje Vignes

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Søknad om dispensasjon for oppføring av naust, brygge og servicebygg på gnr. 24, bnr. 1, vert avslått.

Vedtaket er heimla i gjeldande kommuneplan.

Finnøy 08.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Byggestadsadresse: Lausnesvegen 193
Tiltakshavar: Jan Terje Vignes

Ansvarleg søkjar: Ryfylke Betongservice AS

Det ligg føre søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust, brygge og servicebygg på gnr. 24, bnr. 1, Lausnesvågen på Finnøy.

Gnr. 24, bnr. 1, er ein større landbrukseigedom, der det m.a. vert drive større tomatproduksjon.

Naust

Naustet har eit BYA på 63 m² og eit BRA på 41 m², og skal førast opp på gamle nausttuffer som antas å vere fr  seint 1800/tidleg 1900-talet. Murane er tenkt restaurert og ny mur over terreng skal etablerast opp til gesims (tørr lødd tosidig mur). Jordgolv skal erstattast med skiferbelagt betonggolv. Utforming elles er i tråd med tradisjonelle naust.

Det er vist til at naustet prim ert er tiltenkt eige bruk, men naustet er  g tenkt nytta i samband med omvisningar og samlingar, knytt til næringa som vert drive på garden. Sti skal ryddast, for å sikre allmenn ferdsel.

Brygge

Eldre steinbrygge skal gjenoppbyggast og ny brygga vil få eit areal på 72 m², med ein bredde er 2,5 m og ei lengde på omlag 29 m. Delar av eldre steinbrygge ligg igjen i området i dag. Det er vist til at denne brygga har hatt tilsvarende lengde, og ein bredde på om lag 4 m. Dette betyr at nytt bryggeareal vil bli redusert med om lag 38 m², i forhold til tidlegare brygge i området.

Brygga vil gje moglegheiter for fortøying av båt, på begge sider. Bryggas innside er tenkt nytta til eige bruk, mens besøkande/allmenta kan nytte utsida til fortøying av båt.

Servicebygg

Servicebygget er tenkt nytta som toalett og omkleddingsrom m/dusj for bes knade, samt for gjester i samband med arrangement knytt til næringsverksemda. Det er samstundes vist til ønskje om å tilrettelegge slik at området vert attraktivt for sm barnsfamiliar m.fl. Bygget har eit BYA på 26 m² og eit BRA på 18,5 m².

Det er vist til at det tidlegare har st tt ein kraftstasjon i dette området. Rester av murar etter dette bygget skal nyttast og restaurerast, i samband med oppføring av nytt servicebygg. Det skal settast opp ein einssidig tørr lødd mur på utsida, i ein vidareføring av eksisterande murar over terreng.

Adkomst/parkering

Eksisterande landbruksveg og opparbeida/grusa område, om lag 100 m frå stranda, er tenkt nytta som tilkomst/parkering. Det er i tillegg etablert parkeringsplass ved vegkryss, om lag 300 m frå strand, samt ein større parkeringsplass i tilknytning til gartneri.

Dispensasjonssøknad

Tiltaka som skal førast opp ligg innanfor LNFR-område, kjerneområde landbruk, i gjeldande kommuneplan og innanfor 100-metersbeltet langs sj . Tiltaka krev dispensasjon frå føremål i plan og  1-8 i plan- og bygningslova. Det er i tillegg søkt om dispensasjon frå retningslinjene i kommuneplanen, når det gjeld storleik på naust.

Det er m.a. vist til følgjande grunngjeving:

- Naustet skal prim ert nyttast til eige bruk for lagring av fiskeredskap m.m. I tillegg skal naustet nyttast i samband med besøkande til familiebedrifta Lausnes Gartneri AS. Lausnes Gartneri har dei siste 10 åra hatt eit samarbeid med Ryfylke Livsgnist, der det vert

arrangert opplevelsesturar, foredrag, smaksturar m.m. Dette ønskjer ein å utvide og fornye ved å bygge opp naust/brygge.

- Ønskjer å oppgradere området for å kunne legge tilrette for at fleire skal kunna nytta dette, både allmenta og besøkande i samband med næringsverksemda.
- Stranda vert nytta av fleire, men det er ein utfordring at toalett manglar.
- Det skal ryddast/tilretteleggast for sti/trasé, for å sikre allmenn ferdsel langs sjøen mot Sjøbuneset.
- Prosjektet tek omsyn til og fremjer kulturminne i området, ved å fornye til dagens nytteverdi, både for garden og allmenta.
- Friluftsliv og landskap vert ivaretatt og vil bli meir tilgjengeleg for allmenta. Landbruksinteressene vil ikkje bli tilsidesett av dette.
- Naustet skal inngå i næringsverksemda og skal førast opp på gamle tufter. Storleik vil vera påkrav for å kunne kombinert bruken knytt til fiske/fritidsbruk og i samband med næringsdrifta.
- Eksisterande tufter gjer eit ytre mål på 7x9 m og 1 m veggtykkelse på deler av naust (steinmur). Utforming av bygg vil ivareta kulturmiljøet som er del av historien på garden.
- Servicebygget vil vere ein gjenreising av kraftstasjon og vil få ein annan nytteverdi enn datidens bruk.
- Lengden på brygga er naudsynt grunna djupneforhold.

Andre opplysningar

Det er i dag 4 andre/eksisterande naust/brygger på eigedomen. Eigarar/rettar til desse nausta gjeld gnr/bnr 23/1, 24/5, 24/2 og 24/12. Hovudbruket har pr i dag ikkje naust/brygge til eige bruk.

Vurdering

Det ligg føre søknad om dispensasjon frå føremål i plan, gjeldande arealbegrensingar for naust samt §1-8 i pbl. Iht. §19-2 i pbl kan dispensasjon ikkje bli gitt dersom omsyna bak bestemminga det vert dispensert frå vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Generelt - omsøkte tiltak

Det er i vedlagt dokumentasjon vist til eldre steinmurar, samt brygge/steinfylling i sjø. Dette er restar av tiltak som ikkje tidlegare er godkjent, men som m.a. kjem fram på eldre kartdata frå 1959/1977. Vi ser ikkje at erstatningsomsynet vil gjere seg gjeldande i denne saka. At eldre murar etc. vert nytta i samband med oppføring av nye tiltak er positivt. Omsøkte tiltak må likevel langt på veg sjåast på som nyoppføringar.

Naust

Føresegnene i gjeldande kommuneplan seier m.a. følgjande:

“Samla bruksareal eller bebygd areal for naust skal vera maks 30 m² for enkeltnaust på

enkelteigedom i byggeområde, med høve til å gjera unnatak ved behov knytt til stadbunden næring.”

Omsøkt naust har eit BYA på 63 m² og eit BRA på 41 m². Bygget skal først opp i tradisjonell nauststil, der det m.a. skal nyttast lødd stein. Dette er positivt. Større murar av lødd stein vil føre til ein auka i BYA. Dette har vore vektlagt i tidlegare dispensasjonssaker, der kommunen har godkjent naust med steinmur, med BYA utover 30 m².

Omsøkt naust har likevel eit BRA som er vesentleg større enn det føresegnene i kommuneplanen opnar for. Dette er m.a. grunngeve med at naustet, i tillegg til privat bruk, er tenkt nytta i samband med arrangerte turar knytt til næringsverksemda som vert drive på garden. Vi forstår det slik at det i dag ikkje vert drive eigen turistnæring på garden, men arrangerte turar i området er i samarbeid med og i regi av Ryfylke Livsgnist. Dette er viktige arrangement for turistnæringa i kommunen, og tiltak som betre kan tilrettelegge for slike arrangement er i utgangspunktet positivt. Det er i søknaden likevel vist til at omsøkt naust primært er tiltenkt eige bruk, der søknaden gjeld oppføring av bygg med bygningstypekode 245, *Naust/redskapshus for fiske*. Det ligg heller ikkje føre nærare opplysningar om omfanget etc. av ulike arrangement på garden, og i kva grad slike arrangement vil gjeld sjøretta aktivitetar som krev tilrettelegging i strandsona. Vi er difor usikre på i kva grad dette kan vektleggast i saka, i forhold til oppføring av naust med storleik utover arealgrensa sett i gjeldande kommuneplan.

Brygge

Omsøkt brygge har ein storleik på 72 m². Brygga skal nyttast i privat regi, men brygga skal i tillegg kunne nyttast av allmenta og ev. i samband med andre arrangement på garden.

Administrasjonen er positiv til at det vert tilrettelagt for tilfredstillande bryggeløysing for mindre båt til privat bruk, i tilknytning til eit ev. naust. Omsøkt brygge er likevel vesentleg større enn det som normalt vert opna for på ein enkelteigedom. At brygga skal kunne nyttast av allmenta er positivt, men det er uklart korleis dette skal kunne sikrast, ved oppføring av privat naust/brygge. Det kjem heller ikkje fram av søknaden i kva grad området vert nytta av allmenta i dag. Eigedomen ligg innanfor LNFR-området, kjerneområde landbruk, i gjeldande kommuneplan. Særskilt tilrettelegging innanfor strandsona, som sikrar tilgang for alle, bør i utgangspunktet skje i områder det dette er sikra gjennom føremål i plan og offentleg eigarskap/drift. Vi ser ikkje at tilrettelegging for allmenn bruk kan tilleggast vekt i saka, i forhold til oppføring av brygge med eit arela som omsøkt. Saka vil skape presedens.

Servicebygg

Det er vist til at servicebygget er tenkt nytta både i samband med arrangement og av andre besøknade/allmenta. Søknaden gjeld likevel ikkje oppføring av bygg til særskilt næringsføremål.

Når det gjeld tilrettelegging for allmenta viser vi til vurderingar under *Brygge*. Vi ser ikkje at det er forhold som tilseier at særskilt tilrettelegging for allmenta kan/bør sikrast på denne egedomen.

Administrasjonen ser at det i samband med arrangemenet kan vere behov for fasilitetar som toalett etc. Vi forstår det slik at det i dag er tilrettelagt for slike fasilitetar i samband med oppførte drivhus, men vi kan vanskeleg sjå at det er eit større behov for ytterlegare tilrettelegging for slike fasilitetar i strandsona. Søknaden gjeld ikkje oppføring av eit særskilt næringsbygg, og behov som vist til kan vanskeleg tilleggst avgjerande vekt i saka.

Plassering

Retningslinjene til kommuneplanen seier m.a. at naust/bryggjer som hovudregel bør konsentrerast til eksisterande naustmiljø, eller lokaliserast til område der det ligg til rette for fellesanlegg. Omsøkte tiltak skal først opp innerst i Lausnesvågen, der det i dag ikkje er andre inngrep/tiltak utover restane frå tidlegare bygg/brygge. Det er i dag 4 andre eksisterande naust/brygger i Lausnesvågen, der 2 av bygga ligg på nordsida av vågen og to på sørsida av vågen. Ev. nye tiltak knytt til privat bruk burde difor ideelt sett vore etablert i tilknytning til eksisterande naust på nordsida eller på sørsida av vågen. I denne saka må det likevel vektleggast at tiltaka í tillegg er tenkt nytta i samband med arrangement knytt til næringsverksemd, og av allmenta. Administrasjonen ser at det kan vere mindre aktuelt med ein samlokalisering av naust/brygger, dersom bruken i større grad skal knytast til næringsverksemd og tilrettelegging for allmenta.

Naturmangfald/kulturminner

Tiltaka er vurdert etter §§ 8-12 i naturmangfaldslova. Registreringar viser eit område for ålegras i sjø. Det er uklart om og ev. i kva omfang ålegras her er etablert. Ålegras er sensitive for skygge frå brygge/båtar, og ev. tiltak i sjø bør ikkje kome i konflikt med verdifulle område for naturmangfaldet. Dette er forhold som ev. må vurderast nærare i samband med ei ev. høyring.

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminner i området.

Konklusjon

Tilrettelegging for allmenta og tilrettelegging av naudsynte fasilitetar i tilknytning til arrangement er i utgangspunktet positivt. Det må likevel leggst til grunn for saka at

søknaden gjeld oppføring av naust/brygge og servicebygg, primært til privat bruk. Vi viser til vurderingane i saka og ser ikkje at det på denne eigedomen særskilt er forhold som talar for å opne for naust og brygge, med storleik som omsøkt. Vi ser heller ikkje eit større behov for etablering av servicebygg i strandsona. Vår vurdering er at omsøkte tiltak vil kome i konflikt med dei interesser føremål i plan og §1-8 i pbl er meint å ivareta. Vi ser heller ikkje at det i saka er ein overvekt av fordelar som talar for å gje dispensasjon.

Saka skal sendast på høyring dersom forvaltningsstyret finn grunnlag for å vurdere å gje dispensasjon.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Linda Skartveit	GBNR - 65/1	19/3364

Saksnr	Utval	Dato
052/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 65 BNR 1 - søknad om dispensasjon - oppføring av brygge og naust - Kyrkjøy - Henning Stokke - Sjernerøy

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. D situasjonsplan
3. GNR 65 BNR 1 - uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og naust - dispensasjon - brygge med naust - Kyrkjøy - Henning Stokke - Sjernerøy
4. GNR 65 BNR 1 - uttale - søknad om dispensasjon til naust og brygge - Kyrkjøy - Henning Stokke - Sjernerøy
5. 1-FINNØY KOMMUNE - GNR 65 BNR 1 - DISPENSASJON - BRYGGE MED NAUST -
6. Uttalelse fra Stavanger maritime museum
7. GNR 65 BNR 1 - befaring - dispensasjon - brygge med naust - Kyrkjøy - Henning Stokke - Sjernerøy
8. GNR 65 BNR 1 - vedrørende henvendelse om dispensasjon - brygge med naust - Kyrkjøy - Henning Stokke - Sjernerøy
9. GNR 65 BNR 1 - vedrørende vedtak - dispensasjon - brygge med naust - Kyrkjøy - Henning Stokke - Sjernerøy

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Søknad om dispensasjon og løyve til brygge, naust og parkeringsplass på gnr. 65, bnr. 1 vert avslått.

Vedtaket er heimla i gjeldande kommuneplan.

Finnøy 14.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Byggestadsadresse: Lundarvågen, Kyrkjøy, 4170 Sjernerøy
Tiltak: Naust, brygge, parkeringsplass
Tiltakshavar: Henning Stokke, Myrveien 36, 4025 Stavanger

Søknaden gjeld dispensasjon frå kommuneplan og byggeforbodet i strandsona, jf pbl. § 1-8, for oppføring av naust, brygge samt etablering av parkeringsplass, på eigedom gnr. 65, bnr. 1. Alle tiltaka ligg innanfor LNFR-område, som i tillegg er bandlagt etter lov om naturvern i kommuneplan (B12).

Opprinneleg søknad gjaldt naust på BRA 45 m2 og BYA på 50 m2, bryggeanlegg på om lag 55 m2 og parkeringsplass på 18 m2.

Eigedommen gnr. 65, bnr. 1 er ein landbrukseigedom på om lag 160 dekar. Tiltaka skal plasserast på teigen ved sjø som er på om lag 11 dekar. Det er ikkje naust på eigedommen frå før, men det er vist til restar av brygge på omsøkt plass.

Forvaltningsstyret gjorde følgjande vedtak i FOR sak 008/19, den 23.01.2019:
«Forvaltningsstyret i Finnøy vurderer å gi dispensasjon til brygge, naust og parkeringsplass på gnr. 65, bnr. 1. Då dette tiltaket vil kome under stadbunden næring meiner forvaltningsstyret det vil vere naturleg å gi dispensasjon for å drifte utmarka på garden. Søkjar viser til behov for å frakte mat, dyr, mineralar og anna naudsynt utstyr inn til arealet som dyra oppheld seg på. Søkjar har også redusert tiltaket etter dialog med administrasjonen. Naustet skal byggjast i gamal stil så det estetiske rundt vert tatt vare på. Det må avklarast om tiltaket vil krevje dispensasjon frå naturmangfaldslova §48, før eit ev. løyve etter plan- og bygningslova vert gitt.

Saka vert sendt på høyring».

Følgjande uttale frå uttaleinstansar ligg føre:

Fiskeridirektoratet region Sør

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til tiltaket, men gjer merksam på at arbeidet må utføres slik at det vert gjort minst mogleg skade på miljøet. Dei visar også til at masser frå ev. mudring skal takast på land eller dumpes på godkjent deponi.

Fylkesrådmannen, kulturavdelinga

Kulturavdelinga har ingen merknader, men gjer merksam på at ved oppdaging av funn skal arbeidet stansast og mynde varslast.

Stavanger maritime museum

Stavanger maritime museum (Smm) har vært på befaring og viser m.a. til følgjande:

«[.....] Smm anser tiltaket å være av en så beskjeden art at faren for en konflikt med kulturminner under vann er liten. Vi har derfor ingen anmerkninger til at tiltaket iverksettes».

Fylkesmannen i Rogaland

«Omsøkt tomt ligg i tilknytning til vernegrense for Lundarsøyla naturreservat. Etersom heile tiltaket er søkt plassert utanfor vernegrensa, vil ikkje saka krevje eigen handsaming og vedtak etter verneforskrifta. Me minner om at tiltak i tilknytning til verneområdet likevel må ta særleg omsyn, jf. også naturmangfaldlova § 49. Dette vert støtta ytterlegare av at området er registrert i rapporten «Vakre landskap i Rogaland», med nasjonal verdi.

Gjeldande kommuneplan § 1.8 fastslår maksimal storleik for naust på 30 m2 BYA, med tilhøyrande retningsliner om enkel utforming i lokal tradisjon, og at tiltaket skal ta omsyn til allmenta sin ferdselsrett.

Omsøkt naust skal vere 45 m2 BRA og BYA 50 m2. Ut i frå området sin karakter med nasjonalt og regionalt viktige landskap- og naturverdiar, vurderer Fylkesmannen at ein føresetnad for saka må vere at naustet får ein storleik og utforming i tråd med gjeldande plan. Vidare må det setjast vilkår

om at det skal vere eit enkelt naust som utelukkande har funksjon til oppbevaring for båt og tilhøyrande utstyr. Det er opplyst at brygga skal ha eit totalt areal på 55 m², og fundamentarast med pælar og tre-dekke. Det går ikkje fram om tiltak på tomta krev utfylling i sjø. Det må leggast til rette for ei enkel tilkomstbrygge i tre, som ikkje er større enn nødvendig.

Av omsyn til strandsone- og landskapsverdiar i området må brygga reduserast i areal, og det må setjast vilkår om at det ikkje er tillate med utfylling i sjø. Me minner også om at tiltak i sjø med peling krev eigen avklaring etter forureiningslova, jf. § 7.

*Fylkesmannen vil med dette **rå i frå** søknaden slik den no ligg føre. Naustet og brygga må reduserast i omfang for å unngå vesentleg konflikt med overordna plan, samt viktige natur-, strandsone- og landskapsverdiar i området. Me ber om oversending av vedtak i saka».*

På bakgrunn av uttale frå fylkesmannen har søkjar vald å redusere tiltaket.

Opprinneleg bryggeareal gjaldt trebrygge langs langsida av naust på 10 m², trebrygge i front av naust på 17 m² og brygge/pir ut i sjø på 28 m². Dette utgjer eit samla bryggeareal på 55 m². Samla bryggeareal er no redusert frå 55 m² til 35 m². Trebrygge langs nordsida av naustet er fjerna. Dette arealet utgjer 17 m². I tillegg er bredda på brygge/pir ut i sjø er redusert frå 2,5 til 2,2 m, noko som utgjer ein reduksjon på 3 m². Brygga i front av naustet skal framleis kunne heisast opp slik at båt kan trekkast inn i naustet. Brygge ut i sjø skal utførast i tre med pælar og vil ikkje krevje utfylling i sjø.

Det er føretatt mindre endringar på dimensjonen av konstruksjonen til naustet. Dette utgjer ein reduisering av areal på naust på 1 m² BYA, frå 50 m² til 49 m². BRA er uendra og 45 m². Utforming og høgd er uendra.

Fylkesmannen har kome med ny uttale, etter reduksjon av tiltak. Fylkesmannen har vist til at det er positivt at tiltaket er redusert og at reduseringa imøtekomme en del av merknadane frå tidlegare uttale. FM ber likevel søkjar, saman med kommunen, vurdere ytterlegare reduksjon/tilpassing av naustet.

Søkjar har i etterkant av mottatt uttale vore i dialog med kommunen for å sjå på moglegheiter for ytterlegare reduksjon/tilpassing av tiltaka, men har gitt tilbakemelding om at ein ønskjer at søknaden vert tatt opp til handsaming, utan ytterlegare reduksjon av storleik på tiltak. Søkjar visar til følgjande:

- Reduksjon av bryggeareal til 35 m². Tredekke/brygge på land vert fjerna. Bredda på brygge ut i sjø vert redusert frå 2,5 m til 2,2 m.
- BYA for naust vert redusert til under 50 m²
- Samla sett er dette ein betydeleg reduksjon, samstundes som brygga og naustets funksjon vert oppretthaldt.
- Naustet er redusert slik at båt framleis kan oppbevarast inne. Båten er naudsynt i forhold til gardsdrifta.
- Naustet passer inn i naustmiljø og landskapet, med bruk av miljøvennlege/kortreiste materiale.
- Gårdsdrifta krevjer tilgang til fungerande båt plass.

Storleik på parkeringsplass er ikkje redusert, og er om lag 18 m². Fylkesmannen har heller ingen særskilte merknadar til dette tiltaket.

Vurdering

Naust

Fylkesmannen viser i sin uttale til at storleik på naust bør reduserast i tråd med arealbegrensinga sett i kommuneplanen. Søkjar har i etterkant redusert arealet på naust med 1 m² BYA. Dette er ein

justering og av mindre betydning for saka. Vi forstår det slik at storleik på naust er planlagt ut frå storleik på båt, og ønskje om å kunne lagre båt innandørs. Administrasjonen ser at det i samband med drifta av garden vil vere behov for båt, for tilkomst til andre delar av eigedomen. Vi er difor positiv til tilrettelegging for tilfredstillande løysingar i forhold til dette. Vi kan likevel vanskeleg sjå at det er av avgjerande betydning for saka at det vert tilrettelagt for lagring av båt inne i naustet. Vi kan heller ikkje sjå at storleik på sjølve båten skal kunne tilleggast avgjerande vekt i forhold til storleik på naust, eller at det er vist til andre forhold som talar for at det på denne eigedomen bør kunne opnast for naust med storleik som omsøkt. Saka vil skape uheldig presedens. Vi er samd med fylkesmannen i at storleik på naust bør reduserast, i tråd med arealbegrensinga sett i kommuneplanen.

Brygge

Fylkesmannen har i sin uttale vist til at det bør leggast til rette for ei enkel tilkomstbrygge i tre, som ikkje er større enn nødvendig. Storleiken på brygga er redusert med 20 m², frå 55 til 35 m². Dette er positivt. Vår vurdering er at ei brygga som no omsøkt vil gje tilfredstillande løysingar i forhold til fortøyning og bruk av båt, i samband med stadbunden næring.

Når det gjeld uttale frå Fiskeridirektoratet vedr mudring så har søkjar opplyst at bryggeanlegget skal pælast og at det ikkje skal mudrast i området.

Naturmangfald

Omsøkt tiltak vert liggande i forlenging av konsentrert naust/bryggemiljø i kommuneplanen (spesialområde naust). Vi viser til tidlegare vurderingar i FOR-sak 008/19 og har ikkje særskilte merknadar til omsøkt plassering.

Omsøkte tiltak ligg innanfor LNFR-område i kommuneplanen, som i tillegg er bandlagt etter lov om naturvern; *B12 – Lundarsøyla, Kyrkjøy – Naturreservat/våtmarksområde, freda 1996*.

Fylkesmannen visar til at tiltaka ligg utanfor verneområde, og at tiltaka difor ikkje krev eiga handsaming og vedtak etter verneforskrifta. Fylkesmannen visar likevel til at tiltak i tilknytning til verneområdet må ta særleg omsyn, jf. m.a. naturmangfaldlova § 49. Området er òg registrert i rapporten «vakre landskap i Rogaland» med nasjonal verdi.

§ 49 i naturmangfaldlova:

«Kan virksomhet som trenger tillatelse etter annan lov, innvirke på verneverdiene i et verneområdet, skal hensyn til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår. For annen virksomhet gjelder aktsomhetsplikten etter § 6.»

Lundarsøyla naturreservat inneheld svært viktige viltområde, m.a. beite- oppvekst-, overvintrings- og/eller rasteområde for fleire fuglearter, som er trua eller på raudlista. Verneområdet inneheld òg fleire viktige naturtypar og områder, der det er viktig at straumforhold ut og inn av pollen ikkje vert endra. Det ligg vidare til rette for ålegras i dette området, utan at det er kartlagt funn av ålegras.

I forhold til søknaden som ligg føre så er det likevel ikkje forhold som tydar på at tiltaka vil ha direkte innverknad på naturmangfaldet, jf §§ 8-12, 49 naturmangfaldlova. Tiltaket vil heller ikkje hindre gjennomstøming i pollen, då brygga er planlagt på pålar.

Konklusjon

Kommunen viser til vurderingane i saka og ser ikkje at etablering av naust og brygge vil kome i nemneverdig konflikt med dei omsyn føremål i plan og byggeforbodet i strandsona er meint å ivareta. Administrasjonen viser til tidlegare vurderingar og uttale frå fylkesmannen og kan likevel ikkje sjå at det er vist til forhold som kan tilleggast avgjerande vekt i forhold til storleik på naust. Storleik på naust bør reduserast i tråd med arealbegrensinga sett i gjeldande kommuneplan. Bryggeanlegget er redusert i storleik, noko som er positivt. Bryggeanlegget er likevel tilpassa omsøkt naust, i tillegg er dette planlagt ut frå at båt skal kunne heisast opp i front av brygga.

Administrasjonen vil difor rå til at søknaden i sin heilhet, slik den no ligg føre, vert avslått.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Linda Skartveit	GBNR - 17/3	19/3109

Saksnr	Utval	Dato
053/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

GNR 17 BNR 3 - dispensasjon - bruksendring - kyllinghus til lagerbygg - Johan Vasstevit - Haråsvegen 232, Finnøy

Vedlegg

1. Oversiktskart, kommuneplanen
2. D situasjonskart
3. GNR 17 BNR 3 - dispensasjon - bruksendring - kyllinghus til lagerbygg - Haråsvegen 232 - Johan Vasstevit - Finnøy
4. E teikningar
5. GNR 17 BNR 3 - søknad om løyve til tiltak - bruksendring - dispensasjon - bruksendring - kyllinghus til lagerbygg - Haråsvegen 232 - Johan Vasstevit - Finnøy
6. GNR 17 BNR 3 - Søknad til uttale - bruksendring - driftsbygning til lager - Haråsvegen 232 - Johan Vasstevit
7. GNR 17 BNR 3 - uttale til søknad - dispensasjon - bruksendring - kyllinghus til lagerbygg - Haråsvegen 232 - Johan Vasstevit - Finnøy
8. 19_71920-2Uttale - Søknad om dispensasjon fra kommuneplan - Bruksendring - Gnr. 17 bnr. 3 - Haråsvegen 232 - Finnøy kommune - Tiltakshavar [Johan Vasstevit].pdf
9. GNR 17 BNR 3 - tilbakemelding etter høringsuttaler - dispensasjon - bruksendring - kyllinghus til lagerbygg - Haråsvegen 232 - Johan Vasstevit - Finnøy

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Søknad om fasadeendring av bygg og bruksendring frå kyllinghus til lagerbygg på gnr. 17, bnr. 3, er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §20-1.

Kommunen gjer dispensasjon frå føremål i gjeldande kommuneplan, jf. plan- og bygningslova (pbl) §1-8 og §19-2.

Vilkår for løyvet er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Dersom arbeidet ikkje vert sett igong innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.
3. Dispensasjonen gjeld for ein periode på fem år, frå vedtaket er fatta. Etter fem år må tiltakshavar søkje om forlenging av dispensasjonen, dersom bygget framleis skal kunne nyttast til lagerbygg.

Finnøy 08.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Byggestadsadresse: Haråsvegen 232, 4160 Finnøy
Tiltakshavar/søkjar: Johan Vasstveit

Det ligg føre søknad om bruksendring frå driftsbygning til lager på gnr. 17, bnr. 3, på Finnøy. Søknaden gjeld mellombels bruksendring i ein periode på 10 år.

Eksisterande driftsbygning har vore nytta til kyllinghus. Bygget er tenkt nytta til utleige, for lagring av utstyr. Bygget har eit areal på om lag 730 m² og er godt eigna til tørr lagring. Det skal ikkje gjerast endringar i bygget, bortsett frå mindre fasadeendring med innsett av fire nye vinduer og ny dør/port.

Det er i søknaden vist til at utleige av lagerplass er tenkt som ei tilleggsnæring til landbruket ev. dispensasjon frå LNF-føremålet. Det er søkt om endring frå bygningstypekode 241 (hus for dyr/landbruk/lager/silo) til bygningstypekode 239 (anna lagerbygning).

Det er vist til følgjande grunngjeving:

- Tiltakshavar har ikkje lenger leigeavtale for fjørfe. Matproduksjon er difor avvikla grunna stans i leveringa.
- Bygget er frå 1996 og er i god teknisk stand.
- Vidare drift er usikkert og utleige av bygg vert vurdert som ei god løysing i ein overgangsperiode.
- Utleige av bygg vil ikkje føre til ulemper i form av støv/støy.
- Trafikken vert om lag tilsvarende som ved bruk av bygget som kyllinghus.
- Bruksendring som omsøkt vil ikkje føre til endring av uteareal eller ny bruk av jord- eller arealressursar.
- Bruksendring som omsøkt vil ikkje setje til side dei omsyn LNF-området er meint å ivareta.

Saka er sendt på høyring.

Fylkesmannen i Rogaland

«Det er i søknaden vist til ønskje om utleige av lagerplass, men det er ikkje spesifisert til kva. Det blir vidare opplyst at trafikken ikkje vil auke i høve til tidlegare drift. Tiltakshavar har ikkje lenger leigeavtale for fjørfe og eigar vurderer at lager er ei god løysing i ein overgangsperiode. Driftsbygningen ligg sentralt i eit aktivt jordbruksområde, i slike områder er det viktig at det blir etablert publikumsretta eller trafikkintensive verksemder som kan kome i konflikt med landbruket. Bruk av driftsbygningar til passivt lagerbruk i ein avgrensa tidsperiode kan derimot være akseptabelt. Det må difor spesifiserast kva slag type lager bygningen skal fungera som.»

*Tiltakshavar søker om ein midlertidig dispensasjon i 10 år. Fylkesmannen meiner at det i utgangspunktet er ønskeleg at bygget får ein meir landbruksrelatert bruk. Dersom kommunen vurderer dispensasjon til bruksendring vil vi **rå i frå** ein så lang periode som omsøkt. Fylkesmannen tilrår derimot ei tidsavgrensing på tre år dersom kommunen vurderer midlertidig dispensasjon i saka,*

jf. etablert praksis i liknande saker. Kommunen kan slik få moglegheit til å gjere ei ny vurdering av saka på et seinare tidspunkt. Det er kanskje særleg aktuelt i denne saka ettersom fjørfeproduksjon er ein dynamisk bransje der det kan komme endringar i rammevilkåra.

Etter ei samla vurdering rår vi frå søknaden slik den ligg føre, men vi vil ikkje ha vesentlege merknadar om dispensasjonen gjeld for ein 3-års periode. Det er viktig at det kjem fram av vedtaket kva slags type lagerverksemd dispensasjonen opnar for.»

Statens vegvesen

«Ut frå trafikk på fylkesvegen og kryssforhold på stedet, vil lagervirksomheten ikkje ha vesentleg innvirkning på forannevnte. Tiltaket antas ikkje å berøre miljø eller planmessige forhold til riks- og/eller fylkesveg.»

Kommentarar frå ansvarleg søkjar/tiltakshavar

«Heilt konkret er det snakk om forskalingsutstyr og liknande produksjonsutstyr for eit bestemt firma som i periodar ikkje nyttast, og som då treng innomhus lagring. Det er og aktuelt å tilby innandørs lagring av båtar, bubilar og campingvogner – altså kapitalvarer som skal setjast vekk for ein lengre periode. Det er altså ikkje slik at her vert verken publikumsretta eller trafikkintensiv verksemd. Vi viser og til Statens Vegvesen si uttale, som er basert på rette føresetnader.

Kva gjeld tidsperspektivet er det slik at 10 år er omsøkt fordi det vil gje føreseielege rammevilkår, slik at avtalar kan inngåast med ein viss varighet. Ved ei midlertidig bruksendring reknar vi med at det er ein «enklare» affære å tilbakeføre bygget til fjørfedrift, og det er slik at dersom det vert mogleg å ta opp ein lønsam fjørfeproduksjon vil tiltakshavar sjølv sagt vurdere det sjølv om det mellombels er omdisponert til ei mindre lukrativ lagerverksemd. 10 år er difor eit tidsperspektiv som ikkje er til hinder for å gjenoppta fjørfeproduksjonen dersom det vert mogleg, samstundes som 10 år er påkravd for å kunne gje ordna vilkår for utleige. Vi ved difor om at søknaden vert behandla på dei vilkåra.»

Vurdering

Eigedomen ligg innanfor LNF-føremålet i kommuneplanen, innanfor kjerneområdet landbruk. Kommunen kan godkjenne endra bruk av bygning som tilleggsnæring til landbruket dersom dette t.d. gjeld ein mindre del av eksisterande bygning som skal nyttast til lager. I dette tilfellet skal heile bygget nyttast til lager for utleige. Omsøkt bruksendring vil krevje løyve iht. pbl §20-1, og vidare dispensasjon frå føremål i plan. Iht. plan- og bygningslova §19-2 kan dispensasjon ikkje bli gitt dersom omsyna bak bestemminga det vert dispensert frå vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Lagerbygning

Tiltakshavar har vist til behov for utleigeareal, for lagring av utstyr etc. Fylkesmannen har i sin uttale vist til at type lagerverksemd bør kome fram av vedtaket. Søknaden gjeld bruksendring til lagerbygning, og søkjar har presisert at lagerbygget i utgangspunktet er tenkt nytta til lagring av forskalingsutstyr/produksjonsutstyr. Bygget kan òg bli nytta til lagring av anna type utstyr, ev. båtlagring.

Tiltak som kan sikre vidare bruk av nyare driftsbygningar er i utgangspunktet positivt. Vi kan ikkje sjå at bruksendring til lager, som omsøkt, vil få større konsekvensar i forhold til dei omsyn LNF-føremålet skal ivareta.

Trafikkforhold

Når det gjeld trafikale forhold så er det i søknaden vist til at tiltenkt bruk av lagerbygg ikkje vil generere ein større trafikkauke. Bygningen ligg i nærleiken av avkjørsel/offentleg veg, og trafikk til/frå lagerbygg vil i utgangspunktet ikkje kome i større konflikt med sjølvne tunet eller drifta av garden elles. Statens vegvesen har heller ikkje vesentlege merknadar til tiltaket.

Tidsavgrensa dispensasjon

Mottatt søknaden gjeld bruksendring for ein periode på 10 år, mens fylkesmannen i sin uttale har vist til at ein ev. dispensasjon bør avgrensast til ein 3-års periode. Søkjar har gitt tilbakemelding om at han ønskjer å oppretthalde søknad om bruksendring for ein periode inntil 10 år.

Ein tidsavgrensa dispensasjon vil sikre at bygget kan tilbakeførast til eksisterande bruk, dersom det etter gitt periode ikkje lenger er aktuelt å nytte bygget til lager. Kommunen vil óg få høve til å vurdere tiltaket på ny etter ei tid, ved ein tidsavgrensa dispensasjon. Vår vurdering er likevel at 3 år er ein forholdsvis kort periode, som gjer liten forutsigbarheit i forhold til etablering av lager og ev. naudsynte avtalar knytta til dette.

Naturmangfald/kultur

Tiltaket vil ikkje føre til større endringar av bygget eller endra bruk utandørs. Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldet eller kulturminner.

Andre forhold

Eksisterande kyllinghus er eit nyare betongbygg i ei høgda, som no er tenkt nytta til lager. Vi ser ikkje grunnlag for å krevje ny ansvarsrett knytt til prosjektering av bygget, men gjer merksam på at tiltakshavar til ei kvar tid har ansvar for at gjeldande krav i plan- og bygningslova vert fulgt.

Konklusjon

Administrasjonen viser til vurderingane ovanfor og er positive til søknaden slik den ligg føre. Vi ser ikkje at ein bruksendring som omsøkt vil kome i nemneverdig konflikt med dei omsyn føremål i plan er meint å ivareta. Det ligg i tillegg føre ein overvekt av fordelar i saka.

Når det gjeld type lagerverksemd så ser vi at dette over tid kan variere noko, alt etter behov. Vi ser ikkje grunnlag for å presisere dette nærare gjennom ev. vilkår til dispensasjon, men gjer merksam på at bygget kun kan nyttas til lagring, som vist til i søknad. Ev. større endringar i forhold til bruken av bygget vil krevje eigen søknad om dispensasjon. Ev. endringar som genererer auke i trafikk vil i tillegg krevje eige løyve frå Statens vegvesen. Det vert vidare presisert at dispensasjonen som vert gitt gjeld for sjølve bygget. Ev. bruk av utvendige areal til lagringsplass er ikkje tillate, og vil krevje særskilt søknad om dispensasjon.

Når det gjeld tidsavgrensing for dispensasjonen så er vår vurdering at tidsavgrensinga bør kunne gis for ein lengre periode enn 3-år. På bakgrunn av uttale frå Fylkesmannen vil vi rå til at dispensasjon vert gitt for ein periode på inntil 5 år.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Siv Hansen	GBNR - 82/27	19/3707

Saksnr	Utval	Dato
054/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019
	Formannskapet	

GNR 82 BNR 27 - krav om dekning av saksomkostninger

Vedlegg

1. Merknad til forhåndsvarsel
2. GNR 82 BNR 27 - pålegg om riving av ulovleg oppført tiltak - terrasse/platting - Jone Heggheim - Måløy
3. GNR 82 BNR 27 - krav om saksomkostninger/erstatning - terrasse
4. GNR 82 BNR 27 - vedr krav om saksomkostninger/erstatning
5. GNR 82 BNR 27 - saksomkostninger - erstatning - terrasse

Forslag til vedtak frå rådmannen:

Det foreligger ikke grunnlag for erstatning. Krav avvises.

Finnøy 13.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Saksopplysningar

Advokat Netteland, representant for grunneier, har fremmet et erstatningskrav på kr. 55 937,50,- til kommunen. Det hevdes at Finnøy kommune har optrådt uaktsomt, og er erstatningspliktige etter skadeerstatningsloven § 2-1 og på grunnlag av det ulovfestede organansvar. Saken fremmes til politisk behandling etter ønske fra de folkevalgte.

I innledende sak foreligger det en ulik tolkning av regelverket mellom rådmannen og de folkevalgte. Av den grunn vil denne saken både belyse regelverk for erstatningsrett, samt regelverk for oppføring av tiltak. Påstander fra grunneiers representant, Advokat Netteland, vil og bli omtalt.

Vurdering

Kommunal og moderniseringsdepartementets (KMD) behandling

Advokat Netteland hevder at kommunen har optrådt uaktsomt da kommunen har handlet i strid med KMDs tolkning av regelverket. Det anføres at KMD i sin tidligere behandling av saken har fastsatt at terrassen/plattingen ikke er et søknadspliktig tiltak.

Rådmannens syn på saken er i tråd med KMD uttalelser. KMD vurdering kan ikke anvendes som grunnlag for påstander som fremsatt av advokat Netteland.

KMD behandlet spørsmålet om fritidsbolig kunne nektes ferdigattest da det var oppført terrasse/platting på eiendommen som ikke var omsøkt. KMD vurderte at terrassen/plattingen var et separat tiltak, og ikke en del av omsøkt fritidsbolig. Da det ikke var sammenheng mellom tiltakene kunne ikke ferdigattest nektes for fritidsbolig som var oppført i tråd med gitt tillatelse. KMD tok ikke stilling til om terrasse/platting var søknadspliktig eller om den var i strid med regelverket da terrasse/platting var et separat tiltak som måtte vurderes separat fra tidligere gitt tillatelse til fritidsbolig. Følgelig har ikke rådmannen handlet i strid med KMDs vurdering.

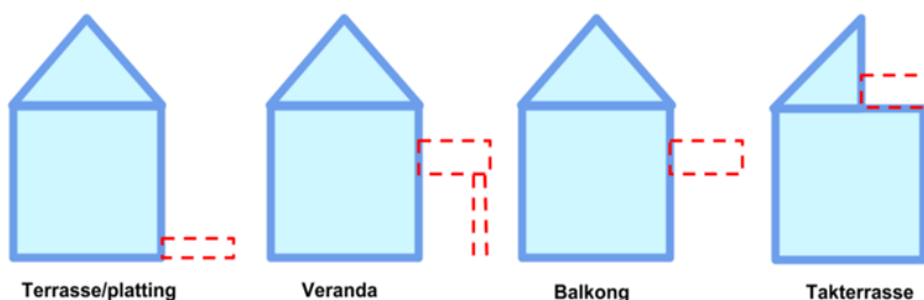
Definisjon terrasse/platting

Det er blitt hevdet at det er forskjell mellom en terrasse og en platting, og at det er ulike regler som regulerer terrasser og plattinger.

Direktoratet for Byggkvalitet har definert terrasse og platting på følgende vis:

«En terrasse eller platting er en utendørs gulvkonstruksjon på bakken, ofte med trapp til terrenget.»

Under er en illustrasjon av hentet fra Oslo kommune:



Terrasse/platting er en konstruksjon på bakkenivå som ikke er overbygd. Terrasse og platting reguleres av de samme regler, og tittel på konstruksjon er ikke av avgjørende betydning. Hvilke regler som gjelder for tiltaket er derimot avhengig av om tiltaket er høyere enn 0,5 m fra bakkenivå.

For terrasse/plattinger over 0,5 m over bakkenivå foreligger det som hovedregel søknadsplikt for tiltak. For terrasse/platting under 0,5 m over bakken er det bestridt at tiltak er søknadspliktig.

Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet en veileder til SAK 10. Under pkt. § 4-1 oppgis følgende om terrasse/platting (egen utheving):

*«Tiltak etter pbl. § 1-6 omfatter, i tillegg til tiltak som fremgår av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a til m, også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner". **Det innebærer at selv om oppføring av terrasser/utegulv eller lignende ikke anses som et tiltak etter pbl. § 20-1, må det regnes som et tiltak etter pbl. § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.***

Det må i hvert enkelt tilfelle foretas en konkret vurdering hvor terrasse/utegulv vurderes opp mot arealformål, planbestemmelser og eventuelle hensynssoner. Dersom terrassen medfører endret bruk i strid med arealformål mv., er terrassen et tiltak etter pbl. § 1-6 som krever dispensasjon for å kunne bygges.

Anses oppføring av terrasse som tiltak etter pbl. § 1-6, omfattes det også av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.»

Det henvises videre til utdrag fra 11.11.2014 i sak 14/6352-3 fra KMD (egen utheving):

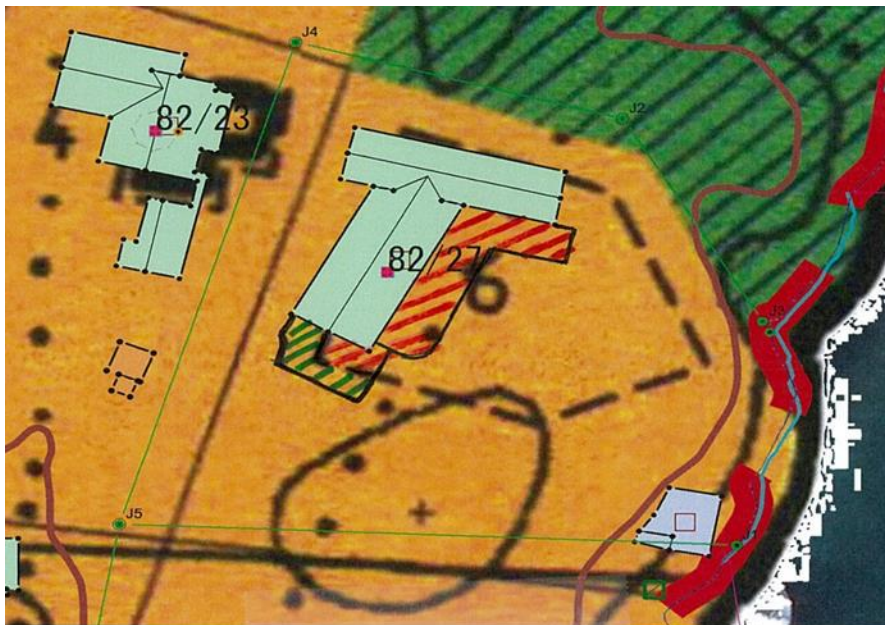
«Paragraf 20-1 gir også en uttømmende oppstilling av hvilke tiltak som skal følge saksbehandlingsreglene og oppfylle de materielle kravene i byggesaksbestemmelsene. Det vil si at det kun er terrasser/plattinger som omfattes av pbl. § 20-1 første ledd som er underlagt de materielle kravene i bygningslovgivningen, herunder avstandskrav. Som det fremgår av brev 23. mai 2013 til Fylkesmannen i Rogaland, er terrasser/plattinger med høyde under 0,5 m over ferdig planert terreng ikke omfattet av pbl. § 20-1 første ledd. Det vil si at disse terrassene/plattingene heller ikke er omfattet av pbl. § 1-6 første ledd første punktum der arealformålet er bebyggelse.

I pbl. § 1-6 første ledd andre punktum utvides tiltaksbegrepet i forhold til første ledd. Her går det frem av ordlyden at også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner" skal anses som tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette betyr at selv om en terrasse/platting med høyde under 0,5 m over ferdig planert terreng i utgangspunktet ikke anses som et tiltak i lovens forstand, kan en slik terrasse/platting være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Dersom en slik terrasse/platting er i strid med arealplan etter andre punktum, innebærer dette at tiltaket omfattes av planens rettsvirkninger, jf. pbl §§ 11-6 og 12-4. Dette innebærer at det ikke er adgang til å sette i gang nye tiltak i strid med planen.»

Oppsummert må en terrasse/platting vurderes opp mot arealformål, planbestemmelser og ev. hensynssoner. Selv om en terrasse/platting som hovedregel ikke vil være søknadspliktig, vil en terrasse/platting som er i strid med arealformål, planbestemmelser eller ev. hensynssoner være et tiltak etter pbl. § 1-6 som er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Aktuell sak

I gjeldende sak er terrasse/platting oppført utenfor byggegrense, og i strid med størrelsesbegrensning i plan. Oppført terrasse ligger på bakkeplan og har et totalareal på ca. 84 m². Terrassen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.



Terrasseareal - innanfor byggegrenser i plan - 67 m².



Terrasseareal – utanfor byggegrenser i plan – 17 m².

Byggegrenser

Advokat Netteland henviser til at det ikke er adgang til å sette størrelsesbegrensning for terrasse/platting i reguleringsplan da begrensingen ikke er saklig begrunnet.

Regulert byggeområde ligger i strandsonen, og utbygging av området skal begrenses i henhold til tillatte størrelser for å unngå en ubegrenset nedbygging av strandsonen. Ved en tolkning som legges til grunn av advokat Netteland vil en i ytterste konsekvens kunne dekke hele eiendommen helt ned til sjøen med terrasse/platting. Størrelsesbegrensningene er tatt inn av hensyn til strandsonen som er et viktig og vernet naturområde. Det foreligger således et saklig behov for begrensingen.

Oppført terrasse/platting er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens pkt. 3.2.5, eventuelt en planendring

Oppført terrasse/platting er videre i strid med regulert byggegrense.

I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er det fastsatt en byggegrense. Lovens hovedregel er fraveket innenfor byggegrense, og tiltak som er i tråd med plan kan tillates oppført innenfor byggegrense. Det er ikke gitt åpning i reguleringsbestemmelsene for at tiltak kan oppføres utenfor byggegrense. Selv om området er planavklart, så er tillatt byggeområde begrenset til område innenfor regulert byggegrense. Alle tiltak plassert utenfor byggegrense vil således rammes av byggeforbudet etter § 1-8, inkludert terrasse/platting.

Terrasse/platting plassert utenfor byggegrense er avhengig av søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan og pbl. § 1-8, eventuelt en planendring.

Tiltak er korrekt vurdert som avhengig av dispensasjon fra plan og strandsonevernet. Tolkning av regelverk fra direktorat, KMD, Fylkesmenn og øvrige kommuner er i samsvar med rådmannens tolkning. Rådmannen har ikke opptrådt uaktsomt i saken da det er handlet i tråd med regelverket.

Forvaltningsstyret gjorde følgende prosessuell beslutning i møte av 20.03.2019 :

«FOR ser ikkje at platting på bakken i dette tilfellet er eit søknadspliktig tiltak og difor ikkje i strid med arealformål, plan-bestemmelser eller hensynsoner, heller ikkje kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan. Platting på bakke fører heller ikkje til endra bruk i strid med arealformål.

*Uttale frå Fylkesmannen i Rogaland 23.02.2018 etter KMD sitt svar i saka:
Kommunal- og moderniseringsdepartementet har kome til at terrassen/plattinga ikkje er ein del av det tiltaket som løyvet tek stilling til. Departementet syner til at det ikkje er sett vilkår i løyvet om at platting ikkje skal førast opp, og at den heller ikkje er ei søknadspliktig endring av tiltaket. På denne bakgrunn finn departementet at ferdigattest for fritidsbustaden ikkje kan nektast.*

I brev frå KMD av 27.05.2014 vedrørande terrasser og plattinger - størrelsesbegrensninger i arealplan står det m.a.:

*Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd og kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. (...)
Kommunene kan derimot ikke ha en generell bestemmelse i arealplan som innskrenker terrasser og plattingers størrelse. En ev. slik bestemmelse kan ikke anses for gyldig.*

Forvaltningsstyret viser elles til Departementets vedtak i sak om omgjerding av vedtak frå Fylkesmannen i Rogaland som stadfester Finnøy kommune sitt avslag på ferdigattest datert 09.02.2018.

Pålegg om riving av terrasse/platting på gnr. 82 bnr. 27, vert avslutta.»

Etter rådmannens vurdering er der ikke åpning for å tolke regelverket slik forvaltningsstyret har gjort i saken da tiltaket bryter både vedtatt reguleringsplan og plan- og bygningsloven. Forvaltningsstyret har etter rådmannens vurdering lagt til grunn en feil tolkning av regelverket, og foretatt en ugyldig beslutning. Det må vurderes om kommunen kan bli erstatningsansvarlig på bakgrunn av denne feilen.

For et erstatningsansvar skal foreligge må kommunen ha handlet uforsvarlig, og den uforsvarlige handling må ha påført en annen en skade. I gjeldende tilfelle kan ikke rådmannen se er årsakssammenheng mellom feil og økonomisk tap da feil gjort av forvaltningsstyret ikke har ledet til økonomisk tap. Det foreligger ikke grunnlag for erstatning, og krav avvises.

Konklusjon

Det foreligger ikke grunnlag for erstatning. Krav avvises.

Saksframlegg

Sakshandsamar	Arkiv	JournalpostID
Linda Christine Olsen	K1 - 140	19/3742

Saksnr	Utval	Dato
055/19	Forvaltningsstyret	21.05.2019

Høyring av kommuneplan for Finnøy kommune 2019-2029 - vurdering av høyringsinnspel

Vedlegg

1. Vedlegg 1- Fylkesmannen i Rogaland
2. Vedlegg 2 - Rogaland Fylkeskommune
3. Vedlegg 3 - Riksantikvaren
4. Vedlegg 4 - Stavanger maritime museum
5. Vedlegg 5 - Statens Vegvesen
6. Vedlegg 6 - Forsvarsbygg
7. Vedlegg 7 - Kystverket
8. Vedlegg 8 - Direktoratet for naturforvaltning
9. Vedlegg 9 - Fiskeridirektoratet
10. Vedlegg 10 - Næringsforeningen
11. Vedlegg 11 - Fiskarlaget Vest
12. Vedlegg 12 - Lyse Elnett AS
13. Vedlegg 13 - Syklistenes Landsforbund
14. Vedlegg 14 - Byre Hytteforening
15. Vedlegg 15 - Underskriftskampanje bompenger Finnfast
16. Vedlegg 16 - Private innspel

Forslag til vedtak frå rådmannen:

1. Forvaltningsstyret tar til orientering høyringsinnspel til ny kommuneplan for Finnøy 2019-2029 - arealdelen, og ber om at rådmannen sine tilrådingar til justering og endring av planen vert tatt inn i reviderte plandokument og lagt på begrensa høyring sommaren 2019.
2. **Øyfastprosjektet** skal visast tydeleg som eit framtidig vegprosjekt i ny kommuneplan. Motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og kulturminnestyresmaktene vedr. Øyfast vert delvis imøtekomme for deler av vegtraseen. Faglege råd frå Statens Vegvesen og Kystverket tas til orientering. Forvaltningsstyret sluttar seg til rådmannen sitt forslag om å legge alternativ B for Øyfast inn i plankart på begrensa høyring sommaren 2019. Motsegn frå Fylkesmannen og Fylkeskommunen tas til mekling for å avklare om deler av traseen kan visast som vegtrase i plankartet.

3. Forvaltningsstyret viser til motsegn frå Rogaland Fylkeskommune til **innspel 4 Bjergøy**, Sjernarøyane med bakgrunn i jordvern og kulturminnevern til etterretning, og tar innspelet ut av planforslaget.
4. Forvaltningsstyret viser til uttale, faglege råd og motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune til områda i **innspel 7 og 8 Bjergøy** Sjernarøyane. Motsegn vert ikkje akseptert og tas til mekling.
5. Forvaltningsstyret viser til fagleg råd og motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland til **innspel 9 og 10 Bjergøy** Sjernarøyane. Fagleg råd om å redusere arealet i innspel 9 og motsegn til innspel 10 tas til etterretning.
6. Forvaltningsstyret viser til uttale og motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune til område for næring-/kombinert formål i **innspel 31 og 44 på Finnøy**. Motsegn vert ikkje akseptert og tas til mekling.
7. Forvaltningsstyret tar motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune til områda i **innspel 32 på Finnøy** med bakgrunn i strandsonevern, friluftsliv, landbruk og landskap til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.
8. Forvaltningsstyret tar motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune til bustadområda i **innspel 33, 43 og 49 på Finnøy** med bakgrunn i jordvern til etterretning og tar innspela ut av planforslaget.
9. Forvaltningsstyret tar Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune si motsegn vedr. område for kombinert formål i **innspel 38 på Finnøy** til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.
10. Forvaltningsstyret viser til motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune til bustadområde i **innspel 39 på Finnøy**. Motsegn vert ikkje akseptert og tas til mekling.
11. Forvaltningsstyret tar motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland til **innspel 41** Næringsområde for Finnøy Betong til etterretning. Areal vist i ny kommuneplan vert justert i tråd med gitte dispensasjonar. Det vert tatt endeleg stilling til arealdisponering i samband med vedtak av ny reguleringsplan.
12. Forvaltningsstyret viser til faglege råd frå Fylkesmannen i Rogaland til **innspel 56 og 57 på Halsnøy**. Råda tas ikkje til følgje og ein beheld arealformålet slik det er vist i planforslaget.
13. Forvaltningsstyret viser til fagleg råd og motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland til **innspel 59 på Halsnøy**. Fagleg råd om å ta heile området ut av planen vert ikkje tatt til følgje. Motsegn til å vise gbnr. 86/9 til utbyggingsformål tas til følgje. Plankart vert justert slik at utbyggingsformål berre viser på gbnr. 86/2.
14. Forvaltningsstyret viser til motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland til **innspel 53 og innspel 63 på Halsnøy**. Motsegn vert tatt til følgje og områda får det arealformålet dei har i gjeldande kommuneplan. Eventuell endring av arealformål og føresegnar for desse reiseliv-/hytteområda vert vurdert nærare i samband med neste revisjon av kommuneplanen. Fagleg råd til innspel 53 frå fylkeskommunen om å avklare kulturminne gjennom reguleringsplan vert tatt til følgje.

15. Forvaltningsstyret viser til uttale og motsegn frå Rogaland Fylkeskommune til **innspel 71 Helgøy**, Sjernarøyane. Motsegn vert ikkje akseptert og tas til mekling.
16. Forvaltningsstyret viser til motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland til **innspel 74, Kyrkjøy**, Sjernarøyane med endring frå reiselivsanlegg til fritidsbustadar. Motsegn tas til etterretning og området vert tilbakeført til reiselivsanlegg i kommuneplanen. Justering av arealformål og føresegner vert vurdert nærare i samband med neste revisjon av kommuneplanen.
17. Forvaltningsstyret viser til motsegn frå Rogaland Fylkeskommune til område **91 Nord Talgje og** motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland til **innspel 87-92**. Motsegn vert ikkje akseptert og tas til mekling for å avklare endeleg avgrensing av innspela samla. Administrativ motsegn frå fylkeskommunen vedr. plankrav vert tatt til følge.
18. Forvaltningsstyret viser til motsegn frå Rogaland Fylkeskommune til utviding av bustadområde i **innspel 103 sør Talgje** til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.
19. Forvaltningsstyret tar motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune til **innspel 111 Kyrkjøy**, Sjernarøyane med bakgrunn i jordvern til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.
20. Forvaltningsstyret tar fylkesmannen si motsegn ved ROS-analyse til etterretning og ber administrasjonen forbetre dokumentet og legge det fram for fylkesmannen til godkjenning.
21. Motsegn til Brennevinsgrunnen, A13 Dyrholmen, A14 Norheimsøyna, A8 Aktatveit og Eidsnes Ombo (innspel 97) frå fylkesmannen i Rogaland vert tatt til mekling for å avklare arealavgrensinga i kommuneplanen. Område A21 Skarabergvågen (tidl lokalitet 21436) vert tatt ut av kommuneplanen då lokaliteten er sletta, og då det føreligg motsegn frå fylkesmannen. Faglege råd frå fylkesmannen og Fiskeridirektoratet til arealbruk og føresegner for sjøområda vert vurdert nærare ved revisjon av plandokumenta.
22. Motsegn frå Forsvarsbygg med grunnlag i forskrift om militære forbodsområde innan Sjøforsvaret vert tatt til mekling for å avklare innhald i føresegner og i kva grad eksisterande verksemder sin arealbruk kan visast i plankartet.
23. Forvaltningsstyret tar faglege råd frå Kystverket om å teikne biled vest av Finnøy inn i plankartet og faglege råd om endring til fleirbruksområde for utvida område ved Kjerringå og Nautvik til følge. Fagleg råd om endring av fiskeområde vert vurdert nærare ved neste kommune-planrullering. Fagleg råd om omsynssone heller enn vegtrase for Øyfast tas delvis til følge.
24. Rogaland Fylkeskommune sine faglege råd om å opprette **omsynssone for bevaring av kulturmiljø** for innspel 7-8 Aubøssund, innspel 32 Nordbøvågen og innspel 86 Hidlesundet vert ikkje prioritert i denne planrulleringa. Eventuell omsynssone for områda vert vurdert nærare i samband med ny arealdel og ny kulturminneplan for nye Stavanger. Faglege råd frå fylkeskommunen om å bandlegge Bethel på Judaberg for framtidig freding etter lov om kulturminne vert vurdert nærare i samband med nye arealplanar og ny kulturminneplan. Faglege råd frå fylkeskommunen om rett kartfesting av freda nausttuft id 34220 ved Talgje ferjekai (innspel 108) vert tatt til følge.
25. Direktoratet for naturforvaltning sine merknader og forslag til justering av føresegner vert

tatt til følge.

26. Fiskeridirektoratet, Fiskarlaget Vest, Lyse Elnett AS, Næringsforeningen, Syklistenes Landsforbund og Byre Vel sine merknader vert tatt til orientering.

27. Innspel og merknader frå private vert tatt til orientering. Forvaltningsstyret sluttar seg til rådmannen sitt forslag om å avvise nye private innspel til arealdelen.

28. Forvaltningsstyret sluttar seg til rådmannen sitt forslag om å justere kommuneplanens føresegner, jf. faglege råd og uttale frå Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune m.fl.

Finnøy 13.05.2019

Karin Dokken Austvik
rådmann

Bakgrunn for saka :

Det vert vist til tidlegare politiske saker om kommuneplanens arealdel 2019-2029 og utlegging av planen til høyring og offentleg ettersyn frå 12.3 til 26.4.2019.

Det har kome mange høyringsuttaler til planen frå regionale styresmakter, organisasjonar, verksemdar og private. Uttale frå regionale styresmakter og organisasjonar m.m. er lagt ved saka. Oversikt og uttaler frå private er vist i vedlegg 16.

Det føreligg mange motsegner og faglege råd frå statlege og regionale myndigheiter. Innhaldet i desse er kort oppsummert med rådmannen sine merknader og vurderingar i saksutgreiinga. Det same gjeld innspela frå organisasjonar og private.

Rådmannen legg med dette fram sak om vurdering av høyringsinnspel slik at forvaltningsstyret kan ta stilling til kva merknader som skal tas med til følge og innarbeidast i endeleg kommuneplan. Vidare kva motsegner ein vil ta til drøfting og mekling med statlege og regionale styresmakter.

Omfanget av merknader og motsegner er mange og det er behov for endringar i plandokumenta. Dette gjer at ein bør legge planen på ei begrensa høyring sommaren 2019.

Med kommuneval i september og kommunesamanslåing frå 1.1.2020 har Finnøy kommune kort tid til å vedta kommuneplanens arealdel. For å komme i mål med planarbeidet med vedtak i kommunestyret 30.9.2019 bør ein prioritere og avgrense omfanget av saker ein tar til mekling med regionale styresmakter. Utvalet kan eventuelt peike mot neste kommuneplanrullering i saker som treng lengre tid, og foreslå at tema og enkeltsaker vert vurdert nærare i neste kommuneplanrullering.

Innspel frå nasjonale og regionale styresmakter

[Fylkesmannen i Rogaland](#)

Vedlagte uttale frå fylkesmannen inneheld motsegn til Øyfast, 2 oppdrettsområde, 18 arealinnspel på land og ROS-analyse. Det vert gitt mange merknader og faglege råd til føresegner og retningslinjer,

og motsegn til §2.1.4 og §2.1.6 i føresegnene.

Fylkesmannen skriv i si uttale at det er gjort eit godt arbeid med kommuneplanen for å fremje utvikling i alle delar av kommunen. Dei peikar på utfordringa med at det er store utbyggingsreserve i gjeldande kommuneplan, samtidig som ein vil ta inn nye arealinnspele utan å ta ut gamle område som ikkje er realisert. Når det gjeld reiseliv tilrådest det å legge ein overordna strategi for å sikre gode område til føremålet.

Motsegn til mangelfull ROS-analyse og fagleg råd om auka kotehøgde for stormflo

Fylkeskommunen kommenterer konsekvensutgreiing og ROS analyse der ein har slått saman og vurdert område for område, og meiner ein burde gjort detaljerte vurderingar for kvart innspel. Dei peikar på at der det er registrert fare må det stillast konkrete krav om tiltak for å begrense risiko i føresegnene. Dei meiner klimaendringane sin effekt på ulike tema ikkje er vist i tilstrekkeleg grad i ROS-analyse, og har med bakgrunn i dette motsegn grunna mangelfull ROS. Dei gir fagleg råd om å auke kotehøgda for stormflo og meiner 3 meter ikkje er høgt nok med tanke på havnivåstigning.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Arbeidsgruppa som har laga konsekvensutgreiinga og ROS analysa vil sjå nærare på dette. Ein vurderer å justerer føresegnene og revidere ROS-analyse slik at klima-endringane sine konsekvensar kjem tydelegare fram. Reviderte føresegner og ROS-analyse vil bli sendt fylkesmannen for godkjenning og kommentarar, og blir lagt på begrensa høyring sommaren 2019.

Motsegn, faglege råd og merknader til arealinnspele på land

Innspele 17: Fagleg råd turveg Judaberg-Reilstad

Fylkesmannen har fagleg råd når det gjeld innspel 17 turveg Judaberg- Reilstad og føresegn § 3.9 pkt. 8, og meiner føresegna bør supplerast med: «Ved vurdering av trase skal det også takast omsyn til naturinteresser. Ved kryssing av bekk må traseen med føresegner i detaljreguleringa sikre vassdragsverdiar og kantsone».

Rådmannen sine merknader og tilråding: Føresegnene vert supplert slik fylkesmannen foreslår.

Innspele 31: Motsegn - kombinert område bustad og næring, Steinnes, gbnr. 12/11 og 13.

Fylkesmannen har motsegn då arealet ligg i kjerneområde landbruk, på eit bruk som allereie har fleirbruksområde, mellom anna kolonihagehytter/reiselivsbygg, fritidsbustadar og anna næring. Dei er i mot fortetting med fleire bustadhus og næring som ikkje har samanheng med gardsdrifta.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Bakgrunnen for arealendringa er at Finnøy VVS treng å utvide sine lagerlokale. Verksemda har butikk på Judaberg og har allereie lagerbygg på eigedommen. I samband med at anna næring var etablert på garden vart jordbruksareal seld som tilleggsjord til nabobønder. Rådmannen tilrår arealendringa og at ein tar motsegn til mekling.

Innspele 32: Motsegn til fritidsbustadar og småbåthamn med tilhøyrande anlegg, Nordbø.

Fylkesmannen meiner tiltaket vil bryte opp landskapet, og viser til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona der Finnøy er i kategori 2 (kommunar med stort arealpress).

Det bør prioriterast løysningar som kan betre eksisterande situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Fylkesmannen viser til ledig kapasitet i eks. hytteområde, og at tiltaket vil bety bygging på fulldyrka jord og innmarksbeite.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen tilrår at ein tar motsegna til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 33: Motsegn til kombinert bustad, næring, forretning og kontor på Reilstad.

Fylkesmannen viser til at det i 2017 blei søkt om dispensasjon til frådelling på same gards- og bruksnummer som fylkesmannen rådde i frå, og som fekk avslag i kommunen. Fylkesmannen meiner bustadområde vil gje ei uheldig fragmentering av landbruksområde og bygge ned innmarksbeite.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 38: Motsegn - kombinert område bustad og næring, Kvame.

Fylkesmannen har motsegn då arealet som vart frådelt i samband med bruksrasjonalisering i 2014 er omkransa av fulldyrka jord og innmarksbeite, og ny næring vil gje ei fragmentering av landbruksområdet.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Det er i dag stall på eigedommen og eigar ber om endra formål for å drive lett næring. Stall kan drivast innanfor LNF føremålet. Rådmannen tilrår at ein tar motsegna til følgje og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 39: Motsegn – husklynge på Steinnes, gbnr. 12/7 og 38.

Fylkesmannen viser til søknad om erstatningshus tidlegare i 2019 som dei frårådde, men ikkje påklaga av erstatningsomsyn. Dei meiner det er uheldig å oppføre bustadhus som ikkje har tilknytning til landbruksdrifta, og at fortetting vil gje ei fragmentering av landbruksområdet og fleire tiltak i opne landskapsrom.

Rådmannens merknader: Eigedommane som er frådelt frå gardsbruk ligg sentralt nær hamn og andre bygde område på Steinnes, og er stor nok til fleire bustadhus. Alternativet til fleire bustadhus er at areala blir brukt som ein stor hage. Rådmannen tilrår arealendringa og at ein tar motsegn til mekling.

Innspel 41: Motsegn – næringsområde Finnøy Betong.

Fylkesmannen viser til at Finnøy Betong er ei etablert og vellukka bedrift men då arealet som er lagt inn i kommuneplanen er større enn det den midlertidige dispensasjonssaka i 2016 gir rom for, og fylkesmannen enda ikkje har fått forslag til reguleringsplan på høyring, har dei motsegn til omfanget av arealformål lagt inn i kommuneplanen.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Det arealet som er foreslått i kommuneplanen er avgrensinga i varsla oppstart av reguleringsplan for verksemda. Privat reguleringsforslag er ikkje levert kommunen til behandling, og ein har derfor ikkje hatt grunnlag for å justere kommuneplanen i tråd med eit konkret planforslaget. Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til følgje, og justerer næringsområde slik at det blir meir i tråd med areal avsett i dispensasjonssak og førebels forslag til reguleringsplan.

Innspel 43, 44 og 49: Motsegn – 2 bustadområde og næringsområde Nåådå.

Fylkesmannen tilrår at ein regulerer innspela samla, men har motsegn med bakgrunn i konflikt med nasjonale jordvernomsyn, landbruk og omsyn til samordna areal- og transportplanlegging. Det vert vist til at det er lite behov for bustadtomter på Finnøy og at fortetting i Judaberg bør prioriterast framfor spreidd bustadbygging. Dei meiner nytt næringsområde vil gje spreidd utbygging og splitte opp landbruksjord.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Det vil være behov for auka areal til bustadformål på Finnøy i siste del av planperioden, og desse områda ligg rimeleg sentralt og nær andre bustadområde.

Foreslått næringsområde på sørsida av vegen er eit etablert næringsområde. Det vart gitt løyve til bruksendring for løa nord for vegen for over 10 år sidan. Rådmannen tilrår med bakgrunn i dette at ein tar motsegn til mekling.

Innspel 7 og 8: Motsegn til bustadområde Aubø Sund, gbnr. 63/3.

Fylkesmannen fremmer motsegn ut frå nasjonalt viktige landskapsinteresser og omsynet til landbruk og jordvern slik forslaget til føre. Det vert foreslått ei løysning med å trekke tiltaket tilbake bak reiselivsområde og område registrert som innmarksbeite på om lag 3,3 da. Ein støttar kommunens vurdering om å utarbeide felles reguleringsplan for bustad- og reiselivsområde samla.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at det kan være andre alternativ til fortetting og utviking av området. Då fylkeskommunen og har motsegn til nytt bustadområdet, bør ein ta motsegnene til mekling for å få vurdert potensiale for området samla. Med bakgrunn i dette tilrår rådmannen at ein tar motsegn til mekling.

Innspel 9: Fagleg råd – husklynge med 3 bustadar, Kvelland gbnr. 59/2.

Fylkesmannen gir fagleg råd om at området blir redusert frå 6,3 til 3 dekar slik at kvar tomt ikkje overstig 1 dekar.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at området er vel stort for 3 bustadar, og tilrår at området vert redusert til 3-4 dekar.

Innspel 10: Motsegn – fritidsbustadar med båtplass og tilhøyrande anlegg gbnr. 61/11, 21 og 60/1.

Fylkesmannen fremmer motsegn då dei meiner planforslaget er i strid med nasjonalt viktige landskapsinteresser og statlege planretningslinjer for strandsona. Ein meiner området i større grad blir privatisert ved utviding og endring frå reiseliv til hytteområde.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Området er avsett til reiselivsbygg i dag på eit areal i strandsona som er for bratt til å byggast på. Avgrensing av erstatningsområde, utvida område, eventuell endring frå reiselivsbygg til hytteområde bør vurderast nærare ved neste kommuneplanrullering. Rådmannen tilrår at ein tek motsegn til følgje i samband med denne kommuneplanrulleringa.

Innspel 74: Motsegn – reiselivsbygg/fritidsbustadar Bekkjarvik Kyrkjøy, gbnr. 66/6.

Fylkesmannen fremmer motsegn til planendringa då dei meiner endringa er i strid med strandsoneretningslinjene og nasjonalt viktige landskapsomsyn. Ein meiner området i større grad blir privatisert ved utviding og endring frå reiseliv til hytteområde, og at næringsutvikling skal prioriterast framfor fritidsbustadar

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen tilrår at motsegn vert tatt til etterretning og at området vert endra tilbake til reiselivsområde med ordninga sal- tilbakeleige for inntil 50% av hyttene slik som i gjeldande kommuneplan.

Innspel 111: Motsegn – husklynge Norheim Kyrkjøy, gbnr. 64/13.

Fylkesmannen fremmer motsegn av omsyn til jordvern og landbruk, og viser til at området ligg på fulldyrka jord og produktiv skog, og midt i samanhengande landbruksområde.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 71: Motsegn – hytteområde Helgøy gbnr. 71/29.

Fylkesmannen fremmer motsegn då dei meiner området blir meir privatisert ved endring frå utleigehytter til fritidsbustadar i det etablerte hytteområde. Det vert foreslått ei løysning med at område nærast sjøen blir utleigehytter og fortetting av hytter i bakkant.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Området er frådelt og er allereie avsett til område for fritidsbustadar sjølv om det i dag er bygd med utleigehytter. Det ligg ikkje føringar verken i gjeldande kommuneplan eller reguleringsplan for at det kun kan tillast utleigehytter i området. Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til mekling for å avklare kva område kan brukast til i framtida.

Innspel 87-92: Motsegn – bustadar Kvalsnes, Nord Talgje – gbnr 70/8, 70/3, 70/15, 16 og 14.

Fylkesmannen fremmer motsegn til 6 arealinnspel på ca. 21 dekar slik det er foreslått. Dei foreslår å redusere arealet i tråd med det reelle behovet for bustadar med vekt på jordvern, og gir fagleg råd om at rammene for vidare utbygging i feltet skjer gjennom reguleringsplan.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at omfanget av dei mange innspela samla kan være i overkant av det reelle utbyggingsbehovet. Fylkeskommunen/kulturminnestyresmaktene har og motsegn til innspela grunna manglande plankrav då området ligg nær det automatisk freda kvernsteinsbruddet id 129681. Avgrensing av bustadområde bør tas til mekling for å få vurdert potensiale for området samla. Med bakgrunn i dette tilrår rådmannen at ein tar motsegn til mekling.

Innspel 56: Fagleg råd – bustadar ved Øksnes ferjekai.

Fylkesmannen gir fagleg råd om at ein forsterkar eksisterande busetnad på Halsnøy framfor å endre dette område for fritidsbustadar til bustadformål.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser det er gode grunnar for å bygge nye bustadar nær eksisterande bustadområde på Halsnøy. Dette område som ligg ved ferjekaien kan vere eigna både som bustadområde og område for fritidsbustadar. Då eigar ikkje har klart å realisere utbygging av området til fritidsbustadar, og nå ønsker endring til bustadar, tilrår rådmann at området blir avsett til bustadformål.

Innspel 57: Fagleg råd – nytt bustadområde Nedre Eikje Halsnøy, gbnr. 84/9.

Fylkesmannen gir fagleg råd om at ein bygger opp under «sentrum» i Skartveitvågen framfor å legge ut mindre bustadområde spreidd på øya. Denne eigedommen ligg ca. 1,3 km frå Skartveitvågen og innafor 100 m belte langs sjøen. Og av omsyn til landbruk og strandsone gis fagleg råd om å avvise forslaget.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser det er gode grunnar for å bygge nye bustadar nær eksisterande sentrum på Halsnøy. På denne eigedommen sør på øya står det i dag eit lagerbygg mellom bustadhus som ein ønskjer å rive for å bygge 2 nye bustadhus. Dette kan styrke busettinga på ei av dei ikkje landfaste øyane. Rådmannen tilrår derfor at ein beheld bustadområde i kommuneplanen.

Innspel 59: Motsegn og fagleg råd – bustadar og naustanlegg Skartveit Halsnøy, gbnr. 86/2 og 86/9.

Fylkesmannen har motsegn av omsyn til landbruk og jordvern til ny utbygging på gbnr. 86/9. Det giv fagleg råd om å ta ut heile arealforslaget og at ein prioriterer å bygge opp om Skartveitvågen framfor å legge ut spreidde bustadområde.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar

arealet som ligg på gbnr. 86/9 ut av planforslaget. Fagleg råd om å ta heile området ut av kommuneplanen tas ikkje til følgje, då nye bustadar kan styrke busettinga på ei av de ikkje landfaste øyane.

Innspel 63: Motsegn – endring av UH3 frå utleigehytter til fritt omsettelege hytter, Eike Halsnøy
Fylkesmannen fremmer motsegn då dei meiner forslaget om endring er i strid med strandsone-retningslinjene og viktige friluft- og landskapsomsyn. Dei meiner området bør prioriterast til reiselivsutvikling framfor hytteetablering.

Rådmannen sine merknader og tilråding: *Området er ubebygd og avsett til område for fritidsbustadar som skal tilhøyre gardsbruk. Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til etterretning og arbeidar vidare med avklaringar mellom dei ulike eigarformene knytt til hytter på gardsbruk i neste kommuneplan-rullering.*

Innspel 53: Motsegn – reiselivsbygg/fritidsbustadar Bastahavn, Fogn, gbnr. 40/21.
Fylkesmannen fremmer motsegn til planendringa då dei meiner endringa er i strid med regionale natur-, landskaps-, og friluftssinteresser, samt statlege strandsoneretningslinjer. Forslaget ligg innanfor del av regionalt friluftsområde registrert som regionalt viktig landskap, og er ein del av Hovda Grasholmen naturreservat.

Rådmannen sine merknader og tilråding: *Rådmannen tilrår at motsegn vert tatt til etterretning, og at området vert endra tilbake til reiselivsområde med ordninga sal- tilbakeleige for inntil 50% av hyttene slik det har i gjeldande kommuneplan.*

Motsegn, faglege råd og merknader til arealinnspele i sjøområda

Generelle innspel:

Fylkesmannen støttar løysninga/målsettinga om at oppdrettsanlegg - merdane over sjøoverflata vert vist som einbruksområde akvakultur (6400) og at arealet til fortøyning på sjøbotn og mot land vert vist som kombinert føremål (6800). Fylkesmannen etterlyser oversikt og nærare vurderingar knytt til storleiken på eksisterande og nye anlegg, slik at det kan nyttast i vidare arbeid og drøfting om kommuneplanen.

Fylkesmannen viser til at fleire av innspela nyleg har fått løyve etter forureiningslova til utvida biomasse. Då desse vedtaka er gitt nyleg føreligg det ikkje resultat frå drift og konsekvensar av den høgare biomassen. Dette gjer det vanskeleg å vurdere utviding av areal for anlegga, sjølv om utvidinga i tillegg til arealavklaring vil få eiga behandling etter sektorlovgivinga (forureiningslova og akvakulturlova).

Motsegn – Brennevinsgrunnen, lokalitet nr. 33637.

Denne eksisterande lokaliteten som ikkje er tatt i bruk, ligg nær bandlagt område etter lov om naturvern i sørøst, om lag 1 km frå verneområde. Fylkesmannen har motsegn til saka slik den nå ligg føre, og ber om nærare informasjon om området. Som forslag til løysning må det leggjast inn ei buffersone frå anlegget (merd) mot verneområde på minimum 1000 m.

Rådmannen sine merknader og tilråding: *Rådmannen ser at det ønska fleirbruksområde for lokaliteten ligg nær verneområde. Lokaliteten ligg og nær forbodsområde for Forsvaret som og har motsegn til lokaliteten, og det går farled gjennom området. Statnett som har planar om å bygge kabel mellom Kvilldal og Blyth gjennom området er i dialog med Bremnes Seashore om å flytte anlegget. Då fleire myndigheiter har motsegn og interesse av at ein endrar arealavgrensinga for lokaliteten tilrår rådmannen at ein tar motsegn til meking.*

Fagleg råd – A19 Hesbygrunnen, lokalitet nr. 22596.

Denne eksisterande lokaliteten fekk godkjent utviding etter forureiningslova i 2017. Forslaget går inn i omsynssone friluftsliv og ligg nær strandsona nordvest på Finnøy. Det er støyproblematikk knytt til eksisterande anlegg som vil kunne forsterkast ved utviding av anlegget, særleg om utvidinga skjer

nærare land. Fylkesmannen gir fagleg råd om at kommunen vurderer nærare konsekvensane knytt til støy og strandsone ved ei eventuell utviding av område i kommuneplanen.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at utvida fleirbruksområde kan medføre auka støykonflikt og konflikt med friluftsliv. Rådmannen tilrår ei justering av fleirbruksområde i samråd med forslagsstillar, og at endringa vert lagt på begrensa høyring sommaren 2019.

FM merknader - Jørstadskjera – lokalitet 30036.

Lokaliteten har fått godkjent utviding og fylkesmannen har ikkje merknader til at lokaliteten vert innarbeida i plankartet. Minner om at det ligg regionalt viktig tareskogområde med verdi B samt viktige naturtypar nær lokaliteten. Utviding av lokaliteten mot søraust vil kunne komme i konflikt med dette. Fylkesmannen legg til grunn at eventuell utviding ikkje skjer i denne retninga.

FM merknader – A10 Låva/Gjørstad – lokalitet 19355.

Søknad om auka biomasse er tidlegare avslått etter forureiningslova, grunna dårleg miljøtilstand med betydeleg belastning på naturmiljøet. Innarbeiding av godkjent lokaliteten i plankartet er ok.

FM merknader – A1 Prestholmane – lokalitet 11972.

Det er tidlegare søkt om dobling av biomasse for anlegget men fylkesmannen gav ei mindre auke. Fylkesmannen minner om registrert tareskog i området, som kan gje konflikt ved søknad om utviding.

Motsegn – A13 Dyrholmen lokalitet 21415 og A14 Norheimsøya lokalitet 14495.

Fylkesmannen har motsegn til utvidinga slik den nå ligg føre, og viser til at det nyleg er søkt om utviding av lokaliteten Norheimsøyna med kort avstand til Norheimsøy og Lamholmen naturvernområde, samt registrert viltområde. I sjø er og registrert blautbotnsområde, tareskog og skjellsand, og områda er gode beiteområde for fugleliv. Som forslag til løysning kan lokaliteten flyttast mot aust og nord, slik at det blir ei buffersone mot verneområde. Buffersona mot verneområde må vere min. 1000 m. FM legg til grunn at det ikkje er lagt opp til eit tredje anlegg i området.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser konflikten med naturreservat i nyleg omsøkt utviding av lokalitet Norheimsøyna. Grieg Seafood opplyser at nyleg omsøkt biomasse gjeld verksemdas planar på kort sikt, mens innspelet til arealavklaring i kommuneplanen gjeld meir langsiktige utvidingsplanar. På lengre sikt vurderer verksemda å samle lokalitetane til ein stad mellom dagens 2 lokalitetar. Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til meking for å få avklart kva områdeavgrensing fylkesmannen kan akseptere i ny kommuneplan.

Fagleg råd – Kunes/Smalskar.

Fylkesmannen viser til at kommunens egne vurderingar peikar på at anlegget kan ha negative konsekvensar for gjestehamn, bustadar, hytter og butikk, og gir faglege råd om at kommunen vurderer konsekvensane av arealforslaget nærare.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Då det allereie er gitt løyve etter akvakulturlova, dispensasjon frå kommuneplanen og anlegg er etablert, vurderer rådmannen det slik at ein ikkje kan fjerne anlegget sjølv om det kan vere negative konsekvensar. Det er ei målsetting å vise eksisterande anlegg og gitte dipensasjonar i kommuneplankartet, slik at ein har oversikt over omfanget, og kan ta omsyn til faktisk arealbruken ved andre søknader om tiltak.

Motsegn – A21 Skarbergvågen, tidlegare lokalitet 21436.

Fylkesmannen har motsegn ut frå viktige natur- og landskapsinteresser. Fylkesmannen opplyser at den tidlegare lokaliteten for torskeoppdrett vart sletta i 2015, og at det i dag ikkje er ein godkjent lokalitet i området. I tilknytning til område ligg tareskog med verdi A, samt Vignesholmane

naturvernområde med fuglefreding.

Rådmannen sine merknader og tilråding: I innspelet frå Eidesvik Laks er det ikkje opplyst at tidlegare lokalitet er sletta. Ein har såleis ikkje vore klar over dette i samband med tidlegare behandling av innspelet i forslag til ny kommuneplan. Rådmannen ser konflikten med naturvernområde og andre naturverdiar, og tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar både nytt fleirbruksområde og eksisterande einbruksområde ut av kommuneplanen.

FM merknader: Djupevik, lokalitet 10110

Fylkesmannen legg til grunn at arealformålet i kommuneplankartet blir innarbeid i tråd med godkjent løyve etter forureiningslova, der det og er sett krav om overvaking i forhold til tilgrensande naturvernområde.

Rådmannen sine merknader og tilråding: For innspel 70 – sør for Nådøy er det teikna feil avgrensing i plankartet som gjekk til 1. gangs høyring. Dette er fylkesmannen blitt gjort oppmerksom på. Fleirbruksområdet vil bli vist med ei utvida arealavgrensing mot vest i samband med begrensa høyring sommaren 2019.

FM merknader: Kobbavika, Kjehola og Andreggrunnen

Fylkesmannen legg til grunn at arealformålet i kommuneplankartet blir innarbeid i tråd med godkjent løyve etter forureiningslova.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Fleirbruksområde A4 Kobbavika sør for Fogn er utvida slik at det dekker dagens lokalitet med ankerfeste inn mot land. Det same gjeld A12 Kjehola nordvest av Ombo. Andreggrunnen vest av Nord Talgje er ikkje vist i gjeldande kommuneplan men får nå den avgrensinga lokaliteten treng for å dekke merdar og ankerfeste.

Motsegn – A8 Altatveit, lokalitet 20496 og lokaliteten Langarvika

Fylkesmannen har motsegn til begge lokalitetane slik saka nå ligg føre. Fylkesmannen opplyser at det er søkt om utviding av Langarvika og nedlegging av Altatveit-lokaliteten og ber om avklaring for utviklinga i område.

Rådmannen sine merknader og tilråding: I innspel 70 frå Eidesvik Laks er det ikkje gitt opplysningar om Langarvika, men ein ber om utvida areal for å dekke areal til fortøyingar på botnen for A8 Altatveit. Rådmannen tilrår at ein ber verksemda forklare samanhengen mellom lokalitetane nærare, og at ein tar motsegn til mekling for å avklart kva område som skal setjast av i ny kommuneplan.

Motsegn – Eidsnes, Ombo – landbasert anlegg m.m.

Fylkesmannen har motsegn til område slik saka nå ligg føre, og ber om nærare informasjon og avklaringar. Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til landbasert anlegg, men saknar informasjon om terrenginngrep, om det vil være nødvendig med utfyllingar i sjø, nærare informasjon om plassering av tiltak, om dette er rett område for denne type verksemd m.v. Dei peikar på at området er registrert som regionalt viktig landskap, og er fritt for store byggetekniske inngrep i dag.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen tilrår at ein ber forslagsstillar lage eit notat med skisser der ein svarar ut desse spørsmåla, og at et ein tar motsegn til mekling for å avklare om område heilt eller delvis kan visast som næringsområde i ny kommuneplan.

Motsegn til arealinnspelet Øyfast

Fylkesmannen vurderer at øyfasttraseen slik den er vist som juridisk bindande areal i plankartet er konfliktfylt då prosjektet skal konsekvensutgreiast vidare. Fylkesmannen har motsegn til vegtrase, og

meiner at dersom prosjektet skal leggjast inn i kommuneplanen i denne planperioden må det berre innarbeidast som omsynssone med tilhøyrande føresegner. Dette for ikkje å leggja bindande premiss for traseen før nødvendig avklaring er gjort. Fylkesmannen tilrår at det vert lagt ei brei omsynssone slik at det er rom for å utgreie prosjektet vidare. Det bør leggjast inn utfyllande føresegner for handtering av den midlertidige bandlegginga, og at denne fell bort dersom det ikkje blir fatta vedtak om ein arealplan for prosjektet.

Sjå rådmannens samla merknader og tilråding til Øyfast under pkt. 5.

Motsegn, faglege råd og merknader til føresegner og retningslinjer til arealdelen

Fylkesmannen meiner føresegnene er meir utfyllande enn vanleg, og at det delvis er tatt med føresegner som er regulert i lov. Fylkesmannen meiner føresegnene kan spissast og forbeholdt og deltar gjerne i dialog om dette.

Når det gjeld kap 1.5 i føresegner og retningslinjer, om at kommuneplanen skal vike ved motstrid med tidlegare vedtekne planar, meiner fylkesmannen punktet er lovstridig og viser til plan og bygningslovas § 1.5. Om dette prinsippet skal vere gyldig må ein ta atterhald om det i konkrete føresegner. Fylkesmannen viser til alternative måtar å gjere dette på, og legg til grunn at pkt. 1.5 blir oppdatert i tråd med plan- og bygningslova.

Fagleg råd til §2.1.1 – 2.1.3 om plankrav: Det bør tas inn ei samla oversikt over områda som krev reguleringsplan slik at kommuneplanen gir tydeleg oversikt over område med og utan plankrav.

Motsegn til §2.1.4 og § 2.1.6 – byggegrense mot sjø og tiltak i 100 m belte: Fylkesmannen meiner formuleringane ikkje er rett i forhold til tolkingsbrev frå KMD av 25.4.2018

I § 3.10.8 og 10 gjeld fritidsbustadar og byggegrense mot sjø. Her vert det vist til problemstillinga over, og at det ikkje kan opnast for tiltak i strandsona utan gyldig byggegrense eller dispensasjon. Fylkesmannen legg til grunn at føresegna vert oppdatert i tråd med PBL.

I § 3.11.4 blir det opna for at kommunen kan gje løyve til utleigeiningar med overnattingsplassar nærare sjø enn byggegrensa. Fylkesmannen viser til problemstillinga ovanfor og legg til grunn at føresegna blir tatt ut.

Fagleg råd om å tydeleggjere § 2.2. pkt. 1.

Unntaket frå plankrav i § 2.2 pkt. 2 – her gis fagleg råd om å tydeleggjere kva ein meiner med «mindre tiltak».

Fagleg råd om å bytte ut ordet «skal» i § 2.5 om utbyggingsavtalar. Utbyggingsavtale er frivillig og kan ikkje påleggast utbygger. Det er betre å seie noe om forventningar til utbyggingsavtale i retningslinjene.

§ 2.8 pkt. 7 uteareal: Fylkesmannen meiner ein her går langt i å pålegge opparbeiding av leikeplass, og at dette bør utformast som eit rekkjefølgjekrav eller som ei retningslinje tilknytt frivillig utbyggingsavtalar for at føringa skal være i tråd med plan- og bygningslova.

§ 2.9 om parkering. Fylkesmannen har fagleg råd om å redusere maksimal tillate

bilparkeringsdekning for næring ytterlegare.

§ 2.11 støy. Meiner føresegner her er unødvendige, då dette er regulert nærare i støyretningslinjene.

§ 3.1.1 generelle føresegner bygg og anlegg. Meiner denne føresegna ikkje er tilstrekkeleg nyansert då ikkje alle nybygg krev tilkomst, vatn og avløp.

§ 3.1.3 spreidd busetnad i LNF: Fagleg råd om å flytte føresegna til § 3.18.

§ 3.1.4 om 100 m belte bør samlast ein stad av omsyn til struktur.

§ 3.5 andre typar bygg og anlegg. Det gis fagleg råd om heller å bruke kombinert formål i tråd med KMD sin reguleringsveileidar.

§ 3.7 retningslinje for grad av utnytting. Meiner pkt. 3 i retningslinjene event. kan endrast til føresegn.

§ 3.9.6 delplan Reilstad. Fagleg råd om å erstatte «underordna leilighet» med «sjølvstendig bueining»

§ 3.13 retningslinje 2 – unntak frå plankrav i næringsområde. Fagleg råd om å endre dette til føresegn.

§ 3.15.5 hamn, brygge, naust. Meiner siste kulepunkt under pkt. 5 ikkje gir gyldig berekning av høgde i tråd med Tek 17 § 6-2 fjerde ledd.

§ 3.18 føresegner og retningslinjer for LNF områda (pbl 11-11).

Fylkesmannen meiner første setning i pkt. 1 bør endrast, og at det er vist til feil paragraf i pkt. 4. Meiner pkt. 5 om frådelling av areal til samarbeidstiltak mm. ikkje er gyldig då den gir føringar for saksbehandlinga etter anna lovverk. FM legg til grunn at føresegna vert tatt ut.

Meiner at pkt. 6 og 7 kan lesast slik at kommuneplanen gir automatisk rett til å føra opp erstatningshytter og erstatningsbustadar i LNF områda. Då dette skal handsamast som dispensasjon har ein fagleg råd om at omgrepet vert tatt ut av føresegna pkt. 6 og 7. Ein er klar over at mange kommunar har denne formuleringa men FM vil gjennomgå denne praksisen.

Pkt. 8 legg opp til lempelegare saksbehandling av gardshus i område med busettingsomsyn eller dersom kulturverninteressene tilseier vern av eks. bustad. Meiner dette ikkje er ein automatisk rett, og at føresegna er i konflikt med plan og bygningslova. FM legg til grunn at føresegna blir tatt ut.

Pkt. 9 om fritidsbustadar i LNF viser til dei generelle føresegnene for fritidsbustadar. Her har ein fagleg råd om å redusere foreslått hyttestorleik, terrasse på 50 m² og mønehøgde 5,5 m – jf. føresegnene i §3.10 pkt. 3 og 4.

Pkt. 10 gjeld sesongarbeidarar og er knytt til sama tema som pkt. 8. Dette må vurderast konkret frå sak til sak og er ingen automatisk rett til å føre opp landbruksbygg. FM legg til grunn at føresegna vert fjerna eller endra til retningslinje.

Pkt. 11 og 12 bygger på same prinsipp som pkt. 8 og 10. FM meiner føresegna er ugyldig då den fell utanfor rammene i PBL. FM legg til grunn at føresegna blir tatt ut.

Pkt. 13 står at frådelling frå tun skal ha maks 2 da. Fylkesmannen har fagleg råd om at dette vert endra til 1 da, og meiner at føresegna bør endrast til retningslinje.

Fylkesmannen meiner vidare at retningslinje 1 er uklar og bør endrast eller fjernast. Retningslinje 3 gir føring for når det skal utarbeidast reguleringsplan i samband med masseuttak. Kva saksbehandling ein skal ha her er direkte styrt gjennom plan- og bygningslova.

§ 3-24 vassdrag. Her har fylkesmannen fagleg råd om at føresegna gir utfyllande krav om å ivareta tilhøyrande kantsone langs vassdrag. Viser til vassressurslovas § 11 om at inngrep i kantsone krev eiga avklaring der fylkesmannen er myndigheit.

§ 4.1 omsynssoner. Bør vise til pbl § 28-1 og TEK 17 kap 7

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Rådmannen er einig i at føresegnene er omfattande og kunne vore enklare. Gjeldande kommuneplan-føresegner i Finnøy er frå før plan og bygningslova av 2008 og treng derfor å oppdaterast og justerast. Finnøy som har mange detaljerte føresegner for enkeltområde skal inn i nye Stavanger som har meir overordna føresegner 1.1.2020. I denne rulleringa av kommuneplanen har ein tatt inn mange av Stavanger sine føresegner, samtidig som ein ikkje kan ta ut detaljar for enkeltområde før ein har vurdert struktur og konsekvensar av å ta detaljane ut meir grundig. Forslag til nye føresegner for Finnøy er såleis tenkt som ein første steg på vegen mot harmonisering i nye Stavanger.

Fylkesmannen kjem med merknader, faglege råd og motsegn til mange av føresegnene, og tilbyr ein dialog om dette. Dette kan det være behov for i samband med behandling av motsegner og i forkant av begrensa høyring sommaren 2019. Rådmannen kommenter ikkje alle detaljar i fylkesmannen sin uttale men omtalar punkt det er viktig at forvaltningsstyre som styringsgruppe kjenner til og tar stilling til.

Om vedtekne reguleringsplanar eller kommuneplanen skal ha forrang ved motstrid har vore drøfta i samband med kommuneplanarbeidet allereie. Her må det ei justering til for at føresegnene skal vere gyldige og i tråd med pbl § 1.5 slik fylkesmannen ser det. Det er og komme andre merknader til dette, sjå seinare i saksutgreiinga. Det er fordeler og ulemper med dei ulike prinsippa, men rådmannen tilrår nå at ein endrar føresegnene og fyljer hovudprinsippet i plan og bygningslova. Dette vil og gjere det enklare når Finnøy blir ein del av nye Stavanger då Stavanger allereie følgjer dette prinsippet.

Rådmannen tilrår at motsegn til §2.1.4 og § 2.1.6 vert tatt til meking slik at ein får avklart kva formulering som er i tråd med KMD si tolking av byggegrense mot sjø.

Fagleg råd om å tydeleggjere § 2.2. pkt. 1 bør tas til etteretning, og det same gjeld fagleg råd om å tydeleggjere kva ein meiner med mindre tiltak - unntaket frå plankrav i § 2.2 pkt. 2. Fagleg råd om å bytte ut ordet «skal» i § 2.5 om utbyggingsavtalar bør og tas og til etterretning.

Når det gjeld § 2.8 pkt. 7 om uteareal – at ein går langt i å pålegge opparbeiding av leikeplass bør ein sjå nærare på om dette kan utformast som eit rekkjefølgjekrav eller retningslinje for utbyggingsavtalar.

Fagleg råd om å redusere maksimalt tillate bilparkeringsdekning for næring ytterlegare (§ 2.9) bør ein sjå nærare på. § 2.11 om støy er viktig å behalde sjølv om dette og er nærare regulert i støyretningslinjene. Tiltakshavar kjenner ikkje alltid alle lovar, forskrifter og retningslinjer, men les gjerne kommuneplanens føresegner før ein søker om løyve til tiltak.

Fagleg råd om heller å bruke kombinert formål enn formålet andre typar bygg og anlegg bør avventast til neste kommuneplanrullering. §3.5 andre typar bygg og anlegg er brukt på større byggeområde som Judaberg og i mindre område som naustområde med blanda bebyggelse m.m. Dette er i tråd med praksis i gjeldande kommuneplan, og i tråd med eksempel vist i veileidar for

kommuneplanens arealdel.

§ 3.7 retningslinje for grad av utnytting - pkt. 3 i retningslinjene tilrådest endra til føresegn.

§ 3.9.6 delplan Reilstad. Det tilrådest å følgje fagleg råd om å erstatte «underordna leilighet» med «sjølvstendig bueining».

§ 3.13 retningslinje 2 – unntak frå plankrav i næringsområde. Det tilrådest å følgje fagleg råd om å endre denne til føresegn.

§ 3.15.5 hamn, brygge, naust - siste kulepunkt under pkt. 5 vert endra slik at den angir gyldig berekning av høgde i tråd med Tek 17 § 6-2 fjerde ledd.

§ 3.18 føresegner og retningslinjer for LNF områda (pbl 11-11).

Her foreslår fylkesmannen mange endringar som bør vurderast nærare. LNF områda er det største arealføremålet i Finnøy og ein treng føresegner og retningslinjer for å utøve lokal politikk og for å unngå at mindre søknadar får omfattande dispensasjonsbehandling. Samtidig har fylkesmannen ansvaret for den nasjonale landbrukspolitikken, og rådmannen ser at lokalt regelverk kan vere utfordrande i forhold til behandlinga etter særlover og at tiltak i LNF områda som hovudregel krev dispensasjonsbehandling.

Fylkesmannen meiner mellom anna at pkt. 5 om frådelling av areal til samarbeidstiltak i landbruket ikkje er gyldig då den gir føringar for saksbehandlinga etter anna lovverk og legg til grunn at føresegna vert tatt ut. Her er det gjort ei justering i forhold til gjeldande kommuneplan, og ein er klar over at nye tiltak vil krevje behandling etter jordlova. Eit alternativ kan vere å omgjere føresegna til retningslinje for å synleggjere at dette er ein type tiltak Finnøy kommune kan vere positive til.

Fylkesmannen meiner og at pkt. 6 og 7 kan lesast slik at kommuneplanen gir automatisk rett til å føra opp erstatningshytter og erstatningsbustadar i LNF områda. Då dette skal handsamast som dispensasjon har ein fagleg råd om at omgrepet vert tatt ut av føresegna pkt. 6 og 7. Ein er klar over at mange kommunar har denne formuleringa men FM ønsker å gå gjennom denne praksisen.

Pkt. 8 legg opp til lempelegare saksbehandling av gardshus i område med busettingsomsyn eller dersom kulturverninteressene tilseier vern av eks. bustad. FM meiner dette ikkje er ein automatisk rett og at føresegna er i konflikt med plan og bygningslova. FM legg til grunn at føresegna blir tatt ut. Pkt. 9 om fritidsbustadar i LNF viser til dei generelle føresegnene for fritidsbustadar. Her har ein fagleg råd om å redusere foreslått hyttestorleik, terrasse på 50 m² og mønehøgde 5,5 m – jf. føresegnene i §3.10 pkt. 3 og 4.

Pkt. 10 gjeld sesongarbeidarar og er knytt til sama tema som pkt. 8. Dette må vurderast konkret frå sak til sak og er ingen automatisk rett til å føre opp landbruksbygg. FM legg til grunn at føresegna vert fjerna eller endra til retningslinje.

Pkt. 11 og 12 bygger på same prinsipp som pkt. 8 og 10. FM meiner føresegna er ugyldig då den fell utanfor rammene i PBL. FM legg til grunn at føresegna blir tatt ut.

Pkt. 13 står at frådelling frå tun skal ha maks 2 da. Fylkesmannen har fagleg råd om at dette vert endra til 1 da og meiner at føresegna bør endrast til retningslinje.

Fylkesmannen meiner vidare at retningslinje 1 er uklar og bør endrast eller fjernast. Retningslinje 3 gir føring for når det skal utarbeidast reguleringsplan i samband med masseuttak. Kva saksbehandling ein skal ha her er direkte styrt gjennom plan- og bygningslova.

Rådmannen tilrår at administrasjonen ser nærare på forslaget til endringar og ber om drøftingsmøte med fylkesmannen der ein går gjennom føresegner og retningslinjer før dei vert lagt ut på begrensa høyring sommaren 2019. Politiske signal om føresegner og retningslinjer det er viktig å behalde bør gis i forvaltningsstyrets møte 21.5.2019.

Fylkesutvalet i Rogaland Fylkeskommune var på befaringsaman med Finnøy kommune 24.9.2019. Administrasjonens forslag til uttale og motsegner vart offentleg 23.9.2019, og vart behandla i fylkesutvalets møte 7.5.2019. Sjå vedlagte saksutgreiing, protokoll frå møte og egne uttaler frå Riksantikvaren og Stavanger Maritime Museum.

Generelle merknader og vurderingar

Fylkeskommunen meiner Finnøy kommune har lagt fram eit godt planforslag som følger opp nasjonale og regionale føringar. Ein meiner det er god kopling mellom utfordringsbilde og prioriteringane i samfunnsdelen og arealdelen, og at kommunen er tydeleg på visjonen om å fremje bulyst, livskvalitet og lokal samfunnsutvikling i alle deler av Finnøy. Planforslaget framstår som eit godt styringsverktøy på veg inn i ny kommune. Det vert fremma motsegner med bakgrunn i jordvern, kulturmiljø, strandsonevern og friluftsliv og til at Øyfast får ein juridisk bindande kartmarkering på dette stadiet i utgreiingsprosessen. Fleire motsegner er dei same som Fylkemannen i Rogaland har, og som er omtalt tidlegare i saka.

Fylkeskommunen gir uttale som regional samfunnsutviklar, regional planmyndigheit og som sektormyndigheit for kulturminnevern. Som kulturminnemyndigheit samordnar fylkeskommunen kulturminneforvaltninga sine innspel, og planforslaget er derfor og sendt Riksantikvaren og Stavanger Maritime Museum for uttale.

Fylkeskommunen er positive til fastsetting av senterstruktur og at det er etablert føresegner for sentrumsformål. Det er og positivt at forslag til nytt utbyggingsareal er dokumentert og begrunna i målsettinga om å styrke busettinga på ikkje landfaste øyer, sjølv om fylkeskommunen vurderer den totale mengda av innspel for urealistisk innan planperioden.

Faglege råd og merknader til føresegner og retningslinjer

Fylkeskommunen meiner at dokumentet inneheld mange gode føringar for arealplanlegginga i Finnøy, men at dei verkar omfattande og framstår som starten på retningslinjer for den nye kommunen. Ein tilrår at ein går gjennom føresegnene og fokuserer på det som får arealkonsekvensar for Finnøy.

RFK meiner parkeringsnorm med maks antall parkeringsplassar for næringsbygg (0,5-2) er for høgt, særleg i Judaberg sentrum, og gir fagleg råd om å redusere dette.

Ein meiner det er positivt at bustadområde skal tilbakeførast til LNF om dei ikkje vert tatt i bruk, men stiller spørsmål ved korleis dette i praksis skal gjennomførast, jf. §3.1 retningslinje 8.

RFK er positiv til føresegnene om Judaberg, og at det bør utarbeidast områdereguleringsplan. Dei stiller spørsmål ved om dette bør vere eit eige mål og ikkje knyttast til realisering av Øyfast. Arbeidet med ein områdereguleringsplan bør setjast i gang før ein går inn i nye Stavanger. Fylkeskommunen gir fagleg råd om at retningslinjer knytt til føresegn §2.3 vert føresegner og ikkje retningslinjer. Dei gir og fagleg råd om å tidfeste arbeidet med områderegulering av Judaberg uavhengig av Øyfast.

RFK stiller spørsmål ved bruken av begrepet «deponering» i § 2.17.1. Ved massehandtering skal ressurspyramidens prinsipp om reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følgast. Dei stiller også spørsmål

ved § 2.17.4 mineralførekomstar som i tilfelle bør stå under § 3.14.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Rådmannen ser at føresegnene kan verke omfattande for dagens Finnøy, og tilrår at administrasjonen ser nærare på faglege råd og merknader frå både fylkeskommunen og fylkesmannen før begrensa høyring av reviderte plandokument sommaren 2019.

Næringspolitikk , havbruk og planfaglege innspel til arealdelen

Fylkeskommunen viser til gjeldande næringspolitikk og regionalpolitikk, og at landbruk og havbruk som er viktige næringar i Finnøy må prioriterast og få forutsigbare rammer. Matproduksjon frå landjorda og frå sjøen skal aukast og doblast, og det er då viktig at landbruksareal ikkje vert bygd ned. Judaberg som attraktiv tettstad er ei målsetting både i regionalplan for Ryfylke og i kommuneplanen. Det er viktig å sjå arealbruk og transport i samanheng for å redusere klimagassutslepp, men og for å utvikle Judaberg som ein attraktiv og levande stad som gir næringsutvikling, verdiskaping og arbeidsplassar.

Fylkeskommunen stiller spørsmål ved om ein i tilstrekkeleg grad har fremma ein kommuneplan med bærekraftige disponeringar – miljømessig, sosialt og økonomisk. Det vil være økonomisk berekraftig å ta vare på matjorda og sikre jordbruket og gi havbruket gode rammevilkår. Ein saknar ei samla konsekvensutgreiing av arealbruksendringane for jordbruket som næring, og eit arealrekneskap. Dette gjer det vanskeleg å vurdere planforslaget i forhold til jordvernmålet. Fylkeskommunen gir fagleg råd om at ein i første rullering av arealdelen i nye Stavanger gjer ei grundig vurdering av kva areal som skal vidareførast i planen, og kva areal som skal tas ut.

Fylkeskommunen viser til at kommunen si satsing på havbruk er i tråd med nasjonale og regionale strategiar. Kommunen har behov for fleire arbeidsplassar og satsing på å bygge eit sterkt kompetansemiljø for havbruk og bioøkonomi på Judaberg er viktig. Fylkeskommunen har og støtta 2 prosjekt for å utvikle Judaberg som sentrum med jobbskaping og verdiskaping. Tilgang til næringsareal i sjø er viktig for å kunne vidareutvikle oppdrettsnæringa. I regionalplan sjøareal havbruk vert kommunane tilråda å planavklare næringsareal i sjøområda. Fylkeskommunen oppfordrar til deltaking i interkommunalt plansamarbeid som og er eit av tiltaka i regionalplanen. Ein tilrår at allereie avsett sjøareal til akvakultur ikkje vert tatt ut av kommuneplanen, då områda kan nyttast til nye marine artar og ny teknologi. Vidare at alle gitte dispensasjonar vert vist i kommuneplanen som einbruksområde akvakultur.

Motsegn, faglege råd og merknader til enkeltområde

Fylkeskommunen fremmer motsegn til følgjande nærings/kombinerte område og bustadområde:

- Innspel 4 husklynge Bjergøy
- Innspel 7 og 8: Motsegn til bustadområde Aubø Sund, gbnr. 63/3.
- Innspel 31 kombinert område bustad og næring, Steinnes, gbnr. 12/11 og 13.
- Innspel 32 fritidsbustadar og småbåthamn med tilhøyrande anlegg, Nordbø
- Innspel 33: Motsegn til kombinert bustad, næring, forretning og kontor på Reilstad.
- Innspel 38: Motsegn - kombinert område bustad og næring, Kvame.
- Innspel 39: Motsegn – husklynge på Steinnes, gbnr. 12/7 og 38.
- Innspel 43, 44 og 49: Motsegn – 2 bustadområde og næringsområde Nådå.
- Innspel 91: Motsegn bustadar Nord Talgje
- Innspel 103: Utviding av bustadfelt Sør Talgje
- Innspel 111: Motsegn – husklynge Norheim Kyrkjøy, gbnr. 64/13.

Fylkeskommunen har fagleg råd om å krevje reguleringsplan for innspela 87-92 samla og for område 79 Rødne.

Det vert vist til detaljane i saksutgreiinga. Fylkesmannen har motsegn og merknader til fleire av dei same områda. Rådmannen sine merknader og tilråding i forhold til motsegner frå fylkeskommunen gis under, og i forslag til vedtak.

Innspel 4: Administrativ motsegn husklynge Bjergøy

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at husklynge kan være i strid med kulturminneinteressene og verke skjemma på kulturminne id. 71902, og tilrår at ein tar motsegn til etterretning og arealinnspelet ut av kommuneplanen.

Innspel 7 og 8: Motsegn til bustadområde Aubøssund, qbnr. 63/3.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at det kan være andre alternativ til fortetting og utvikling av området. Då fylkesmannen og har motsegn til innspelet bør ein ta motsegnene til meking for å få vurdert potensiale for området samla. Med bakgrunn i dette tilrår rådmannen at ein tar motsegn til meking.

Innspel 31: Motsegn - kombinert område bustad og næring, Steinnes, qbnr. 12/11 og 13.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Her har og fylkesmannen motsegn. Bakgrunnen for arealendringa er at Finnøy VVS treng å utvide sine lagerlokale. Verksemda har butikk på Judaberg og har allereie lagerbygg på eigedommen. I samband med at anna næring var etablert på garden vart jordbruksareal seld som tilleggsjord til nabobønder. Rådmannen tilrår arealendringa og at ein tar motsegn til meking.

Innspel 32: Motsegn til fritidsbustadar og småbåthamn med tilhøyrande anlegg, Nordbø. Rådmannen

sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at innspelet er i konflikt med strandsonevernet m.m. og tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 33: Motsegn til kombinert område bustad, næring, forretning og kontor på Reilstad.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Fylkesmannen har og motsegn til innspelet. Rådmannen ser at innspelet kan bidra til fragmentering av landbruksområde og tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 38: Motsegn - kombinert område bustad og næring, Kvame.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Fylkesmannen har og motsegn til innspelet. Det er i dag stall på eigedommen og eigar ber om endra formål for å drive lett næring. Stall kan drivast innanfor LNF føremålet. Rådmannen tilrår at ein tar motsegna til følgje og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 39: Motsegn – husklynge på Steinnes, qbnr. 12/7 og 38.

Rådmannens merknader: Fylkesmannen har og motsegn til innspelet. Eigedommane som er frådelt frå gardsbruk ligg sentralt nær hamn og andre bygde område på Steinnes, og er stor nok til fleire bustadhus. Alternativet til fleire bustadhus er at areala blir brukt som ein stor hage. Rådmannen tilrår arealendringa og at ein tar motsegn til meking.

Innspel 43, 44 og 49: Motsegn – 2 bustadområde og næringsområde Nåådå.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Fylkesmannen har og motsegn til innspela. Det vil være behov for auka areal til bustadformål på Finnøy i siste del av planperioden, og desse områda ligg rimeleg sentralt og nær andre bustadområde. Foreslått næringsområde på sørsida av vegen er eit etablert næringsområde. Det vart gitt løyve til bruksendring for løa nord for vegen for over 10 år sidan. Rådmannen tilrår med bakgrunn i dette at ein tar motsegn til meking.

Innspel 91: Motsegn – bustadar Nord Talgje – qbnr 70/16.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Fylkesmannen har og motsegn til alle innspela i områda 89-92, mens fylkeskommunen har motsegn til innspel 91. Rådmannen ser at omfanget av dei mange innspela samla kan være i overkant av det reelle utbyggingsbehovet. Kulturminnestyresmaktene har motsegn til innspela grunna manglande plankrav då området ligg nær det automatisk freda kvernsteinsbruddet id 129681. Det gis fagleg råd om å krevje reguleringsplan for alle nye innspel. Avgrensing av bustadområde bør tas til mekling for å få vurdert potensiale for området samla. Med bakgrunn i dette tilrår rådmannen at ein tar motsegn til mekling.

Innspel 103: Motsegn utviding av bustadområde Sør-Talgje.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Rådmannen ser at innspelet kan være utfordrande i forhold til jordvernet, og tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.

Innspel 111: Motsegn – husklynge Norheim Kyrkjøy, qbnr. 64/13.

Rådmannen sine merknader og tilråding: Fylkesmannen har og motsegn til innspelet. Rådmannen tilrår at ein tar motsegn til etterretning og tar innspelet ut av planforslaget.

Motsegn til Øyfast – planfagleg vurdering og kulturminnevern

Fylkeskommunen viser til regionalt planforum der det vart sagt at arealformål berre bør visast i plankartet for prosjekt som skal realiserast i planens virketid, at prosjekt skal vere tilstrekkeleg utgreia, og mogleg å gjennomføre og økonomisk. Det vert vist til at det pr. i dag ikkje er sett av fylkeskommunale budsjettmidlar til Øyfast. At prosjektet kun er omtalt som eit prosjekt ein event. vil komme tilbake i ATP Ryfylke, og at dagens ÅDT er får låg til å kunne forsvare kostnadane med prosjektet. I tillegg vil Øyfast medføre store landskaps- og terrenginngrep.

Fylkeskommunen meiner vist arealformål i planforslaget er basert på for tynt grunnlag. I regionalt planforum vart kommunen tilrådd å bruke omsynssone heller enn arealformål som er ei juridisk bindande linje. Det er sannsynleg at prosjektet må justerast i vidare utgreiingsprosess, jf. manglar i KU vedlagt kommuneplanforslaget.

RFK peikar på at omsynssona ikkje er omtalt i planens føresegner. Ein forventar at kode H710 i plankartet er meint å vere i tråd med pbl. §11-8 d – sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl eller andre lovar. Ein meiner omsynssona bør vere brei nok til at ein kan forskyve traseen dersom konsekvensutgreiinga tilseier det. Det bør då knytast føresegner og retningslinjer til omsynssone (H710) og det bør utarbeidast temakart som viser sona.

Med bakgrunn i dette har fylkesutvalet gjort vedtak om motsegn til korleis Øyfast er handtert i kommuneplankartet. Motsegn kan løysast om arealformålet tas ut av planforslaget og føresegner, mens det pågår meir konkrete konsekvensutgreiingar og vert arbeida med finansieringsgrunnlag. Dersom kommunen likevel vil bandlegge areal for mogleg veitrase bør dette løysast gjennom korrekt bruk at midlertidig bandlegging av ei større omsynssone, og at det gis føresegner eller retningslinjer for korleis bandlegging skal handterast i arealspørsmål.

Kulturminnestyresmaktene viser til av konsekvensutgreiinga for Øyfast er mangelfull då den kun omtalar enkelte kulturminne i direkte konflikt/svært nær traseen. Heilskapleg kulturmiljø, kultur-landskap eller nyare tids kulturminne er ikkje vurdert. Utgreiinga konkluderer med liten negativ til ingen vesentleg konflikt med kulturminneverdiar, og middels negativ konsekvens på Nord Hidle. Fylkeskommunen meiner konsekvensvurderinga set for låge verdiar for kulturarv, og peikar på at fleire av områda har store kulturminneinteresser.

Fylkeskommunen fremmer i tillegg administrativ motsegn til deler av Øyfast traseen grunna konflikt med kulturminneinteressene. Linjeføringa i dagen på Byre og Halsnøy er i konflikt med automatisk freda gravrøyser på Byre, id. 44212 og 159114, og steinalderlokalitetane på Halsnøy id 159537 og 159538. Til traseen her vert det fremma motsegn i medhald av kulturminnelovas § 3. Det vert vist til reguleringsarbeidet i 2012 der fylkesrådmannen tilrådde overfor Riksantikvaren å gje dispensasjon for enkelte kulturminne om ein justerte andre deler av vegtraseen. Dette er det ikkje tatt omsyn til i planforslaget som føreligg nå.

Det gis og administrativ motsegn til Øyfast i planlagt trase i dagen på Helgøy og Nord-Hidle grunna direkte konflikt med automatisk freda gravfelt på Helgøy id. 43124 og på Nord-Hidle id. 44238, samt fare for skjemming av automatisk freda gravminne i et kulturmiljø med stor tidsdybde i på Nord-Hidle (bl.a. id. 14534 og 4728). Også her vert det fremmer motsegn i medhald av kulturminnelovas §3.

Sjå pkt. 5 for rådmannens merknader og tilråding vedr. Øyfast.

Kulturminner, kulturmiljø og kulturminnevern

Fylkeskommunen peikar på at plan- og bygningslova er det viktigaste verktøyet ein har for å ta vare på kulturminneinteressene for kommande generasjonar, og at ein som planmyndigheit har ei sentral rolle i forvaltning av kulturarven. Det er viktig at kommunen allereie på kommuneplannivå definerer viktige kulturmiljø som omsynssone, og at nyare tids kulturminne og automatisk freda kulturminne vert sikra godt vern gjennom omsynssoner og føresegner. Det er ei utfordring at Finnøy ikkje har ein kulturminneplan. Dette bør prioriterast i vidare planarbeid.

Kulturminne er markert rett i plankartet, men fylkeskommunen oppfordrar til å gjere grafikken betre slik at omsynssoner vert tydelegare. Ein tilrår og å identifisere og prioritere større kulturmiljø og kulturlandskap og sikre desse gjennom omsynssoner. Det ser ut som nyleg registrert kulturminne id 221934 ikkje er vist i kartet. Talet 360 kulturminne (frå gjeldande plan) stemmer heller ikkje, då det totale talet kulturminne vist i Akseladden er 487. Det vedlagte temakartet for kulturminne kan gjerast betre.

Fylkeskommunen gir ros til konkrete og utfyllande føresegner og retningslinjer, men har gir råd om å supplere 2.15 pkt. 3 ved å vise til sosikode. Retningslinjene til § 3.18 må delast opp i fleire punkt.

I arbeidet med samfunnsdelen vart verdien av kulturminne trekt fram som ein viktig ressurs i satsinga på reiseliv. Kulturarven og det vakre kulturlandskapet bør og løftast opp i annan samanheng som identitetsbygginga i nye Stavanger. Kulturverdiane burde i større grad blitt reflektert i arealdelen gjennom arealbruk, omsynssoner og krav om reguleringsplan. Forslag til ny arealdel opnar for fleire nye husklynger i verdifulle kulturlandskap, nokre og utan krav om reguleringsplan som kunne vore med å sikre ei god tilpassing til kulturlandskapet.

Fylkeskommunen som samordnande kulturminnestyresmakt har med bakgrunn i dette motsegn til innspel 4 på Bjergøy, motsegn og fagleg råd til innspel 7 og 8, motsegn til mangel på plankrav for innspela 89-92 på Nord Talgje, fagleg råd til innspel 32 i Nordbøvågen og fagleg råd til innspel 83, 84 og 86 Hidlesundet. Vidare fagleg råd om å bandlegge Bethel på Judaberg for framtidig fredning, fagleg råd til innspel 108 Sør Talgje (kulturminne). Fagleg råd om reguleringsplan for innspel 53 Bastahavn av omsyn til kulturminne.

Forslaga om omsynssone bevaring bør vurderast nærare i neste kommuneplanrullering og i arbeidet

med ny kulturminneplan.

Riksantikvaren – eiga uttale datert 3.4.2019

Riksantikvaren viser til at Sjernarøyane kyrkjestad er omtala som vedtaksfreda i føresegnene. Det rette er automatisk freda og kyrkja skal omfattast av same føresegn som Hesby og Talgje kyrkjer. Riksantikvaren foreslår ei justering av føresegnene § 2.15 pkt. 6 og viser til at i plankartet er omsynsona for Sjernarøy kyrkjestad større enn den automatisk freda kyrkjegarden. Dette bør rettast slik at kommuneplanen har same geometri som kyrkjestaden har i Askeladden.

Stavanger maritime Museum – eiga uttale datert 5.4.2019

SMS har gått gjennom ROS-analyse og er nøgd med at det er stilt plankrav i saker som omhandlar sjøareal slik at forholdet til kulturminne i sjø kan vurderast nærare i arbeidet med reguleringsplan. SMS peikar på at dei ikkje har sagt seg einige i arealdisponering av akvakulturområda då kulturminnelovas § 9 er ikkje oppfylt. Dette tar ein nærare stilling til i samband med akvakultursøknader eller utviding/endring av akvakulturanlegg. Ved tiltak i sjø skal og saker vedr. sjøkablar og leidningar leggst fram for kulturminnesmyndigheitene.

Når det gjeld innspel 97 Ombo må plan for området og søknad om tiltak leggst fram for kulturminnesmyndigheitene. Endringar i reiselivsområde Basthabn (innspel 53) må skje gjennom reguleringsplan. Skipsfunnet innafor planområdet id. 89924 er Rogalands eldste vrak og endringar i sjø skal vurderast av kulturminnesmyndigheitene.

SMS saknar ein strategi for småbåthamner. Gode hamner har ofte eksistert lenge (kulturhistorisk tidsdyble), og det er viktig at utviklinga er styrt slik at alle interesser kan vurderast og ivaretakast

Folkehelseperspektivet

Fylkeskommunen etterlyser i planen krav til variasjon i bustadstørrelser og typar, og at det aktivt vert planlagt for grønstruktur og møteplassar på Judaberg. Infrastruktur og transport verkar inn på folkehelsa. Ein reduksjon av kollektivtransporten (for å finansiere Øyfast) kan påverke folkehelsa negativt, samtidig som det gir nye moglegheiter og tilgjenge til andre tilbod.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen meiner arealdelen inneheld positive utviklingsstrategiar og viser særleg til utvikling og fortetting i Judaberg, og at sentrumsformål er avgrensa i planen.

Vurdering av Øyfastprosjektet: SV meiner at det ikkje er realistisk at prosjektet kan realiserast innanfor planperioden då fylke ikkje har gitt vegen prioritet. Økonomiske føresetnadar for å realisere prosjektet med dagens låge ÅDT er ikkje til stade. Det er førebels usikkert kva slags trase som kan realiserast, og omsynsona i plankartet er smal og gir lite rom for vurdering av alternative trasear. Det økonomiske grunnlaget og landskaps- og terrenginngrep er for lite utgreia til at Øyfast kan visast i kommuneplanen som hovudveg.

Statens Vegvesen har fagleg råd om at Øyfast tas ut av planforslaget, og at konsekvensutgreiingar og økonomiberekningar bør utgreiast betre før prosjektet vert tatt inn i kommuneplanen.

Forsvarsbygg

Forsvarsbygg har motsegn kompetanse for å avverge at vitale militære interesser vert forringa ved nye planvedtak. Dei fremmer motsegn til forslag til ny kommuneplanen då dei meiner Forsvarets forbudsområde i sjø ikkje er tilstrekkeleg ivaretatt i planforslaget. Det vert vist til områda FF1 og FF2 i plankartet og til føresegnene §3.2 pkt 8 som må presiserast betre i lys av gjeldande forskrift.

Det militære forbudsområde omfattar forbudsområda Rennesøy, Talgje og Brimse, Bokna- og Talgjefjorden. Forbod og begrensningar i forskrifta gjeld uavhengig av kva areala er avsett til i kommune- og reguleringsplan.

I forslaget til ny kommuneplan kjem forbudsområde Rennesøy, Talgje og Brimse i konflikt med formåla fiske, akvakultur og småbåtanlegg. Dei delane av formåla som kjem i direkte konflikt med forskrift kan ikkje akseptrast. Det same gjeld forbudsområde Bokna- og Talgjefjorden.

Det vert vist til at Forsvarets operative hovedkvarter (FOH) etter forskr. §3 andre ledd kan vurdere dispensasjonar for ferdsel, men permanente sivile arealbruksføremål ikkje kan inntas før forbudsområde er endra. Forsvarsbygg tilrår at det tas kontakt med FOH for avklaringar før vidare arbeid med planforslaget.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Rådmannen ser at det kan være motstridande interesser mellom Forsvaret og sivile formål i dei militære forbudsområda i sjø, og tilrår at ein tar motsegn til meking for å avklare kva arealbruk som kan akseptrast og ønska justering av føresegnene.

Kystverket

Sjå vedlagte uttale frå Kystverket. Kystverket har fagleg råd om at manglande biled langs vestsida av Finnøy vert vist i plankartet som farled.

Det gis fagleg råd om at utvida einbruksområda Kjerringå og Nautvik vert vist som kombinert formål akvakultur og ferdsel slik som andre utvida område i planforslaget, då omfanget av einbruksområda kan vere utfordrande for båttrafikk og småbåttrafikken.

Kystverket har og fagleg råd om å legge Øyfast som omsynssone til prosjektet er meir avklart. Vidare gis fagleg råd om at større fiskeområde vert endra til kombinerte område ferdsel, fiske.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Uttale frå Kystverket kom 10.5.2019, 2 veker etter at høyringsfristen gjekk ut. Rådmannen tilrår at fagleg råd om at biled vest av Finnøy tas til følgje og vert teikna inn i plankartet. Faglege råd om endring til fleirbruksområde Kjerringå og Nautvik tilrådest å ta til følgje. Fagleg råd om endring av fiskeområde bør vurderast nærare ved neste kommuneplanrullering. Fagleg råd om omsynsone for Øyfast tas delvis til følgje.

Fiskeridirektoratet region Sør

Fiskeridirektoratet meiner kommuneplanen langt på veg tar omsyn til viktige marine naturverdiar og fiskeri- og havbruksinteresser. Direktoratet har eit ønske om at viktige naturtypar som større tareskogfjørekomstar, skjelsand, blautbotn og ålegras klassifisert som svært viktig og viktig (verdi A nasjonal verdi og B regional verdi) vert tatt inn i kommuneplankartet. Det er viktig at kommuneplanen vert oppdatert med registrerte fiskeri- og havbruksinteresser vist i direktoratets kartverktøy og Miljødirektoratet sin naturbase. Det vert mellom anna vist til ålegras i Steinnesvågen kor det kan oppstå konflikt med småbåthamn. Direktoratet tilrår kommunen å ha fokus på disponering av sjøareal til småbåthamner, og større brygge-anlegg basert på kartlegging av sårbare marine naturtypar m.m.

Direktoratet er positive til at Finnøy har fokus på å legge til rette for utviding av eksisterande anlegg for akvakulturverksemd. Dette er avgjerande for å nå det nasjonale målet om auka sjømatproduksjon. Samtidig er det viktig å ha fokus på at næringsverksemda er berekraftig. Fiskeridirektoratet er opptatt av å unngå konflikt og negative konsekvensar for fiskeria og det maritime biologiske mangfaldet.

Direktoratet for mineralforvaltning

Direktoratet viser til at mineralressursar inngår i vurderingsgrunnlaget i konsekvensutgreiinga, og at ingen tiltak/innspele rører ved registrerte fjørekomstar. Det er og få mineralressursar i Finnøy, og det er ikkje set av nye områder for råstoffutvinning.

Direktoratet har dette faglege rådet: Det er viktig med ei langsiktig forvaltning av mineralressursar som er ein ikkje fornybar naturressurs. Fjøresegnene §2.17 og 3.14 bør endrast slik at dei er i samsvar med minerallova.

Direktoratet tilrår elles kommunen å vurdere om registrerte pukkfjørekomstar i Sjørevågen og Navarnes bør settast av og visast med omsynssone for sikring av mineralressursar i tråd med pbl § 11-8 c. Det vert foreslått ei tilhøyrande retningslinje til ny omsynssone.

§3.14 fjøresegner og retningslinjer for massehandtering og råstoffutvinning gir krav om avklaring gjennom reguleringsplan. Dette vil igjen inngå i driftsplan og konsesjonsvilkår som vert godkjent av DMF. Ein ber om at ei setning i 3.14 vert stroken.

Det vert vist til at uttak over 500 m³ masse er meldepliktig, og at uttak over 10000 m² masse og eit kvart uttak av naturstein er omfatta av konsesjonsplikt etter minerallova. Det vert foreslått 2 nye fjøresegner om dette under § 3.13. Det vert elles tilråda at pkt. 4 i 2.17 vert stroke då dette kan ivaretakast ved ny fjøresegn under pkt. 3.14.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Rådmannen tilrår at fjøresegnene vert endra slik direktoratet foreslår og at reviderte fjøresegner vert lagt på begrensa høyring sommaren 2019. Nye omsynssoner for mineralfjørekomstar bør vurderast nærare ved neste kommuneplanrullering.

Innspel frå organisasjonar, IKS, verksemdar

Lyse Elnett AS

Lyse Fiber - selskapet som eig, bygger og driftar fibernettet har følgjande merknader til §2.13 i føresegnene: Master for mobile kommunikasjonsnett bør kunne etablerast i friområde og strandsoner. Mobilløysningane har kortare rekkevidde enn tradisjonell mobiltelefoni og vil av tekniske årsaker til tider måtte etablerast i friområde og andre stadar. Lyse Fiber tilrår at avgrensinga vert tatt vekk i føresegnene.

Lyse Elnett ber om at det i planomtalen vert tatt med det generelle behovet for areal til ny infrastruktur som nettstasjonar, kablar og linjer. Dette grunna elektrifiseringa av bilparken og offentleg transport. Det bør leggjast til rette for nødvendig infrastruktur og tillatast etablering/plassering langs kollektivaksar, ferjeleie, friområde og i tilknytning til parkeringsplassar. Høyringsbrevet inneheld forslag til tekst som kan tas inn i planomtalen.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Rådmannen tilrår at administrasjonen vurderer behovet for justering av føresegnene, og at planomtalen vert supplert med forslaget i høyringsbrevet.

Næringsforeningen

Næringsforeningen viser til at det er gjort eit godt arbeid med ny kommuneplan, og har merknader til 6 tema.

Reiseliv: Reiseliv er et satsingsområde og Finnøy har gode kvalitetar og moglegheiter. Fritidsturisme til hytter kan styrke handels- og samferdselsgrunnlaget i alle delar av kommunen. Det bør opnast for omregulering av områder til formål som sikrar sysselsetting i nordre del av kommunen. Spreidd næringsutvikling er viktig i område med busettingsomsyn.

Bygge og bu, føresegner for bygg og anlegg: Planen peikar på behovet for busetting på ikkje landfaste øyar på ein god måte. Spreidd busetting og tomteklynger legg til rette for utbygging utan store rekkjefølgekrav. Føresegnene til bygg og anlegg er detaljerte og omfattande. Næringsforeninga forventar ei samordning med Stavanger og Rennesøy for å sikre like vilkår for byggebransjen. Det vert vist til at pkt. 3-10 pkt. 5 om terrassar er i strid med praksis i Stavanger og Rennesøy, og i strid med tolkingsuttale frå departementet.

Samferdsel: Det er positivt at Øyfasttraseen er tatt med i planen, men det må tas høgde for at vist trase kan justerast. Parkeringsanlegg for personbil nær kollektivklutepunkt for buss og båt er viktig. Dagens kollektivtilbod bør oppretthaldast og styrkast inntil fastlandsforbindelse er realisert.

Næringsareal/spreidd næringsbygging: Tilrettelegging for spreidd næringsutbygging i område med busettingsomsyn er bra. Reiseliv og turisme må og reknast inn her og bør presiserast i planen. Foreslår at dette tas inn som føresegner (knytt til dispensasjonsvurdering) heller enn retningslinje (3.19).

Landbruk og havbruk: Primærnæringane må sikrast gode arealvilkår og sentrale føringar ivaretar dette. Fleksibilitet på ikkje landfaste øyer er godt. Ein støttar forslaget om å fastsette langsiktig grense for landbruk mot sentrumsområda på Judaberg. Landbruksrelaterte næringar som biogassanlegg og samdrift er framtidsretta. Slike investeringar som krev store investeringar må

kunne delast frå bruk for å sikrast kapital og eigarstruktur.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Næringsforeningen peikar på viktige tema i kommuneplanen. Pkt. 3.10 om terrassar bør sjås nærare på. Endring frå retningslinjer til føresegnar for spreidd næring vil kunne være utfordrande i forhold til nasjonale føringar for LNF områda.

Fiskarlaget Vest

Fiskarlaget peikar på at fiskarane opplever stadig større konkurranse om areala i kystsona. Eksempel på konfliktområde er oppdrett, vindmøller til sjøs m.m. Fiskarar får og klage frå hytteeigarar når ein fiskar utanfor hytteområda om natta. Fiskarane er avhengig av reint hav for å kunne drive næring og «sjøvern» er like viktig for fiskeria som jordvern er det for jordbruket. Resistent lakselus har vore eit stort problem med skade på rekebestanden og andre marine krepsdyr dei siste åra.

Akvakultur legg beslag på store sjøområde i Finnøy. Det er gitt løyve til område som Fiskarlaget har gått sterkt i mot, mellom anna Brennevinsgrunnen. Det vert vist til fiskeridirektoratet sine nettside for registrering av fiskeinteresser. Rekestråfelt må teiknast inn i plankartet i samsvar med Fiskeridirektoratet sitt kart.

Fiskarlaget er negativ til bruken av kombinerte område når anlegg på overflata hindrar ferdsel. Meiner det er betre å bruke omsynssone og einbruksområde. Det vert vist til dei generelle reglande i høve til ferdsel i Havressurslovas § 27. Fiskarlaget er og skeptisk til å vise deler av sjøområda som NFFFA, og meiner A for akvakultur burde vore tatt vekk då det er etablert mange nok anlegg i Finnøy. Retten til å fortøye i NFFF områda kan vere til hinder for fiske. Ein føreset at det som står i retningslinjene under 3.1 pkt. 5 behov for småbåtanlegg ved nye bustadfelt, ikkje kjem på bekostning av registrerte fiskeinteresser. Ein bør ha fokus på miljøvennlige småbåthamner/anlegg slik at ein unngår unødig forureining til sjø, og det bør leggest ved fortøyingsplan ved søknad om flytebrygger, oppdrettsanlegg og liknande.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Fiskarlaget peikar på viktige omsyn ein må ta ved forvaltning og planlegging av tiltak i sjøområda. Rådmannen tilrår at merknadane vert vurdert nærare i arbeidet med å slutføre kommuneplanen.

Syklistenes landsforening, Nord-Jæren og Ryfylke

Foreninga peikar på at kommuneplanen manglar ein heilskapleg visjon for korleis innbyggjarane i Finnøy og øyane skal kunne bruke sykkel som reisemiddel. Ein meiner Øyfast vil legge til rette for auka bilbruk på bekostning av kollektivtransport og sykkelreiser. Utan ein overordna plan vil sykkeltilrettelegging bli stykkevis og delt. Kommuneplanen viser nåverande men ikkje framtidig sykkelvegnett. Foreninga meiner sykkelvegnett er ein naturleg del av kommuneplanen, og må inkluderast i arbeidet.

Vidare meiner dei at føresegn 3.16 bør inkludere at planlegging og utforming av sykkelvegar skal følgje sykkelstrategi for Nord Jæren, samt at reguleringsplan skal inkludere plan for arbeidsvarsling og tilrettelegging for gåande og syklande i anleggsperioden.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Syklistenes landsforening peikar på viktige omsyn å ta i kommuneplanen, reguleringsplanar m.v. Det er ikkje tid til å arbeide med temaet sykkelvegar i denne kommuneplanrulleringa, men dette kan være

ei oppgåve for seinare rulleringar i nye Stavanger. Det vert tilråda at ein ser nærare på forslaget om tillegg i føresegn 3.16.

Byre hytteforening

Foreninga opplyser å ha 70 medlemmer. Dei viser til at det er veg frå Storeflåt til Byre kai og at det ikkje er hensiktsmessig å legge bilveg (Øyfast) gjennom friområde der det er brukbar sti. Det vil være enklare å koble vegen på eksisterande kommuneveg. Ein ser at Øyfast trase vil kunne bandlegge eigedommar. Om vegtraseen ikkje vert flytta bør ein vente med å bandlegge nytt vegareal til Øyfast er vedtatt. Ein peikar og på at eksisterande turstiar ikkje er teikna inn i kommuneplankartet. Foreninga føreset at turstiane kan behaldast som nå.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Rådmannen tilrår at merknadene til Øyfasttrase vert vurdert nærare i vidare planarbeid. Turstiar vil kunne teiknast inn i kommuneplanen eller eige temakart ved nye revisjonar av kommuneplanen i nye Stavanger.

Underskriftskampanje mot vidareføring av bompenger i Finnfast

Vedlegg 15 er eit høyringssvar signert av 332 personar som er i mot å forlenge bompengeneinnkreving i Finnfast for å finansiere Øyfast. Skrivet peikar og på at det er viktig å oppretthalde dagens hurtigbåtilbod.

Rådmannen sine merknader og tilråding:

Skrivet er eit viktig innspel til administrasjonen og politikarane i forhold til kva ein skal arbeide med av framtidige transportløyser i Finnøy og nye Stavanger. Kommuneplanen tar ikkje stilling til korleis Øyfast skal realiserast eller finansierast, sjølv om ein tar moglege trasear inn i plankartet og stiller krav til vidare planlegging og prosjektering i føresegnene. Rådmann tilrår at ein tar høyringssvaret til orientering i forhold til vidare arbeid med Øyfastprosjektet og kommuneplanen.

Innspel frå private

Tor Inge Østebø- merknader til Øyfast

Østebø pendlar til Stavanger og er motstandar av å forlenge bompengeneinnkreving i Øyfast for å finansiere Øyfast. Østebø er og opptatt av å behalde hurtigbåtilbodet.

Østerhus

Østerhus viser til tidlegare innspel om hyttebygging på Ombo som ikkje er konsekvensutgreia, og etterlyser konkret tilbakemelding. Verksemda er opptatt av at det vert tilrettelagt for vidare bustadbygging og hyttebygging i Finnøy og nye Stavanger. Solhytten AS er ein del av verksemda. Dei etterlyser kva konsekvensar byutviklingsstrategien i Stavanger vil få for utviklinga i Finnøy etter kommunesamanslåinga.

Bremnes Seashore AS

Verksemda som hadde fleire innspel til kommuneplanen ber om at lokaliteten Langholmen vert behalde i ny kommuneplan, og at det vert mogleg å utvide lokaliteten der dei vil etablere forskingsanlegg. Lokaliteten ligg i forbodsona for Forsvaret som det er motsegn til.

[Espen Hammer – nytt bustadområde Eidsund, Ombo](#)

Espen Hammer foreslår nytt bustadområde på eigedommen 51/14 på Eidsund. Området ligg mellom ferjekai, butikk og skule, og kan egne seg godt til dette formålet. Av omsyn til tida ein har for å ferdigstille kommuneplanen kan innspelet først vurderast i samband med neste rullering av kommuneplanen i nye Stavanger.

[Kjersti og Rolf Eikane - nytt innspel fritidsbustadar Kyrkjøy](#)

Kjersti og Rolf Eikane foreslår nytt område for fritidsbustadar på eigedommen 68/1 på Øygjanaset, Kyrkjøy. Av omsyn til tida ein har for å ferdigstille kommuneplanen kan innspelet først vurderast i samband med neste rullering av kommuneplanen i nye Stavanger.

[Tillegg til innspel 85 Nord Hidle – Yngve Enoksen](#)

Enoksen kommenterer at hans innspel 85 ikkje er prioritert i planarbeidet.

[Tillegg til innspel 91 – Nord Talgje Thor Thingbø](#)

Thingbø ber om at ein større del av hans eigedom kjem med i kommuneplanen. Det er motsegn til innspelet frå regionale styresmakter mellom anna grunna omfanget av utbyggingsareal. Dette gjer at ein ikkje bør utvide arealet ytterlegare.

[Reguleringsplan nr. 55 Nord Talgje](#)

Jon Arne Vadla (Eva Bringeland i Pro plan AS) viser til at reguleringsplan nr. 55 for vegtrase og friområde på Tjul ikkje er teikna inn i kommuneplankartet. Dette ser ein sjå nærare på. Målet er at alle vedtekne reguleringsplanar skal vise med overordna arealformål i nytt kommuneplankart.

[Solveig Vargevik og Kaare Haaland, Per og Liv Bråthen – rettsvirkning av kommuneplan](#)

Innspelet frå Vargevik og Haaland kommenterer forenklinga i plan og bygningslova, og har merknader til at det i kommuneplanen står at eldre reguleringsplanar skal gjelde før kommuneplanen ved motstrid. Dette prinsippet har ført til omfattande dispensasjonsbehandling for tiltak på deira eigedom på Judaberg. Det vert foreslått eit alternativ til pkt. 1.5 om at ved bygging av mindre tiltak gjeld kommuneplanens føresegner før eldre reguleringsplan. Per og Liv Bråthen støttar innspelet frå Vargevik og Haaland.

[Birgit Ulveseth Spanne og Bendik Heggelund – arealbruk Judaberg](#)

Desse har merknader til avsett område for sentrumsformål og hotelletablering i Judaberg m.m.

[Tor Olav Hauge](#)

Kommenterer at hans innspel (Sjernarøy) ikkje er prioritert i planen.

[Jogeir Aartun](#)

Har kommentar til eit sefrakregistrert bygg i tabell H. K12 er røykstove, ikkje vedhus.

Sameiget Bergtun

Reagerer på at deira innspel om hytter og naust på gbnr. 68/7 Tandrevold Kyrkjøy ikkje vart prioritert i planarbeidet.

Fleire innspel Reilstad

Kommuneplan med utsnitt av detaljar på Reilstad vart vedtatt i 2016. Det har i samband med denne kommuneplanrulleringa komme fleire merknader der innbyggjarar og grunneigarar seier seg ueinige i arealbruken i gjeldande kommuneplan. Planavklaringa i 2016 har fått verke i kort tid og det pågår ein reguleringsplanarbeid i søre deler av Reilstad. Av omsyn til tida ein har for endeleg vedtak av ny kommuneplan før kommunesamanslåing, bør justeringar i arealbruken på Reilstad vente til neste rulling av kommuneplanen i nye Stavanger.

Følgjande har gitt merknader til arealbruken på Reilstad:

- Jannik Krogh og Audun Visted, Gro Hetland og Kjell Herigstad, Sverre Jensen
- Einar og Inga Reilstad, Astrid og Olav Skartveit, Rannveig Reilstad, Jannik K. og Audun Visted
- Tone Lise S. og Olav Reilstad
- Ranveig Reilstad, Jenny Reilstad, Olav Reilstad, Ragnhild Reilstad Leganger
- Brynjar og Sigrun G. Steinsøy
- Proplan AS på vegne av Stefan Dickinson – innspel 33
- Proplan AS på vegne av Frank Ween – innspel 50

Kopi av innspela ligg saman med alle private innspel i vedlegg 18.

Rådmannen sine merknader og tilråding til private innspel:

Dei private merknadane og innspela til ny kommuneplan kan berre i begrensa omfang tas omsyn til i denne kommunerulleringa. Rådmann tilrår at ein ser nærare på innspela i neste rulling av kommuneplanen i nye Stavanger. Det vil være forslagsstillarar sitt ansvar å sende innspela til den nye kommunen i samband med planoppstart for ny kommuneplan.

Øyfast og kommuneplan 2019-2029 arealdelen

I samband med høyring av arealdelen har det kome mange innspel som gjeld Øyfast frå statlege og regionale styresmakter og andre. Øyfast er eit viktig prosjekt for Finnøy som ein har arbeida med lenge. Vist trase i planforslaget er utarbeida av Norconsult med statlege utgreiingsmidlar etter søknad frå Fellesnemda i nye Stavanger.

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune har motsegn til Øyfast som juridisk bindande trase, og det er administrativ motsegn frå kulturminnesstyresmaktene til traseen i dagen over Helgøy, Nord-Hidle og Fisterøyane. Statens Vegvesen og Kystverket har faglege råd om å vise prosjektet som omsynssone på nåverande stadium i planprosessen, og det er andre merknader som er omtala nærare i saksutgreiinga over.

Slik rådmannen ser det har ein nå følgjande alternative måtar å vise Øyfast på i kommuneplanen:

Alternativ A: Slik som vist i høyringsforslaget – hovudveg/bru/tunell og 25 m omsynssone på kvar side av vegtraseen. Om ein vel denne løysninga må motsegn tas til mekling både med fylkesmann, fylkeskommune og kulturminnesstyresmaktene.

Alternativ B: Slik som vist i høyringsforslaget – hovudveg/bru/tunell og 25 m omsynssone på kvar side av vegen over Finnøy, Nord Talgje og Fogn der trassen i stor grad ligg under bakken. Omsynssone 50/100 m eller meir i ytterkantane av prosjektet over Helgøy, Nord Hidle og Ombo, samt over nordre del av Fogn mot Fisterøyane til Halsnøy. Fortsatt motsegn frå FM og RFK, men adm. motsegn frå kulturminnesstyresmaktene vil kunne trekkast. Ein bør grovinndeleg traseen og vise omsynssone i ytterkantane på Ombo og Halsnøy sjølv om det ikkje er motsegn mot traseen her. Dette fordi det kan vere nødvendig å justere traseen grunna andre traseval over Nord Hidle og Fisterøyane.

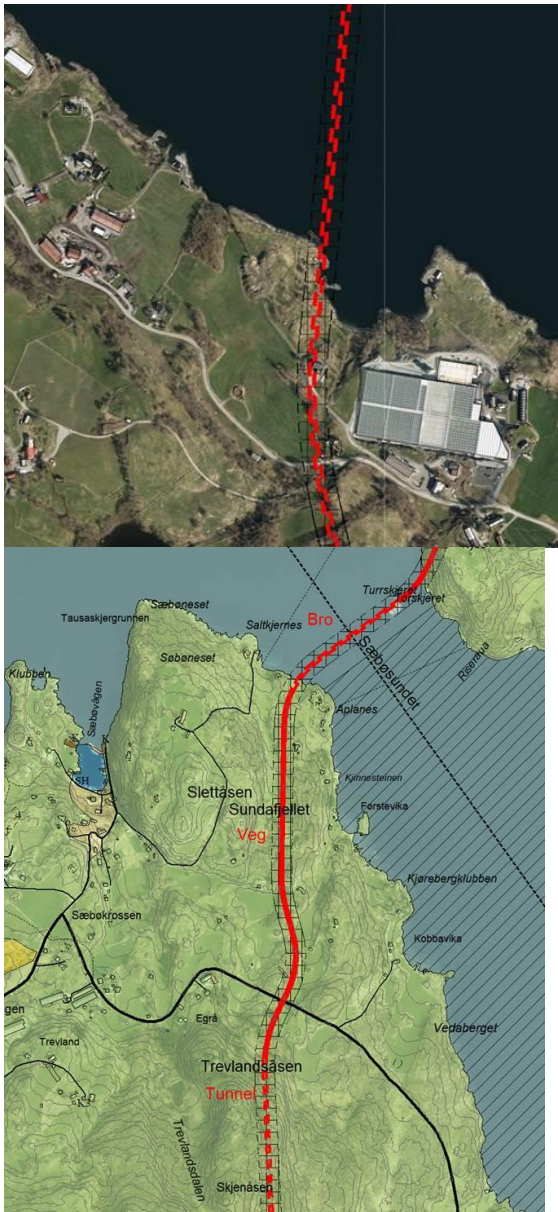
Alternativ C: Traseen med omsynssone slik som vist i høyringsforslaget, men raud strek for hovudveg/ bru/tunell vert tatt ut langs heile trassen. Omsynssone kan utvidast til 100 m eller meir over heile eller deler av traseen. Motsegner vil bli trekt.

Når det gjeld omsynssoner har ein fleire val sjølv om regionale myndigheiter foreslår bandleggingszone. Infrastruktursone H290 (svarte skrå striper) kan vere eit alternativ til bandleggingszone H720 (rutenett).

Fordelane med å vise konkret vegtrase (juridisk bindande arealformål) er at det kjem tydeleg fram i kommuneplanen at ein ønsker å realisere prosjektet, og ein ser kor det er aktuelt å bygge vegar og tunellar. Dette viser og tydeleg kor ein ikkje bør tillate andre tiltak som vil vere til ulempe for prosjektet.

Fordelane med omsynssone er at ein kan sikra eit større område og fleire alternative vegtrasear. Alternativet med omsynssone viser at ein ikkje har planlagt så detaljert at vegtraseen er endeleg avklart, og ein kan løyse motsegn frå regionale myndigheiter. Ei ulempe med omsynssone bandlegging er at den i utgangspunktet ikkje skal ligge i kommuneplanen meir enn 4 + 4 år, då grunneigar bør få avklart kva arealet skal brukast til innan rimeleg tid.

Tegnforklaringa under viser dei kodane som er brukt i forslag til ny kommuneplan for framtidig vegtrase og bandleggingszone. Sjå eksempel nordre del av Finnøy og Sæbøundet mellom Fogn og Bokn slik det er vist i høyringsforslaget. Vel ein alternativ B eller C beheld ein omsynssone, men tar vekk raud stripe for heile eller deler av vegtraseen.



Uansett om vegtraseane vert vist som konkret vegtrase eller omsynssone i plankartet, må føresegnene til kommuneplanen stille krav om meir detaljert planlegging og analyse. Det er førebels uavklart korleis det skal arbeidast vidare med Øyfastprosjektet. Statleg eller kommunal kommundelplan eller reguleringsplan med full/detaljert KU og ROS analyse må på plass før detaljprosjektering, byggesak og realisering. Dette vert det og stilt krav om i kommuneplanens føresegner.

Finnøy kommune ønskjer å tydeleggjere at Øyfast er eit prosjekt som Finnøy vil realisere når ein går inn i nye Stavanger. Etter ei samla vurdering av motsegner og høyringsinnspel til kommuneplanen vil rådmannen tilrå at ein delvis imøtekjem motsegnene frå fylkesmannen og fylkeskommunen. Den delen av traseen der det er arealkonflikt med kulturminneomsyn, og ytterkantane av traseen, bør visast som omsynssone bandlegging. Administrasjonen vil i samarbeid med Norconsult kunne gjere ei vurdering av kor omsynsona bør utvidast for å sikre alternative trasear for å ivareta kulturminneinteressene. Dette vert lagt på begrensa høyring sommaren 2019.

Traseen på Finnøy, Fogn, Nord Talgje og i sjømråda der vegtraseen for det meste går i tunell bør visast som konkret vegtrase, då ein ikkje ser gode grunnar for at vegtrase ikkje kan visast her. Målsettinga er at Øyfast skal realiserast i planperioden for kommuneplanen. Rådmann tilrå at ein

delvis imøtekjem motsegn i denne planrulleringa, men arbeider vidare med planavklaring slik at resterande del av Øyfasttraseen kan visast som konkret vegtrase ved seinare revisjonar av kommuneplanen.

Rådmannen sine vurderingar og tilråding / konklusjon:

Rådmannen viser til saksutgreiinga og merknadar og tilrådingar i enkeltsaker over. Dei fleste høyringsinnspel er lagt ved som eigne vedlegg, men private innspel er samla i ei oversikt med kopi av vedlegga bak.

Når det gjeld korleis Øyfast skal visast i kommuneplanen tilrår rådmannen alternativ B, omtala nærare i pkt. 5 over. Rådmannen tilrår vidare at forvaltningsstyret sluttar seg til forslag til vedtak i pkt. 1- 30.

Vedtak i denne saka vil gje grunnlag for administrasjonens vidare arbeid med å revidere kommuneplanplandokumenta, å legge kommuneplanen på begrensa høyring sommaren 2019.

Om utvalet gjer vedtak om å gå til drøfting og mekling i enkeltsaker slik som tilråda, vil det være behov for eit forhandlingsutval for kommuneplanen som kan delta i drøftings- og meklingsmøter med regionale styresmakter. Rådmannen tilrår at ordførar, leiar i forvaltningsstyret og et medlem til frå forvaltningsstyret møter på vegne av politikk, og at rådmannen avgjer kven som skal møte frå administrasjonen.