



Saksbehandler Plansjef Dag Kjetil Tonheim
ArkivsakID: 19/318
Arkivkode: FE-141

Saksnummer	Utvalg	Dato
039/24	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	03.06.2024
052/24	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	02.09.2024

Revidering av kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Sokndal kommune

Sammendrag:

Forslag til Kommuneplanens arealdel legges med dette frem for 1. gangs behandling og følger opp målene i samfunnsdelen. Forslag til ny arealdel i kommuneplan er blitt til etter en omfattende og ressurskrevende planprosess og vil legge føringer for arealbruken i Sokndal kommune i mange år fremover. I forbindelse med dette planarbeidet er det foretatt en grundig «planvask» for å ta ut områder som ikke lenger er aktuelle for utbygging og for på denne måten å kunne gi rom for nye arealer som kan bidra til ny aktivitet og utvikling. Det er kommet inn mange innspill til planarbeidet og disse er gått grundig gjennom.

Kommunedirektøren viser til at en gjennom forslag til ny kommuneplan legger opp til mulighet for nye byggeområder for boliger, næring, fritidsbebyggelse m.m. i kommunen. For å møte en fremtidig eldrebølge, har en bl.a. foreslått et større nytt boligområde for konsentrert boligbebyggelse i forlengelsen av Bø-Frøylandssletta, såkalt «Legoland» i Hauge sentrum. Vi har gjennom forslag til ny kommuneplan frigjort i underkant av 6000 daa. som i planforslaget er vist som LNF områder og/eller naturvernområder for kystlynghei. Av dette er om lag 940 daa dyrket jord som i sin helhet er tilbakeført til LNFR.

Kommunedirektøren vurderer at en i forslag til ny kommuneplan har funnet en god avveining av bruk og vern og at dette er en kommuneplan som legger godt til rette for videre positiv utvikling av Sokndal både som arbeids- og bosted. Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommuneplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) §11-14 legges kommuneplanens arealdel for Sokndal kommune 2024 - 2036 med tilhørende dokumenter ut på høring og offentlig ettersyn som fremlagt.
2. Forslag til forutsigbarhetsvedtak jfr. §17-2 i pbl legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
336729	1. Kommuneplanens arealdel Sokndal kommune planbeskrivelse 14.05.2024
336702	2. Kommuneplanens arealdel - Bestemmelser - 07.05.2024
336728	3. Kommuneplanens arealdel Plankart - 13.05.2024-A0-Liggende

336704	4. Overordnet ROS-analyse til kommuneplanen for Sokndal kommune - 23.04.2024
336705	5. Kommuneplanens arealdel ROS-analyse av innspill til kommuneplanen
336706	6. Konsekvensutredning og ROS av foreslått omdisponering av arealbruk KPA Sokndal 23.04.2024
336707	7. Oppsummering øvirge innspill arealdelen
336708	8. Oversiktsdokument Folkehelse 2024-2027
336709	9. Forutsigbarhetsvedtak
336710	10. KPA 2022-2030 - Endringsdokument - 22.04.2024
336687	11. Innspill til kommuneplanen samlet alfabetisk
336711	12.1 Temakart 200-årsflom med klimapåslag-A3
336712	12.2 Temakart Båndleggingssoner-A3
336713	12.3 Temakart hensynssone friluftsliv-A3
336714	12.4 Temakart hensynssone landbruk - dyrket jord-A3
336715	12.5 Temakart hensynssoner kultur- og naturmiljø-A3
336716	12.6 kommuneplanens arealdel ras- og skredfare-A3
336717	12.7 Nedslagsfelt drikkevann-A3
336718	12.8 Støysonekart-A3

03.06.2024 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:

Revidering kommuneplanens arealdel utsettes til neste møte, den 02. september 2024.
Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble vedtatt med 6 mot 1 stemme. (1Ap)

LMT- 039/24 Vedtak:

Revidering kommuneplanens arealdel utsettes til neste møte, den 02. september 2024.

02.09.2024 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

Habiliteter:

Roar Edland-Hansen stilte spørsmål om egen habilitet ang innspill 74 og 79. Roar fratrådte under habilitetsbehandlingen, Benjamin Mydland tiltrådte. Det ble enstemmig vedtatt at Roar var inhabil etter fvl §6a.

Kjell Ivar Nesvåg stilte spørsmål om egen habilitet ang innspill 52-67 og 88. Kjell Ivar fratrådte under habilitetsbehandlingen, Lars Børge Stene tiltrådte. Det ble enstemmig vedtatt at Kjell Ivar var inhabil etter fvl §6a.

Tim Mysse stilte spørsmål om egen habilitet ang område 2.1.1.17 Skarås B13. Tim fratrådte under habilitetsbehandlingen, ingen vara tiltrådte. Det ble enstemmig vedtatt at Tim var inhabil etter fvl §6a.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:

Bestemmelser til arealformål-**Endringsforslag** (merket med fet skrift)

3.4.3 LNFR OMRÅDER MED OG UTEN AVSATT SPREDT
BOLIGBEBYGGELSE

For garasje er maks tillatt BYA = 70 m²- **Endres til 100m². Garasje kan underbygges med inntil 50%**

Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten skal ikke overstige **350m² eller 35% BYA**, hva som inntreffer først

2.9.3 BYGGEGRENSE MOT LANDBRUKSAREAL: DYRKA JORD Byggegrense mot **fulldyrket** jord skal være minimum 20 meter med unntak for landbruksbygg og annen bebyggelse uten rom for varig opphold. **Byggegrense mot dyrket jord endres til minimum 10 meter.**

3.1.3 FRITIDSBOLIGBEBYGGELSE

Samlet bebyggelse på tomten skal ikke overstige 90 m² –**Endres til 150 m² BYA med maks tillatt gesims- og mønehøyde på 4,5m og 6,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.**

I tillegg til tillatt BYA kan det oppføres utendørs bod på 15 m² BYA tilknyttet fritidsboligen.

Terrasser/plattinger under 0,5m over planert terreng måles ikke. Skal da tilpasses eksisterende terreng.

3.1.8.1 Naust

Naust kan bygges i 1 etasje inntil = 40m² BRA. **Endres til:**
Naust kan bygges i 2 etasjer inntil 60m² BYA pr enhet, og maks mønehøyde= 7 meter over kainivå. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Der forhold tilsier annen utforming skal dette særskilt vurderes.

Brygge skal være i tre, naturstein eller betong.

Det tillates ikke å benytte naust til varig opphold, uten at naust har innlagt vann og godkjent avløp og innvilget bruksendring.

Områder rundt naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen.

Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble enstemmig vedtatt.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:

TRASEER FOR MULIGE FREMTIDIGE VEIER:

A. Mulighetstudie Fylkesvei Fv 501, tilførselsvei sokndal-ny E 39

A. -Tunnel Drageland-Kvam

-Tunnel Bråsund bro-Støllevik

-Tunnel Støllevik – Immerstein

c) Vei fra Rekeland- via Heggdal til Immerstein og fra Immerstein til Rekefjord

Vest.

d) Ny Fylkesvei 44 gjennom Tellenes og mulig tilkoping til ny E 39 på Moi.

2.12.6 SOLENERGI

c) Det tillates etablering av solceller og solfangere, kun integrert i bygning. **Endres til:**

Det tillates etablering av solceller og solfangere i bebygd område og på næringsarealer.

Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble enstemmig vedtatt.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:

2.1.1.23 Norrøn Bolig – Boligområde Åna-Sira-veien

Eiendom 56/73,165 og 219 omdisponeres ikke til boligbygging.

Roar Edland-Hansen fratrådte under behandlingen, Benjamin Mydland tiltrådte.

Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble enstemmig vedtatt.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:

Klargjøring ord og begreper

Planen trenger en gjennomgang angående geografiske stedsangivelser, klargjøring ord og begreper m.m.

Det ønskes spesielt en klargjøring av følgende begreper og ord brukt i innledningen til planen i avsnittet som omhandler «områder for råstoffutvinning» og Rekefjord Stone AS:

- «Samfunnsikkerhet»
- Deponi- Rekefjord jfr siste kommunestyrevedtak
- «store negative konsekvenser for naturen»

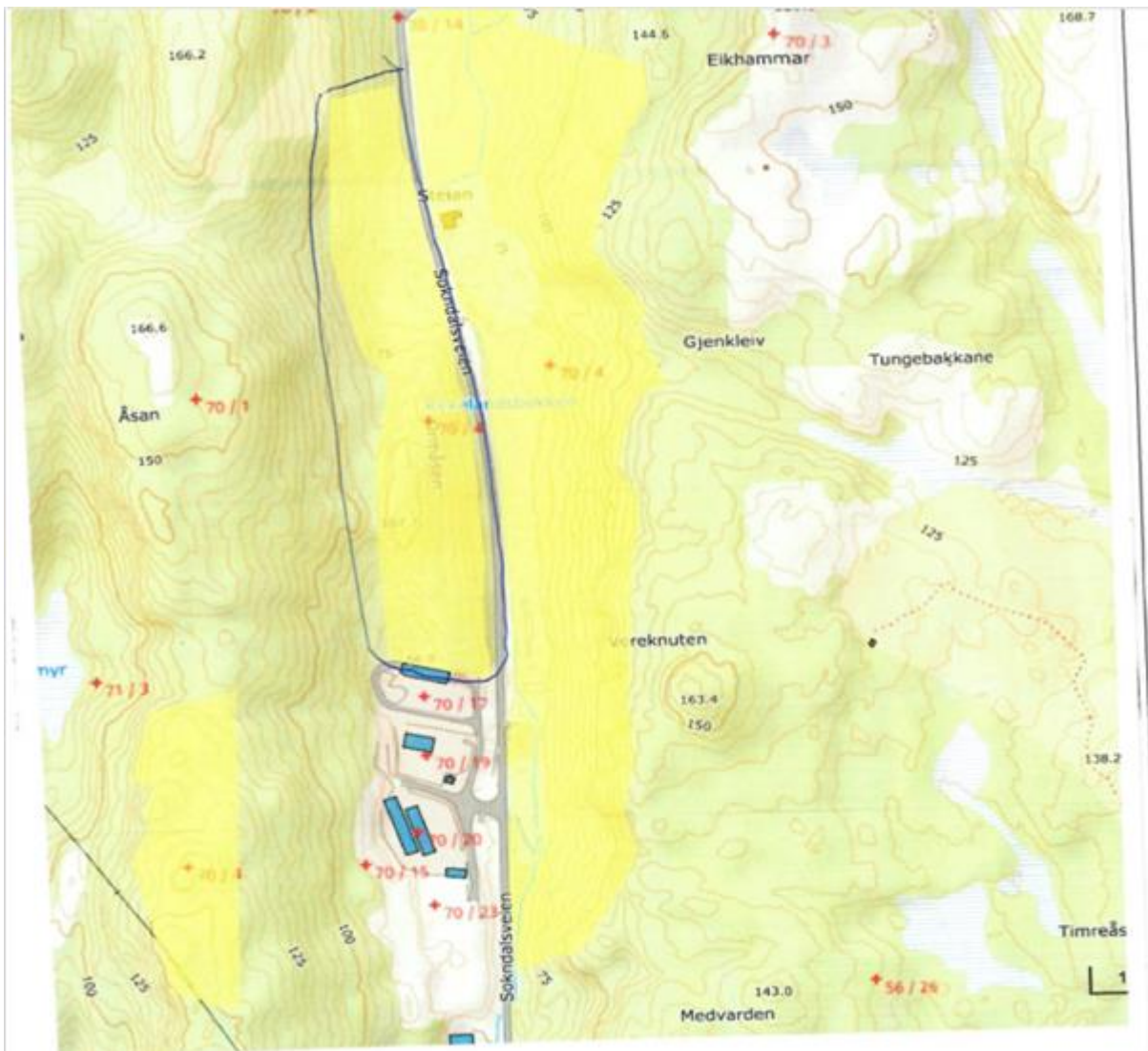
Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble enstemmig vedtatt.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:

BJMydland

Innspill fra BJ Mydland A/S - Ønsker tilrettelagt for næring langs fv. 44 på eiendom 70/4.

Endres til også å gjelde masseuttak.

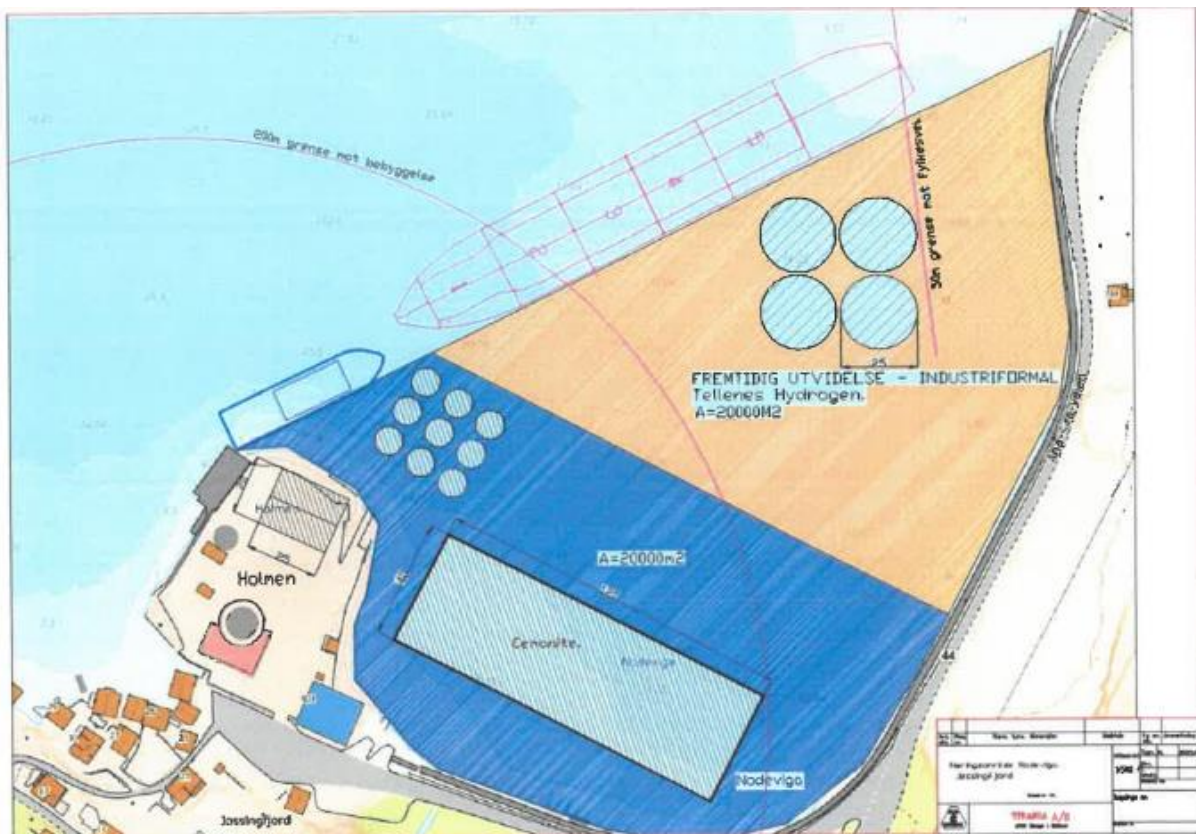


Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble enstemmig vedtatt.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:

Titania AS

Forslag til utvidelse av Holmen næringsområde -utfylling av Nodevika. Næringsområdet må strekke seg like bort til trykktårnet som går over Fv. 44. jfr vedlagt tegning. Rekkefølgekrav: før igangsettingstillatelse for utfylling av Nodevika kan gis, må det avklares ny egnet plassering for minnestøtten for Altmarkhendelsen.



Bilde forklaring

- Blått området er avsatt til Cemonite sin planlagte sementproduksjon og basert på deres arealbehov. Pilotfabrikken i Sandnes åpner 05.09.24. Det er vist plassering av mulig produksjonsanlegg (rektangel) og produksiloer (sirkler).
- Gult området er avsatt til mulig grønn hydrogen lagring. Området mellom rød sirkel og rød linje er mulighetsrommet for lagring av Hydrogen mhp avstandskrav til henholdsvis bebyggelse og fylkesveg. Rød båt illustrerer aktuell båtstørrelse tilpasset Tellnes Hydrogen sitt prosjekt.

Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble enstemmig vedtatt.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet følgende forslag:
Tilleggsforslag kommuneplanens arealdel 2024-2036.
RSA



- A. Forslag til ny bruddgrense-Immersteinfjellet. Ca 26 mål. (det gule feltet)
- A. Skulle det iverksettes tiltak for å gå videre med en slik utvidelse skal følgende gjennomføres: Reguleringsplan og driftsplan må utarbeides. Sikkerhet, støy og forurensing i forhold til innbyggere i nærområdet vil være vesentlige plantema å utrede i tillegg til blant annet naturmangfold og landskap.
- A. I tillegg skal det igangsettes arbeid med en etterbruksplan for området, både Øst og Vest. Dette skal foregå i samarbeid mellom Rekefjord Stone, politisk og administrativ ledelse i Sokndal kommune, lokalt næringsliv og lokalbefolkningen. Dette arbeidet skal formaliseres og settes i en struktur som sikrer fremdrift de neste årene. Kommunen er arealmyndighet, samtidig vil investeringsløsninger bestemmes av bedriften.
- A. Arbeide for at hensynssone for kulturmiljø i Rekefjord Øst utvides mot vest og ta med del av nordsiden av Immersteinfjellet. Jfr høringsinnspill til Rogaland fylkeskommune Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035 datert 22.03.23.

Det ble foretatt punktvis avstemming:

Punkt A ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer. (1Ap, 1V)

Punkt B ble enstemmig vedtatt.

Punkt C ble enstemmig vedtatt.

Punkt D ble enstemmig vedtatt.

Roar Edland-Hansen fremmet følgende forslag:

Tilleggspunkter kart:

1. LSB7 – 6 endres til LSB7 – 5.
2. Del av gnr./bnr. 56/4,6-7 som er oppført som friområde i gjeldende arealplan endres til LNFR, jf. innspill fra Tron Stene i vedlegg 11 Innspill til

- kommuneplanen samlet alfabetisk.
3. Gnr./bnr. 56/458 endres til LNFR.

Det ble foretatt punktvis avstemming:

Punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2 ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer. (1Ap, 1V, 1FrP)

Punkt 3 fikk 2 stemmer og falt. (2KrF)

Innspill 74 og 79. Innspillene til Norrøn Bolig ble tatt ut av planen og avstemt seperat. Benjamin Mydland møtte som vara under denne behandlingen jfr tidligere habilitetsbehandling av Roar-Edland Hansen.

Innspillene ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer. (1V, 1Sp)

Område 2.1.1.17 Skarås B13 ble tatt ut av planen og avstemt seperat. Tim Mysse fratrådte under behandlingen jfr tidligere habilitetsbehandling av Tim Mysse.

Innstillingen i område 2.1.1.17 Skarås B13 ble enstemmig vedtatt.

Innspill 52-67 og 88. Innspillene fra Kjell Ivar Nesvåg samt innspill fra Roy Torkelsen ble tatt ut av planen og avstemt seperat. Lars Børge Stene møtte som vara under denne behandlingen jfr tidligere habilitetsbehandling av Kjell Ivar Nesvåg.

Innspillene ble enstemmig vedtatt.

Kjell Ivar Nesvåg fremmet alternativt forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §11-14 sendes Kommuneplanens arealdel for Sokndal kommune 2024 - 2036 med tilhørende dokumenter på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:
2. Forslag til forutsigbarhetsvedtak jfr. §17-2 i pbl legges ut til offentlig ettersyn.

Forslaget fra Kjell Ivar Nesvåg ble enstemmig vedtatt.

LMT- 052/24 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14 sendes Kommuneplanens arealdel for Sokndal kommune 2024 - 2036 med tilhørende dokumenter på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Bestemmelser til arealformål-**Endringsforslag** (merket med fet skrift)

3.4.3 LNFR OMRÅDER MED OG UTEN AVSATT SPREDT

BOLIGBEBYGGELSE

For garasje er maks tillatt BYA = 70 m²- **Endres til 100m². Garasje kan underbygges med inntil 50%**

Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten skal ikke overstige **350m² eller 35% BYA**, hva som inntreffer først

2.9.3 BYGGEGRENSE MOT LANDBRUKSAREAL: DYRKA JORD Byggegrense mot **fulldyrket** jord skal være minimum 20 meter med unntak for landbruksbygg og annen bebyggelse uten rom for varig opphold. **Byggegrense mot dyrket jord endres til minimum 10 meter.**

3.1.3 FRITIDSBOLIGBEBYGGELSE

Samlet bebyggelse på tomten skal ikke overstige 90 m² –**Endres til 150 m²**

BYA med maks tillatt gesims- og mønehøyde på 4,5m og 6,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

I tillegg til tillatt BYA kan det oppføres utendørs bod på 15 m² BYA tilknyttet fritidsboligen.

Terrasser/plattinger under 0,5m over planert terreng måles ikke. Skal da tilpasses eksisterende terreng.

3.1.8.1 Naust

Naust kan bygges i 1 etasje inntil = 40m² BRA. **Endres til:**

Naust kan bygges i 2 etasjer inntil 60m² BYA pr enhet, og maks mønehøyde= 7 meter over kainivå. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Der forhold tilsier annen utforming skal dette særskilt vurderes.

Brygge skal være i tre, naturstein eller betong.

Det tillates ikke å benytte naust til varig opphold, uten at naust har innlagt vann og godkjent avløp og innvilget bruksendring.

Områder rundt naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen.

TRASEER FOR MULIGE FREMTIDIGE VEIER:

A. Mulighetstudie Fylkesvei Fv 501, tilførselsvei sokndal-ny E 39

A. -Tunnel Drageland-Kvam

-Tunnel Bråsund bro-Støllevik

-Tunnel Støllevik – Immerstein

c) Vei fra Rekeland- via Heggdal til Immerstein og fra Immerstein til Rekefjord

Vest.

d) Ny Fylkesvei 44 gjennom Tellenes og mulig tilkopling til ny E 39 på Moi.

2.12.6 SOLENERGI

c) Det tillates etablering av solceller og solfangere, kun integrert i bygning. **Endres til:**

Det tillates etablering av solceller og solfangere i bebygd område og på næringsarealer.

2.1.1.23 Norrøn Bolig – Boligområde Åna-Sira-veien

Eiendom 56/73,165 og 219 omdisponeres ikke til boligbygging.

Klargjøring ord og begreper

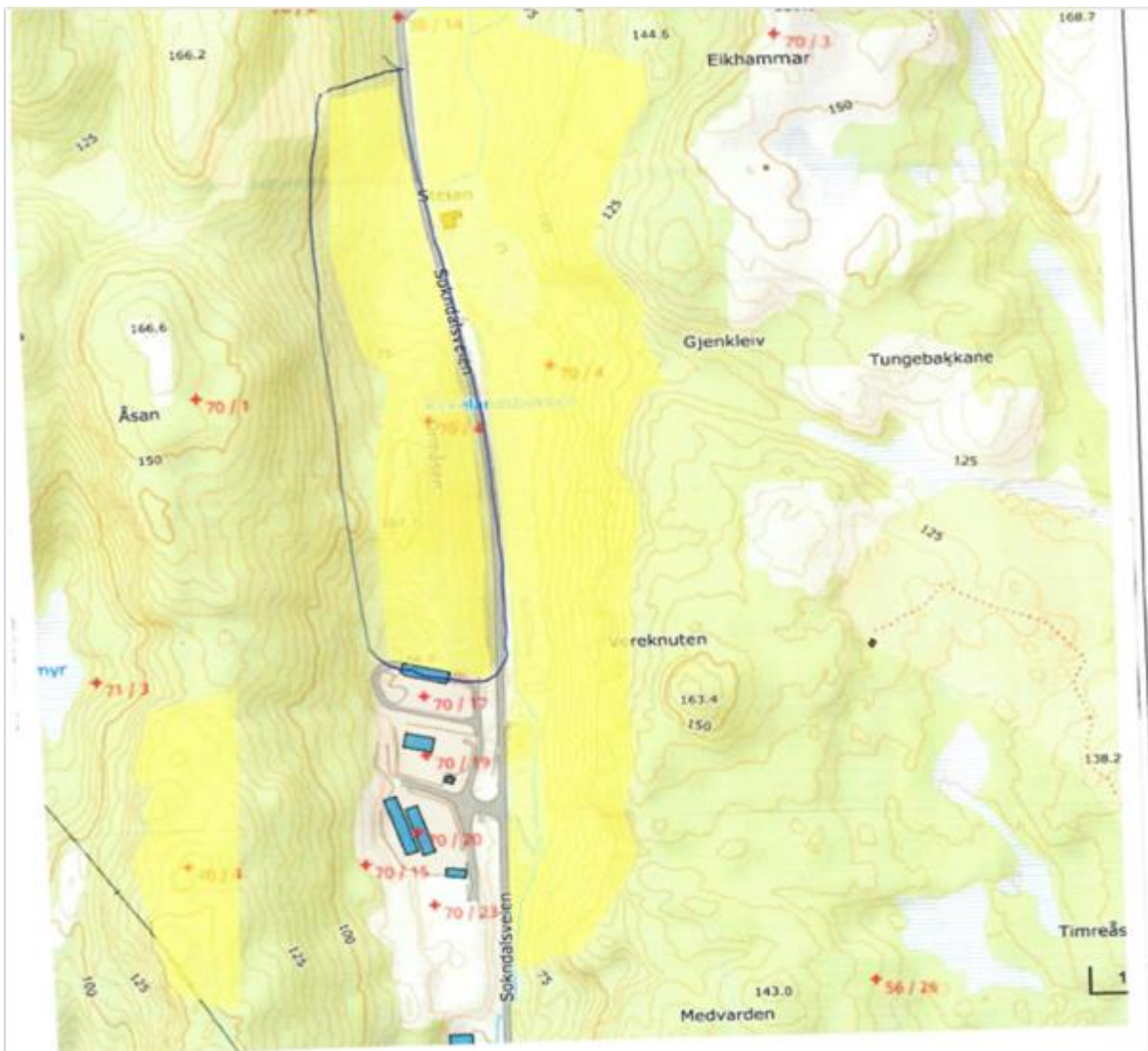
Planen trenger en gjennomgang angående geografiske stedsangivelser, klargjøring ord og begreper m.m.

Det ønskes spesielt en klargjøring av følgende begreper og ord brukt i innledningen til planen i avsnittet som omhandler «områder for råstoffutvinning» og Rekefjord Stone AS:

- «Samfunnssikkerhet»
- Deponi- Rekefjord jfr siste kommunestyrevedtak
- «store negative konsekvenser for naturen»

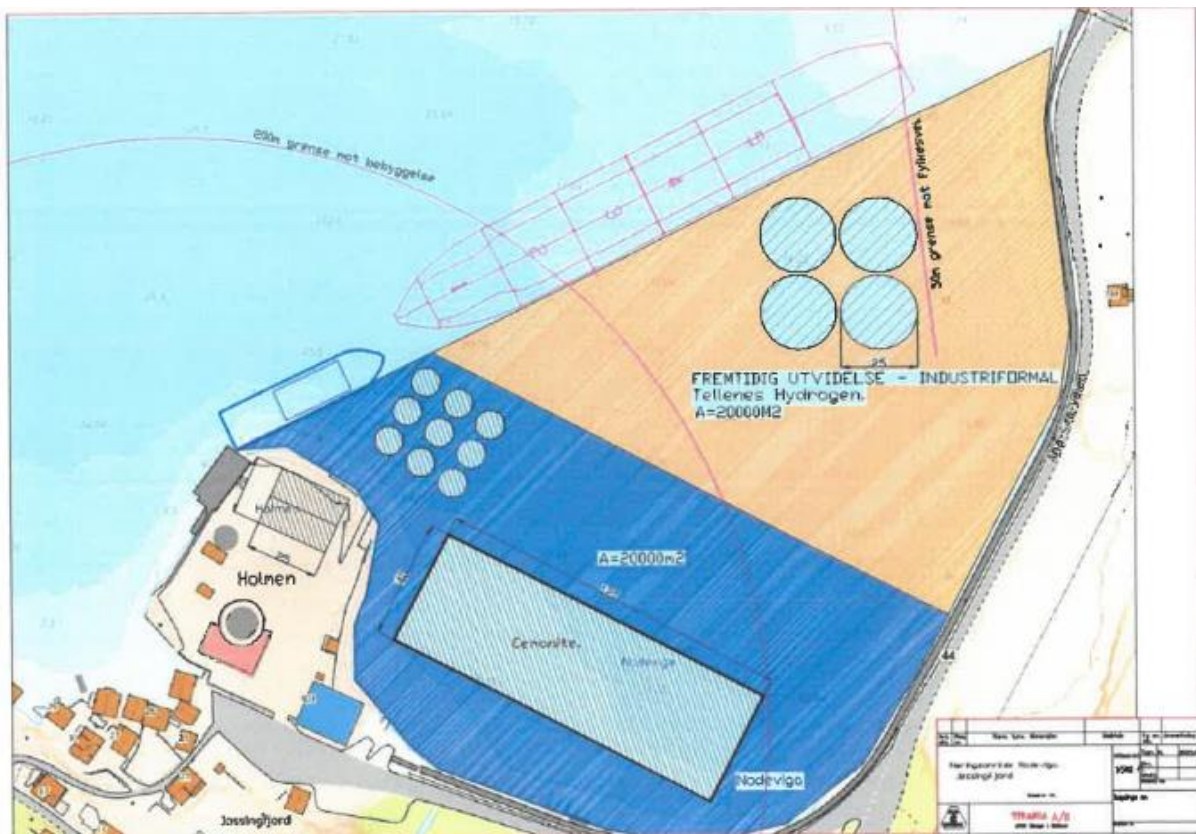
BJMydland

Innspill fra BJ Mydland A/S - Ønsker tilrettelagt for næring langs fv. 44 på eiendom 70/4. **Endres til også å gjelde masseuttak.**



Titania AS

Forslag til utvidelse av Holmen næringsområde -utfylling av Nodevika.
Næringsområdet må strekke seg like bort til trykktårnet som går over Fv. 44. jfr vedlagt tegning. Rekkefølgekrav: før igangsettingstillatelse for utfylling av Nodevika kan gis, må det avklares ny egnet plassering for minnestøtten for Altmarkhendelsen.



Bilde forklaring

- Blått området er avsatt til Cemonite sin planlagte sementproduksjon og basert på deres arealbehov. Pilotfabrikken i Sandnes åpner 05.09.24. Det er vist plassering av mulig produksjonsanlegg (rektangel) og produktsiloer (sirkler).
- Gult området er avsatt til mulig grønn hydrogen lagring. Området mellom rød sirkel og rød linje er mulighetsrommet for lagring av Hydrogen mhp avstandskrav til henholdsvis bebyggelse og fylkesveg. Rød båt illustrerer aktuell båtstørrelse tilpasset Tellnes Hydrogen sitt prosjekt.

RSA



A. Forslag til ny bruddgrense-Immersteinfjellet. Ca 26 mål. (det gule feltet)

A. Skulle det iverksettes tiltak for å gå videre med en slik utvidelse skal følgende gjennomføres: Reguleringsplan og driftsplan må utarbeides. Sikkerhet, støy og forurensing i forhold til innbyggere i nærområdet vil være vesentlige planema å utrede i tillegg til blant annet naturmangfold og landskap.

A. I tillegg skal det igangsettes arbeid med en etterbruksplan for området, både Øst og Vest. Dette skal foregå i samarbeid mellom Rekefjord Stone, politisk og administrativ ledelse i Sokndal kommune, lokalt næringsliv og lokalbefolkningen. Dette arbeidet skal formaliseres og settes i en struktur som sikrer fremdrift de neste årene. Kommunen er arealmyndighet, samtidig vil investeringsløsninger bestemmes av bedriften.

A. Arbeide for at hensynssone for kulturmiljø i Rekefjord Øst utvides mot vest og ta med del av nordsiden av Immersteinfjellet. Jfr høringsinnspill til Rogaland fylkeskommune Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035 datert 22.03.23.

Tilleggspunkter kart:

1. LSB7 – 6 endres til LSB7 – 5.
2. Del av gnr./bnr. 56/4,6-7 som er oppført som friområde i gjeldende arealplan endres til LNFR, jf. innspill fra Tron Stene i vedlegg 11 Innspill til kommuneplanen samlet alfabetisk.

Forslag til forutsigbarhetsvedtak jfr. §17-2 i pbl legges ut til offentlig ettersyn.

Klageadgang:

Nei.

Saksgang:

LMT legger planen ut til offentlig ettersyn.

Tidligere politisk behandling:

<>

Revidering av kommuneplanen for Sokndal kommune 2018 - 2030 1. gangsbehandling**1. Innledning**

Sokndal kommunestyre har vedtatt å starte opp revidering av kommuneplanens arealdel for Sokndal kommune. Areal spørsmål som ble avklart i gjeldende kommuneplan, og som ikke er gjennomført og som fremdeles skal gjelde, vil ligge inne i planen uten at dette er kommentert, men vist som eksisterende arealbruk. I den grad det er utarbeidet nye reguleringsplaner der arealbruken ikke er i samsvar med kommuneplanen, er disse innarbeidet i kommuneplanen uten kommentarer og vist som eksisterende arealbruk. Det er en samlet oversikt over reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde helt eller delvis og som vil følge kommuneplanen som vedlegg når den legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren vil i den videre saksutredningen komme inn på og kommentere følgende punkt:

1. Innledning
2. Kort om formål
3. Kort om prosess og organisering av planarbeidet
4. Dokumenter og struktur i kommune
5. Forholdet til økonomiplan og budsjettplanen
6. Forutsigbarhetsvedtak
7. Gjennomgang av hovedgrepene i planen etter arealformål

For nærmere informasjon viser en til planbeskrivelsen samt tilhørende dokumenter som er lagt ved.

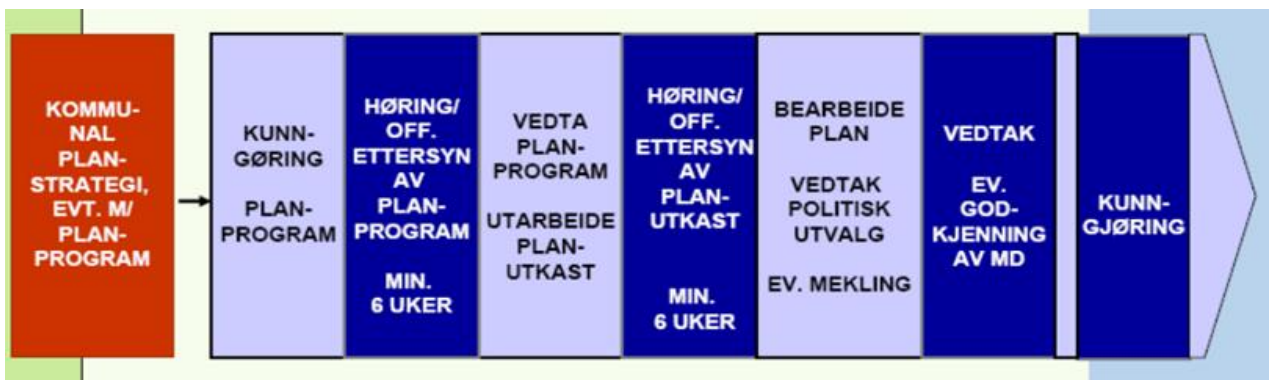
2. Formålet med planen

Planen skal styrke kommunens evne og kapasitet til å mestre og tilpasse seg samfunnsutviklingen og nye krav og muligheter. Kommuneplanen skal gi rom for ny bebyggelse og legge til rette for en positiv samfunnsutvikling.

3. Prosess og organisering av planarbeidet

Det er gjennomført en omfattende planprosess i forbindelse med revidering av kommuneplanens samfunns- og arealdel og det er lagt stor vekt på bred medvirkning og mulighet. Det er gjennomført en svært omfattende planprosess der det er lagt til rette for ulike muligheter for medvirkning. En har brukt kommunens hjemmeside, annonsering i lokalavisen, møter med enkeltpersoner, bedrifter, lag og organisasjoner m.m. Videre er det gjennomført folkemøter i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

Det er gjennomført dialogmøter med berørte statlige og regionale myndigheter herunder møte i Regionalt planforum.



Organiseringen av kommuneplan-arbeidet baseres på de erfaringer som er gjort i forbindelse med tidligere rullinger av kommuneplanen.

4. Dokumenter og struktur i kommuneplanen

En samlet kommuneplan er et svært omfattende dokument som består av mange deldokument og en har nedenfor satt opp hvilke dokumenter som følger med saken.

Hoveddokument

1. Planbeskrivelse til arealdel
2. Bestemmelser til arealdelen
3. Plankart

Vedlegg til planen

1. Overordnet risiko og sårbarhets- og konsekvensvurderinger av planen
2. ROS-analyse og KU vurdering av de enkelte innspill til kommuneplanen
3. Konsekvensutredning og ROS av foreslått omdisponering av arealbruk
4. Oppsummering øvrige innspill arealdelen
5. Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer - Sokndal kommune
6. Forutsigbarhetsvedtak
7. Oversiktsnotat over alle endringene som er foreslått i plankart
8. Innspill til kommuneplanen samlet alfabetisk
9. Temakart
 - a. Temakart for flom
 - b. Temakart for båndleggingssoner
 - c. Temakart friluftsliv
 - d. Temakart kjerneområder for landbruk
 - e. Temakart for kulturmiljø og naturmiljø
 - f. Temakart ras- og skredfare
 - g. Temakart sikringszone drikkevann
 - h. Temakart for støykart

5. Forholdet til økonomiplan og budsjett

Prioritering av mål og satsinger i kommuneplanens samfunnsdel, skjer gjennom kommunens økonomiplan som utgjør kommuneplanens handlingsdel. Kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for kommunens virksomhet og for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel og sektorplaner.

6. Forutsigbarhetsvedtak pbl. § 17-2

For å kunne inngå utbyggingsavtaler, må kommunen fatte et prinsippvedtak etter pbl. § 17-2. Dette kalles forutsigbarhetsvedtak og er ment å gi forutsigbarhet ved inngåelse av utbyggingsavtaler, i tillegg til at hensynet til likebehandling ivaretas.

- Vedtaket skal angi kommunens egne prioriteringer med hensyn til opparbeiding av infrastruktur, og vise om det forutsettes at utbygger skal bidra for å gjøre området utbyggingsklart.

- Vedtaket skal gi utbyggere og andre berørte størst mulig forutberegnelighet om hvilke tiltak som må gjennomføres i forbindelse med utviklingen av området, og hvordan kommunen ser for seg realisering av disse tiltakene gjennom utbyggingsavtaler. I hovedsak finnes det to typer utbyggingsavtaler.

For Sokndal vil det der det er aktuelt å inngå utbyggingsavtale, i hovedsak være enkle utbyggingsavtaler som kjennetegnes ved at det er kun en grunneier eller utbygger som bygger alle tiltak innenfor planområdet. Utbyggingsavtaleforhandlingene vil i disse tilfellene normalt dreie seg om oppgraderinger eller bygging av ny vei, vann- og avløp og friområder samt ev. samarbeid om merverdiavgift.

7. Kort oppsummering i forhold til noen tema boliger, næring m.m.

I kommuneplanarbeidet er nye og eksisterende arealer for bebyggelse og anlegg vurdert. I tillegg til allerede avsatte arealer, er tettbebygde områder som er avsatt til LNFR-formål revurdert.

Det er i den forbindelse utført enkelte endringer som har medført reversering av tidligere avsatte utbyggingsområder som ikke har latt seg realisere. I tillegg er det lagt inn mindre justeringer av eksisterende områder, samt enkelte nye områder. Alle arealendringer er redegjort for i et eget vedlegg kalt «endringsdokument» som følger planen som vedlegg.

Vurdering av eldre områder i kommuneplanen - planvask

Det å utarbeide en kommuneplan er en omfattende og tidkrevende prosess og der innspill blir

vurdert både lokalt og regionalt før de blir innarbeidet og vedtatt inn i kommuneplanen. I en kommune på Sokndal kommunes størrelse er det over tid lagt inn mye utbyggingsareal.

Disse vil

dersom de blir liggende uten å bli bebygde, bidra til å hemme utviklingen og ikke fremme utvikling som

var intensjonen.

I Sokndal har en store arealer i gjeldende kommuneplan som av ulike årsaker ikke er blitt regulert og utbygde og således gir et feilaktig bilde av behovet ved vurdering av om kommunen faktisk har behov for mere utbyggingsarealer. På papiret ser det ut som en har en overflod av arealer og ikke trenger mere. Disse arealene er med på å hindre at andre områder hvor det er ønskelig å bygge ut kan bli lagt inn i kommuneplanen. Hensikten med byggeområder er først og fremst at de skal bygges ut og således bidra til aktivitet og vekst i lokalsamfunnet.

Det er foretatt en vurdering av eldre områder som har ligget inne lenge og/eller det ikke er startet opp regulering av, samt en har tilskrevet grunneier av bl.a. fritidsbebyggelse for å høre hvilke planer de har for områdene. Med bakgrunn i dette er de områdene som det ikke er aktuelt å planlegge videre for tatt ut av kommuneplanen. Ved denne revisjonen har en gått gjennom eksisterende arealer som var avsatt i tidligere kommuneplan og vurdert arealbehovet opp mot nye innspill.

Sammenlignet med tidligere kommuneplaner er areal til fritidsbebyggelse redusert med om lag netto 2161 daa. og areal for råstoffutvinning er redusert med netto om lag 3630 daa. En har gjennom forslag til ny kommuneplan frigjort i underkant av 6000 daa. som i planforslaget er vist som LNF områder og/eller naturvernområder for kystlynghei. Videre er om lag 940 daa dyrket jord tilbakeført til LNFR.

De arealene som nå er foreslått lagt inn i planen er områder hvor den som har levert inn innspill ønsker å utvikle det og kommunedirektøren legger til grunn at det må startes opp reguleringsarbeid innen 4 år.

Byggeområder for bolig

Sokndal kommune som tettsted har sin hovedkjerne for boliger innenfor og tett på Hauge Sentrum. Eldre planer vedtatt før ny pbl. av 2008, komplementeres hvor det ved motstrid av bla. utnyttelsesgrad og byggehøyder, vil være kommuneplanens bestemmelse som legges til grunn.

- I likhet med forrige rullering av kommuneplanens arealdel, er eksisterende boligområder i stor grad uendret og følger avgrensning som er avsatt fra tidligere vedtatte kommuneplan med mindre justeringer.
- Det åpnes opp for utvikling av et helt nytt boligfelt på toppen av Kvassåsen samt et område kalt B22 i forlengelsen av Bø-Frøylandssletta, også kalt «Legoland», og ligger mellom Sokna og Fv 44 i Hauge sentrum.
- I tillegg til formål for boligbebyggelse er det lagt opp til og videreført områder for LNF spredt boligbebyggelse. Disse områdene er avgrenset rundt grender og tettbebygde områder som omkranses av jordbruksareal.

Kommunen er preget av hovedsakelig eneboliger og et av målene fra samfunnsdelen er å sikre et mer variert botilbud, samtidig som man skal redusere transportbehovet. Med hensyn til den forventede utvikling i folketall er det i utgangspunktet god tilgang på tomter for eneboliger i kommunen, både sentrumsnært og ute i grendene. Basert på en forventet endring i alderssammensetningen i kommunen, vurderer vi at det er behov for arealer for konsentrert bebyggelse i form av leiligheter og mindre boliger med god tilgjengelighet. Det er derfor pekt på et område på litt over 13 daa. i forlengelsen av sentrum som er pekt på som et slikt område med egne bestemmelser.

Det er 226 regulerte boligtomter i kommunen som ikke er opparbeidet og / eller er ubebygde. Av disse 226 er det 28 pågående byggesaker for boligbygging.

Av innspill som omhandler omdisponering av areal til boligformål, er det ni forslag som er anbefalt innarbeidet i planen. Det første omhandler omdisponering av eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting i tillegg til en mindre utvidelse av samme areal, det andre omhandler en mindre utvidelse av eksisterende avsatt boligområde, og det tredje er en endring fra avsatt fritidsboligformål til boligformål for å tydeliggjøre den faktiske bruken i området. Det er ingen forslag om arealdisponering som tar ut eksisterende avsatte boligområder i sin helhet.

Område	Henvisning	Størrelse	Nytt/justering
Kvassåsen / Flekken	KU nr. 2	9,7d daa	Nytt
Frøyland	KU nr. 7	2,3 daa	Nytt
Norfjordveien	KU nr. 4	30,6 daa	Nytt
Kileveien	KU. Nr 12	4,7 daa	Nytt
Haneberg	KU nr. 10	6,1 daa	Nytt
Strandaveien	Endringsdokument nr. 2.1.1.17	30 daa	Justering +10 daa.
Kvassåsen B9	KU. Nr. 24	3,3 daa	Nytt
Bøbakkan	KU. Nr. 25	1,4 da	Nytt
Støsveien / Hauge	KU. Nr 26.	3,8 daa	Nytt
Boligbygging sentrum B22	KU. Nr. 30	13,6 daa.	Nytt

Byggeområder for fritidsbebyggelse

Kommunen har hatt en gjennomgang av ledige fritidsboligtomter i gjeldende planverk.

Mange urealiserte områder har ligget inne i kommuneplanen over lengre tid og der det ikke er startet opp regulering.

Til arbeidet med kommuneplanens arealdel har det kommet inn en rekke private innspill til nye og endring av eksisterende fritidsboligområder. Enkelte utvidelser er også foreslått innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, over dyrket jord og innenfor bevaringsområder for kulturmiljø. Det er ikke foreslått å legge inn nye fritidsboligtomter innenfor områder for dyrket jord, 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag og bevaringsområder for kulturmiljø og friluftsliv.

Kommunen har i forbindelse med arbeidet med samfunnsdelen satt et mål om at det skal legges til rette for etablering av minimum 50 ny fritidsboliger i kommuneplanen. En legger i den nye kommuneplanen opp til at antall fritidsboliger skal fastsettes som den del av detaljreguleringsarbeidet.

Gjennom planarbeidet har kommunen i størst mulig grad søkt å samle fritidsbebyggelse til eksisterende bebygde områder og legge til rette for fremtidig utbygging der topografien og øvrige forhold tillater det. Det er også foretatt en planvask der tidligere uregulerte områder som har ligget inne lenge er tatt ut. Sammenlignet med tidligere kommuneplaner er det dermed det avsatte arealet til fritidsboliger redusert med 2264 dekar, mens det er lagt inn forslag om 104 daa. med nye byggeområder for fritidsbebyggelse. Netto reduksjon av byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen er dermed på 2160,7 daa.

Det er 99 regulerte fritidsboligtomter i kommunen som ikke er opparbeidet eller bebygd samt at det i forslag til ny kommuneplan er lagt inn til sammen 103,3 daa med nytt areal basert på innspill:

Område	Henvisning	Beskrivelse	Størrelse
Kjempegravene	KU.nr 5	Området er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Estimert mulighet for ca. 15 fritidsboliger. Området er utvidet med 38,7 daa i ulike retninger i forhold til gjeldende kommuneplan. Utvidelsen ligger i terreng som egner seg til utbygging.	38,7 daa
Rekefjordveien 82/76	Ku.nr 15	Etablering av hyttefelt innenfor eiendom 82/76.	14,4 daa
Myssa	KU.nr 16	Nytt hyttefelt i området på Øvre Myssa, men der avgrensningen er gjort med hensyn til rasfare, hensynssone for friluftsliv og naturvernområdet som er registrert i nærheten.	29,1 daa
Øvre Myssa	KU.nr 17	Hyttefelt innenfor eiendom 22/1 og 2.	21.1 daa

Den samlede arealreserven for nye fritidsboliger overgår langt målet om områder for 50 nye fritidsboliger.

Sentrumsformål

Sentrumsformålet er i hovedsak kun aktuelt innenfor Hauge sentrum. Kommunen besluttet i arbeidet med kommuneplanen å beholde avsatte formål innenfor Hauge sentrum, istedenfor å markere alt innenfor hensynssonen for videreføring av gjeldende plan som hvitt. For sentrumsformål følger det bestemmelser i kommuneplanen for som skal supplere bestemmelsene i områdeplanen for Hauge sentrum. Sentrumsformålet brukes for å sikre fleksibilitet og høy arealutnyttning i sentrumskjernene. Formålet åpner generelt for forretning / tjenesteyting / boligbebyggelse / kontor / hotell / overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal. For bebyggelse på gateplan i Gamleveien skal arealene primært tilrettelegges for og utvikles med publikumsrettet virksomhet. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, detaljhandel, serveringssteder, kultur- og servicefunksjoner som bidrar til å aktivere gateplanet og fremme et levende og attraktivt gatemiljø. Samtidig er det åpent for at andre

typer virksomheter eller bruksformål også kan vurderes, der det kan vises at de støtter opp under målet om et aktivt gateplan.

Vi anbefaler at det settes av midler i økonomiplanen for å utarbeide en ny detaljregulering for sentrumsområdene.

For å få til den ønskede vitaliseringen og utviklingen av sentrum i Hauge bør kommunen legge opp til et forpliktende næringsssamarbeid. Formålet er å stabilisere og øke aktiviteten samlet og for hver enkelt virksomhet. Langsiktig og forpliktende samarbeid mellom berørte aktører gir bedre tiltak og løsninger enn summen av enkelttiltak.

Følgende eiendommer som fremkommer av tabellen under er foreslått omdisponert til sentrumsformål.

Område / eiendom	Henvisning	Beskrivelse	Størrelse
Tuen gnr/bnr 56/269 55/224	Endringsdokument nr. 2.1.4.4	Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som næringsområde, men er i ny kommuneplan foreslått endret til fremtidig sentrumsformål for å legge til rette for en fremtidig etablering av bebyggelse og forretningsvirksomheter.	39,6 daa
Doktorgården Gnr/bnr 55/382	Endringsdokument nr. 2.1.7.1	Den gamle Doktorgården i Hauge Sentrum er omdisponert fra offentlig eller privat tjenesteyting og gitt sentrumsformål. Dagens bruk endres således ikke.	2,3 daa
Gamleveien Gnr/bnr 55/170	Endringsdokument nr. 2.1.7.1	Bebyggelsen i eiendom 55/170 er i dag etablert med forretningsvirksomhet i første etasje. Ved å avsette området til sentrumsformål gir det et mer riktig bilde av den faktiske bruken av byggene, samtidig som det binder sammen øvrige sentrumsformål i området	1,0 daa

Byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting

Avsatt formål for offentlig eller privat tjenesteyting er gjennomgått i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen, og sammenlignet med tidligere kommuneplan er arealet avsatt til formålet økt med 14 daa.

- To eksisterende områder er tatt ut av planen til fordel for boligbebyggelse og sentrumsformål.
- Tre sentrale områder på Hauge har fått endret arealbruk til offentlig eller privat tjenesteyting da arealbruken i gjeldende kommuneplan var feil.
- Frøyland gårdsbarnehage omdisponert fra kombinert bebyggelse og anlegg til offentlig eller privat tjenesteyting.
- Det er ikke lagt opp til nye områder hvor det ikke er allerede etablert bebyggelse. De nevnte omdisponeringene er utført for å tydeliggjøre den faktiske bruken i området.
- Endret areal avsatt til barnehage på toppen av Kvassåsveien til boligformål.

For tiden er det god kapasiteten på skole og barnehage i Sokndal kommune, men antall barn og elever svinger med årene. Ifølge prognosene for befolkningsvekst er det ingenting som tilsier at det vil bli press på kapasiteten til skole og barnehage i kommunen og det er dermed ikke vurdert som nødvendig med områder som legger til rette for utbygging av nye skoler og barnehager.

Det samme gjelder helseinstitusjoner, men en ønsker å legge til rette for å kunne etablere flere sentrumsnære leiligheter for å møte et fremtidig behov for tilrettelagte boliger for bl.a. eldre og det er lagt inn et sentrumsnært boligområde B22 for mere konsentrert bebyggelse av leiligheter o.l.. Dette området er konfliktfylt bl.a. pga. landbruksareal og flom som må løses. I tillegg er som nevnt under kapittel for sentrumsformål, eiendommen til

Doktorgården omdisponert fra offentlig eller privat tjenesteyting til sentrumsformål.

Område / eiendom	Henvisning	Beskrivelse	Størrelse
Pinsemenigheten Betania Sokndal gnr/bnr 55/70	Endringsdokument nr. 2.1.7.6 Videreføring av dagens bruk, ikke nytt areal.	For å avsette riktig bruk er eiendommen dermed endret til offentlig eller privat tjenesteyting, også i samsvar med områdeplan for Hauge sentrum.	2,5 daa
Bø barnehage og bedehus Gnr/bnr 56/333	Endringsdokument nr. 2.1.7.7 videreføring av dagens bruk, ikke nytt areal.	Byggene som ligger på eiendommen, er Bø barnehage og Bø bedehus og menighetssenter.	4,2 daa
Idrettshallen gnr/bnr 56/406	Endringsdokument nr. 2.1.7.8 Videreføring av dagens bruk, ikke nytt areal.	I gjeldende arealdel er idrettshallen avsatt til turisme og fritidsformål. For å avsette riktig bruk er eiendommen dermed endret til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel.	6,3 daa

Byggeområde for reiseliv og turisme

Ellers har det basert på innspill og vurdering av øvrige eksisterende områder, ikke vært aktuelt å vurdere utvidelser av eksisterende områder. De eksisterende områdene avsatt til fritids- og turistformål, samt detaljregulerte områder hvor utleie er tillatt, innehar fremdeles et godt potensial for videreutvikling. Områder for fritids- og turistformål som ligger i gjeldende plan videreføres i hovedsak i planen. Det er i tillegg lagt inn et område for reiseliv i form av mikrohytter for utleie på Bu ved innfarten til Jøssingfjorden. Tabellen under viser områder avsatt til fritids- og turistformål, samt områder hvor det er detaljregulert for tilsvarende formål for fritids- og turistformål og eller utleiemuligheter.

Område	Formål i KPA	Detaljregulering
Børilsvågen gnr/bnr 86/12	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Reguleringsplan for Børildsvågen – Måkehei. Småbåthavnen er realisert, ikke campingplass.
Nesvåg bolig og næringsområde	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Detaljregulering Nesvåg havn
Bakkaåno camping og gjestegård Gnr/bnr 44/2	Byggeområde fritids- og turistformål på 148,1 daa.	Ikke detaljregulert.
Bu	Mikrohytter	Ikke detaljregulert (NY)

Områder for råstoffutvinning

Bergverksindustri utgjør en stor andel av næringene i Sokndal kommune. Både lokalt og globalt er produksjon av byggeråstoff viktig, men uttaksprosessen medfører store negative konsekvenser for naturen. Ved gjennomgang av nyere reguleringsplaner, er det avdekket enkelte avvik mellom kommuneplan og nyere reguleringsplaner som er rettet opp. Dette gjelder primært Tellenes.

Det har ikke kommet innspill som direkte går på nye uttaksilder av masser, men det er fire innspill som konkret går på utvidelse eller endret bruk av avsatt område for råstoffutvinning.

Rekefjord stone AS

- **Utvidelse av dagens masseuttak ved Immersteinfjellet** der Rekefjord Stone AS ønsker tillatelse til å utvide sitt masseuttak ved inn i det regulerte parkbeltet nord i området. Parkbeltet ble satt som en buffer mellom uttaksområdet og naturområdet/boligområdene i Rekefjord, og en utvidelse av dette området vil medføre

store nye inngrep i det forholdsvis urørte terrenget. Utvidelsen vil i tillegg ha potensiale for å berøre den kartlagte sonen for viktige landskap i Rogaland. Rogaland Fylkeskommune har i forbindelse med planarbeidet også signalisert at den nye regionalplanen for kulturmiljø vil foreslå utvidelse av nærliggende område for kulturmiljø av regional interesse, slik at dette kan inkludere den nordligste delen av Immersteinfjellet. På bakgrunn av disse vurderingene samt hensynet til samfunnssikkerhet og innbyggerne i området har administrasjonen besluttet å ikke anbefale utvidelse.

- **Tillatelse til deponi av masser i dagens uttak innenfor bruddet på Vallnes** fra Rekefjord Stone AS. Dette har tidligere blitt forsøkt oppnådd gjennom et privat planinitiativ, men arbeidet stoppet opp av ulike årsaker. Kommunestyret i Sokndal kommune vedtok samtidig at det ikke skal tillates deponi av masser innenfor området for råstoffutvinning i Rekefjord. Kommunedirektøren har derfor ikke anbefalt å åpne opp for deponering av masser i kommuneplanen.

Titania AS

- **Utvidelse av området på Tellenes** er gjennomgått og justert iht. vedtatt områdeplan. Dette har medført en rekke utvidelser av det avsatte området, slik at dette er i henhold til den regulerte situasjonen. Disse justeringene er omtalt i endringsdokumentet.
- Titania AS har også fremmet innspill om areal for **produksjon av hydrogen og ammoniakk**. Etableringen av anlegget ligger innenfor allerede avsatt areal til råstoffutvinning og er dermed ikke vurdert som en konkret utvidelse av det allerede avsatte formålet. Dette må i så fall gjennomføres som en reguleringsprosess med tilhørende konsekvensutredning og er ikke vurdert i forbindelse med kommuneplanen. Sokndal kommune er i utgangspunktet positive til tiltaket, men dette må tas som en egen reguleringsprosess med tilhørende dokumentasjon.
- Ved Sandbekk gruver ønsker Titania at arealdelen avsetter hele eiendommen på **Sandbekk til råstoffutvinning, slik at gruvedriften på sikt kan gjenopptas**. Gruvedriften vil pågå under bakken og intensjonen med innspillet var ikke å tillate uttak av masser over grunnen. Gruvene strekker seg over et stort område og i tillegg utenfor det som i gjeldende kommuneplan er avsatt til næringsformål. Arealet vises som råstoffutvinning med tydeliggjøring om at det hjemler gruvedrift og ikke uttak av masser over bakken.
- Det er videre vist et **eksisterende sandtak som kommunen drifter** samt et **område for deponering av overskuddsmasser fra flomtunellen i Jøssingfjorden**. Det må også vurderes om massene fra flomtunellen kan benyttes til andre formål en deponering i sjø og dette må avklares i forbindelse med detaljregulering. I den forbindelse er det foreslått å vise et område i Jøssingfjorden til deponering av tunellmassene.

Videre har vi foreslått å ta ut et større område på Knubedal:

- **Et område på Knubedal** som har ligget inne siden 90-tallet og har ligget inne gjennom flere rullinger i kommuneplanen uten at det er foretatt vurderinger eller det har skjedd noe. Arealet er foreslått tilbakeført til LNFR og reguleringsplanen således ikke vil gjelde.

Byggeområde for næring

Næringsbegrepet omfatter alt fra forretning, tjenesteyting, service- og opplevelsesnæring, landbruk, havbruk og industri. Forretning og tjenesteyting er besøksrettede næringer som skal ha sentral og tilgjengelig plassering i forhold til etablert infrastruktur for gå-/syklende, arbeidsplasser og boligområder. Kommunen har hatt et ønske om å samle større nærings- og industrivirksomhet i størst mulig grad rundt eksisterende områder på Rekeland og Tellenes.

Til arbeidet med kommuneplanen har det kommet inn flere innspill om næringsutvikling i form av nye områder, eller utvidelse av eksisterende areal og tillatt ny bruk. Ved vurdering av innspillene er det lagt avgjørende vekt på potensiale for miljøforringelse, konflikt med bla. faresone for ras, konflikt med landbruk og kulturminner.

Det er ikke lagt inn forslag om å ta ut eksisterende avsatte næringsområder i sin helhet fra gjeldende kommuneplan og det er vist forslag om 3 nye fremtidige områder:

Område	Henvisning	Beskrivelse	Størrelse
Holmen	KU nr. 8	Titania AS drifter bruken på Holmen. Det er fra gammelt av næringsaktivitet på Holmen, men området har i alle år vært avsatt til LNF-område. Titania ønsker at området avsettes til det formålet som beskriver bruken i tillegg til en utvidelse av området. Alle nye tiltak i området må detaljreguleres og utredes for støy.	6,6 daa
Rekeland	KU nr. 1	Kommunens innspill om næringsutvidelse på Rekeland. Området er en utvidelse av eksisterende næringsområde og vil knyttes sammen via allerede etablerte adkomstveier internt i tilgrensende næringsareal. Tursti vil flyttes slik at forbindelsen med turløypa bevares.	44,6 daa

Idrettsanlegg

Det er lagt til rette for flere nye områder for idrettsanlegg. Dette gjelder i hovedsak omdisponering i tråd med gjeldende detaljreguleringer og justering for å konstatere riktig bruk av enkelte områder, herunder motorsportanlegget til KNA-raceway på Tellenes. For å etterkomme reguleringsplanens avgrensning er det blant annet avsatt formål for idrettsanlegg i Åna-Sira justert iht. den aktuelle reguleringsplanen sine formålsgrenser. Det ble behandlet et konkret innspill for utvidelse av idrettsanlegg ved fotballstadion og idrettshallen på Hauge. Dette inngår som en del av konsekvensutredningen og er lagt inn som administrasjonens forslag til arealdisponering. Videre er det lagt til rette for omdisponering av et område for skiløyper ved Bøstølen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I arbeidet med rulleringen av kommuneplanen har det ikke blitt identifisert et behov for etablering av større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dette reflekterer en kontinuitet i planleggingen, hvor eksisterende formål for gang- og sykkelveier samt fylkesveinettet, som tidligere er avsatt i kommuneplanen, blir videreført. I vedlagt konsekvensutredning er det gjort en vurdering av hvilke tiltak som kan utløse behov for gang- og sykkelveg, og/eller økt kapasitetsbehov for vann- og avløpsanlegg.

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Gjennom forslag til ny kommuneplan øker formål til LNFR med 940 daa. som tidligere har ligget som ulike typer byggeformål. Hovedårsaken er at vi har foretatt en grundig «vask» av tidligere byggeområder som har ligget inne i mange år uten å bli realisert eller regulert. Bl.a. er det foretatt justeringer i en del områder for spredt boligbebyggelse, for å unngå å legge bebyggelsen direkte på dyrka mark, men samtidig slik at en ivaretar muligheten for å kunne bygge inn forbi områdene.

Totalt er det i forslag til ny kommuneplan frigjort rett i underkant av 6000 dekar fra ulike utbyggingsformål til LNFR. Etter fjerning av området avsatt til råstoffutvinning på Knubedal, er det frigjort om lag 2000 dekar til kartlagte naturvernområder for kystlynghei.

LNFR-L – Kjerneområder for landbruk m.m.

De viktigste landbruksområdene i kommunen er i arealdelen avsatt som kjerneområde for landbruk og er i plankartet vist med hensynssone landbruk. Denne hensynssonen skal ivareta de ulike interessene innenfor sonen og hensynssonen omfatter all dyrket jord. Under dette ligger overflatedyrket jord, fulldyrket jord og innmarksbeite. I tillegg er det definert hensynssoner for kulturlandskapsområdene i kommunen. Det er en målsetting fra samfunnsdelen om at det ikke skal omdisponeres fra dyrket jord til utbyggingsformål i kommunen. Dette må samtidig vurderes opp mot samfunnsdelens andre mål og en samlet

sumvirkning av rulleringen vil danne grunnlag for hva som anbefales gjennomført. Det er i kommuneplanen foreslått å frigjøre en betydelig andel areal dyrket jord på om lag 940 daa. ved å ta ut og justere eldre byggeområder. Det er forslått mindre omdisponeringer av dyrka mark, som er vesentlig mindre enn det en tar ut. Dette med bakgrunn i andre viktige mål for kommunens fremtidige utvikling.

I kommunen er det flere områder med betydelig viktige kulturlandskap som krever spesiell beskyttelse og ivaretagelse. Disse spesifikke områdene er gitt hensynssoner som fungerer som barrierer mot utbygging og andre tiltak som kan være i konflikt med landbruksinteressene. Formålet med hensynssonene er å bevare integriteten og karakteren til disse områdene, samt sikre at landbruksinteressene blir ivaretatt. Med økt fokus på dyrka mark og å hindre nedbygging har vi ved denne rulleringen hatt særlig fokus på landbruket og har gått kritisk gjennom eksisterende arealbruk. På bakgrunn av denne gjennomgangen har en frigjort totalt 940 daa med dyrket jord.

Spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Gjeldende områder for LNFR-Spredt bolig- og fritidsbebyggelse er i stor grad videreført fra tidligere kommuneplan, men der en har hatt en grundig gjennomgang av områdenes avgrensning, hvor hensynet til ras, flom og dyrka mark har medført justeringer. Ingen områder skal omfattes eller berøres av hensynssone for flom eller skred. Samtidig har en i kommuneplanen inkludert områder rundt flere godt etablerte områder av frittliggende småhusbebyggelse.

I plankartet er det avsatt områder for LNFR som tillater spredt boligbygging og fritidsbebyggelse, og det er fastsatt bestemmelser og retningslinjer som angir omfanget av ny bebyggelse. Spredt boligbebyggelse i LNFR-områder spiller en viktig rolle i å legge til rette for utvikling i kommunens grender.

På samme måte som for spredt boligbebyggelse, er det hensiktsmessig å tilrettelegge for spredt fritidsbebyggelse i områder der det allerede finnes en del fritidsbebyggelse, men ikke er ønskelig å regulere et helt hyttefelt. Følgende områder som kommer frem av tabellen under er lagt inn og / eller videreført fra tidligere arealdel med tillatelse til utbygging.

LNFR- Spredt boligbebyggelse		
Betegnelse	Sted	Antall nye enheter som tillates
LSB1	Vatland	1
LSB2	Rosland	5
LSB3	Rekeland	2
LSB4	Litle Rosland	2
LSB5	Barstad	2
LSB6	Ålgård	2
LSB7	Mydland	6
LSB8	Birkeland / Vatland	1
LSB9	Årstad	4

LNFR – Spredt fritidsbebyggelse		
Betegnelse	Sted	Antall nye enheter som tillates
SF1	Vatland/Birkeland	5
SF2	Vatland	2
SF3	Øvre Saurdal	1
SF4	Håland	1
SF5	Lindland	1
SF6	Frøytlog	1

LNFR – spredt næringsbebyggelse

Kommuneplanen har satt av et område for LNFR-spredt næringsbebyggelse på Vatland. Det er ikke lagt opp til nye tiltak innenfor området og det er avsatt 13 daa til dette formålet.

Friluftsliv

Sokndal har en rik natur og byr på en rekke naturopplevelser som spenner fra sjø og vassdrag til de høyeste fjelltoppene. Uansett om man befinner seg på sjøen eller i sentrum, er naturen alltid synlig.

I Sokndal kommune finnes det betydelige landarealer som gir gode muligheter for utøvelse av friluftsliv. Disse utmarksområdene er i hovedsak innenfor rammen av LNFR-formålet (Landbruk, natur, friluftsliv). Totalt er det 9 områder som er statlig sikret til friluftsmål. De viktigste turområdene er tydelig avgrenset i plankartet som sikrer at de blir synliggjort og ivaretatt på en hensiktsmessig måte. Friluftsområder og grønne korridorer i tettbebygde områder blir ivaretatt eller vil bli ivaretatt gjennom egne reguleringsplaner.

Naturområder

I Sokndal kommune er det flere naturområder med stor lokal, regional og nasjonal verdi. Innenfor disse naturområdene finnes et særegent plante- og dyreliv, samt unike landskapsutforminger og geologiske formasjoner.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Fra tidligere kommuneplaner er de aller fleste vannforekomster merket som bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Dette er i hovedsak videreført ved rullering av kommuneplanen. Som en del av rulleringa er Guddalsvatnet lagt inn som drikkevann.

Det er vurdert at Holmen i Jøssingfjorden skal reserveres for næring, og det vil bli gitt tillatelse til utvidelse av området ved utfylling. Dette tiltaket har som formål å sikre tilstrekkelig grunnlag for drift av den sjøbaserte transporten til og fra virksomheten i området. Ved å avsette Holmen til næring og tillate utfylling, åpnes det opp for økt areal til støtte for virksomhetens logistikk og sjøbaserte transportbehov. Ved å legge til rette for utvidelse av Holmen gjennom utfylling og tydelig avgrensning av området, har en forsøkt å finne en balanse mellom næringsinteresser og de nødvendige forutsetningene for en effektiv og forsvarlig drift og hensynet til vern av et viktig kulturhistorisk område/naturmiljø av nasjonal betydning.

Kyst- og strandsonen

I tråd med de statlige planretningslinjene har en i bestemmelsene angitt forbudsgrenser mot sjø og vassdrag samt at byggegrense mot sjø har blitt inkorporert i plankartet som bestemmelsesområde. Dette er vist i eget temakart. I tillegg er det i temakartet angitt funksjonell strandsone i områder hvor bebyggelse innenfor 100-metersbeltet allerede er etablert. Generell buffersone for 100-metersbeltet mot sjø har blitt innarbeidet i plankartet som bestemmelsesområde samt gjennom eget temakart.

I planarbeidet for kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på å bevare og beskytte kystområdene, spesielt innenfor 100-metersbeltet. Ved bygging i dette området, er det en forutsetning at nye tiltak plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Videre er det gitt spesifikke krav til plassering og design av nye bygg i eksisterende og nye byggeområder ved sjøen for å forhindre flomskader.

Vann og vassdrag

Vassdragene med elver, bekker og vann samt kantsonen rundt vassdragene har samlet sett en stor verdi og må ivaretas gjennom helhetlig forvaltning. Hvis det finnes en annen byggegrense som er fastsatt i en reguleringsplan vedtatt etter den nye plan- og bygningsloven av 27.06.2008, skal denne reguleringsplanen gjelde over kommuneplanens arealdel. Dette sikrer at de mest spesifikke og oppdaterte retningslinjene blir fulgt i planleggings- og byggeprosessen.

Tiltak som er planlagt langs vassdrag, skal vurderes nøye i henhold til vannressursloven § 11, samt tilhørende veiledere, inkludert veileder til vannressursloven og NVEs veiledere.

Oppsummering og konklusjon

Det er kommunedirektørens vurdering at forslag til kommuneplan for Sokndal kommune oppfyller kravene som plan- og bygningsloven stiller, samt følger opp føringene i

planprogrammet. Kommuneplanen åpner opp for mange nye muligheter og vil være et viktig verktøy for positiv utvikling i Sokndal. Det er viktig at arealene blir regulert og utbygd så raskt som mulig. Det å ha mye arealer i kommuneplanen er ikke et mål i seg selv, hovedhensikten er at de arealene som legges inn i kommuneplanen blir utbygd og dermed bidrar til vekst og utvikling i kommunen.

Avveininger mellom ulike interesser har vært vesentlig ved vurdering av innspillene som er kommet inn. En har lagt stor vekt på å finne mest mulig fornuftige avveininger som både ivaretar hensynet til ønske om nye bygeområder og som samtidig ivaretar vern av viktige naturområder samt tilgang til viktige arealer for både kommunens innbyggere og besøkende.

Det er gjennomført utredninger og oppdatering av hensynsområder og andre soner slik at de grønne og blå interessene kan gi et godt grunnlag for arealforvaltning. I vedlagt ROS-analyse for kommuneplanen er det vurdert sumvirkningene av planen. Her legges det til grunn at de negative virkningene av bl.a. tapte areal, fragmentering og indirekte effekter fra planlagt utbygging må ses i sammenheng. Planens samlede virkninger er vurdert å være akseptable og eventuelle behov for tiltak er gitt gjennom planens bestemmelser, og vil ivaretas i forbindelse med detaljregulering av de aktuelle områdene

Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren at vedlagte forslag til Kommuneplan blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring som fremlagt sammen med forslag til forutsigbarhetsvedtak.

Alternativt forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §11-14 sendes Kommuneplanens arealdel for Sokndal kommune 2024 - 2036 med tilhørende dokumenter på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

- 1.

Bestemmelser

- 2.

2. Forslag til forutsigbarhetsvedtak jfr. §17-2 i pbl legges ut til offentlig ettersyn.