

Ingunn Varanes

Bruk av reguleringsplan for forvaltning av landbruksareal – føremål og bruk

Ei brukarundersøking og case study områderegulering Sævarhagen – Hystad – Nedre Økland, Stord
kommune, Hordaland

Høgskolen i Sørøst-Noreg
Fakultet for teknologi, naturvitenskap og maritime fag.
Institutt for matematikk og naturfag
Postboks 235
3603-Kongsberg

<http://www.usn.no>

© 2016 Ingunn Varanes

Denne avhandlinga utgjer 60 studiepoeng

Samandrag

I Noreg er det, særleg i urbane strøk, press på arealressursane, og dyrka og dyrkbar mark står ofte i fare for å verte nedbygd. Dyrka areal er eit knappheitsgode, og berre 3 prosent av landarealet i Noreg er dyrka. Om lag 0,3 % (35 000 daa) av dyrka og 2,1 % (260 000 daa) av dyrkbar jord har vorte omdisponert til andre føremål i løpet av dei siste 40 åra. Det er eit nasjonalt mål å redusere tapet av dyrka jord.

Omdisponering av areal skjer gjennom arealforvaltning. Kommunane har ansvar for arealforvaltninga gjennom bl.a. plan- og bygningslova (PBL). Landbruksareal i ein arealplan får planføremål innan arealformålskategorien landbruk-, natur og friluftsområde (LNF) – som er eit av hovudføremåla som kan nyttast både i kommune- og reguleringsplan (PBL §§ 11-7 og 12-5). Ved revisjon av plandelen av plan- og bygningslova, som vart vedtatt i 2008, var LNF kategorien eit av fokusområda og nye planvertøy innanfor kategorien vart introdusert. Målet var å tilpasse regelverket til utviklinga i landbruket der moderne gardsdrift gjerne omfattar heilt andre tiltak enn det som var tilfelle ved sist revisjon av plan- og bygningslova. Den største endringa i høve til LNF i reguleringsplan er at det vart opna for bruk av nye underføremål.

Denne oppgåva tar for seg lovgjevar sin intensjon med endringane i LNF kategorien, og korleis dei nye verktøya i lova vert nytta. Dette er undersøkt ved litteraturstudium og ved feltundersøkingar av planar i utvalde kommunar, og spørjing av fylkesmenn, andre statlege etatar, fylkeskommunar og landbruksorganisasjonar. Vidare er det gjennomført eit case study med utarbeiding av eit konkret planforslag med problemstillingar innan forvaltning av landbruksareal.

Fokus i oppgåva er bruk av LNF arealføremål i reguleringsplan, og i hovudsak landbruksdelen av det samansette LNF arealformålet. Den revidera planlov (sett i kraft i 2009) opnar for å dele inn landbruksareala i fleire underføremål (for eksempel jordbruk, skogbruk, naturvern, jordvern, friluftsområder, sæterområder osv.) enn det tidlegare var rom for, for å kunne skilje mellom ulike landbrukstiltak og markere særskilde verdier. Forarbeida til lova seier derimot lite om korleis dei nye føremåla skal nyttast. Det er heller ikkje utarbeidd vegleiar for temaet så langt. Kor stor er då bruken av dette ny og for landbruket viktige planverktøyet – etter sju år?

På nasjonalt nivå vart alle Fylkesmenn og fylkeskommunar i Noreg spurt om kjennskap til bruk av LNF føremål i reguleringsplanar. Totalt kom det 14 svar, frå 14 av 19 fylker (dvs.

37 % av dei spurte instansane svarte, men 74 % av fylka). Dei aller fleste hadde liten eller ingen kjennskap til bruk av underføremål av LNF, ev. var underføremål relevante for landbruk nytta utan at dei kunne opplyse praktisk skilnad på å bruke slike underformål framfor arealformålet LNF. Det vart stilt oppfølgjings spørsmål i høve til dei funna som var kome fram i arbeidet med oppgåva til relevante statlege etatar, inkludert to av fylkesmannsembeta, samt til bondeorganisasjonane. Av dei statlege etatane svara 50 % (3 av 6) medan av bondeorganisasjonane svara berre Bondelaget (1 av 5, 20% svar). Det fleste meinte det var bruk for å kunne regulere landbruksareal, og at mangel på kunnskap var ein av dei viktigaste årsakene til at moglegheitene for å regulere til ulike landbruksføremål i så lita grad vert nytta. Vegleiar for Plan og bygningsloven og Landbruk pluss er under revidering. Den oppdaterte vegleiareren kan kome til å gje svar på mange av spørsmåla knytt til bruk av landbruksføremål i reguleringsplan.

Samtlege reguleringsplanar etter ny plan og bygningslov vart undersøkt i åtte kommunar i Rogaland, i alt 305 planar. Sjølv om LNF er med i 96 av 305 planar, var det ingen av dei der planen hadde eksplisitt føremål å legge til rette for eller utvikle landbruksdrifta. LNF-føremåla vert derimot ofte nytta på sideareal til veg, friluftsområder i hyttefelt eller for mellombelse anleggs- og deponiområder. I stor del av planane som omfatta landbruksareal var landbruksføremåla ikkje eingang omtala i reguleringsføresegnene.

For å syne praktisk bruk av underføremåla vart det utarbeidd ein reguleringsplan – ei områderegulering (PBL 12-2-, 12-5) som omfattar eit større landbruksareal i Stord kommune. I planen vart det vha. underføremål (PBL 12-5, pkt. 5) skild mellom ulike typar landbruksareal ved å gje dei mest produktive areala underføremål jordvern, «vanleg landbruksareal» vart regulert til landbruksformål og areal med fleire interesser vart regulert til arealkategorien LNF. Planen inneheld i tillegg omsynssoner for grøntstruktur og naturmangfald (PBL § 12-6) og underføremåla område for spreidd busetnad i LNF, naturområde og område for kulturminner (PBL § 12-5, pkt.5).

Det er generelt lite tilgjengeleg informasjon om korleis dei nye underføremåla, slik som t.d. jordbruk, naturvern, jordvern og særlige landskapsomsyn (PBL § 12-5, pkt. 5), er tenkt nytta. LNF kategorien er mykje brukt i reguleringsplanar, men i liten grad for å forvalte landbruksareal. For at virkemidla skal kome til sin rett er det naudsynt med vegleiing og synleggjering av kva mogelegheitar som finnes.

Abstract

In Norway, especially in urban areas, the cultivated fields are in danger of being reallocated to building ground. There is a limited amount of cultivated fields, and only three percentage of the land area is cultivated. About 0,3 % (35 000 acres) of cultivated land and 2,1 % (260 000 acres) of cultivable land has been reallocated during the last 40 years. It is a national goal to reduce the loss of cultivated land.

Reallocation of areas are decided trough land management. Through legislations like the Planning and building act the municipality is responsible for managing the land area. In plans for land use, agricultural areas will get a land-use objective in the category agriculture, nature and recreation (LNF) – who is one of the main objectives that can be used both in a zoning plan and in the municipal master plan. When the Planning and Building act was revised in 2008 the LNF- objectives was one of the main focus areas. The goal was to adjust the regulations to the agricultural development where modern farming includes completely different tasks than it did when the act last was revised. The biggest change regarding to the LNF- objectives is the use of new objectives.

This assignment reviews the legislator's intension of the changes made in the LNF- objectives, and how the new tools of the act is being used. This is investigated in a literature study, an investigation of zoning plans in some chosen municipality, questioning of the county and the county governors and the making of a suggestion for zoned plan with issues in management of agricultural areas.

The focus in this assignment is the use of LNF- objectives in zoning plan, and mainly the agricultural part of LNF. The new legislation gives the opportunity to divide the agricultural areas in several different objectives (for instance agriculture, forestry, conservation, wildland, mountain farming etc.), to differ between different agricultural projects and mark special values. The preparations to the act does not say much about how to imply the new objectives, and there is not published any guide for this direct issue. So how much is this new agricultural planning tool used after seven years of existing?

All the county and county governors was asked about their knowledge of the use of the LNF- objectives in zoning plans. The questioning received a total of 14 responses, from 14 of the 19 counties (37 % of the asked agencies replied, but 74 % of the counties). Most of them had little or no knowledge to such use of the LNF objectives, or they only knew about the objective "agriculture" (landbruk) used without any practical difference of

using this instead of the main objective LNF. Questions to follow up the findings so far were sent to relevant government agencies and to agricultural organisation. Of the government agencies 50 % replied (3 of 6), meanwhile only the farmers' association of the agricultural organisations replied (1 of 5, 20 % response). Most of those who answered thought that it was useful to be able to make zoning plans for agricultural areas, and that lack of knowledge was one of the most important reasons why it is so seldom done. The existing guidance to the Planning and building act and agriculture plus is due to be revised. The updated guide can be able to answer a lot of the questions to the use of agriculture objectives in zoning plans.

In eight different municipalities, all the zoning plans in pursuant of the new planning act was investigated – totally 305 plans. Even if LNF was used in 96 of 305 plans, none of them had agriculture as an explicit purpose. On the other hand, the LNF objectives was used on side areas to roads, outdoors areas in cabin fields or for temporary constructions- and landfill areas.

To illustrate the practical use of the objectives it was compiled an area zoning plan that included a large agricultural area in the municipality of Stord. In the zoning plan it was differentiated between different agricultural areas by giving the most productive area the objective "jordvern" (soil conservation), "normal agricultural land" was given the objective "landbruk" (agriculture) and areas with several interests got the main objective LNF. The plan also had zones of special consideration for green structure and natural diversity, areas for scattered development, nature areas and areas for cultural monuments.

In general there is little available information of how the new objectives is supposed to be used. The LNF objectives are used in many plan, but seldom with the intention of managing agricultural areas. For the instruments to be used as intended it is necessary with guidelines and visualisation of what possibilities that exists.

Innhald

1	Innleiing	9
2.	Problemstilling	14
3.	Metodar	16
3.1.	Landbruk i reguleringsplan – ny plan- og bygningslov.....	16
3.2.	Bruk av landbruksføremål i reguleringsplan.....	16
3.3.	Reguleringsplan Sævarhagen – Haga – Nedre Økland.....	22
3.3.1.	Planprosessen	24
3.3.1.1.	Planprogram.....	24
3.3.1.2.	Vurdering av innspel og alternativ	25
3.3.1.3.	Reguleringsplan	25
3.3.2.	Innhenting av informasjon	26
3.3.3.	Kart	26
4.	Resultat.....	28
4.1.	Landbruk i reguleringsplan – ny plan- og bygningslov.....	28
4.2.	Brukarundersøking: landbruksføremål i reguleringsplan	32
4.2.1.	Spørsmål til Fylkesmenn, fylkeskommunar og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.....	32
4.2.2.	Spørsmål til bondeorganisasjonane og utvalde statlege instansar	34
4.3.	Resultat frå utvalde kommunar i Rogaland	37
4.4.	Reguleringsplan Sævarhagen – Haga – Nedre Økland.....	39
4.4.1.	Planprogram - Mål for utvikling av området	39
4.4.2.	Arealinnspel.....	40
4.4.3.	Planforslaget	42
5.	Diskusjon.....	47
6.	Konklusjon	52

Forord

Delen av oppgåva som omfatta utarbeiding av områderegulering, er skrive på oppdrag frå, og i samarbeid med, Stord kommune. Resterande delar av oppgåva er utarbeidd sjølvstendig og utan oppdragsgjevar.

Eg ynskjer å takke min tidlegare arbeidsgjevar Plan Vest AS og noverande arbeidsgjevar Kon-Sul AS for tilrettelegging av arbeidstid og for bruk av firmaet sitt datautstyr og program i samband med masteroppgåva.

Hjelmeland, 21.11.2016

Ingunn Varanes

1 Innleiing

Heilt sidan tidenes morgen har menneska livnært seg av dei ressursane jorda byr på. Sjølv om menneske har gått frå å vere sankerar og jegerar, via ulike former for jordbruk, er ein fortsatt avhengig av jorda for produksjon av mat.

Til tross for at Noreg har mykje ubebygd areal, oppstår det mange stadar kamp om arealressursane. Norske bygder og byar er vakse fram bl.a. rundt dei viktigaste landbruksareala. Ved utviding av busetnad, utbygging av sentrumsområde, bygging av ny og betre infrastruktur og tilrettelegging av næringsareal så er det dei næraste areala til den eksisterande busetnaden som er mest attraktive. Det er også dei minst kuperte areala som det er minst kostnad knytt til å utvikle, samtidig som ein her ofte unngår større konflikt med naturvern og rekreasjonsverdiar. I mange tilfelle er desse områda samanfallande med areal som er dyrka eller dyrkbar mark (Statens landbruksforvaltning 2012).

Dyrka mark er omgrepet som vert brukt om areal som er fulldyrka eller overflatedyrka, og er registrert i arealressurskart (AR5) hjå Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO, tidlegare institutt for Skog og landskap). Overflatedyrka jord er jordbruksareal som er rydda i overflata, slik at maskinell hausting er mogeleg. Fulldyrka areal skal i tillegg kunne pløyast og vere tilnærma steinfritt minst 20 cm ned.

Dyrkbart areal er også registrert hjå NIBIO, og kan finnast i deira kart. Dyrkbar jord skal kunne setjast i stand til fylldyrka jord og elles halde krava for jordkvalitet og klima for plantedyrking (Strand og Brekklus 2008).

I Noreg er tre prosent av landarealet jordbruksareal, noko som tilsvarar om lag 1,9 daa per innbyggjar. I internasjonal målestokk er dette relativt lite jordbruksareal i høve til innbyggjartalet (Krefting m.fl. 2016). Jordbruksareal omfattar både dyrka mark og areal registrert som innmarksbeite. Om lag ein tredjedel av det dyrka arealet er eigna for produksjon av matkorn. Resten av det dyrka arealet er hovudsakleg eigna for produksjon av gras og fôrkorn (Statens landbruksforvaltning 2012). Om lag 35 000 daa (0,3 %) dyrka og 260 000 (2,1 %) dyrkbar jord har vorte omdisponert i Noreg dei siste 40 åra (St. prop. 127 S 2014-2015). I 2014 vart 18 572 daa landbruksareal omdisponert til andre føremål enn landbruk, av dette var 5 710 dyrka jord. (Statistisk sentralbyrå (SSB) 2014).

I St. meld nr. 21 (2004-2005) vart det satt mål om å halvere omdisponering av dyrka areal innan 2010, som vil sei årleg omdisponering under 6000 daa. I 2013 var første gang

omdisponeringa var under 6000 daa sidan registreringa starta i 1976. I nasjonal jordvernstrategi 2014 – 2015 sette Stortinget mål om at omdisponering av dyrka mark i Noreg ikkje skal overstige 4000 daa per år innan 2020. Regjeringa sine forslag til oppfølging av målet kan oppsummerast til:

- Oppfølging av nasjonale forventingar til regional og nasjonal planlegging og statlege planretningslinjer
- Formidle tydelege mål og tiltak for arealpolitikk og jordvern.
- Styrke vegleiing m.a. om heilskapleg planlegging
- Gjennomgå omfang av spreidd utbygging, auke kunnskapsgrunnlaget og kompetansen og evaluere plandelen i plan- og bygningslova samt konsekvensutgreiing av ikkje- prissatte tema.
- Vurdere kompensasjon av jordbruksområder, m.a. jordflytting.

I Noreg produserer me om lag 40 % av maten me et sjølve, medan resten vert importert eller er basert på importert fôr (Eldby og Smedshaug 2015). Sjølv med ei effektivisering av produksjonen per arealeining, er me avhengig av å nytte dei ressursane med har for å ha moglegheit for ein høg grad av sjølvberging. I ei verd med aukande folketal kan ein på sikt få ein situasjon der landa me importerer frå, heller vil ha den maten dei produserer til å fø eigen befolkning. Konflikter mellom land, klimaendringar, plantesjukdommar etc. er alle tilhøve som kan gjere det vanskelegare å oppretthalde graden av import i framtida. Då er det viktig å ha eigne ressursar tilgjengelig (Arnoldussen m.fl. 2014).

Det er også stadig aukande fokus på mattryggleik m.a. med tanke på bruk av sprøytemidlar og på sjukdommar, men også i forhold til utviklinga av genmodifiserte matvarer. I den forstand vert den norske maten lansert som den trygge, på grunn av at Noreg har strengare reglar enn mange av dei landa me importerer matvarer frå (Ramborg og Fjellhammer 2016).

Eit anna gode som følgjer av matproduksjonen er det me kjenner som det norske kulturlandskapet. Dette landskapet spelar ei viktig rolle for Noreg som turistnasjon. Det er også eit faktum at landbruket er ein av dei viktigaste faktorane for å ha busetnad over heile landet. Verdien av kulturlandskapet og busetnad i bygdene er ikkje tema for

diskusjon i denne oppgåva, men dei nemnes som ofte brukte argument for å oppretthalde norsk landbruk (Norderhaug og Bævre 2005).

Sjølv om dei fleste kan sei seg einig i at landbruk og matproduksjon er viktig, er det ulike interesser for bruk av dei enkelte areala. For å sikre ei heilskapleg forvaltning av ressursane har me i Noreg eit system for arealplanlegging, som er heimla i og forvalta gjennom plan- og bygningslova. Det er kommunane som har ansvar for den lokale arealplanlegginga innanfor sine kommunegrenser, medan overordna mynde som t.d. fylkesmann og fylkeskommunar har uttale- og motsegnrett.

Det er primært kommunane som har ansvaret for forvaltning av areala i kommunen, her under landbruksareala, gjennom m.a. landbrukslovgjeving og plan- og bygningslova. Overordna arealdisponering vert gjort i kommunane sin arealdel til kommuneplanen (plan- og bygningslova § 11-5), medan den detaljerte utforminga av arealbruken vert gjort gjennom reguleringsplanar (plan- og bygningslova kapittel 12). Jordlova heimlar vern av dyrka og dyrkbar jord (§§ 9 og 12), men desse gjeld ikkje når arealet er regulert til busetnad og anlegg i reguleringsplan eller kommuneplan (Krefting m.fl., 2016).

Areal som i plan vert lagt som landbruksareal får føremål innan kategorien Landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). I kommunar utan tamreindrift vert reindrift ofte utelate og kategorien omtalast som LNF. Det kan virke som at denne kategorien ofte vert nytta på dei areala som er att når utbyggingsareal er plassert. Reguleringsplanar vert oftast utarbeidd for areal som skal bebyggast, og vanlegvis ikkje for landbruksareal. Det er ikkje krav om reguleringsplan for å etablere landbruksbygg når arealet ligg i landbruksområde i kommuneplan, ettersom det er rekna for å vere i tråd med føremålet. I dei tilfella LNF areal er med i reguleringsplan er dette ofte mellombels rigg- eller lagringsområde t.d. i forbindelse med vegbygging, friluftsområde knytt til hyttefelt eller landbruksareal som ligg mellom utbyggingsområde.

LNF er eit av dei seks hovudarealføremåla som kan nyttast i reguleringsplan (PBL § 12-5) (dei andre hovudarealføremåla er Busetnad og anlegg, Samferdselsareal og teknisk infrastruktur, Grønnstruktur, Forsvar og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone). Arealføremåla er vidare inndelt i underføremål som nærare spesifiserer arealbruken. T.d. er bygningar og anlegg eit hovudføremål, som m.a. har underføremål bustadar. Bustadar kan vidare delast inn i m.a. konsentrert busetnad, spreidd busetnad og blokk. Slik er det også for landbruksføremåla.

Då ny plan- og bygningslova vart satt i kraft i 2009 vart det m.a. satt fokus på bruk av LNF-kategorien (NOU2001:7). Ein av endringane er den nye muligheita til å dele inn landbruksareala i underføremål, der bruken av området er spesifisert til jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlege landskapsomsyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområde, seterområder, eller landbruks-, natur- og friluftsområde der kommunen sin arealplan tillèt spreidd bustad-, fritidsbustad- og næringsverksemd. Kart- og planforskriften (FOR-2009-06-26-861) sitt vedlegg 1 listar også fleire inndelingar av underføremåla til LNF, denne inndelinga er synt i tabell 1. Føremåla til venstre i tabellen kan nyttast for kombinasjon av underføremåla lengre til høgre.

Tabell 1 Inndeling av arealføremål for LNF i vedlegg 1 til kart- og planforskrifta.

Føremål	Underføremål	Vidare inndeling av underføremål
LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.	Landbruk	Jordbruk
		Skogbruk
		Seterområde
		Gartneri
		Pelsdyranlegg
	Naturføremål	
Friluftsføremål		
Reindriftingsføremål		
LNF areal for spreidde bustadar, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m.	Spreidde bustadar	
	Spreidd fritidsbusetnad	
	Spreidde næringsbygningar	
Naturvern		
Jordvern		
Særlege landskapsomsyn		
Vern av kulturmiljø og kulturminner		
LNF formål kombinert med andre angitte hovedformål		

Endringane i lova opnar mulighet for eit sterkare fokus på landbruksområda i plansamanheng. Frå at LNF kategorien berre vert nytta for å fylle ut «restareala» som ikkje skal utbyggast, er det no gjeve større mogelegheit til å spesifisere korleis LNF areala skal nyttast. Særleg vil prioritering av areal mellom landbruk, friluftsliv og naturinteresser vere aktuelt – samt areal som skal nyttast til tilleggsnæring og anna enn tradisjonell

landbruksdrift. Føremålet med denne oppgåva er å undersøkje kor vidt desse nye verktøya er forstått og tatt i bruk, og om endringane av lova har fungert slik lovgjevar sin intensjon har vore. I NOU 2001:7 er følgjande problemstillingar lista opp i høve til landbruk: «»

- *Behov for å sonde mellom de forskjellige tiltak som går inn under landbruk bland annet reindrift, skogdrift, jordbruksområder i drift, impediment og kulturlandskapsområdet.*
- *Behov for å klargjøre hvilke nye tiltak og næringsvirksomhet som går inn under landbruk i LNF- kategorien.*
- *Behov for å markere særlig verdifulle jordvernområder.*
- *Behov for nye bestemmelser for å ta vare på landbrukshensyn i forhold til naturvern og friluftsliv.*

2. Problemstilling

I denne oppgåva er det sett nærare på lovgjevar sin intensjon med endring av reguleringsføre mål innan LNF i siste utgåve av plan- og bygningslova. Vidare er det undersøkt i kva grad dei nye underføre måla vert brukt og korleis landbruksareal vert omhandla i reguleringsplan, og om endringane har fungert i samsvar med intensjonane. Landbruksareal kan sjåast i mange ulike perspektiv, og særleg mange moglegheiter er det når ein ser på heile LNF kategorien. I denne oppgåva er det i hovudsak fokusert på landbruksareal der arealbruken er produksjon av matvarer anten direkte eller indirekte. Som del av oppgåva er det også utarbeidd ein case study, dvs. eit konkret reguleringsplanforslag med bruk av fleire av dei nye underføre måla. Planen er utarbeidd som områderegulering, jf. PBL § 12-2. For områdereguleringa gjeld følgjande oppdrag, som er vedtatt i kommuneplan for Stord kommune:

- Det skal utarbeidast utkast til planprogram og områdereguleringsplan for område definert i kommuneplanen til Stord kommune.
Hovudfokus/utfordringar:
- Det skal etablerast tursti som knyt saman Hystadmarka/Sævarhagen med bustadområda ved Øvre Økland. Kva trase gjev best mogelegheit for oppleving og tilgjenge, og samtidig minst konflikter med landbruk, natur og kulturvern? Korleis best tilrettelegge for oppleving av natur- og kulturmiljø i jordbrukslandskapet.
- Bevaring av jordbruksareal og minimering av arealkonflikter.

3. Metodar

Fyrste del av oppgåva er eit litteraturstudium, som tek for seg bakgrunnen for enkelte av endringane som vart gjort då ny plan- og bygningslov tredde i kraft i 2009. Dette er undersøkt vidare ved å sjå på kor stor del av planar etter ny planlov desse nye verktya er brukt i utvalde kommunar.

Som ein del to er det gjort ei spørjeundersøking bland fylkesmenn, fylkeskommunar og andre etatar/organisasjonar om kva grad dei ser dei nye verktøya i planlova vert brukt og deira tankar kring dei aktuelle føremåla.

Siste del av oppgåva er ein case- study, der det er utarbeidd forslag til ein reguleringsplan der dei føremåla som er hovudtema for oppgåva er brukt. Planen er utarbeidd fram til 1. gangs handsaming.

Metode for dei ulike delane av oppgåva er nærare beskrive nedanfor.

3.1. Landbruk i reguleringsplan – ny plan- og bygningslov

Eksisterande lovverk (plan- og bygningslova) og føremålet med endringane som vart gjort for LNF i siste revidering er undersøkt ved å gjennomgå lova, kommentarar til lova og lovforarbeidet. I tillegg er vegleiarar til plan- og bygningslova, og særleg dei knytt til forvaltning av landbruksareal, gjennomgått. Ein har også vore i kontakt med kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) som er det departementet som han ansvar for plan- og bygningslova (Vedlegg 1).

Underføremål til LNF finn ein innan både landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Det er underføremåla knytt til landbruk som vert studert nærare i denne oppgåva. Ettersom det ikkje nødvendigvis er klare skiljer mellom kategoriane, og ein f.eks. kan ha verdifult naturmangfald på eit landbruksareal, så vil også føremål som ikkje er reint landbruksføremål verte nemna. Lova heimlar også omsynssoner for bl.a. landbruk, natur og friluftsliv, som eit reiskap i planlegginga. Desse vert ikkje nærare omtala. Kategorien vert i det vidare omtala berre som LNF.

3.2. Bruk av landbruksføremål i reguleringsplan

Alle reguleringsplanar vert sendt Fylkesmann og fylkeskommune i det aktuelle fylket for uttale (jf. Plan- og bygningslova § 12-10). Fylkesmannen har også det overordna ansvaret

for landbruksforvaltning og kontakt med kommunane på det feltet. Etersom Fylkesmannen er overordna mynde for reguleringsplanar, og alle planar er til deira ettersyn, er Fylkesmannen den instansen som ein kan vente har best oversyn over reguleringsarbeidet innanfor sitt fylke. Fylkeskommunen får også alle planar til ettersyn, og sjølv om deira mynde innanfor planarbeid i stor grad omhandlar kulturminne, vil også fylkeskommunen sitje meg eit godt oversynt over dei reguleringsplanane som vert utarbeidd innan det enkelte fylket.

Derfor vart det sendt spørsmål til alle fylkesmenn og fylkeskommunar i Noreg om bruken av landbruksføremaal i reguleringsplan. Det er også sendt spørsmål til kommunal og moderniseringsdepartementet. Kopi av utsendt e-postar og innkomne svar finnes som vedlegg nr. 2

Spørsmåla vart stilt på e-post som vart sendt til instansen sitt postmottak. Førespurnadane er derfrå vidare sendt til sakshandsamar innanfor fagfeltet landbruk eller reguleringsplan. Respons tilbake har i hovudsak vorte gitt på e-post, men to av sakshandsamarane frå fylkesembetet svarte per telefon. Det vart purra to gangar på instansane i dei fylka der det ikkje var kome svar, men det vart ikkje purra på fylkeskommunen i dei fylka der fylkesmannen hadde svara eller omvendt.

Følgjande spørsmål er stilt:

- Kjenner de til bruk av underføremaal av LNF i dykkar fylke eller har døme på målretta bruk av arealføremaal i landbruksområder?
- Har de døme på bestemmelsar eller vegleiar for korleis underføremaala av LNF skal nyttast.

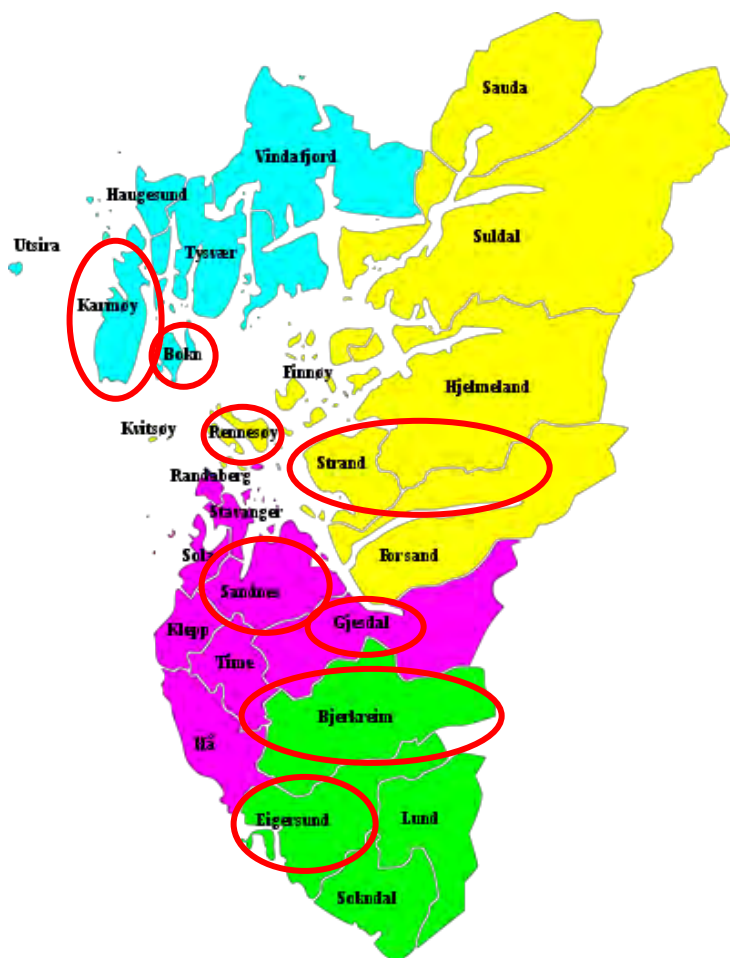
Ut frå responsen etter e-posthenvendinga utpeika Rogaland fylke seg som aktuell for nærare undersøking av reguleringsplanar. Av dei instansane som responderte innan rimeleg tid frå første henvendinga (innan 4 veker) var det berre Rogaland som viste til døme på bruk av underføremaal av LNF. Rogaland er også kjend som eit av dei største landbruksfylka. Fylket har tredje mest landbruksareal av fylka i Noreg, og er det fylket med mest beiteareal. Ut frå dette, og eigen kjennskap til fylket, vart Rogaland vald ut for nærare undersøking på kommunenivå.

På grunn av arbeidsomfanget vart det berre undersøkt eit fylke. Fylket er delt i regionar med eigne regionråd – Rogaland består av Dalane, Jæren, Ryfylke og Haugalandet. For å sikre ei geografisk spreing vart det vald to kommunar i kvar region. Dette sikrar også at resultatet ikkje er dominert av t.d. eit lokalt planfirma sin arbeidsmåte. Valg av kommune

vart gjort vilkårleg, men med det som hensikt at det skulle vere ein av dei større og ein av dei mindre kommunane i kvar region. Ikkje alle kommunar har fullstendig register over reguleringsplanar tilgjengelig på internett. Det er ikkje forventa at kommunane ynskjer å bruke den nødvendige tida på å framskaffe slik informasjon frå lokalt arkiv, og derfor vart kommunane utan planregister tilgjengelig på nett utelukka. For at planregister skulle reknast som fullstendig og fungerande måtte det la seg gjer å laste ned føresegner til planane og plankartet anten kunna lastast ned eller synast i innsynsløysinga. Storleik på kommunane vart vurdert ut frå folketal, og ikkje areal. Dette fordi folketal er eit betre mål på både aktiviteten i kommunen og kva ressursar kommuneadministrasjonen har til forvaltning av planar. Kommunane med stort areal har gjerne mykje fjell og utmark innanfor sine grenser, men ikkje nødvendigvis mykje areal som er aktuelt verken for landbruk eller utbygging.

Kommunane som er undersøkt er:

Bjerkreim og Egersund i Dalane, Klepp og Sandnes på Jæren, Bokn og Karmøy i Haugalandsregionen og Strand og Rennesøy i Ryfylke. Geografisk fordeling av kommunane er synt i figur 1.



Figur 1 Blå - Haugalandet, gul - Ryfylke, rosa - Jæren, grøn – Dalane

Kommunane Sauda, Tysvær, Hjelmeland, Finnøy, Randaberg og Haugesund vart vald bort grunna problem med å hente plandata i kommunen sin kartportal. Dette skuldast dels at kommunane ikkje har alle planopplysningar tilgjengeleg på nett (Haugesund og Tysvær), men også tekniske problem med planbase den dagen det vart undersøkt (Hjelmeland og Sauda).

Når Haugesund er utelukka er Karmøy den største kommunen på Haugalandet når det gjeld folketal. Utsira er den minste kommunen, men med sine 6,33 km² og 206 innbyggjarar (ifølgje Utsira kommune si nettside) vert det gjort så lite planarbeid innanfor kommunegrensa at dei ikkje vart tatt med. Derimot vart nest minste kommunen – Bokn- undersøkt.

Strand er den mest folkerike kommunen i Ryfylke. Hjelmeland er den minste i folketal, og deretter Finnøy, men desse vart utelukka då det var problem å få tak i plandata. I staden for vart plandata henta inn frå Rennesøy. Då fekk ein både ein «fastlands» kommune og ein øykommune i utvalet frå Ryfylke.

Stavanger er klart den mest folkerike kommunen av Jæren kommunane. Denne vart likevel valt bort til fordel for Sandnes, på grunn av ei antaking av at det er meir landbruksareal i Sandnes og dermed er den kommunen meir relevant. Den kommunen med færrest innbyggjarar er Randaberg, men der var ikkje naudsynt informasjon tilgjengeleg. Derfor vart den nest minste kommunen, Gjesdal, undersøkt.

Dalane regionen består berre av fire kommunar. Den største i folketal er Egersund og den minste er Bjerkreim. Desse to kommunane vart undersøkt.

Ved gjennomgang av reguleringsplanane vart det registrert kor mange planar som var vedtatt i kommunen etter ny planlov (ev. oppheva planar vert ikkje inkludert) og kor mange av dei som innehaltd føremål innanfor LNF kategorien. Det var skild mellom ulike føremål og ulik bruk av føremåla, samt samsvar mellom kart og føresegner. Samanlikning mellom kart og føresegner vart ikkje utført på data for Strand kommune, fordi plankart ikkje er tilgjengeleg på pdf i deira database og innsynsløysinga ikkje syner skravurar og omsynssoner. Utan fullstendig plankart er denne vurderinga av planane vanskelig å få korrekt.

Etter at første runde med spørjeundersøking var utført og reguleringsplanar i dei valde kommunane var gjennomgått viste det seg å fortsatt vere trong for meir informasjon om bruken av LNF føremåla. Det vart sendt spørsmål til landbruksorganisasjonane (Småbrukarlaget, Bondelaget, Norsk landbrukssamvirke, Norsk sau og geit, Norsk pelsdyravslag og Norsk landbruksrådgivning) og spørsmål til Fylkesmannen i Rogaland og i Hordaland, Innovasjon Norge, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, landbruksdirektoratet og landbruksdepartementet.

Sjølv om ikkje landbruksorganisasjonane så ofte er i direkte kontakt med plan- og bygningslova så er det organisasjonane som kjenner bøndene og landbruket best, og som kan sei noko om kva behov landbruksnæringa har.

Til landbruksorganisasjonane vart det stilt følgjande spørsmål:

- *Kjenner de til føringar for bruk av landbruksføremål i reguleringsplan?*
- *Kjenner de til konkret bruk av slike føremål i reguleringsplan?*

- *Korleis vil de anta/tolke at underføremåla naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, friluftsområder og seterområder skal nyttast?*
- *Er det etter dykkar syn bruk for regulering etter PBL for moderne landbrukstiltak, og kan de i så fall gje døme på slike tiltak?*
- *Kva meiner de bør gjerast for å klargjere forholdet mellom landbruk og plan- og bygningslova?*

Det vart vald å sende nye spørsmål til Fylkesmannen i Rogaland fordi undersøkinga av reguleringsplanar føregjekk i Rogaland. Fylkesmannen i Hordaland vart spurd ettersom reguleringsplanen som er del av oppgåva er laga for ein kommune i Hordaland og fylkesmannen har hatt denne til uttale. Landbruksdirektoratet og landbruksdepartementet fekk spørsmål for å få synspunkt frå landbrukssida, medan kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvar for plansaker.

Desse vart stilt følgjande spørsmål:

- *Korleis vil de tolke/anta at kategoriane naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, friluftsområde og seterområde skal nyttast dersom de skulle definere det ut frå den kunnskap og rolle de har i dag?*
- *Vedlagd finn de utkast til reguleringsplan som underteikna har utarbeidd i samband med denne masteroppgåva, der fleire av underføremåla av LNF er nytta. Vil de anta at denne måten å nytte underføremåla er i tråd med intensjonen i plan- og bygningslova? Syner til føresegnene § 6.1 - 6.5.*
- *Kva trur de er grunnlaget for at underføremåla av LNF er så lite brukt?*
- *For kva tiltak/tilhøve vil det vere aktuelt å nytte underføremål av LNF i reguleringsplan?*
- *Er det bruk for reguleringsplan for moderne landbrukstiltak, i så fall kva type tiltak?*
- *Kva kan/bør gjerast for å klargjere tilhøva mellom landbruk og plan- og bygninglova (ev. er det planar om noko på dette feltet)?*

Kopi av utgåande e-postar og svar følgjer som vedlegg nr.3 og 4.

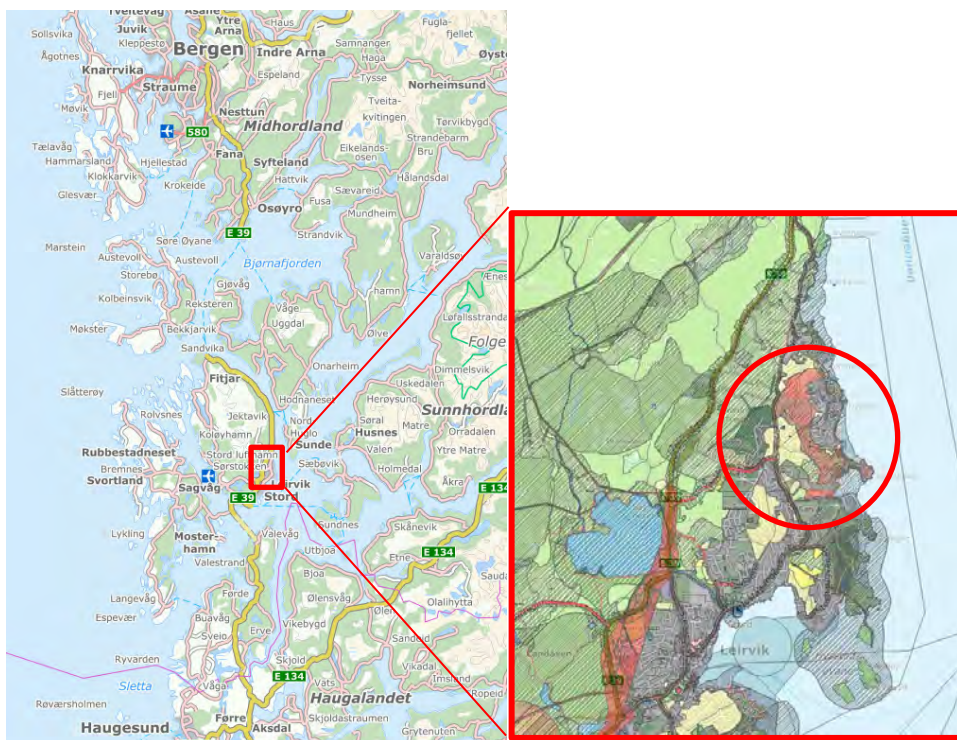
Det vart sendt påminning om spørsmåla etter om lag to veker, til dei som då ikkje hadde svara. Etter om lag ein månad vart det tatt kontakt og bedt om eit kort svar på kvifor dei ikkje hadde svara, med følgjande alternativ:

1. Har ikkje tid
2. Spørsmåla/emnet er ikkje relevant
3. Forstår ikkje spørsmåla
4. Andre årsaker

3.3. Reguleringsplan Sævarhagen – Haga – Nedre Økland

Områderegulering etter plan- og bygningslova § 12-2 er ein reguleringsplan for eit større område, som inneheld mindre detaljar enn ein detaljreguleringsplan, men likevel avklarar fleire spørsmål enn ein kommunedelplan.

I kommuneplan for Stord kommune er bl.a. område Sævarhagen – Haga – Nedre Økland vist med sone som seier at arealet er bandlagd for regulering etter plan- og bygningslova. Dette medfører at området skal regulerast i samsvar med dei krav kommuneplanen stiller, før det kan etablerast nye tiltak. Planområdet er vist i figur 2.



*Figur 2 Planområdet er vist med raud skravur i kommuneplan for Stord kommune (t.h.)
Kjelde: Fonnkart.no*

Det aktuelle området er eit av dei største samanhengande landbruksareala som er att i Stord kommune. Ein førespurnad frå plansjef i kommunen om å vere med på planarbeidet, var utgangspunktet for denne oppgåva. I samband med utarbeiding av reguleringsplan kom spørsmålet om korleis ein kan differensiere mellom landbruksareal med ulike verdiar, og kva som er intensjonen med ulike underføremåla av LNF som er nye etter sist revisjon av planlova.

Områderegulering for Sævarhagen – Haga – Nedre Økland er utarbeidd i samarbeid med og på oppdrag frå Stord kommune. Underteikna har vore prosjektleiar og utført arbeidet med planen. Det vart satt ned ei arbeidsgruppe med planleggar og plansjef som har deltatt i avgjerder og vurderingar undervegs, samt ei referansegruppe som har vore med på dei større avgjerdene, slik som val av kva innspel som skulle inn i planen og kva som skulle forkastast. Referansegruppa bestod av deltakarane i arbeidsgruppa samt representantar for landbruk, miljø, friluftsliv og folkehelse i kommuneadministrasjonen. I denne oppgåva er reguleringsprosessen følgt fram til 1. gangs handsaming. I det vidare arbeidet med reguleringsplanen har det vore naudsynt med omsyn som ikkje samsvarar med temaet i denne oppgåva, og kommune har ført denne prosessen vidare sjølv.

3.3.1. Planprosessen

Utarbeiding av reguleringsplanar omfattar dei offentlege prosessane som er lista opp nedanfor. Planen som er utarbeidd som del av denne oppgåva vart utarbeidd fram til 6. punkt nedanfor. Dei ulike prosessane og kva metode som er brukt er omtalt nærare vidare i dokumentet. I Stord kommune er handsaming av reguleringsplanar fram til stadfesting delegert til Forvaltningsstyret.

- Utarbeiding av planprogram, jf. pbl §4-1
- Melding om oppstart og høyring av planprogram, jf. pbl § 5-1
- Politisk handsaming av planprogram i Forvaltningsstyret, jf. pbl § 12-9
- Utarbeiding av plandokument, jf. pbl kap 12
- Vedtak om utlegging til offentlig høyring i Forvaltningsstyret
- Offentleg høyringsperiode, jf. pbl §§ 5-1 og 5-2
- Handsaming av plan i Forvaltningsstyret med tilråding til Kommunestyret som stadfestar endeleg vedtatt plan, jf. pbl 12-12

Dersom offentlege etatar har motsegn til planen må desse løysast, ev. i mekling mellom kommunen og den etaten som har motsegn, elles kan ikkje kommunen eigengodkjenne planen og den må godkjennast av kommunal- og regionaldepartementet, jf. pbl § 12-13.

3.3.1.1. *Planprogram*

Det følgjer av plan- og bygningslova § 4-1 at det skal utarbeidast planprogram for alle reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Planprogrammet skal gjere greie for planarbeidet med kva som er føremål for planarbeidet, planprosessen, opplegg for medverknad, kva alternativ som vert utgreidd samt behovet for utgreiing. Planprogrammet dannar grunnlag for vidare arbeid med planen.

Ved utarbeiding av planprogram vart det tatt utgangspunkt i kjend informasjon frå kommuneplanen, kommunale temaplanar, og tilgjengelege databasar som naturbase, artskart og kulturminnebasen.

Planprogrammet vart i samsvar med plan- og bygningslova § 4-1 lagt til offentlig ettersyn i 6 veker. I løpet av høyringsperioden vart det avhalde ope informasjonsmøte for alle interesserte partar. Etter endt høyringsperiode vart planprogrammet med merknadar lagt fram for formannskapet i Stord kommune, som stadfesta planprogrammet.

3.3.1.2. Vurdering av innspel og alternativ

Ved utarbeiding av reguleringsplanen vart fyrst innspel frå grunneigarane i planområdet samt merknadar frå offentlege mynde vurdert. Alle arealinnspel for utbygging og alternativ til stitrasear vart kartfesta, og det vart gjennomført ein "KU light". Med KU light meinast at utbyggingsforslaga vart vurdert ut frå arealstatus i AR5, funn i naturbase samt gjeldande planstatus i kommuneplan og eksisterande reguleringsplanar. Dette er langt frå ei fullstendig konsekvensutgreiing for emna, men er ei forenkla vurdering med ein metode som har element frå konsekvensutgreiing. Ut frå resultata av «KU light» tok arbeidsgruppa stilling til kva innspel ein ville arbeide vidare med og kva som vart forkasta. Tilsvarande "KU light" vart gjort for alternativa til sti. Alternativa vart henta dels frå innspel frå grunneigarar og dels frå ein turvegrappport som kommunen tidlegare har fått utarbeidd. Innspela vart vurdert ut frå AR5, naturbase, kjende/openbare friluftsopplevingar og mogelege konflikhtar med eksisterande bebyggelse. Kvar tema vart gjeve ei vekting frå +2 til -2 for kvar delstrekning og kvart alternativ, og alternativet med høgast poengsum vart tatt med vidare i planprosessen.

3.3.1.3. Reguleringsplan

Arealføremål følgjer gjeldande sosi standard (Statens kartvert 2014), og plankart er konstruert i programmet Focus arealplan. Plankart vart utarbeidd med utgangspunkt i dei valde innspela for ny bebyggelse og for stitrase. Samanhengande område med fulldyrka mark vart lagt som jordvern, resterande landbruksareal som ordinært landbruksføremål. Eit område med kulturbeite og stort potensiale for førekomst av kulturminne vart lagt som "vern kulturminner/kulturmiljø" etter innspel frå Fylkeskommunen. Vidare vart husklynger i jordbrukslandskapet synt som LNF område for spreidd utbygging, og eksisterande vegar regulert inn frå vegbase.

Naturtypeområde og artsområder frå naturbase vart lagt med omsynssone for naturmiljø, medan kulturminner fekk omsynssone for kulturminner. Eit område vart påført omsynssone for grøntstruktur, dette er eit område utan direkte landbruksverdi men som er viktig for å ivareta ein samanhengande grøntstruktur og hindre fragmentering av jordbrukslandskapet.

Vidare vart eksisterande planar, data frå kulturminnebasen og naturbase samt øvrige innspel frå offentlege mynde og grunneigarar og ynskje frå kommunen lagt til grunn for val av arealføremål og omsynssoer.

Reguleringsføresegnene gjennspeilar naudsynt juridisk forankring samt kommunen sine mål for areala.

3.3.2. Innhenting av informasjon

Informasjon om området er henta frå offentlige databasar som er tilgjengelig på nett, slik som skog og landskap sine arealressurskart, kulturminnesøk, naturbase osv. Området er også gjennomgått ved å studere kart og flyfoto, og det har vore fleire synfaringar i området. Ved siste synfaring gjekk delar av prosjektgruppa opp den skisserte traseen for tursti og la inn gps punkt for denne.

Gjennom opne møter og høyringsprosessane har det kome både innspel og lokalinformasjon frå innbyggjarane i området. Det har vore kontakt med lokalgrupper av norsk ornitologisk foreining og botanisk foreining, men det har vore vanskeleg å få konkrete uttalar frå desse.

3.3.3. Kart

I kartarbeidet er det dels nytta GisLine Arealplan frå Norkart og dels Focus Arealplan/AutoCad. Plankart og dei endelege illustrasjonane i planen er utarbeidd i Focus Arealplan og AutoCad.

4. Resultat

4.1. Landbruk i reguleringsplan – ny plan- og bygningslov

Fokus i denne oppgåva er endringane i plan- og bygningslova som gjeld bruken av LNF-føremålet i reguleringsplan. Den nye lova gjev mykje større mogelegheit til å differensiere mellom ulike bruk av landbruksareal i reguleringsplan enn lovverket gjorde tidlegare.

Tidlegare kunne ein berre dele mellom «vanleg» LNF område og LNF områder der spreidd utbygging var tillate. Det var ikkje mogleg å prioritere om det var landbruk, natur eller friluftsliv som skulle ha høgst prioritet i eit område. I praksis var tilhøva mellom desse interessene styrt av ulike sektorlover (NOU 2003:14).

Plan og bygningslova av 1985, § 25:

«I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

(...)

2. Landbruksområder: herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier.»

Plan og bygningslova av 2009, § 12-5:

For hele planområdet skal det angis arealformål. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes og med hensynssoner.

I nødvendig utstrekning angis områder for:

(...)

5. landbruks- natur- og friluftsføremål samt reindrift, samlet eller hver for seg,

herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet.

I reguleringsplan kan ein syne LNF areal samla, den enkelte underføremål av LNF kvar for seg eller i grupper. Vidare kan ein i plan nytte ei rekkje underføremål for å gje eit meir presist bilete av arealbruken. Tabell 1 på side 12 syner alle føremål og underføremål gitt i kart- og planforskrifta.

Bakgrunn for endringane

I stortingsmelding nr. 19 (1999 – 2000) vert det sagt at landbruket skal «produsere fellesgode som livskraftige bygder, et bredt spekter av miljø- og kulturgode, og en langsiktig matforsyning.» I NOU 2001:7 (s. 72-73) vert det antyda at plan- og bygningslova slik den var før 2009 ikkje gav tilstrekkeleg grunnlag for langsiktig eller varig sikring av verdifulle jordbruksareal mot nedbygging. Landbruket er i sterk utvikling, og landbruk er ikkje lengre berre den «tradisjonelle» matproduksjonen. Kamp om areala, og herunder jordvern, er ei av hovudproblemstillingane som er nemnt knytt til revisjon av plan- og bygningslova i Odelstingsproposisjon (Ot.prp) nr. 32 (2007 – 2008).

Problemstillingar i forhold til landbruksdelen av LNF som vart drøfta i NOU 2001:7 og vidare i NOU 2003:14 er som følgjer «»:

- *Behov for å sondre mellom de forskjellige tiltak som går inn under landbruk blant annet reindrift, skogsdrift, jordbruksområder i drift, impediment og kulturlandskapsområder*
- *Behov for å klargjøre hvilke nye tiltak og næringsvirksomhet som går inn under landbruk i LNF-kategorien*
- *Differensiere reinbeiteområder, for eksempel i kalvingsland, flytteleier med videre.*
- *Behov for å markere særlig verdifulle jordvernområder*
- *Behov for nye bestemmelser for å ta vare på landbrukshensyn i forhold til naturvern og friluftsliv.*

Vurderingar og endring i regulering av landbruksareal vart gjeve stor merksemd i både NOU 2001:7 og NOU 2003:14. Det er imidlertid bruk av LNF som arealformål i kommuneplanen som er mest omtala. Dette m.a. fordi det for landbrukstiltak vanlegvis ikkje vert krevd område- eller detaljplan som grunnlag for utbygging i LNF områder fordi det er i samsvar med føremålet i kommuneplanen.

I NOU 2003:14 er LNF- områda omtala slik:

«Nr. 3 Areal for landbruks-, reindrifts-, natur- og friluftsområder (LRNF-områder) avviker fra kommuneplanens arealdel, og innebærer at en i områdeplan og detaljplan kan vise LRNF-områder samlet, hver for seg eller i grupper. Utvalget har valgt å gå langt i en underdeling av LRNF-områdene i lovteksten. Dette er for å vise at det innenfor dette området fins et stort register av arealbruk og bruksinteresser, som utgjør stordelen av landets areal. LRNF-områdene berører grensesnittet mellom mange sektorlover og plan- og bygningsloven, og det er viktig at loven er tilstrekkelig nyansert til å kunne fange opp de ulike behovene for

nyansert styring og tiltrettelegging for vern og utvikling. Områdeplanen vil være et viktig planredskap for ulike typer flerbruksplaner knyttet til bruk og vern, for eksempel i seterområder, områder med varierte former for landbruk, gardsturisme og landbruksavledet virksomhet, i randsoner til nasjonalparker og større landskapsvernområder, i bymarker og opparbeidete rekreasjonsområder, i og rundt reiselivsområder og så videre. For øvrig gjelder de samme kommentarene til arealformål i områdeplan og detaljplan som for tilsvarende formål i kommuneplanens arealdel, jf. kommentarer til § 9-7.»

Vegleiarar «Reguleringsplan – Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven» (T-1490) går ikkje inn på dei ulike føremåla til reguleringsplan, det gjer heller ikkje temavegleiar: «Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven». På regjeringa si side for spørsmål til plan- og bygningsloven er bruk av spesifikke landbruksføremål heller ikkje omtala.

Vegleiararen Plan- og bygningsloven og landbruk pluss er eldre enn ny plan- og bygningslov, og derfor ikkje direkte relevant i forhold til arealføremåla.

Regulering av landbruksareal handlar ikkje berre om ivaretaking av landbruksareal, det handlar både om bruk og vern av både innmarks- og utmarksareal. Likevel er ivaretaking av areal eigna til landbruk ein stor del av problemstillinga ved regulering av landbruk, og dermed er også tiltak for jordvern sterkt knytt saman med korleis landbruk vert handtert etter plan- og bygningslova.

Asplan Viak har på oppdrag frå Landbruks- og matdepartementet gjort ei utgreiing av tiltak for å styrke jordvernet (Gunnulfsen. m.fl. 2015). Der har dei m.a. sett på Statlege planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SPR-BATP) i lys av om det er behov for å utarbeide ein særskild SPR for jordvern. Dei konkluderer med at dette ikkje er behov for, men skriv m.a. i vurderinga: «*Jordvern må anses som en nasjonal interesse på lik linje med alle øvrige arealinteresser som det er vedtatt RPR/SPR for frå tidligere. Likevel bli jordvern i mange plansaker i liten grad belyst. Ikke sjeldan mangler planforslagene helt grunnleggende opplysninger om de jordressursene som berøres.*» I same rapport vert det konkludert med at statleg arealplan (ein planprosess der staten kan overta som planmynde og styre planprosessen) ikkje er eigna til å ivareta

jordbruksareal på landsbasis, men at langsiktige utbyggingsgrenser gjennom Regional samordna areal- og transportplanlegging er eit viktig verkemiddel. Rapporten sin omtale av reguleringsplan som verkemiddel omtalar ikkje at jordvern er eit føremål som kan nyttast i reguleringsplan, men peikar berre på kor viktig det er å sikre høg nok utnyttingsgrad ved byggetiltak. Konsekvensutgreiing, som ofte er del av ein planprosess, er imidlertid sett på som eit viktig verkemiddel.

4.2. Brukarundersøking: landbruksføremål i reguleringsplan

4.2.1. Spørsmål til Fylkesmenn, fylkeskommunar og Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Av 18 fylkeskommunar og Fylkesmenn som fekk tilsendt spørsmål i første runde er det gitt 14 tilbakemeldingar på spørsmål om bruk av underføremål av landbruk i reguleringsplan, samt at Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) har svart. I åtte av fylka (Østfold, Hedmark, Nord Trøndelag, Møre og Romsdal, Nordland, Telemark, Troms) er det fylkeskommunen som har svart, medan i dei seks andre er det kome svar frå Fylkesmannen (Vest Agder, Rogaland, Hordaland, Aust Agder, Buskerud, Finnmark og Oslo/Akershus). Det har ikkje kome svar frå begge i nokon av fylka. Av dei som har svart har Finnmark og Oslo/Akershus svart per telefon, medan dei andre har svart per e-post. Det er vanskeleg å gje att ordrette svar på standardisert form for dei som har svart per telefon. Hovudtrekk i svara er gjeve nedanfor, medan dei skriftlege svara i si heilheit følgjer som vedlegg 1 og 2.

Finnmark (Svar per telefon)

For dei nordlegaste fylka, der det føregår reindrift, er det viktig å hugse at LNF korrekt kallast LNF-R – der R står for reindrift. Dette er også ein av underkategoriane under LNF. Fylkesmannen kjenner ikkje til bruk av underføremål i LNF i Finnmark.

Troms

Fylkeskommunen kjenner ikkje til bruk av underføremål i LNF i reguleringsplan.

Nordland

Det er ikkje vanleg at landbruksareal vert omfatta av reguleringsplan, men det vert i noko grad gjort på areal rundt større byar og langs vegstrekningar. Fylkeskommunen har ikkje kjennskap til aktuelle planar der underføremål er nytta.

Nord- Trøndelag

Underføremål av LNF vert til ei viss grad nytta, men det finnes ikkje noko statistikk på i kva grad det er brukt. Friluftsføremål og vern av kulturminner er døme på underføremål som er i bruk.

Møre og Romsdal

Landbruksareal er innimellom med i reguleringsplanar, men det er ikkje kjennskap til konkrete planar der underføremål av LNF vert brukt. LNF- områda er imidlertid sjeldan fokusområde då det vanlegvis ikkje er arealkonflikt på areal lagt ut til LNF.

Hordaland

Fylkesmannen har ikkje kjennskap til at kommunane har nytta underføremål av LNF i reguleringsplan.

Rogaland

Fylkesmannen i Rogaland kjenner til fleire døme der det i reguleringsplan er regulert til spesifikke føremål innanfor landbruk, t.d. kollonihagar, men desse er etter gammal planlov.

Aust og Vest Agder

Fylkesmannen i Agder kjenner berre til ein reguleringsplan der underføremål av LNF er brukt – då vart det brukt føremål landbruk.

Telemark

Ingen døme på bruk av underføremål.

Buskerud

Kommunane regulerer i liten grad landbruksareala. Landbruksareal vert avsett til LNF i kommuneplan, og ikkje regulert med mindre det er utbyggingsplanar. I enkelte planar, t.d. hytteplanar, kan mellomliggende areal i enkelte tilfelle regulerast til landbruk.

Vestfold

Ingen døme på bruk av underføremål.

Østfold

Fylkeskommunen har få dømer på bruk av underføremål.

Oslo og Akershus (Svar per telefon)

Det finnes fleire dømer på bruk av underføremål frå Oslo og Akershus, bl.a. i forbindelse med «inn på tunet», anlegg- og riggområde langs veg, naturforvaltningsområder osv. Nemner også «Ny jord» prosjektet for erstatting av areal som vert omdisponert til ny E18.

Hedemark

Ingen dømer frå reguleringsplan, det er vanlegvis føresegner til arealdel av kommuneplanen som gjev føringar for underføremål av LNF.

Kommunal og moderniseringsdepartementet

I reguleringsplanar er det vanleg at noko landbruksareal inngår, men oftast vert hovudføremålet brukt på desse områda. Det er ikkje kjend at reguleringsplan er brukt for reine landbruksområde med hensikt å styre landbruksdrifta.

Oppsummering

Av dei 14 svara frå fylkesmenn og fylkeskommunar har elleve av dei få eller ingen døme på reguleringsplanar med underføremål av LNF. Det er berre Nord-Trøndelag, Rogaland og Oslo/Akershus som har konkrete dømer og kan vise til at underføremåla vert brukt i fylket.

4.2.2. Spørsmål til bondeorganisasjonane og utvalde statlege instansar

I andre spørsmålsrunde vart det stilt oppfølgingsspørsmål til nokre av dei statlege etatane, samt at enkelte av bondeorganisasjonane vart kontakta. Totalt 4 av 11 instansar (36 %) svara. Av bondeorganisasjonane kom det bare eit svar, altså svarprosent på 20 (1 av 5), medan det blant dei statlege etatane var 50 % (3 av 6).

Det lukkast ikkje å få svar kvifor dei ikkje svara på spørsmåla frå norsk landbruksrådgjeving og Norsk landbrukssamvirke. Av dei andre sju som ikkje svara på spørsmåla fortalte seks at dei ikkje hadde hatt tid, medan Norsk Pelsdyravslag meinte spørsmåla ikkje var relevant for dei.

Nedanfor er samandrag av svara som kom. Spørsmål og svar i si heilheit følgjer som vedlegg nr. 3 og 4.

Norges Bondelag

Seniorrådgjevar i Norges Bondelag, Toril Wikesland, tok kontakt per telefon. Ho kjende ikkje til føringar eller konkret bruk av landbruksføremål i reguleringsplan. Ho var likevel samd i at det er bruk for å regulere enkelte landbrukstiltak. På spørsmål korleis ein kan klargjere tilhøva mellom PBL og landbruk vart det nemnd to fokusområde; Å nytte det

regelverket og dei verktøya som finnes, og å likestille jordlova med t.d. naturmangfaldlova. Landbruket vert ikkje tatt omsyn til i plansaker på same måte som naturmangfald og kulturminne. Naturmangfaldet har fått eit løft etter vedtaket av naturmangfaldlova, og reguleringsplanar møter motsegn dersom dei ikkje er tilstrekkeleg utgreia. Slik er ikkje situasjonen for jordvernomsyn.

Eit av dei største problema i høve til jordvern og tap av dyrka mark er ifølgje Wikesland mangel på kunnskap hos lokalpolitikarane, som er dei som tek avgjerd om omdisponering av landbruksjord. Dei av politikarane som tek til orde for at jordvern skal gå framom andre omsyn i lokale sentrumsområde, møter ofte stor motbør.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Til spørsmål om kvifor underføremåla av LNF er tatt så lite i bruk svara dei at dei kan vere to årsaker; Den eine at kommunen har for lite kunnskap, fordi det er lite omtala i rettleiing og fordi ein har lite erfaring med bruk av desse føremåla. Det andre er at kommunane ikkje ser behovet, som kan skuldast at behovet ikkje er tilstade men som også kan skuldast mangel på kunnskap.

KMD meiner det kan vere bruk for reguleringsplan for enkelte landbrukstiltak, men har ikkje konkrete døme på kva type tiltak det er aktuelt å regulere.

Rettleiar for plan- og bygningslova og landbruk pluss er under revisjon, samt at det skal utarbeidast ein rettleiar som spreidd utbygging i LNFR område. Dette vil bidra til å klargjere tilhøva mellom landbruk og plan- og bygningslova.

Til spørsmål om bruk av landbruksføremål i områdereguleringa som er lagt i samband med denne oppgåva, kan ein tolke svaret dit at inndeling mellom LNF, landbruk, jordvern etc. er grei dersom det er behov for å underinndele ut frå dei avklaringane planen skal gje. Det som vart stilt spørsmål ved er bruken av LNF- spreidd, der ein gjerne kunne nytta føremåla bustad eller fritidsbustad for å konkretisere bruken. Berre dei juridiske plandokumenta vart oversendt (føresegner og plankart), ettersom det er desse som legg føringar for bruk av planen, men det ville nok opne for ei betre vurdering av planen dersom også planomtalen vart sendt.

Landbruksdirektoratet

Det er ingen fasit på desse spørsmåla, og det er lite konkret å hente i vegleiar til lova. Underføremåla er antatt nytta i avgrensa omfang, og då på mindre felt.

Kategorien jordvern kan nyttast dersom det er ynskjeleg å syne ekstra behov for å ivareta jordbruksareala innanfor planen. Kategorien har den verknad at ein må ta ekstra omsyn ved dispensasjonssøknad eller handsaming av omdisponering etter jordlova.

Kommunen kan angje område som generell LNFR eller dei kan styre og spesifisere verneverdiar. Sånn sett er føremåla nytta i planen i tråd med føremåla for dette i lova.

Antakeleg er underføremåla lite nytta fordi hovudfokus i planane som regel er utbygging. LNFR vert mest brukt som «utfylling» mellom byggeområda.

Dersom eit landbrukstiltak er veldig stort kan det hamne utanfor grensene av LNFR i kommuneplanen. Då vert det behov for spesifikke reguleringsplanar for landbruksføremål, t.d. ridesenter.

Forvaltning av LNFR områda er utfordrande sidan det ikkje i stor grad er diskutert i forarbeida til lova kva landbruksomgrepet inneheld og kva som er tillate og ikkje. Generelt skal tiltak i LNFR områda ha ei klar tilknytning til landbruksdrift etter den tradisjonelle forståinga.

Landbruksdepartementet

LMD har avgrensa kjennskap til bruk av underføremål av LNF i praksis. Vi ser at forarbeida til gjeldande plan- og bygningslov heller ikkje gjev utdjupande anvisning på bruk av underføremål til LNF.

At underføremåla vert lite bruk kan bl.a. skuldast at mange ulike interesser er knytt til desse areala og at fleirbruk i mange tilfelle fungerer godt og det derfor ikkje er hensiktsmessig med underinndeling. I nokre tilfelle kan det ha samanheng med mangel på kapasitet i kommunane.

Bruk av reguleringsplan for moderne landbrukstiltak kan vere aktuelt i situasjonar der det skal førast opp eit svært stort bygg, som vert meir å sjå som industri, eller situasjonar der tilleggsverksemd til eit gardsbruk har starta i det små, men etterkvart har utvikla seg til noko stort som kjem i konflikt med andre interesser.

Det vert for tida arbeida med å oppdatere vegleiar T-1443 «Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss» Denne omtalar forholdet mellom landbruk og pbl.

4.3. Resultat frå utvalde kommunar i Rogaland

I dei åtte utvalde kommunane vart samtlege reguleringsplanar som er vedtatt med heimel i plan- og bygningslova av 2009 gjennomgått. Dette utgjorde totalt 305 reguleringsplanar (Tabell 1). 31,5 % av planane (96 planar) innehaldt eit eller fleire føremål i LNF kategorien.

*Tabell 2 Bruk av dei ulike LNF kategoriane. * Kombinasjon av LNF saman med andre føremål*

	Strand	Sandnes	Renne-søy	Kar møy	Gjesdal	Egersund	Bokn	Bjerkreim	SUM
Undersøkte planar	31	101	12	86	22	34	10	8	305
Planar med LNF	8	15	5	32	10	15	3	7	96
LNF	2	4		8	5	4		1	24
Jordbruk	1	1	2			1		1	6
Landbruk	1	8	2	7	2	5	2		30
Friluftsliv	5	3	2	20	3	7	1	4	41
Naturområde av LNF		1				1			2
Særlige landskapsomsyn				2					2
Kulturmiljø						2			2
Kombinert LNF *					1			1	2

Ved gjennomgang av reguleringsplanane er det ikkje funne nokon der område er regulert til LNF eller landbruk/jordbruk direkte av omsyn til landbruksdrift. Der er imidlertid planar med detaljerte føringar for deponering og uttak av massar på landbruksareal. Dette omfattar planar der massar vert tilført for å betre landbruksarealet.

Naturformål, kulturmiljø eller friluftslivformål (jf. kart- og planforskrifta) finnes i 40 % av planane. Det er satt meir fokus på bevaring av naturtypeområder og artsområder, m.a. etter at naturmangfaldlova (LOV 2009-06-19-100) vart vedtatt. Naturformål vert gjerne nytta på slike områder, eller på areal der planleggar av andre grunnar finn at naturkvalitetane bør ivaretaast. Kulturmiljø (kallast i kart- og planforskrifta for vern av kulturmiljø eller kulturminne) nyttast gjerne saman med bandleggingssone der det er kulturminne som er verna etter kulturminnelova (LOV 1978-06-09-50), eller på

verneverdige gardstun og andre kulturmiljø som gjerne er registrert i kommunen sin bygningsvernplan. Underføremål friluftsliv nyttast på utmarksområder der ferdsel er viktigare i plansamanheng enn t.d. beitebruk. Føremålet nyttast ofte til å markere utmarksareal i reguleringsplan for hytteområder.

LNF områder for mellombels fylling, deponi og anleggsområde finnes i 9 % av planane som inneheld LNF- føremål. Desse områda har føremål LNF eller landbruk, men er samtidig markert med bestemmelsone for mellombels anlegg- og riggområde. Dette er ikkje medrekna anleggs- og deponiområde knytt til veg, men omfattar i hovudsak område for uttak av grus og stein eller områder for deponering av massar. Dei to typane område er like i plankartet, men kan skiljast ut frå føremålet med planen eller ut frå kva som er skrive i føresegnene. Både ved deponering og fylling er det ofte planen at området skal tilbakeførast til landbruksareal når anleggsverksemda er slutt.

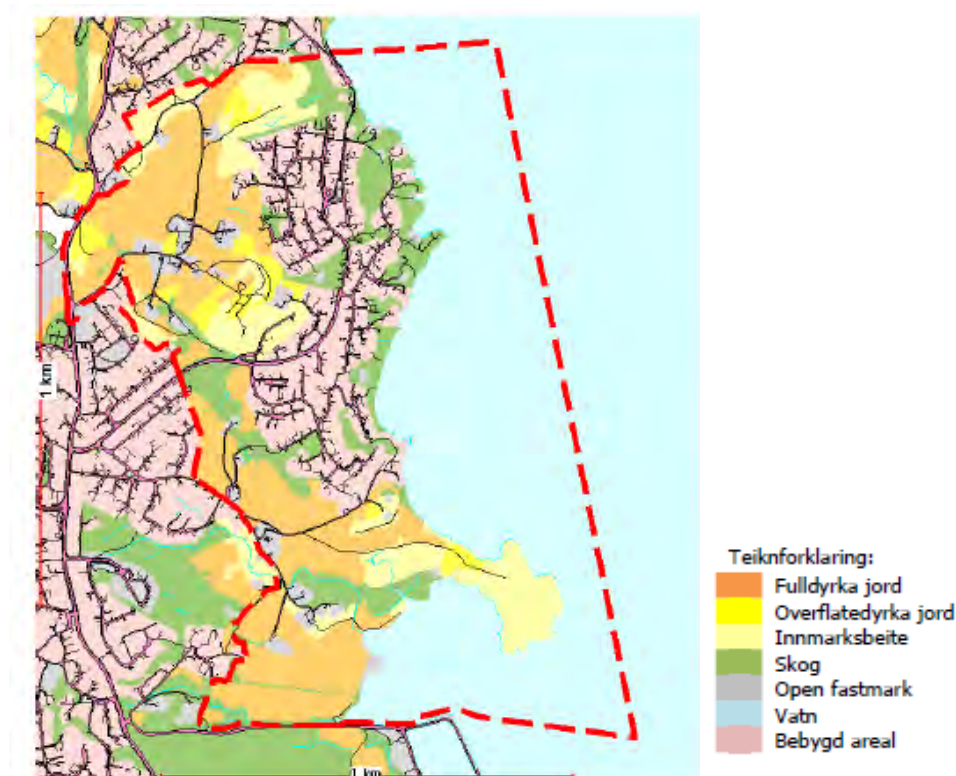
I 51 % av reguleringsplanane som inneheld hovud- eller underføremål av LNF er det regulerte LNF arealet sideareal til regulert veg eller andre restareal som av plantekniske omsyn er inkludert i plankartet. Vegar går ofte gjennom landbruksareal, og plangrensa går sjeldan heilt inntil vegkanten. Ein regulerar då naturlegvis arealet langs vegen til landbruksføremål eller LNF. Dersom området skal nyttast som riggplass eller mellombels deponi under bygging av vegen vil området få bestemmelsessone for mellombels anleggs- og riggområde (PBL § 12-6).

I nokre av reguleringsplanane med areal regulert til landbruk er føremålet ikkje eingang omtala i føresegnene. Andre planar har enkle føresegner som t.d. seier «Området skal nyttast til landbruk.». Av dei undersøkte planane (med unnatak av planar i Strand kommune) var det 52 planar med føremål LNF, landbruk eller jordbruk. Av desse mangla omtale av føremålet heilt i føresegnene i 13 av planane (25 %). Vidare var føremålet omtala som eit anna føremål eller anna kategori, t.d. landbruk omtala som jordbruk eller som grøntstruktur, i 8 av planane (15 %). Om ein legg til grunn at føremålet skal vera omtala i planen sine føresegner med korrekt namngjeving, og ikkje gjev ytterlegare krav til innhaldet, har 60 % av dei undersøkte planane ei tilstrekkeleg omtale av landbruksføremåla i føresegnene.

4.4. Reguleringsplan Sævarhagen – Haga – Nedre Økland

Planområdet er om lag 1546 daa, derav 922 daa på land, og strekk seg frå Rommetveit båthamn i sør til bustadområde på Rommetveit og Klingenbergkaien i nord. Planområdet er synt i figur 3. Rommetveit ligg om lag 5,5 km frå Leirvik, som er kommunesenteret i Stord kommune.

Området for reguleringsplanen har eit av dei største samanhengande landbruksområda i Stord kommune. I tillegg finnes her rikt med naturkvalitetar og kulturminne samt at delar av arealet er populært som friluftsområde.



Figur 3 Plangrense synt på kart for AR5 frå Skog og landskap

4.4.1. Planprogram - Mål for utvikling av området

I planprogrammet er mål for bruk av området definert, samt kva tema som skal konsekvensutgreiast og korleis. Planprogrammet i si heilheit finnes som vedlegg 5. Nedanfor følgjer det som vart vedtatt for bruk av området (Kommuneplan for Stord kommune 2010 – 2021)):

«Hovudføremålet med reguleringa er å ivareta viktige landbruksområde. Delar av landbruksarealet består av artsrik beitemark som treng rett skjøtsel, og det er ei rekkje kulturminne i området. I planprosessen skal ein sjå på korleis ein kan

oppretthalde og utvikle landbruksområdet samtidig som ein ivaretek natur- og kulturminneverdiane.

Ein viktig del av reguleringsprosessen er også å etablere ein trasè for tursti som skal binde kringliggande tur- og bustadområde saman. Stien skal ikkje bare vere eit bindeledd, men også i seg sjølv gje rom for opplevingar. Val av trase må takast ut frå omsyn til landbruksarealet, landskapstilpassing og samtidig muligheiter for å oppleve naturmangfaldet og kulturminne.

Eksisterande bustadområde vil i hovudsak verte regulert med uendra bruk. Trase for tursti/ kyststi kan gå gjennom desse områda. Sjølv om planarbeidet fyrst og fremst skal gje vern for dei verdiane som er i området i dag, skal ein også sjå på muligheiter for fortetting av bustadområde. Fortetting av eksisterande bustadområde er eit generelt mål definert i kommuneplanen til Stord kommune. Potensiale for fortetting må vegast opp mot dei verdiane som finnes i planområdet. Det skal ikkje leggast opp til fortetting på bekostning av verdifullt naturmangfald, sterke landbruksinteresser eller mulighet for utøving av friluftsliv i området. Det skal samtidig vurderast korleis planen kan legge til rette for positiv utvikling for landbruket.»

4.4.2. Arealinnspel

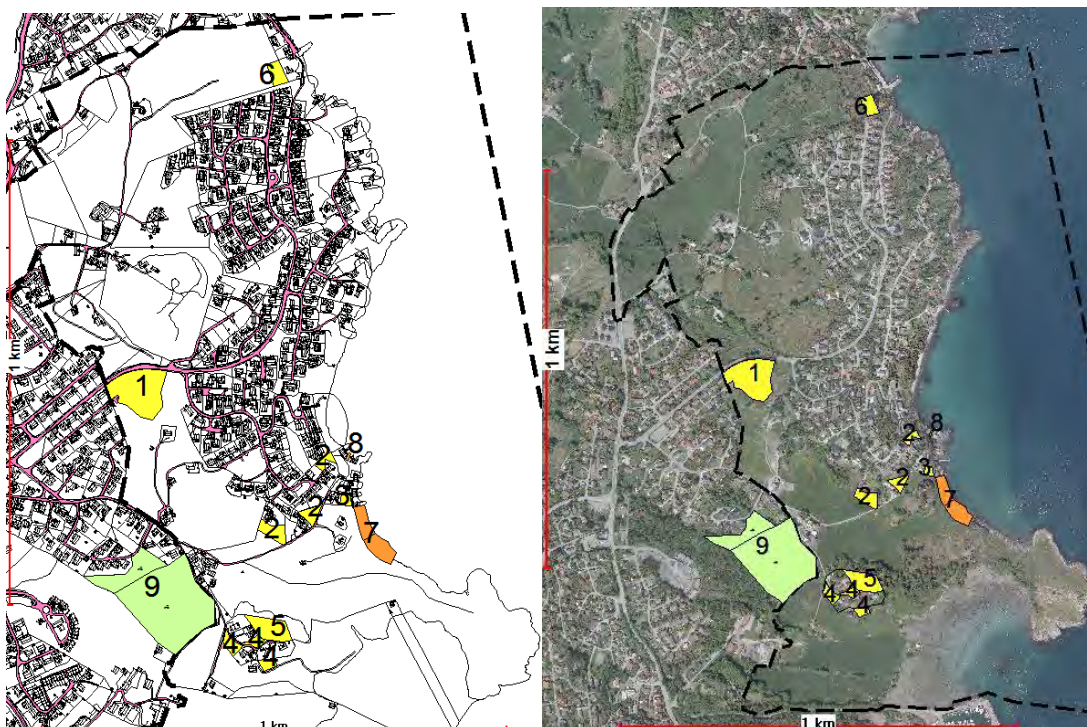
Det vart meldt oppstart av planarbeid i lokalavisa (Bladet Sunnhordland), på kommunen si nettside og med brev til berørte grunneigarar, interesseorganisasjonar og offentlege mynde samtidig med kunngjering av planprogrammet. I høyringsperioden for oppstart kom det inn fleire innspel til planen frå grunneigarane i planområdet. Innspela er attgjeve i vedlegg 6. Kwart innspel vart vurdert ut frå planstatus (kva føremål området hadde i kommuneplan eller gjeldande reguleringsplan), klassifisering av arealet i AR5 (markslagskart frå Skog og landskap) og etter om området var registrert med verdier i naturbase (database med bl.a. naturtypar og artsområder). Desse opplysningane vart nytta til å sile ut kva innspel som skulle med vidare i prosessen. For endeleg avgjerd og kommentar til dei ulike innspela vert det synt til kapittel 7.1. i vedlagd planomtale (vedlegg 8).

Dersom alle føreslåtte innspel vart lagd inn i planen, ville dette gitt 25,3 daa nytt utbyggingsareal. Dette utgjer 2,7 % av landdelen av planområdet. Det hadde gitt 24 nye

bustadar samt nye naust. 5 daa landbruksareal ville gått tapt. Innspela er lista opp i tabellen nedanfor og synt med nummer i påfølgjande kart.

Tabell 3 Arealinnspel til oppstartsmelding

Innspel nr	Områdebruk	Gbnr
1	Bustadområde	24/5
2	Bustadområde	24/3
3	Bustadområde	24/277
4	Bustadområde	24/2
5	Bustadområde	24/2
6	Bustadområde	23/1
7	Nautsområde	24/3
8	Nautstområde	24/174
9	Utviding av planområde	24/1 og 24/65



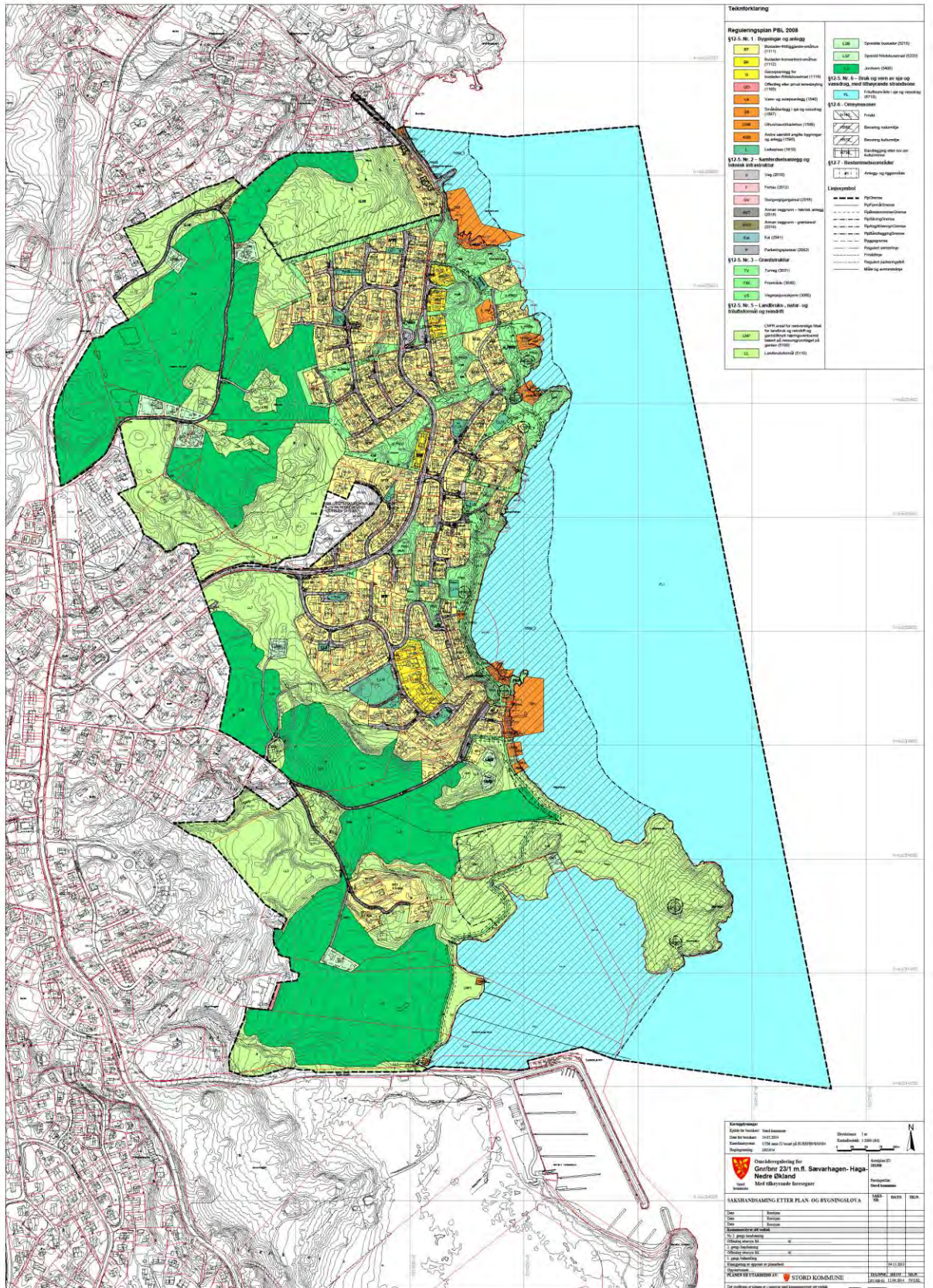
Figur 4 Plassering av innspel til reguleringsplanforslag, jfr. Tabell 2.

Fullstendig oversyn med enkel KU for alle innspel og forslag som var oppe til vurdering følgjer som vedlegg 4.

4.4.3. Planforslaget

Planforslaget som følger denne oppgåva er den versjon av planen som vart lagt ut til offentlig ettersyn etter første gangs handsaming av kommunen. Plandokumentta følger som vedlegg 5-10. Dette omfattar vedtatt planprogram, planomtale, plankart og føresegner.

Proessen etter utsending til offentlig ettersyn er ikkje del av arbeidet med denne masteroppgåva.



Byggeområde

I løpet av planprosessen vart det avgjort at eksisterande bustadområde også skulle inngå i planen. Dette området består av ei rekkje eldre reguleringsplanar, der fleire er delvis oppheva av nye reguleringsplanar eller endra av kommuneplanen. Føresegner og plankart vart oppdatert og innarbeidd i den nye reguleringsplanen som ved endeleg vedtak vil oppheve dei eldre planane. Denne prosessen vart utført av kommunen. Då den er av planteknisk art, og ikkje relevant for problemstillinga i denne oppgåva, vert det vist til vedlagd planomtale for nærare beskriving av det som gjeld eksisterande bustadområde.

Planen legg til rette for 13 nye bustadar, der 6 av dei kan byggast utan krav om detaljregulering. Eksisterande tomter for fritidsbustadar er synt som LNF område for spreidd fritidsbusetnad og frådelte bustadtomter i landbruksområda er synt som LNF område for spreidd busetnad. Gjennom føresegnene er bustadhus og tunet knytt til landbrukseigedommane også definert som LNF spreidd, og ev. tiltak skal handsamast etter dei same reglane.

1,7 daa innmarksbeite vert omdisponert til bustad, elles omdisponerast ikkje landbruksareal i planforslaget til anna enn kyststien.

Regulert landbruksareal

Det var eit av måla med planprosessen å sikre viktige landbruksområde, dette var del av vedtaket i kommuneplanen. Landbruksområda i planen har eit mangfald av verdiar og dei ulike områda krev ulike omsyn. På bakgrunn av dette var det ynskje om å differensiere mellom landbruksareal av ulik kvalitet, for å styre arealbruken til det beste for det enkelte delområde i planen. Ettersom kart- og planforskrifta ikkje definerar innhaldet i dei ulike underføremåla, så ligg den praktiske skilnaden i føresegnene for føremål og underføremål.

Større samanhengande område med landbruksareal er i planen regulert til jordvern. Føresegnene seier at det ikkje kan gjerast tiltak på desse areala som gjer dei mindre eigna til matproduksjon. Det er tillate med t.d. jordforbetringstiltak. Føresegnene hindrar med dette tiltak som t.d. bygging av nytt fjøs eller andre bygningar på dei mest produktive areala. Ein kan ikkje krevje at det skal føregå matproduksjon til ei kvar tid, men areala skal skjøttast slik at det enkelt kan setjast i gang produksjon. Som matproduksjon reknar ein

både direkte produksjon av mat til menneske (korn og grønnsaker) og produksjon av fôr til husdyr.

Mindre flater med fulldyrka jord, områder som er overflatedyrka samt tilliggande innmarksbeite er regulert med føremål landbruk. Føresegnene seier at areala skal nyttast til landbruksaktivitet, utan at dette er verken spesifisert eller avgrensa. Skilnaden på desse og jordvernområda er at t.d. attåtnæringar og landbrukstiltak som ikkje direkte gjeld matproduksjon er tillate innanfor føremålet landbruk. Dersom gardbrukaren ynskjer å drive med landbruksrelatert attåtnæring, eller ein finn at det er behov for nye bygningar og tiltak på garden, så kan det leggest til desse områda. Tiltak innanfor det utvida landbruksomgrepet (altså inkludert attåtnæring) er ikkje søknadspliktig som følgje av planen, men det kan likevel vere krav om søknad direkte ut frå plan- og bygningslova med forskrifter eller med heimel i særlover.

Områda i planen som har både landbruksverdi, men også store verdier for naturmangfaldet (t.d. beitemarkssopp), kulturminne eller friluftsliv har fått hovudføremålet LNF. Ein nyttar det samla føremålet fordi området har fleire kvalitetar, og det vil gje feil uttrykk dersom ein skal framheve ein av bruksområda i planen framfor dei andre. Føresegnene seier at området kan nyttast til landbruksverksemd, slik som områda med føremål landbruk, men at det etter søknad kan tilretteleggjars for ferdsle og framsyning av kulturminne. Det skal takast omsyn til kulturmark og beitemark, og er ikkje tillate med tiltak som reduserer verdien av naturtypeområde for beitemark. Både kulturmynde og fagkyndig for kulturlandskap skal involverast før godkjenning av eventuelle tiltak. Slik har ein forsøkt å ivareta alle omsyn. Det er viktig for naturtypen at området fortsatt vert beita. Ein ynskjer å la folk få oppleve kulturlandskapet og natur- og kulturkvalitetane arealet har, men ein vil ikkje la ferdsle vere slik at den øydelegg det som gjer området attraktivt. Derfor skal det takast omsyn til både kulturlandskapet og kulturminna ved tilrettelegging for ferdsle. Tilrettelegging kan vere ynskjeleg både ut frå eit folkehelseperspektiv for å få folk ut på tur, men også for å kanalisere ferdsle for å ivareta verdiane i området.

Planen har følgjande areal med landbruksformål:

Tabell 4 Fordeling av landbruksareal i planen

Arealkategori	Areal (daa)
LNF	45,8
Landbruk	251,2
Jordvern	266,2
LNF spreidd bustad	21,4
LNF spreidd fritidsbustad	1,8

Det er i konsekvensutgreiinga vurdert at reguleringa kan ha positive verknadar på landbruksproduksjonen, av di den gjev ei betre sikring av areal eigna til matproduksjon. Konsekvensen for den enkelte gardsverksemda kan imidlertid verte noko negativ, på grunn av kyststien som vil krysse dyrka mark og medføre auka ferdsle i området.

I eit område med så mange interessekonflikter vil alle tiltak ha både negative og positive konsekvensar for dei fleste brukarane. Ei avklaring av arealbruken med tydlege retningslinjer vil likevel gje meir forutsigbare tilhøve for alle brukarar av området.

5. Diskusjon

Lovgjevar sin intensjon

Det har vore overraskande vanskeleg å finne konkret korleis ein skal nytte den nye inndelinga av landbruksføremål i plan- og bygningslova. Det er 7 år etter at ny lov tredde i kraft ikkje kome noko vegleiar som seier korleis LNF føremål skal nyttast i reguleringsplan. Både landbruks- og matdepartementet og landbruksdirektoratet stadfestar i sine svar at vegleiar og forarbeid til lova har lite informasjon om korleis dei nye føremåla skal nyttast.

Det er berre i forarbeida til plan- og bygningslova at ein finn kva som er intensjonen med lovendinga. Der vert det peika på endringane som skjer i struktur og driftsmåtar i dagens landbruk, m.a. vert storleiken på gardsbruka større og det vert stadig vanlegare med attåttnæringar ut over «tradisjonelt» landbruk – slik som turisme og utleigeverksemd. Områdeplan vert dratt fram som eit verktøy for å planlegge for fleirbruk der tradisjonelt landbruk er ein av brukarane. Det verkar som at lovgjevar har hatt ein klår og tydeleg visjon for regulering av landbruksareal og bruk av underføremåla, men at dette ikkje er klart formidla vidare til dei som skal nytte regelverket i praksis. Dei siste ti åra har det vore ei rekkje lovendingar som vedkjem offentleg forvaltning, bl.a. ny naturmangfaldlov, ny offentlegheitslov og endringar i fleire av landbrukslovene i tillegg til alle endringane for plan- og byggesak. Nye rutinar for regulering av landbruksareal har nok kome i skuggen av alle desse andre endringane.

Bruk av arealføremål og underformål

Det kom til saman 14 svar ut frå 36 førespurnadar, dette gjev ein svarprosent på 36 %. Dersom ein derimot ser det fylkesvis så er det kome svar frå 14 av 18 fylker, noko som vil sei at 78 % av fylka er representert. Berre 6 av fylkesmenna har svart, noko som er beklageleg ettersom fylkesmannen er overordna planmynde og er den som skal vegleie kommunane i forhold til arealplan.

I frå Fylkesmenn og fylkeskommunar var det lite informasjon å få om areal- og underføremåla, og dei hadde jamt over lite kjennskap til bruk av føremåla. Dette syner dessverre ikkje eit godt bilete av kva reguleringsplanar som finnes. Det er bl.a. svart at ein ikkje kjenner til bruk av slike føremål frå det fylkesmannsembetet som har hatt planen som er case studie i denne oppgåva til uttale, dvs. Fylkesmannen i Hordaland.

Ved ei slik spørjing vil det verte litt tilfeldig kva svar ein får, ut frå kven som får i oppgåve å svare på førespurnaden. Ein kan ikkje vente at den enkelte sakshandsamar har kjennskap til dei planar ein ikkje sjølv har gjeve uttale til. Det er vanleg at sakshandsamarane hjå fylkesmenn og fylkeskommunar har ansvar for utvalde kommunar i fylket. Ut frå det burde ein gjerne ha kontakta fleire sakshandsamarar, då det kan vere skilnad frå kva som er vanleg reguleringspraksis i ulike kommunar.

Det er naturleg at det er lite fokus på landbruk i reguleringsplan i dei fylka som har lite landbruksproduksjon. Dette vert til ein viss grad stadfesta ut frå dei svara som er gjeve, der Rogaland og Nord-Trøndelag som er typiske «landbruksfylker» er av dei som har kome med konkrete dømer. At ein hjå offentlege mynde har lite fokus på landbruk, betyr likevel ikkje at slike areal ikkje er omfatta av reguleringsplanar. Det betyr berre at myndighetane ikkje har fokus på det.

Nokre av svara er gjeve ut frå den enkelte sakshandsamar si erfaring, medan det i andre fylke er tatt opp sak i felles forum før det er svart. Nokon har også samarbeidd med landbruksavdelinga for å finne svar. Det kan tenkjast at ein hadde fått andre svar ved å rette spørsmåla direkte til landbruksavdelingane. E-postane er send til postmottak, med melding om å vidareseende til rette fagperson på landbruk/arealplan. Det har dermed vore opp til mottakar å vurdere om spørsmålet er mest relevant for landbruks- eller planavdelinga. Ut frå kven som har svart så har dei aller fleste konkludert med at dette er eit planfagleg spørsmål.

Resultata syner at underføremål av LNF er lite brukt. Dette vil nok stemme mange stadar, men også vere eit galt inntrykk mange stadar. Det resultata syner er at det er lite merksemd på kva føremål ein brukar, og at dei overordna planmyndene ikkje har eit medvite forhold til korleis landbruks- eller utmarksareal vert regulert. Antakeleg er dette eit resultat av at det ikkje har vore merksemd på regulering av landbruksareal frå nasjonalt hald. Ein kan ikkje vente at dei enkelte kommunane og dei ulike arealplanleggarane skal ha fokus på korrekt regulering av landbruksareal når dette vert gjeve så lite merksemd hjå fylkeskommune og statlege mynde.

Representant frå både KMD og frå Bondelaget antyda same konklusjon – at det er bruk for verktøy til å regulere landbruksareal, men at mangel på kunnskap gjer at moglegheitene ikkje vert nytta. Fleire av svara peikar på vegleiaren «Plan- og bygningsloven og Landbruk Plus», som er i ferd med å bli oppdatert. Den oppdaterte

vegleiaren vil vere ein naturleg stad for å gje svar på korleis ein del av underføremåla av LNF skal nyttast.

Korleis føremåla brukast

Undersøking av ulike kommunar i Rogaland syner at føremål i kategorien LNF førekjem i 31,5 % av alle planar vedtatt med heimel i ny planlov. Dette syner at kategorien i stor grad er brukt, og at LNF kategorien er viktig i plansamanheng. Det seier derimot lite om kva som faktisk regulerast når LNF er del av ein reguleringsplan.

Ved nærare ettersyn ser ein at dei fleste tilfelle av LNF areal i reguleringsplan er der landbruk ligg som tilgrensande areal til veg. Ved veganlegg er det vanleg å regulere ei sone ut over sjølve vegarealet, samt at ein i kryss må ha med areal for friskt. Ofte er delar av dette landbruksareal. I hytteområder og ved spreidd bustadbygging ligg det ofte utmarksareal mellom og rundt tomtene, som er vert regulert til friluftsføremål. Den siste «samlekategorien» av LNF areal som ikkje direkte handlar om landbruksdrift er mellombelse deponi, fyllingar og anleggsområder. Her vil arealet vanlegvis verte tilbakeført til landbruk, og derfor vert det regulert som landbruksareal saman med sone for deponi eller anlegg.

LNF kategorien vert altså fortsatt i hovudsak nytta til å fylle ut restareal i reguleringsplan, der det ikkje er anna føremål som passar.

Gode og dårlege dømer

Ein skal ikkje leite lenge for å finne dårlege dømer på regulering av landbruksareal. I stor del av planane der landbruk er regulert er det knapt gjeve føresegner til landbruksarealet. Når gjennomgang av reguleringsplanar i enkelte kommunar syner at ¼ av planane som inneheld landbruksføremål ikkje eingang nemner føremåla i planen sine føresegner, vitnar det om lite merksemd på landbruksdelen av reguleringsplanane.

Heldigvis finnes det også dømer i motsatt ende av skalaen. Statens vegvesen sitt «ny jord» prosjekt er eit godt døme på korleis ein kan bruke landbruk i reguleringsamanheng. Her regulerast areal som skal oppdyrkast som erstatting for det arealet som vert omdisponert ved bygging av ny E18. Det er eit pilotprosjekt og nytt i Noreg å regulere større areal frå eit anna føremål til landbruk. Prosjektet er mest nyskapande i form at ein flyttar matjord

og dyrkar opp landbruksareal på nye stadar, men det er også nyskapande i regulerings-samanheng.

Case studie - Områderegulering, tilrettelegging for opplevingar og minimering av arealkonflikt

Målet med områdereguleringa som har vore case studie i denne oppgåva har vore å etablere trase for kyststi og redusere arealkonfliktene i eit av dei største samanhengande landbruksområda i Stord kommune. Kor vidt ein når målet med å redusere arealkonflikter vil ein fyrst kunne sei ei tid etter at planen er vedtatt. Området har konflikter både med utbyggingspress og med interesse-motsetnadane mellom landbruk, miljø og friluftsliv.

Det vil vere opp til den kommunale forvaltninga å avgjere korleis forholdet mellom landbruk og utbyggingspress vert ivaretatt. Med ein ny områderegulering der alle grunneigarane har fått sine innspel vurdert, har kommunen eit godt verkty til dette. Det er ikkje lengre grunnlag for å godkjenne «bit for bit» fragmentering av landbruksarealet gjennom dispensasjonssøknadar for enkelte hus- eller hyttetomter. Dersom både administrasjon og politikarar brukar områdereguleringa slik intensjonen er, vil ein unngå desse problemstillinga i dette området ei god tid framover.

For utbygging knytt til landbruksnæringa gjev også planen føringar for kva areal som kan nyttast til ulike føremål. Det viktigaste matjorda er regulert med føremål jordvern og føresegner som seier at her ikkje kan gjerast tiltak som forringar jorda sin verdi for matproduksjon. Dette kan på sikt opplevast konfliktfult for den enkelte bonde, dersom det vanskeleggjer utbygging av driftbygningar eller tilrettelegging av tilleggsnæring.

Ved vurdering av trase for kyststi vart det fort klart at området har sterke motstridande interesser der det ikkje finnes noko ideell løysing. Ut frå omsyn til landbruket burde stien leggest så nære sjøen som mulig, for å unngå å redusere tilgjengelig areal og unngår konflikt med beitedyr. Imidlertid er sjøområdet her eit viktig fugleområde, og ornitologiske interesser bed om at stien vert lagt lengst mulig bort frå stranda for å unngå uroing av fuglelivet. I tillegg er ein av dei flottaste utsynspunkta også område for kulturminner. Ein kan ynskje seg tilrettelegging for ferdsel og framsyning av kulturminna, men kulturminnemynde verkar skeptisk til alle tiltak nær dei automatisk freda kulturminna i dette området. Det er også eldre hytte- og nausttomter i området som er

aktuelt for kyststi, som må takast omsyn til ved val av trase. Det er ikkje heldig å legge stien tvers gjennom etablerte hagar, sjølv om desse ligg i strandsona

Når valg av trase er tatt kan ein gjennomføre avbøtande tiltak for å betre konflikta. Tilpassa vegetasjon og oppsetjing av fugletårn kan redusere konflikt mellom turgårar og fugleliv. Når stien er på plass vil ein unngå at turfolk trakkar «alle plassar» og på den måten vil ein spare bøndene for enkelte plager. Plassering av sjølvlukkkande grunder og gjerdeklyverar vil også redusere problempotensialet.

Sjølv om tilrettelegging kan redusere konflikt så kan det også bidra til det motsatte. Godt tilrettelagde turområde har ofte fleire brukarar. Ein vil få meir trafikk, fleire som ikkje har kjennskap om korleis ein tar omsyn til ville eller tamme dyr og meir forstyrning i området. Føresett at ein uansett skal byggje kyststi er det føreslåtte alternativet det beste ut frå dei føresetnadane som var kjend ved utarbeiding av planen.

Plan- og bygningslova er nytta som eit reiskap i å planlegge og tilrettelegge for ulike interesser i eit jordbrukslandskap. Det står att å sjå korleis dette kan fungere i praksis, men ut frå eit reint planteknisk perspektiv har gjeldande plan- og bygningslova gode reiskapar til dette.

6. Konklusjon

Det er vanskeleg å dra noko konklusjon om endringane i plan- og bygningslova kan fungere etter intensjonen når dei nye føremåla i så liten grad vert nytta. Det er klart at endringa opnar for nye moglegheiter til å regulere landbruksareal, men er det behov for desse mogelegheitene? At det ikkje finnes oppdaterte vegleiarar kan vere del av forklaringa på kvifor det fortsatt er hovudføremålet LNF, eller kategoriane landbruk og friluftsliv, som stort sett er brukt. At det ikkje er krav om regulering for landbrukstiltak kan vere ei anna årsak. Det er berre unntaksvis at landbruksområde regulerast av omsyn til landbruket. Vanlegvis vert landbruk tatt med i plan når det ligg mellom eller er sideareal til utbyggingsområde eller samferdselsanlegg.

Fungerer lova slik det var hensikta, sett ut frå problemstillingane i NOU 2001:1 og 2003:14?

Behov for å sondre mellom de forskjellige tiltak som går inn under landbruk blandt annet reindrift, skogsdrift, jordbruksområder i drift, impediment og kulturlandskapsområder.

Plan- og bygningslova har relevante kategoriar for desse føremåla. Reindriftsområder kan skiljast ut både på regulerings- og kommuneplannivå, og andre område kan spesifiserast i reguleringsplan. Case study til denne oppgåva syner døme på dette, men ut frå dei tilbakemeldingane som er gitt frå offentlege instansar så vert ikkje underkategoriane bruk. Kanskje er behovet for dette mindre enn lovgjevar såg for seg?

Behov for å klargjøre hvilke nye tiltak og næringsvirksomhet som går inn under landbruks i LNF- kategorien.

Dette er eit spørsmål som klårt bør besvarast i ein vegleiar. Det går ikkje fram av lovteksten kva tiltak eller næringsverksemd som høyrer inn under LNF omgrepet, og heller ikkje kva tiltak som høyrer inn under dei ulike underføremåla.

Behov for å markere særlig viktige jordvernområder

Desse områda kan synast med underføremålet jordvern i reguleringsplan. Det er imidlertid ikkje sagt noko om kva kriterium som skal ligge til grunn for at eit område er særskild viktig jordvernområde, eller sagt noko i lovtekst, forskrift eller vegleiar om korleis denne kategorien skal nyttast.

Behov for nye bestemmelser for å ta vare på landbruksomsyn i høve til naturvern og friluftsliv.

Lova har kategoriar for både naturvern, landskapsomsyn og friluftsliv. Dette gjev betre mogelegheit til å syne t.d. naturtypeområder i reguleringsplan. Det er også omsynssoner for både friluftsliv, grøntstruktur, landskap, naturmiljø og for randsoner til verneområde. Desse moglegheitene finnes i lova slik den er i dag, og er langt på veg sjølvforklarande. Ved gjennomgang av lowerket synest det at planverktøyet er tilstrekkeleg til å dekke dei behova som er identifisert, men det trengst informasjon til aktuelle brukarar av verktøyet som at det skal ha nytte i praksis.

Den nye vegleiaren til Plan og bygningslova og Landbruk Plus kan gje nokre svar i høve til om regulering av landbruksareal vil verte meir aktuelt framover. Dersom kategoriane skal nyttast må mogelegheita gjevast større merksemd. Først og fremst må landbruk få høgare status i plansamanheng hjå fylkesmannsembetet, som er den som skal rettleie kommunane og samtidig kvalitetssikre planane gjennom si rolle som høyringsinstans. Dernest må kommunane både kunne syne til moglegheitene og krevje betre kvalitet på skildring og regulering av landbruksareal. T.d. må det vere eit minimum at ein knyter føresegner til arealføremålet, og at emnet er omtala i planskildringa på lik linje som t.d. naturmangfaldet. Vidare er det kommunen som rettleiar både kundar og konsulentar når det er spørsmål om kva tiltak som krev reguleringsplan og kva ein reguleringsplan skal innehalde. Dermed har kommunane ei viktig rolle i å gjere merksam på moglegheitene til å regulere landbruksareal i dei tilfella der det kan vere aktuelt.

Referansar/litteraturliste

Arnoldussen A. H., Forbord M., Grønlund A., Hillestad M.E., Mittenzwei K., Pettersen I.,

Tufte T. 2014 Økt matproduksjon på norske arealer. AgriAnalyse AS, Oslo.

Eldby H. og Smedshaug C.A. 2015 Selvforsyningsgrad av mat og arealbruk – tar vi vare på matjorda? Oslo.

Gunulfsen E., Øvrum A. og Nordal O. 2015 Tiltak for å styrke jordvernet. Landbruks- og matdepartementet.

Kart- og planforskrift (2009) Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planeregister FOR-2009-06-26-861

Kulturminneloven (1978) Lov om kulturminner LOV 1978-06-09-50

Krefting, A-I, Strømsæther J.T., Tostrup J. 2016 Vernebestemmelsene i jordloven. Landbruksdirektoratet Rapport 21/2016.

Norderhaug A. og Bævre O.A. 2005 Kulturlandskap, landbruk og bygdeutvikling, Grønn kunnskap 9 (3): 28-34

NOU 2001:7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven . Planlovutvalgets første delutredning. Statens forvaltningsteneste, Informasjonsforvaltning, 2000.

NOU 2003:14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II – Planlovutvalgets utredning med lovforslag. Statens forvaltningsteneste, Informasjonsforvaltning, 2003.

Ot.prp nr. 32 (2007 – 2008) Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) plandelen. Det kongelige miljøverndepartementet 2008.

Plan- og bygningsloven (1985) (oppheva) LOV 198506-14-77

Plan- og bygningsloven (2009) Lov om planlegging og byggesaksbehandling LOV 2009-06-19-100

Ramborg, M. og Fjellhammer, E. 2016 Verdien av norsk mat. Perspektivnotat. Agri analyse.

St. meld. nr. 19 (1999 – 2000) Om norsk landbruk og matproduksjon. Det kongelige norske landbruksdepartement, 1999.

St. meld nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand. Det kongelige miljøverndepartement.

St. prop. 127 S (2014-2015). Proposisjon til stortinget (forslag til stortingsvedtak). Jordbruksoppgjøret 2015 – endringer i statsbudsjettet 2015 m.m. Det kongelige landbruks og matdepartementet 2015.

Miljøverndepartementet (2011) T 1490 Reguleringsplan. Utarbeiding av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Stord kommune 2011. Saman og utvikling og velferd, Kommuneplan for Stord kommune 2010 – 2021.

Strand G.H. og Brekklus R. 2008 Ressursoversikt fra Skog og landskap 03/2008. Markslagsstatistikk. Dyrka og dyrkbart areal.

Statens landbruksforvaltning 2012 Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven.

Statistisk sentralbyrå (SSB) Kommunal forvaltning av landbruksarealer 2014 Publisert 17.06.2015.

Oversikt over tabellar og figurar

Tabellar:

Tabell 1 Inndeling av arealføremål for LNF i vedlegg 1 til kart- og planforskrifta.

Tabell 2 Bruk av dei ulike LNF kategoriane. * Kombinasjon av LNF saman med andre føremål

Tabell 3 Arealinnspel til oppstartsmelding

Tabell 4 Fordeling av landbruksareal i planen

Figur:

Figur 1 Blå - Haugalandet, gul - Ryfylke, rosa - Jæren, grøn – Dalane

Figur 2 Planområdet er vist med raud skravur i kommuneplan for Stord kommune (t.h.)

Kjelde: Fonnakart.no

Figur 3 Plangrense synt på kart for AR5 frå Skog og landskap

Figur 4 Plassering av innspel

Vedlegg

Vedlegg 1: Spørsmål og svar frå Fylkesmenn og Fylkeskommunar

Vedlegg 2: Spørsmål til og svar frå kommunal og moderniseringsdepartementet

Vedlegg 3: Spørsmål til bondeorganisasjonane

Vedlegg 4: Spørsmål til og svar frå statlege etatar, spørsmålsrunde to

Vedlegg 5: Planprogram

Vedlegg 6: Innspel til utbyggingsareal med enkel KU

Vedlegg 7: Enkel KU for stitrase

Vedlegg 8: Planomtale

Vedlegg 9: Plankart

Vedlegg 10: Føresegner

[Print](#)[Close](#)

Regulering av landbruksareal

From: **Ingunn Varanes** (i_varanes@hotmail.com)

Sent: Saturday, September 19, 2015 11:21:20 AM

To: fmospostmottak@fylkesmannen.no (fmospostmottak@fylkesmannen.no); fmoapostmottak@fylkesmannen.no (fmoapostmottak@fylkesmannen.no); fmhepost@fylkesmannen.no (fmhepost@fylkesmannen.no); fmoppoost@fylkesmannen.no (fmoppoost@fylkesmannen.no); fmbupost@fylkesmannen.no (fmbupost@fylkesmannen.no); fmvepost@fylkesmannen.no (fmvepost@fylkesmannen.no); fimtepost@fylkesmannen.no (fimtepost@fylkesmannen.no); fmaapost@fylkesmannen.no (fmaapost@fylkesmannen.no); fmvapost@fylkesmannen.no (fmvapost@fylkesmannen.no); fmropost@fylkesmannen.no (fmropost@fylkesmannen.no); fmhopost@fylkesmannen.no (fmhopost@fylkesmannen.no); fmsfpost@fylkesmannen.no (fmsfpost@fylkesmannen.no); fmmrpost@fylkesmannen.no (fmmrpost@fylkesmannen.no); fmstpost@fylkesmannen.no (fmstpost@fylkesmannen.no); fmntpost@fylkesmannen.no (fmntpost@fylkesmannen.no); fmnopost@fylkesmannen.no (fmnopost@fylkesmannen.no); fmtrpost@fylkesmannen.no (fmtrpost@fylkesmannen.no); fmfipost@fylkesmannen.no (fmfipost@fylkesmannen.no); sentralpost@ostfoldfk.no (sentralpost@ostfoldfk.no); postmottak@afk.no (postmottak@afk.no); postmottak@hedmark.org (postmottak@hedmark.org); postmottak@bfk.no (postmottak@bfk.no); firmapost@vfk.no (firmapost@vfk.no); post@t-fk.no (post@t-fk.no); postmottak@austagderfk.no (postmottak@austagderfk.no); postmottak@vaf.no (postmottak@vaf.no); firmapost@rogfk.no (firmapost@rogfk.no); hfk@hfk.no (hfk@hfk.no); postmottak.sentraladm@sfj.no (postmottak.sentraladm@sfj.no); post@mr fylke.no (post@mr fylke.no); postmottak@stfk.no (postmottak@stfk.no); postmottak@ntfk.no (postmottak@ntfk.no); post@nfk.no (post@nfk.no); postmottak@tromsfylke.no (postmottak@tromsfylke.no); postmottak@ffk.no (postmottak@ffk.no); nlr@nlr.no (nlr@nlr.no)

Bed om at denne vidaresendast til rette vedkomande som arbeidar med landbruk/ arealplan.

Hei!

Eg er masterstudent ved Høgskulen i Telemark. I masteroppgåva vil eg skrive om korleis landbruksområder (kan) handterast i reguleringsplan. Som del av masteren har eg vore med å utarbeidd reguleringsplan der ulike underformål under LNF er brukt for å differensiere mellom ulike landbruksområder for å tilpasse mellom bruk og vern.

Mitt spørsmål er om de har eksempel på målretta bruk av arealformål i landbruksområder? Og finnes det bestemmelsar/vegleiar for korleis underformåla til LNF skal nyttast? Alt av både gode og dårlige eksempel er av interesse! Det er også av interesse å vite om de ikkje kjenner til bruk av formåla.

Håpar de kan ta dykk tid til å svare. På førehand takk!
Ta gjerne kontakt dersom spørsmåla er uklåre, eller de lurar på noko.

Med venleg helsing
Ingunn Varanes

Tlf.: 97771344

[Print](#)[Close](#)

Landbruksareal.

From: **Randi Ødegård** (randi.odegard@tromsfylke.no)
Sent: Thursday, October 01, 2015 8:12:19 AM
To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)

Hei.

Beklager sen tilbakemelding.

Vi på avd. for kulturarv med ansvar for kulturminnevernet i fylket.

PBL § 12-5,6 LNFR har underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne. Vi har ikke sett dette brukt ennå. De fleste bruker hensynssoner c) eller d) for å verne om kulturminner og k.miljø. De andre underformålene blir jo brukt, men der er nok ikke vi de rette til å uttale oss. Du har sikkert en del kontakt med de ulike fylkesmennene og deres fagområder.

Dersom det lages en reguleringsplan der fredete kulturminner eller kulturmiljø inngår, må disse avsettes som hensynssone d).

Lykke til med masteroppgaven.

Bare ta kontakt igjen dersom det er noe annet du lurer på.

Mvh Randi Ødegård, konservator

[Print](#)[Close](#)

Ang. spørsmål om "Regulering av landbruksareal"

From: **Geir Davidsen** (geidav@nfk.no)
Sent: Monday, October 05, 2015 11:39:15 AM
To: Ingunn Varanes (i_varanes@hotmail.com)

Hei.

Jeg viser til din henvendelse av 19. september med spørsmål om «Regulering av landbruksareal».

Nordland fylkeskommune har diskutert saken i møte med de som arbeider med arealplanlegging.

Dessverre kan vi ikke se at vi har noen eksempler som viser bruk av underformålene til LNF områder.

[Print](#)[Close](#)

VS: Regulering av landbruksareal

From: **Grete Sildnes** (grete.sildnes@ntfk.no)
Sent: Wednesday, January 06, 2016 10:41:00 AM
To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)
1 attachment
Geving.pdf (1146.9 KB)

Hei!

Her i Nord-Trøndelag registrerer vi at underformål til LNFR i reguleringsplaner blir brukt i ein viss grad. Men vi har ingen statistikk over dette. Døme på underformål som er brukt er «Vern av kulturminner», «Friluftformål» m.fl. Eg legg ved eit døme på plankart: «Områderegulering for: Boliger Geving boligområde» i Stjørdal kommune. Den er no i ein høyringsprosess og har bestemmelse til underformålet:

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REIN

7.1 Friluftformål

Gjelder områdene merket o_FR. Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan godkjent av Stjørdal kommune.

Lykke til med oppgaven!

Mvh

Grete Sildnes

Overarkitekt

Tlf dir.: +4774115209/+4797078211

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Avdeling for kultur og regional utvikling

E-Post adresse: grete.sildnes@ntfk.no

Lync adresse: sip:grete.sildnes@ntfk.no



www.ntfk.no

[Print](#)[Close](#)

VS: Regulering av landbruksareal

From: **Johnny Loen** (Johnny.Loen@mrfylke.no)
Sent: Monday, January 04, 2016 9:54:32 AM
To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)

Hei. Beklager at det ikke er svart tidligere..... eposten har nok havna feil.

Det er vanskelig å svare spesifikt på spørsmålet; tid om annen forekommer landbruksformål i reguleringsplaner, men fra fylkeskommunen sin side er det sjelden særskilt fokus på landbruksområdene. Ikke at fylkeskommunen er uinteressert i landbruket, men når reguleringsplaner foreslår landbruk som formål, er det sjelden konflikt med andre av fylkeskommunens ansvarsområder og derfor liten diskusjon. Vi har ingen oversikt over hvor ofte landbruk brukes som formål og hvilke bestemmelser som blir brukt.

Jeg kan i farten ikke huske ett eneste eksempel der man i reguleringsplan har spesifisert LNF utover den generelle SOSI 5100-koden. På kommuneplannivået er det derimot ganske vanlig å åpne for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Det eneste jeg kan forestille meg som relevant i så måte, er dersom det i landbruksområdene er bestemmelser som skal sikre visse kulturverdier. Kommunale planregistre er nok beste kilde til kunnskap om dette.

Godt nyttår !!

[Print](#)[Close](#)

SV: Regulering av landbruksareal

From: **Stadheim, Trond Håkon** (fmhoths@fylkesmannen.no)
Sent: Thursday, January 14, 2016 3:30:10 PM
To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)

Hei!

Beklagar seint svar!

Eg har vore i kontakt med plankontaktane på kommunal- og samfunnsplanavdelinga på embetet, for å høyre om de har kjennskap til om nokon av kommunane har nytta seg av mogelegheitene til å stille føresegn om underformål av LNF i reguleringsplan.

Per dags dato har vi ikkje kjennskap til at kommunane har nytta seg av denne mogelegheita. I hovudsak går dette fram av kommuneplanen, men altså ikkje i reguleringsplan.

Med venleg helsing

Trond Håkon Stadheim

postboks 59, 4001 Stavanger

Tlf: 51 56 89 79

Fax: 51 56 89 41

<http://www.fylkesmannen.no/rogaland>

Sendt fra min kontor HP-PC

Fra: Hatløy, Dagfinn
Sendt: 24. september 2015 13:41
Til: 'varanes@hotmail.com'
Emne: SV: Regulering av landbruksareal

Hei gode student.

Telemark er bra. Eg var student i Bø på 90 talet.

Her finner du kanskje noe - *Veileder om landbruk og arealplanlegging:*

<https://www.slf.dep.no/no/miljo-og-okologisk/areal-og-jordvern/jordvern/ny-veileder-om-landbruk-og-arealplanlegging>

Eg kommer ikkje på så mange konkrete saker i farten. Men legger med 2 «Kolonihagesaker» En frå Finnøy og en frå Suldal. Se vedlegg.

For denne finnes det en reg.plan for gartneri du kanskje kan se på. Jeg fant ikke plandokumentene nå men ring gjerne Hå kommune så får du tak i den:

<http://www.aftenbladet.no/nyheter/okonomi/Konkurrerer-med-Nederland-2384095.html>

<http://www.miljogartneriet.no/>

Et tips er at du tar direkte kontakt med noen kommuner på Jæren også. Fks Stavanger og Sandnes som by og land kommuner og ellers Klepp, Time og Hå lenger sør i matfatet på Jæren.

Dagfinn Hatløy

Seniorrådgiver - arealforvaltning

Fylkesmannen i Rogaland, landbruksavdelinga,

Lagårdsveien 44

postboks 59, 4001 Stavanger

[Print](#)[Close](#)

Spørsmål om regulering av landbruksareal

From: **fmaatfl@fylkesmannen.no**

Sent: Wednesday, September 23, 2015 8:39:13 AM

To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)

Heisann

I epost til oss den 19.09.15 spør du om eksempler/erfaringer med bruk av LNF med ulike underformål i reguleringsplaner.

Jeg jobber på landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Aust-Agder, og har bl.a. ansvar for arealsaker - deriblant uttalelser til reguleringsplaner. I løpet av det året jeg har jobbet her har jeg kun et eksempel på at det er brukt underformål til LNF i reguleringsplan. Det eksempelet dreier seg om et areal med svært god/verdifull jord som nyttes til grønnsaksproduksjon. Dette området er regulert til LNF - landbruksområde. Hvorfor de har brukt landbruk og ikke jordbruk vet jeg ikke... Bestemmelsene til området sier kun at området er avsatt til landbruksformål.

Utover dette har jeg altså ikke noen eksempler, og mitt inntrykk er at LNF ofte blir brukt på restarealer uten å legge strengere føringer enn nødvendig. Jeg tok også opp spørsmålet med plankoordinator på miljøvernavdelingen, og hun bekrefter også min opplevelse av at det i svært liten grad blir brukt underformål til LNF i reguleringsplan.

Håper dette kan være til hjelp i arbeidet ditt. Lykke til med oppgava og studiene.

Med hilsen

Terje Flaten

Rådgiver, Landbruksavdelingen

Fylkesmannen i Aust-Agder

Landbruksavdelingen

Postboks 788 Stoa

[Print](#)[Close](#)

Landbruk

From: **Heidi Jønholt** (Heidi.Jonholt@t-fk.no)
Sent: Monday, September 21, 2015 8:58:24 AM
To: 'i_varanes@hotmail.com' (i_varanes@hotmail.com)

Hei!

Eg jobbar ikkje med dette til vanleg, men eg var på eit møte før helga der dette var tema. Bjørg Hellem i Vest- Agder fylkeskommune eller Sissel Bakke i Rogaland fylkeskommune har et kompendium som tek opp dette temaet. Eg har det kun i papir, men ein av dei har sikkert moglegheit til å sende deg dette på fil. Eg har dessverre ikkje epost, men desse finn du på nett. Asplan Viak har utført to undersøkelser og mulig du finn det på deira sider eller du kan kontakte Sissel Mjølnes som er oppdragsleder (sluttrapport 22.03.15).

Har du veileder Landbruk pluss?

Eller kan også Regional plan Setesdal og Regional plan Hardangervidda ha informasjon om landbruksføremål. Kontakt for dei to siste er Ole Bjørn Bårnes i Telemark fylkeskommune.

Ole Bjørn Bårnes Ole.Bjorn.Barnes@t-fk.no

Det er ei kjennsgjering at ny utvikling i landbrukssektoren stiller krav til arealplanlegging.

Lykke til!

Med venleg helsing

Heidi Jønholt

/ team nyskaping

T: 35917280 / M: 41484135

www.telemark.no / [facebook](#)

Med vennlig hilsen

Heidi Jønholt

/ team Nyskaping

T: 35917280 / M: +4741484135

www.telemark.no / [facebook](#)

[Print](#)[Close](#)

Masteroppgave regulering av landbruksareal

From: **Galleberg, Otto** (fmbuoga@fylkesmannen.no)
Sent: Wednesday, January 27, 2016 8:29:28 AM
To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)

Hei

Jeg har fått videresendt en epost fra deg vedr. masteroppgave.

Min erfaring fra arbeid med arealplaner og landbruksarealer i Buskerud gjennom 17 år tilsier at de fleste kommunene i liten grad regulerer arealer til landbruksarealer.

Hovedregelen er at landbruksarealene settes av i kommuneplanen som LNF-område. Så blir det normalt først laget reguleringsplan når arealene skal brukes til ulike former for bebyggelse, samferdselstiltak etc. Reguleringsformål er da i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealformål. Men det er også tilfeller der det lages reguleringsplan i strid med kommuneplanens arealformål, og i slike saker kan LNF-arealer bli regulert til for eksempel utbyggingsformål.

Så er det nok en del utbyggingsarealer hvor «restarealer» blir regulert til landbruk. Vanligst her er ifm hytteplaner, der mellomliggende arealer mellom hyttene i enkelte tilfeller reguleres til landbruk. Det er nok også tilfeller i reguleringsplaner for boliger og næringsarealer der buffersoner etc reguleres til landbruk.

Håper dette kan være av interesse.

Beklager for øvrig sent svar fra oss.

Med vennlig hilsen

Otto Galleberg

Fagsjef

Landbruks- og miljøvernavdelingen

Fylkesmannen i Buskerud

32266600 – 32266718

98864867

[Print](#)[Close](#)

Regulering av landbruksareal

From: **Christensen, Elisabeth Elfving** (fmveeec@fylkesmannen.no)

Sent: Tuesday, September 29, 2015 4:07:32 PM

To: 'i_varanes@hotmail.com' (i_varanes@hotmail.com)

Cc: Sandlund, Olav (fmveosa@fylkesmannen.no); Fossen-Thaugland, Hanna (fmvehfo@fylkesmannen.no); Randby, Jon (fmvejra@fylkesmannen.no)

1 attachment

temaveileder_landbruk.pdf (3.8 MB)

Viser til din henvendelse på e-post og oversender temaveileder gitt av

Landbruksdirektoratets – tidligere Statens landbruksforvaltning .

Jag har for øyeblikket ingen eksempler på at/hvordan underformåla har vært brukt,

og de signaler jeg har fått tilsier at mine kollegaer ikke heller har noen eksempler.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Elfving Christensen

seniorrådgiver, dir.tlf. +4733372346

Fylkesmannen i Vestfold, Landbruksavdeling

E-post: fmveeec@fylkesmannen.no

<http://www.fylkesmannen.no/Vestfold>

[Print](#)[Close](#)

Regulering av landbruksareal

From: **Kari Elisabeth Ottestad** (karott@ostfoldfk.no)
Sent: Tuesday, November 03, 2015 10:47:32 AM
To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)
 1 attachment
lovkommentar_iverksetting .pdf (1001.8 KB)

Hei

Beklager at dette har tatt tid, men vi er akkurat over en frist for saker til Fylkesutvalget, så det har vært mye en stund.

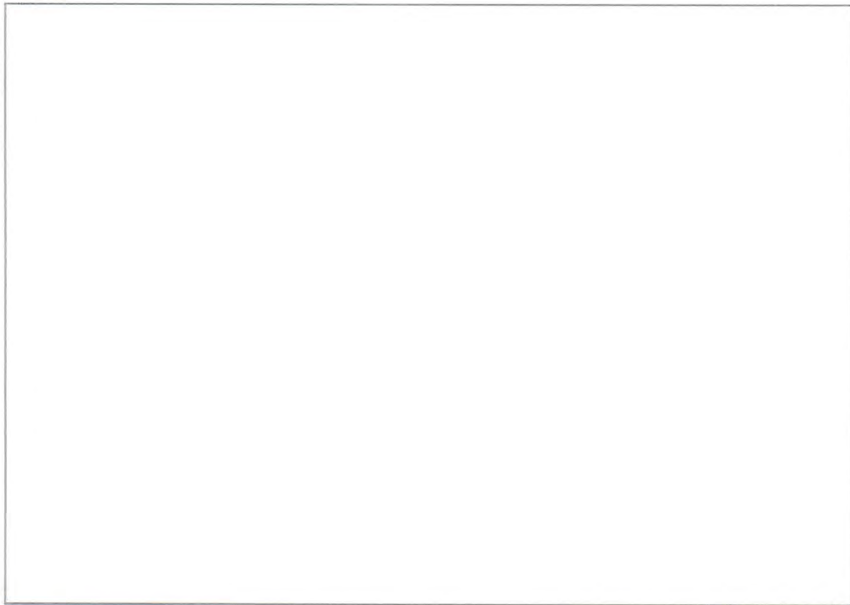
I Østfold har vi ikke mange eksempler på regulering av rene landbruksområder. Det er stort sett regulering i tettsteder og byene samt i hytteområdene både langs kysten og langs vassdragene. Så kommer enkelte regulering av idrettsanlegg, skytebaner mm, men det er få planer som har til hovedhensikt å regulere landbruksområder. Disse anses nok for i stor grad å være godt nok ivaretatt på kommuneplannivå, som LNF-områder. Men vi har noen unntak, og det er de som du sikkert er ute etter, de områdene hvor det er særlige interesser, som har behov for særlig vern, eller at det skal legges til rette for en bruk som trenger regulering. Eksempel kan være tilrettelegging for tilleggsnæringer i landbruket.

Vi har nylighatt en plan i Halden på høring, som er rent skogområde, viktig friluftsområde og viktig naturområde. Her er lenke til saken på kommunen side:

<http://www.halden.kommune.no/aktuelt/hoering/Sider/Omradereregulering-for-Ulveholtet--horing-og-offentlig-ettersyn.aspx>

Her ser du at det er nyttet underformål av landbruk i reguleringen.

Plankart Ulveholtet:



VI har noen eksempler på planer i strandsonen i Sarpsborg, hvor det er regulert hytteområder, og hvor det er utformet bestemmelser knyttet til hva som kan opparbeides av stier mm og hvordan det kan drives hugst. Tror flere av disse planene har regulert skogområdene som friluftsområder i stedet for å bruke underformål av LNF. Disse planene ble vedtatt før siste endringen i PBL, og før hensynsøner kom inn i loven. Dette gjelder f.eks reguleringsplan for Løkkevika østre og reguleringsplan for Øketangen. Disse finner du på Sarpsborg kommune kartinnsynsløsning. Der er det også lenke til kart, bestemmelser og beskrivelser.

http://kart.sarpsborg.com/Webinnsyn_Sarpsborg/Klient/Vis/sarpsborg

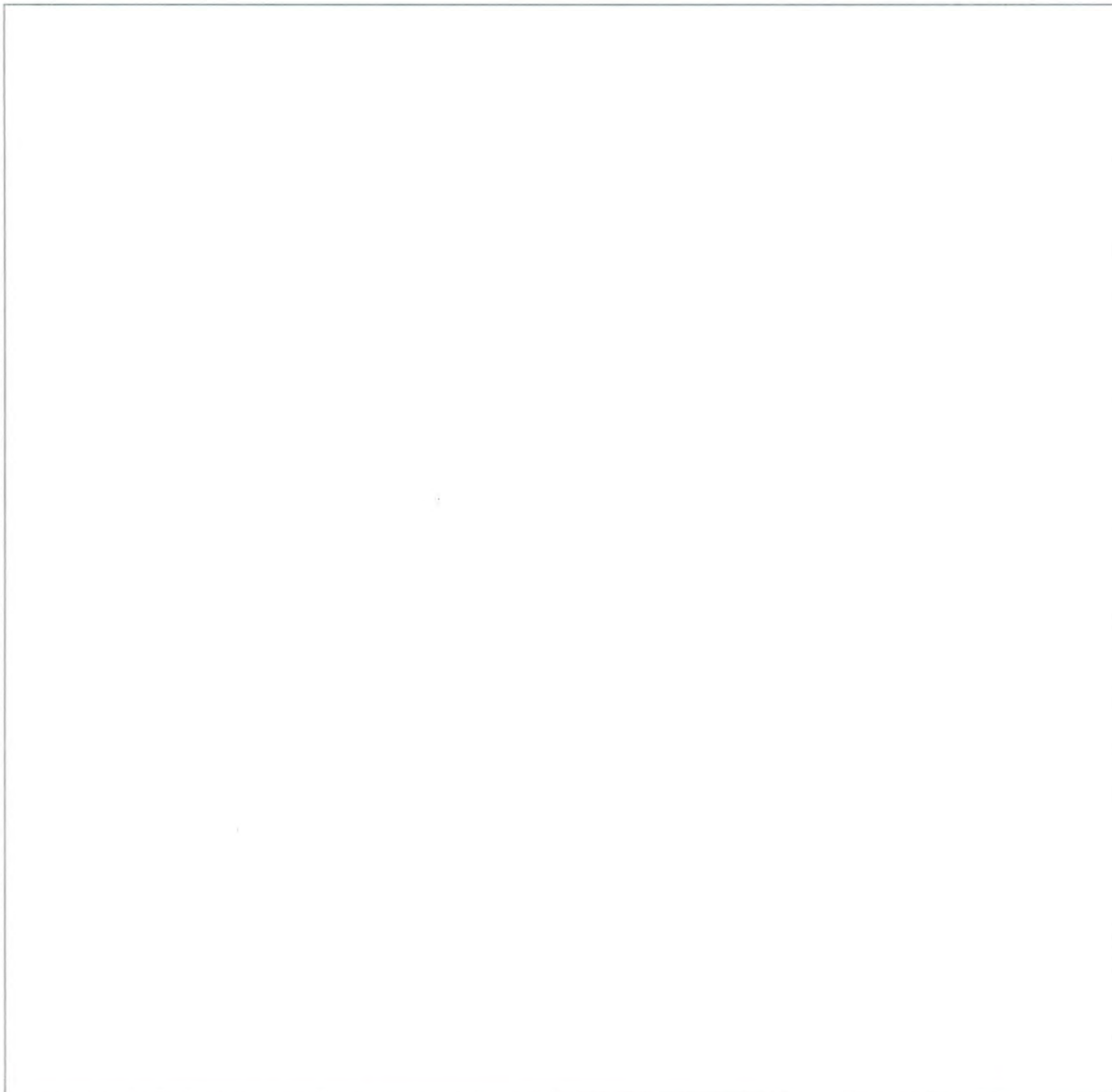
Øketangen:



Lenke til planregister for Øketangen:

http://web40.sarpsborg.com/GISLINEWebPlan/gl_planarkiv.aspx?knr=0105&planid=36002

Løkkevika:

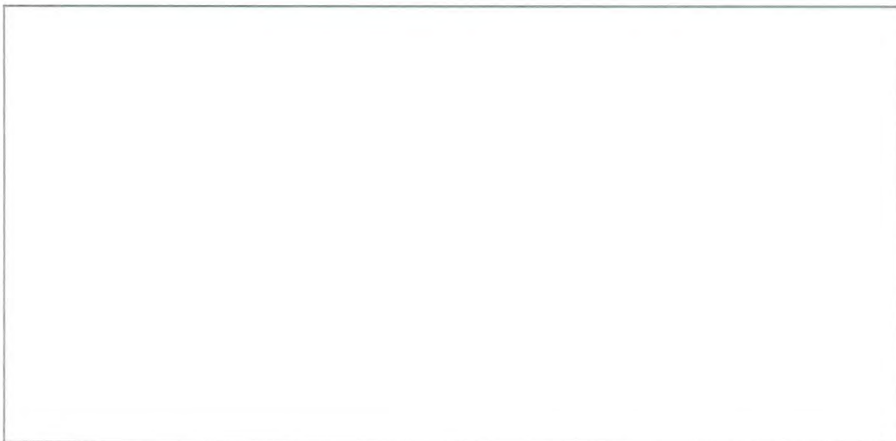


Lenke Til planregister for Løkkevika:

http://web40.sarpsborg.com/GISLINEWebPlan/gl_planarkiv.aspx?knr=0105&planid=36001

Du spør om veileder for bruk av underformålene. Anbefaler lovkommentaren. (Se vedlegg).

Har sakset fra kommentaren til PBL § 12-5 nr 5



Se nasjonal produktspesifikasjon <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/id2361154/>

og «kartforskriften» <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kart-stedfestet-informasjon-arealformal/id696403/>

Du er sikkert klar over at det er en spørsmål- og svarside på dep. hjemmeside, som du kan lese gjennom, og ev stille spørsmål. Spørsmålene er sortert etter overskriftene i PBL.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/sporsmal-og-svar-til-ny-plan--og-bygning/id576821/>

Lykke til med videre arbeid!

22.5.2016

Outlook.com Print Message

Med hilsen

Kari Ottestad

Rådgiver

Samfunnsplanavdelingen

Østfold fylkeskommune

Mob: 46967527



Ingunn Varanes
Masterstudent Høgskolen i Telemark

Hamar, 06.10.2015

Deres ref:

Vår ref: Sak. nr. 15/7953 - 2
Saksbeh. Hanne Rashmi Grimstveit Tlf. 62 54 45 38

Svar - Spørsmål vedrørende regulering av landbruksareal

Det vises til Deres epost av 19.09.2015 vedrørende spørsmål om hvordan landbruksområder håndteres i reguleringsplaner.

I Hedmark fylke er det kommuneplanenes bestemmelser omkring underformål knyttet til LNF-områder som sier noe om hvordan underformålene skal brukes. Noen kommuner har utarbeidet bestemmelser til de ulike områdene som gjør at man får et godt styringsverktøy, mens andre ikke. De formålene som ofte benyttes er:

- LNF-områder
- LNF-områder der landbruk er dominerende
- LNF-områder der friluftsliv er dominerende
- LNF-områder der naturvern dominerer
- LNF-områder med spredt boligbebyggelse
- LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse
- LNFR-områder

Hedmark fylke er et fylke der store arealer er avsatt til LNF-områder. I flere av kommunene er det derfor spørsmål om dispensasjon i forhold til LNF-formålet knyttet til for eksempel fradeling, oppføring av ny bolig etc. Noen av kommunene har utarbeidet retningslinjer for behandling av denne typen saker. Disse retningslinjene benyttes for å få et bedre samspill for eksempel mellom bestemmelser/retningslinjer knyttet til LNF-formålet og bevaring av grender (Her kan det være nyttig å se på kommuneplanen til Trysil).

Fylkesdirektøren

BESØK: Parkgata 64, Hamar POST: Pb. 4404, Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
TELEFON: 62 54 40 00 E-POST: postmottak@hedmark.org ORG.NR: 942 116 217

www.hedmark.org



Flere av kommunene har også hensynssoner som benyttes sammen med LNF-formålet. Eksempler på dette er hensynssoner naturmiljø, hensynssoner knyttet til kulturmiljøer, hensynssoner knyttet til grøntstruktur. Enkelte steder er det også båndleggingssoner, der for eksempel lov om naturvern er styrende.

Det varierer om kommunene benytter hensynssoner eller underformål til LNF-formålet.

Ellers ser man at flere av kommunene i enkelte tilfeller benytter seg av veilederen Landbruk Pluss i sin behandling av saker.

Vi håper dette var svar på de spørsmålene du hadde. Dersom det er noe som er uklart er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Erlend Myking
konst. fylkessjef
Samferdsel, kulturminner og plan

Hanne R. Grimstveit
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

[Print](#)[Close](#)

Bruk av underformål til LNF i reguleringsplan

From: **Stusdal Vigleik** (Vigleik.Stusdal@kmd.dep.no)
Sent: Friday, November 13, 2015 5:15:54 PM
To: i_varanes@hotmail.com (i_varanes@hotmail.com)

Hei,

Syner til spørsmåla dine under. Beklager seint svar.

Sidan spørsmåla dine gjeld reguleringsplan, og særleg områderegulering, er det reguleringsplanretteleieren som er mest aktuell. Både den og kommuneplanretteleieren finn du [her](#). Reguleringsplanretteleieren er under revisjon for tida, men eg kjenner ikkje til når den vil bli lansert. Det kan også vere aktuelt å sjå i lovkommentaren. [Her](#) er direkte link til kapitlet om reguleringsplan, der det du er ute etter er omtalt under "arealformål i reguleringsplan". Du kan også ta ein titt på plankartsida www.regjeringen.no/kartforskriften. Her er kanskje lenkene nedst på sida mest aktuelle, som går til kart- og planforskrifta og retteleieren til kartforskrifta.

Samlesida for planretteleing er www.planlegging.no.

I reguleringsplanar er det vanleg at noko landbruksareal inngår, men oftast vert vel hovudføremålet brukt på desse områda. Eg kjenner ikkje til at reguleringsplan er brukt for reine landbruksområde med hensikt å styre landbruksdrifta. Departementet har ikkje oversikt over det store talet reguleringsplanar som vert vedtekne kvart år, og det er nok fylkesmennene som har best oversikt sidan dei får alle planforslag på høyring.

Vonar dette var litt hjelp på vegen. Lukke til med masteroppgåva.

Med helsing

Vigleik Stusdal

seniorrådgjevar

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Planavdelinga

Ingunn Varanes <i_varanes@hotmail.com>

28. september 2015 10:31

Postmottak KMD

Bruk av underformål til LNF i reguleringsplan - ENE

Hei!

Eg er masterstudent ved Høgskulen i Telemark, og held på med ei oppgåve innan miljø/arealplan. Eg har i samarbeid med kommunen eg bur i utarbeidd ein

områdeplan, der me bl.a. har forsøkt å nytte dei ulike underformåla til LNF til å differensiere mellom ulike landbruksareal. I det vidare arbeidet med masteroppgåva ynskjer eg å skrive om bruken av desse formåla og korleis ein kan regulere landbruksareal. Eg har kontakta samtlege fylkesmenn og fylkeskommunar med spørsmål om deira erfaringar, og ut frå dei som har gjeve tilbakemelding er inntrykket eintydig at desse underformåla ikkje vert brukt og det er lite kjennskap til korleis dei skal nyttast. Eg har heller ikkje lukkast å finne noko informasjon i vegleiar eller andre stadar på nett.

Det er lurar på er om desse formåla er omtalt i noko veiledar, og finnes det noko bestemmelsar/føringar for korleis dei skal brukast? Er reknar med at det har vore ein tanke bak denne inndelinga då låva vart laga. Kjenner de til planar der ulike føremål er brukt for å differensiere mellom ulike landbruksareal? Eg håpar de kan ta dykk tid til å svare. Alt av informasjon er av interesse!

Ta også gjerne kontakt om de ynskjer meir informasjon eller spørsmåla mine er uklåre.

Mvh

Ingunn Varanes

tlf.: 97771344

Landbruksareal i reguleringsplan

Ingunn Varanes

Tue 10/11/2016 6:48 PM

To: Ingunn Varanes <i_varanes@hotmail.com>;

Bcc: post@smabrukarlaget.no <post@smabrukarlaget.no>; bondelaget@bondelaget.no <bondelaget@bondelaget.no>; post@landbruk.no <post@landbruk.no>; nsg@nsg.no <nsg@nsg.no>; nlr@nlr.no <nlr@nlr.no>; post@norpels.no <post@norpels.no>;

Hei!

Eg arbeidar med ei masteroppgåve om bruk av underføremål LNF i reguleringsplan etter plan- og bygningslova (PBL). Kort fortalt ser eg på landbruksdelen av LNF-kategorien, korleis denne er brukt i reguleringsplan, kva mogelegheiter som ligg i lovverket og kva som var intensjonen bak endringane i LNF-kategorien som kom i 2009. Det har vist seg vanskelig å finne ut noko konkret om intensjonane og bruken av underføremåla virkar å vere liten. Eg vil derfor setje stor pris på om de kan ta dykk tid å svare på nokre spørsmål om dette, som kanskje kan gje meg eit vidare grunnlag for drøying av emnet.

PBL § 12-5 5. ledd: (I nødvendig utstrekning angis områder for:)

«landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, samlet eller hver for seg, herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet,»

Inndeling av LNF var ny i siste revisjon av plan- og bygningslova. I tillegg til opplysninga i lova finnes det fleire underføremål i LNF i kart- og planforskrifta. Forarbeid til lova syner at LNF-kategorien var særskilt i fokus og det var slått fast at det var nødvendig med nye verktøy for forvaltning av landbruk i plan. Det finnes derimot ingen vegleiar og ingen konkrete føringar for korleis desse underføremåla skal nyttast, så langt eg har klart å finne.

Spørsmål:

- Kjenner de til føringar for bruk av landbruksføremål i reguleringsplan?
- Kjenner de til konkret bruk av slike føremål i reguleringsplan?
- Korleis vil de anta/tolke at underføremåla naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, friluftsområder og seterområder skal nyttast?
- Er det etter dykkar syn bruk for regulering etter PBL for moderne landbruksfelt, og kan de i så fall gje døme på slike felt?
- Kva meiner de bør gjerast for å klargjere forholdet mellom landbruk og plan- og bygningslova?

Om de ikkje kjenner til bruk og føringar er det likevel til god hjelp at de svarar det.

Ta kontakt om noko er uklårt eller de har spørsmål.

De når meg på tlf. 977 71 344

Mvh

Ingunn Varanes, Høgskulen i Sørøst-Norge

Sent from [Outlook](#)

Landbruksareal i reguleringsplan

Ingunn Varanes

Tue 10/11/2016 7:29 PM

To: Ingunn Varanes <i_varanes@hotmail.com>;

Bcc: fmhoths@fylkesmannen.no <fmhoths@fylkesmannen.no>; fmrodha@fylkesmannen.no <fmrodha@fylkesmannen.no>; postmottak@landbruksdirektoratet.no <postmottak@landbruksdirektoratet.no>; postmottak@lmd.dep.no <postmottak@lmd.dep.no>; vikleik.stusdal@kmd.dep.no <vikleik.stusdal@kmd.dep.no>; post@innovasjon norge.no <post@innovasjon norge.no>;

📎 2 attachments (2 MB)

Vedlegg7_Plankart.pdf; Vedlegg8_Foresegner.pdf;

Hei!

Takkar for dykkar svar til dei av dåke som har svart på mine tidlegare spørsmål om same emne.

Kort fortalt ser eg på landbruksdelen av LNF- kategorien, korleis denne er brukt i reguleringsplan, kva mogelegheiter som ligg i lovverket og kva som var intensjonen bak endringane i LNF kategorien som kom i 2009. Det har vist seg vanskelig å finne ut noko konkret om intensjonane, og bruken av underføremåla virkar å vere liten. Eg eg vil derfor setje stor pris på om de kan ta dykk tid til å svare på nokre vidare spørsmål om dette, som kanskje kan gje meg eit vidare grunnlag for drøfting av emnet.

I mitt arbeid så langt har eg ikkje lukkast å finne konkrete føringar for korleis underføremål av LNF skal nyttast eller definisjon av kva innhald som høyrer heime i det enkelte underføremålet. Eg har heller ikkje funne mange døme på planar der underføremåla er brukt for å differensiere mellom landbruksareala (samtlege planar vedtatt etter ny pbl er undersøkt i 8 kommunar i Rogaland).

- Korleis vil de tolke/anta at kategoriane naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, friluftsområde og seterområde skal nyttast dersom de skulle definere det ut frå den kunnskap og rolle de har i dag?
- Vedlagd finn de utkast til reguleringsplan som undertekna har utarbeidd i samband med denne masteroppgåva, der fleire av underføremåla av LNF er nytta. Vil de anta at denne måten å nytte underføremåla er i tråd med intensjonen i plan- og bygningslova? Syner til føresegnene § 6.1 - 6.5. (*Dette er ein plan som har vore til høyring hjå Fylkesmannen i Hordaland, men så vidt eg kjenner til er ikkje planen vedtatt. Derfor vil eg understreke forståing av at enkeltdelar av planen no vert tatt ut av si samanheng og svar de gjev på dette ikkje skal leggjast til grunn ved ev. vidare handsaming/dialog om den konkrete planen.*)
- Kva trur de er grunnlaget for at underføremåla av LNF er så lite brukt?
- For kva tiltak/tilhøve vil det vere aktuelt å nytte underføremål av LNF i reguleringsplan?
- Er det bruk for reguleringsplan for moderne landbrukstiltak, i så fall kva type tiltak?
- Kva kan/bør gjerast for å klargjere tilhøva mellom landbruk og plan- og bygningslova (ev. er det planar om noko på dette feltet)?

Ettersom eg nærmar meg sluttfasa av arbeidet med masteroppgåva, håpar eg de har anledning til å svare på dette innan relativt kort tid.

Ta kontakt dersom de har spørsmål eller noko er uklårt.

Mvh

Ingunn Varanes, Høgskolen i Sørøst-Noreg

977 71 344

VS: Landbruksareal i reguleringsplan

Vigleik.Stusdal@kmd.dep.no

Wed 10/19/2016 4:04 PM

To: i_varanes@hotmail.com <i_varanes@hotmail.com>;

Hei,

I tillegg til kommentarane under vil eg vise til rettleiaren om kommuneplanens arealdel, T-1491, som er den staden der planlegging i LNFR-område i størst grad er omtala.

Med helsing

Vigleik Stusdal
seniorrådgjevar
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
planavdelinga

Fra: Ingunn Varanes [mailto:i_varanes@hotmail.com]

Sendt: 11. oktober 2016 19:29

Til: Ingunn Varanes <i_varanes@hotmail.com>

Emne: Landbruksareal i reguleringsplan

Hei!

Takkar for dykkar svar til dei av dåke som har svart på mine tidlegare spørsmål om same emne.

Kort fortalt ser eg på landbruksdelen av LNF- kategorien, korleis denne er brukt i reguleringsplan, kva mogelegheiter som ligg i lovverket og kva som var intensjonen bak endringane i LNF kategorien som kom i 2009. Det har vist seg vanskelig å finne ut noko konkret om intensjonane, og bruken av underføremåla virkar å vere liten. Eg eg vil derfor setje stor pris på om de kan ta dykk tid til å svare på nokre vidare spørsmål om dette, som kanskje kan gje meg eit vidare grunnlag for drøfting av emnet.

I mitt arbeid så langt har eg ikkje lukkast å finne konkrete føringar for korleis underføremål av LNF skal nyttast eller definisjon av kva innhald som høyrer heime i det enkelte underføremålet. Eg har heller ikkje funne mange døme på planar der underføremåla er brukt for å differensiere mellom landbruksareala (samtlege planar vedtatt etter ny pbl er undersøkt i 8 kommunar i Rogaland).

- Korleis vil de tolke/anta at kategoriane naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, friluftsområde og seterområde skal nyttast dersom de skulle definere det ut frå den kunnskap og rolle de har i dag?

Her vil eg syne til Miljøverndepartementet si vurdering i ot.prp. nr. 32 2007-2008, kapittel 6.12:

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områder) avviker fra formålet i kommuneplanens arealdel, og innebærer at en i reguleringsplan kan vise LNFR-områder samlet, hver for seg eller i grupper. Dette gir mulighet for å gå langt i en underdeling av LNFR-områdene i lovteksten siden det innenfor dette området fins et stort register av arealbruk og bruksinteresser. LNFR-områdene, som utgjør størstedelen av landets areal, berører grensesnittet mellom mange sektorlover og plan- og bygningsloven, og det er viktig at loven er tilstrekkelig nyansert til å kunne fange opp de ulike behovene for styring og tiltrettelegging for vern og utvikling. Områderegulering har egenskaper som gjør den til et viktig planredskap for ulike typer flerbruksplaner knyttet til bruk og vern. Det gjelder f.eks. i seterområder, områder med varierte former for landbruk, gardsturisme og landbruksavledet virksomhet, i randsoner til nasjonalparker og større landskapsvernområder, i bymarker og opparbeidete rekreasjonsområder, i og rundt reiselivsområder og så videre. Områder som brukes av Forsvaret til enkeltmannsøvninger bør ikke reguleres til friluftsområde, men øvingsområde for Forsvaret. Allmennhetens tilgang til slike områder bør reguleres gjennom bestemmelser. For øvrig gjelder de samme kommentarene til

arealformål i områderegulering og detaljregulering som for tilsvarende formål i kommuneplanens arealdel, jf. kommentarer til § 11–7.

- Vedlagd finn de utkast til reguleringsplan som underteikna har utarbeidd i samband med denne masteroppgåva, der fleire av underføremåla av LNF er nytta. Vil de anta at denne måten å nytte underføremåla er i tråd med intensjonen i plan- og bygningslova? Syner til føresegnene § 6.1 - 6.5. *(Dette er ein plan som har vore til høyring hjå Fylkesmannen i Hordaland, men så vidt eg kjenner til er ikkje planen vedtatt. Derfor vil eg understreke forståing av at enkeltdelar av planen no vert tatt ut av si samanheng og svar de gjev på dette ikkje skal leggast til grunn ved ev. vidare handsaming/dialog om den konkrete planen.)*

Intensjonen i plan- og bygningslova er blant anna at planlegginga skal vere tilpassa behovet for avklaringar i det enkelte tilfelle. Det avgjerande spørsmålet er om situasjonen i området tilseier at det er behov for å underinndele på denne måten for at planen skal gje dei naudsynte avklaringane mellom ulike interesser og omsyn. Sidan det ikkje fylgjer med ein planomtale er det vanskeleg å ta stilling til intensjonen med å framstille planen slik det er gjort her. Eg vil også stille spørsmål ved bruken av spreidd utbygging i ei såpass detaljert områderegulering som her (berre nokre få av delområda har krav om detaljregulering), særleg når ein går så langt i å underinndele LNF-kategorien elles. Eg meiner det er meir nærliggjande å nytte bustad- eller fritidsbustadføremål når det faktisk er det det er, og til og med er fastsett byggjegranser i desse områda. Men når eg ikkje veit meir om planen enn det eg kan sjå ut frå kartet, er det ikkje mogleg å ta stilling til i kva grad dette tener føremålet med planen.

Til føresegnene, så har eg problem med å sjå samanhengen mellom 6.2.2 og 6.3.2. Betyr dette at det er bustader i LNF-områda som ikkje er synt i kartet som LNF spreidd? I så fall må dei visast til konkret, anten ved avmerking i plankartet eller ved å liste opp gards- og bruksnummer. Eller meinast reine gardstun, som då inngår i landbruksomgrepet? Eg lurar også på 6.3.3 om at to tomter kan byggast ut innafør rammene av gjeldande kommuneplan. Det blir rotete når to planar skal gjelde side om side. Utgangspunktet er at ny plan gjeld framfor eldre plan for det same området og at ein reguleringsplan skal vere meir detaljert og avklarande enn ein kommuneplan.

- Kva trur de er grunnlaget for at underføremåla av LNF er så lite brukt?

Mitt tips er at det kan vere to grunnar til dette: Det eine er at kommunane har for lite kunnskap om dette, både fordi det er lite omtala i rettleiinga og fordi ein har lite erfaring med det. Det andre er at kommunane ikkje ser behov for dette, anten fordi det reelt sett ikkje er eit slikt behov, eller fordi dei har for lite kunnskap om det.

- For kva tiltak/tilhøve vil det vere aktuelt å nytte underføremål av LNF i reguleringsplan?

Sjå omtale frå ot.prp. 32 over.

- Er det bruk for reguleringsplan for moderne landbrukstiltak, i så fall kva type tiltak?

Det kan sikkert vere bruk for å regulere større landbrukstiltak i særskilde tilfelle, ut frå ei drøfting som tek utgangspunkt i både planfaglege, landbruksfaglege og juridiske spørsmål. Det er mellom anna eit spørsmål om kva som fell inn under landbruksomgrepet (jf. rettleiareren om plan- og bygningslova og landbruk pluss). Det finst neppe eit endeleg svar på dette.

- Kva kan/bør gjerast for å klargjere tilhøva mellom landbruk og plan- og bygninglova (ev. er det planar om noko på dette feltet)?

Nemnde rettleiar om plan- og bygningslova og landbruk pluss er no under revisjon. Departementet vil òg utarbeide ein rettleiar om spreidd utbygging i LNFR-område, som mellom anna vil ta opp korleis dei tiltaka som fell utanfor landbruksomgrepet bør avklarast i plan.

Ettersom eg nærmar meg slutfasa av arbeidet med masteroppgåva, håpar eg de har anledning til å svare på dette innan relativt kort tid.

Ta kontakt dersom de har spørsmål eller noko er uklårt.

Mvh

Ingunn Varanes, Høgskolen i Sørøst-Noreg
977 71 344

Sent from [Outlook](#)



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Ingunn Varanes

Deres ref

Vår ref
14/1636-

Dato
04.11.2016

Spm vedr landbruksareal i reguleringsplan - LNF-områder -

Vi viser til dine e-poster datert hhv 11.10.2016 og 24.10.2016.

Landbruks- og matdepartementet kommer relativt sjelden i berøring med konkrete reguleringsplaner. Vi har derfor begrenset kjennskap til bruk av underformål til LNF i praksis. Vi ser at forarbeidene til gjeldende plan- og bygningslov (Ot.prp.nr.32 (2007-2008)) heller ikke gir utdypende anvisning på bruk av underformål til LNF.

Du spør om vi vil anta at konkret bruk av underformål i framlagt eksempel er i tråd med intensjonen i plan- og bygningsloven (pbl). Til dette vil vi vise til at det er Kommunal- og moderniseringsdepartementet som er overordnet myndighet for pbl, og at spørsmål om riktig bruk samt tolkning av denne loven bør rettes dit.

Du spør om hva vi tror er årsaken til at underformålene i LNF er lite brukt. Dette kan ha flere forklaringer, blant annet at det er mange ulike interesser knyttet til disse arealene, at flerbruk i mange tilfeller fungerer godt, og at det derfor i mange tilfeller ikke er hensiktsmessig med underinndeling. I noen tilfeller vurderer kommunene at det er bedre å bruke hensynssoner. Manglende bruk av underinndeling kan i noen tilfeller ha sammenheng med mangel på kapasitet i kommunene.

Du spør om situasjoner vi tror det er bruk for reguleringsplan for moderne landbrukstiltak. Dette kan være aktuelt i situasjoner der det skal føres opp et svært stort bygg, som mer blir å anse som industri, eller i situasjoner der en tilleggs-virksomhet til et gårdsbruk har startet i det

små, men etter hvert har utviklet seg til noe stort som kommer i konflikt med andre arealinteresser.

Det arbeides for tiden med å oppdatere veileder T-1443 "*Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss*". Denne veilederen omtaler forholdet mellom landbruk og pbl, jamfør ditt siste spørsmål.

Med hilsen

Geir Dalholt (e.f.)
avdelingsdirektør

Brynhild Resell
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

SV: Landbruk i reguleringsplan

Strømsæther, Jan Terje

Fri 11/11/2016 11:43 AM

To: i_varanes@hotmail.com <i_varanes@hotmail.com>;

Hei Ingunn,

Jeg skal forsøke å svare på dine spørsmål.

Men det er i liten grad noen fasit her, og lite konkret å hente i veiledningen til loven.

Jeg kjenner ikke til i hvilken utstrekning underformål til LNFR blir benyttet i reguleringsplaner i dag. Jeg antar det er av begrenset omfang, og at det i så fall er mindre felt som får disse kategorien i utbyggingsplaner.

Jordvern-kategorien kan benyttes dersom det er ønskelig å vise et ekstra behov for å ivare at jordbruksarealer innenfor planen. Denne kategorien for ikke annen virkning enn at det bør tas særlig hensyn til jordvern ved dispensasjonssøknad fra planformålet, eller ved behandling av omdisponeringssak etter jordloven § 9.

Dersom kommunen ønsker å angi områder som generelle LNFR- områder i plan, så kan de gjøre det. Dersom kommunen ønsker å styrke og spesifisere verneverdier, så kan de gjøre det også. Sånn sett tenker jeg absolutt at formålene du bruker i planen er i tråd med formålene for dette i loven, dersom det er ment at LL skal være landbruksarealer, og at LJ er dyrka jord.

Jeg vet ikke hvorfor underformålene er lite brukt, men jeg antar at siden hovedfokus i planene som regel er utbygging, benyttes LNFR-formål generelt lite på reguleringsplannivå. LNFR-formålene brukes mest som «utfylling» mellom utbyggingsområdene. Disse arealene vil uansett ligge som LNFR-områder i kommuneplanens arealdel, og på den måten få en beskyttelse mot nedbygging, og en status som landbruks-, natur-, og friluftsområder. Men dersom kommunen har et bevisst ønske om å spesifisere formålet, bør de bruke underformål.

Dersom et landbrukstiltak er av en veldig stor størrelse, eller veldig stort omfang, kan det havne utenfor det generelle LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Da kan det bli behov for spesifikke reguleringsplaner for landbruksformål. Eksempel kan være ridesenter.

Forvaltning LNFR-område er utfordrende siden det ikke i noen stor grad er diskutert i forarbeidene til loven hva som er innholdet i landbruksbegrepet og hva som skal være tillatt og ikke. Men generelt skal tiltak i LNFR-områdene ha en klar tilknytning til landbruksdrift slik det tradisjonelt forstås.

Det er kommentarutgaven til Plan- og bygningsloven av Tyrén, Plan- og bygningsloven med kommentarer av Innjord og Plan- og bygningsrett av Pettersen m.fl. som er mest relevante fagbøker om innholdet i LNFR-begrepet.

Med hilsen

Jan Terje Strømsæther

Seniorrådgiver



Landbruksdirektoratet / Eanandoalldirektoráhtta / Norwegian Agriculture Agency

Avdeling ressurs og areal



Planprogram

Områderegulering for Sævarhagen – Haga – Nedre Økland



Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	2
1.1	Innleiing	2
1.2	Avgrensing av planområdet	3
1.3	Føremål med planarbeidet.....	3
2	Planområdet.....	3
2.1	Eigartilhøve.....	3
2.2	Planstatus	3
2.3	Vegetasjon og landskap.....	4
3	Overordna rammer og premisser.....	5
4	Planprosess – organisering, medverknad.....	6
4.1	Framdrift.....	6
4.2	Medverknad	6
4.3	Organisering	6
5	Bruk av området.....	7
6	Utgreiingstema/konsekvensutgreiing	8
6.1	Metode.....	8
6.2	Friluftsliv	8
6.3	Landbruk.....	9
6.4	Naturmiljø.....	9
6.5	Kulturminne og kulturmiljø	10
6.6	Landskap.....	10
6.7	Strandsone.....	10
6.8	Bebyggelse.....	11
6.9	Veg og trafikk.....	11
6.10	Barn og unge.....	11
6.11	Universell utforming.....	11
6.12	Ureining	11
6.13	Beredskap/ROS- analyse	12
VEDLEGG 1:	13
Figur 1	Planområdet.....	2
Figur 2	Kommuneplan for Stord 2010 - 2021. Område for regulering er synt med raud skravur.	4
Figur 3	Landbruksareal, bygningar og vegar i planområdet.....	9
Figur 5	Område for naturbeitemark ved Hovaneset.....	9

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Innleiing



Figur 1 Planområdet

I kommuneplan for Stord 2010 – 2021 er områda Sævarhagen - Haga og Haga – Nedre Økland synt som områder som er bandlagd for regulering etter plan- og bygningslova. Det er no satt i gang arbeid med reguleringsplan som omfattar desse områda.

I samsvar med plan- og bygningslova § 4-2 skal det utarbeidast konsekvensutgreiing for reguleringsplan som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Av § 2 d i Forskrift om konsekvensutredningar går det fram at områdereguleringar som inneberer utlegging av nye område til utbyggingsføremål skal handsamast etter forskrifta.

Fyrste del av arbeidet med konsekvensutgreiing er utarbeiding av forslag til planprogram. Planprogrammet skal beskrive kva tema og område planen skal omfatte, aktuelle problemstillingar, kva utgreiingar som er naudsynt å gjennomføre, medverknad og prosess.

Forslag til planprogram skal sendast på høyring og leggst ut til offentleg ettersyn seinast samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjerast tilgjengeleg gjennom minst ei avis som er ålment lese på staden og elektroniske medium. Frist for å gje uttale skal vere minst seks veker.

I Stord kommune har kommunestyret delegert til forvaltningsstyret å vedta planprogram.

1.2 Avgrensing av planområdet

Planen omfattar område som i kommuneplan for Stord kommune 2010 – 2021 er synt med omsynssone med krav om felles planlegging for fleire eigedommar, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav e. I tillegg er arealet mellom omsynssona og sjøen inkludert i planområdet.

§ 5.3 Bandlegging for regulering etter Pbl (H710_5 – 7 og 115) (pbl § 11-8 bokstav e)
For områda Haga – Nedre Økland og Sævarhagen – Haga skal det utarbeidast områderegulering før det kan gjevast løyve til nye tiltak. Føremålet med områdereguleringa er å få regulert tursti/ kyststi mellom Sævarhagen og Kviteluren og å få sikra viktige landbruksområde gjennom regulering.

1.3 Føremål med planarbeidet

Målsetjinga med planarbeidet er å etablere ein overordna plan for området som skal sikre viktige landbruksområde og regulere tursti gjennom området. Turstien er ein del av arbeidet med å knyte bustadområde i Stord saman med turstinettet.

Området består i stod del av landbruksområde med natur- og friluftskvalitetar omkrinsa av bustadområde. Planarbeidet skal gjere greie for muligheit for fortetting samtidig som ein ivaretek landbruks- og landskapsverdiane. I planen skal mogelege områder for utbygging synast, samtidig som sentrale landbruksareal vert gjeve strengare vern.

2 Planområdet

2.1 Eigartilhøve

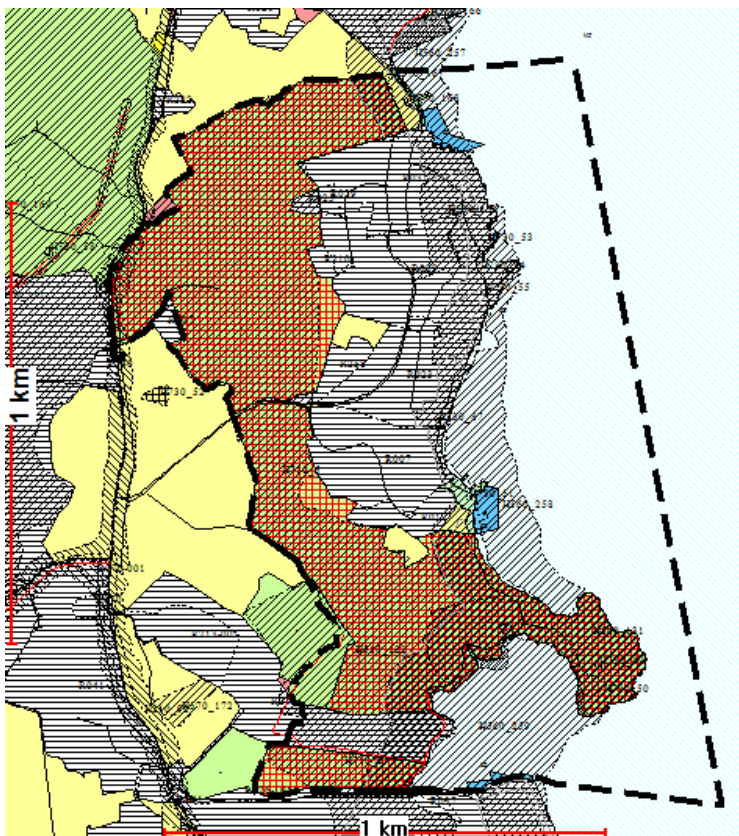
Planområdet omfattar nokre nausteigedommar, ei rekkje bustadeigedommar, samt drift av 8 landbruksføretak.

2.2 Planstatus

I kommuneplanen er delar av området bandlagd for regulering etter plan- og bygningslova og synt med omsynssone landbruk. Delar av område er eksisterande bustadområde i kommuneplanen.

Planområdet omfattar eksisterande reguleringsplanar:

- R-258-000, Nedre Økland
- R-213-001, Sævarhagen
- R-210-000, Sjonarvegen
- R-031-000, Øklandsmarka 2
- R-029-000, Øklandsmarka
- R-025-000, Økland
- R-017-000, Hagasjå 2
- R-007-000, Hagasjå 1
- delar av R-213-000, Helsesportsenter Sævarhagen.



Figur 2 Kommuneplan for Stord 2010 - 2021. Område som er bandlagt for regulering er synt med raud skravur, svart stipla linje er grense for områdereguleringa.

Områdereguleringa må ta omsyn til og tilpassast kringliggande reguleringsplanar:

- 201105, Rommetveit
- R-240-000, Hagatre
- R-227-000, Prestegardskogen golfbane
- R-207-000, Økland
- R-037-000, Sævarhaugsvikjo båthamn
- R-026-101, Aslaksvikjo – Sævarhagsvikjo del 1

2.3 Vegetasjon og landskap

Planområdet er om lag 1480 daa , derav om lag 1000 daa på land. Det er registrert fleire område med verdifulle naturtypar og artsførekomstar innafor planområdet. I sjø er det blautbotn område og ålegrassamfunn, samt raste- og yngleområde for m.a. ande- og vadefuglar. På land er det registrert område for naturbeitemark. I tillegg er området eit av dei rikaste på eldre kulturminne i Stord kommune.

Den ubebygde delen av planområdet består i stor grad av fulldyrka mark med innslag av lauvskog og innmarksbeite. Området er avgrensa av sjø i aust, båthamn i sør og bustadområde mot nord og vest.

3 Overordna rammer og premisser

I planarbeidet må det takast omsyn til overordna planar og rettingslinjer frå regionalt og statleg hald.

Overordna planar og rettingslinjer som bør takast omsyn til i planarbeidet:

- ✓ Fylkesdelplan for idrett og friluftsliv
- ✓ Fylkesdelplan for kulturminne 1998- 2012
- ✓ Fylkesdelplan for Sunnhordland – 2005
- ✓ Kommuneplan for Stord
- ✓ Kommunedelplan kulturminne og kulturmiljø
- ✓ Arealstrategi april 2009 frå Fylkesmannen, Landbruksavdelinga
- ✓ ROS analyse for kommunane Fitjar og Stord
- ✓ Rettleiar: "Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland"
- ✓ Råd om landskap i kommunal planlegging i Hordaland

4 Planprosess – organisering, medverknad

4.1 Framdrift

Kunngjering planprogram og oppstart	Merknadsfrist: 6 veker	Oktober 2013
Ope informasjonsmøte		November 2013
Handsaming av planprogram med merknadar i forvaltningsstyret		Januar 2014
Fyrste utkast til reguleringsplan med konsekvensutgreiing		Vår 2014
Utlekking av plan til offentleg ettersyn	Høyring: 6 veker	
Ope informasjonsmøte		
Slutthandsaming av plan i forvaltningsstyret og kommunestyret		

4.2 Medverknad

Plan- og bygningslova § 5-1 og forskrift om konsekvensutgreiing seier at planprogrammet skal innehalda omtale av opplegg for offentleg informasjon og medverknad, særleg i høve til grupper som ein rekna med vert særleg berørt.

I løpet av høyringsperioden for planprogrammet vil grunneigarar og aktuelle interessegrupper verta invitert til møte. Det vil og verta invitert til møte i samband med høyring og offentleg ettersyn av forslag til områderegulering med konsekvensutgreiing.

Oppstart av plan og planprogram vert varsla i media og på kommunen si heimeside. Utkast til planprogram og forslag til områderegulering vert sendt på offentleg høyring med varsel i media og på kommunen si heimeside, samtidig vert særleg berørte grunneigarar innfor planområdet varsla direkte. Høyringane vert også sendt overordna mynde samt aktuelle interesseorganisasjonar.

I utgangspunktet vert det satt krav om detaljregulering for områder og tiltak som krev nærare detaljering. Likevel kan det verte aktuelt med kontakt direkte med grunneigar og synfaringar for å gjere enkelte avklaringar i planen.

4.3 Organisering

Prosjektleder for planarbeidet er Ingunn Varanes, som vil utarbeide utkast til reguleringsplan som del av masteroppgåve ved Høgskolen i Telemark. Prosjektansvarleg er Ove Kvalnes ved avdeling for regulering, byggesak og oppmåling (RBO) i Stord kommune. Styringsgruppe for planarbeidet er Forvaltningsstyret.

Prosjektgruppe

- Regulering, byggesak og oppmåling
- Stord Fitjar landbruks- og miljøkontor
- Idrett og friluftsliv
- Veg, trafikk og parkering
- Stord vatn og avlaup KF
- Kulturtenester
- Prosjektleder
- Prosjektansvarleg

Arbeidsgruppe

- Prosjektleder
- Prosjektansvarleg
- Sakshandsamar v/ RBO

5 Bruk av området

Hovudføremålet med reguleringa er å ivareta viktige landbruksområde. Delar av landbruksarealet består av artsrik beitemark som treng rett skjøtsel, og det er ei rekkje kulturminne i området. I planprosessen skal ein sjå på korleis ein kan oppretthalde og utvikle landbruksområdet samtidig som ein ivaretek natur- og kulturminneverdiane.

Ein viktig del av reguleringsprosessen er også å etablere ein trase for tursti som skal binde kringliggande tur- og bustadområde saman. Stien skal ikkje bare vere eit bindeledd, men også i seg sjølv gje rom for opplevingar. Val av trase må takast ut frå omsyn til landbruksarealet, landskapstilpassing og samtidig muligheter for å oppleve naturmangfaldet og kulturminne.

Eksisterande bustadområde vil i hovudsak verte regulert med uendra bruk. Trase for tursti/ kyststi kan gå gjennom desse områda. Sjølv om planarbeidet fyrst og fremst skal gje vern for dei verdiane som er i området i dag, skal ein også sjå på muligheter for fortetting av bustadområde. Fortetting av eksisterande bustadområde er eit generelt mål definert i kommuneplanen til Stord kommune. Potensiale for fortetting må vegast opp mot dei verdiane som finnes i planområdet. Det skal ikkje leggst opp til fortetting på bekostning av verdifullt naturmangfald, sterke landbruksinteresser eller mulighet for utøving av friluftsliv i området. Det skal samtidig vurderast korleis planen kan legge til rette for positiv utvikling for landbruket.

6 Utgreiingstema/konsekvensutgreiing

6.1 Metode

Konsekvensutgreiinga vert gjennomført i samsvar med Forskrift om konsekvensutredning.

Utredninga vert utført i tre trinn:

1. Skildring av dagens situasjon med verdi for dei ulike areala
2. Konsekvensar av føreslåtte tiltak/endingar i arealbruk
3. Ev. avbøtande tiltak

Verdiar for areala vert sett basert på tidlegare registreringar og synfaring i området. Dersom det ikkje er registrert førekomstar vert verdien av arealet sett til liten. Lokalt viktige førekomstar gjev middels høg verdi, medan regionalt eller lokalt viktige verdiar gjev arealet særst høg verdi.

I konsekvensutgreiinga vert graden av endring vurdert opp mot verdien av arealet. For fastsetjing av konsekvens vert det nytta ein femdelst skala: Særst negativ - negativ – ingen – positiv – særst positiv med verdiar frå -2 til + 2. Verdiar vert sett for konsekvens med og utan ev. avbøtande tiltak.

Kjelder/rapportar:

- Kommuneplan for Stord
- ROS analyse for kommunane Fitjar og Stord

6.2 Friluftsliv

Ein stor del av planarbeidet er å etablere trase for tursti som skal binde saman bustad- og turområde.

Utgreiing

Naturlege utgangspunkt for tur frå bustadområde, samt eksisterande turstiar, gjev føringar for val av trasè. Ved vurdering av trase må det også takast omsyn til landbruk, naturmangfald, strandsone og tilgjenge. Parkeringsbehov må undersøkjast.

Kjelder/rapportar:

- Fylkesdelplan for idrett og friluftsliv
- Prosjektrapport "Grøntstruktur, turveggar og gang- og sykkelveggar på Stord"
- Planprogram for kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv i Stord kommune 2013 – 2021.

6.3 Landbruk

Planområdet består i hovudsak av landbruksareal som skal sikrast i planprosessen. Fordeling av arealklassar er registrert i arealressurskartet AR5.

Utgreiing

Kva effektar auka ferdsle og ev. fortetting av bustadområde kan ha på landbruksarealet må vurderast.

Kjelder/rapportar:

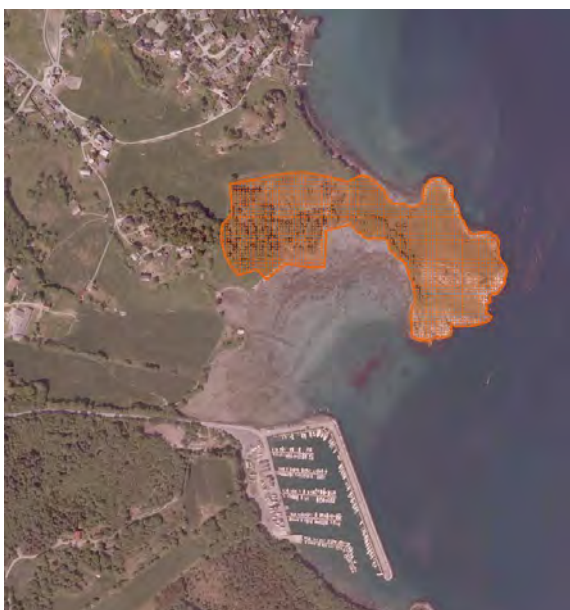
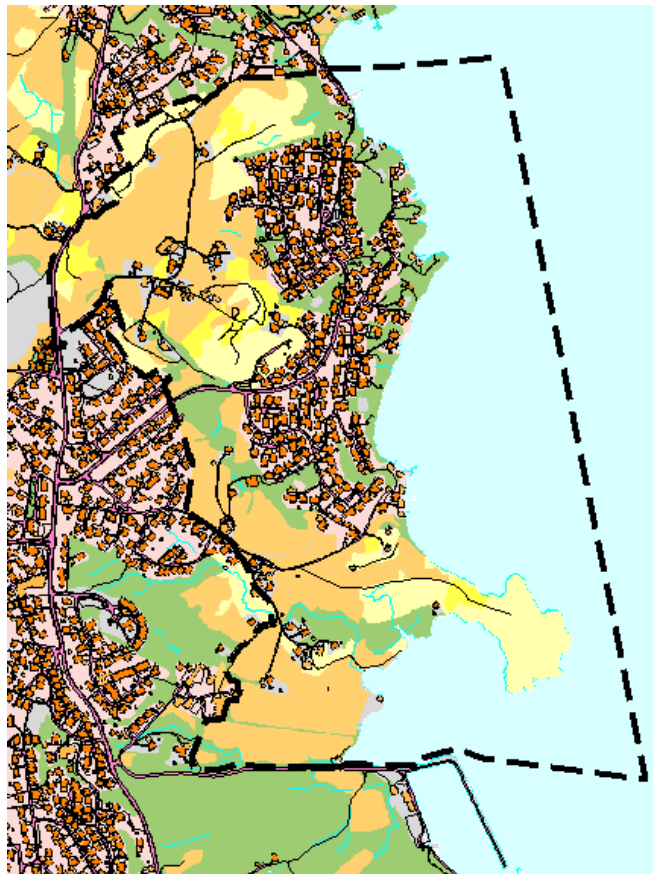
- Arealstrategi april 2009 frå Fylkesmannen, Landbruksavdelinga

6.4 Naturmiljø

Naturmiljøet består av både naturtypar, biologisk mangfald og geologi. Konsekvensar av planframlegget skal utgreiast i høve til prinsippa i naturmangfaldlova.

Store delar av planområdet er artsrikt kulturlandskap. Delar av området ved Hovaneset er registrert med naturtype "Naturbeitemark" og har eit stort mangfald av artar. Det er m.a. registrert ei rekkje raudlista sopp og karplanter.

Strand- og sjøområda utanfor er yngle- og rasteområde for fleire fugleartar, det er registrert fleire raudlista fugleartar innafor området.



Figur 4 Område for naturbeitemark ved Hovaneset

Det er ingen større vassdrag, men nokre mindre bekkedar i planområdet. Status for bekkane er ikkje kjend.

Strandområda i og utafor planområdet er registrert med naturtype "Bløtbunnsområder i strandsonen" med potensiale for dvergålegras og naturtype "Ålegrassamfunn". Det er registrert lokalitetar for dvergålegras innafor området. I Sævarhagsvikjo er det også registrert svartelista alger.

Utgreiing

Utbreiing og omfang av biologisk mangfald knytt til kulturlandskapet må utgreiast. Det same gjeld fuglane sin bruk av området, og ei vurdering av kor sårbare artane er for aktivitet.

Strandområda med ålegras er godt undersøkt m.a.

gjennom handlingsplan for dvergålegras. Likevel er det viktig å undersøke korleis endra aktivitet på land kan påverke førekostane.

Delar av planområdet er godt undersøkt i høve til naturmangfald. Arbeidet med reguleringsplanen må klargjere kor vidt det er behov for ytterlegare biologiske undersøkingar av planområdet.

Kjelder/rapportar:

- Viltet på Stord. Kartlegging av viktige viltområde og status for viltartane. Steinsvåg og Overvoll, 2004.
- Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Fitjar og Stord. Moe og Fadnes, 2008.
- Naturbase
- Artsdatabanken
- Handlingsplan for dvergålegras, Fylkesmannen i Hordaland

6.5 Kulturminne og kulturmiljø

I planområdet er det fleire gravminne frå jern- og middelalder. Det er nokre sefrak- registrerte bygningar, samt bygg og kulturmiljø som er omtalt i kommunen sin kulturminneplan.

Det må etablerast oversyn over kulturminne og verneverdige bygningar. Kulturminna skal registrerast i plankartet med omsynssone. Det er eit mål å best mulig ivareta kulturminna og samtidig vurderast om desse kan gjerast tilgjengeleg som del av opplevinga av området.

Kjelder/rapportar:

- Riksantikvaren – Kulturminner og kulturmiljøer plan- og bygningsloven – Veileder
- Fylkesdelplan for kulturminne 1998- 2012
- Kommunedelplan kulturminne og kulturmiljø
- Riksantikvaren: www.ra.no

6.6 Landskap

Alle tiltak som vert føreslått i planen må utgreiast i høve til landskapsverknad på nært og langt hald.

Utgreiing

Landskapsverknad er også ein del av vurderinga som må gjerast i høve til prinsippa i naturmangfaldlova. Det er ikkje lagt opp til tiltak som vil ha vesentleg verknad på landskapet, men alle tiltak som kan gje siluettverknad, påverke utsikt eller gjere andre endringar på måten landskapet framstår må vurderast.

Kjelder/rapportar:

- Miljøverndepartementet – T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker – veileder
- Miljøverndepartementet – T-1267 Fortetting med kvalitet – veileder
- Råd om landskap i kommunal planlegging i Hordaland
- Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke. Med utgangspunkt i Nasjonalt referansesystem for landskap. Aurland naturverkstad rapport 7-2011.

6.7 Strandsone

Planframlegget vil i stor grad omfatte regulering av strandsona. Det vert ikkje lagt opp til nedbygging av ubebygde areal i strandsona, likevel må effektar på ålmenta si tilgjenge i strandsona utgreiast.

Kjelder/rapportar:

- St.meld.nr. 43 (1998-1999) Vern og bruk av kystsona
- St.meld.nr. 8 (1999-2000) Regjeringens miljøvernpolitikk
- St.meld.nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- Fylkesplan for Hordaland 2005-2008 Retningsliner for forvaltning av strandsona
- Fylkesmannen i Hordaland/Hordaland fylkeskommune: Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland
- Strandsonekartlegging i Stord kommune

6.8 Bebyggelse

I planarbeidet skal det undersøkjast muligeheiter for fortetting av eksisterande bustad- og naustområde.

Utgreiing

Talet på eksisterande bustadar. Potensiale for nye bustadar og potensiale for fortetting av eksisterande naustområde. Som del av vurderinga må løysingar knytt til vatn, avlaup, renovasjon og trafikktilhøve vurderast.

6.9 Veg og trafikk

Planforslaget vil i utgangspunktet ikkje ha store konsekvensar for veg og trafikk ettersom det ikkje vert lagt opp til større utbyggingar.

Utgreiing

Ev. utfordringar knytt til parkering for turgåande må utgreiast. Eksisterande infrastruktur må vurderast, særleg dersom det vert føreslått utbygging/fortetting av bustadområde. Vurderingane må gjere greie for framkomst både til fots, med sykkel og med bil.

6.10 Barn og unge

Det må gjerast greie for om det er områder med særleg interesse for barn og unge i planområdet.

Utgreiing

Kommunen har ikkje registrert barnetråkk for dette området. Registrering av barn og unge sine interesser må skje i samarbeid med skular og barnehagar i nærleiken.

6.11 Universell utforming

Kor vidt tursti kan gjerast tilgjengeleg for alle er i stor grad avhengig av terrengetilhøva. Det bør utgreiast kor vidt dette lar seg gjere. For ev. bustadutbygging må universell utforming vurderast.

Kjelder/rapportar:

- Temaveileder: Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningslova
- Rundskriv T-5/99 B Tilgjengelighet for alle

6.12 Ureining

Ureining kan vere til luft, jord eller vatn. Støy er også rekna som ureining. Det er ikkje lagt opp til større aktivitetar som normalt gjev ureining.

Utgreiing

Avrenning frå eksisterande og framtidig landbruk. Trafikkstøy, ureining frå mulig fortetting av bustadområde.

6.13 Beredskap/ROS- analyse

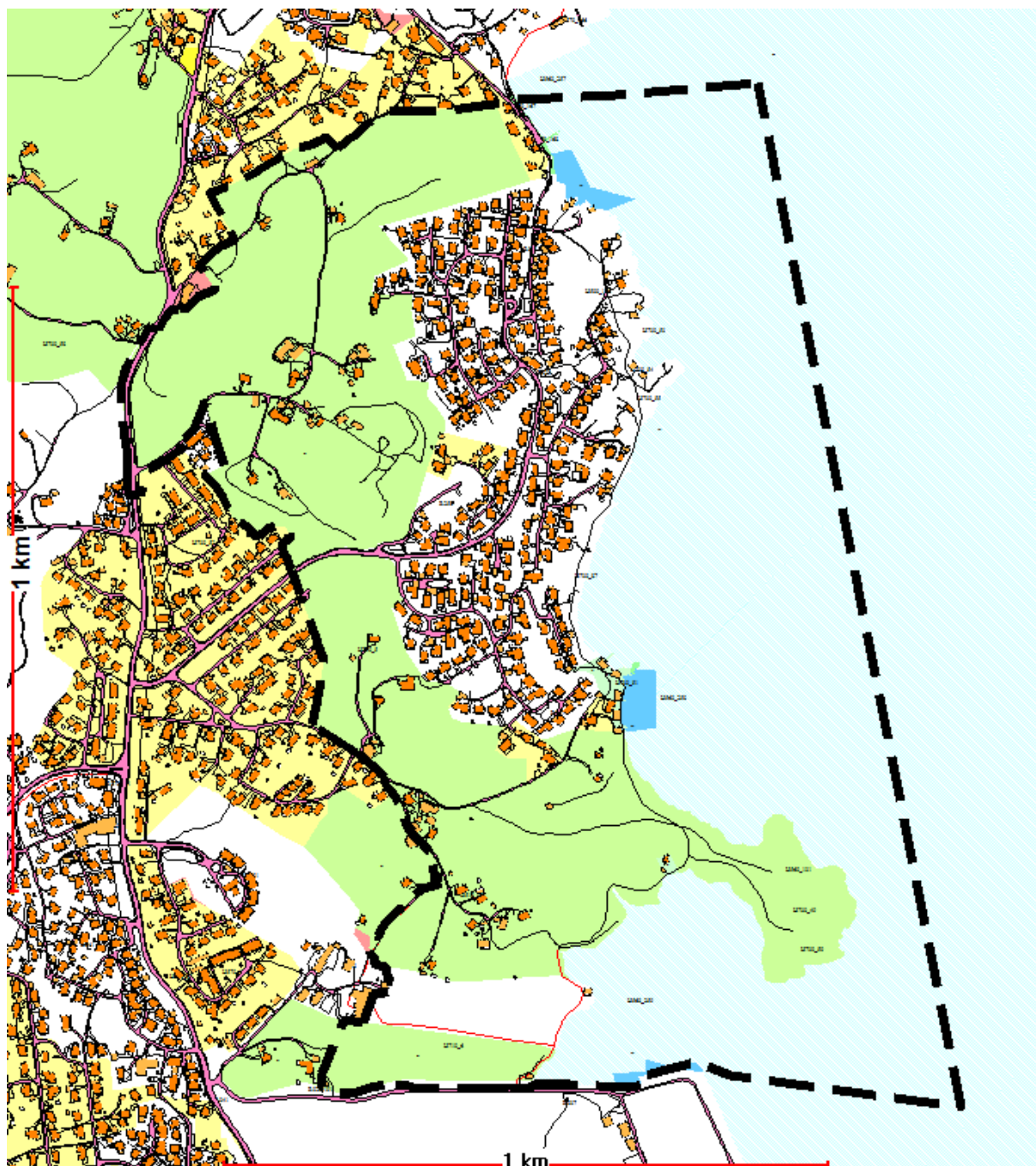
Alle tiltak må vurderast ut frå mulige konsekvensar for beredskapssituasjonen. I utgangspunktet vil ikkje planen opne for tiltak som gjev vesentlege endringar for beredskapssituasjonen.

ROS- analysen skal gje ei vurdering av uønska hendingar som kan skje som følgje av tiltak planen opnar for eller ha konsekvens for slike tiltak.

Stord kommune 20.10.2013
rev. etter høyring 16.12.2013

VEDLEGG 1:

Planområde Områderegulering Sævarhagen – Haga – Nedre Økland, gbnr 23/1 m.fl.



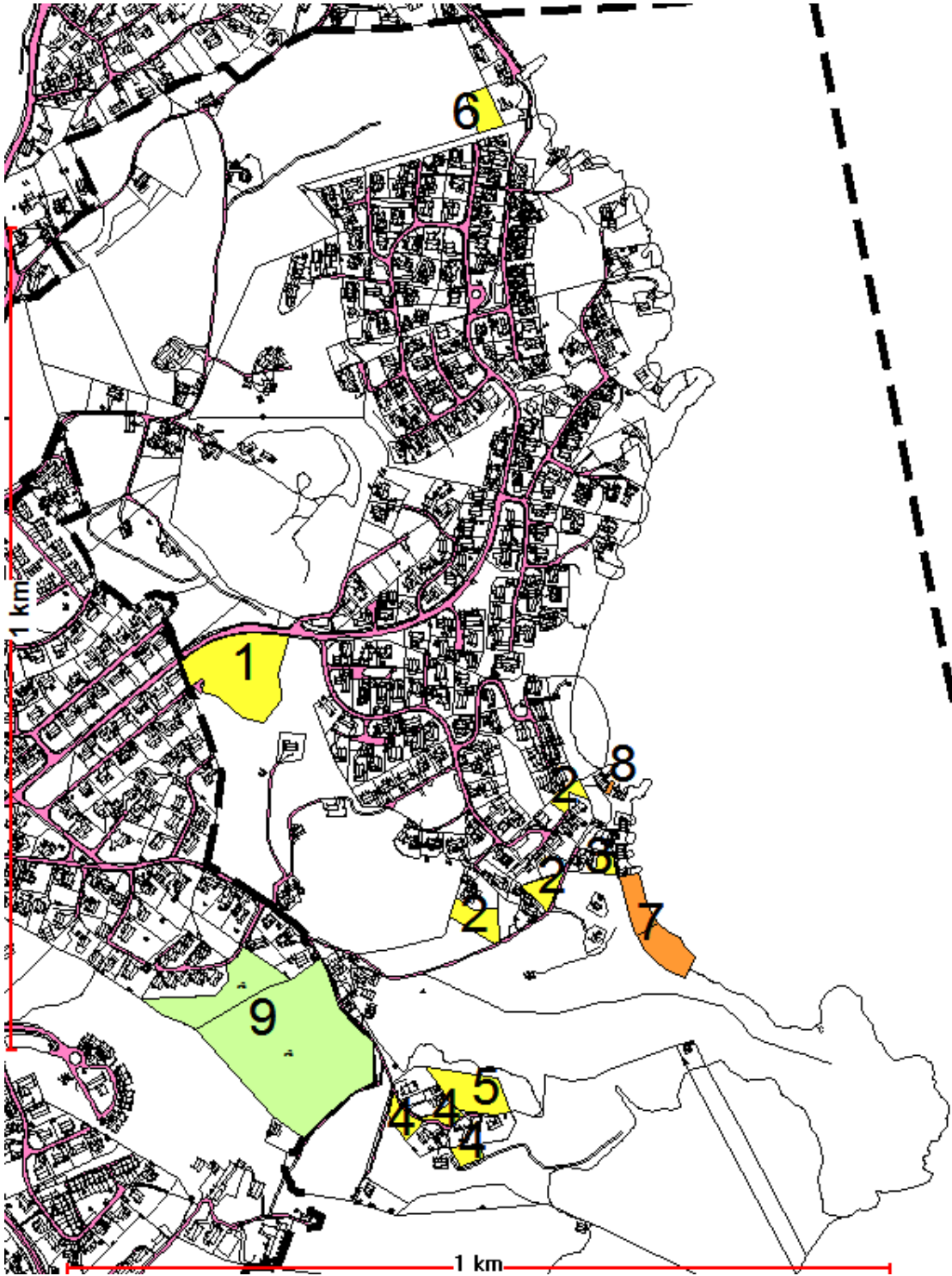
Oversyn arealinnspele til oppstartsmelding

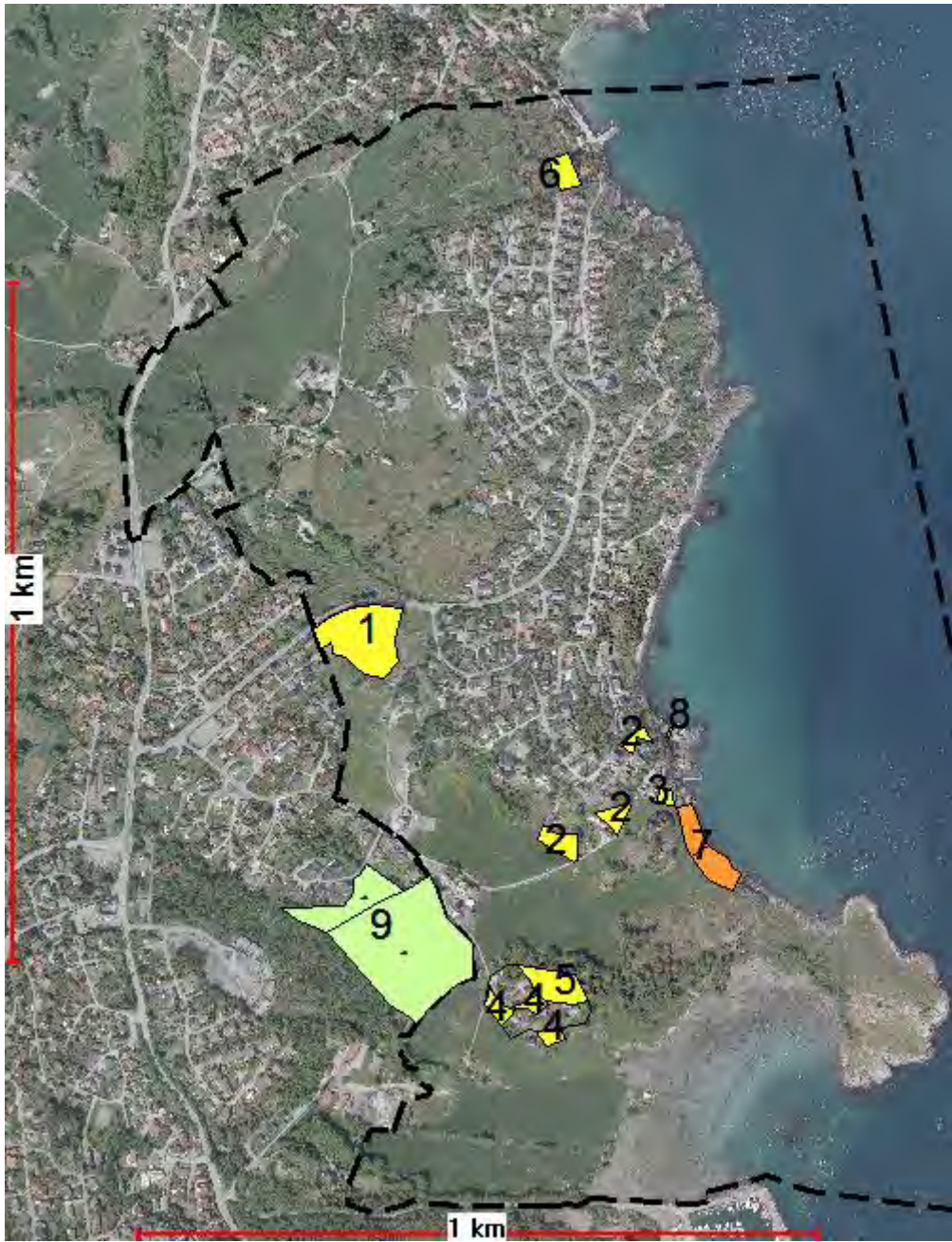
Områdereregulering Sævarhagen – Haga – Nedre Økland

med vurderingar ut frå opplysningar i kommuneplan, AR5 og naturbase

Innhald

Innspele nr 1: Bustadområde, gbnr 24/5	4
Innspele nr 2: Bustadområde gbnr: 24/3	5
Innspele nr 3: Bustadområde gbnr 24/277	6
Innspele nr 4: Bustadområde gbnr 24/2	7
Innspele 5 Bustadområde gbnr 24/2.....	8
Innspele nr 6: Bustadområde gbnr 23/1	9
Innspele nr 7: Naustområde gbnr 24/3	10
Innspele nr 8: Naustområde gbnr: 24/174 (eksisterande).....	11
Innspele nr 9: Utviding av planområde gbnr 24/1 og 24/65.....	12





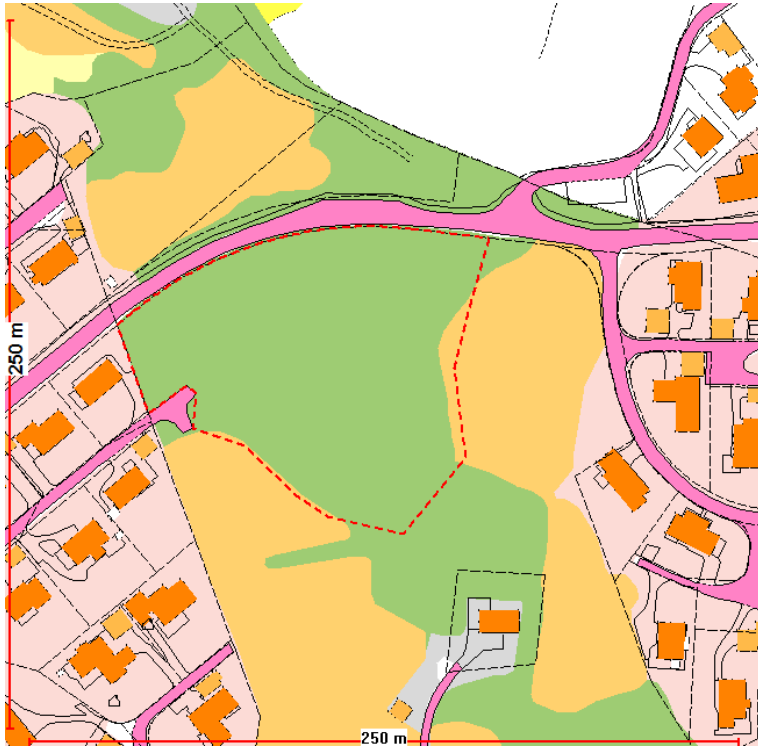
Innspel nr 1: Bustadområde, gbnr 24/5

Bustadtomter: 9,4 daa

Planstatus: Omsynssone landbruk.

AR5: Jorddekt, lauvskog, sær s høg bonitet

Naturbase: Ingen



Vurdering: Området ligg midt i landbruksområdet og er viktig for å behalde eit samanhengande grønt-/landbruksområde. *Vert ikkje tatt med vidare.*

Innspel nr 2: Bustadområde gbnr: 24/3

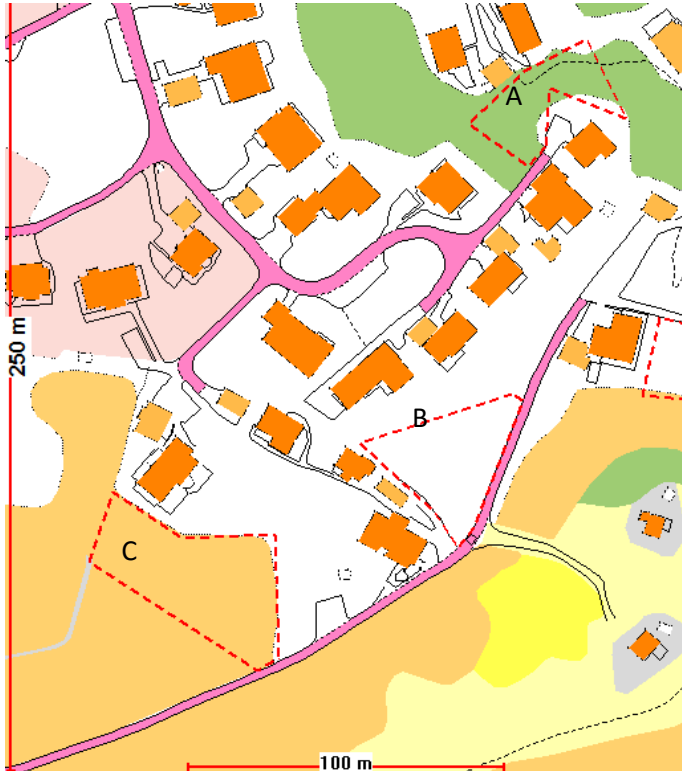
3 tomter (frå sør): 1,8 daa. 1,1 daa. 0,8 daa.

Planstatus: A: Delvis i område for spreidd fritidsbebyggelse (leik mv), dels funksjonell strandsone.

Delar er som bustadområde i regplan 017. B og C: Omsynssone landbruk.

AR5: A: lauvskog, særst høg bonitet. B: Bebygd. C: Fulldyrka.

Naturbase: Ingen



Vurdering: Tomt C ligg på fulldyrka mark, og bør ikkje godkjennast. Tomt A ligg dels på areal regulert for leik, samt er vanskeleg å bebygge ut frå form og terreng. *Tomt B vert tatt med vidare.*

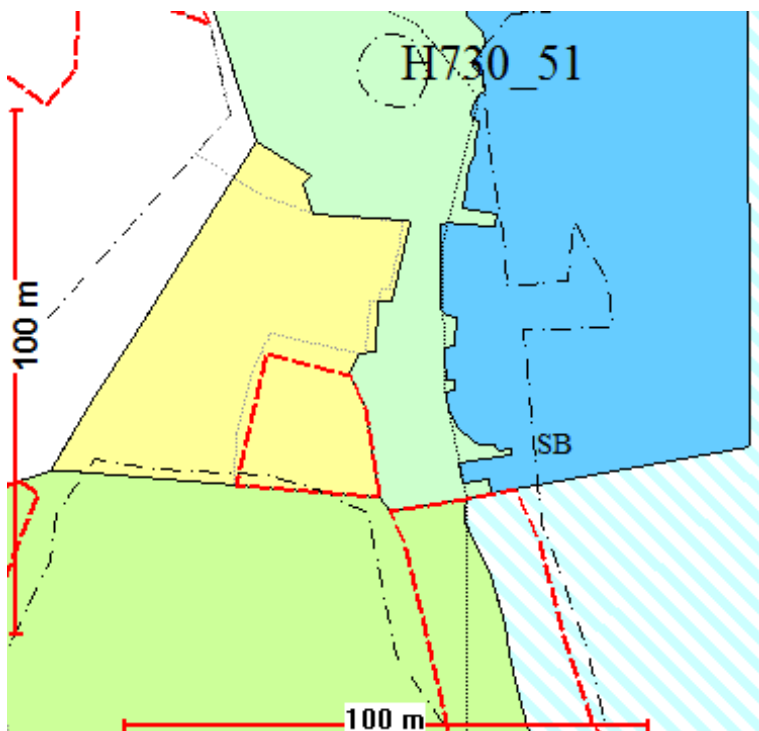
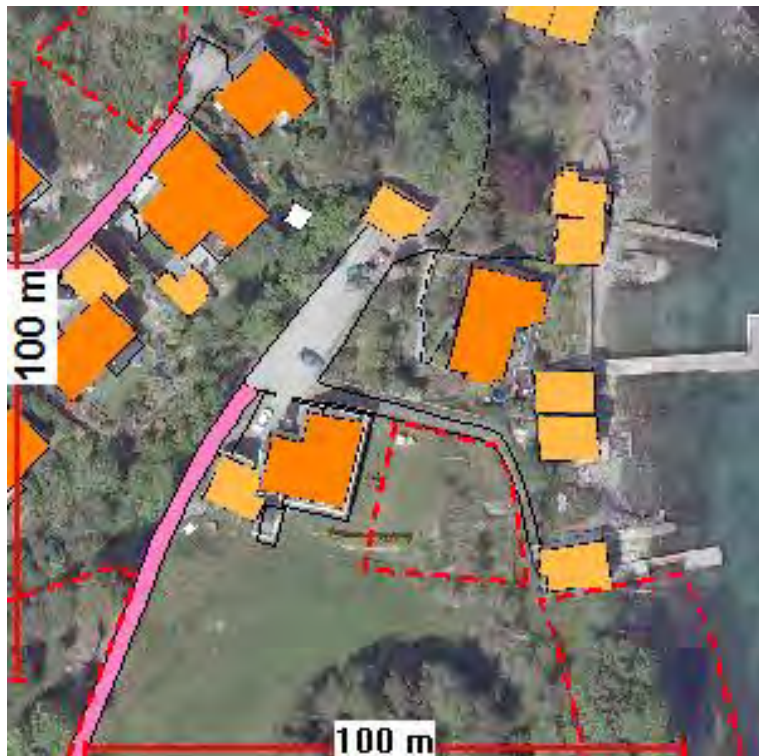
Innspel nr 3: Bustadområde gbnr 24/277

Bustadtomt: 0,5 daa.

Kommuneplan: Bustadområde, funksjonell strandsone.

AR5: Bebyggd

Naturbase: Ingen



Vurdering: Tomta ligg som bustad i kommuneplan, men i funksjonell strandsone. *Vert tatt med vidare.*

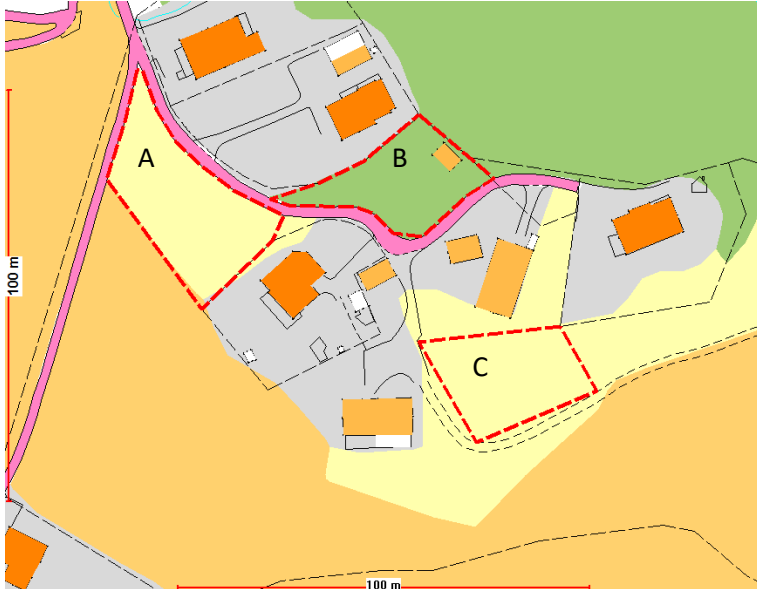
Innspel nr 4: Bustadområde gbnr 24/2

3 tomter, frå vest: 1 daa. 0,7 daa. 0,7 daa.

Kommuneplan: Alle: Omsynssone landbruk. C: Dels i funksjonell strandsone.

AR5: A og C: innmarksbeite. B: lauvskog

Naturbase: Ingen (nær rasteområde for fugl)



Vurdering: Ingen store direkte konflikter. Tomt C ligg nær driftsbygningane, men mulige konflikter med landbruk. *Innspel må sjåast i samanheng med innspel 5.*

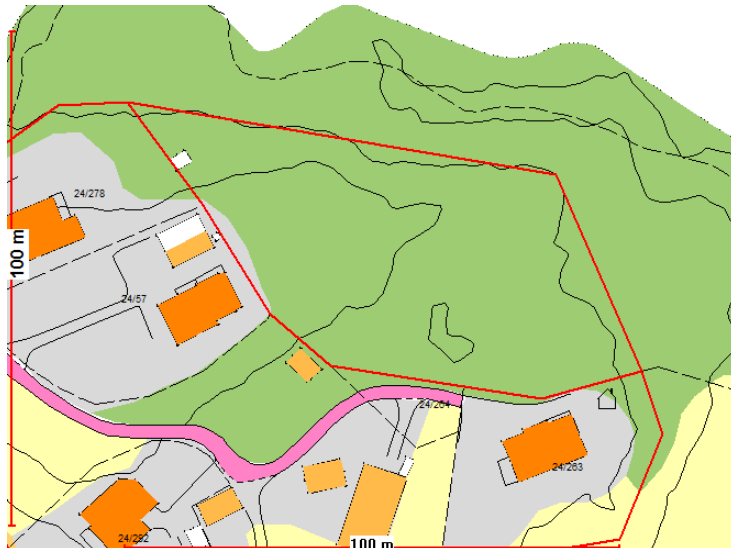
Innspel 5 Bustadområde gbnr 24/2

Ikkje definert antal tomter, 3,5 daa. Ynskjer bustadar sør for føreslått område som LNF-spreidd areal, dette omfattar areal for innspel 4.

Kommuneplan: LNF, omsynssone landbruk.

AR5: Lauvskog

Naturbase: Ingen (nær rasteområde for fugl)



Vurdering: Området er ok ut frå landbruks- og naturtilhøve. *Vert tatt med vidare.*

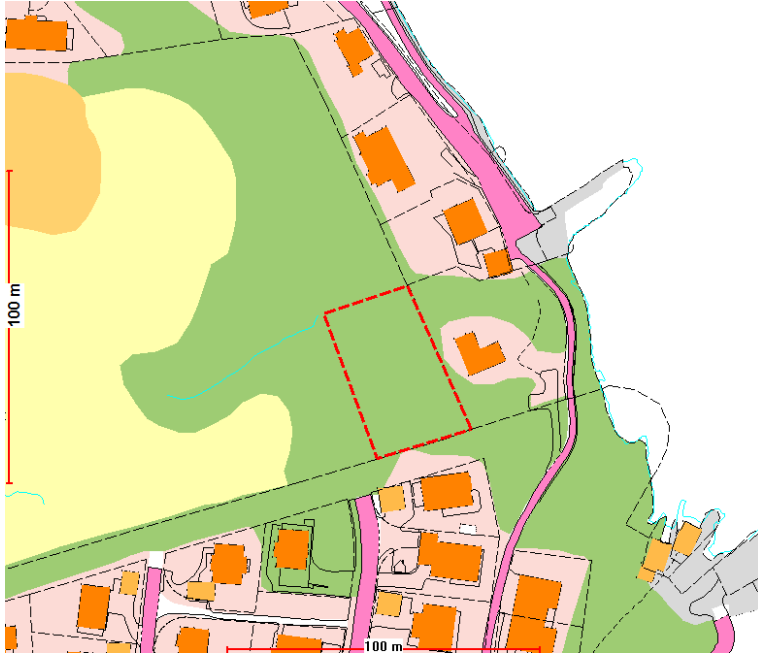
Innspel nr 6: Bustadområde gbnr 23/1

I bustadtomt 1,5 daa (plassering/storleik ikkje synt i innspel)

Kommuneplan: Hensynssone landbruk, funksjonell strandsone.

AR5: Lauvskog

Naturbase: Ingen



Vurdering: Godkjenning av bustadtomt er ikkje stor konflikt med andre verdiar, men utbygging vil vere i konflikt med grøntbelte. *Tomta vert tatt med vidare, men reduserast.*

Innspel nr 7: Naustområde gbnr 24/3

Tidl. naustomr. (A) ca. 1,8 daa. Nytt naustomr. (B) ca 2,5 daa.

AR5: A: Jorddekt, lauvskog, særs høg bonitet. B: Fulldyrka jord, innmarksbeite.

Kommuneplan: Funksjonell strandsone. Sørleg del i omsynssone landbruk.

Naturbase: Yngleområde – tjeld. Rasteområde – vade-, måke- og alkefugl. Nær naturtypeområde beitemark og blautbotnsområder.



Vurdering: Konflikt med artsområde, og kan indirekte påverke område med kulturminne på Hovaneset. *Områda vert ikkje tatt med vidare.*

Innspel nr 8: Naustområde gbnr: 24/174 (eksisterande)

Nausttomt – ynskjer at muligheit for naustbygging ikkje vert forringa av tursti.

Kommuneplan: Spreidd fritidsbebyggelse.

AR5: Bebygd

Naturbase: Ingen (nær fugle- og blautbotnområde)



Vurdering: Uproblematisk å vidareføre eksisterande naustområde i ny plan.

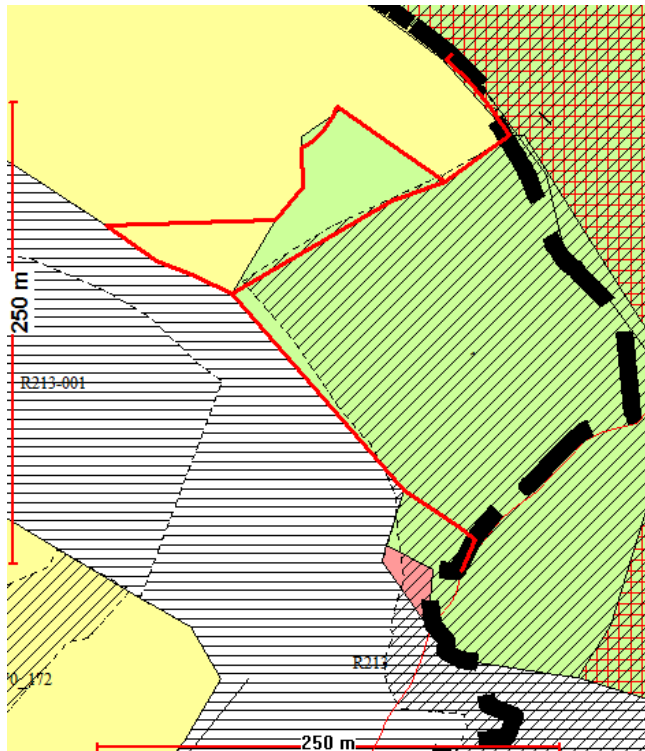
Innspel nr 9: Utviding av planområde gbnr 24/1 og 24/65

Utviding av plan, regulering til LNF område

Kommuneplan: LNF, omsynssone landbruk (24/1). LNF/ bustad (24/65)

AR5: Innmarksbeite/fylldyrka mark (24/1), skog (24/65)

Naturbase: Ingen

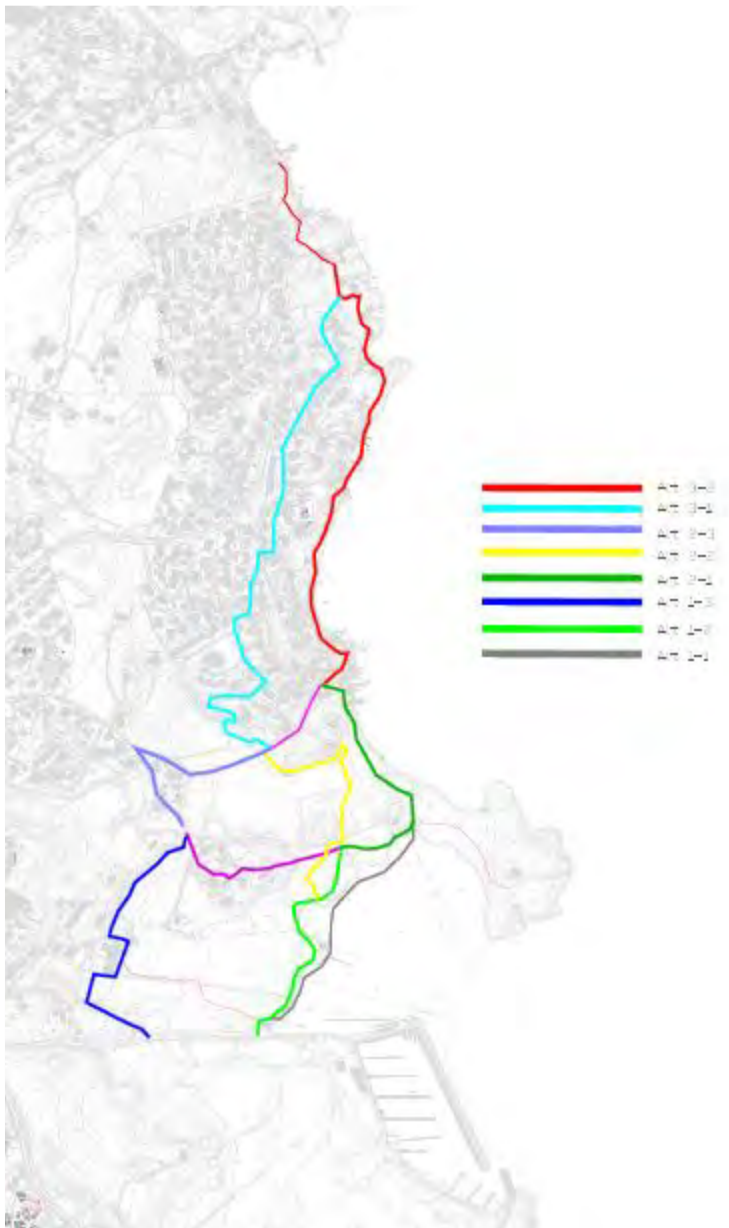


Vurdering: Plangrense bør følge avgrensing av LNF- område i kommuneplan.

1.1.1 Enkel KU kyststi - Konsekvensar av alternativ til turvegtrasear

Det er ytterst få som er negative til tilrettelegging for friluftsliv, men dei færreste vil at sine areal skal nyttast. Det er fleire kreative forslag til korleis ein kan føre fram tursti for å unngå ulike interessekonflikter.

Det skal etablerast ein gangtrase mellom Hystadmarkjo og Klingenbergkaien. Ny stitrase skal starte ved Rommetveit båthamn, frå Sjoarvegen.



Konsekvensar er vurdert for 4 kategoriar:

Friluftsliv: Nye turstiar i seg sjølv er positivt. Opplevinga for dei som skal nytte turstien er vurdert.

Landbruk: Påverknad på trakk i høve til arealkategori og konflikt mellom turgåande og beitedyr.

Miljø/naturmangfald: I kva grad vil auka ferdsle/trakk påverke kjende verdiar av vegetasjon, flora og fauna.

Naboar/ bebyggelse/ anna: I kva grad vil stien påverke den private sfæren ved eksisterande bebyggelse, utsikt o.l. samt andre konsekvensar knytt til framføring av veg.

Kvar kategori får score på ein skala frå +2 til -2. Samla konsekvens er gjevne score på same skala. Dei ulike kategoriane er vekta likt i forhold til kvarandre.

Del 1, Sjoarvegen - Haga

Alternativ 1, grå løype:

Tursti på pælar langs stranda.

Friluftsliv: Oppleving av fugleliv	+
Landbruk: Ingen	0
Miljø/naturmangfald: Forstyrning av raste/hekkefugl. Skade på dvergålegras	--
Naboar/ bebyggelse/ anna: Vêrutsett, dyrt å bygge/vedlikehalde	-
Totalt:	-2

Alternativ 2, grøn løype:

Langs stranda, langs kanten av den dyrka marka.

Friluftsliv: Naturleg forlenging av eks sti. Oppleving av jordbrukslandskap og fugleliv.	+
Landbruk: Noko tap av dyrka mark. Konflikt hund/beitedyr.	-
Miljø/naturmangfald: Kan forstyrre hekke-/rastefugl	--
Naboar/bebyggelse/anna: Kan gje auka erosjon av strandkant. Nær eks hytte.	-
Totalt:	-2

Alternativ 3, blå løype:

I overkant av den dyrka marka, mot bebyggelsen.

Friluftsliv: Oppleving av jordbrukslandskapet. Delvis på asfalt	+
Landbruk: Ingen	-
Miljø/naturmangfald: Ingen	0
Naboar/bebyggelse: Auka gangtrafikk på eks veg.	-
Totalt:	-

Del to, Haga/ Hovaneset – Kviteluren:

Alternativ 1, grøn løype.

Langs sjøen fram til naustområde ved Hagavikjo.

Friluftsliv: Oppleving av kulturlandskapet og raste/yngleområde for fugl	++
Landbruk: Trakk over innmarksbeite. Mulig konflikter med hund/beitedyr.	-
Miljø/naturmangfald: Trakk i artsrik beitemark. Forstyrning av fugl.	-
Naboar/bebyggelse: Ingen bebyggelse	0
<u>Totalt:</u>	<u>0</u>

Alternativ 2, gul løyve.

Over dyrka mark til Haga.

Friluftsliv: Oppleving av kulturlandskap.	+
Landbruk: Trakk over dyrka mark. Konflikt med hund/beitedyr.	--
Miljø/naturmangfald: Lite/ingen.	0
Naboar/bebyggelse: Sti forbi eksisterande hytte	-
<u>Totalt:</u>	<u>-2</u>

Alternativ 3, blå løype.

Haga – Kviteluren.

Friluftsliv: Langs asfaltveg	0
Landbruk: Ingen	0
Miljø/naturmangfald: Ingen	0
Naboar/bebyggelse: Auka gangtrafikk på eks veg.	-
<u>Totalt:</u>	<u>0/-</u>

Del 3, Kviteluren – Klingenbergkaaien:

Alternativ 1, lys blå løype.

Langs eksisterande veg.

Friluftsliv: Langs asfaltveg	0
Landbruk: Ingen	0
Miljø/naturmangfald: Ingen	0
Naboar/bebyggelse: Auka gangtrafikk på eks veg.	-
Totalt:	0/-

Alternativ 2, raud løyve:

Langs strandlinja.

Friluftsliv: Oppleving av kyst, betra tilgang til strandsona	++
Landbruk: Ingen	0
Miljø/naturmangfald: Ingen/lite	0
Naboar/bebyggelse: Auka trafikk mellom bustad- og naustområde.	-
Totalt:	+

For å binde saman alternativa som har minst negativ konsekvens må stien gå ned frå Haga, gjennom bebygd område og delvis over landbruksjord ned mot Hovaneset. Dette stykket er synt som lilla på kartet. Konsekvensane for denne er vurdert saman med blå sti for del 1 av ruta.

Valt trase:

Stien går i overkant av 300 meter frå strandlinja det fyrste stykket, og ein vil her ikkje få den store opplevinga av "kyststi". Det vert likevel tilrådd dette alternativet, for å unngå å legge stien over dyrka mark og samtidig unngå fare for å påverke fugleliv og førekomst av dvergålegras. Fuglelivet i Sævarhagsvikjo er frå før sterkt påverka av trafikk i båthamna, og ytterlegare påverknad frå motsatt side kan få store konsekvensar.

Når stien kjem til bebyggelsen på Haga går den ned langs/ved bebyggelse og over eit lite stykke dyrka mark ned til Sævarhagsvikjo. Eksakt plassering av sti her må leggast slik at ein minimerer konsekvensane for bebyggelse og dyrka mark. Stien går vidare delvis på dyrka mark fram til naustområde ved Hagavika. Første stykket vil ein få opplevinga av fuglelivet i Sævarhagsvikjo, samtidig kjem ein noko i kontakt med den artsrike kulturmarka på Hovaneset. Det kan vere aktuelt å lage sti ut på Hovaneset, slik at gåande kan oppleve beitemarka og kulturminnene der ute. Sti ut på Hovaneset er ikkje del av denne vurderinga.

Frå Hagavika går stien sørover langs strandkanten og delvis mellom bustadhus og naust fram til Klingenbergkaien. Den totale lengda på stien vil vere i underkant av 3 km.

Det vil også vere mogeleg å gå "rundt Haga" ved å følgje stien ned frå Haga til Hagavikjo, og deretter følgje køyrevegen opp att til busetnaden på Haga.

Kart over stitrase som vart lagt inn i planen er synt i vedlegg.

Planomtale

Områderegulering for gnr/bnr 23/1 m.fl.
Sævarhagen – Haga – Nedre Økland



1. Forord

Planen vert fremja av Stord kommune.

Kunngjering av planprogram og planoppstart vart varsla 04.11.2013. Planprogrammet vart vedteke 20.01.2014.

Planarbeidet er utført av masterstudent Ingunn Varanes i samarbeid med Stord kommune, avdeling for Regulering, byggesak og oppmåling.

Stord kommune 12.06.2014

2. Innhald

1. Forord	1
2. Innhald.....	2
3. Bakgrunn	4
4. Planstatus.....	5
4.1. Kommuneplan.....	5
4.2. Reguleringsplanar	5
5. Omtale av planområdet.....	6
5.1. Geografisk plassering	6
5.2. Eksisterande bygningar og infrastruktur	6
5.3. Terreng og landskap.....	6
5.4. Naturmangfald.....	7
5.5. Landskap	11
5.6. Friluftsliv	11
5.7. Kulturminne.....	12
5.8. Landbruk.....	14
5.9. Ureining/miljøpåverknad	15
6. Eigedomstilhøve	16
7. Planprosess	17
7.1. Innkomne merknadar	17
8. Omtale av planen.....	20
8.1. Arealføremål.....	20
8.2. Endring av tidlegare regulerte bustadområde	21
8.3. Detaljregulering	22
8.4. Utbyggingsområde	22
8.5. Naturmangfald.....	22
8.6. Landbruk.....	23
8.7. Grøntstruktur og friluftsliv.....	23
8.8. Kulturminne og kulturmiljø	24
8.9. Vegar, trafikksituasjon og parkering	24
8.10. Naust.....	24
8.11. Vatn og Avlaup	24
8.12. Turveg.....	24

9.	Konsekvensar av tiltaket	27
9.1.	Busetnad.....	27
9.2.	Born og unge sine interesser	27
9.3.	Veg og trafikktryggleik	28
9.4.	Landskap, arkitektur og estetikk.....	28
9.5.	Strandsone	29
9.6.	Naturmiljø.....	30
9.7.	Landbruk.....	31
9.8.	Friluftsliv og grøntstruktur	31
9.9.	Kulturminne og kulturmiljø	32
9.10.	Støy/ureining.....	32
9.11.	Vatn, avlaup og overvasshandtering.....	33
9.12.	Renovasjon.....	33
9.13.	Universell utforming.....	33
9.14.	Samfunnstryggleik og beredskap.....	33
9.15.	Oppsummering KU.....	35
10.	ROS	36
	ROS – Evaluering	39
11.	Vedlegg.....	42

3. Bakgrunn

Kommuneplanen slår fast at det skal utarbeidast områderegulering for områda Sævarhagen – Haga – Nedre Økland der føremålet er å få regulert tursti/ kyststi mellom Sævarhagen og Kviteluren og å få sikra viktige landbruksområde gjennom regulering.

Målsetjinga med planarbeidet er å følgja opp kommuneplanen sitt krav om reguleringsplan som skal sikre viktige landbruksområde og regulere turveg gjennom området langs strandsona. Turvegen er ein del av arbeidet med å knyte bustadområde i Stord saman med turvegnettet.

Området består i stor del av landbruksområde og strandsoner med natur- og friluftskvalitetar og etablerte bustadområder. Planarbeidet skal gjere greie for muligheit for fortetting samtidig som ein tek vare på landbruks- og landskapsverdiane.

Planen er utarbeidd av masterstudent Ingunn Varanes i samarbeid med, og på vegne av, Stord kommune.

4. Planstatus

4.1. Kommuneplan

Planen omfattar to uregulerte delområde som i kommuneplanen er avsett til område som skal regulerast. Innafor planen sin ytterramme er det fleire regulerte bustadområder som skal inngå i områdereguleringa. Storparten av planområdet er landbruk- natur- og friluftsområde (LNF) og ligg innafor omsynssone landbruk. Dei to områda som er bandlagd for regulering er delt av reguleringsplan R-213-000 «Helsesportsenter-Sævarhagen-Stord».

Delar av planområdet ligg innafor funksjonell strandsone. Eit område på Hovaneset har omsynssone naturmiljø, og to mindre område er bandlagd etter lov om kulturminne.

4.2. Reguleringsplanar

Følgjande reguleringsplanar vert oppheva av områdereguleringa:

- R-031-000, Øklandsmarka 2
- R-029-000, Øklandsmarka nord for Strongalio
- R-023-000, Strongalio
- R-007-000, Hagasjø 1
- R-017-000, Hagasjø 2
- R-210-000, Sjonarvegen
- R-025-000, Økland

Følgjande reguleringsplan vert delvis oppheva av områdereguleringa:

- R-213-001, Helsesportsenter - Sævarhagen

Områdereguleringa må ta omsyn til og tilpassast kringliggande reguleringsplanar:

- 201105, Rommetveit
- R-258-000, Nedre Økland
- R-240-000, Hagatre
- R-227-000, Prestegardskogen golfbane
- R-207-000, Økland
- R-037-000, Sævarhagsvikjo båthamn
- R-026-101, Aslaksvikjo – Sævarhagsvikjo del 1

5. Omtale av planområdet

5.1. Geografisk plassering

Planområdet startar nord for Rommetveit båthamn, og strekk seg nord til bustadområda på Rommetveit. Planen strekk seg ut i sjø i aust, og vert avgrensa av bustadområde på vestsida av jordbruksarealet mot Fv. 61 i vest. Planen sin utstrekning er på 1546 daa, der 922 daa utgjer landareal og 624 daa utgjer sjøareal.

5.2. Eksisterande bygningar og infrastruktur

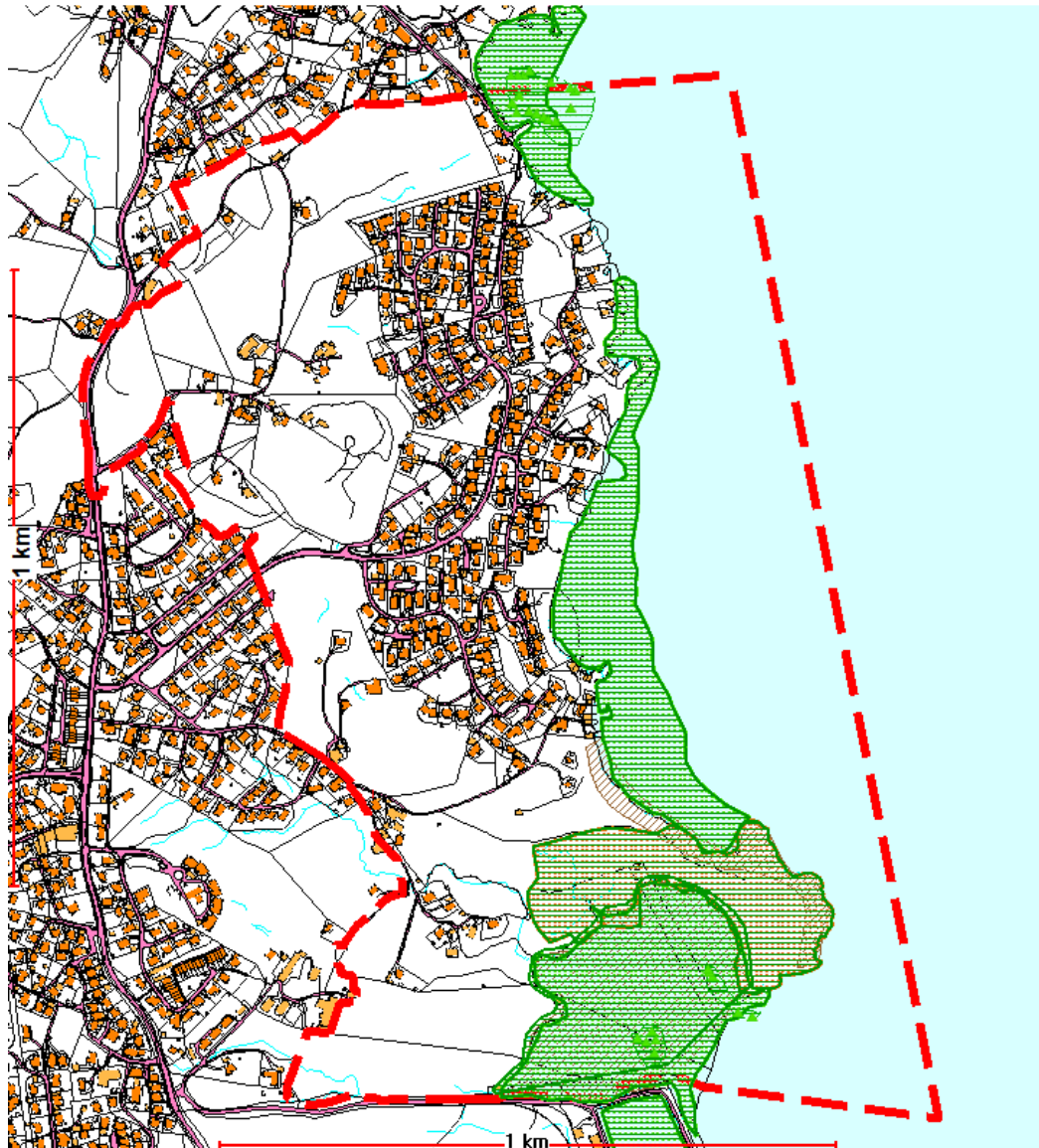
Store delar av planområdet er landbruksareal med lite eksisterande infrastruktur. Her er nokre landbrukseigedommar med tilhøyrande driftsbygningar, samt enkelte bustadar inntil regulerte bustadområde og nokre frådelt tomter i jordbrukslandskapet. Øklandsfeltet ligg inne i planområdet, her er områda for det meste ferdig utbygd med opparbeida infrastruktur.

5.3. Terreng og landskap

Planområdet strekk seg i høgd frå havnivå i aust til 59 moh. Området består av småkupert kulturlandskap med enkelte skogkledde høgdedrag. Terrengen er hovudsakleg sør- og austvendt. Langs strandsona er det hovudsaklig landbruksareal sør i planen, og lenger nord er det grøntområde mellom dei eksisterande bustadområda og strandsona.

5.4. Naturmangfald

Innafor planområdet ligg det eit artsområde og fleire naturtypeområder. Viser til vedlegg 1 for meir detaljert informasjon.



Figur 1 Artsområde (brun skravur) og naturtypeområde (grøn skravur).

Naturtypeområdet på Hovaneset har lokalitetsverdi A (særs viktig). Her er registrert fleire raudlisteartar, m.a. fire med status som sterkt truga og fire sårbare (naturbase.no) og området har ein kombinasjon av fleire naturtypar. Lokaliteten består av beitemarksområde på Hovaneset med tilgrensande strandsone og kringliggande skog.

Fjord og havavsetjingane i planområdet gjer at områda er noko sermerkt i høve til lausmassar, sett i samanheng med at det meste av kystsona i Sunnhordland består av bart fjell. Landskapsøkologisk er Sævarhagsvikjo og områda nordover interessante i regional samanheng, grunna strandfjører som står i kontrast til dei bratte og steinete strendene ein vanlegvis finn elles i regionen. Geologisk sett er området lite spesielt, og har bergartar som er vanlege i regionen. Berggrunnsforholda gjer at området er særs botanisk rikt. På dei rike

strandberga veks artar som pusleblom, strandarve, raudsildre og gulsildre. I beitemarka veks kalkkrevjande gras og urter, saman med eit mangfald av beitemarkssopp. Strandområda i og rundt planområdet er blautbotnområder med førekomst av ålegras. I blautbotnområda i Sævarhagsvikjo har den sjeldne planta dvergålegras(EN) tidlegare vore registrert, men førekomsten har ikkje vore stadfesta sidan 2009. Ifølgje handlingsplan for dvergålegras er det truleg beiting frå knoppsvaner som er årsaka til at planta er forsvunnen.



Artsområdet er registrert med verdi C (lokalt viktig). Arealet er yngleområde for tjeld, og rasteområde for vade-, måke- og alkefugl. Heilt sia 1963 har det vore gjort ringmerking og registrering av fuglar i området. Sett saman med Hystadmarkjo er dette det området på Stordøya der det er registrert flest ulike fuglearter med heile 134 artar. Blant anna har sjeldne fuglar som tundragås, vaktel (NT), grønlandsmåke, dvergmåke, splitterne og kjernebiter vore observert. Utbygging av Rommetveit båthamn (1989) har hatt negativ effekt på mangfaldet av fugl i området, men kombinasjonen av ulike biotopar bidrar til at området fortsatt har eit slikt rikt fugleliv. (Tor Helge Heggland).

Området er generelt rikt på biologisk mangfald, og store delar av kulturlandskapet er halde i god hevd og har potensiale for stort biologisk mangfald.

Innanfor planområdet er det registrert ulike raudlisteartar i artsdatabanken sine kart. Dette er artar som er vurdert å ha ein risiko for å døy ut frå Noreg. Desse artane kjenneteiknast ved at dei minkar kraftig i antall eller er sjeldne.



Figur 2 Registrerte raudlisteartar - utsnitt frå artsdatabanken

Tabell 1: Artar registrert i raudelista. RE=regionalt trua, CR=kritisk trua, EN=sterkt trua, VU=sårbar, NT=nært trua

Art	Status
Hauksongar	CR
Dvergålegras	EN
Sumpjordtunge	EN
Pusleblom	EN
Rødnende lutvokssopp	VU
Sauevokssopp	VU
Brun engvokssopp	VU
Grå grynusserong	VU
Flammevokssopp	VU
Stanknarrevokssopp	VU

Lillagrå rødspore	VU
Melrød spore	VU
Vrangjordtunge	VU
Vranglodnetunge	VU
Sauevokssopp	VU
Rød honningvokssopp	VU
Eikerøykriske	VU
Rødskivevokssopp	NT
Ask	NT
Russelærvokssopp	NT
Gulbrun narrevokssopp	NT
Tyvjo	NT
Ravnerødspore	NT
Gyllen vokssopp	NT
Lutvokssopp	NT
Gulfotvokssopp	NT
Trolljordtunge	NT
Svartduggvokssopp	NT

Det er registrert enkelte svartelista artar innafor og nær inntil planområdet i artsdatabanken sine kart. Svartelista artar er artar som er framande i Norge. Framande artar er artar som er spreidd ved hjelp av menneskeleg aktivitet til områder der dei ikkje høyrer naturleg heime. Nokon av dei er ein trussel mot naturmangfaldet i Noreg.



Figur 3 Registrerte svartelista artar - Utsnitt frå artsdatabanken

Tabell 2: Artar registrert i den norske svartelista. SE=Særs høg risiko, HI=Høg risiko, PH=Potensiell høg risiko, LO=låg risiko, NK=ingen kjend risiko

Art	Status
Kanadagås	SE
Mink	SE
Sprikemispel	SE
Japansk drivtang	SE
Platanlønn	SE
Krokbærere	HI
Klistersvineblom	HI
Kystmispel	PH
Ormerot	PH
Engsyre	LO
Engsyre	LO
Ryllik	LO
Engmarikåpe	LO
Vassarve	NK
Steinsennep	NK

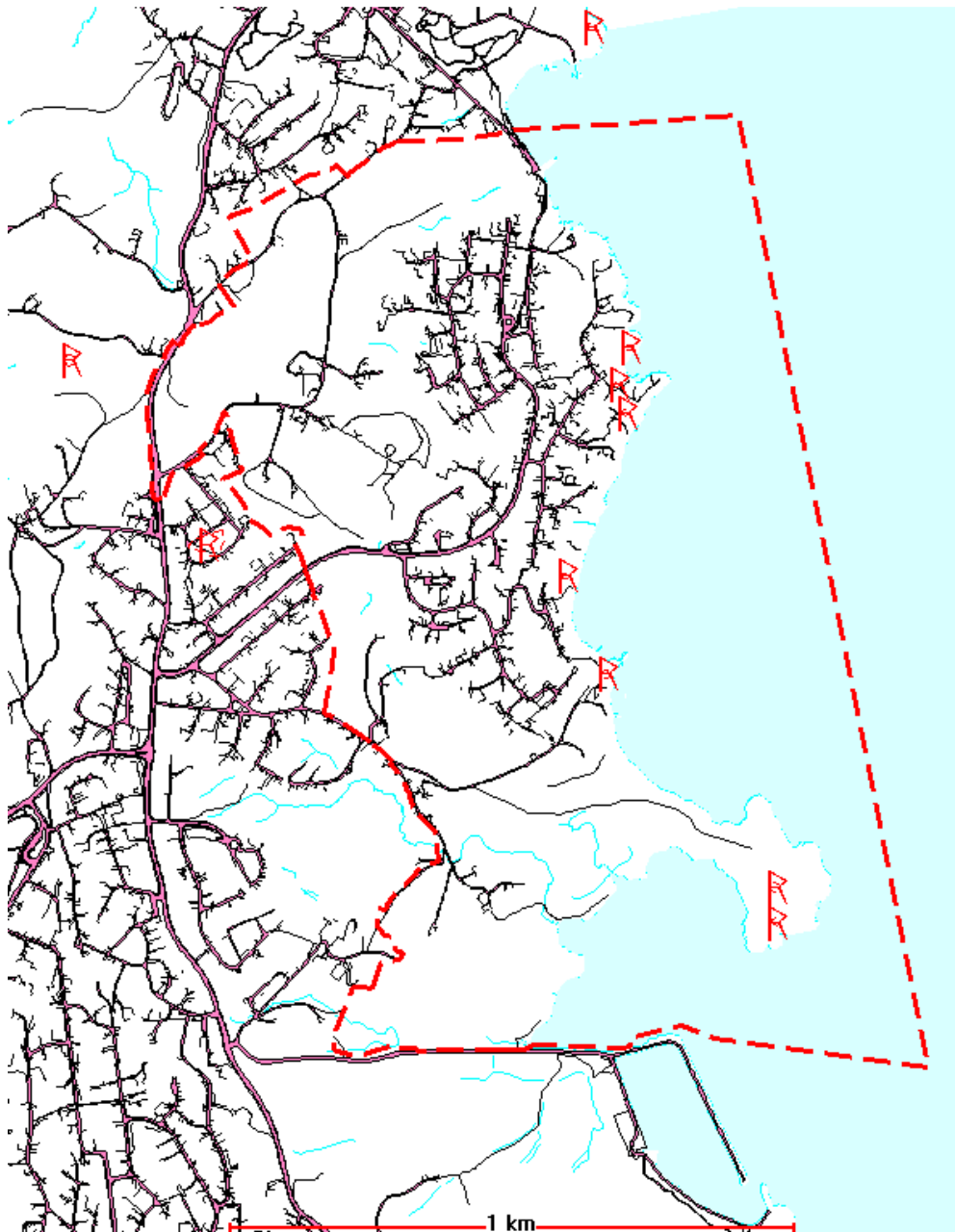
5.5. Landskap

Frå konsekvensutgreiing i samband med vurdering av nytt ferjeleie i Sævarhagsvikjo: *«Kontakten til fjorden og vekslinga mellom det frodige jordbrukslandskapet og dei nakne fjellknausane på Hovaneset gjev variasjon og spenning i landskapsbiletet, og bidreg saman med utsikta, til eit opplevingsrikt landskap som er representativt for denne regionen. Området har stort mangfald med ulike element som beitemark, skogsområde, fjellknausar og strandline. Sjølve Sævarhagsvikjo har ei markert form, som gjev ei sterk romkjensle. Heilskapsinntrykket av landskapsrommet blir trekt ned av eksisterande båthamn med dei inngrepa som allereie er utført der. Båthamna er sterkt eksponert i heile landskapsrommet. Her er det moloar med lite forseggjorte fyllingar mot sjøen og med dårleg form og plassering i vikja. Området ved båthamna verkar elles noko rotete og utflytande.»*

5.6. Friluftsliv

Friluftinteressene i området ved Sævarhagsvikjo og Hovaneset må sjåast i samanheng med den populære turvegen gjennom Hystadmarkjo. Det samla området vert vurdert til å ha stor verdi for friluftslivet. Lenger nord i området er areala mellom strandsona og bustadfelta for det meste regulert til friområde. Desse vert nytta til leik og rekreasjon for bebuarane i området. Det er og badeplassar langs strandsona.

5.7. Kulturminne



Figur 2 Arkeologiske kulturminne innafor planområdet

Områda rundt Hystad/Haga er av dei rikaste på kulturminne på Stord. På Hovaneset er det registrert to kulturminner som er automatisk freda etter kulturminnelova. Eit av dei er ein gravhaug frå jernalderen, det andre er ei gravrøys frå bronse- jernalder. Lenger nord er det funne tre gravminne frå bronsealder – jernalder og eit frå jernalder. I tillegg er det eit automatisk freda båtstønlegg frå middelalderen.

Det er fleire kulturminne i områda rundt, og potensiale for at det finnes fleire innafor planområdet. I samband med utgreiing av mogelegheit for ferjeleie i Sævarhagsvikjo varsla Bergen sjøfartsmuseum krav om registreringar i strandsona og i sjøen.

Gardane Sævarhagen, Haga og Nedre Økland (gnr 24, 25 og 26) er omtala i kommunen sin kulturminneplan. Delar av Haga og Sævarhagen er inkludert i planen som

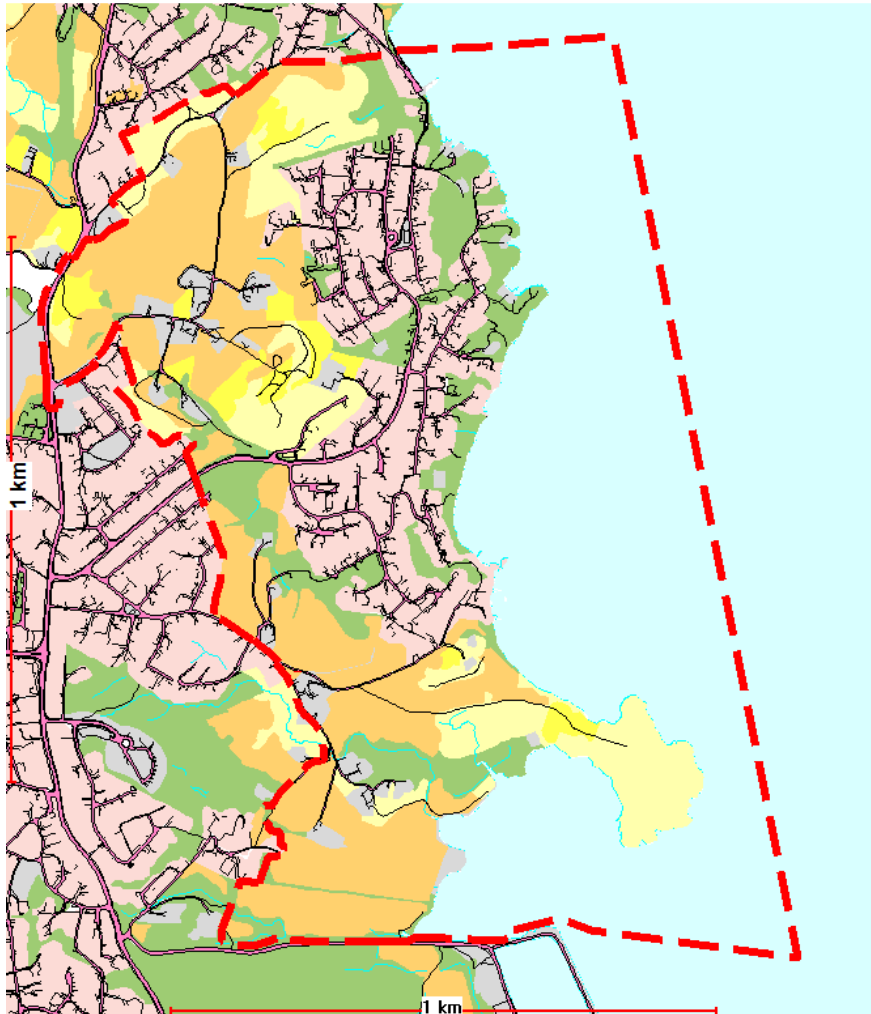
kulturlandskapsområde. I kulturminneplanen står m.a.: " (...) Likevel er området Haga, Tyse, Nedre Økland eitt av dei få område i kommunen der kulturlandskapet knytt til gardsdrifta enno er godt bevart. Å sikra dette kulturlandskapet for ettertida er viktig, endå om områda i dag ligg inneklemt av bustadfelt på alle kantar. Grøntområdet Haga – Nedre Økland bør sikrast som ein grøntkorridor i dette landskapet. Kulturlandskapet bør takast vare på slik det er i dag."

Den tidlegare dampskipskaien og tre bustadhus som tidlegare har hatt ulike servicefunksjonar i tilknytning til handelstaden Seminarier lengst nord i planområdet er ein del av bygningsmiljøet frå kring 1915 og med i bygningsvernplanen. Den gamle dampskipsbygningen som stod på kaien vart teken i ein storm for fleire år sidan og er ikkje bygd opp att.

5.8. Landbruk

Store delar av planområdet er i arealressurskartet synt som fulldyrka mark. I tillegg er det mindre områder som er overflatedyrka og ein del er innmarksbeite og skog.

I overkant av 450 daa dyrka mark innafor planområdet er i drift av 8 ulike landbruksføretak. Dette omfattar både drift av eigen jord og bortleige. Landbruksdrifta omfattar husdyrhald med sau, storfe, hest eller kombinasjonar av desse.



Figur 3 Arealressurskart. Store delar av planområdet er synt som fulldyrka mark.

Teiknforklaring:

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Open fastmark
- Vatn
- Bebyggd areal

5.9. Ureining/miljøpåverknad

Det er ikkje registrert ureina grunn i eller nær planområdet.

Det er etablert offentleg avlaupsanlegg i området. Det er god sjøresipient utanfor området, men målingar syner dårleg tilstand i høve til botnkvalitet utanfor Øklandslio og Sævarhagen (kommunedelplan for avløp 2004-2015).

Stord kommune har fått krav om reinsing av alt avlaupsvatn frå tettbygde område på strekninga frå Rommetveit til Sagvåg, frå utgangen av 2015. I følgje utkast til planprogram for kommunedelplan for vatn og avlaup er det utslepp av ureinsa avlaupsvatn frå mellom 500 og 2499 PE (personequivivalentar) i sjøområda utanfor Haga og utanfor Rommetveit.

Denne planen tek ikkje stilling eller omsyn til pågåande planar om nytt reinseanlegg. Planen skal berre sikre tilstrekkelege løysingar for dei tiltaka som vert opna for i denne planen.

6. Eigedomstilhøve

Områdereguleringa omfattar følgjande landbrukseigedomar heilt eller delvis:

Matrikkelnr.	Tinglyst eigar:
25/2 (delvis rørt)	Ragnhild K Rommetveit
25/1 (delvis rørt)	Stord kommune
25/10, 24/2	Harald Haga
24/1	Gunnhild Haga
24/3	Bodil Haga Helland
24/5	Johannes Haga
23/3	Svein Økland
24/235, 24/114, 23/26, 23/41, 23/87	Ena Ulversøy og Vidar Johnsen
23/4	Sissel Kristine Gravdal
23/16, 23/1, 23/15	Hege Økland
22/2	Roar Lunde
23/5	Per Lundemannsverk

Eigedomar langs turveg-traseen som vert rørte:

Matrikkelnr.	Tinglyst eigar:
25/2	Ragnhild K Rommetveit
25/1	Stord kommune
25/10, 24/2	Harald Haga
24/3	Bodil Haga Helland
24/177	Stord kommune
23/99	Svein Økland + festarar til bustadtomter i Strongalio
23/79	Inger Lise A og Even Lindseth
23/85	Stord kommune
23/84	Stord kommune
23/240	Ragnhild K Rommetveit
21/103	Stord kommune

7. Planprosess

Kunngjering planprogram og oppstart	Merknadsfrist: 6 veker	November 2013
Ope informasjonsmøte		Desember 2013
Handsaming av planprogram med merknadar i forvaltningsstyret		Januar 2014
Fyrste utkast til reguleringsplan med konsekvensutgreiing		Vår 2014
Utlegging av plan til offentleg ettersyn	Høyring: 6 veker	Juni 2014
Ope informasjonsmøte		
Slutthandsaming av plan i forvaltningsstyret og kommunestyret		

Arbeidet med planen har vore organisert med ei arbeidsgruppe med representantar frå planavdelinga, samt ei prosjektgruppe med representantar frå aktuelle avdelingar i kommunen. Det er jamleg halde møter i begge gruppene, der innspel og ulike problemstillingar i planarbeidet har vore presentert og drøfta.

I samband med kunngjering av planprogram og oppstart vart det avhalde ope informasjonsmøte, det same vil verte gjort i løpet av høyringsperiode for offentleg ettersyn av planen. Før planen vart fremja for fyrste gongs handsaming vart det halde informasjonsmøter med eigarar av landbrukseigedommar, og den enkelte vart gjeve anledning til å kome med kommentarar og innspel både i møte og ved å ta kontakt med planavdelinga.

7.1. Innkomne merknadar

1. Fylkesmannen i Hordaland	Legg til grunn at planen ivaretek naturtypar og artsførekomstar innafør planområdet. Minner om akseptkriterium for ROS og at konsekvensar både innan og utanfor planområdet skal vurderast.	Naturtype- og artsområde er synt som omsynssoner
2. Hordaland Fylkeskommune	Syner til arealpolitiske rettingslinjer for strandsone og at ny rettleiar er under utarbeiding. Oppmodar til universell utforming av tursti. Kulturminner må sikrast og omtalast, kjem tilbake med kostnadsoverslag for registrering. Minner om at sefrak- bygningar skal takast omsyn til, og at det kan	Universell utforming for sti der det let seg gjere. Kulturminner vert sikra med omsynssoner og verneføremål. Sefrak bygg vert ivaretatt.

	verte krav om undersøking for marine kulturminne.	
3. SKL	Ynskjer samarbeid i planprosessen og minner om at utbygging kan medføre utviding av straumnett og anleggsbidrag for utbyggar.	Bustadfortetting er minimal, og krev ikkje utbygging av straumnett.
4. SVA	Har behov for å plassere pumpestasjonar for eksisterande utslepp innafor planområdet. Ved fortetting kan det vere behov for kapasitetsauke. Tilkomst til eksisterande utsleppspunkt må ikkje forringast. Bed om at det vert sett av areal for framtidig plassering av reinseanlegg.	Det vert ikkje satt av plass for pumpestasjon i planen. Bustadfortettinga er minimal og krev ikkje kapasitetsauke.
5. Øklandsmarkjo Vel	Ynskjer ikkje fortetting og meiner fortetting vil gå ut over muligheit for friluftsliv i området.	Planen opnar ikkje for fortetting av Øklandsmarkjo ut over det som er opna for i kommuneplanen.
6. Bjørnar Larsen	Syner til tidlegare avslått delingssak på 24/277 og bed om at denne vert vurdert i planen. Bed også om at tursti ikkje forringar muligheit for bygging på eksisterande nausttomt.	<i>Tatt med i planen</i>
7. Elin Liseth og Jostein Økland	Syner til uttale til kommuneplanen. Ynskjer frådelt tomt i utkanten av eigedommen	Forslaget er ikkje teke med i planen då det bryt med eksisterande avgrensing mot jordbruksarealet.
8. Harald Haga	Syner til ulempe for sau på beite om ein legg tursti over beiteområdet, og fortel om tilfelle av lause hundar som jagar sau. Har områder eigna for bustad.	Ein har forsøkt å minimere konflikt mellom beitedyr og hund, men må legge til grunn at hundeeigarar følgjer hundelova. For bustadområde sjå kommentar til merknad nr 13.
9. Jarle og Bodil Haga Helland	Ynskjer regulert inn att tidlegare naustområde samt utvida naustområde sørover. Har skissert tre aktuelle tomter dei ynskjer få regulert.	<i>Det er føreslått å regulera inn 5 naust der det tidlegare kommuneplan låg inne naustområde. To av tomteforslaga er teke med i planen.</i>
10. Johannes Haga	Har 10-15 mål som han vil utvikle for bustadføre mål.	Vert ikkje tatt med i planen pga. utbygging vil splitte grønt/ landbruksområde, noko ein ikkje ynskjer.

11. Sigrid Haga	Ynskjer ikkje trakk over jordene. Viser til at ein må ta omsyn til dvergålegraset, og føreslått strandpromenade og at denne vert køyrbar. Ynskjer ikkje fortetting, men er villig til å stille område til disposisjon.	Strandpromenade er vurdert med for stor negativ konsekvens. Det er tatt omsyn til dvergålegras (men dette er truleg allereie forsvunne).
12. Statens vegvesen	Planen må ivareta alle trafikkantgrupper. Anlegg for mjuke trafikkantar skal vere universelt utforma. Ved ev. fortetting må eksisterande tilkomst vurderast. Byggegrenser mot veg må vere tema i planen.	Planen omfattar ikkje utbygging av nye vegar. Byggegrenser er vist i plankart.
13. Sigrid og Harald Haga	Ynskjer å få regulert inn 2-3 parsellar på deira eigedom. Desse er synt på kart.	2 av dei føreslåtte tomtene er teke med i planen.
14. Kjell Harald Vikanes og Gunnhild Haga Vikanes	Ynskjer at heile eigedom 24/1 vert innlemma i planområdet, samt eit område nord for denne eigedommen. Husklynga på Haga bør synast som LNF-spreidd. Har eit område nord for husklynga dei ynskjer lagt som nytt bustadareal med føremål LNF- spreidd.	Plangrense følgjer avgrensing for LNF i kommuneplanen. Eksisterande og føreslått nye tomter vert synt som område for spreidd bustadbygging. For området nord for husklynga er det stilt krav om detaljregulering.

8. Omtale av planen

8.1. Arealføremål

Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg pbl § 12-5.1

- Bustader – frittliggjande småhus (1111)
- Bustader- konsentrert småhus (1112)
- Garasjeanlegg for bustad (1119)
- Offentleg eller privat tenesteyting (1160)
- Vass og avløpsanlegg (1540)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Uthus/naust/badeplass (1589)
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
- Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- Kai (2041)
- Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur pbl.§ 12-5.3

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift pbl.§ 12-5.5

- LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsbasert på ressursgrunnlaget på garden (5100)
- Landbruksformål (5110)
- Spreidde bustadar (5210)
- Spreidd fritidsbusetnad (5220)
- Jordvern (5400)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørande strandsone pbl.§ 12-5.6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone (6720)

Omsynssoner i reguleringsplan § 12-6

- Frisiktsoner (140)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Bandlegging etter lov om kulturminner (730)

Bestemmelseområde pbl. § 12-7

- Anlegg- og riggområde

8.2. Endring av tidlegare regulerte bustadområde

Dei fleste eksisterande reguleringsplanane innanfor området vert oppheva ved denne områdereguleringa, dette for å få oppdaterte reguleringsplanane i høve ny plan- og bygningslov. Prinsippa i dei eldre planane vert likevel vidareførte i områdeplanen, og det er ikkje tanken å gjera store endringar innanfor desse planane. Området som er rørt er for det meste ferdig utbygd.

Generelle endringar som er gjort i planane:

- Vegføring, vegbreidde og eigarform på vegar er vidareført med mindre justeringar i høve faktisk opparbeida situasjon.
- Det er lagt inn byggegrensar for dei eigedomane som grensar til sjø, og strandsone. Byggegrensene er henta frå kommuneplanen.
- Det er lagt inn endringar i føremål der dette har grunnlag i eit tidlegare endringsvedtak/byggesaksvedtak.
- Det er lagt inn i føresegnene ein avstand på 0,5 m for etablering av murar, hekkar og liknande mot regulert vegkant.

Opplisting av endringar i dei einskilte planane:

Endringar gjort innanfor tidlegare plan R-031-000:

- Bustadføremål på gnr/bnr 23/202 og 23/241 er justert i samsvar med eigedomsgrensar.
- Parkering: Innkøyring til parkeringsareal på gnr/bnr 23/84 er flytta, og det er gjort mindre justeringar i samsvar med faktisk situasjon.
- Naust på 23/4 går utanfor tomtegrensa. Regulert som i opphavleg plan.

Endringar gjort innanfor tidlegare plan R-029-000:

- Ved eigedom 23/79 er det lagt inn vegetasjonsskjerm i staden for friområde i sør.
- På eigedom 23/71 og 23/72 er viste naustbygg teke ut, då desse ikkje er bygde og heller ikkje i gamal reguleringsplan var regulert med føremål naust.
- Friområde langs veg inn til 23/92 er gjort om til føremål anna veggrunn.
- Nokre av areala som var regulert til friområde er no lagt inn som bebyggelse- og anlegg: Leikeplass.
- Område for trafo ved 23/190 er flytta noko grunna endring av grense for bustadtomt.
- Område for trafo på 23/85, rett nord for 23/255 er justert noko etter faktisk situasjon.

Endringar gjort innanfor tidlegare plan R-025-000:

- Det er lagt inn avkøyrsløp til tomt 23/242 og 23/243 slik veg er bygd.

Endringar gjort innanfor tidlegare plan R-023-000:

- Høgspenlinje som var regulert er lagt i jord.
- Lagt inn felles veg ned til eigedom 23/65 og 23/147.
- Justert parkeringsareal ved 23/138 etter framføring av veg til 23/65.

- Eigedom 23/147 var i gamal plan regulert til friområde. Er nå lagt inn med føremål bustad.
- Justert parkering og snuhammar ved 23/112 i samsvar med faktisk situasjon.

Endringar gjort innanfor tidlegare plan R-017-000:

- Det er lagt inn parkeringsføremål ved leikeplass f_Leik1, i samsvar med faktisk situasjon.
- Leikeareal på eigedom 24/3 er gjort om til bustadareal.

Endringar gjort innanfor tidlegare plan R-213-000:

- Lagt inn naustføremål for to eksisterande naust på 25/1 og 25/2.
- Mindre del av 25/1 som grensar til 25/94 (Sævarhagen FUS barnehage) er endra til føremål barnehage.

8.3. Detaljregulering

Før utbygging av område BF1 og BF2, frittliggande bustadar, er det krav om detaljregulering. Det er også krav om detaljregulering før utbygging av småbåthamnene i planen.

Det er opna for å utføre tiltak på eksisterande bustadar etter søknad, utan detaljregulering, for alle bustadar innafor planen uavhengig av føremål. Tiltaka kan utførast innafor rammene av gjeldande kommuneplan. Det same gjeld for eksisterande naust og fritidsbustadar.

Regulert turveg, nye naustområde og utviding av vegar kan byggast ut med heimel i områdereguleringa.

8.4. Utbyggingsområde

Planen legg ikkje opp til noko større bustadutbygging. Alle innkomne innspel er vurdert, og forslaga som er funne akseptable ut frå lokalisering og omkringliggande tilhøve er teke med i planen.

Det er tilrettelagd for 13 nye bustadar i planområdet. 6 av desse er enkelttomter som kan byggast ut med heimel i områdeplanen, medan inntil 7 tomter kan byggast ut etter vidare detaljregulering.

I planen er det synt 3 områder for spreidd fritidsbusetnad i LNF område, 10 områder for naust og 2 småbåthamner. Dette er eksisterande bebygde fritidstomter, eller areal som er avsett til føremålet i eksisterande reguleringsplanar eller gjeldande kommuneplan. Det er opna for to nye naustområde i områdereguleringa.

8.5. Naturmangfald

Innafor planområdet fins det eit stort naturmangfald med mange ulike verdiar og kvalitetar. Område som er registrert med naturtype eller som artsområde i naturbase er i plankartet synt med omsynssone for naturmangfald. Dette omfattar raste- og yngleområde for fleire fugleartar, deriblant Sævarhagsvikjo med stort mangfald av ulike fugleartar. Planområdet har fleire areal med blautbotnområder i strandsona, og ålegrassamfunn. I tillegg er naturbeitemarka på Hovaneset omfatta av omsynssone.

Det er i reguleringsføresegnene sett krav om ei særskild vurdering av alle tiltak innafor omsynssonene, der tiltaket skal vurderast i høve til naturmangfaldlova. Begge båthamnene ligg innafor omsynssone for naturmangfald. Det er lagt inn eit nytt område for naust, dette ligg og innanfor naturområda. Utanom desse er det ingen utbyggingsområde innafor naturområda.

Kulturmarka på Hovaneset har fått hovudføremålet LNF. Området har verdiar både innan landbruk, natur og friluftsliv. Det skal fyrst og fremst kunne drivast landbruk på arealet, men på ein slik måte at naturtypen ikkje vert forringa. I tillegg kan det tilretteleggjast for ferdsle og framsyning av kulturminne og kulturmiljø for publikum. Slik tilrettelegging må skje etter ein samla plan, og vurderast av fagkunnig innan både kulturminner og kulturlandskap.

8.6. Landbruk

Eit av hovudføremåla med områdereguleringa er å sikre viktige landbruksareal. I planen har ein vald å nytte skalaen av ulike landbruksføremål, for å synleggjere dei ulike areala sine kvalitetar.

Det at enkelte områder vert regulert til jordvern, betyr ikkje at areal med status som "vanleg" LNF har mindre verdi for landbruket.

I område for jordvern er matproduksjon hovudfokus. Det er ikkje tillete med tiltak som forringar verdien av arealet i høve til matproduksjon. Det kan likevel gjevast løyve til jordforbetringstiltak eller t.d. bakkeplanering etter nærare vurdering frå landbruksmynde. Jordvern er ikkje eit passivt vern, men har som føremål å hindre at inngrep reduserer verdien av jorda og den aktive bruken av den.

I areal avsett til landbruk er det løyve til tiltak knytt til landbruksdrift i noko vidare forstand. Her kan t.d. tiltak innafor landbruk pluss vere aktuelle.

Arealkategori	Areal (daa)
LNF	42,6
Landbruk	254,2
Jordvern	269,6

8.7. Grøntstruktur og friluftsliv

Friområde mellom eksisterande busetnad og strandsona vert oppretthaldt. Planen legg ikkje opp til endringar av eksisterande grønt- eller friluftsområde. Det er regulert ein samanhengande turveg frå Sævarhagsvikjo og fram til Klingenberg. Siste del av stien følgjer eksisterande gangveg.

Turvegen må detaljprosjekterast før standarden på dei ulike delstrekningane vert endeleg klårlagd. Universell utforming og tilpassing til landskapet skal leggjast til grunn så langt det let seg gjere. Det er ikkje realistisk å få til universell utforming lengre enn frå Sævarhagsvikjo og fram til område der tettare busetnad startar(Haga). Turvegen skal opparbeidast med fast grusdekke i ein breidde på 2 meter, så langt dette er mogeleg. Der turvegen går gjennom landbruksområda skal det vera markert skilje mellom turveg og dyrka

mark. Dette må likevel ikkje vere til hinder for at turvegen, på delar av strekninga, kan kryssast med landbrukskøyretøy.

8.8. Kulturminne og kulturmiljø

Tabellen nedanfor syner dei kjende automatisk freda kulturminna som inngår i planen. Kulturminna er synt med bandleggingssone for områda som er freda etter kulturminnelova.

Nr i plankart	Kulturminne ID	Objekt
H730_1	55290	Gravminne, jernalder
H730_2	55289	Gravminne, bronsealder - jernalder
H790_3	60600	Gravminne, bronsealder - jernalder
H730_4	15869	Gravminne, bronsealder - jernalder
H730_5	25604	Gravminne, jernalder
H730_6	35512	Båtstø-anlegg, middelalder
H730_7	45541	Gravminne, bronsealder - jernalder

Bygningane ved den gamle dampskipskaaien heilt nord i planområdet, er synt med omsynssone for kulturminne og kulturmiljø.

8.9. Vegar, trafikksituasjon og parkering

Utbygginga som planen opnar for er beskjeden, og medfører ikkje behov for større justeringar av vegnettet og heller ikkje for bygging av ny infrastruktur. Vegane er regulert med eksisterande trase. I enden av veg f_V38 er det regulert inn ein parkeringsplass. Denne er tenkt nytta til nausta som er regulert inn. Den kan og nytast av turgåarar langs den nye turvegen.

8.10. Naust

Eksisterande naust innafor området er regulert til naustføremål i planen. Det er i tillegg lagt til eit område for naust på eigedom 24/3, dette har tidlegare lege inne i kommuneplanen.

I Strongalio, gnr/bnr 23/71 og 23/72 er det teke ut 2 naust som er vist på plankartet. Desse er ikkje realisert, og vert difor teke ut av områdereguleringa.

8.11. Vatn og Avlaup

Det er lagt inn to nye føremål for pumpestasjonar innanfor områdeplanen. Det eine området ligg heilt nord i planen, medan det andre området ligg nedanfor Kviteluren. Begge desse pumpestasjonane er opparbeida. Det ligg i tillegg inne eit areal for ny pumpestasjon/avlaupsanlegg i friområdet nedanfor Knosterneset.

8.12. Turveg

Turvegen er lagt langs strandsona i heile planens utstrekning. Traseen startar frå båthamna i Sævarhagsvikjo, ligg i randsona mellom dyrka mark og strandsona til omtrent midten av Sævarhagsvikjo. For å vera minst mogleg forstyrrande på fuglelivet inne i Sævarhagsvikjo er traseen lagt noko inn frå strandsona og over beiteland mot Hagavikjo.



Vidare føl traseen strandsona til bebyggelsen på Haga startar. Fram til denne staden vil det vera mogleg å opparbeida turvegen med universell standard. Vidare fram vert dette vanskeleg i høve til stigninga på terrenget og arealet ein har til rådighet. Traseen for turvegen vil her gå i det beltet som allereie er regulert til friområde. Hovudtraseen vert regulert på nedsida av Kviteluren, men ein arm av turvegen vert lagt opp mot Kviteluren for mellombels løysing og påkopling til eksisterande vegnett i Øklandsfeltet.

Vidare er traseen lagt i friområde, men snor seg opp i bebyggelsen ved o-V6. Dette sidan det er private eigedomar på strekninga langs sjøen, og terrenget gjer det vanskeleg å føra turvegen fram heilt nede i strandsona på denne strekninga. Traseen går vidare i friområdet og går opp i enden av Knosterneset der den føl eksisterande gangveg til Klingenbergvegen.

Turvegen er tenkt opparbeida i ein breidde på to meter og den skal ha fast dekke i form av grus.

Det er føresett at strekninga som går langs landbruksområdet skal vera inngjerda mot dyrka mark og beiteland. Dette er og ein av grunnane til å leggja turvegen nærast mogleg stranda for å sleppa gjerder på begge sidene av vegen. Det må lagast til med grunder enkelte stadar slik at sauer og evt. landbrukskjøretøy kan passera fritt.

Det er og eit ønske frå gardbrukarane i området at det vert skilta med informasjon om at turvegen går gjennom landbruksområde som er i dagleg drift.

På plankartet er det lagt inn ei bestemmelsessone i ca 10 meter breidde langs turvegen. Dette er gjort sidan turvegen ikkje er detaljprosjektert. Det vert i føresegnene sagt at arealet innanfor bestemmelsessona som ikkje vert nytta til turvegtraseen skal tilbakeførast til underliggjande føremål når turvegen er opparbeida.

Det er i Stord kommune si interesse å koma fram til ei minneleg ordning med grunneigarane i området med omsyn på avtale om opparbeiding av turveg. Det er i utgangspunktet ikkje ønskjeleg å eksproprierast grunn til føremålet, sjølv om områdeplanen gjev heimel til det.

9. Konsekvensar av tiltaket

Konsekvensutgreiinga vert gjennomført i samsvar med Forskrift om konsekvensutgreiing.

Utgreiinga vert utført i tre trinn:

1. Skildring av dagens situasjon med verdi for dei ulike areala
2. Konsekvensar av føreslåtte tiltak/endingar i arealbruk
3. Ev. avbøtande tiltak

Verdiar for areala vert sett basert på tidlegare registreringar og synfaring i området. Dersom det ikkje er registrert førekomstar vert verdien av arealet sett til liten. Lokalt viktige førekomstar gjev middels høg verdi, medan regionalt eller lokalt viktige verdiar gjev arealet særskild høg verdi.

I konsekvensutgreiinga vert graden av endring vurdert opp mot verdien av arealet. For fastsetjing av konsekvens vert det nytta ein femdelst skala: Særskild negativ - negativ - ingen - positiv - særskild positiv med verdiar frå -2 til + 2. Verdiar vert sett for konsekvens med og utan ev. avbøtande tiltak.

Kjelder/rapportar:

- Kommuneplan for Stord
- ROS analyse for kommunane Fitjar og Stord

9.1. Busetnad

Dagens situasjon

Bustadfelt med eksisterande reguleringsplanar inngår i områdereguleringa. Det ligg nokre bustadar i uregulerte område inntil bustadfelta. I tillegg er det bustadar knytt til landbrukseigedommane, samt enkelte fråskilde bustadtomter spreidd i landbrukslandskapet.

Konsekvensar

Det kan kome inntil 6 nye tomter i utkanten av eksisterande busetnad. I tillegg kan det kome inntil 7 nye tomter i tilknytning til eksisterande busetnad i landbruksarealet, der det er sett krav om detaljreguleringsplan. Planen vil då måtta sjå på tilhøva til landbruksarealet og effektar i form av utsikt og tilpassing til eksisterande tunskipnad. Det vert og opna for at det kan byggast på eit par eksisterande tomter i LNF-spreidd-områda. Ut frå at eksisterande busetnad omfattar godt over hundre bustandar, vil konsekvensane av utbygginga vere særskild små.

Konsekvens for busetnad: 0

9.2. Born og unge sine interesser

Dagens situasjon

Det er ikkje gjort registreringar av born og unge sin bruk av området. Det er stor grunn til å tru at friområdet langs strandsona vert nytta av born og unge i bustadfeltet. Det ligg fleire

opparbeida ballplassar og leikeareal innanfor denne sona. Det er og barnehagar i området som nyttar seg av områda innanfor planen. Det er i seinare tid søkt om å få opparbeida ein gapahuk nord i friområdet. Ettersom planen berre inneheld små areal som vert omdisponert til byggeareal, har ein ikkje funne grunnlag for vidare registrering i denne planprosessen.

Konsekvensar

Utbyggingsområder påverkar ikkje områder som er særleg brukt av born. Tilrettelegging for friluft er positivt for folk i alle aldrar (sjå eige kapittel om friluftsliv). Nye regulerte bustadområder gjev maks 15 nye bustadar, noko som ikkje vil ha merkbar effekt i form av trafikk på skuleveg, skuleplassar e.l. Eksisterande leikeplassar vert oppretthaldt, det same gjeld eksisterande grøntareal. Ny turveg vil så langt råd er vere tilrettelagt for alle, slik at den vil vere godt eigna for turar med born. Den nye turvegen vil gjere områda langs strandsona meir tilgjengelege, og lettare framkomelige for born og unge.

Konsekvens for born og unge: +1

9.3. Veg og trafikktryggleik

Dagens situasjon

Planområdet er i all hovudsak ferdig utbygd med tanke på busetnad, og har eksisterande infrastruktur. Innanfor eksisterande regulerte område er vegar og infrastruktur vidareført med mindre endringar for tilpassing til dagens opparbeidde situasjon. Innanfor landbruksareala er det fleire av vegane som ikkje held dagens krav til standard på køyrebreidd og fortau.

Konsekvensar

Vegane er regulert med breidd i samsvar med Statens vegvesen si handbok 017. Det er ikkje stilt rekkefølgekrav knytt til utbygging av veg, då ny utbygging i planområdet er minimal. Sjølv om det vert bygd ut maksimalt av det planen opnar for, vil trafikkauken vere for liten til å stille krav til å utbetra infrastruktur. Reguleringsplanen gjev *mogelegheit* for utviding av veg, men stiller ingen krav om det det skal gjennomførast.

Konsekvens for veg og trafikktryggleik: 0

9.4. Landskap, arkitektur og estetikk

Dagens situasjon

Landskapet i planområdet er relativt flatt og småkuppert. I det utbygde området er det stigning frå sjøen og opp mot vest. Det er ikkje gjort noko særskild vurdering av arkitektur og byggeskikk innanfor området.

Konsekvensar

Bygging av nye bustadar knytt til eksisterande tun kan ha stor påverknad på opplevinga av tun og ev. kulturmiljø. Det er krav om detaljregulering for nye bustadar i område for frittliggande busetnad. Det er i føresegnene krav om at ny busetnad skal tilpassast eksisterande tunskipnad og byggeskikk. Dette kravet må vidareførast i detaljreguleringa.

Konsekvens for landskap, arkitektur og estetikk: 0

9.5. Strandsone

Dagens situasjon

Strandsona er i stor grad tilgjengeleg for ålmenta per i dag. Arealet langs sjøen er i hovudsak anten landbruksareal eller friområde. Delar av strandområda er vakse til med skog og kratt og er på deler av strekninga uframkomeleg. Det er og strekningar med bratte knausar rett ned i sjøen. Det er enkelte bustader, naust og fritidsbustadar langs stranda.



Konsekvensar

Planen opnar for utbygging av 5 nye naust innafor funksjonell strandsone. Med etablering av turveg vil strandsona verte lettare tilgjengeleg for alle, men det vert og eit inngrep i strandsona. Ein vil prøva å gjera inngrepa så skånsame som mogleg, og tilpassa traseen til terrenget. Ein turveg i dette området vil gjera heile strekninga meir tilgjengeleg for ålmenta, og det vil gje ein flott turveg i nærområdet til eit stort bustadfelt noko som kan fremme friluftaktiviteten og folkehelsa.

Konsekvensar for strandsone: 0

9.6. Naturmiljø

Dagens situasjon

I planområdet er ei rekkje naturkvalitetar. Dvergålegraset i Sævarhagsvikjo er mest sannsynleg utgått, men det er framleis større områder som kan vere vekseplass for vanleg ålegras. Sævarhagsvikjo og områda nord for Hovaneset er raste- og yngleplass for fleire fugleartar. Særleg er Sævarhagsvikjo ein viktig ornitologisk lokalitet, som har besøk av ei rekkje ulike artar i løpet av året. Det er også fleire fugleartar som nyttar landbruksareala og skogsområda i planområdet.

Hovaneset er registrert med naturtype beitemark. Området har eit stort biologisk mangfald, og er særleg rikt på beitemarkssopp med ei rekkje funn av raudlista artar.

Naturtype- og artsområde er i gjeldande kommuneplan synt med omsynssone for naturmiljø, med krav at det ikkje skal setjast i verk tiltak som kan skade naturtypene.

Konsekvens

Naturtype- og artsområda er synt med omsynssone med avgrensing tilsvarande grensene frå naturbase. Innafor omsynssonene skal det ikkje setjast i verk tiltak som kan skade naturtypen eller artsmangfaldet. Det er krav om vurdering etter naturmangfaldlova om det likevel vert sett i verk tiltak i desse områda.

To nye mindre byggeområder for naust er i konflikt med registrert artsområde. Dette er artsområde med verdi C (lokalt viktig). Naustområda som er lagt inn ligg i utkanten av dette området. Auka ferdsle på ny turveg kan ha effekt på naturmangfaldet, men det kan og vera ein fordel å kanalisera ferdsla på ein trase. Dersom det vert for mykje trakk utanom turvegen kan det verke negativt på bl.a. beitemarkssopp i beitemarksområdet, sjølv om artane her er relativt tolerante for trakk. Dersom fuglane vert for mykje forstyrra, særleg i sårbare periodar, kan auka ferdsle medføre reduksjon av fugleaktivitet.

Føreslått trase for turveg er dels lagt med noko avstand til strandsona, nettopp for å redusere graden av forstyrring for fuglane. Oppleving av fuglelivet kan også vekke interesse for ornitologi og naturen generelt hjå både vaksne og born, noko som i eit større perspektiv vil vere positivt for naturmangfaldet. Langs delar av Sævarhagsvikjo ligg stien ganske nære strandkanten. Dette for å gå i kanten av den dyrka marka, og gjere det lettare å gjerda mot beitemark. Her er det på delar av strekninga sivvegetasjon og tre mellom stien og strandkanten, og dette vil fungere som skjerming mot fugleområde. Det er viktig at denne vegetasjonen vert oppretthaldt. På nordsida er stien ført bort frå strandkanten, dette er dels på grunn av praktiske og naturgjevne forhold, men også for å unngå at fuglane vert forstyrra frå både sør (båthamna) og nord.

Konsekvens for naturmangfaldet: -1

9.7. Landbruk

Dagens situasjon

Storparten av dei ubebygde delane av planområdet er landbruksareal, og er i kommuneplanen synt som LNF- område og omsynssone landbruk. Det er aktiv drift anten av eigar sjølv eller ved bortleige på det meste av produktivt areal.

Konsekvens

Større samanhengande området med fulldyrka jord er regulert med føremål jordvern, medan resterande areal har føremål landbruk. Område med beitemark på Hovaneset har fått føremål naturføremål av LNF.

For den enkelte gardbrukar kan reguleringa gje strengare restriksjonar, ettersom føresegnene har noko strengare føringar enn for ordinært landbruksføremål. Med omsyn til sikring av landbruksjorda for matproduksjon vil reguleringa derimot gje større tryggleik. Planen sikrar mot nedbygging av viktige landbruksområde.

Turvegen vil gå i kanten av dyrka mark, det vert gjerde mot dyrka mark og beiteområde. Auka ferdsle kan opplevast som ei ulempe for dei som driv jorda. Det er ei føresetnad at t.d. grunder vert sikra slik at beitedyr ikkje kjem seg ut, og ein må forvente at reglar om bandtvang i hundelova vert fylgt av dei som nyttar turvegen. Det er frå før ferdsle over og langs dyrka mark i området, ei kanalisering av ferdsle kan gje mindre slitasje på areala rundt. I hovudsak er turvegen lagt i utkanten av den dyrka marka, dette for å redusere fragmentering av landbruksarealet. Ein kjem ikkje utanom at stien må krysse dyrka mark, denne kryssinga er dels lagt til område med skog og beitemark og rører berre i mindre grad areal som vert hausta.

Konsekvens for landbruksproduksjon: +1

Konsekvens for gardsdrift: -1

9.8. Friluftsliv og grøntstruktur

Dagens situasjon

Areal mellom strandsona og bustadfelt er i eksisterande reguleringsplan regulert som friområde. Desse er nytta til leik og rekreasjon for bebuarane i området. Det er og badeplassar langs strandsona. Området frå båthamna og til Haga er relativt mykje nytta som turområde, og eit populært område for fugleinteresserte.

Konsekvens

Eksisterande friområde vert oppretthalde. I planen er det regulert turveg frå Rommetveit båthamn og til Klingenbergkaien. Langs traseen kan ein oppleve både fugleliv, kulturlandskap og kulturminner samt nærleiken til sjøen. Turvegen vil så langt råd gjerast tilgjengeleg for alle, og strandsona vert då meir tilgjengeleg og framkomeleg.

Konsekvens for friluftsliv: +2

9.9. Kulturminne og kulturmiljø

Dagens situasjon

Det er registrert sju automatisk freda kulturminne innafor planområdet. Dei fleste er gravminne frå bronsealder – jernalder samt eitt båtstø-anlegg frå middelalderen. Den tidlige dampskipskaia som har hatt ulike servicefunksjonar i tilknytning til handelstaden Seminariet, lengst nord i planområdet, er ein del av bygningsmiljøet frå kring 1915 og med i bygningsvernplanen. Den gamle dampskipsbygningen som stod på kaien vart teken av ein storm for fleire år sidan og er ikkje bygd opp att.

Konsekvens

For området på Hovaneset er det opna for tilrettelegging for framsyning av kulturminna etter ein nærare plan for området. Dersom ein ved planlegging av området finn at ein vil gjere inngrep i/ opne opp kulturminna vil dette krevje eigen søknad til kulturminnemynda. Framsyning av kulturminne kan vere med å auke kunnskap og interesse hjå ålmenta, og det vert evt ei vurderingssak kva som gjev størst verdi av å tilrettelegge eller bevare.

Bygningane i bygningsvernplanen er synt med omsynssone for kulturmiljø. Det er ikkje opna for tiltak som kjem i konflikt med desse verdiane.

Landbruksområda og kulturlandskapet er også omtala i kommunen sin kulturminneplan. Ivaretaking av landbruksområda og den grøntkorridoren som landbruksarealet utgjer er eit av hovudføremåla med planen. Samtidig er det eit ynskje å ta vare på eksisterande tunskipnad slik at opplevinga av denne ikkje vert forringa i dei områda det er opna for fortetting.

Status for kulturminne og kulturmiljø vert ikkje endra i planen.

Konsekvens: 0

9.10. Støy/ureining

Dagens situasjon

Det er ikkje registrert ureina grunn innafor planområdet. I sjøområda utanfor er det enkelte utslepp frå offentlege avlaupsanlegg, og det er registrert tilfelle av dårleg miljøtilstand på botn. Det er ikkje gjort undersøkingar knytt til støy, men ingen av bustadområda i planen ligg nær sterkt trafikkerte vegar eller andre støykjelder.

Konsekvens

Utbygginga vil gje ei beskjeden auke i antall PE (personequivivalentar) frå eksisterande avlaupssystem. Dette vil ha minimal påverknad i høve til eksisterande utslepp i god sjøresipient. Ingen bustadar vil kome nærare veg med stor trafikk enn dagens situasjon, og utbygginga vil heller ikkje gje trafikkauke som endrar støysituasjonen for eksisterande bustadar.

Konsekvens: 0

9.11. Vatn, avlaup og overvasshandtering

Dagens situasjon

Området er utbygd med kommunalt vatn- og avlaupsanlegg.

Konsekvens

Utbygginga gjev ikkje behov for oppgradering eller utviding av eksisterande anlegg, planen medfører ingen endringar ut over tilkopling for den enkelte tomta.

Konsekvens: 0

9.12. Renovasjon

Dagens situasjon

Renovasjon i Stord kommune vert utført av SIM (Sunnhordland interkommunale miljøverk) der bebruarane i einebustadar normalt set fram dunk på henteplass ved veg på hentedag.

Konsekvens

Utbygging i medhald av planen vil gje nokre få ekstra abonnentar, elles vil ikkje planen ha noko konsekvens for renovasjon.

Konsekvens: 0

9.13. Universell utforming

Dagens situasjon

Universell utforming er fyrst og fremst aktuelt i høve til friluftsliv. Per i dag er det ikkje areal som er gjort tilgjengeleg for rørslehemma eller tilrettelagd for synshemma i området.

Konsekvens

For bustadområda vil gjeldande teknisk forskrift regulere krav til tilgjenge.

Det faktum at området i stor grad allereie er utbygd med bustadar og naust, gjer at det er få alternativ til plassering av turvegen. Terrenget og utbygging gjer at det ikkje er mogeleg å etablere turveg med universell utforming for heile strekninga. Mest sannsynleg er dette berre mogeleg frå Sævarhagsvikjo og fram til der bustadområdet i planen startar (Haga). På denne strekninga skal ein så langt råd er tilrettelegge både for rørslehemma og svaksynte. Ideelt sett ville ein hatt heile turvegen med universell utforming, men med ei delstrekning vert det likevel betring i høve til dagens situasjon.

Konsekvens: +1

9.14. Samfunnstryggleik og beredskap

Dagens situasjon

I ROS-analysen for Stord og Fitjar vert det kommenterer at det kun er ein tilkomstveg inn til bustadområdet Øklandsfeltet. Dette kan vera sårbart ut ifrå samfunnstryggleik og beredskap.

Konsekvens

Det er ikkje tiltak i planen som i særleg grad endrar situasjonen i høve til samfunnstryggleik eller beredskap. Med nokre fleire bustadar vil det vere noko fleire menneske som kan ha behov for tenester frå brannvesen, politi eller ambulanse. Tiltaka i planen gjev ikkje noko auka risiko ut over potensialet for ei beskjeden auke i folketal for området.

Konsekvens: 0

9.15. Oppsummering KU

Ettersom planen berre har relativt små endringar i høve til dagens situasjon er det vurdert at den har ingen eller liten konsekvens for dei fleste felt. Tilrettelegging av tursti gjev positiv konsekvens for friluftsliv og ålmenta si tilgjenge til strandsona. For naturmiljøet vil det vere noko negativ konsekvens fordi auka ferdsle medfører forstyrring av fugleområde og nokre nye naust i området vil vera med på å bygga ned urørt natur. Landbruket kan få både positive og negative konsekvensar av områdereguleringa. Sikring av landbruksareal er udelt positivt, men tap av areal ved etablering av sti og auka trakk som det kan medføre vil vere negativt for dei rørte eigedommane.

Tabell 1 Oppsummering av konsekvensutgreiing

Tema	Konsekvens			
Busetnad			0	
Born og unge sine interesser		+1		
Veg og trafikktryggleik			0	
Landskap, arkitektur og estetikk			0	
Strandsone			0	
Naturmiljø				-1
Landbruk		+1		-1
Friluftsliv og grønne interesser	+2			
Kulturminne og kulturmiljø			0	
Støy/ureining			0	
Vatn, avlaup og overvasshandtering			0	
Renovasjon			0	
Universell utforming		+1		
Samfunnstryggleik og beredskap			0	

9.16 Avbøtande tiltak

For å avbøta på dei negative konsekvensane for landbruksdrifta er det føreslått å setta opp gjerde langs turvegtraseen. Dette må skje i nært samarbeid med gardbrukarane langs traseen for å få ein ordning som fungerer best mogleg i lag med drifta av gardsbruka. Det er og føreslege å setja opp informasjonsskilt i starten av traseen til informasjon for turgåarane.

10. ROS

METODE FOR ROS

I Norsk Standard NS5814 vert risiko definert slik:

«Uttrykker den fare som hendelser/ tilstander representerer for mennesker, miljø eller materielle verdier. Risikoen uttrykkes som sannsynligheten for og konsekvenser av de uønskede hendelsene.»

Kriterium for sannsyn og konsekvens

Det er nytta same kriteria og inndeling av uønskete hendinger i sannsyn og konsekvens som i den overordna ROS - analysen. Intervall og kriterium er oppdatert slik at dei stettar krava i teknisk forskrift (Tek 10). Hendingane vert vurdert ut frå sannsyn for og konsekvens av hendinga. Følgjande definisjonar er lag til grunn:

Sannsynsgrad for dei uønska hendingane vert rangert etter antatt frekvens (hyppigheit):

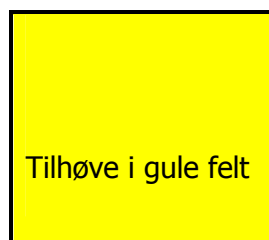
Svært sannsynleg	(5) Meir enn ei hending kvart 20 år
Sannsynleg	(4) Mindre enn ei hending kvart 20 år, men meir enn ei hending kvart 200 år.
Noko sannsynleg	(3) Mindre enn ei hending kvart 200 år, men meir enn ei hending kvart 1000 år.
Lite sannsynlig	(2) Mindre enn ei hending kvart 1000 år, men meir enn ei hending kvart 5000 år
Usannsynlig	(1) Mindre enn ei hending kvart 5000 år.

Konsekvensane av dei uønska hendingane vert rangert som følgjer:

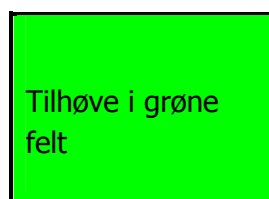
KONSEKVENS	VEKT	MENNESKE (LIV OG HELSE)	YTRE MILJØ (LUFT, JORD,VATN...)	MATERIELLE VERDIAR
Katastrofal	5	Meir enn 5 døde, eller 25 alvorleg skada. (KBP nivå 3)	Varig større skade på ytre miljø	Skade for meir enn 50 mill. kr
Kritisk	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 25 alvorleg skada personer. (KBP nivå 2)	Alvorleg skade av mindre omfang på ytre miljø eller mindre alvorleg skade men av stort omfang på ytre miljø.	Skade mellom 5 mill. og 50 mill. kr
Alvorleg/ farleg	3	Inntil 10 alvorlege personskader, eller mange mindre personskader men med sjukefråvær. Vesentlege helseplager og ubehag. (KBP nivå 2)	Store skader på ytre miljø men som vil utbetrast på sikt.	Skade mellom 500 000 og 5 mill. kr
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming, evt. kortare sjukefråvær. (KDP nivå 1)	Mindre skadar på ytre miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid.	Skade mellom 50 000 og 500 000 kr
Ubetydelig	1	Ingen eller små personskader. (KDP nivå 1)	Ingen eller ubetydelig skade på ytre miljø.	Skade for inn til 50 000 kr.



Medfører uakseptabelt risiko. Her **skal** risikoreduserande tiltak gjennomførast, alternativt skal det gjennomførast meir detaljerte ROS analyser for ev. å avkrefte risikonivået.



ALARP-sone, dvs. avbøtande tiltak skal/bør gjennomførast for å redusera risikoen så mykje som råd. (ALARP = AS Low As Reasonable Practicable). Det vil ofte vera naturleg å leggja ein kost- nytteanalyse til grunn for vurdering av endå fleire risikoreduserande tiltak.



I utgangspunktet akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal/bør gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

RISIKOMATRISE						
SANNSYNN	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Yellow	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Yellow	Yellow
		K1	K2	K3	K4	K5
	KONSEKVENS					

ROS – Evaluering

ROS – analysen dannar grunnlaget for vurderingar av risiko og sårbarheit for planområdet.

Hendingar / situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur og miljøforhold					
<i>Ras/Skred/floam/grunnforhold. Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred	Nei				-
2. Steinsprang	Nei				-
3. Masseras vegfyllingar	Nei				-
4. Snø/-isras	Nei				-
5. Flaumras	Nei				-
6. Flaum	Nei				-
7. Økt vasstand	Nei				
8. Tidevassflaum	Nei				
9. Radongass	Nei				-
<i>Vær og vindeksponering. Er området spesielt:</i>					
10. Vindutsett	Nei				
11. Utsett for unormal nedbør og/eller vind	Nei				Området er ikkje utsatt for unormal nedbør/vind.
Natur- og kulturområde					
12. Sårbar flora	Ja	4	2	4,2	Beitemarksområde på Hovaneset. Auka ferdsle kan påverke flora.
13. Sårbar fauna/fisk	Ja	4	2	4,2	Fugleområder. Auka ferdsle kan påverke fuglane sin bruk av området negativt.
14. Verneområde	Nei				
15. Vassdragsområde	Ja	3	1	3,1	Sjøareal og mindre bekkar. Planen har ingen sannsynlege negative konsekvensar for vassdrag.
16. Fornminne (afk)	Ja	4	1	4,1	Fleire kulturminne i planen, desse er sikra med bandleggingssoner. Auka ferdsle gjev likevel auka fare for slitasje.
17. Kulturminne/-miljø	Ja	3	1	3,1	Det er i planen forsøkt å ivareta eksisterande tunskjipnad og bygningsmiljø frå bygningsvernplanen.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske område og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvensar for:</i>					
18. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
19. Hamn, kaianlegg	Nei				
20. Sjukehus/-heim - kyrkje	Nei				-

21. Skule/barnehage	Nei				<i>Bustadutbygging kan gje auka elevtal ved skular og barnehagar, men av relativt liten betydning.</i>
22. Brann, politi, sivilforsvar	Nei				-
23. Kraftforsyning	Nei				-
24. Vassforsyning	Nei				-
25. Forsvarsområde	Nei				-
26. Tilfluktsrom	Nei				-
27. Område for idrett/leik	Nei				
28. Rekreasjonsområde	Ja	3	1	3,1	<i>Planen omfattar endringar av stinett og rekreasjonsområde. Andre tiltak har ingen sannsynleg effekt for rekreasjonsområda.</i>
29. Område for friluftsliv	Ja	3	1	3,1	<i>Sjå pkt. 28</i>
30. Område for landbruk	Ja	3	1	3,1	<i>Store delar av planområdet er landbruk. Det er liten sjanse for vesentlege negative konsekvensar for landbruket som følgje av planen.</i>
<i>Forureiningsskilde som finnes i dag, og som råkar planområdet:</i>					
31. Akutt forureining	Nei				
32. Permanent forureining	Nei				
33. Støv og støy frå industri	Nei				
34. Støv og støy: trafikk	Nei				
35. Støv og støy: andre kjelder	Nei				
36. Forureina grunn	Nei				<i>Det er ikkje registrert ureina grunn i eller like ved planområdet.</i>
37. Forureining i sjø	Nei				
38. Høgspenlinje (em stråling)	Nei				<i>Det er ikkje høgspenlinjer i eller i nærleiken av planområdet.</i>
39. Risikofylt industri mm. (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				-
40. Avfallsbehandling	Nei				-
41. Oljekatastrofeområde	Nei				-
<i>Forureiningsskilde / faktorar som følgje av planen:</i>					
42. Fare for akutt forureining	Nei				
43. Permanent forureining	Nei				
44. Støv og støy frå andre kjelder	Nei				
45. Forureining i sjø	Ja	3	1	3,1	<i>Ureining frå småbåthamner</i>

46. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
47. Ulykke med farlig gods	Nei				
48. Vær/føre avgrensar tilgang til området	Nei				
<i>Trafikktryggleik</i>					
49. Møteulykker	Nei				
50. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
51. Ulykke med gåande/syklende	Nei				
52. Viltpåkjørsler	Nei				
53. Utforkjøringsulykker	Nei				
54. Havari i tunnel	Nei				
55. Personskadeulykker i tunnel	Nei				
56. Brann i tunnel	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
57. Sabotasje og terrorhandlingar	Nei				

11. Vedlegg

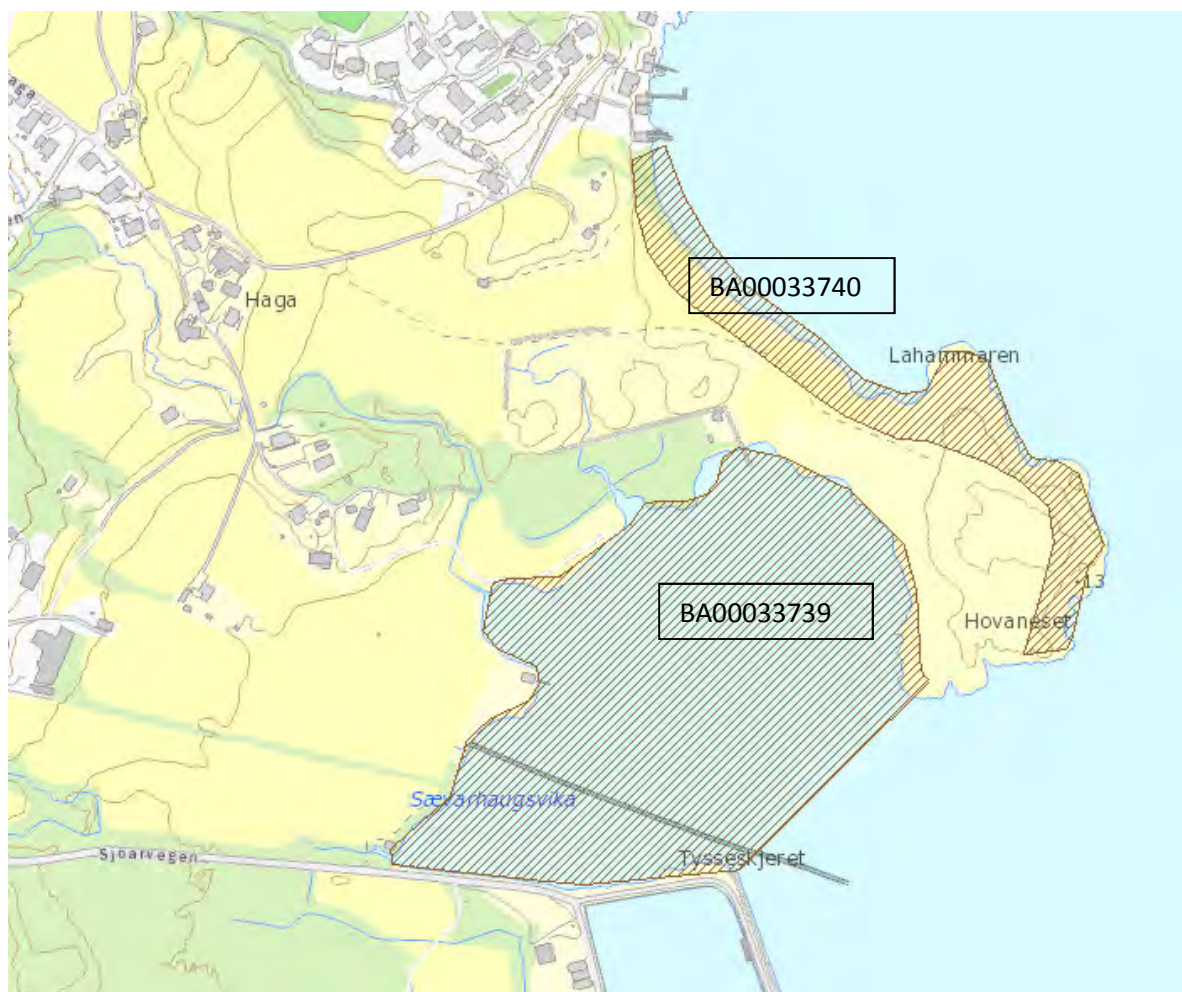
1. Naturtyper og artar innanfor planområdet

Omsynssone i plankart	Naturbaseobjekt id	Verdikode	Naturtype
H560_1	BA00033740	C	Yngleområde for tjeld, rasteområde for måke- alke- og vadefugl
	BA00033739	A/B/C	Raste- og yngleområde for andefugl, vade-, måke- og alkefugl
	BN00032907	B	Ålegrassamfunn
	BN00072795	C	Ålegrassamfunn
	BN00072796	C	Ålegrassamfunn
	BN00041875	A	Naturbeitemark
	BN00058173	A	Blautbunnsområde i strandsona
H560_2	BN00058172	A	Blautbunnsområde i strandsona
H560_3	BN00058174	A	Blautbunnsområde i strandsona
	BN00072793	C	Ålegrassamfunn

Omsynssone H560_1:

Naturtype område BA00033739- Raste- og yngleområde for andefugl, vade-, måke- og alkefugl

Naturtype område BA00033740- Yngleområde for tjeld, rasteområde for måke- alke- og vadefugl



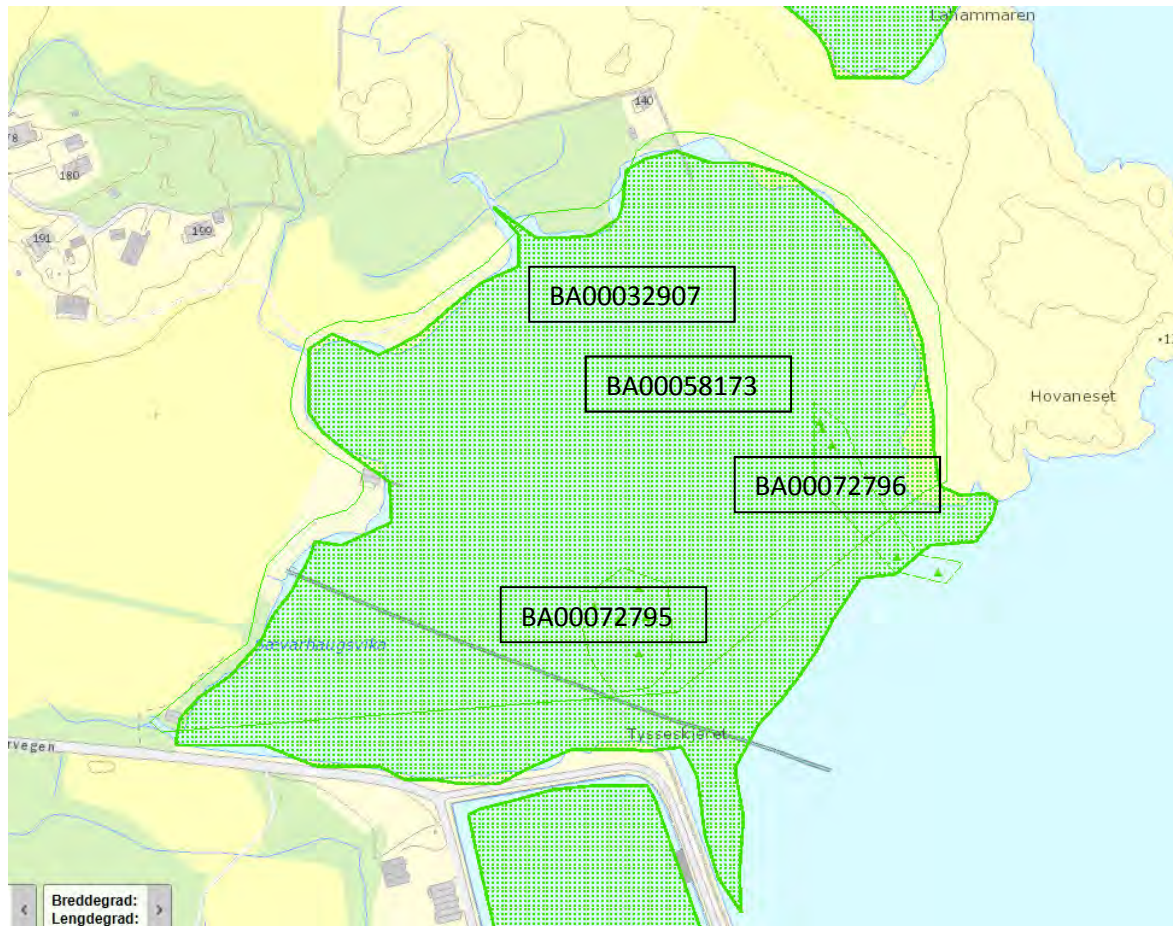
Omssynssone H560_1:

Naturtype område BN00032907- Ålegrassamfunn

Naturtype område BN00072795- Ålegrassamfunn

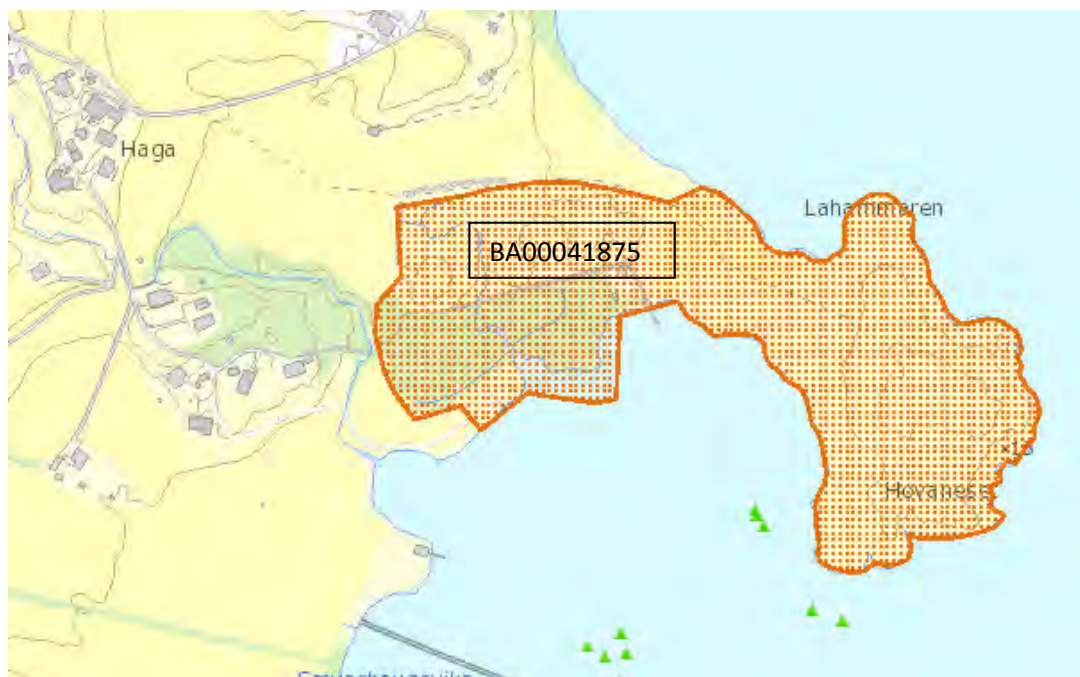
Naturtype område BN00072796- Ålegrassamfunn

Naturtype område BN00058173- Bløtbunnsområde i strandsona



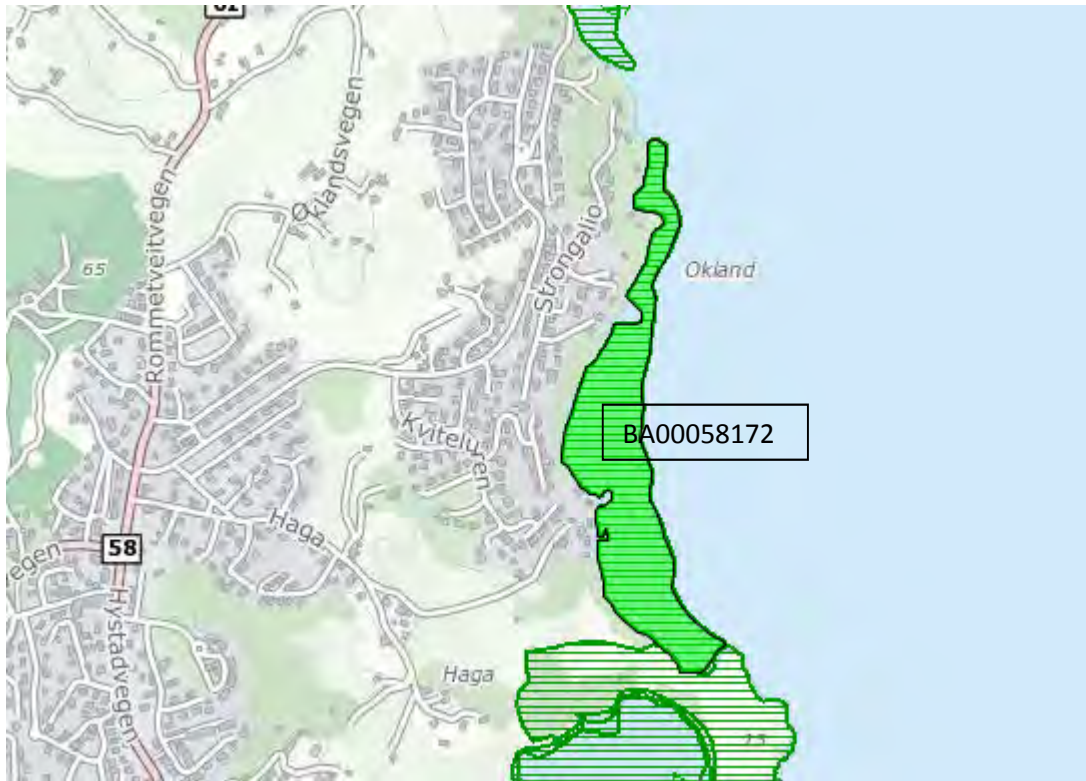
Omssynssone H560_1:

Artsområde BA00041875- Naturbeitemark



Omsynssone H560_2:

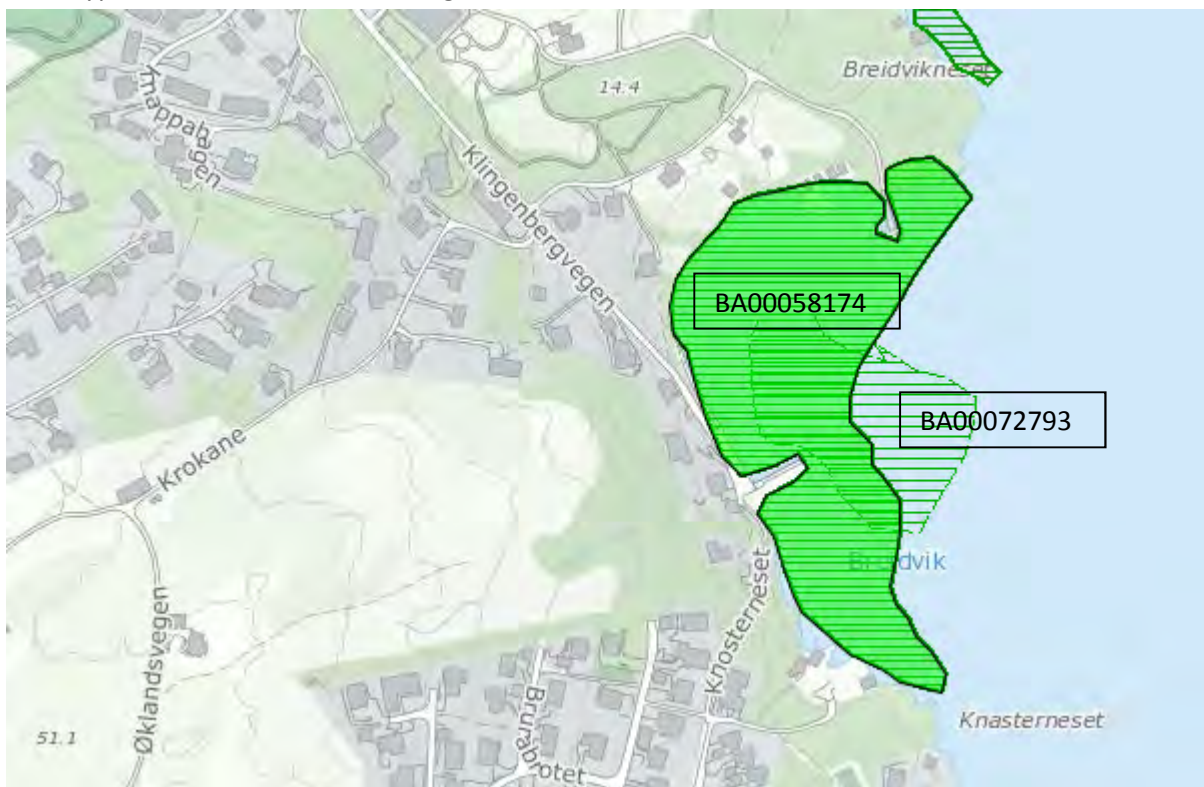
Naturtype område BA00058172- Bløtbunnsområder i strandsona

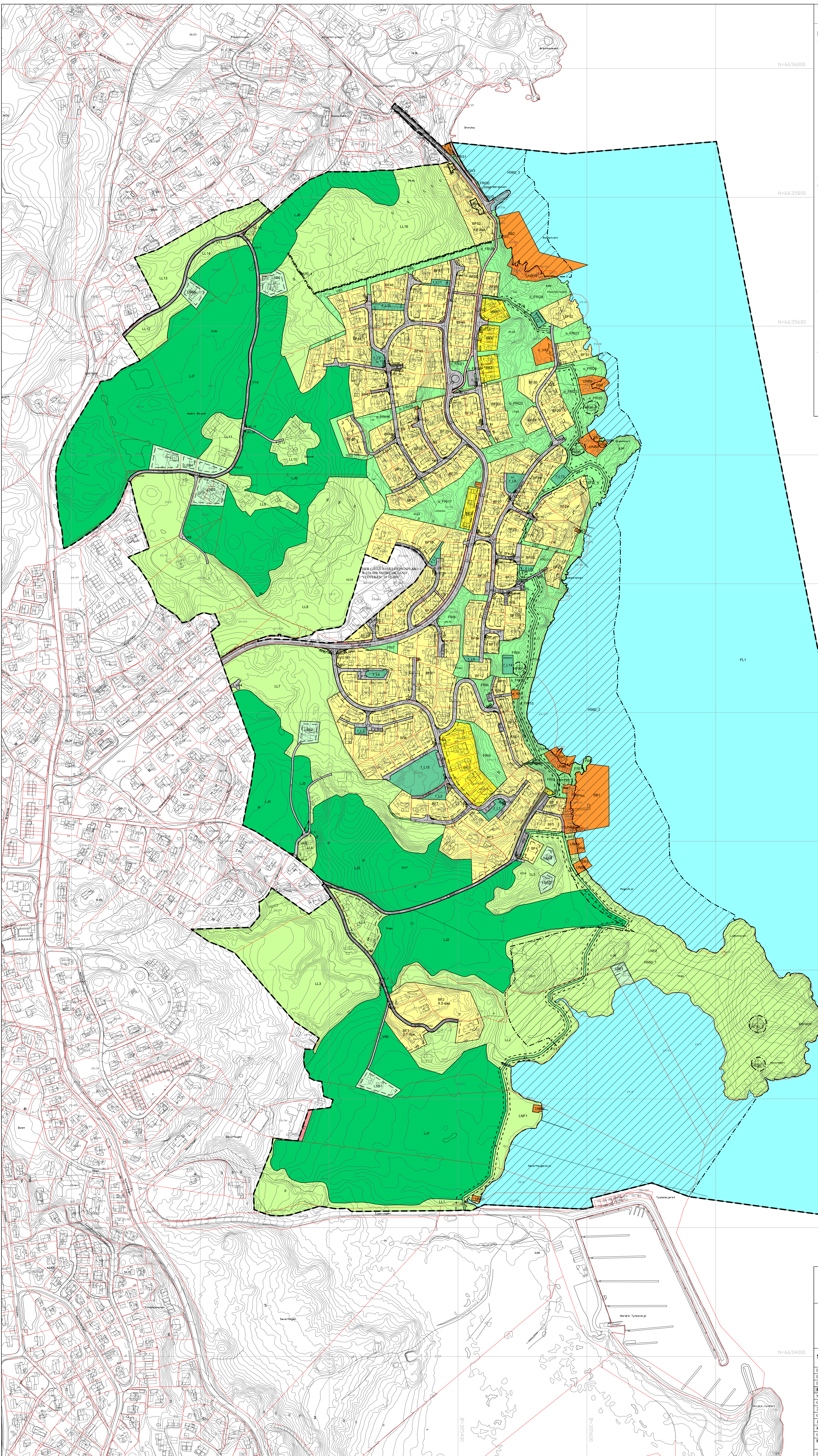


Omsynssone H560_2:

Naturtype område BN00058174- Bløtbunnsområde i strandsona

Naturtype område BN00072793- Ålegressamfunn





Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Y&W) "Bf" "E" "G" "L" "UO" "VA" "SB" "UNB" "ASB" "L"

- BF Bustader-frittliggende-småhus (1111)
- BK Bustader-konsentrert-småhus (1112)
- G Garerisplanlegg for bustader-fritidsbustad (1119)
- UO Offentleg eller privat tenesteying (1160)
- VA Vass- og avleipsanlegg (1540)
- SB Smeibatanlegg i sje og vassdrag (1587)
- UNB Uthus/maust/badehus (1589)
- ASB Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
- L Leikeplass (1610)

Y&W) "Bf" "E" "G" "L" "UO" "VA" "SB" "UNB" "ASB" "L" "F" "GV" "AVT" "AVG" "Kai" "P" "TV" "FRI" "VS" "LNF" "LL"

- V Veg (2010)
- F Fortau (2012)
- GV Gangveg/gangareal (2016)
- AVT Annan veggrunn - teknisk anlegg (2018)
- AVG Annan veggrunn - grøntareal (2019)
- Kai Kai (2041)
- P Parkeringsplassar (2082)
- TV Turveg (3031)
- FRI Friområde (3040)
- VS Vegetasjonsskjerm (3060)
- LNF LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsbruk næringsverksæmd basert på reasegrunnetleg på garden (5100)
- LL Landbruksformål (5110)

Y&W) "Bf" "E" "G" "L" "UO" "VA" "SB" "UNB" "ASB" "L" "H560" "H570" "H730" "I1"

- LSB Spreidd bustader (5210)
- LSF Spreidd fritidsbustad (5220)
- LJ Jordvern (5400)
- FL Friultomsråde i sje og vassdrag (6710)
- I1 Friskilt
- H560 Bevaring naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H730 Bandlegging etter lov om kulturminne
- I1 Anlegg- og riggnområde

Y&W) "Bf" "E" "G" "L" "UO" "VA" "SB" "UNB" "ASB" "L" "RpGrense" "RpFormalGrense" "RpBestemmelseGrense" "RpSikringGrense" "RpAngittHensynGrense" "RpBandleggingGrense" "Byggegrense" "Regulert senterlinje" "Friskillinge" "Regulert parkeringstelt" "Måle- og avstandslinje"

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormalGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBandleggingGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Friskillinge
- Regulert parkeringstelt
- Måle- og avstandslinje

Kartopplysningar

Kjeldre for basiskart: Stord kommune
 Ekvdistans: 1 m
 Dato for basiskart: 14.05.2014
 Kartmålestokk: 1:2000 (A0)
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høgdegrunnlag: NN1954

Områderegulering for
BYXfY @ _UbX
 Med tilhørende føresegner

Avvalplan-ID: 201308
 Forslagsutlar: Stord kommune

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKS-NR	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Kommunesjefens uttale			
Ny 2. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn frå til		
2. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn frå til		
1. gangs handsaming			
Kommisjonen av oppstart av planarbeid	04.11.2013		
Oppstartsmøte:			
PLANEN ER UTARBEIDD AV: STORD KOMMUNE			TJEKNSK DATO SIGN.
			201308-01 12.06.2014 IVJ:KL

Der stoffstas at planen er i samsvar med kommunesjefens uttale

REGULERINGSFØRESEGNER

Områderegulering gnr/bnr 23/1 m.fl. Sævarhagen – Haga – Nedre Økland, Stord kommune Plan ID: 201308

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg pbl § 12-5.1

- Bustader – frittliggjande småhus (1111)
- Bustader- konsentrert småhus (1112)
- Garasjeanlegg for bustad (1119)
- Offentleg eller privat tenesteyting (1160)
- Vass og avløpsanlegg (1540)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Uthus/naust/badehus (1589)
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
- Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- Kai (2041)
- Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur pbl.§ 12-5.3

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift pbl.§12-5.5

- LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsbasert på resursgrunnlaget på garden (5100)
- Landbruksformål (5110)
- Spreidde bustadar (5210)
- Spreidd fritidsbusetnad (5220)
- Jordvern (5400)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørande strandsone pbl.§ 12-5.6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone (6720)

Omsynssoner i reguleringsplan pbl. § 12-6

- Frisiktsoner (140)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Bandlegging etter lov om kulturminner (730)

Bestemmelseområde pbl. § 12-7

- Anlegg- og riggområde (#1)

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan ha kulturhistorisk verdi må arbeida straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8. 2.ledd.

2.2 Krav om detaljregulering

For områda BF1-BF2, SB1 og SB2 er det krav om detaljregulering før utbygging.

Dei viste naustområda, enkelttomtar i byggeområde for bustader og spreidd utbygging, turstien og vegar med tilhøyrande anlegg kan byggjast ut med heimel i denne områdeplanen.

2.3 Krav til søknad

Ved søknad om løyve til tiltak, jf. § 2.2, skal det i situasjonsplan med høveleg målestokk, på ein eintydig måte, visa tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for opparbeidd terreng. Flater skal vere målsett. Søknaden skal elles vise:

- a) Tiltaket si plassering, utforming og tilpassing.
- b) Opplysning om byggehøgder og m² BRA.
- c) Tilkømt og parkering.
- d) Anlegg for renovasjon, belysning og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar.
- e) Dokumentasjon for universell utforming.

2.4 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn ved opparbeiding av bygg, utomhusanlegg, tilkømt til husvære og parkering innanfor planområdet. Byggesøknader skal dokumentera at byggtknisk forskrift sine krav til universell utforming kan oppfyllest.

2.5 Energibruk

Energibruk og energieffektivitet for bygningane i planområdet skal vere i samsvar med krav i byggtknisk forskrift.

2.6 Parkering

Føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande småhus	Pr einebustad	2pl; ved etablering av carport/ garasje, må det etablerast tillegg av 1pl utandørs.	2pl
	Pr sekundærhusvære	1pl	1pl
Konsentrert småhus	Pr bueining <90m ²	1pl	2pl
	Pr bueining >90m ²	1,5pl	

Det skal dokumenterast i byggemelding at krav til parkering er oppfylt.

2.7 Vegetasjon og landskap

Ved tilplanting av utbyggingsområde og vegkantar skal det ikkje nyttast giftige planter, og heller ikkje framande artar som finnes på den norske svartelista.

2.8 Krav til uteareal og leikeplassar

MUA – uteopphaldsareal:

Føremål	Eining	Krav til MUA
Frittliggjande småhus	Pr einebustad	150 m ²
	Pr sekundærhusvære	25 m ²
Konsentrert småhus	Pr bueining over 60m ²	50m ²
	Pr bueining under 60m ²	25m ²
Ikkje overbygde terrassar/ takterrassar kan reknast som del av uteopphaldsarealet.		

Leikeplassar:

For nye områder skal det i tillegg innanfor 50 m frå bustaden vera godt eigna areal til sandkasseleikeplass på minimum 150 m². Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

- 3.1 Ved søknad om tiltak skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Nye hus og tiltak på eksisterande bygg skal forholde seg til nabohusa, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.
- 3.2 Ved oppføring av murar, hekkar og liknande ut mot veg, må desse ikkje koma i konflikt med frisiktsona og ikkje vera nærare regulert vegkant enn 0,5 m.
- 3.3 **Område for bustad – frittliggjande småhus, BF1-BF52**
- 3.3.1 Tiltak på eksisterande bygningar kan vurderast etter søknad i kvart einskild tilfelle.
- 3.3.2 Maks 30 % BYA.
Maks 200m²- BYA i tillegg til garasje på maks 50m²- BYA.
Garasje maks 70m²- BRA.
Garasje skal vera tilpassa bustadhuset.
Maks ei hovudeining og ei sekundæreining på kvar tomt.
- 3.3.3 Det er krav om detaljregulering før utbygging av område BF1 og BF2. Ny busetnad skal tilpassast eksisterande byggeskikk og tunskipnad.
- 3.4 **Område for bustad – konsentrert småhus, BK1-BK5**
Maks 40 % BYA.
- 3.5 **Garasjeanlegg for bustad, GB**
Området skal nyttast til garasje for gnr 24/272.
- 3.6 **Offentleg eller privat tenesteyting, T**
Område skal nyttast til uteopphaldsareal til barnehage på gnr/bnr 25/94.
- 3.7 **Vass og avlaupsanlegg, VA1 – VA3**
I område VA1 – VA3 er det høve til å etablera kommunaltekniske og andre tekniske anlegg eller utstyr som er naudsynt for å kunna oppretthalde teknisk drift.
Det kan leggjast til rette for parkering for naudsynt arbeid og vedlikehald på anlegga.

3.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag – SB1_SB8

3.8.1 Det er krav om detaljregulering før utbygging av områda SB1 og SB2.

3.8.2 I forlenging av kai/brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m² med maks lengde 7 m og breidde 3 m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr. 2)

3.9 Uthus/naust/badehus – BUN1-BUN10

3.9.1 Naust skal ha maks 40 m² grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindaug, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindaug. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og tak skal vera som for tradisjonell naust. Naust skal berre brukast til tradisjonell bruk, ikkje til varig opphald.

3.9.2 I forlenging av kai/brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m² med maks lengde 7 m og breidde 3 m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr. 2)

3.9.3 Oppføring av nye naust eller gjennomføring av tiltak på eksisterande naust skal ikkje kome nærare sjøen enn eksisterande bygg. Tiltak skal ikkje gjere ålmenta si ferdsle i strandsona vanskelegare. Det er ikkje tillat å føra opp terrassar, plattingar, utegolv, leveggjar, gjerde, utepeisar eller liknande. (pbl § 11-11 nr. 2)

3.9.4 Antall nye naust tillat oppført på dei ulike områda

Område	Antall nye naust
UNB 3	2
UNB 4	3
UNB 5	1, gnr/bnr 24/67
UNB 6	3
UNB 8	1
UNB 10	2

3.9.5 Ved oppføring av naust innanfor naustområda UNB 3 og UNB 4 må anleggsarbeidet gå føre seg i tidsperioden mellom 01. oktober til 01. mars av omsyn til fugleaktiviteten i området.

3.10 Andre særskilte angitte bygningar og anlegg, ASB1 – ASB3

Område ASB1 – ASB3 skal nyttast til område for trafostasjonar.

3.11 Leikeplass, L1 – L15

3.11.1 Områda f_L1 – f_L15 skal vera felles for bustadane i nærleiken.

3.11.2 Område L1-L11 er eksisterande leikeplassar. Leikeplassane kan opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, bord og benkar og skal så langt råd er vera utforma universelt.

3.11.3 Område L12 – L14 er eksisterande ballplassar.

3.11.4 Område L15 er eksisterande leikeplass. Leikeplassen kan opparbeidast med leikeapparat, ballbinge, sandkasse, bord og benkar og skal så langt råd er vera utforma universelt.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg, V1-V46

- 4.1.1 o_V1 - o_V12 skal vera offentlege vegar.
f_V13- f_V46 skal vera fellesvegar.
- 4.1.2 f_V38 er tilkomst til naustområda UNB3 – UNB5.
- 4.2. **Fortau, F1-F7**
Fortau o_F1 – o_F7 skal vera offentleg fortau.
- 4.3 **Gangveggar/gangareal, GV1-GV3**
Gangveg o_GV1 – o_GV3 skal vera offentlege gangveggar.
O_GV3 skal vera køyrbar tilkomst til område for vatn og avlaupsanlegg o_VA3.
- 4.4 **Anna veggrunn- teknisk anlegg, AVT1 - AVT6**
 - 4.4.1 f_AVT1 skal vera felles anna veggrunn.
Arealet kan nyttas til biloppstilling for tilgrensande eigedomar og naust i området.
 - 4.4.2 o_AVT3 - o_AVT6 skal vera offentlege anna veggrunn.
Innan formålet er det høve til å setja opp murar og anlegg for andre tekniske innretningar som høyrer vegen til. Desse skal ikkje vera i strid med krava som er sett til frisisiktsoner.
Terrenginngrep som følgje av veganlegg skal utførast skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte.
 - 4.4.3 Ved utviding av eksisterande veg kan vegtrase leggst i areal avsett til anna veggrunn. Fram til trase for ein ev utvida veg er klar skal arealet forvaltast som del av tilliggande arealføremål. Areal som ikkje vert nytta som vegareal skal etter utviding gå tilbake til å fungere som del av tilgrensande føremål.
- 4.5 **Anna veggrunn- grøntareal, AVG1- AVG18**
 - 4.5.1 Ved ei evt. utviding av eksisterande veg kan vegtrase leggst i areal avsett til anna veggrunn. Fram til trase for evt. utvida veg er klar skal arealet forvaltast som del av tilgrensande arealføremål.
 - 4.5.2 o_AVG16 - o_AVG18 skal vera offentleg anna veggrunn.
- 4.6 **Parkering, P1 – P15**
 - 4.6.1 o_P1 – o_P7 skal vera offentlege parkeringsplassar.
 - 4.6.2 P8 og P9 har anna eigarform.
 - 4.6.2 f_P10 – f_P15 skal vera felles parkeringsplassar for kringliggjande bustadeigedomar.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR

- 5.1 **Turveg, TV1-TV11**
 - 5.1.1 I område o_TV1 – o_TV9 kan det opparbeidast turveg. Turvegen skal ha ein breidde på 2m og ha fast grusdekke. Turvegen skal i størst mogleg grad tilpassast landskapstrekk, vegetasjon og evt. steingardar. Turvegen skal detaljprosjekterast.
 - 5.1.2 o_TV1 og o_TV2 skal så langt råd er vera universelt utforma.
 - 5.1.3 Ved opparbeiding av turveg i område o_TV1 og o_TV2 må anleggsarbeidet gå føre seg i tidsperioden mellom 01. oktober til 01. mars av omsyn til fugleaktiviteten i Sævarhagsvikjo.

- 5.1.4 Turvegen i område o_TV2 kan nyttast som køyrbar tilkomst til naustområde UNB3 og UNB4 for av- og pålessing.
- 5.1.5 o_TV1- o_TV10 skal vera offentlege turvegar.
- 5.1.6 o_TV10 kan opparbeidast i ein breidde på 1m og ha fast grusdekke. Turvegen skal detaljprosjekterast.
- 5.1.7 I område a_TV11 kan det opparbeidast turveg i ein breidde på 2m. Turvegen skal ha fast grusdekke.

5.2 **Friområde, FRI1 – FRI31**

- 5.2.1 Områda innafor føremålet skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det kan tilretteleggjast for ferdslе, opphald og leik med benkar, grillplassar o.l. etter nærare søknad.
- 5.2.2 o_FRI14 – o_FRI31 skal vera offentlege friområde.

5.3 **Vegetasjonsskjerm, VS1 – VS6**

- 5.3.1 I områda VS1 – VS6 skal det ikkje førast opp bygg eller anlegg.
- 5.3.2 Område for vegetasjonsskjerm VS1, VS3, VS4 og VS5 skal fungera som ein skjerm mellom landbruksareal og tilgrensande busetnad. Områda kan tilplantast med buskar og tre.
- 5.3.3 Område for vegetasjonsskjerm VS2 skal fungera som ein skjerm mot tilgrensande busetnad. Områda kan tilplantast med buskar og tre.
- 5.3.4 Vegetasjonsskjerm o_VS6 har offentlig eigarform. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad ivaretakast. Område kan tilplantast med buskar og tre.

§ 6 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

6.1 **LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, LNF1- LNF3**

Området kan nyttast til landbruksverksemd. Området kan etter søknad tilretteleggjast for ferdslе og for framsyning av kulturminne og kulturmiljø. Ved tiltak innafor området skal det takast omsyn til kulturmark og naturtypen beitemark. Det skal ikkje setjast i verk tiltak som reduserer verdien av naturtypen. Tilrettelegging skal skje i samarbeid med kulturmynde samt vurderast av fagkyndig innan kulturlandskap.

6.2 **Landbruk, LL1 – LL16**

- 6.2.1 Areal skal nyttast til landbruksaktivitet.
- 6.2.2 Eksisterande eigedomar som på plankartet er vist som LNF-område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombygging og oppføring av garasjar og bodar er tillat utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld § 6.3.2.

6.3 **Spreidd bustad, LSB1 – LSB6**

- 6.3.1 Tiltak på eller knytt til eksisterande busetnad skal vurderast i kvart enkelt høve.
- 6.3.2 På eigedom som er utbygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 20-2 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustaden er ikkje å rekne

som del av tunet. Føresegna gjeld ikkje innanfor område avgrensa som funksjonell strandsone. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

6.3.3 Ubygde tomter, gnr/bnr 23/52 og 23/53, kan byggast ut innanfor rammene av gjeldande kommuneplan.

6.4 **Spreidd fritidsbusetnad, LSF1 – LSF3**

Tiltak på eksisterande bygningar kan vurderast etter søknad, innafor rammene av gjeldande kommuneplan.

6.5 **Jordvern, LJ1 – LJ8**

6.5.1. Innafor område avset til jordvern kan det ikkje setjast i verk tiltak som gjer landbruksarealet mindre eigna for matproduksjon, eller har negativ påverknad på landbruksdrifta. Det er likevel tillat med jordforbetringstiltak etter søknad i samsvar med eksisterande regelverk. Tiltak på eksisterande bygningar og anlegg innafor føremålet kan vurderast etter søknad.

6.5.2. Tiltak som ikkje fell inn under 6.5.1 kan likevel tillatast dersom det etter ei landbruksfagleg vurdering kan godtgjerast at arealet ikkje er eller kan bli fulldyrka, og det aktuelle tiltaket ikkje reduserer landbruksarealet sin produksjonsverdi.

§ 7 **FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG**

7.1 **Friluftsområde i sjø og vassdrag, FL1 – FL2**

Områda skal vere ålment tilgjengeleg og kan nyttast til friluftaktivitetar knytt til vatn.

§ 8 **OMSYNSSONER**

8.1 **Frisiktsoner, H140_1 – H140_76**

Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

8.2 **Omsynssone – bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_3**

Innafor omsynssoner for bevaring naturmiljø skal det ikkje setjast i verk tiltak som kan skade naturtypen eller naturmangfaldet. Det skal ved alle tiltak og all aktivitet takast omsyn til dei registrerte naturverdiane. Før ev tiltak vert sett i verk skal det gjerast ei vurdering i samsvar med naturmangfaldlova.

Nr i plankart	Naturbaseobjekt	Naturtype
H560_1	BA00033740	Yngleområde for tjeld, rasteområde for måke- alke- og vadefugl
	BA00033739	Raste- og yngleområde for andefugl, vade-, måke- og alkefugl
	BN00032907	Ålegrassamfunn
	BN00072795	Ålegrassamfunn
	BN00072796	Ålegrassamfunn
	BN00041875	Naturbeitemark
	BN00058173	Blautbotnsområde i strandsona
H560_2	BN00058172	Blautbotnsområde i strandsona
H560_3	BN00058174	Blautbotnsområde i strandsona
	BN00072793	Ålegrassamfunn

8.3 Omsynssone – bevaring kulturmiljø, H570_1 – H570_4

8.3.1. Områda H570_1 og 2 inneheld objekt omtala i kommunen sin kulturminneplan. Før det vert sett i verk tiltak på eller i tilknytning til desse objekta skal søknad leggst fram for kulturminnemynde for uttale.

8.3.2. Områda H570_3 og H570_4 inneheld eksisterande steingard som skal vernast.

Nr i plankart	Gnr/bnr	Objekt
H570_1	23/149	Bustad/tidlegare bakeri/landhandel og bustad/skomakarverkstad
H570_2	23/7	Bustad/tidlegare post/ bakeri
H570_3	23/1, 23/88, 23/84 og 23/69	Steingard
H570_4	23/1	Steingard

8.4 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_1 – H730_7

Områda er bandlagd etter kulturminnelova § 4.

Innanfor omsynssonene kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer. Jf. Kulturminnelova § 3.

Nr i plankart	Kulturminne ID	Objekt
H730_1	55290	Gravminne, jernalder
H730_2	55289	Gravminne, bronsealder - jernalder
H790_3	60600	Gravminne, bronsealder - jernalder
H730_4	15869	Gravminne, bronsealder - jernalder
H730_5	25604	Gravminne, jernalder
H730_6	35512	Båtstø-anlegg, middelalder
H730_7	45541	Gravminne, bronsealder - jernalder

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1 Anlegg- og riggområde, # 1

Innafor bestemmelseområde #1 kan det etablerast turveg. Turvegen skal detaljprosjekterast og så langt råd er vere universelt utforma. Turvegen skal opparbeidast med breidde 2 meter og ha fast grusdekke.

§ 10 REKKEFØLGJEKRAV

Før turvegen kan takast i bruk skal det gjerdast mot landbruksareala og beiteområda langs turvegen. Det skal og setjast opp skilt som informerer om kva type areal ein oppheld seg i. Dette skal utførast i samråd med gardbrukarane i området.