



SAKSFRAMLEGG

Saksb: Glenn Finnestad

Arkiv: PLID 2009 004 09/163-327

Dato: 20.06.2011

KOMMUNEPLAN FOR RENNESØY - RULLERING FOR PERIODEN 2010 - 2022 - PLANID: 2009 004 - INNSTILLING TIL 2. GANGSBEHANDLING OG ENDELIG VEDTAK

- Vedlegg:**
1. Forslag til kommuneplan 2010 - 2022 for Rennesøy kommune, sist korrigert 26.08.2011
 2. Plankart, sist korrigert 26.08.2011^{*)}
 3. Konsekvensvurdering med tilhørende ROS^{*)}
 4. Konsekvensvurdering Hanasand^{*)}
 5. Temakart – Strandsone^{*)}
 6. Temakart – Kulturminneplan^{*)}
 7. Temakart – Barnetråkk^{*)}
 8. Temakart – Naturmangfold^{*)}
 9. Temakart – Støysone^{*)}
 10. Temakart – Fiske^{*)}
 11. Oppsummering merknader offentlig ettersyn^{**)}
 12. Oppsummering merknader og innsigelser fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen

^{*)} Dokumentene er tilgjengelig på kommunens hjemmeside

^{**)} Merknadene i sin helhet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside

Innstilling fra rådmannen:

Rennesøy kommune vedtar kommuneplan med samfunnsdel og arealdel for Rennesøy 2010 - 2022, datert 11.06.2010, sist korrigert 26.08.2011, i samsvar med plan- og bygningslovens (pbl) § 11-15.

I medhold av pbl § 11-16 vedtas følgende arealbruksendringer uten rettsvirkning:

- N1 og N6 Hanasand næringsområde
- SB6 og SB7 Båsen småbåthavn samt N3 Vestre Åmøy
- Langsiktig grense landbruk Vikevåg
- Lokalsenter Askje Vest med inntil 3000 m² forretningsareal.

Det bes om meklingsmøte for arealbruksendringene uten rettsvirkning.

Saksutredning:

Saken gjelder 2. gangsbehandling og innstilling til endelig vedtak av kommuneplan for Rennesøy 2010 - 2022. Planen omfatter både en samfunnsdel og en arealdel med tilhørende bestemmelser.

Historikk

Planutvalget vedtok 02.04.2009 enstemmig å legge ut forslag til planprogram for rullering av kommuneplanen til offentlig ettersyn, og kommunestyret vedtok planprogrammet den 05.11.2009. Planprogrammet har vært utlagt til offentlig ettersyn i to ulike perioder og gjennomgått en grundig behandling både administrativt og politisk. Følgende tema ble vedtatt:

- Oppvekstmiljø
- Landskaps- og kulturlandskapsforvaltning
- Næringsutvikling
- Jordvern
- Kystsonen
- Kulturminner
- Vekst og lokalisering av boligområder på Bru/Sokn, Vestre Åmøy og Fjøløy/Finnesand
- Tjenesteutvikling

Med bakgrunn i vedtatt planprogram ble det vinteren og våren 2010 utarbeidet et forslag til ny kommuneplan. Gjennom informasjonsbrosjyre til alle innbyggerne, og åpne temamøter, ble det tilrettelagt for bred medvirkning i kommuneplanarbeidet.

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den 16.09.2010, og planen lå ute til høring i perioden 21.10. - 10.12.2010.

I løpet av høringsperioden mottok kommunen mange tilbakemeldinger, protester, innsigelser og råd i forhold til forslag til ny kommuneplan.

Blant innsigelsene måtte én av innsigelsene fra Fylkesmannen behandles særskilt. Fylkesmannen fremmet innsigelse til ROS-analysen, og satte krav om at planen måtte behandles på ny og legges ut til nytt offentlig ettersyn. Med bakgrunn i dette ble konsekvensutredningen med tilhørende ROS-analyse bearbeidet og supplert.

Planen ble tatt opp til ny 1. gangsbehandling og vedtatt lagt ut til nytt offentlig ettersyn den 31.03.2011. Planen lå ute til ny høring i perioden 04.04. - 20.05.2011.

Innkommne merknader

Totalt har kommunen mottatt over 50 merknader til planen. Svært mange av de private merknadene gjelder forslag til endret arealbruk, men kommunen har også mottatt en del private innspill til samfunnsdelen. Generelt har kommunen fått mange positive tilbakemeldinger når det gjelder samfunnsdelen, og kommunen får ros for en grundig og faglig god kommuneplan.

I den foreliggende saken er alle merknader til planen vurdert og omtalt i eget trykk som følger saken. Det gjøres oppmerksom på at rådmannens vurdering i disse tabellene, sammen med hovedvurderingen i denne utredningen, danner grunnlaget for innstillingen i saken. Bokstav- og tallhenvisningene som er brukt referer seg til arealplankartet, samt tidligere utsendt arealplankart (høringsdokumentet). Se for øvrig nevnte vedlegg.

Det er kun gjennomført drøftingsmøter med Fylkesmannen. Rogaland Fylkeskommune har signalisert at de ikke ønsker å gjennomføre drøftingsmøter før kommunen har gjennomført en politisk behandling.

Endringer i planen

Som følge av innkomne innsigelser og merknader har rådmannen foretatt en del endringer i forhold til høringsutkastet.

I samfunnsdelen har Fylkesmannen innsigelse til benevnelsen lokalsenter for Askje Vest og Østhusvik. Benevnelsen lokalsenter knytter seg til mulighetene for å tilrettelegge for blant annet handel i disse områdene. Utover dette har ikke kommunen mottatt innsigelser knyttet til samfunnsdelen, men rådmannen har innarbeidet noen endringer både som følge av politisk behandling i kommunen, samt innkomne merknader. Kapittelene om tjenesteutvikling og næringsutvikling er nå noe mer utfyllende, og handlingsdelen er presisert i innledningen til kapittelet.

I forslag til ny arealdel har kommunen imidlertid mottatt en rekke innsigelser, og mye av saksforberedelsene har gått med til i størst mulig grad å avklare disse.

Endringer i arealplankartet

I forslag til endelig vedtak har rådmannen foretatt en del arealbruksendringer i forhold til høringsdokumentet. Disse endringene er listet opp i tabell 1.

Tabell 1 Endringer i arealdelen

AREALFORMÅL	HØRINGSdokUMENT	INNSTILLING TIL VEDTAK
Boligformål		
B7 Vestre Åmøy	Boligformål	LNF-formål
B8 Vestre Åmøy	Boligformål	LNF-formål
B9 Vestre Åmøy	Boligformål	LNF-formål
B10 Vestre Åmøy	Boligformål	LNF-formål
B11 Bru	Boligformål/Friområde	LNF-formål
B13 Finnesand/Kloster	Boligformål	Friområde
B14 Fjøløy	Boligformål	LNF-formål
Fritidsbebyggelse		
FB2 Brimse	Fritidsbebyggelse (3 alternativer)	1 alternativ (vest) ligger inne som Fritidsbebyggelse. De to andre LNF-formål
Offentlig eller privat tjenesteyting		
T6 Mosterøy (fotballhall)	Offentlig eller privat tjenesteyting	LNF-formål
Fritids- og turistformål		
FT3 Sokn	Fritids- og turistformål	LNF-formål
FT4 Kloster	Fritids- og turistformål	LNF-formål (Båndlegging etter lov om kulturminner)
FT5 Fjøløy	Fritids- og turistformål	LNF-formål (Båndlegging etter lov

		om kulturminner)
FT6 Fjøløy	Fritids- og turistformål	LNF-formål
Askje kai	Friområde	Fritids- og turistformål iht. vedtatt reguleringsplan
Råstoff		
R1 Dalaker	Råstoffutvinning	LNF-formål
Næringsbebyggelse		
N3 Vestre Åmøy	Næringsbebyggelse	Deler av området er tilbakeført til LNF-område
N5 Hanasand	Næringsbebyggelse	LNF-formål
Annen bebyggelse		
AB1 Vestre Åmøy	Annen bebyggelse	Friområde
Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Sjøområdene	Fiske- tråle og gytefelt	Kombinert område med bokstavkoder og hensynsone naturvern
SB10	Bruk og vern av sjø og vassdrag	Kombinert formål sjø
Langsiktig grense landbruk	Større avgrensing rundt Østhusvik	Avgrensing lik landbruksplanen 2002

Endringer i bestemmelsene

Det er foretatt en del endringer i bestemmelsene som følge av innsigelser fra Fylkesmannen. Bestemmelsene er redigert for å øke lesbarheten. Tabellen nedenfor gir en oversikt over endringene. Rådmannen henviser for øvrig til vedlagte bestemmelser i sin helhet.

Tabell 2 Endringer i bestemmelsene

BESTEMMELSER	INNSTILLING TIL VEDTAK
§ 1 Forhold til eldre reguleringsplaner	Nytt ledd om at bestemmelse for byggehøyde i §9 gjelder foran eldre reguleringsplaner
§ 2 Plankrav	Krav om å ta hensyn til kulturminner er tatt med. Krav om samla reguleringsplan for Hanasandområdet og krav om ny reguleringsplan for Askje vest
§ 4 Utbyggingstakt	Oversikt og utbyggingstart for områder som har krav om videre plan før utbygging
§ 5 Rekkefølgekrav	Nye rekkefølgekrav er tatt inn etter krav fra bla. Statens vegvesen
§ 6.1 Tetthetskrav	Tetthetskravene er justert i samsvar med forslag til ny fylkesdelplan
§ 6.8 Brygger og naust	Størrelse på naust er endret tilbake til gjeldende plan. Størrelse på vinduer er redusert til 0,6 m2 og bestemmelse om vann og avløp er tatt ut
§ 9 Byggehøyde i sjønære områder	For naust og mindre bygninger er krav om 2 meter erstattet med ”kan

	lavere byggehøyde vurderes”
§ 11 Bolig	Generell bestemmelse om utarbeidelse av reguleringsplan
§ 12.2 (tidl. 11.2) Fritidsbebyggelse i utbygde felt uten reguleringsplan	Hyttestørrelse er redusert til 110 m ² som i gjeldende plan
§ 13 Forretning (tidl 6.9)	Krav om ny reguleringsplan er tatt med
§ 14 Fritids og turistformål (ny)	Føringer for regulering av områdene FT1 Vestre Åmøy og FT7 Låder
§ 15 Råstoffutvinning (ny)	Bestemmelse om tilbakeføring av areal
§ 16 Næringsbebyggelse	Bestemmelse om sjøretta næring på Hanasand
§ 17 (tidl 14) Landbruksbygg (ny)	Bestemmelse om anneks er tatt ut. Bygging i 100- metersbeltet skal kun tillates om ikke annen plassering er hensiktsmessig
§ 18.1 (tidl 15.1) Spredt bolig- og fritidsbebyggelse utenfor hundremetersbeltet	Boligstørrelse er redusert tilsvarende boligfelt uten reguleringsplan Hyttestørrelse er redusert til 110 m ² som i gjeldende plan
§ 18.2 (tidl 15.2) Spredt bolig og fritidsbebyggelse i hundremetersbeltet	Bestemmelser om bygging er erstattet med opplysninger fra plan- og bygningsloven om byggeforbud og dispensasjonssøknader
§ 21 Retningslinjer for dispensasjon	Omarbeidet
§ 22 Område for bruk og vern av sjø (ny)	Hva formålet inneholder
§ 23 Kombinert område i sjø (ny)	Hva formålet inneholder
§ 24 Akvakultur (ny)	Ny bestemmelse
§ 24 Småbåthavn (ny)	Føringer for regulering SB1 Eltarvåg og SB3 Haugvaldstad
§ 27 Hensynsoner (ny)	Bestemmelse for utvalgte kulturlandskap

I høringsforslaget var det bestemmelser knyttet til utbygging i LNF-områdene i 100-metersbelte. Kommunen har også lignende bestemmelser i gjeldende kommuneplan. Fylkesmannen aksepterer ikke bestemmelser i strandsonen, og mener at plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel for slike bestemmelser. Endringen fra gjeldende kommuneplan og høringsforslaget innebærer at alle tiltak i strandsonen (LNF-områdene) må behandles som dispensasjoner.

Utbyggingstakt:

I høringsforslaget ble det henvist til boligbyggeprogrammet, og at utbyggingstakten skal følge dette programmet. Etter innspill fra Fylkesmannen må kommunen være mer spesifikk i bestemmelsene. En henvisning til et boligbyggeprogram gir ikke den nødvendige juridiske styringsmuligheten for kommunen når det gjelder utbyggingstakt.

I forslag til endelig vedtak er derfor § 4 spesifisert med alle de boligområdene der kommunen har mulighet til å styre tidspunktet for realisering. I praksis betyr det områder som enten er uregulert, eller det er krav om detaljplan før utbygging. Som det fremgår av § 4 er de ulike områdene fordelt gjennom planperioden, og det gir kommunen et styringsgrunnlag for å fordele befolkningsveksten i planperioden. Kommuneplanens bestemmelser erstatter boligbyggeprogrammet som styringsverktøy for boligbyggingen.

Nedenfor er antall boenheter innenfor feltene i § 4 listet opp. Antallet er kun stipulert utfra gjeldende tetthetskrav, og gir ikke et nøyaktig svar på hvor mange enheter som kan/vil bli regulert inn. I bestemmelsene er derfor ikke antall enheter lagt inn, da dette vil bli endelig avklart i reguleringsplanprosessen.

Rennesøy:	Første utbyggingsår:	Ca enheter:
Reg. plan Vikevåg N9	2012	4
Reg. plan Vikevåg N8	2012	6
Reg. plan Vikevåg N13	2012	8
B1 Eltarvåg	2012	24
Reg. plan Vikevåg N1	2013	25
Reg. plan Vikevåg B4	2013	40
Reg. plan Vikevåg N7	2014	10
Reg. plan Del av Østhusvik B5	2014	10
B2 Østhusvik	2016	20
Reg. plan Vikevåg N6	2018	5
Reg. plan Vik (kombinert)	2018	20
	Sum	172

*) Mosterøy, Askje, Sokn, Bru og Vestre Åmøy:

B5 Bru	2014	6
B6 Vestre Åmøy	2014	30
B4 Sokn	2014	12
B12 Sokn	2014	6
	Sum	54

*) Rådmannen vil bemerke at det for de ”søre øyene” er inngått utbyggingsavtale om utbyggingen av Skorpefjell, og at det så langt er gitt ca 100 igangsettingstillatelser. Reguleringsplanen tilrettelegger for ytterligere ca 120 enheter.

Rådmannen forutsetter at intensjonen fra boligbyggeprogrammet med 3 boliger per år på Bru/Sokn og 4 boliger per år på Vestre Åmøy videreføres.

Status for boligbyggeprogrammet

Boligbyggeprogrammet ble vedtatt i 2008, og programmet viser utbyggingspotensialet for boliger i kommunen. I tabellen nedenfor er boligbyggeprogrammet sammenholdt med de faktisk gitte tillatelsene.

Tabell 3 Status boligbygging

Skolekrets	2008	2009	2010	2011 (tom 20.08)
Rennesøy – Boligbyggeprogrammet	95	70	51	40
Rennesøy – Gitte tillatelser	22	20	53	37
Mosterøy – Boligbyggeprogrammet	78	27	15	15
Mosterøy – Gitte tillatelser	5	3	75	21

Sum boligbyggeprogram i perioden: 391
Sum gitte tillatelser i perioden: 236

Som det fremkommer av tabellen har den faktiske utbyggingen vært lavere enn det potensialet som ligger i form av vedtatte og juridisk bindende reguleringsplaner. Rådmannen vil imidlertid poengtere at det dermed ligger et uutnyttet potensial i gjeldende planer. For Rennesøy gjelder dette ca 125, og for Mosterøy ca 160. (Boligbyggeprogrammet som ble vedtatt i 2008 hadde en tidslinje frem til 2016. I tillegg var ikke alle potensielle utbyggingsområder tatt med i programmet).

Sammenholdt med de uregulerte områdene gir dette et totalt potensial for Rennesøy på ca 297 enheter, og for Mosterøy ca 214. Til sammen gir dette mulighet for ca 511 enheter, eller ca 46 enheter fordelt på 11 år. Kommunen har en overordnet målsetting om at den årlige befolkningsveksten ikke skal overstige 2,5 %, noe som innebærer en øvre årlig utbygging på ca 40 enheter.

Større uavklarte arealbruksendringer

Rådmannen har i kommunestyrets behandling, og i forutgående planprosess, registrert 5 viktige arealbruksendringer. Disse 5 er det særskilt redegjort for nedenfor.

I rådmannens innstilling til vedtak er det foreslått mekling for delvis 4 av de 5 arealbruksendringer (N1 og N6 ses i sammenheng, samt SB6, SB7 og N3). Kommunestyret må ta endelig stilling til om det skal gjennomføres mekling for andre eller flere tema/områder.

N1 og N6 Hanasand næringsområde

Rennesøy kommune har gjennom flere år satset på Hanasand som ett av de viktigste næringsområdene. Deler av området er ferdig regulert og delvis under utvikling (Hanasand del 1 og del 2), mens det resterende arealet kun er avsatt i kommuneplanen.

Det har vært flere interessenter som har vurdert mulighetene for å utvikle Hanasand som næringsområde. Cator har håndgivelse på området, og det ble i 2008 varslet planoppstart. Området har hele tiden vært tiltenkt sjørettet næringsvirksomhet, og det har derfor vært viktig å oppnå en funksjonell kailinje. Terrengtet på land er skrånende, og ved en utsprenging på land kan overskuddsmassen brukes til utfylling i sjø. Ved å fylle ut i sjø oppnås mer landareal, og det muliggjør en lang kailinje med gode dybdeforhold.

Samtidig med at interessentene i området har arbeidet med et utkast til reguleringsplan, startet kommunen rulleringen av kommuneplanen. I rådmannens forslag til ny arealdel ble utfyllingen i sjø vist som nytt næringsareal, og planen ble vedtatt lagt ut til høring i tråd med rådmannens forslag. I samråd med interessentene i området ble det besluttet å avvente en videre reguleringsplanprosess inntil området ble avklart i kommuneplanen. I høringsperioden mottok kommunen varsel om innsigelse til den foreslåtte utfyllingen, både fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Fylkesmannens hovedbegrunnelse knytter seg til at både utfylling i sjø, og steinbrudd på landsiden, vil ha omfattende negative landskapsvirkninger. Fylkeskommunen vektlegger også de landskapsmessige hensyn, og mener at det ikke i tilstrekkelig grad er redegjort for behovet for utfylling i sjø. For å imøtekomme noen av argumentene, særlig de landskapsmessige hensynene, ble forslaget justert før planen ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn. Utfyllingen ble trukket lenger mot øst, og utfyllingsretningen er ikke lenger vinkelrett på eksisterende landareal. Verken Fylkesmannen eller Fylkeskommunen har funnet grunnlag for å trekke innsigelsene som følge av denne justeringen.

I forbindelse med rulleringen av Regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren ble det foretatt en kartlegging av mulige regionale næringsområder. På Rennesøy er Hanasand nevnt som et mulig fremtidig sjørettet næringsområde av regional betydning. Selv om regionalplanen ikke er vedtatt, regner rådmannen likevel med at planen vil bli lagt ut til offentlig ettersyn med Hanasand som et mulig regionalt næringsområde.

Rennesøy kommune har forutsatt at regionen vil ha behov for mer sjørettet næringsareal, og kommunen er beredt til å ta sin del av ansvaret for den regionale næringsutviklingen. Rådmannen beklager derfor at Rogaland fylkeskommune i denne omgang ikke ønsker å tilrettelegge for en hensiktsmessig utvikling av Hanasand. Dersom spørsmålet om utfylling og kailinje ikke blir løst, umuliggjør det også en videre utvikling av det uregulerte landarealet, og kommunen vil gå inn i en ny kommuneplanperiode uten å kunne utvikle et større sjønært næringsområde.

SB6 og SB7 Båsen småbåthavn samt næringsområde N3 Vestre Åmøy

Utvikling av Vestre Åmøy som næringsområde har nå pågått gjennom flere år, og det er etter hvert etablert et næringsmiljø relatert til fritidsbåter. Selv om området er utviklet gjennom flere delplaner, har rådmannen likevel alltid hatt et helhetlig perspektiv på planleggingen. Blant annet ble småbåthavnen som er planlagt i nord (Rennbase) betydelig redusert, nettopp ut fra hensynet til totaliteten i området.

I sin uttale til varsel om oppstart av planarbeid i Båsen (SB7) skriver Fylkesmannen at planen vil bli møtt med innsigelse. Etter Fylkesmannens oppfatning nedprioriterte kommunen SB7 da planen til Rennbase ble vedtatt, og at det da var underforstått at kommunen som konsekvens av dette skulle ta ut SB7 ved førstkommende kommuneplanrullering. Denne oppfatningen deler ikke rådmannen. Rådmannen kan ikke se at det i noen av de forutgående reguleringsplanbehandlingene er forskuttert en fremtidig kommuneplanbehandling. Kommunen har imidlertid signalisert at en endelig avgrensing vil bli vurdert i kommuneplansammenheng, og etter rådmannens oppfatning ble denne vurdering foretatt i forslaget som lå ute til høring.

I forslag til ny kommuneplan har kommunen kun foreslått en utvidelse av et allerede etablert anlegg (Vestre Åmøy næringspark) SB6. Denne endringen innebærer at de allerede etablerte båt plassene blir i henhold til kommuneplanen. Disse båt plassene ligger i dag på dispensasjon. Rådmannen vil i tillegg bemerke at det er foretatt en mindre justering av SB6 etter den siste høringen. Denne justeringen er foretatt fordi det opprinnelige forslaget ikke helt ivaretok de etablerte flytebyggene. Noen få båt plasser havnet utenfor formåls grensen i det opprinnelige forslaget, men dette er nå rettet opp.

I tilknytning til småbåtområdene er det foreslått en utvidelse av næringsområde nord/vest. Både Fylkesmannen og Fylkeskommunen har innsigelser til denne utvidelsen. Rådmannen har justert området i tråd med uttalen fra Fylkeskommunen, og rådmannen anser derfor denne innsigelsen til å være imøtegått. Ut fra stransonehensyn har Fylkesmannen gitt tilbakemelding om at de opprettholder innsigelsen. Rådmannen mener Vestre Åmøy er et av næringsområdene som bør ha utviklingsmuligheter, og at strandsonehensyn i dette tilfellet må vike for en videre utvikling.

N2 Askje Vest og lokalsenter Askje Vest med inntil 3000 m² ”Rimitomten/Askjesenteret”

I høringsforslaget lå N2 inne som framtidig næringsområde (utvidelse av eksisterende næringsområde på Vaula, og frem mot ”Rimitomten”) med bestemmelse om plasskrevende varer. Samtidig var Askje Vest definert som handels- og lokalsenter. Rimitomta var disponert til forretningsområde med bestemmelse om inntil 3000 m² forretningsareal. Kommunen har ønske om å kunne tilrettelegge for lettere industri, kontor og servicenæring (videreføring av eksisterende industriområde på Vaula) på N2 og at Askjesenteret skal kunne utvide sitt forretningsareal for å gi et godt tilbud til de søre øyene.

Både Fylkesmannen og Fylkeskommunen har innsigelse til N2. Innsigelsene begrunnes med at en videre utvikling av næringsområdet, særlig med plasskrevende varer, vil undergrave Vikevåg som kommunesenter, og at areal disponeringen er i strid med Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren, siden Askje Vest ikke er en del av senterstrukturen i planen. Innsigelsen gjelder også i forhold til omdisponering av jordbruksjord. Fylkeskommunen har innsigelse til å definere Askje Vest som handelsenter og de har anbefalt å sette krav om regulering av forretningsområdet. Fra Fylkesmannen foreligger det også innsigelse til å åpne

opp for utvidelse på inntil 3000 m² av eksisterende forretningsområde. Det påpekes at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har utredet og dokumentert behovet for utvidelse av forretningsarealet.

I samfunnsdelen er Askje Vest omdefinert fra handels- og lokalsenter til kun lokalsenter. Det er også satt krav om regulering av hele forretningsområdet før videre utbygging. N2 med bestemmelse om plasskrevende varer er tatt ut. Rådmannen anser med dette at innsigelsen fra Fylkeskommune er imøtekommet. Dette er imidlertid ikke bekreftet fra regionalplanavdelingen i Fylkeskommunen.

Bakgrunnen for at N2 er foreslått som næringsområde er kommunens behov for også å kunne tilby areal som ikke passer/hører hjemme i Vikevåg. Kommunen har et stort underskudd på arbeidsplasser og rådmannen ser behov for å legge til rette arealer for bedrifter som ønsker å etablere seg i kommunen.

I drøftingsmøtene med Fylkesmannen har kommunen fremholdt at de ”søre øyene”, og spesielt Askje, er i sterk utvikling. Blant annet er utbyggingen av Skorpefjell fremhevet som vesentlig for behovet for Askje Vest som forretningsområde. Det er også poengtert at Rennesøy kommune har stor handelslekkasje til fastlandet.

Rådmannen og Fylkesmannen har ulik oppfatning om hva som ligger i vedtaket fra fylkeskommunen. Rådmannen oppfatter ikke vedtaket som en innsigelse til forretningsområdet på inntil 3000 m², mens Fylkesmannen mener vedtaket også innebærer en innsigelse til forretningsområdet. Grunnet manglende tilbakemelding fra Fylkeskommunen finner ikke Fylkesmannen grunnlag for å trekke innsigelsen, verken for N2 eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til inntil 3000 m².

Langsiktig grense landbruk Vikevåg og Østhusvik

Ved forrige kommuneplanrulleringen ble det ikke fastlagt langsiktig grense for landbruk, og Fylkesmannen poengterte den gang at en ny rullering, uten at denne grensen ble fastlagt, ville bli møtt med innsigelse. I forslag til ny kommuneplan har derfor kommunen nå definert de langsiktige grensene rundt både Vikevåg og Østhusvik. Begge disse forslagene er møtt med innsigelse fra Fylkesmannen.

Fylkesmannen begrunner innsigelsene med at det for Vikevåg sin del ikke i tilstrekkelig grad er dokumentert et behov, samt at tetthetskravene ikke er ambisiøse nok. Rådmannen har i bearbeidelsen av planen, samt i drøftingsmøter, ytterligere avklart arealets totale størrelse. I tillegg er tetthetskravene oppjustert. Fylkesmannen har til tross for dette ikke funnet grunnlag for å trekke innsigelsen.

Når det gjelder Østhusvik er innsigelsen av mer generell karakter, der Fylkesmannen mener avgrensingen legger til rette for en for stor utbygging av Østhusvik. Fylkesmannen har signalisert at de vil trekke innsigelsen dersom kommunen justerer grensen tilsvarende vedtatt landbruksplan (2002). I forslag til endelig vedtak ligger den grensen tilsvarende grensen i landbruksplanen, og rådmannen anser derfor innsigelsen for å være imøtekommet.

I behandlingen av kommuneplanen har rådmannen vektlagt at den fremtidige utviklingen på selve Rennesøy i hovedsak skal skje i Vikevåg og i Østhusvik. Dette innebærer at landbruksjord rundt disse stedene i noen grad ”ofres”, mot at de øvrige jordbruksområdene i størst mulig grad skjermes for videre nedbygging. Dersom kommunen, i et 30-års perspektiv, fortsatt skal ha mulighet til å tilrettelegge for boligvekst, må det etter rådmannens vurdering være en viss ”romslighet” når disse grensene settes. Rådmannen vil videre poengtere at dersom grensene blir for marginale, vil det i neste omgang føre til økt utbyggingspress i andre deler av kommunen. Etter rådmannens vurdering er det også et poeng at langsiktig grense landbruk ikke nødvendigvis innebærer at alt areal innenfor denne grensen skal omdisponeres til andre formål enn landbruk, men at grensen angir en retning og et mulig potensial. Utenfor grensen skal imidlertid landbruksnæringen ha en absolutt sikkerhet for det ikke vil bli foretatt omdisponeringer.

B11 Bru boligområde

Vekst og lokalisering av boligområder på Bru/Sokn, Vestre Åmøy og Fjøløy/Finnesand har vært et eget tema i denne rulleringen. I forslaget som ble lagt ut til høring lå det inne flere mindre nye boligområder, til sammen 10 områder, og med unntak av 3 områder har Fylkesmannen fremmet innsigelse til disse områdene.

En av hovedbegrunnelsene for innsigelsene knytter seg til manglende samsvar mellom samfunnsdelen og arealdelen. Flere små og fragmenterte utbygginger er ikke i tråd med nasjonal politikk, der blant annet samordnet transport- og arealplanlegging blir tillagt stor vekt. Flere små og fragmenterte utbygginger er også uheldig ut fra hensynet til kulturlandskapet og landbruksdriften. Framtidig utbygging bør derfor konsentreres til noen få, men større områder. Rådmannen foreslår å ta ut 7 av boligområdene som lå ute til høring, og etter rådmannens vurdering vil det dermed være bedre samsvar mellom samfunnsdelen og arealdelen.

Rådmannen konstaterer at et politisk flertall ønsker Bru som et større og fremtidig satsingsområde, og dersom det skal arbeides videre med et nytt boligområde, anbefaler derfor rådmannen at det arbeides videre med dette området fremfor de andre mindre områdene som lå ute på høring.

Selv om kommunen har en stor boligreserve, mangler likevel kommunen tilgang på kommunale tomter, og Bru representerer et område som kan utvikles i kommunal regi, både med et tilbud til førstegangsetablerere og som eldreboliger. Boligområdet ligger i et aktivt jordbruksområde, men det har også nærhet til barnehage, og det blir nå investert i teknisk infrastruktur som gang- og sykkelsti, samt vann og kloakk langs Bruveien.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at Rennesøy kommune vedtar kommuneplan med samfunnsdel og arealdel for Rennesøy 2010 - 2022, sist korrigert 26.08.2011, i samsvar med plan- og bygningslovens (pbl) § 11-15. I medhold av pbl § 11-16 anbefaler rådmannen at følgende arealbruksendringer vedtas uten rettsvirkning:

- N1 og N6 Hanasand næringsområde
- SB6 og SB7 Båsen småbåthavn samt N3 Vestre Åmøy
- Lokalsenter Askje Vest med inntil 3000 m² forretningsareal
- Langsiktig grense landbruk Vikevåg

Rådmannen anbefaler at det bes om meklingsmøte for arealbruksendringene uten rettsvirkning.