



SAKSFRAMLEGG

Saksb: Glenn Finnestad

Arkiv: PLID 2009 004 09/163-348

Dato: 27.02.2012

KOMMUNEPLAN FOR RENNESØY - RULLERING FOR PERIODEN 2010 - 2022 RESULTAT FRA MEKLINGSMØTE - PLANID: 2009 004

- Vedlegg:**
1. Meklingsprotokoll
 2. Kommunestyrets vedtak 08.09.2011 med saksframlegg
 3. Plankart Hanasand, N1 og N6, korrigert etter mekling 02.03.2012
 4. Plankart Askje Vest, N2, korrigert etter mekling 02.03.2012
 5. Plankart Bru, B11 og F7, korrigert etter mekling 02.03.2012
 6. Plankart Vestre Åmøy, N3, SB6 og SB7, alternativ 1, korrigert etter mekling 02.03.2012
 7. Plankart Vestre Åmøy, N3, SB6 og SB7, alternativ 2, korrigert etter mekling 02.03.2012
 8. Plankart Østhusvik, langsiktig grense landbruk, korrigert etter mekling 02.03.2012
 9. Bestemmelser korrigert etter mekling 02.03.2012

Innstilling fra rådmannen:

Rennesøy kommune vedtar følgende arealbruksendringer med tilhørende bestemmelser, sist korrigert 02.03.2012:

- N1 og N6 Hanasand næringsområde, vist på kartutsnitt datert 02.03.2012
- SB6 småbåthavn Vestre Åmøy, vist på kartutsnitt datert 02.03.2012, alternativ 1
- Langsiktig grense landbruk Vikevåg
- Lokalsenter Askje Vest med inntil 3000 m2 forretningsareal
- Langsiktig grense Østhusvik, vist på kartutsnitt datert 02.03.2012
- Utvidelse av N2 Askje vest, B11 og F7 på Bru tilbakeføres til LNF.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15.

Saksutredning:

Saken gjelder behandlingen av meklingsresultatet for kommuneplanen 2010-2011.

Den 8. september 2011 fattet kommunestyret i Rennesøy følgende vedtak:

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:

Utskrift sendes til: Kultur og samfunn

- 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.
- N2 Askje Vest næringsområde som vist i høringsdokument.
- Langsiktig grense Østhusvik som vist i høringsdokument.
- B11 Boligfelt på Bru og F7 friområde på Bru som vist i høringsdokument.

Det bes om meklingsmøte for arealbruksendringene uten rettsvirkning.

Det vedtas følgende endringer i bestemmelsene:

§ 9 tas ut av bestemmelsene til kommuneplanen

6.2. Universell utforming

I nye reguleringsplaner skal det i størst mulig grad planlegges etter prinsippet om universell utforming. Ved planlegging av nye boligområder skal følgende normer legges til grunn: Minimum 50 % av nye boenheter i Vikevåg og minimum 40 % av boenhetene i andre byggeområder skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse (tilgjengelig boenhet) slik det følger av bestemmelser i norsk standard. I reguleringsplan skal andelen av tilgjengelige boenheter fordeles i de ulike boligtypene.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 11-15.

Med bakgrunn i dette vedtaket ble det bedt om meklingsmøte. Meklingsmøtet ble gjennomført 14. desember 2011, og underskrevet referat fra møtet ble mottatt av Rennesøy kommune 24. februar 2012.

Resultat fra meklingsmøte

Rådmannen vil nedenfor kort kommentere meklingsresultatet.

N1 og N6 Hanasand næringsområde

Utfylling i sjø har vært den største utfordringen for videre utvikling av Hanasand. Som det fremkommer av referatet kan Fylkesmannen og fylkeskommunen akseptere et kompromiss der utfyllingen trekkes mot sør-øst. I praksis innebærer dette en reduksjon i arealet som kan fylles ut, men det gir anledning til å utvikle en kailinje med tilstrekkelig dybde (20 meter).

I meklingsmøtet ble også N6 akseptert, men da med en klar forutsetning om at N6 blir den langsiktige avgrensingen mot sør.

For både N1 og N6 er det viktig å merke seg en klar forutsetning for det videre planarbeidet. Det kreves at det legges inn en hensynssone som ivaretar en felles planlegging av hele området. Dette innebærer at kommunen må lage en områdeplan for området i sin helhet, dette gjelder også de områdene som allerede er regulerte.

I tillegg er det en forutsetning at det for deler av området legges inn hesynssoner som ivaretar landskapsmessige hensyn. Dette gjelder en randsone i vest, samt N6.

SB6 og SB7 Båsen småbåthavn, samt N3 Vestre Åmøy

I innstillingen til 2. gangsbehandling og endelig vedtak, innstilte rådmannen på mekling for SB6 og SB7. Bakgrunnen for dette var at Fylkesmannen ikke ville akseptere at begge disse områdene ble lagt inn, selv om SB7 lå inne i den forrige kommuneplanen.

I meklingsprotokollen skisseres det et kompromiss som innebærer at begge områdene kan legges inn (alternativ 2). Forutsetningen er at det legges inn en hensynssone som krever felles planlegging av de to områdene.

Rådmannen har med bakgrunn i meklingsmøtet vurdert området på nytt, og anbefaler at alternativ 1 velges. En nærmere vurdering av SB7 tilsier at dette området, grunnet naturgitte forhold, er krevende å opparbeide til småbåthavn. SB6 er en mindre utvidelse av en eksisterende havn, og et krav om felles planlegging vil forsinke den videre utviklingen av denne småbåthavnen.

Alternativ 1 ligger til grunn i rådmannens innstilling.

Langsiktig grense landbruk Vikevåg

Fylkesmannen trakk innsigelsen.

Lokalsenter Askje Vest med inntil 3000m2 forretningsareal

Både Fylkesmannen og fylkeskommunen hadde innsigelser til Askje Vest som lokalsenter. Dette temaet ble delvis vurdert i sammenheng med kommunens forslag om legge inn hele arealet fra eksisterende næringsområde på Vaula og frem til krysset ved Rimi til næring (N2).

Verken Fylkesmannen eller fylkeskommunen var villig til å imøtekomme kommunen når det gjaldt N2, men har akseptert at "Rimitomten" kan planlegges med inntil 3000 m2 forretningsareal.

Askje Vest N2

Se kommentar ovenfor.

Langsiktig grense landbruk Østhusvik

Fylkesmannen fremmet innsigelse til omfanget av langsiktig grense landbruk. Fylkesmannen kan akseptere avgrensingen sør for Østhusvikveien, dersom kommunen justerer grensen nord for veien. I innstillingen fra rådmannen er grensen nord for Østhusvikveien justert tilbake til den avgrensingen som er vist i kommunens landbruksplan.

I meklingsmøte ga fylkesmannen også uttrykk for at mindre justeringer av langsiktig grense landbruk kan diskuteres når Østhusvik skal planlegges videre.

Bru B11 og F7

Fylkesmannen og fylkeskommunen var tydelig på at denne arealdisponeringen var i strid med alle overordnede nasjonale målsettinger, og kunne derfor ikke imøtekomme kommunens argumenter for etablere et nytt boligområde på Bru.

Innsigelsene ble ikke trukket.

Rådmannen viser for øvrig til kommunestyrets vedtak den 08.09.2012, med tilhørende saksframlegg.

Endringer i plankartet etter mekling:

Hanasand N1 og N6 (vedlegg 3):

Utfylling i sjø for område N1 er redusert med ca 70 daa. Reduksjonen er foretatt i vestre del av planområdet. Arealet på land er utvidet mot vest med 19 daa. For N6 er utfylling i sjø og østre del tatt ut. Samtidig er byggeområdet utvidet mot nord slik at det blir sammenhengende med N4 (ferjekaien).

Hensynsone felles plan er lagt på hele næringsområdet på Hanasand samt litt ut i sjø. Det er krav om felles plan for hele området og bestemmelsene er endret i forhold til hvilke hensyn som skal tas i planprosessen.

For den vestre delen av planområdet samt langs sjøen er det hensynsone landskap. Dette medfører at det i planlegging i området skal legges særlig vekt på landskapstilpasning. Dette kan medføre at strandsona og den vestre delen av N1 bevares. For N6 skal også strandsoneverdiene integreres i utbygd område.

Askje Vest N2(vedlegg 4):

Utvidelsen av N2 er tatt ut av planen og området er tilbakeført til LNF- område som i forrige kommuneplan.

Askje Vest forretningsområde:

Fylkesmannen har trukket innsigelsen mot Askje Vest som lokalsenter og inntil 300m² BRA forretning. Plankart og bestemmelse opprettholdes som i plan vedtatt 08.09.2011.

Bru B11 og F7(vedlegg 5):

B11 og F7 er tatt ut av planen og områdene er tilbakeført til LNF.

Vestre Åmøy N3, SB6 og SB7(vedlegg 6 og 7)

N3

Utvidelse av N3 er tatt ut av planen. Området for utvidelse er tilbakeført til LNF- område som i forrige kommuneplan. Fornminneområdet er tatt inn i planen som næringsområde som i forrige kommuneplan.

SB6 og SB7 alternativ 1

SB7 er tatt ut av planen og erstattet med LNF-område på land og kombinert formål i sjø (FFFN)

SB6 og SB7 alternativ 2

Begge områdene er med i planen. Det er tatt med hensynsone for felles plan for områdene. I bestemmelsene er det satt krav om felles plan der det skal tatt særlig hensyn til naturverdier i Båsen og i forhold til fuglefunksjonsområdet i Torsteinsvika.

Langsiktig grense for landbruk

Vikevåg

Fylkesmannen har trukket innsigelsen. Plankart og bestemmelse opprettholdes som i plan vedtatt i kommunestyret 08.09.2011.

Østhusvik (vedlegg 8)

Langsiktig grense nord for Østhusvikveien er justert. Sør for Østhusvikveien er grensa som vedtatt i kommunestyret 08.09.2012

Oversikt over endringer i bestemmelsene etter mekling

	Bestemmelser vedtatt 08.09.2011	Bestemmelser etter mekling	Kommentar
§ 2	Plankrav I områder for bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og småbåthavn kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, ikke finne sted før	Plankrav I områder for bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og småbåthavn kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, ikke finne sted før	

	Bestemmelser vedtatt 08.09.2011	Bestemmelser etter mekling	Kommentar
	<p>området inngår i reguleringsplan jfr. pbl § 11-9 nr. 1. Utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner, eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. Kulturminneloven § 3. Kulturminnene skal sikres i framtidig regulering ved bruk av Hensynssone d), jf. pbl. § 11-8. Rogaland fylkeskommune, som regional kulturminnemyndighet, vil ta stilling til hensynssonens utstrekning og bestemmelser på reguleringsplannivå.</p> <p><u>Askje vest</u> For forretningsområdet på Askje vest skal det utarbeides ny reguleringsplan før videre utbygging innenfor området kan tillates.</p> <p><u>Hanasand</u> For område avsatt til næringsbebyggelse på Hanasand skal det utarbeides samlet reguleringsplan for hele næringsområdet, både nytt område og tidligere regulert område, før utbygging av nye områder kan finne sted.</p> <p><u>Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer</u> Se § 12.</p>	<p>området inngår i reguleringsplan jfr. pbl § 11-9 nr. 1. Utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner, eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. Kulturminneloven § 3. Kulturminnene skal sikres i framtidig regulering ved bruk av Hensynssone d), jf. pbl. § 11-8. Rogaland fylkeskommune, som regional kulturminnemyndighet, vil ta stilling til hensynssonens utstrekning og bestemmelser på reguleringsplannivå.</p> <p>Særlige plankrav For næringsområde på Hanasand, forretningsområde Askje Vest og område for småbåthavn i Båsen gjelder krav om felles plan. Se §§ 13, 16 og 26</p> <p><u>Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer</u> Se § 12.</p>	<p>Plankrav for enkeltområder er flyttet til bestemmelsene for de enkelte områdene.</p>
§ 5	<p>Rekkefølgekrav <u>5.3 Rekkefølgekrav for område B5 og B11 på Bru</u> Område B5 og B11 på Bru kan ikke bygges ut før gang og sykkelvei er etablert fra Bru kai til bussholdeplassen ved E39 på Sokn.</p>	<p>Rekkefølgekrav <u>5.3 Rekkefølgekrav for område B5 på Bru</u> Område B5 på Bru kan ikke bygges ut før gang og sykkelvei er etablert fra Bru kai til bussholdeplassen ved E39 på Sokn.</p>	<p>Rekkefølgekrav for felt B11 er tatt ut som følge av at B11 er tatt ut av planen.</p>
§13	<p>Område for forretning 13.1 I område avsatt til forretning på Askje Vest, Askjesenteret, kan det tillates inntil 3000m² BRA med forretning. Vedtatt uten rettsvirkning. 13.2 Før videre utbygging av Askjesenteret skal det utarbeides og vedtas ny reguleringsplan for hele forretningsområdet.</p>	<p>Område for forretning Askje Vest 13.1 I område avsatt til forretning på Askje Vest, Askjesenteret, kan det tillates inntil 3000m² BRA med forretning. 13.2 Før videre utbygging av Askjesenteret skal det utarbeides og vedtas ny reguleringsplan for hele forretningsområdet.</p>	<p>Fylkesmannen har trukket innsigelsen</p>
§16	<p>Område for næringsbebyggelse 16.1 Område for næringsbebyggelse på Hanasand skal reguleres til industri med formål å tilrettelegge for sjøretta næringsvirksomhet. Se § 2 for plankrav</p>	<p>Område for næringsbebyggelse 16.1 Hanasand For område avsatt til næringsbebyggelse på Hanasand skal det utarbeides samlet reguleringsplan for hele næringsområdet, både nytt område og tidligere regulert område, før utbygging av nye områder kan finne sted. 16.1.1 Området skal reguleres til industri med</p>	<p>Bestemmelsen er utvidet i samsvar med innholdet i meklingsprotokoll</p>

	Bestemmelser vedtatt 08.09.2011	Bestemmelser etter mekling	Kommentar
		<p>formål å tilrettelegge for sjøretta næringsvirksomhet.</p> <p>16.1.2 Hensyn til landskap og biologisk mangfold skal ivaretas i planarbeidet. Området langs sjøen vest for utfylling må vurderes særlig og integreres som positive avgrensinger og landskapselement i tilknytning til kai- og næringsareal. For område N6 skal eksisterende strandsoneverdier integreres som positive element i utforminga av byggeområdet.</p> <p>16.1.3 I reguleringsarbeidet må behovet for størrelse på kaiareal utredes og streng prioritering av næring med behov for kaiareal må vektlegges i bestemmelsene. Eksakt utforming av funksjonell kaifront med dybde inntil 20 meter skal fastlegges i reguleringsplan. Formålet med utfylling i sjø skal være å oppnå kaiareal, det skal legges vekt på minst mulig utfylling og mest mulig funksjonell kai.</p>	
§26	<p>Område for småbåthavn</p> <p>Krav om reguleringsplan gjelder også for områder avsatt til småbåthavn. Jf § 2.</p> <p>26.1 I område SB1 skal utbygging av småbåthavna baseres på flytebrygger og ikke utfylling i sjø. Det skal ikke tillates nye bygninger på land utover eksisterende naustretter.</p> <p>26.2 I område SB3 kan det tillates fire naust etter godkjent reguleringsplan.</p>	<p>Område for småbåthavn</p> <p>Krav om reguleringsplan gjelder også for områder avsatt til småbåthavn. Jf § 2.</p> <p>26.1 I område SB1 skal utbygging av småbåthavna baseres på flytebrygger og ikke utfylling i sjø. Det skal ikke tillates nye bygninger på land utover eksisterende naustretter.</p> <p>26.2 I område SB3 kan det tillates fire naust etter godkjent reguleringsplan.</p> <p>26.3 <u>Båsen-vestre Åmøy</u> For område avsatt til småbåthavn SB6 og SB7 skal det utarbeides felles plan før utbygging kan finne sted. Det grunne området innerst i Båsen og fuglefunksjonsområdet i Torsteinsvika skal ivaretas i planarbeidet.</p>	<p>Ny bestemmelse om felles planlegging. Gjelder bare alternativ 2</p>

Konklusjon:

Etter rådmannens vurdering har kommunen oppnådd et tilfredsstillende meklingsresultat. På flere områder har kommunen fått gjennomslag for viktige lokalpolitiske saker. Dersom kommunestyret fatter vedtak i tråd med rådmannens innstilling, vil kommunen kunne egengodkjenne hele kommuneplanen. Alternativt må deler av planen sendes til Miljøverndepartementet for godkjenning.

Rådmannen anbefaler at meklingsresultatet vedtas av kommunestyret.

