

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Erling Gundersen	FE - 141	13/1697

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
051/15	Plan- og økonomiutvalget	PS	27.08.2015
052/15	Kommunestyret	PS	07.09.2015

Revidert kommuneplan for Gjesdal 2015-2027 - 2. gangsbehandling (Sluttbehandling)

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar kommunestyret kommuneplanen for Gjesdal for perioden 2009 – 2021 slik den framgår av kart datert 11.08.2015 inkludert bestemmelser, retningslinjer av samme dato.

Kommunestyret legger likeledes samfunnsdelen og planbeskrivelsen inkl. retningslinjene for regulering av grønnstruktur til grunn for det videre planarbeidet i planperioden.

Plan- og økonomiutvalget - 051/15

PLØ - behandling:

Følgende forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt:

Plan- og økonomiutvalget er hovedsak positiv til å vedta kommuneplanen for Gjesdal for perioden 2009 – 2021 slik den framgår av kart datert 11.08.2015 inkludert bestemmelser, retningslinjer av samme dato. Det nye boligfeltet på gnr. 13, bnr. 2, på Grøde i Oltedal, tas ut av kommuneplanen. Området tilbakeføres til LNFR-område.

Plan- og økonomiutvalget ber rådmannen se på muligheten for å gjøre nødvendige utredninger og avklaringer slik at følgende nye boligfelt kan legges i kommuneplanen før sluttvedtak:

- Et nytt boligområde nordøst for Høljaberget, Ålgård Nord, med avgrensning iht. innspill fra Aalgaard Bygg AS, jf. kart dat. 10.11.14.*
- Et nytt boligfelt innenfor Gjesdal næringspark Gilja på gnr. 77, bnr. 11, i området som eies av Gilja Eiendom AS.*

PLØ - vedtak:

Plan- og økonomiutvalget er hovedsak positiv til å vedta kommuneplanen for Gjesdal for perioden 2009 – 2021 slik den framgår av kart datert 11.08.2015 inkludert bestemmelser, retningslinjer av samme dato. Det nye boligfeltet på gnr. 13, bnr. 2, på Grøde i Oltedal, tas ut av kommuneplanen. Området tilbakeføres til LNFR-område.

Plan- og økonomiutvalget ber rådmannen se på muligheten for å gjøre nødvendige utredninger og avklaringer slik at følgende nye boligfelt kan legges i kommuneplanen før sluttvedtak:

- Et nytt boligområde nordøst for Høljaberget, Ålgård Nord, med avgrensning iht. innspill fra Aalgaard Bygg AS, jf. kart dat. 10.11.14.*
- Et nytt boligfelt innenfor Gjesdal næringspark Gilja på gnr. 77, bnr. 11, i området som eies av Gilja Eiendom AS.*

Kommunestyret - 052/15

K - behandling:

Innstilling fra møte i plan- og økonomiutvalget 27.08.15:

Plan- og økonomiutvalget er hovedsak positiv til å vedta kommuneplanen for Gjesdal for perioden 2009 – 2021 slik den framgår av kart datert 11.08.2015 inkludert bestemmelser, retningslinjer av samme dato. Det nye boligfeltet på gnr. 13, bnr. 2, på Grøde i Oltedal, tas ut av kommuneplanen. Området tilbakeføres til LNFR-område.

Plan- og økonomiutvalget ber rådmannen se på muligheten for å gjøre nødvendige utredninger og avklaringer slik at følgende nye boligfelt kan legges i kommuneplanen før sluttvedtak:

- Et nytt boligområde nordøst for Høljaberget, Ålgård Nord, med avgrensning iht. innspill fra Aalgaard Bygg AS, jf. kart dat. 10.11.14.*
- Et nytt boligfelt innenfor Gjesdal næringspark Gilja på gnr. 77, bnr. 11, i området som eies av Gilja Eiendom AS.*

Følgende forslag ble enstemmig vedtatt:

Gjesdal kommunestyre vedtar kommuneplanen for Gjesdal for perioden 2009 – 2021 slik den framgår av kart datert 11.08.2015 inkludert bestemmelser, retningslinjer av samme dato. Det nye boligfeltet på gnr. 13, bnr. 2, på Grøde i Oltedal, tas ut av kommuneplanen. Området tilbakeføres til LNFR-område.

Kommunestyret legger likeledes samfunnsdelen og planbeskrivelsen inkl. retningslinjene for regulering av grønnstruktur til grunn for det videre planarbeidet i planperioden.

K - vedtak:

Gjesdal kommunestyre vedtar kommuneplanen for Gjesdal for perioden 2009 – 2021 slik den framgår av kart datert 11.08.2015 inkludert bestemmelser, retningslinjer av samme dato. Det nye boligfeltet på gnr. 13, bnr. 2, på Grøde i Oltedal, tas ut av kommuneplanen. Området tilbakeføres til LNFR-område.

Kommunestyret legger likeledes samfunnsdelen og planbeskrivelsen inkl. retningslinjene for regulering av grønnstruktur til grunn for det videre planarbeidet i planperioden.

Revidert kommuneplan for Gjesdal 2015-2027 - 2. gangsbehandling (Sluttbehandling)

Bakgrunn for saken:

Forslaget til revidert kommuneplan ble behandlet av drifts- og miljøutvalget 19.11.2014, plan- og økonomiutvalget 20.11.2014 og kommunestyret 08.12.2014. Av vedtaket går det fram at planen skal legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Høringsperioden var fra 11.12.14 – 05.02.15. Nødvendige opplysninger om planen og høringsperioden ble bekjentgjort i Gjesdalbuen og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden var dessuten alle planens dokumenter gjort tilgjengelig for alle interesserte. Planforslaget ble dessuten sendt til 58 offentlige myndigheter, foretak og enkeltpersoner som hadde fremmet forslag til planen eller engasjert seg i tilknytning til utarbeidelsen av planprogrammet.

Kommuneplanen legges nå fram til ny politisk behandling. Som følge av uttalelsene går det fram at rådmannen anbefaler enkelte endringer. Disse er nærmere beskrevet og begrunnet i saksutredningen. I hovedsak består endringene i at forslag om bebyggelse og anlegg noen steder går tilbake til formålet i gjeldende kommuneplan. Noen steder blir det foreslått at områder blir redusert noe i størrelse. Rådmannen mener de foreslåtte endringene i arealdelen og bestemmelsene ikke nødvendigvis gjør ny høring.

Planforslag som er møtt med innsigelse kan kun bli vedtatt dersom vedkommende myndighet frafaller innsigelsen. Dersom det foreslås nye innspill eller tiltak foreslås med endret formål kan planen måtte gjennomgå en ny utrednings- og høringsprosess. Små endringer kan gjennomgå en begrenset høringsprosess.

Kommuneplanen består nå av følgende dokumenter:

- Kart over hele kommunen m/bestemmelser og retningslinjer
- Kart over Ålgård, Oltedal og Gilja.
- Samfunnsdelen
- Planbeskrivelse, inkl. kart og omtale over områder som får ny arealbruk, bestemmelser og retningslinjer, inkl. retningslinjer for grønnstruktur og oversikt over hensynssonene som er inntatt i kartet
- Vedlegg til planbeskrivelsen m/konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for alle foreslåtte områdene

Saksopplysninger:

Til planforslaget er det mottatt følgende uttalelser og innspill:

Nr	Dato		Merknad/Innsigelse
1	10.12.14	Lyse Elnett as	Merknad
2	10.12.14	Georg Å. Oftedal	Merknad
3	22.12.14	Kenneth Jansson pva Torbjørn Gilje	Merknad
4	12.01.15	Halvard Oftedal	Merknad
5	15.01.15	Mona-Lisa Hovland	Merknad
6	16.01.15	Ewos Innovation as	Merknad
7	16.01.15	Statens vegvesen	Innsigelse
8	21.01.15	Bente Skjæveland Gilje	Merknad
9	21.01.15	Fiskarlaget Vest	Merknad
10	23.01.15	Direktoratet for mineralforvaltning	Merknad
11	23.01.15	Fiskeridirektoratet region Sør	Merknad
12	23.01.15	Avinor	Ingen merknad
13	27.01.15	Gjesdal Bondelag	Merknad
14	28.01.15	Kongeparken Camping as	Merknad
15	30.01.15	Norges vassdrags- og energidirektorat	Merknad
16	30.01.15	Kystverket	Merknad
17	02.02.15	Bjørn Kjetil Frafjord	Merknad
18	03.02.15	Fylkesmannen i Rogaland	Innsigelse
19	04.02.15	Torbjørn Gilje	Merknad
20	04.02.15	Torbjørn Gilje	Merknad
21	05.02.15	Aalgaard Bygg	Merknad
22	05.02.15	Brandsberg-Dahl v/Olaus Kyllingstad	Merknad
23	05.02.15	Jernbaneverket	Merknad
24	16.02.15	Forsvarsbygg	Ingen merknad
25	18.02.15	Marit Høie, Glenn Dirdal og Per Steinskog	Merknad
26	19.02.15	Gunnar Tjetland	Merknad
27	03.03.15	I.V.A.R	Merknad
28	23.02.15	Forsand kommune	Merknad
29	24.02.15	Rogaland fylkeskommune	Innsigelse
30	03.03.15	Gjesdal Arbeiderparti	Merknad
31	10.04.15	Fylkesmannen i Rogaland	Innsigelse tilbaketrekkes
32	04.05.15	Protokoll fra mekling fylkeskommunen	Innsigelse tilbaketrekkes

Uttalelsene gjengis nedenfor i kortversjon sammen med rådmannens vurdering:

Nr. 1 – Lyse Elnett as

Lyse gjør kommunen oppmerksom på at de har flere linje- og kabeltraseer, samt gassledning med sikringssoner gjennom kommunen og ber samtidig om at disse blir tegnet inn som hensynssoner i kommuneplanen. Videre opplyses det om at det i tiden framover vil bli behov for flere nye traseer og arealer til nye nettstasjoner spesielt på de stedene som planlegges med ny næring og nye boligområder.

Vurdering: Kommunen er klar over det forholdet som Lyse peker på. De traseene kommunen har mottatt kartdata på er lagt inn i arealplankartet som hensynssone.

Nr. 2 – Georg Å. Oftedal

Oftedal viser til gjeldende reguleringsplanen Oltedal kraftstasjon m/informasjons- og energisenter. Han uttaler at flere deler av hans eiendom er tegnet inn og "innlemmet" i spesialområdet rundt kraftstasjonen. Oftedal ønsker at hans eiendommer ikke skal være "med i denne reguleringen, som spesialområde kraftstasjon", men at de i stedet endres til LNF-område.

Vurdering: Den aktuelle reguleringsplanen er relativt gammel og ble vedtatt av kommunestyret i 1995. Informasjons- og energisenteret har Lyse avviklet og omgjort dette til boligeiendom. Videre har Oftedal kjøpt deler av de regulerte arealene av Lyse og de inngår nå i gårdens landbruksproduksjon. Rådmannen har ikke kjennskap til at dagens situasjon innebærer konkrete ulemper for gårdsdriften og finner da heller ikke grunnlag for å imøtekomme Oftedal sitt innspill, som i realiteten ville fått den betydning at gjeldende reguleringsplan ble opphevet. Så lenge planen er gyldig betyr det at den gamle kraftstasjonen, som på planen er avmerket for bevaring, skal bevares på grunn av sin kulturhistoriske verdi. Kommunen har til nå vist til denne bestemmelsen og ikke ønsket å gi Lyse tillatelse til å rive den gamle kraftstasjonen. Rådmannen mener derfor at kommunen ikke bør imøtekomme innspillet fra Oftedal fordi det samtidig ville bety at reguleringsplanen ble opphevet og at hjemmelen til å bevare den gamle kraftstasjonen ville falle bort.

Nr. 3 – Kenneth Jansson pva Torbjørn Gilje

Torbjørn Gilje ønsker at del av gnr. 69, bnr. 15, (Giljagarden 2 og 4), ca 1000 m², endres til boligformål. Området ligger mellom fv. 281, Giljastølveien, og bekken på sørsiden. Søknaden om endring er i tråd med tidligere innsendt søknad om dispensasjon fra kommuneplanen som ble avslått etter klage fra Fylkesmannen i Rogaland. Iht. tidligere innsendte skriv har Torbjørn Gilje vist til at tomte får adkomst via eksisterende vei og bro og at området uansett ikke kan benyttes til landbruksformål pga. at det er bratt med mye stein. Det henvises videre til endringer i jordloven som tilsier at det ikke er noe i veien for å bygge et hus for å sikre videre drift av gården.

Vurdering: Innspillet ble også vurdert i forbindelse med 1. gangs behandling av kommuneplanen. Tomteområdet er relativt bratt (10 - 15 m høydeforskjell) og det er dermed dårlig egnet til jordbruk eller beite. Samtidig er området noe utfordrende å bebygge hvis det skal beholdes minst 10 m ubebygget areal mot Giljabekken. Det forventes å bli nødvendig med en framtidig gang- og sykkelvei langs fylkesvegen som kan bli mer utfordrende dersom denne tomte fradeles. Det ligger i dag 2 bolighus mellom bekken og fylkesvegen, men rådmannen mener at det ikke er riktig å legge til rette for videre boligbygging i dette området mellom fylkesvegen og elva. Dette pga. nærheten til elva og stor høydeforskjell på tomte, noe som krever store inngrep i området.

Nr. 4 – Halvard Oftedal

Halvard Oftedal protesterer mot at et område på hans eiendom, gnr. 13, bnr. 2, er foreslått til boligbygging. Området er en utvidelse av området Grøde 2, der reguleringsplanen nylig ble godkjent av kommunestyret. Oftedal uttaler at dette er det beste kulturbeidet på eiendommen og dessuten den eneste passasjen dyra hans har for å komme seg videre til beitemålene på

Seldalsheia. Han presiserer at han vil ha dette området ut av kommuneplanen "umiddelbart".

Vurdering: Rådmannen viser til at det foreslåtte området er valgt etter en grundig vurdering og konsekvensutredning der landbruksinteresser er vurdert i en større sammenheng og der viktige hensyn som trafikksikkerhet og samfunnsutvikling er vektlagt. Behovet for passasjen for dyr som Oftedal peker på bør det være mulig å sikre i reguleringsplanen som må utarbeides før området kan bygges ut.

Nr. 5: Mona-Lisa Hovland

Hovland mener at retningslinjene for spredt boligbygging ikke bør si noe om tomtestørrelse, men håndtere det mer fleksibel i hver enkelt sak (dyrking av egen mat, høner etc.)

Vurdering: Rådmannen mener det er viktig å etterstrebe likebehandlingsprinsippet. Det vil en oppnå om en setter kriteriet ved maksimalt ett dekar tomtestørrelse. I områder avsatt til LNFR er det fortsatt landbruk som skal ha hovedfokus. Ett dekar anses derfor å være tilstrekkelig store og gode tomter.

Nr. 6: Ewos Innovation as:

Ewos viser til deres virksomhet i Gjesdal kommune og opplyser at de ønsker å utvide eksisterende akvakulturareal i Oltesvik for å sikre et tilstrekkelig areal ved fornying av merdanlegg og fortøyninger.

Vurdering: Rådmannen har forståelse for innspillet og bedriftens behov for økt areal. Ettersom tidsplanen for kommuneplanprosessen nå er stram og en slik endring nødvendigvis ville kreve en viss grad av utredning og ny høringsperiode finner rådmannen ikke å kunne anbefale at den foreslåtte endringen realitetsvurderes nå under planens sluttbehandling. Innspillet bør i stedet vurderes i tilknytning til neste rullering av kommuneplanen.

Nr. 7: Statens vegvesen

Statens vegvesen fremmer innsigelse til næringsområdet på Bollestad og begrunner dette med oppdrag vegvesenet har mottatt fra Samferdselsdepartementet om å utarbeide kommunedelplaner som viser en firefeltsløsning for E39 på hele strekningen fra Søgne – Ålgård. Veien skal dimensjoneres for 110 km/t, noe som stiller strenge krav til vegkurvatur, avstand mellom kryss osv. Innsigelsen omfatter også bestemmelsenes § 2.1 andre avsnitt der det bl.a. framkommer at det skal utarbeides reguleringsplan for Gjesdal næringspark, Bollestad. Dette punktet må tas ut av planen.

Vegvesenet har også enkelte øvrige kommentarer til planen som rådmannen ikke finner grunn til å gå nærmere inn på her.

Vurdering: Vegvesenets begrunnelse for innsigelsen synes å være berettiget. Rådmannen anbefaler at næringsområdet på Bollestad blir tatt ut av planen. Det samme gjelder henvisningen i bestemmelsenes § 2.1.

Nr. 8: Bente Skjæveland Gilje

Det uttales i merknaden at det "er med stor undring at me ser at mykje av vår landbruksjord er foreslått til boligbygging. Vi har ikkje høyrte noko frå Gjesdal kommune om dette før vi nå ser det i høyringspapira." Skjæveland Gilje har trodd at boligbygging på Gilja var avklart for lang framtid når kommunen starta utbygginga i Mulebakken. Det uttales vidare at en utbygging på nedsiden av veien vil ødelegge mye for deres eiendom og at tapet vil bli 1/3 av dyrka jord (15 daa) og hele kulturbeitet (39 daa). Avståelse av grunn vil ikke komme til å skje frivillig.

Vurdering: Kommunen har presentert det foreslåtte området som aktuelt for boligbygging både i folkemøte på Gilja i 2009, i forslag til kommuneplan som ble lagt ut på høring i 2010 og i folkemøte på Gilja i 2014. Det foreligger en konsekvensutredning der flere mulige utbyggingsalternativer er vurdert. Årsaken til at alternativet ovenfor Mulebakken ikke er anbefalt skyldes at terrenget her er vesentlig brattere enn på nedsiden av Giljastølsveien og dermed mindre egnet til den type boligbebyggelse som er mest aktuell på Gilja. Det anbefales imidlertid at området blir vesentlig redusert i denne kommuneplanperioden. Se mer om dette i tilknytning til uttalelse nr. 16 fra Fylkesmannen i Rogaland.

Nr. 9: Fiskarlaget Vest

Fiskarlaget peker på betydningen av at fiskeriinteressene blir ivaretatt i kommuneplanene. Eksempelvis kan det avsettes låssettingsplasser og områder for passiv og aktive redskaper. Det henvises til det foreslåtte plankartet, bestemmelsene og retningslinjene og pekes på at det ikke står noe om sjøområdene og heller ikke er gjort noen endring av reguleringstiltak i sjø eller i tilknytning til sjø. Fiskarlaget opplyser at det foregår et yrkesaktivt fiske etter kreps og peker på behovet for at forholdene blir lagt til rette for at det kan fortsette. Det blir for øvrig bedt om at det blir satt i verk tiltak for å fjerne skjellanleggene som ikke er i bruk i Frafjord og Høgsfjord.

Fiskarlaget Vest forutsetter at "fiskeriinteressene blir godt ivaretatt i prosessen".

Vurdering: Fiskarlaget Vest har nok ikke mottatt planforslaget i tilknytning til høringen, men fått tilgang til planen via Fiskeridirektoratet. Planforslaget har for øvrig vært offentliggjort i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven. Kommuneplanen har tidligere vært gjennom åpne prosesser inkl. høringer tilknyttet kommunal planstrategi og planprogram uten at forholdene som Fiskarlaget nå omtaler er blitt tatt med som en del av planprosessen. Rådmannen finner derfor ikke grunnlag for å fremme endringer i kommuneplanen på det nåværende tidspunkt. Innspillene bør i stedet vurderes i tilknytning til neste rullering av kommuneplanen.

Nr. 10: Direktoratet for mineralforvaltning

Direktoratet tar til etterretning at temaene forvaltning og utvinning av mineralske råstoffer som ble spilt inn ved planoppstart er prioritert bort i denne planrevisjonen. Det anbefales at kommunen ved neste planrevisjon utarbeider en oversikt over hvor lenge eksisterende massetak og råstoffområder dekker det lokale behovet for byggeråstoffer. I tillegg må kommunen ta stilling til hvor framtidige massetak bør lokaliseres. Av klima- og energihensyn bør transportavstandene mellom uttak og planlagte utbyggingsprosjekter være kortest mulig.

Vurdering: Rådmannen tar oppfordringen til orientering og forutsetter at direktoratet sin oppfordring blir vurdert ved neste rullering av kommuneplanen.

Nr. 11: Fiskeridirektoratet region Sør

Fiskeridirektoratet region Sør gir følgende faglige råd:

- Fiskeridirektoratet region Sør foreslår at fiskeriinteressene, med gyteområder, fiskeområder og lignende vises i et temakart som vedlegg til kommuneplanen, i tillegg til at låssetting fortsatt vises som underformål «fiske» i arealplankartet.

- Fiskeridirektoratet region Sør ber kommunen vurdere om det skal knyttes retningslinjer til arealformål i sjø, jf. Havressursloven § 27 om forbud mot å høste nærmere enn 100 meter og ferdes nærmere enn 20 meter fra låssetting.

- Fiskeridirektoratet region Sør vil foreslå at området avsatt til akvakultur i Oltesvik utvides noe, slik at det blir mulig å legge nye plastmærder innenfor område avsatt til «akvakultur». Område avsatt til «akvakultur» må likevel ikke komme ut i området som er vist som trålfelt/Fiskeplasser-aktive redskap i kartskissen vedlagt uttalelsen. Vi ber om at dette gjøres i nær dialog med oppdretter og Fiskeridirektoratet region Sør.

Fiskeridirektoratet region Sør ber om at ovennevnte innspill tas hensyn til i det videre planarbeid, og at saken eventuelt sendes ut på ny høring etter at innspillene er behandlet.

Vurdering: I forberedelsene til revisjonen av kommuneplanen har kommunen gjennomført åpne prosesser inkl. høringer tilknyttet kommunal planstrategi og planprogram uten at forholdene som Fiskeridirektoratet region Sør nå omtaler er blitt tatt med som en del av planprosessen. Rådmannen vil anbefale at det blir tatt inn følgende nytt punkt i retningslinjene under overskriften Bruk og vern av sjø og vassdrag: "*Det er forbudt å høste nærmere enn 100 m og ferdes nærmere enn 20 m fra låssetting, jf. Lov om villlevende marine ressurser (havressurslova § 27).*" Rådmannen finner derfor ikke grunnlag for å fremme andre endringer i kommuneplanen på det nåværende tidspunkt. Innspillene bør i stedet vurderes i tilknytning til neste rullering av kommuneplanen.

Nr. 12: Avinor

Avinor opplyser at Gjesdal kommune ligger ca. 15 km sørøst for Stavanger lufthavn Sola og er således ikke berørt av restriksjonsplanen for lufthavnen. Avinor har således ingen merknader til kommuneplanen.

Nr. 13: Gjesdal Bondelag

Gjesdal Bondelag er opptatt av følgende forhold i kommuneplanen:

Folkevekst: Maks 2 %.

Vern av matjord: Tilføre mål og strategier om vern av matjord, sikre hensyn til landbruk og matproduksjon i LNF-områder.

Spredt boligbygging: I retningslinjer for spredt boligbygging må det føres inn følgende: Hensyn til landbruk må være styrende, maks 2 hus i samme område, avstand til gårdsbruk med aktiv drift 200 m, maks 2 dispensasjoner per år.

Boligbygging Oltedal: Må legges til østsiden av Utslåtto, retning Nordhammaren og Langenes (mindre konflikt med matjord) Samme side av fv 45 (trafikksikkerhet). Bygger man på vestsiden av fv 45 må man bruke "100" langs Seldalsvegen, da det er innklemt beite. Område 180 skal det startes kulturbeite på, ikke i tråd med god jordvernsskikk.

Boligbygging Dirdal/Gilja: Alternativ 4 må utgå pga jordbrukshensyn. Ny bygging må fortsette i Mulebakken og retning vest pga innestengt beite. Alt. 5 er dårlig pga tett opp til fv 45.

Boligfelt Frafjord: Bør reguleres tilbake til LNF (ligger på fulldyrka jord og ingen interesse).

Bygging Midtfjell: Må bygges ut etappevis, spare dyrka jord lengst mulig. Områder som ikke skal bygges ut må fortsatt være beite.

Vannuttaksområde Oltedal: Ikke nødvendig med restriksjoner, er beste vann i hele Norge. Hvis restriksjoner må en legge hensynssone til hele nedslagsfeltet og dette må avvises.

Gjesdal næringspark Bollestad: Det er fortsatt mye næringsareal ledig. Ny E39 ligger sannsynligvis der. For stort inngrep i landskapet. Det er bare fulldyrka jord og gode kulturbeiter per i dag. Del av Limavatnes landskapsområde og klassifisert som "meget vakkert".

Gilja Eiendom AS: Bra å regulere tilbake til LNF, forslag å regulere hele område tilbake til LNF.

Vurdering: Folkevekst:

Kommunestyret vedtok i sak 54/14 følgende vekststrategi: "Som mest ønskelig vekststrategi velges fortsatt høy, men bærekraftig vekst. I kommuneplan og plan for barnehage- og skolestruktur legges høy vekst til grunn. Utbyggingsområder og – tempo tilpasses høy vekst." Høy vekst tilsvarer omtrent 2,5 %. Gjesdal bondelag sitt forslag om 2 % er ikke i tråd med vedtatt målsetting.

Vern av matjord:

Rådmannen er enig med Gjesdal bondelag om at det må legges inn mål og strategier for vern av matjord. Det er nå lagt inn mål i samfunnsdelen som lyder: "Sterkt vern av jordbrukets næringsarealer (jordvern)". Strategien for å nå målet er formulert som følger: "Arealpolitikken og forvaltningen må bygge på trygghet for matproduksjonsarealene. Bygging på dyrka og dyrkbar jord bør unngås"

Det er også i bestemmelsene lagt inn følgende avsnitt i § 2: "I tilknytning til reguleringsplaner som tar i bruk dyrka jord til andre formål enn landbruk, skal muligheten for å erstatte tapet av landbruksarealet utredes i planarbeidet."

I tillegg skal kommunen sørge for at matjord behandles som en ikke fornybar ressurs ved at det er lagt følgende ordlyd: "Ved nedbygging av dyrka mark må matjorden brukes som en ressurs på en bærekraftig og

landbruksmessig forsvarlig måte for videre bruk til matproduksjon.”

Spredt boligbygging:

Rådmannen er enig i at hensynet til landbruket og vern av produktiv matjord skal være avgjørende for å kunne gi dispensasjon. Dette mener vi å ha fanget opp i kriteriene som er gitt i retningslinjene.

Det er ikke ønskelig med byggefelt i landbrukets næringsområder.

Bestemmelsen i jordloven om spredt boligbygging gjelder ”*spredt boligbygging*”. Dersom det er tale om 5 hus eller mer defineres dette jamfør plan- og bygningsloven § 12 som større bygge- og anleggstiltak som krever reguleringsplan. Det er av den grunn satt inn ett nytt avsnitt i retningslinjene som vil regulere antall boliger på ett sted. ”*Det tillates ikke flere enn 3 boenheter pr gårdsnummer i kommuneplanperioden. Boliger for spredt bosetting skal plasseres i klynger. Klynger med flere enn 3 fradelte boligtomter blir ikke betraktet som spredt boligbygging.*”

Bakgrunnen for at boligene skal plasseres i klynger er at det blir sett på som en arealøkonomisk bedre løsning å legge til rette for husklynger på uproduktive arealer, i stedet for hus spredte i landskapet. Husklynger er positivt i forhold til vegfremføring, men også positivt med tanke på vann- og avløpshåndtering.

Kommuneplanen skal rulleres på ny i løpet av de neste 4 årene. Erfaringer vi gjør i denne 4 års perioden blir nyttige. Dersom det blir uheldige utslag kan en se på nye føringer og mulige begrensninger i neste kommuneplan. Rådmannen er enig med bondelaget i at avstand til aktivt driftstun bør være større, men faller likevel ned på at avstanden kan være slik det er foreslått, nemlig 50 meter. Det er laget så mange kriterier som en skal forholde seg til at dersom en skal oppfylle alle og få til spredt bosetting der det er bosettings-hensyn må en løsne grepet på noen områder.

Bondelaget foreslår at det må tas inn begrensning i antall dispensasjoner per år. Rådmannen har vurdert dette og kommet frem til at en begrensning på 3 boliger per gårdsnummer i kommuneplanperioden vil være en fornuftig løsning; jfr. tekst i retningslinjene nevnt ovenfor.

Boligbygging Oltedal:

Utbygging øst av Utslotta ved Nonshammeren er blitt vurdert ved tidligere rullinger av kommuneplanen. Kommunen har tidligere ment at en videreutvikling i området ovenfor Grøde gir bedre og mer fornuftige utbyggingsløsninger.

Trafikksikkerhet vil bli ivaretatt ved eksisterende undergang. Nytt boligområde vil i ett langsiktig perspektiv ventelig være en god jordvernpolitikk ved at en åpner opp for fremtidig boligbygging på uproduktivt fjell nordvest for boligfeltet.

Boligfelt Dirdal/Gilja:

Fylkesmannen har fremmet innsigelse til område 4. Etter drøftingsmøte er dette halvert i størrelse, og inkluderer ikke lenger dyrka jord. Rådmannen synes også at en utvidelse øst for Mulebakken ville vært naturlig. Ettersom det forventes at Gilja fortsatt i stor grad vil bli utbygd med småhusbebyggelse og eneboliger er det bratte terrenget her vurdert som uegnet som boligfelt på Gilja.

Boligfelt Frafjord:

Frafjord har ingen alternative områder for nye boliger. Rasfare, nærhet til verna vassdrag, og høy tetthet av landbrukseiendommer med aktiv drift vanskeliggjør annen plassering. I påvente av at området bygges ut kan det

brukes i aktiv landbruksproduksjon.

Boligfelt Midtfjell:

Reguleringsplanen for Midtfjell er nylig vedtatt. Planen ivaretar i stor grad de forhold bondelaget påpeker.

Vannuttaksområde Oltedal:

Fra IVAR har kommunen mottatt e-post datert 08.07.15 der det står følgende:

"Forsyning av drikkevann er regulert i drikkevannsforskriften som pålegger vannverkseier å levere vann i tilstrekkelige mengder og av tilfredsstillende kvalitet der drikkevannet ikke skal inneholde helseskadelig forurensing av noe slag og forøvrig er helsemessig betryggende. IVAR overtok den 4.januar 2008 Oltedal vannverk fra Gjesdal kommune. Vannuttaket er fra 2 løsmassebrønner beliggende ned mot Oltedalsvatn og det nære nedbørfeltet til grunnvannsbrønnene har i lang tid vært driftet som sandtak og som nå er avsluttet. IVAR er i forhandlinger med grunneier om å få til en avtale som regulerer aktivitetsnivået i det nære nedbørfelt til grunnvannskilden. Mattilsynet har gitt oss en midlertidig godkjenning i påvente av ferdigstilling av endelig avtale med grunneier. En viktig forutsetning for endelig godkjenning er at brønnene og det nære nedbørfelt er forsvarlig sikret og dette er et ansvar som påhviler vannverkseier. IVAR har engasjert hydrogeolog for å utarbeide forslag til sikringssoner samt å gi innspill til hva som anses som forsvarlig aktivitetsnivå i det nære nedbørfelt. Det er utarbeidet kart som viser grenselinjene for sikringszone 1 og 2. I sone 1 vil det bare bli tillatt med grasproduksjon mens det i sone 2 vil bli tillatt med husdyrbeiting og gjødsling med husdyrgjødsel. IVAR håper at det i løpet av 2015 vil kunne utarbeides en endelig avtale med grunneier."

Rådmannen kan ikke se at det foreligger noe reelt grunnlag for å gjøre endringer i forhold til hensynssonene/sikringssonene som er inntatt i kommuneplanen.

Gjesdal næringspark Bollestad:

Statens vegvesen og Fylkesmannen har fremmet innsigelse til dette forslaget. Rådmannen har vurdert innspillene til planforslaget og kommet fram til at området bør bli tatt ut av planen.

Gilja Eiendom AS

Den utvidelsen av næringsområdet som ble vedtatt ved forrige rullering av kommuneplanen inngår ikke i det foreliggende kommuneplanforslaget.

Området var spesielt tilegnet Gilje Tre as.

Tomta som bondelaget i tillegg foreslår tatt ut av planen inngår i gjeldende reguleringsplan og er dessuten ikke spesielt øremerket for Gilje Tre as.

Tomta er eid av Gilje Eiendom/Gilje Tre og bør ikke endres til andre planformål enn næring.

Nr. 14: Kongeparken Camping as

Kongeparken Camping støtter planforslaget der det aktuelle arealet mellom campingplassen og ridesenteret er avsatt til "Fritids- og turistformål".

Nr. 15: Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE sier seg tilfreds med at kommunen har fått utarbeidet skredfarekart for utvalgte områder. For områder som ikke er dekket av disse kartene forutsetter NVE at

aktsomhetskartene legges inn i plankartet som hensynssone skred.

Vurdering: Innspillet fra NVE er å oppfatte som et faglig råd. Fylkesmannen har fremmet et tilsvarende innspill, men da som en innsigelse. Se nærmere vurderinger under nr. 17, Fylkesmannen i Rogaland.

Nr. 16: Kystverket

Kystverket fremmer faglig råd om at det blir tilføyd følgende bestemmelse til arealdelen:

"Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, 4.ledd og § 11-11 nr. 4."

Vurdering: Rådmannen anbefaler at innspillet blir imøtekommet. Innspillet er foreslått innarbeidet som ny § 6 med overskriften Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Nr. 17: Bjørn Kjetil Frafjord

Frafjord er svært skeptisk til de foreliggende planene om tunnel fra Espedal til Frafjord og uttaler i merknaden at "det er stor misnøye blant flere av innbyggerne i Frafjord med det alternativet som foreligger i dagens kommuneplan." Det angis flere momenter som taler mot den planlagte vei- og tunneltraseen samtidig som det skisseres et alternativt forslag med tunnel fra Espedal til Frafjorden, derfra bro over Frafjorden og tunnel videre fram til Dirdal like nord for Steinskog. I merknaden blir det anbefalt at den alternative traseen blir utredet nærmere.

Vurdering: Den eksisterende vei- og tunneltraseen i Frafjord foreligger i reguleringsplan vedtatt i 2006. Rådmannen registrerer innspillet, men kan ikke gjøre annet på det nåværende tidspunkt enn å anbefale at kommuneplanen opprettholdes slik som foreslått.

Nr. 18: Fylkesmannen i Rogaland

Fylkesmannen i Rogaland uttaler at "kommuneplanen til Gjesdal er oversiktlig, informativ og lettleser. Dei ulike tema i samfunnsdelen underbygger det overordna målet om å skape eit godt lokalsamfunn. Den raude tråden i dokumentet er tydelig og lett å spore gjennom heile planen.

I tillegg til å leggje ut nye areal til utbyggingsføremål, har kommunen oppdatert kommuneplanen slik at planverktøyet vert styrka. Føresegnene og retningslinene til arealdelen er gode styringsverktøy for planlegging og utbygging i Gjesdal kommune. Nokre arealdisponeringar og føresegner/retningsliner er likevel konfliktfylte i forhold til nasjonale og vesentlege regionale omsyn. Her har Fylkesmannen moteegner. Kommunen har samla sett gjort eit godt arbeid med rulleringa av kommuneplanen og vil ved

endeleg vedtak få eit sær s godt overordna planverk for den kommande planperioden.”

Helt konkret har Fylkesmannen fremmet innsigelser til kommuneplanen:

- boligområdet sør for Giljastølveien
- foreslått næringsområde på Bollestad
- manglende innarbeiding av hensynssone for jord- og flomskred på kommuneplankartet
- bestemmelsenes § 1, andre avsnitt
- bestemmelsenes § 2.9 om forbudsone langs vassdrag
- retningslinjene om dispensasjon for fradeling og nybygging i LNFR-områdene

Fylkesmannen har gitt følgende faglige råd:

- at funnene i ROS-analysen om trafikksikkerhet blir fulgt opp i kommuneplanen
- at enkelte kvalitetskrav for lekearealene i retningslinjene for grønnstruktur blir forankret i bestemmelsenes § 2.5
- at det blir spesifisert i bestemmelsenes § 3.1 om at det gjelder et unntak fra plankravet i § 2.1 i uregulerte områder for tiltakene som blir listet opp
- at bestemmelsenes §§ 3.2, 5.1 og 5.2 blir korrigert til at høyden blir målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- maksimalt BYA for bolighus på 200 m² og maksimalt bebygd areal for garasjer på 50 m²
- at det blir spesifisert at rekkefølgekravet i § 7 gjelder nye utbyggingsområder.

Vurdering: I forbindelse med innsigelsene ble det holdt drøftingmøte med Fylkesmannen i Rogaland 16.03.15. Fylkesmannen trakk innsigelsene på følgende vilkår (jf. brev av 10.04.15):

- boligområdet på Gilja blir redusert i størrelse i tråd med revidert kart
- næringsområdet på Bollestad tas ut av kommuneplanen
- hensynssone faresone for jord- og flomskred er tatt inn gjennom NGI sine kart
- bestemmelsen i andre avsnitt i § 1 blir tatt ut
- setningen om at ”Uten at disse inngår i reguleringsplan” blir fjernet fra første avsnitt i § 2.9 og kommunen innarbeider fylkesmannens forslag til formulering
- kommunen utformer retningslinjene for fradeling og nybygging slik den er foreslått fra Fylkesmannen.

Rådmannen ser at boligområdet på Gilja var vist med en størrelse ut over behovet i kommuneplanperioden. Det har derfor ikke vesentlige konsekvenser at størrelsen reduseres noe.

Når det gjelder Skurve næringsområde nord, Bollestad, vises det til at også vegvesenet har reist innsigelsen til dette. Rådmannen vil vurdere å fremme dette området på nytt ved ny kommuneplanrullering.

Når det gjelder de manglende hensynssonene for jord- og flomskred har rådmannen funnet det riktig å opprettholde de foreliggende faresonene / hensynssonene fordi de dekker alle typer skred. Videre er sikkerheten tilknyttet skred dekket i bestemmelsenes § 2.6. Dessuten er det utarbeidet et temakart som vedlegg til kommuneplanen. Dette viser NVE sine aktsomhetskart. På denne måten ansees fylkesmannens innsigelse å være ivare tatt i kommuneplanen.

Rådmannen foreslår å endre bestemmelsene slik at alle fylkesmannens innsigelser og de fleste faglige rådene, imøtekommes. På den vedlagte kopien av bestemmelsene er endringene og hvem som har foreslått endringene skrevet inn. Rådmannen kan ikke se at endringene fører til vesentlig endret utfall ved behandling av enkeltsaker. Revisjonene er heller

ikke så store at de krever nytt offentlig ettersyn.

Nr. 19: Torbjørn Gilje

I merknaden ber Gilje om at kommunen tar et lite område ovenfor Mulebakken inn i kommuneplanen. Området er avmerket på eget kart datert 13.02.14. Gilje bemerker også at administrasjonen tidligere har vært negative til forslaget.

Vurdering: Gilje hevder at det avmerkede området "er lett å bygge ut". Dette er imidlertid ikke tilfelle. På grunn av det relativt bratte terrenget og kravene til stigningsforhold for adkomstveier er det avmerkede området slett ikke enkelt å bygge ut. Boligfeltets eksisterende avstand til Giljabekken vanskeliggjør den foreslåtte utvidelsen ytterligere. Rådmannen anbefaler at utvidelsen ikke blir tatt inn i kommuneplanen slik Torbjørn Gilje foreslår.

Nr. 20: Torbjørn Gilje

Gilje ønsker en utvidelse av byggeområdet for fritidsbebyggelse på sin eiendom gnr. 70, bnr. 4 på Giljastølen. Den foreslåtte utvidelsen er framstilt på kart som er vedlagt merknaden.

Vurdering: Byggeområdene på Giljastølen er utviklet over relativt lang tid og gjennom omfattende prosesser. En utvidelse av byggeområdene i området har ikke vært en del av planprogrammet og bør heller ikke gjennomføres helt i slutfasen av en årelang planprosess. Rådmannen mener videre at det vil være galt å ta stilling til utvidelse av byggeområder på en enkelt eiendom uten at dette blir vurdert i forhold til hele Giljastølen. Forslaget bør etter rådmannens syn avvises på dette stadiet av planprosessen. (Dersom forslaget imøtekommes må kommuneplanen legges ut til nytt offentlig ettersyn).

Nr. 21: Aalgaard Bygg as:

Aalgaard Bygg as foreslår en utvidelse av område C1, som er en del av Ålgård Nord. Det foreslåtte området dekker et areal på ca. 10 dekar og strekker seg fra hovedadkomstveien og oppover mot Høljaberget. I innspillet blir det opplyst at området kan bebygges med 24 boliger fordelt på eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det opplyses at områdets utstrekning er justert i forhold til tidligere innspill og at det ikke kommer i konflikt med Kongeparken eller Kongeparken Camping.

Vurdering: I nåværende kommuneplan og i det foreliggende forslaget til kommuneplan er dette området en del av den sammenhengende grønnstrukturen tilknyttet utbyggingen av Ålgård Nord. Høljaberget er ubebygget, først og fremst fordi dette høydedraget framstår som et særdeles markant landskapselement i Ålgård, i likhet med Bærlandsnuten, Ålgårdhammaren

og andre naturlige koller i det karakteristiske Ålgårdlandskapet. Høljaberget er dessuten et viktig turområde, både for beboere i den eksisterende eldre bebyggelsen i nærområdet, men ikke minst for alle de nye beboerne i Solbakkane/Ålgård Nord-området. Rådmannen mener at det er vesentlig for Ålgårds framtidige identitet at disse høydedragene blir bevart som grøntområder og turområder og således opprettholdes uten privat bebyggelse.

Rådmannen anbefaler at utvidelsen ikke blir tatt inn i kommuneplanen slik Aalgaard Bygg as foreslår. En endring i samsvar med Aalgaard Bygg as sitt forslag vil kreve ny høring og utleggelse til offentlig ettersyn.

Nr. 22: Brandsberg-Dahl v/Olaus Kyllingstad

Olaus Kyllingstad ønsker å bygge ca 50 parsellhytter på ca 30 m² på sitt gårdsbruk, gnr. 31, bnr. 7. Det berørte arealet er på ca 60 dekar og ligger i Grovledalen øst for Husavatnet. Adkomsten til området er planlagt å skulle gå fra den kommunale veien, Nordåsveien, og krysse bekken/elva mellom Husavatnet og Baualivatnet. Ønsket begrunnes med at Olaus Kyllingstad ønsker å være fulltidsbonde, men at det ikke er grunnlag for dette i gårdsdriften i dag. Parsellhyttene ønskes etablert som tilleggsnæring med leieinntekter til gården.

Vurdering: Brandsberg-Dahls Arkitekter AS hadde sendt innspill med det samme ønsket før 1. gangs behandling av kommuneplanen. Ved behandling av planen ble området opprettholdt som LNFR-område. En gjennomføring av tiltaket krever at det bygges ny bro og vei i og nær opp til vernet vassdrag. Adkomstveien vil også gå gjennom registrert vilttrekk. Rådmannen er i utgangspunktet positiv til tilleggsnæringer som kan hjelpe bønder å få bedre inntekt til gården. Her krever imidlertid tiltaket nye inngrep med konflikter i forhold til vernet vassdrag og vilt i et område som er lite berørt i dag (det ligger 3 eksisterende hytter ut mot Baualivatnet) . Rådmannen anbefaler derfor at tiltaket ikke innarbeides i kommuneplanen. (Dersom området endres til bebyggelse og anlegg, utleiehytter, må kommuneplanen legges ut til nytt offentlig ettersyn). Brandsberg-Dahls Arkitekter AS har varslet oppstart av reguleringsplanarbeid parallelt med kommuneplanbehandlingen.

Nr. 23: I.V.A.R

IVAR har registrert at det på plankartet er registrert sikringssoner for Oltedal og Dirdal vannverk og at sonene også er omtalt i teksten. IVAR har således ingen ytterligere kommentarer til forhold som gjelder drikkevannsforsyningen.

Nr. 24: Jernbaneløst

Som statens kollektivmyndighet kommenterer Jernbaneløst viktigheten av etablerte systemer for framtidig trafikkavvikling. Det presiseres i uttalelsen at Ålgårdbanens tilknytning til Jærbanen skal vurderes i forbindelse med planleggingen av dobbelspor på Jæren og at

dette skal gjennomføres i løpet av 2015. Jernbaneverket har merket seg den lokale interessen for Ålgårdbanen og at strekningen igjen blir satt på dagsorden i media og i det politiske miljøet. Jernbaneverket håper at de kommende vurderingene som de skal gjøre vil bli et godt bidrag i diskusjonen om Ålgårdbanen.

Det henvises til den planlagte mulighetsstudien for Ålgårdbanen og pekes på viktigheten av at Jernbaneverket blir invitert inn til arbeidet slik at de kan komme med nyttige og avgjørende dimensjoneringskrav i forhold til mulig jernbane. Jernbaneverket uttaler videre at de ønsker å være involvert i kommunens arbeid med mulig plassering av ny stasjon i Ålgård.

Jernbaneverket uttaler også at kommunen legger til rette store arealer for boligutvikling. Regionen opplever stadig press på sentrale arealer og dette medfører økt utbygging i områder som ikke betjenes godt med kollektivtrafikk i dag. Jernbaneverket ber derfor kommunen om å samordne og koordinere eventuell utbygging med Rogaland fylkeskommune, slik at kollektivtrafikk, infrastruktur og boliger kan planlegges på en hensiktsmessig måte med tanke på dekningsgrad og drift av kollektivsystemet.

Det pekes videre på at alt areal som eies av Jernbaneverket skal vises som jernbaneformål i kommuneplanens arealdel.

Vurdering: Rådmannen er tilfreds med Jernbaneverkets oppmerksomhet tilknyttet Ålgårdbanen, inkl. lokalisering av ny Ålgård stasjon, og ser fram til et godt samarbeid i det videre arbeidet. Arealene som eies av Jernbaneverket er allerede vist som jernbaneformål i kommuneplanens arealdel og i gjeldende reguleringsplaner slik det påpekes i uttalelsen.

Nr. 25: Forsvarsbygg

Forsvarsbygg har registrert at forsvarets skyte- og øvingsfelt er planlagt med arealformål "Forsvaret" og har således ingen merknader til kommuneplanforslaget.

Nr. 26: Marit Høie, Glenn Dirdal og Per Steinskog

Høie, Dirdal og Steinskog uttaler at området som i utredningen om nytt boligområde på Gilja er foreslått som "alternativ 5" beholdes som næringsområde og at et annet område på Gjesdal Næringspark Gilja som eies av Gilje Eiendom i stedet endres fra næring til boligområde. Forslagstillerne mener området til Gilje Eiendom har bedre solforhold og vil oppnå bedre bokvalitet enn "alternativ 5" som er foreslått som bolig av Jadarhus på vegne av Gilja Næringspark as.

Vurdering: Det er Jadarhus som på vegne av Gilja Næringspark as, i e-post datert 05.02.14, har bedt kommunen om å vurdere det aktuelle arealet til boligareal i stedet for næringsareal. Det foreligger ingen forespørsel fra Gilje Eiendom om endring av arealbruksformålet på det arealet Høie, Dirdal og Steinskog foreslår. Det er nok riktig at solforholdene er noe bedre på området Høie, Dirdal og Steinskog foreslår. Rådmannen mener imidlertid at det er mer naturlig at et stort næringsareal ved dagligvareforretningen beholdes samlet enn at næringsarealet deles opp i to mindre områder. Med tiden er det forventet at eksisterende høyspentlinjer vil bli flyttet. Det eksisterende næringsområdet har da en vesentlig større fleksibilitet når det er et stort samlet felt med størrelse på ca. 22 dekar enn om det er oppdelt på to ulike steder med anslagsvis like store arealer på hvert sitt område. Jo mer næring- og boligområder

blandes sammen, desto større er muligheten for at det oppstår uheldige forhold tilknyttet støy og andre miljøulemper for beboere. Dette er også et forhold som taler for å opprettholde planen slik som foreslått. Rådmannen anbefaler at planen opprettholdes slik som den ble lagt ut til offentlig ettersyn.

(Dersom de to områdene endres må kommuneplanen legges ut til nytt offentlig ettersyn).

Nr. 27: Gunnar Tjetland

Tjetland peker på at nedslagsfeltet til Tjetlandsvatnet ikke lenger er båndlagt som sikringssone for drikkevann slik kommuneplankartet viser. Han mener at dette må rettes i endelig plan.

Vurdering: I e-post datert 03.03.15 har IVAR bekreftet at Tjetlandsvatnet og Selstjern med tilhørende nedslagsfelt ikke lenger er båndlagt. Båndleggingsområdet er tatt bort fra det nye kommuneplankartet som rådmannen nå anbefaler at kommunestyret vedtar.

Nr. 28: Forsand kommune

Forsand kommune er blitt kjent med at Gjesdal kommune har mottatt merknader til forslaget om å endre trasevalget for Espedal – Frafjordsambandet i Frafjord. Forsand kommune uttrykker uro for hvilke vanskeligheter dette kan føre til for en snarlig realisering av tunnelprosjektet og oppfordrer derfor Gjesdal kommune til å holde fast på gjeldende reguleringsplan og vedtatt trasevalg.

Vurdering: Rådmannen støtter Forsand kommune sitt syn og anbefaler at eksisterende planer og trasevalg blir opprettholdt. Se også merknad nr. 16 fra Bjørn Kjetil Frafjord m/vurderinger.

Nr. 29: Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune har gitt en utførlig og omfattende uttalelse til kommuneplanen. Her gjengis innsigelser og faglige råd:

Fylkesrådmannen gir faglig råd om at høringsforslaget omarbeides mer i tråd med føringer i plan- og bygningslovens § 11-2 om at kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år.

Fylkesrådmannen gir faglig råd om at totale konsekvenser av alle arealbruksendringene for miljø og samfunn og hvordan disse samlet er med på å oppfylle overordnede mål og utviklingsstrategier i kommunen innarbeides i planbeskrivelsen.

Fylkesrådmannen fremmer faglig råd om at det kommunale tjenestetilbudet i Gjesdal kommune utvikles i nært samspill med brukerne. Det anbefales at kommunen aktivt benytter virkemidler som brukerdiallog og brukerundersøkelser for å få mer kunnskap om brukernes behov, krav og forventninger. Dette kan bidra til at kommunen og brukerne i felleskap kan bli enige om hva som konkret bør være innholdet i kommunens målsetning om rett tjeneste

utført til rett tid og med rett kvalitet.

Under avsnittet Samfunns- og næringsutvikling gir fylkesrådmannen uttrykk for at næring ikke er godt nok tydeliggjort som et strategisk plantema og anbefaler at det i større grad fastsettes målsetninger, lokale utviklingsstrategier og tiltak for å styrke prioriterte næringer i kommunen.

Fylkesrådmannen har fremmet en del merknader vedrørende nyere tids kulturminner og administrative innsigelser og merknader som gjelder automatisk freda kulturminner:

Fylkesrådmannen ber om en presisering om at de med sin uttalelse ikke har sagt seg enig i arealbruken, jf. lov om kulturminners § 8, 4. ledd.

Fylkesrådmannen fremmer administrativ innsigelse mot § 2.1 som angir avstand mellom automatisk freda kulturminnefelt og boliger i reguleringsplan.

Fylkesrådmannen fremmer administrativ innsigelse til manglende retningslinje for å sikre at massedeponi/fylling i LNFR-områder blir oversendt kulturminnemyndighetene på høring.

Fylkesrådmannen varsler administrativ innsigelse til framtidig områdeplan på Midtfjell dersom ikke de automatisk freda kulturminnene i området blir tilstrekkelig ivaretatt.

Fylkesrådmannen forutsetter at samtlige automatisk freda kulturminner blir korrekt markert på plankartet.

Fylkesrådmannen ber om at det settes inn en generell bestemmelse knyttet til tiltak unntatt plankrav i LNFR-områder som sikrer at søknader oversendes kulturminnemyndighetene på høring.

Riksantikvaren ber om at middelalderkirkegården ved Gjesdal kirke markeres med hensynssone d) og at det knyttes en bestemmelse til kirkestedet som sikrer kulturminnet på en god måte.

Fylkesutvalget har vedtatt å fremme innsigelse mot planforslaget på Midtfjell som følge av manglende trafikkberegninger og rekkefølgebestemmelser for videre utbygging. Videre er det fremmet innsigelse mot den foreslåtte utvidelsen av næringsområdet på Skurve nord (Bollestad) med begrunnelse i de negative konsekvensene for landbruksnæringen og landskapskvalitetene i området.

Vurdering: Rådmannen viser til fylkesrådmannens saksutredning som er vedlagt denne saken. Saksutredningen inneholder en mengde oppfordringer og gode råd for hvordan kommuneplanen kan forbedres som et godt styringsverktøy. Dokumentet er svært omfattende, og det er derfor kun faglige råd og innsigelser som kommenteres her.

Rådmannen viser til kommuneplanens handlingsdel i pkt. 12 i samfunnsdelen og finner ikke grunnlag for å gjøre endringer ved denne rulleringen. Dette vurderes på nytt ved ny rullering som påbegynnes til høsten.

I den foreliggende planbeskrivelsen ønsker ikke rådmannen å gjøre så vidt omfattende endringer som å beskrive de samlede konsekvensene av alle arealbruksendringene for miljø og samfunn og hvordan disse er med på å oppfylle overordnede mål og utviklingsstrategier i kommunen. Det anbefales imidlertid at kommunen vurderer en slik framgangsmåte ved kommende rullering av kommuneplanen.

Til innspillet om det kommunale tjenestetilbudet har Gjesdal kommune presisert i kommuneplanens samfunnsdel at utviklingen av tjenestetilbudet i samarbeid med brukerne står helt sentralt. Brukermedvirkning er for oss både en verdi og en strategi. Brukermedvirkning er et menneskerett, en i mange lover forankret demokratisk rettighet og et middel for å utvikle og kvalitetssikre både lokalsamfunnet og kommunale tjenester. Gjesdal har de

siste årene satset på verksted som metode i utviklingsarbeidet. Verkstedene blir gjennomført med både brukere, ansatte og samarbeidspartnere for å sikre bredest mulig perspektiv og kompetanse. Verkstedene er del av lengre prosesser som skal sikre at både utformingen, gjennomføringen og evalueringen blir ivaretatt sammen med de gruppene som er berørt.

Til innspillet om Samfunns- og næringsutvikling anbefaler rådmannen at det blir lagt inn ny tekst i Samfunnsdelens kap. 10 Næring, der landbruksnæringen og havbruksnæringen får et eget avnitt og der avsnittet om handel utvides med henvisninger til Regionalplanen for Jæren. Samtidig anbefales det inntatt nye punkt under målsetninger og strategier i samme kapittel.

For øvrig vil rådmannen tilføye at alle innsigelser og faglige råd som gjelder kulturminner er innarbeidet i det reviderte planforslaget. Det vises til vedlagt kart og bestemmelser. Områdeplanen for Midtfjell er vedtatt og de automatisk freda kulturminnene er ivaretatt.

Når det gjelder innsigelsen mot Midtfjell er denne trukket etter drøftingsmøte 10.03.15 under forutsetning av at det innarbeides et rekkefølgekrav i bestemmelsenes § 8: "Det kan igangsettes 50 boliger i året fra 2017 – 2023. Etter 2023 kan det igangsettes 50 boliger i året, selv om ny E39 ikke er ferdig utbygd."

Rådmannen foreslår at utvidelsen av Skurve nord, Bollestad, tas ut av kommuneplanen ved denne rulleringen pga. innsigelse fra både fylkesrådmannen, fylkesmannen og vegvesenet. Området vurderes på nytt ved ny rullering av kommuneplanen.

Nr. 30: Gjesdal Arbeiderparti

Gjesdal Arbeiderparti v/Tom Kalsås påpeker i sitt høringsinnspill at satsingen på heltid er overordnet og gjelder hele kommunens organisasjon, ikke bare tjenesteområdet for helse og velferd, slik det kan se ut i høringsutkastet.

Gjesdal arbeiderparti ønsker videre at kommuneplanen blir mer konkret i forventet tidspunkt for gjenåpning av Ålgårdbanen. For eksempel at kommunen skal jobbe for å få gjenåpnet Ålgårdbanen i løpet av kommuneplanperioden.

Vurdering: Rådmannen har i sluttbehandlingen tatt dette innspillet til følge og kommunens satsing på heltid i alle tjenesteområder er presisert i kapittel 2, side 17, under organisasjonsutvikling. Strategien er også endret fra å arbeide aktivt for å redusere deltidsarbeid til å utvikle metoder og tiltak for å øke andel heltidsstillinger.

Rådmannen er også enig med Arbeiderpartiet og anbefaler at forslaget om Ålgårdsbanen konkretiseres. Endringen foreslås inntatt i Samfunnsdelens kap. 8 Samferdsel under avsnittet om Ålgårdsbanen, samt under avsnittet om strategier for Samferdsel med teksten:

"Tett samarbeid med nasjonale og regionale myndigheter og nabokommuner for å få gjenåpnet Ålgårdbanen i planperioden."

Avsluttende kommentar og vurdering:

Som det går fram av saksutredningen, samfunnsdelen, arealplankartene, bestemmelsene og retningslinjene, samt planbeskrivelsen så er det etter høringsprosessen foreslått en del endringer i forhold til det kommuneplanforslaget som var ute på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. I de skriftlige dokumentene er de nye endringene fremstilt med rød skrift og påført hvem det er som har fremmet endringsforslaget. Rådmannen er av den oppfatning at endringene kan vedtas uten ny høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Enkelte forslag til endringer kan rådmannen ha anbefalt at kommunen avviser fordi det ville kreve ny høring og en forsinket planprosess. I samsvar med plan- og bygningsloven startet kommunen en prosess som forutsetningsvis skal avsluttes i denne kommunestyreperioden. Av ulike årsaker har planprosessen denne gang tatt noe lengre tid enn ønskelig. Rådmannen anbefaler derfor sterkt at kommuneplanen nå blir vedtatt uten ny høring som i så fall ville betydd at godkjenningsvedtaket først vil kunne gjøres av det nye kommunestyret etter valget i september.

Kommuneplanen er og skal være et "levende" dokument. Rådmannen ser det som naturlig at det nye kommunestyret drar i gang en ny planprosess for perioden 2015 - 2019 og at nye endringer av vesentlig betydning trekkes inn i den perioden.

Det foreslås nå at kommuneplanen blir vedtatt slik den nå foreligger.

Rådmannen i Gjesdal, 17.08.2015

Knut Underbakke
rådmann

Trine Eide Fossmark
kommunalsjef Samfunnsutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg:

Merknad fra Georg Oftedal til kommuneplanen

Kommuneplan 2015 - 2027

VS: Ønske om omregulering av areal på Giljagarden (gnr/bnr 69/15)

Innsigelse fra Statens vegvesen

Innspill til høringsrunde kommuneplanen

Skannet på en flerfunksjonsmaskin fra Xerox.pdf

11_04524-3Høring - Gjesdal kommune - Kommuneplan for Gjesdal 2015-2027 - Uttalelse fra Avinor.pdf

Merknad fra Gjesdal Bondelag v / Marit Epletveit

Gjesdal kommune Rogaland - Høring av kommuneplan 2015-2027 - Innspill fra

Fiskeridirektoratet region Sør

Fiskeriinteresser - Gjesdal kommune.pdf

Akvakulturinteresser - Gjesdal kommune.pdf

Innspill til offentlig ettersyn - Kommuneplan for Gjesdal 2015-2027

Uttale til forslag til kommuneplan for Gjesdal 2015-2027 - Rogaland fylke.pdf

Kommuneplan for Gjesdal 2015-2027 Høring Bente Gilja-1.doc

20150202_Svarbrev fra Lyse.pdf

høringsuttalelse 1.docx

Merknad fra Torbjørn Gilje

VS: Innspill på ny kommuneplan Gilja
VS: Innspill på rullering av kommuneplan
Kart
KP2015_2027_høringsuttalelse_AaB.pdf
kart.jpg
illustrasjon.jpg
Høringsuttalelse kommuneplan 2015.docx
img090.pdf
150205_Kyllingstad_merknad_KP.pdf
Kommuneplan Gjesdal 2015 - 2027
Jernbaneverkets svar på høring og offentlig ettersyn av planforslag - kommuneplan for Gjesdal 2015-2027
vedlegg.
Høringsuttalelse til kommuneplan for Gjesdal 2015-2027.pdf
Kommuneplan 2015 - 2027 - Offentlig ettersyn
Kommuneplan for Gjesdal 2015-2027
150000034689.PDF
VS: Innspill kommuneplan
Saksfremlegg Fylkeskommunen 24-2-2015
Riksantikvarens innspill
Merknader fra Direktoratet for mineralforvaltning
824663_READONLY.DOC
Protokoll kommuneplan Gjesdal - Midtfjell.doc
Innspill rullering kommuneplan, Gjesdal kommune 16.01.2015.pdf
Samordna statleg uttale til kommuneplan for Gjesdal 2015-2027
Samfunnsdel til sluttbehandling
Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer
Kommuneplankart hele kommunen
Kommuneplankart tettsteder
Temakart snøskred NVE
Temakart steinskred NVE
Temakart jord- og flomskred NVE
Fråfall av motsegner fra Fylkesmannen i Rogaland
Reviderte bestemmelser til kommuneplanen