

# Planbeskrivelse

## Oppheving av reguleringsplan for NorStone knuseverk Frafjord, reguleringsendring 1, planid 20040007 og fv 492 tunell Espeland-Frafjord, planid 20040012

### Innledning

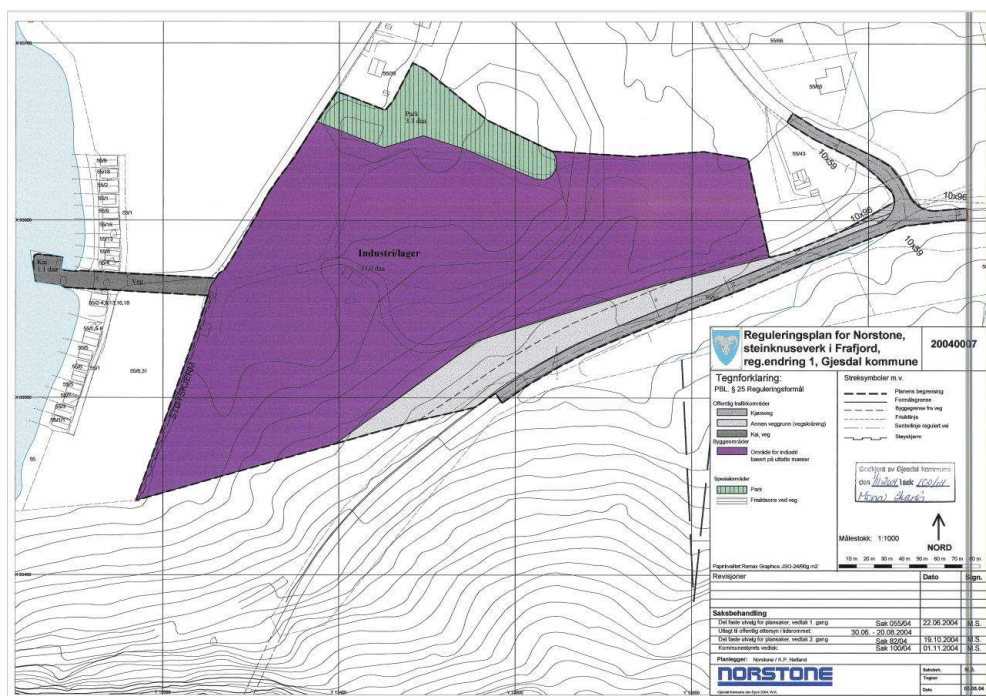
Intensjonen med planarbeidet er å oppheve to gamle reguleringsplaner som er utdaterte og ikke lenger aktuelle.

Kommunestyret i Gjesdal vedtok kommuneplanens arealdel 2023-2035, i møte 18.09.2023. I Frafjord ble det for enkelte områder nær sjøen, vedtatt å endre arealformål i tråd med faktisk arealbruk. Samtidig ble det foreslått å starte arbeidet med å oppheve to gjeldende reguleringsplaner.

### Faktagrunnlag

#### Reguleringsplan for NorStone knuseverk, reguleringsendring 1, planid 20040007

Reguleringsplanen ble vedtatt 19.10.2004, og den omfatter del av gnr. 55, bnr. 5, 11 og 28 i tillegg vei til sjøen og kai ut i sjøen. I sør omfatter reguleringsplanen del av fylkesvegen, Frafjorddalen, med tilhørende veiskråning.



Reguleringsplan for NorStone knuseverk, planid 20040007

Bestemmelsen § 4 til reguleringsplanen sier bl.a. følgende om etterbruk: «Arealet som er regulert til byggeområde industri basert på uttatte masser, skal tilbakeføres til landbruksformål ved avslutning av drift eller stans over 1 år og samtidig reguleringsmessig endres til landbruksområde.»

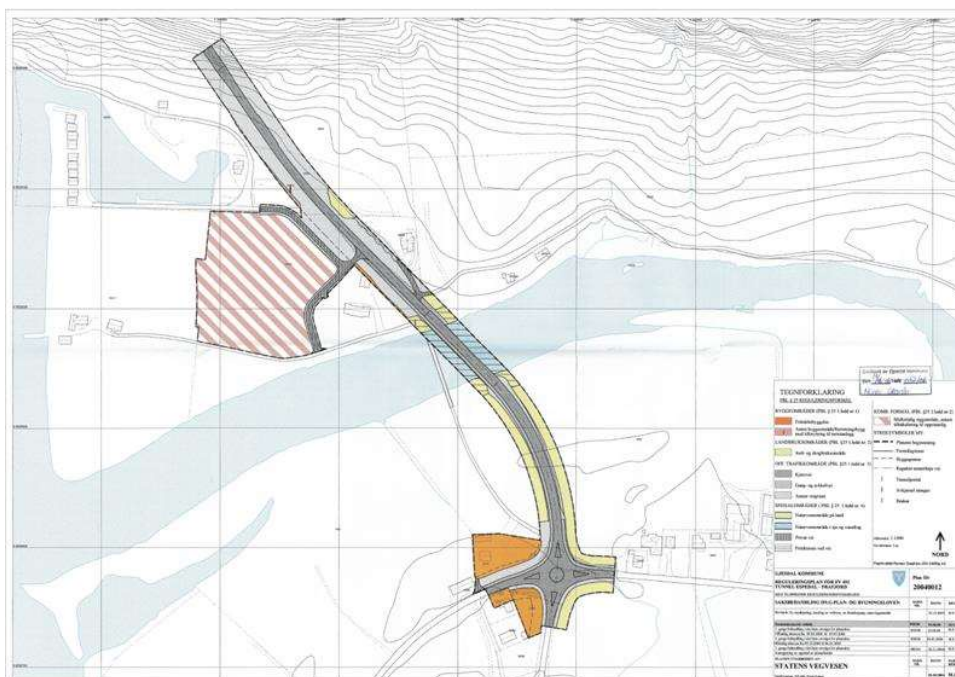
Ved vedtak av kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, ble området på gnr. 55, bnr. 5, 11 og 28, endret fra bebyggelse og anlegg, råstoffutvinning, til landbruks-, natur og friluftformål.



Utklipp fra kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Området til industri og park er endret til landbruks-, natur- og friluftformål.

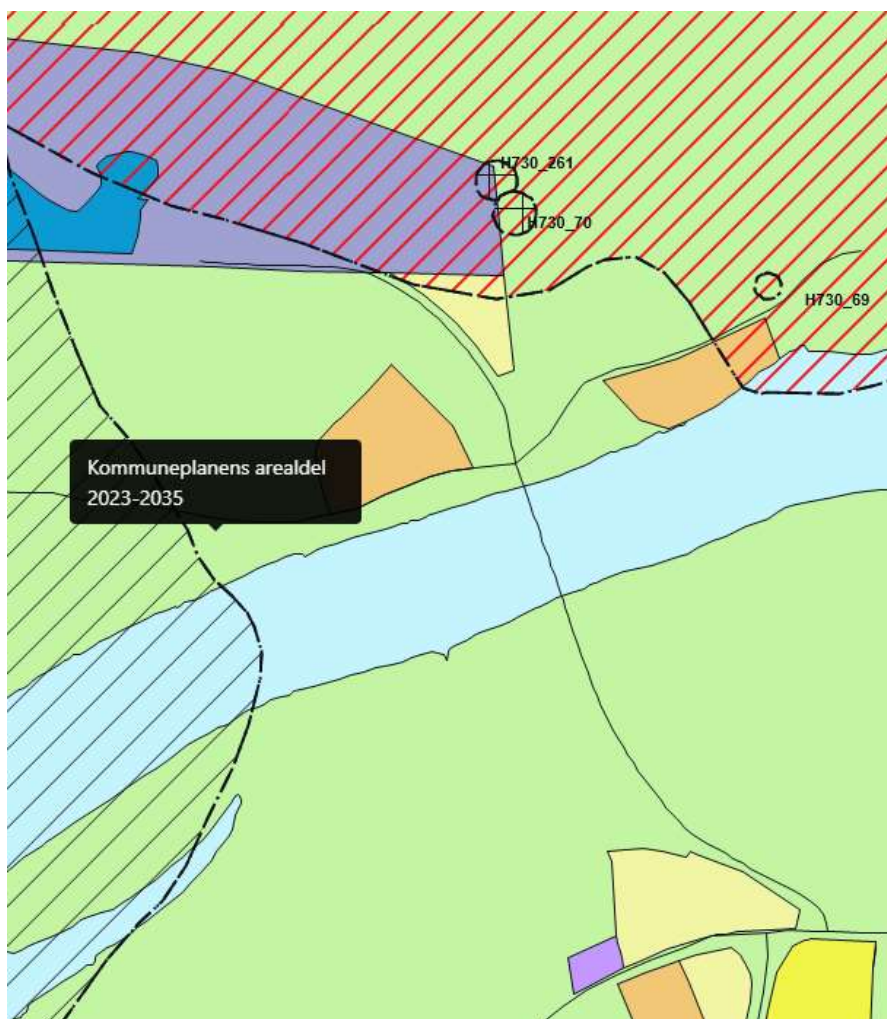
### **Reguleringsplan for fv. 492 tunell Espedal-Frafjord, planid 20040012**

Reguleringsplanen ble vedtatt 19.06.2006. Den legger til rette for ny rundkjøring i kryss Frafjordstraen/Frafjordgarden x Øyraveien, og bygging av ny vei og bro fram til tunell mot Espedal. I tillegg er det regulert plass til riggområde.



Reguleringsplan for fv 492 tunell Espedal-Frafjord, planid 20040012. Det stripete området er midlertidig riggområde.

Ved vedtak av kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, ble arealene som reguleringsplanen omfatter, endret til i tråd med faktisk arealbruk jf. kartet under. Det vil i hovedsak si at den nye veitraseen og riggområdet, utgår. Arealene er endret til landbruks-, natur- og friluftsmål, i tråd med dagens bruk. Langs fjellsiden viser kommuneplanen turistformål (lilla) i tråd med den gjeldende reguleringsplanen for Frafjord turistanlegg, planid 19910004.



## Begrunnelse/vurderinger:

### Reguleringsplanen for NorStone knuseverk, reguleringsendring 1, planid 20040007

Reguleringsplanen ble vedtatt i 2004, og det ble forutsatt tilbakeføring til landbruksformål ved avslutning av drift eller stans over 1 år. Ortofoto, se utsnitt under, viser at store deler av arealet var tilbakeført til jordbruksareal før 2009 (og området er omtrent likt i 2023). Det er imidlertid ikke gjort endringer av

reguleringsplanen. I kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 er området på gnr. 55, bnr. 5, 11 og 28, endret til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR-formål).

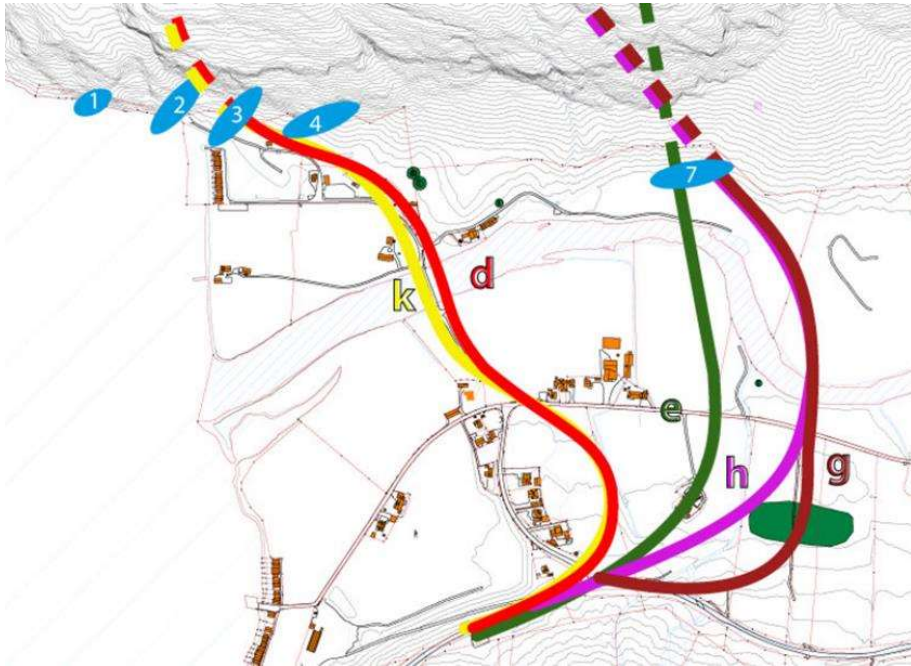


*Ortofoto Frafjord 2009*

Det er ikke hensiktsmessig eller ønskelig å opprettholde området som industri/lager. Størstedelen av området er tilbakeført til landbruksformål i tråd med forutsetningene i reguleringsplanen. Hele området skal tilbakeføres til fulldyrket jord.

### **Reguleringsplanen for fv. 492 tunell Espedal-Frafjord, planid 20040012**

Statens vegvesen varslet i 2019, pva. Rogaland fylkeskommune, oppstart av arbeid med ny reguleringsplan med konsekvensutredning for fv. 492, tunell Espedal – Frafjord. Det ble utarbeidet en silingsrapport som viste alternative veitraseer og tunellinnslag. Statens vegvesen anbefalte at alternativ 3d skulle velges for videre arbeider med i konsekvensutredning og reguleringsplan. Formannskapet i Gjesdal kommune mente i møte den 13.12.2018, at trasé 7g-h var det beste alternativet. Videre utredningsarbeider med vei og tunell Espedal-Frafjord ble stanset i 2020.



*Utsnitt fra Kart som viser veialternativer, finsiling, Frafjord*

Iht. Statens vegvesen sin silingsrapport fra 2019 er det ikke mulig å bygge forlenget fylkesveg 292 og tunell i tråd med den gjeldende reguleringsplanen, planid 20040012. Silingsrapporten viser at de alternative veitraseene og tunellinnslagene heller ikke følger den vedtatte planen. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2004, og den gir ikke lenger ekspropriasjonsrett ved gjennomføring av reguleringsplanen.

## **Konsekvenser av opphevingen**

Nordstone knuseverk. Reguleringsformålet industri/lager på gnr. 55, bnr. 5, 11 og 28, var forutsatt tilbakeført til landbruk. Dette skulle ha vært endret for mange år siden. Det er anlagt kai ut i sjøen i tråd med den reguleringsplanen.

Kommuneplanens LNF-formål med tilhørende bestemmelser vil være gjeldende for arealet.

Opphevingen vurderes til kun å ha positive konsekvenser. Dette var en forutsetning da reguleringsplanen ble vedtatt.

Tunell Espedal-Frafjord. Iht. silingsrapporten til Statens vegvesen kan ikke ny fylkesveg med tunellinnslag anlegges i tråd med reguleringsplanen for fv. 492, tunell Espedal -Frafjord. Det vil uansett være nødvendig å vedta ny reguleringsplan før veier, bro og tunell ev. kan anlegges. Det blir feil å styre avgjørelser i andre saker gjennom en reguleringsplan som ikke lenger er relevant.

Når reguleringsplanen oppheves vil det være kommuneplanens arealformål med tilhørende bestemmelser som er gjeldende.

Oppheving av reguleringsplan forventes ikke å ha positive eller negative virkninger på et ev. videre arbeid med en reguleringsplan for fv. 492, tunell Espedal – Frafjord.