

Kommuneplan for Gjesdal kommune

Arealdelen 2023-2035

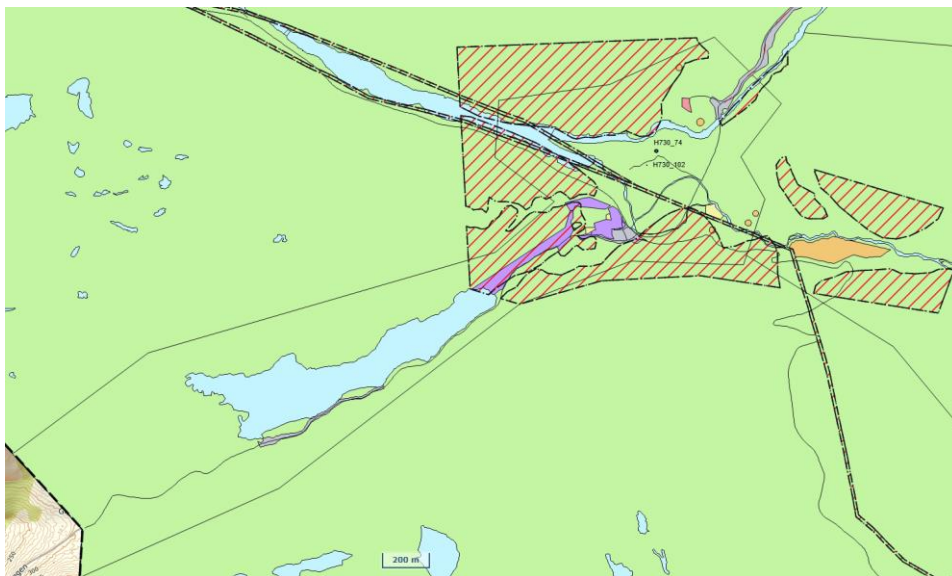
Vurdering av arealbruk rundt Byrkjedalstunet

Versjon: Planforslag til førstegangsbehandling, sist endret 05.01.2023.



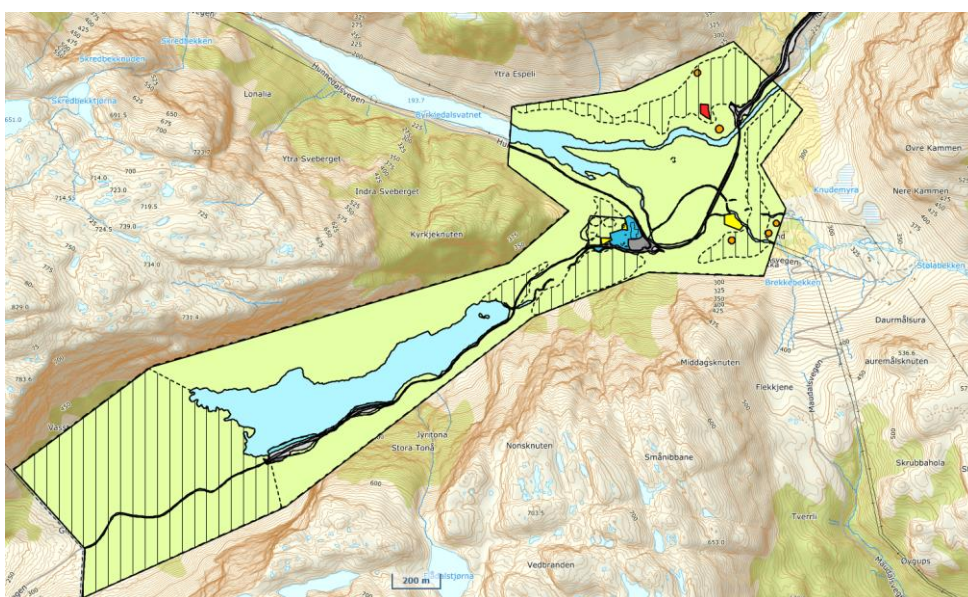
Arealbruk i Byrkjedal

Arealbruken i Byrkjedal er regulert av kommuneplanens arealdel og en reguleringsplan vedtatt i 1991 (planid 19910002). I denne kommuneplanrevisjonen er det for det første ønskelig å rette feil og justere grensene for næringsområdet i tilknytning til Byrkjedalstunet. For det andre skal et konkret arealinnsjikt vurderes.



Figur 1 - Kartutsnitt, kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen viser faresoner for områder der det er risiko for ras, samt arealformålene til de ulike arealene. Det meste er LNF-områder. Det er satt av noen arealer til næringsbebyggelse og noen arealer til bolig- og fritidsboligbebyggelse.



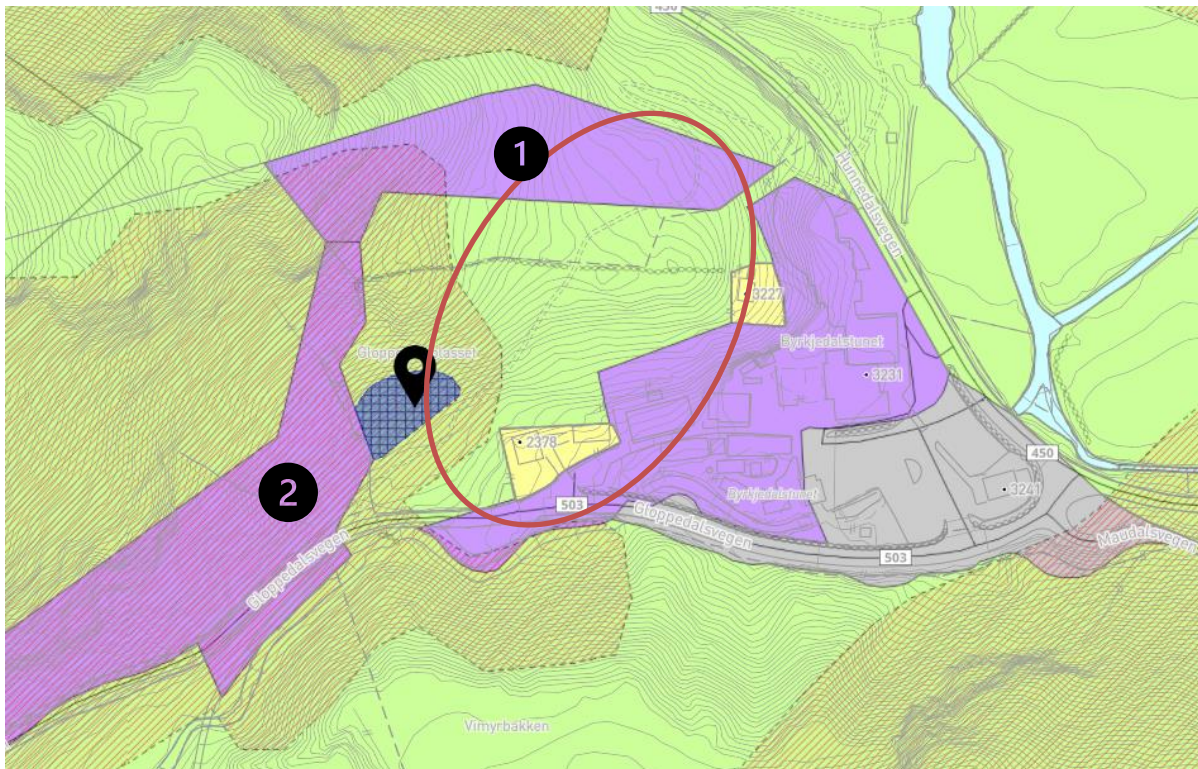
Figur 2 - Kartutsnitt, reguleringsplan for deler av Byrkjedal og Gloppedalsura.

Figur 2 viser reguleringsplanen fra 1991. Den har to områder for boligbebyggelse og et område for næringsvirksomhet. I planen er fjellryggen i tilknytning til Byrkjedalstunet vist som landskapsvernområde. Hele Byrkjedal er registrert i fylkeskommunens bok/rapport/registrering av «Vakre landskap i Rogaland», og vises med høy landskapsverdi. Området er imidlertid ikke vernet med hjemmel i naturvernloven, og er ikke registrert med vernestatus i Miljødirektoratets oversikt.



Figur 3 - Utsnittet fra reguleringsplan for Byrkjedalstunet, planid 19910002. Nummer 1-4 viser "landskapsvernområder for mindre tiltak" blant annet til bygg i "husmannsplassmiljø" til overnatting, setertun og utsikts plass med enkle installasjoner, samt vei mellom nummer 1 og 2, opp til nummer 3.

Figur 3 viser reguleringsplanen for området rundt Byrkjedalstunet, der det mørkeste grønne arealet er vist som spesialområde – landskapsvern, og de fire nummererte sirklene viser landskapsvernområder der det er lagt til rette for oppføring av bygninger og diverse mindre tiltak. Én av disse sirklene (nummer 2 i figur 3) er tatt med i kommuneplanens arealplankart hvor den feilaktig vises som båndleggingssone.



Figur 4 – Utsnitt fra kommuneplanen. Markøren viser feilregistrert båndlegging; tallene viser næringsareal som foreslås omgjort til LNF; sirkelen viser omtrentlig forslag til utvidet næringsareal (fra LNF og bolig).

Oppsummering av endringer

Det vises til figur 4. Båndleggingssonen, markert med markør, fjernes i ny kommuneplan. De to eiendommene med boligformål foreslås endret til næringsvirksomhet. I tillegg foreslås det å utvide næringsområdet til å omfatte LNF-området som er merket av med sirkel. Dette området samsvarer med arealet som i reguleringsplanen har fire byggeområder i «spesialområde – landskapsvern m/mindre tiltak» (figur 3). Næringsområdet må tilpasses faresonen for skred (skravur i figur 1 og 4). Områdene merket 1 og 2, som går helt til Glppedalsvatnet, fjernes. Det finnes ingen historikk om hvorfor disse områdene (merket 1 og 2) er vist som næringsareal, og det er ingen ønsker om å benytte disse til næring. De foreslås derfor tilbakeført til LNF-formål.

Utvidelsen av næringsområdet Byrkjedalstunet blir beskrevet grundigere i konsekvensutredningen.

Forslaget til endringer vil føre til at 26,61 dekar næringsareal blir tilbakeført til LNF, mens 16 dekar LNF blir omdisponert til næringsareal. I tillegg blir 1,5 dekar boligareal omdisponert til næringsareal.

