Kvitsøy kommune

KOMMUNEPLAN FOR KVITSØY 2019-2030
AREALDELEN

Dato: 18.11.2019
Versjon: 10

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Kvitsøy kommune
Tittel på rapport:	Kommuneplan for Kvitsøy 2019-2030 Arealdelen
Oppdragsnavn:	KP arealdel Kvitsøy 2019
Oppdragsnummer:	620349-01
Utarbeidet av:	Christian Meyer, Even Lind
Oppdragsleder:	Christian Meyer
Tilgjengelighet:	Åpen

Forord

Kvitsøy kommune har bedt Asplan Viak om bistand til å utarbeide arealdelen for Kvitsøy kommune sin kommuneplanrevisjon 2019. Christian Meyer har vært oppdragsleder for Asplan Viak, Even Lind har bidratt i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen, og Tor Nestande har utarbeidet plankart.

For Kvitsøy kommune har plan- og utviklingssjef Helge Koll- Frafjord fulgt opp planarbeidet.

Kvitsøy/ Stavanger, 18.11.2019

Christian Meyer
Oppdragsleder Asplan Viak

Even Lind
Kvalitetssikrer Asplan Viak

Helge Koll- Frafjord
Plan og utviklingssjef

10	18.11.19	Planbeskrivelse med KU	CM, EL	EL
VERSJON	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**UARBEIDET AV**	**KS**

Innhold

1. PLANBESKRIVELSE 4

1.1. Beskrivelse av dagens arealbruk 4
1.2. Endret arealbruk som følge av innspill 4
1.3. Vedtatte arealplaner som er inntatt i kommuneplanen 5
1.4. Feil i gjeldende kommuneplan som er rettet opp i plankartet 5
1.5. Nye hensynssoner 6
1.5.1. Hensyn kulturmiljø – Ydstebøhavn, Leiasundet og Hagenes, samt hummerparkene 6
1.5.2. Flomfare 6
1.5.3. Sone med båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven 6
1.5.4. Sone med båndlegging etter naturvernloven H720 – Hummerfredningsområde Sparholmane 6

2. FØRINGER FRA SAMFUNNSDELEN OG PLANPROGRAMMET 7

2.1. Samfunnsdelens mål for Kvitsøysamfunnet 7
2.2. Arealbehov fra planprogrammet og andre vedtak 7

3. METODE FOR KONSEKVENSUTREDNING OG RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE 9

3.1. Konsekvensutredning (KU) 9
3.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 10
3.3. Vurdering og anbefaling 11

4. VURDERING AV INNSPILL OM AREALENDRINGER 12

4.1. Grieg Seafoods – utvidelse av oppdrettsanlegg ved Hestholmen 12
4.1.1. Konsekvenser av innspillet 13
4.1.2. Vurdering 16
4.2. Erling Hviding – fritidsboliger nordvest på Langøy 19
4.2.1. Konsekvenser av innspillet 19
4.2.2. Vurdering 23
4.3. Rådmannen, tilbakeføring til LNF fra vindkraftverk 24
4.3.1. Konsekvenser av innspillet 25
4.3.2. Vurdering 26
4.4. BASE Property – Grøningen Øst 27
4.4.1. Konsekvenser av innspillet 27
4.4.2. Vurdering 31
4.5. Bjarne Nordbø – boligområde på Neset 32
4.5.1. Konsekvenser av innspillet 32
4.5.2. Vurdering 36
4.6. Kirkevergen – utvidelse av kirkestue og parkeringsplass 36
4.6.1. Konsekvenser av innspillet 37
4.6.2. Vurdering 40
4.7. Levekår – utvidelse av offentlig areal ved skolen 41
4.7.1. Konsekvenser av innspillet 41
4.7.2. Vurdering 44
4.8. Mirjam og Per Albin Ydstebø – bolig ved Ydstebøhavn 45
4.8.1. Konsekvenser av innspillet 46
4.8.2. Vurdering 48
4.9. Rådmannen - innfartsparkering på Meling 49
4.9.1. Konsekvenser av innspillet 50

4.9.2. Vurdering 53
4.10. Nøstvold/ Stav Arkitekter – boligområde på Naustvoll 53
4.10.1. Konsekvenser av innspillet 54
4.10.2. Vurdering 58
4.11. Aarrestad og Gulliksen – fritidsbolig ved Ydstebøhavn 58
4.11.1. Konsekvenser av innspillet 59
4.11.2. Vurdering 62
4.12. Kvitsøy Sydvest AS - fritidsboliger Grøningen 63
4.12.1. Konsekvenser av innspillet 64
4.12.2. Vurdering 67
4.13. Oddvar Helge Nordbø- fritidsbolig Vollsøy 69
4.13.1. Konsekvenser av innspillet 69
4.13.2. Vurdering 72
4.14. Rådmannen – omdisponering av næringsareal til friområde, Grøningen Vest 73
4.14.1. Konsekvenser av innspillet 74
4.14.2. Vurdering 77

5. SAMLET VURDERING 78

1. PLANBESKRIVELSE

1.1. Beskrivelse av dagens arealbruk

Det vises i hovedsak til kommuneplanens samfunnsdel. Dette kapitelet beskriver dagens situasjon med tanke på arealutnyttelse.

Kvitsøy er landets minste kommune i landareal og ligger med sine 5,6 km^2 midt i Boknafjorden i Rogaland. Kommunen består av 365 øyer, holmer og skjær og størstedelen av kommunens arealer er sjøareal som brukes til fiskerier, havbruk og båttrafikk. Det var registrert 516 fastboende i Kvitsøy pr 4. kvartal 2018, og 332 sysselsatte innen kommunens grenser (Kilde SSB).

Kommunens størrelse, plassering og begrensede antall ferjeanløp medfører at kommunen har en del utfordringer som er annerledes enn de fleste andre kommuner med tanke på blant annet arealplanlegging. Kvitsøy har både stor innpendling og utpendling, dette gjør at ferjeleiet på Vollsøy er et sentralt sted. Sammen med kommunesenteret Ydstebøhavn er Vollsøy og Leiasundet der man finner de største befolkningskonsentrasjonene.

Boligbebyggelsen er konsentrert rundt Ydstebøhavn, Vollsøy og Leiasundet. Ved Melinggården er det regulert et større nytt boligområde, der kun en liten del er ferdig utbygd. Samlet ligger det en boligreserve på rundt 100 boenheter i gjeldende kommuneplan.

Det største arealet avsatt til næring finner vi på Krågøy. Dette arealet ble regulert i forbindelse med detaljregulering for Rogfast, delvis på utfylling i sjø fra tunellmasser, og delvis på Norkring sitt gamle areal. Utvidelsen er tatt inn i kommuneplankartet, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er foreløpig ikke avklart hva slags næring som skal etableres her, men området representerer en stor arealreserve til næringsformål i kommuneplanen.

Området rundt ferjeleiet på Vollsøy er det største øvrige næringsområdet, dette arealet er i stor grad allerede utnyttet. Området gir i noen grad mulighet for utvidelse av eksisterende virksomheter, men det er i mindre grad plass til nyetableringer.

Primærnæringene fiskeri og landbruk står sentralt på og rundt Kvitsøy. Gjeldene arealbruk har derfor i stor grad forsøkt å ta hensyn til deres interesser. Områdene rundt Kvitsøy er etter hvert også blitt interessante som områder for oppdrettsanlegg. Blant annet er lokalene til sildoljefabrikken på Stevelsholmen i Leiasundet eid av Grieg Seafood AS som driver oppdrett av laks øst for Krågøy/ Hestholmen.

Av sentrale offentlige arealer finner man i dag barneskole, aktivitetshall, kombisenter (sykehjem med mer), kommunehus, kirke og barnehage.

1.2. Endret arealbruk som følge av innspill

- På Langøy er det lagt inn to nye fritidsboliger på et restareal langs den nye fylkesveien som skal opparbeides i forbindelse med Rogfast.
- Nord på Nordbø er vindkraftverk tilbakeført til LNF, da vindkraftverket ikke vil bli bygd. Areal til vindkraft i sjøen nord for Kvitsøy er også tatt ut av plankartet, da det ikke foreligger konkrete planer for et vindkraftanlegg her.
- På Grøningen Øst er eksisterende utbyggingsområde omdisponert til fritidsbebyggelse og kombinerte formål.
- Ved Kvitsøy kirke er det lagt inn utvidelser av offentlig formål, for å legge til rette for utvidelse av parkeringsplassen og kirkestua.
- Mellom eksisterende barneskole og aktivitetshall er det lagt inn nytt areal til offentlig formål, for fremtidige utvidelser av offentlige funksjoner.
- På Meling er det lagt inn nytt parkeringsareal, for å legge til rette for en offentlig innfartsparkering for Ydstebøhavn.

- På Grøningen er et kommunalt næringsareal omdisponert til friområde.
- Øst for Hestholmen er det lagt inn en utvidelse av eksisterende akvakulturanlegg, og farled er justert slik at den ikke ligger over nytt akvakulturformål.

1.3. Vedtatte arealplaner som er inntatt i kommuneplanen

Kommunestyret har siden forrige kommuneplanvedtak godkjent flere reguleringsplaner. Arealvirkningen av disse på kommuneplanen er lagt inn uten egen konsekvensutredning da de allerede er vedtatt.

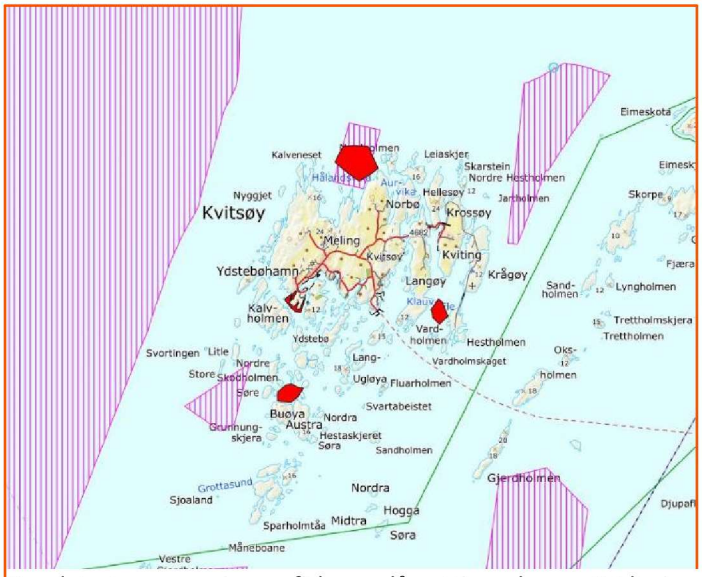
Følgende planer er inntatt:

2012001	Detaljregulering E39 ROGFAST - Tunnel	19.06.2013
2016002	Detaljregulering E39 ROGFAST - Veg i dagen	14.11.2017
2012003	Detaljreguleringsplan for område B2 på Grøningen - gnr/bnr 20/106	12.12.2013
2012006	Detaljreguleringsplan for Melinggarden	19.06.2013
2013001	Detaljreguleringsplan del av Leiasundet på eiendom gnr 15, bnr 8	22.10.2014
2013002	Områderegulering Krågøy - Hestholmen E39 Rogfast	12.04.2016
2014002	Detaljreguleringsplan Binholmen/Nåleputa	16.06.2015

Som følge av vedtak av detaljreguleringene for Rogfast, er hensynssonen for båndlegging for regulering (Rogfast) tatt ut av plankartet, da trasé nå er avklart gjennom detaljreguleringer.

1.4. Feil i gjeldende kommuneplan som er rettet opp i plankartet

- Bølgekraftverk på Midtre Klavanesholmen, i skjærgården vest for Kvitsøy, er tatt ut av plankartet, da det allerede ved sist kommuneplanrullering var avklart at dette ikke ville bli realisert og skulle tas ut.
- Eksisterende fritidsbolig på gnr 15/bnr 45 (Langøyveien 50) var i kommuneplanen feilaktig vist som fritids- og turistformål. Dette er nå endret til eksisterende fritidsbebyggelse, i tråd med eksisterende bruk.
- På gnr 19 bnr 31 var en liten del av eksisterende boligeiendom feilaktig vist som veiareal. Arealet er nå endret til eksisterende boligbebyggelse, i tråd med eksisterende bruk.
- Avgrensning av fiske- og låssettingsplasser i sjø er oppdatert i tråd med nytt kartgrunnlag mottatt fra Fiskeridirektoratet, og vist som fiske.



Oppdatert avgrensning av fiske- og låssettingsplasser. Rødt viser låssettingsplasser, blå/rød skravur fiskeplasser. I kommuneplankartet er alle områdene vist som fiske.

- På østsiden av Leiasundet, gnr 15 bnr 3 var det i gjeldende kommuneplan vist et udefinert samferdselsareal på ca 150 m^2 i plankartet, utenfor eksisterende eller fremtidige veier. Arealet er tatt ut av plankartet, og nå vist som LNF i tråd med eksisterende bruk av området.

1.5. Nye hensynssoner

1.5.1. Hensyn kulturmiljø – Ydstebøhavn, Leiasundet og Hagenes, samt hummerparkene

I tråd med anbefalingene fra kommunens kulturminneplan 2018, er eksisterende trehusmiljø i Ydstebøhavn og Leiasundet, sjøhusmiljøet på Hagenes, og hummerparkene i skjærgården sør for Kvitsøy markert med hensynssone kulturmiljø. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal forelegges Rogaland fylkeskommunes kulturseksjon for uttale.

1.5.2. Flomfare

I tråd med konklusjonene fra kommunens helhetlige ROS- analyse 2018, er det lagt inn en hensynssone for flomfare på 2,35 meter over havet. For nye tiltak som plasseres lavere enn 2,35 meter over havet skal det tas særskilt hensyn til fremtidig havnivåstigning og fremtidig høyere stormflonivå. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn 2,35 meter over havet.

1.5.3. Sone med båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven

Lengst vest på Kvitsøy er det lagt inn en hensynssone for båndlegging i påvente av regulering. BASE Property har sendt innspill om at de ønsker å etablere et hotell her. Innspillet var til behandling i Kommunestyret 26.03.2019, sak 18/19, og er konsekvensutredet i sakspapirene. Kommunestyret vedtok her at foreliggende planer om hotell på vestsiden av Kvitsøy tas med videre i det pågående kommuneplanarbeidet. Området er derfor vist med hensynssone i plankartet, med følgende bestemmelse:

Innenfor hensynssonen kan det vurderes etablering av et reiselivsanlegg/hotell. Det må i så fall utarbeides reguleringsplan som minst skal inneholde maks antall BRA, fotavtrykk, antall etasjer, antall rom og ønskede funksjoner. I tillegg må det utredes hvilke konsekvenser en utbygging innenfor planområdet vil gi, blant annet for trafikkløsning/atkomst, landskapsvirkning, naturmangfold, kulturminner, friluftsliv og landbruk.

1.5.4. Sone med båndlegging etter naturvernloven H720 – Hummerfredningsområde Sparholmane

Sør for Kvitsøy er hummerfredningsområdet Sparholmane vist i plankart. Hummerfredningsområdet er hjemlet i 'Forskrift om fredningsområder for hummer'.

2. FØRINGER FRA SAMFUNNSDELEN OG PLANPROGRAMMET

2.1. Samfunnsdelens mål for Kvitsøysamfunnet

Målene er hentet fra utkast til kommuneplanens samfunnsdel.

Samfunnsdelens overordnede mål for Kvitsøysamfunnet er:

'Kvitsøys særpreg og kvaliteter som bærekraftig og levende kystsamfunn skal bevares, og samfunnsutviklingen i fremtiden skal skje med sterk grad av lokal styring og medvirkning.'

Samfunnsdelen angir i tillegg mål for følgende tema:

- Kvitsøys befolkning – folketallsutvikling og stedsutvikling
- Barn og unge
- Folkehelse, helse og universell utforming
- Energi, miljø, klima
- Beredskap
- Kultur og kulturminner
- Samferdsel og infrastruktur
- Strandsone og friluftsliv
- Næringslivet
- Kommunen som organisasjon

Se samfunnsdelen for utfyllende beskrivelse av de enkelte mål. Målene er lagt til grunn ved konsekvensutredning og vurdering av alle innspill om arealendring i kapittel 4.

2.2. Arealbehov fra planprogrammet og andre vedtak

I planprogrammet for kommuneplanarbeidet, vedtatt 12.12.2017, ble følgende arealbehov spilt inn:

- *Offentlige behov, utvidelse av arealer mellom barnehage/skole og aktivitetshallen, utvidelse av kirkegård.*

Oppfølging: Offentlige behov er utredet og vurdert i kapittel 4, og nye offentlig arealer anbefales tatt inn i kommuneplanen på Meling (parkering), ved skole/aktivitetshall, og ved kirken.

- *Ev. nye næringsområder.*

Oppfølging: Behov for nye næringsområder er vurdert i egen Næringsplan, som ble vedtatt i januar 2019. Kommunen har i næringsplanen ikke lykkes med å lokalisere og sikre nye egnede næringsområder for snarlig utvikling, og kommuneplanen inneholder dermed ingen nye næringsområder utover Krågøy. Regionale myndigheter har også vist til arealreservene for næring på Krågøy, som ble regulert i forbindelse med Rogfast- planene. Næringsområdene på Krågøy vil imidlertid først bli realisert når Rogfast- arbeidet er ferdigstilt (planlagt 2025-2026).

- *Arealer i sjø til havbruksnæring.*

Oppfølging: Vurdering av havbruksnæring inngikk i Næringsplanen, og det ble her konkludert med at det skal gjennomføres et eget prosjektarbeid for utvikling av havbruk/akvakultur.

- *Fritidsbebyggelse*

Oppfølging: Kvitsøy kommune fører fortsatt en restriktiv hyttepolitikk, og egnede områder vurderes både av kommunen og overordnede myndigheter. Kommunen er positiv til meget godt begrunnede

hytteprosjekter innen landbruk, prosjekter som viser at gården ønsker å etablere en langsiktig bærekraftig attåtnæring.

- *Hotell på Kvitsøy*

Oppfølging: Foreliggende planer om hotell på vestsiden av Kvitsøy tas med videre i det pågående arbeidet med å rullere kommuneplanen for perioden 2019-30.

Forslag om et utredningsarbeid for å utvikle en fremtidig reiselivsstrategi med økt overnattingskapasitet tas inn i samfunnsdelens handlingsdel i rullert kommuneplan. Strategien skal være lokalt forankret og ivareta og videreutvikle Kvitsøys særpreg og kvaliteter.

3. METODE FOR KONSEKVENSUTREDNING OG RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

For alle innspill om endret arealbruk er det gjennomført konsekvensutredning i tråd med KU-forskriften, samt en overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

3.1. Konsekvensutredning (KU)

Konsekvenser for forskjellige tema innen samfunn og helse og miljø er vurdert. Temaene er valgt for å fange opp de forhold som har betydning for en beslutning om å medta endringsforslaget eller ikke. Det er i størst mulig grad unngått at temaer går igjen under måloppnåelse og i ROS-analysen, slik at ingen temaer blir vurdert dobbelt.

Følgende tema er utredet:

Samfunnsmessige forhold:

- Måloppnåelse av samfunnsdelens mål
- Økonomiske konsekvenser for kommunen (infrastruktur og tjenester)
- Klima (energi og transport)
- Landbruk og jordvern
- Fiskeri
- Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)
- Trafikkforhold
- Strandsonen (100-metersbeltet)

Helse- og miljømessige forhold:

- Forurensing og støy
- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap - kulturlandskap
- Grønnstruktur og friluftsliv
- Folkehelse
- Barn og unge

Måloppnåelse for målene i kommuneplanens samfunnsdel:

- Befolkningsutvikling
- Næringsutvikling
- Kommunikasjoner og infrastruktur
- Energi, miljø, klima og beredskap
- Folkehelse og universell utforming
- Barn og unge
- Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie

Hvert tema er gitt en vurdering på en skala fra -2 til +2 (der -2 er svært negativ konsekvens og +2 svært positiv konsekvens).

3.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Formålet med ROS-analysen er å avdekke de risikoer og sårbarheter som er knyttet til områder som er forslått å omdisponere i arealdelen av kommuneplanen. Forhold som avdekkes av ROS- analysen skal synliggjøres og være et premiss for planvedtaket. Analyse på dette plannivået vil inneholder ofte usikkerhet, og flere risiko- og sårbarhetsforhold er avhengig av den konkrete arealutformingen. Det er derfor fremdeles nødvendig å vurdere risiko og sårbarhet på reguleringsplannivå. Forhold som fremkommer i denne analysen, men som likevel ikke er så alvorlige at omdisponeringen blir avvist, må gis særskilt oppmerksomhet ved regulering og utbygging av området.

Temaer i sjekklisten som ikke er relevante for det enkelte område er markert for dette i kolonnen "Relevant" i listen.

På bakgrunn av erfaring med de konkrete områdene, kartstudier og befaring er skjemaet utfylt. Det er gitt en kort kommentar til alle relevante temaer som bakgrunn for den konkrete vurderingen. Også noen temaer som ikke er avkrysset som relevante er det knyttet en kort kommentar til. Det er viktig å påpeke at denne analysen er overordnet, og at det må gjennomføres ROS-analyse i forbindelse med reguleringsplan.

Formålet med analysen er å kartlegge mulige risikoer som kan oppstå innenfor områder foreslått omdisponert. Resultatet er satt inn i en risikomatrise med henblikk på en vurdering av sannsynlighet og konsekvens. De forskjellige risikoene er klassifisert i forhold til sannsynlighet og konsekvens for den enkelte hendelse.

Når risikoreduserende tiltak skal vurderes så skal sannsynlighetsreduserende tiltak vurderes først. Dersom man ikke oppnår effekt av dette, eller det ikke er mulig, skal man vurdere tiltak som begrenser konsekvensen.

Tabell 1: Klassifisering av sannsynlighet i ROS- analysen i løpet av 50 år.

Grad av sannsynlighet	Beskrivelse
1. Usannsynlig	Usannsynlig må ikke forstås som at denne hendelsen aldri vil kunne inntreffe, men som at sannsynligheten for en slik hendelse er særdeles lav.
2. Lite sannsynlig	Det er sannsynlighetsovervekt for at hendelsen ikke vil inntreffe.
3. Mindre sannsynlig	Hendelsen kan inntreffe.
4. Sannsynlig	Det er sannsynlighetsovervekt for at hendelsen vil inntreffe.
5. Meget sannsynlig	Hendelsen vil etter all sannsynlighet inntreffe, ofte flere ganger.

Tabell 2:Klassifisering av konsekvens i ROS- analysen.

Grad av konsekvens	Beskrivelse
1. Ufarlig	Hendelsen kan medføre små personskader eller økonomisk eller miljømessig skade av ubetydelig størrelse. Systembrudd er uvesentlig.
2. Mindre alvorlig	Hendelsen kan medføre personskade, eller en mindre økonomisk eller miljømessig skade. Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke er tilgjengelig.
3. Alvorlig	Hendelsen kan medføre alvorlig personskade (men sjelden med døden som følge), eller betydelig økonomisk eller miljømessig skade. System settes ut av drift for en kortere periode.
4. Svært alvorlig	Hendelsen kan medføre alvorlig personskade og dødsfall, eller meget betydelig økonomisk eller miljømessig skade. System settes ut av drift over et lengre tidsrom.
5. Katastrofalt	Hendelsen kan medføre et betydelig antall alvorlig skade og døde, eller særdeles stor økonomisk eller miljømessig skade. Systemet settes ut av drift varig eller for en betydelig periode.

Tabell 3: Matrise som viser prinsippet for sammenstilling av sannsynlighet og konsekvens.

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ufarlig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig	5. Katastrofalt
5. Meget sannsynlig	6	7	8	9	10
4. Sannsynlig	5	6	7	8	9
3. Mindre sannsynlig	4	5	6	7	8
2. Lite sannsynlig	3	4	5	6	7
1. Usannsynlig	2	3	4	5	6

Tegnforklaring: Røde felter: Tiltak for å redusere risikoen må gjennomføres, eventuelt bør området ikke medtas i kommuneplanen.
Gule felter: Tiltak for å redusere risikoen bør gjennomføres.
Grønne felter: Risikoreduserende tiltak søkes innarbeidet i reguleringsplan.

3.3. Vurdering og anbefaling

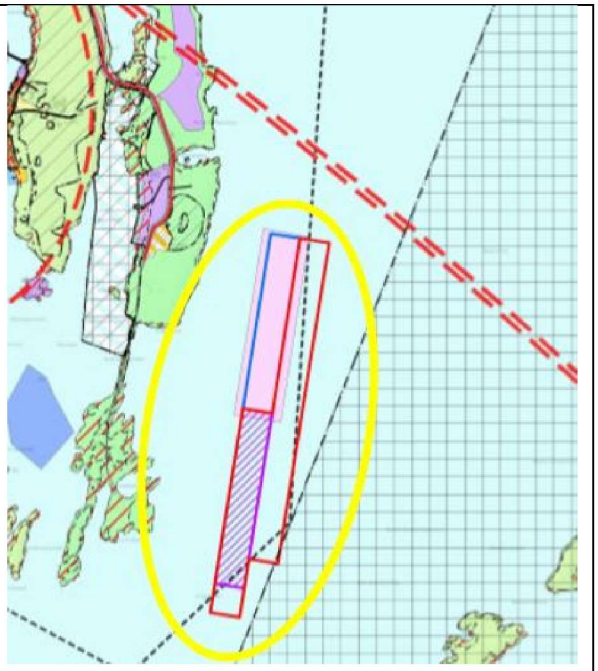
Til slutt i konsekvensutredningen for hvert innspill er det gitt en samlet oppsummering og vurdering. Her trekkes de forhold som har størst betydning frem og gis en noe utvidet kommentar. Forholdene som er vurdert vektes mot hverandre, og eventuelt opp mot andre forhold av betydning. Til slutt gis det en anbefaling til om området skal medtas eller ikke i ny kommuneplan.

4. VURDERING AV INNSPILL OM AREALENDRINGER

Det er i planprosessen kommet inn 10 innspill om arealendringer fra innbyggere og eksterne parter. I tillegg er det kommet 4 forslag til arealendringer fra kommunens administrasjon. Det er gjennomført konsekvensutredning og ROS- analyse for innspillene, og vurdert om innspillene skal tas inn i kommuneplanens arealdel.

4.1. Grieg Seafoods – utvidelse av oppdrettsanlegg ved Hestholmen

Ortofoto av området.



Illustrasjon med innspillet inntegnet. Blått felt viser eksisterende akvakulturanlegg i kommuneplan 2010. Rødt omriss viser omsøkt utvidelse. Blå skravur viser midlertidig tillatelse for flytting av anlegget ifb. Rogfast- arbeidene.

Gnr./bnr.:	-
Forslagsstiller:	Grieg Seafoods
Grunneiere:	Kommunen har forvaltningsrett
Dagens bruk av området:	Eksisterende oppdrettsanlegg, sjøareal
Formål i gjeldende kommuneplan:	Akvakultur. Utvidelsen vil berøre hensynssone naturvernområde (Heglane og Eime)
Foreslått nytt formål:	Akvakultur
Areal:	Ca. 180 daa utvidelse omsøkt
Beskrivelse av området:	Sjøareal med eksisterende oppdrettsanlegg for laks.

Grieg Seafoods ønsker å utvide sitt produksjonsområde for akvakultur ved Hestholmen. Ber også om at kommunen viser sjøarealer rundt anlegget som flerbruksområder, med akvakultur som underformål, for å forenkle fremtidige justering og utvidelser av anlegg.

4.1.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk			X			Ikke relevant.
Fiskeri		X				Utslipp (fôr, avføring) kan påvirke lokal fødeproduksjon for villfisk.
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)			X			Ifølge Grieg Seafoods har lokaliteten gode strømforhold for spredning av utslipp, og er tilstrekkelig skjermet for bølgepåvirkning. Grenser til naturvernområde Heglane og Eime. Eksisterende farled i området. Fortøyninger til omsøkt utvidelse overlapper i sørvest med område avsatt til akvakultur (lokalitet Kåregrunnane Ø, Kvitsøy Edelskjell AS), og overlapper i øst med naturvernområde Heglane og Eime.
Trafikkforhold			X			Ikke i konflikt med skipsfart, men eksisterende farled for skipsfart i området bør justeres. Anlegget må merkes etter gjeldende lovverk.
Strandsonen (100-metersbeltet)			X			Ikke relevant.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			Eksisterende anlegg er forsynt med landstrøm, noe som gir mindre støy sammenliknet med generator på anlegget.
Biologisk mangfold	X					Utslipp av organisk materiale, og kjemisk lusebehandling kan påvirke lokal vannkvalitet og bunnflora og -fauna negativt. Lakselus og rømninger kan påvirke lokale villaks- og sjøørretbestander negativt. Konsekvens avhengig av driftsform/teknologibruk på anlegget. Foreslått akvakulturanlegg går i sørvest inn i naturvernområde Eime og Heglane. Annet naturmangfold som er registrert i området og nærområdet er skjellsand, tareskog og flere rødlista fuglearter.
Kulturminner			X			Ingen kjente marine kulturminner i omsøkt område. Behov for marinarkeologiske

						undersøkelser må avklares med sektormyndighet Rfk.
Landskap - kulturlandskap		X				Oppdrettsanlegg med fôringsflåte vil være synlig i kystlandskapet. Mulig lysforurensing.
Rekreasjon og friluftsliv			X			Hestholmen /Paradisbukta er registrert som friluftsområde. Anlegget vil være synlig herfra, men vil ikke påvirke bruken.

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			Ikke relevant, da anlegget ikke nødvendigvis vil medføre nye arbeidsplasser på Kvitsøy.
Næringsutvikling	X					Kommunen ønsker å legge til rette for blågrønne næringer. Anlegget vil ikke nødvendigvis medføre nye arbeidsplasser i Kvitsøy kommune.
Kommunikasjoner og infrastruktur			X			Ikke relevant.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			Ikke relevant.
Folkehelse og universell utforming			X			Ikke relevant.
Barn og unge			X			Ikke relevant.
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			Ikke relevant.

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning og stormflo	Ja	4	2		Fortøyninger må tåle forventede stormflo- nivåer.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for vind og noe bølgepåvirkning. Anlegget må dimensjoneres tilsvarende.
3. Flom	Nei				

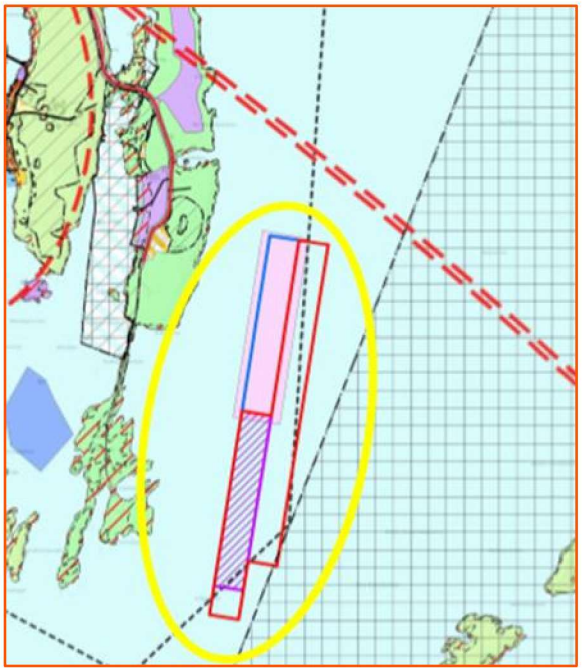
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				Anlegget planlegges forsynt med landstrøm.
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Ja	1	2		Mulighet for mindre utslipp under etablering og drift.
16. Permanent forurensning	Ja	5	3		Anlegg medfører permanent utslipp av organisk materiale, samt kjemikalier ved lusebehandling (avhengig av driftsform). Håndteres av Fylkesmannen etter forurensingsloven.
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Ja	4	1		I kortere perioder ved uvær.
20. Trafikkulykker	Nei				
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					

21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Ja	2	3		Skip kan kollidere med anlegget, og føre til materielle skader og rømming av laks. Markering/lyssetting av anlegget må sikres etter gjeldende lovverk.
32. Annet	Nei				

4.1.2. Vurdering

Området ligger innenfor akvakultur- produksjonsområde Ryfylke som har 'trafikklys- status' gul, noe som betyr at samlet kapasitet/produksjon i området fryses grunnet miljøpåvirkning og lakseluspåvirkning. Vurdering gjøres annethvert år.

Grieg Seafood har i dag et eksisterende oppdrettsanlegg ved Hestholmen. I 2018 ga Fylkesmannen tillatelse etter forurensingsloven for midlertidig flytting av anlegget sørover, se blått skravert område i kartutsnitt under, i forbindelse med forestående anleggsarbeid for Rogfast (utfylling i sjø ved Krågøy). Kvitsøy kommune innvilget også dispensasjonssøknad med tidsbegrensning for flytting, da midlertidig anlegg lå utenfor område avsatt til akvakultur i kommuneplan.



Figur 1: Illustrasjon med innspillet inntegnet. Blått felt viser eksisterende akvakulturanlegg i kommuneplan 2010. Rødt omriss viser omsøkt utvidelse. Blå skravur viser midlertidig tillatelse for flytting av anlegget ifb. Rogfast- arbeidene. Svart stipla linje viser tidligere trasé for farled, som nå foreslås justert til å ligge utenfor utvidelsen.

I vurderingen fra Fylkesmannen fremgår det at overgangssonen (sjøbunnen rundt anlegget, red. anm.) har en uakseptabel miljøtilstand i henhold til gjeldende tillatelse. Fylkesmannen har derfor stilt krav om at det må gjennomføres nye undersøkelser av bunntilstand etter første driftssyklus når anlegget er flyttet sørover. Fylkesmannen har også varslet at de vurderer å redusere maksimalt tillatt biomasse (MTB) for anlegget når resultatene fra ny undersøkelse foreligger.

I Fylkesmannens tillatelse forutsettes det også at anlegget flyttes tilbake så raskt som mulig etter at utfylling i sjø ved Krågøy er ferdig. Dette blant annet grunnet nærhet til Heglane og Eime fuglefredningsområde.

Resultater fra nye undersøkelser i tråd med Fylkesmannens krav er foreløpig ikke mottatt.

Omsøkte fortøyninger for anlegget overlapper med område for akvakultur (kamskjelloppdratt) mot sørvest, og naturvernområde Heglane og Eime i øst.

Med bakgrunn i vedtak i Kommunestyret, sak 43/19, og samfunnsdelens mål for næringsutvikling og blågrønne næringer, anbefales det at det tillates en mindre utvidelse av anlegget sørover, tilsvarende arealet som det allerede er gitt midlertidig tillatelse for (blått skravert område i kartutsnitt over). Dette tilsvarer en dobling av produksjonsarealet, mot forslagsstiller Grieg sin foreslåtte firedobling av produksjonsarealet. Det er vurdert at en større utvidelse mot øst ville kommet i konflikt med tilgrensende naturvernområde Heglane og Eime. Med bakgrunn i resultater fra tidligere bunnundersøkelser er det også knyttet usikkerhet til om området vil tåle miljøbelastningen fra hele den omsøkte utvidelsen.

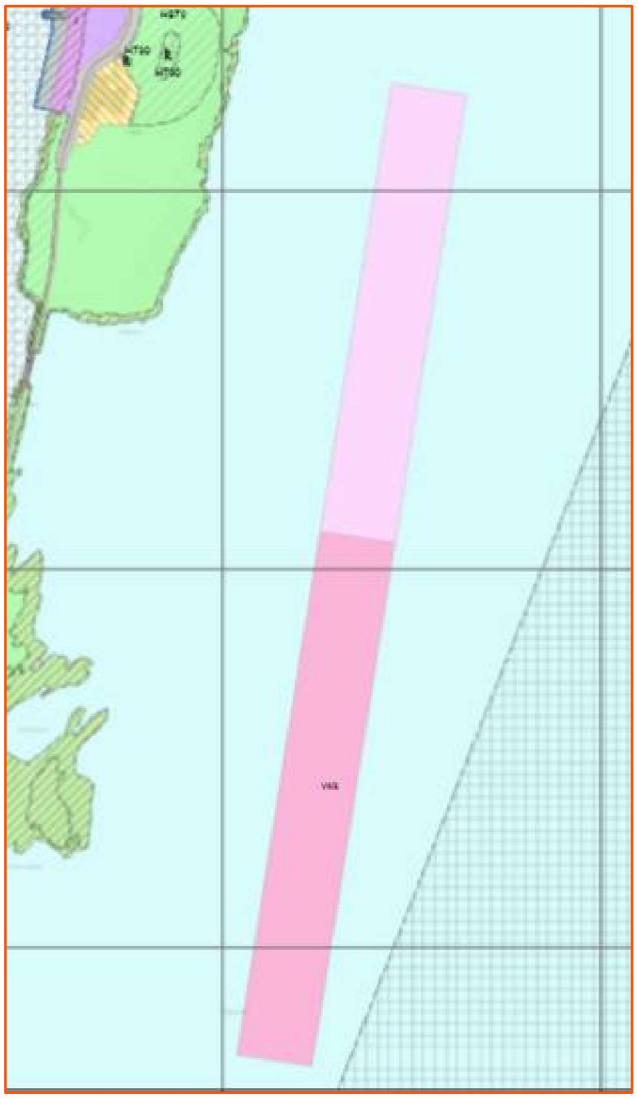
Da utvidelsen vil ligge over eksisterende farled for skipsfart i området, foreslås det også å gjøre en mindre justering av farleden, slik at denne ligger utenfor området avsatt til fremtidig akvakultur. Kystverket uttalte i sin merknad til dispensasjon for midlertidig flytting av oppdrettsanlegget at lokasjonen ikke var i konflikt med skipsfart, så lenge anlegget merkes etter gjeldende forskrifter.

Ovenstående konsekvensutredning og ROS- analyse må anses som overordnet, da det ikke foreligger dokumentasjon på utforming eller miljøbelastning for planlagt anlegg. Det stilles derfor krav om

konsekvensutredning og ROS- analyse i forbindelse med konsesjonssøknaden. Det foreslås at følgende tema skal konsekvensutredes:

- Marint naturmangfold, inklusive sjøfugl og støypåvirkning
- Naturressurser (fiske)
- Nærmiljø og friluftsliv

Med bakgrunn i vedtak i Kommunestyret, sak 43/19, og samfunnsdelens mål for næringsutvikling og blågrønne næringer, anbefales det at området **inntas** i kommuneplanen, som område VA1 (akvakultur) med følgende avgrensning og bestemmelse:



Figur 2: Foreslått avgrensning av akvakulturformål. Hensynssonen mot øst viser Heglane og Eime naturvernområde.

<u>Akvakultur – VA1</u>

Akvakulturanlegg kan plasseres innenfor området, i samsvar med konsesjon etter særlov. Arealet viser avgrensing av anlegget på vannoverflaten. Det stilles krav om konsekvensutredning, samt risiko- og sårbarhetsanalyse når lokaliteten og produksjonen skal godkjennes i medhold av akvakulturloven.

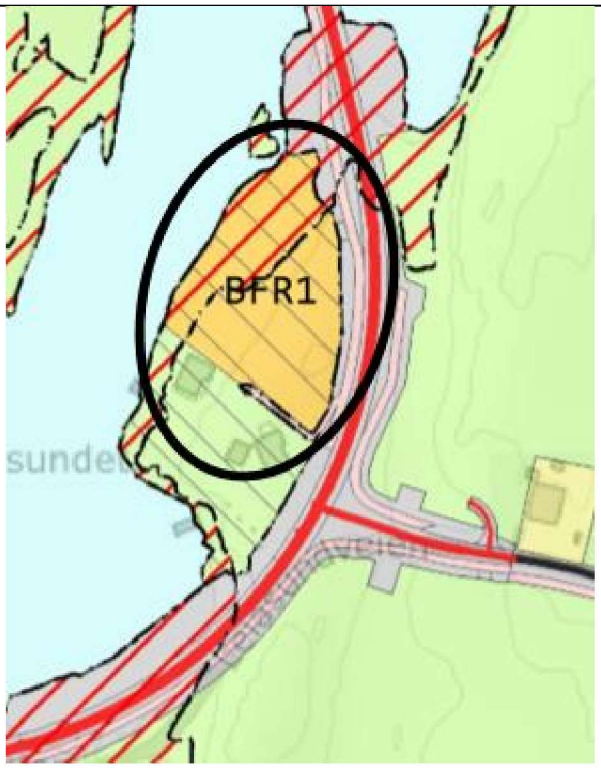
Det skal foreligge dokumentasjon som viser at anlegget vil oppfylle kravene satt i «veikart for havbruksnæringen» utgitt av Norsk Industri 24.5.2017.

Det skal legges vekt på en tiltalende estetisk utforming av anlegg og fôringsflåte. Det tillates ikke virksomhet (støy, utslipp) som kan ha negative konsekvenser for fuglelivet i tilgrensende naturvernområde Heglane og Eime.

Forankring for anlegget må ikke være til hinder for eksisterende akvakulturanlegg mot sør (lokalitet Kåregrunnane Ø).

4.2. Erling Hviding – fritidsboliger nordvest på Langøy

Ortofoto av området.



Utsnitt av kommuneplanen med området markert

Gnr./bnr.:	15 / 5 og 9
Forslagsstiller:	Erling Hviding
Grunneiere:	Erling Hviding
Dagens bruk av området:	LNF
Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF
Foreslått nytt formål:	Fritidsbebyggelse
Areal:	Ca. 3 daa
Beskrivelse av området:	Kupert innmarksbeite på Langøy.
<u>Oppsummering av innspillet:</u> Ønsker å omdisponere deler av gnr 15, bnr 5 fra LNF til fritidsbebyggelse, for å bygge to fritidsboliger.	

4.2.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser

Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk		X				Omdisponering av 3 daa innmarksbeite
Fiskeri			X			Ingen konflikter
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)				X		Vest/ nordvestvendt skråning gir ettermiddagssol. Nærhet til sjø og fin utsikt. Ligger inntil ny hovedvei Rogfast, veistøy må håndteres ved regulering.
Trafikkforhold			X			Adkomst må sikres i reguleringsplan.
Strandsonen (100-metersbeltet)		X				Hele området ligger innenfor 100-metersbeltet. Grenser til to hytter i sør. Vil bli omkranset av veianlegg på østsiden.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			Vil generere minimalt med støy og støv.
Biologisk mangfold	X					Ligger innenfor viktig naturbeitemark/ rikt strandberg, og leveområde for fem fuglearter av stor/ særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. Modellerte ålegrasforekomster i sjøen.
Kulturminner			X			Ingen kjente kulturminner. Må undersøkes nærmere ved regulering.
Landskap - kulturlandskap		X				Nedbygging av kulturlandskap. Landskapsbildet er allerede påvirket av eksisterende hytter, og vil forringes av planlagt veianlegg.
Rekreasjon og friluftsliv			X			Anses ikke som potensielt friområde, da det er inneklemt av veianlegg.

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling		X				Nye fritidsboliger vil ikke føre til flere fastboende, og vil forsterke Kvitsøys preg som 'hyttekommune'. Omdisponering vil kunne ha presedensvirkning for liknende saker i fremtiden.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur			X			
Energi, miljø, klima og beredskap			X			Ved regulering må det sikres at det ikke plasseres bygninger under kote 2,35.
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning og stormflo	Ja	4	3		Deler av eiendommen ligger under kote 2,35.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				

9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				Dersom det tillates utslipp av gråvann til sjø, må det skje i strømførende lag.
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Nei				
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som	Nei				

utgjør *spesiell* fare (stup osv.)					
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.2.2. Vurdering

Det omsøkte området er i øst avgrenset av den nye fylkesveien som skal opparbeides i forbindelse med Rogfast, og fremstår dermed som et restareal som er avskåret fra resten av landskapet på Langøy. I sør grenser området til to eksisterende fritidsboliger. Det er store registrerte naturverdier i området i form av naturbeitemark og strandberg, og det er også registrert flere fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Figur 2: Grønt areal viser registrert viktig naturtype, gul ring viser den aktuelle eiendommen

Naturverdiene vil bli kraftig forringet av den planlagte fylkesveien. Den registrerte naturtypene vil bli oppsplittet, og gjenstående areal på vestsiden av fylkesveien, utenfor rigg- og anleggsområde, vil være på ca. 2 daa

Planlagt veianlegg deler eiendommen fra resten av naturtypen. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* angir et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet. Dersom utbygging skal tillates, bør det skje i områder som allerede er bebygd. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesielle naturkvaliteter. Med planlagt veianlegg og eksisterende fritidsboliger anses området som allerede bebygd, og eksisterende naturverdier vil bli kraftig forringet av planlagt veianlegg. Ny bebyggelse anses derfor ikke å være i større konflikt med statlige planretningslinjer, eller naturverdier.

Deler av eiendommen ligger under 2,35 m.o.h., mens høyeste punkt på eiendommen er 10 m.o.h. Det vurderes å være tilstrekkelig med bebyggbart areal over 2,35 m.o.h. for å etablere inntil to fritidsboliger som omsøkt. Eiendommen ligger innerst i et sund, og bølgepåvirkning vurderes å være relativt liten i området. Det er eksisterende bebyggelse på naboeiendommen.

Det vurderes at eiendommen kan bebygges dersom det gjøres avbøtende tiltak mot stormflo/ havnivåstigning. Nye fritidsboliger på eiendommen bør etableres over 2,35 m.o.h., og eventuelle bygningsdeler under 2,35 m.o.h. må oppføres slik at de tåler å bli oversvømt.

Nye fritidsboliger vil være i konflikt med kommuneplanens mål for befolkningsutvikling, men kommunen ønsker likevel å åpne for forsiktig utbygging av fritidsboliger der forholdene tillater det.

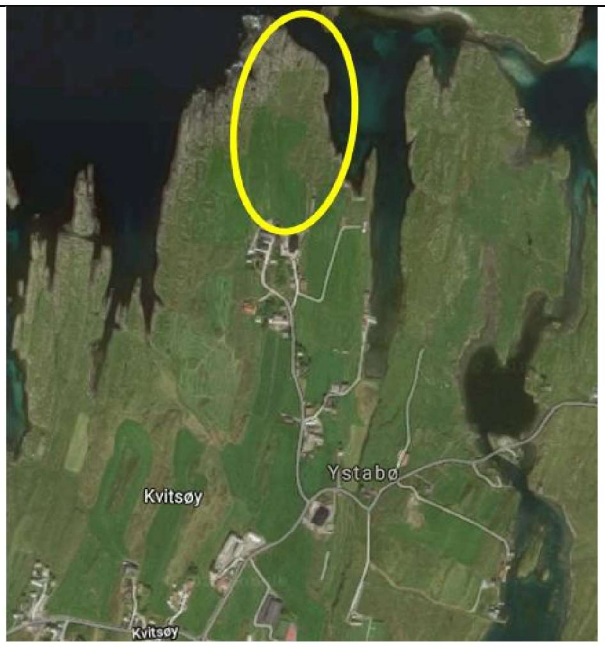
Omdisponering av den aktuelle eiendommen anses som lite konfliktfylt, gitt eksisterende og planlagt tilgrensende bebyggelse.

Ved detaljregulering bør eksisterende fritidsboliger på naboeiendommene inngå i en samlet reguleringsplan. Reguleringsplanen må også avklare byggegrense til regulert fylkesvei.

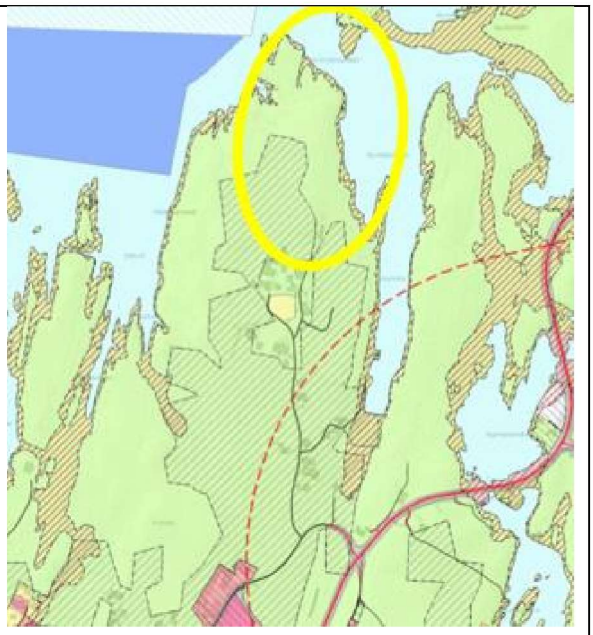
<u>Anbefaling</u>
Det anbefales at området **inntas** i kommuneplanen, som område BFR1, med følgende bestemmelse:

Det tillates inntil 2 fritidsboliger innenfor BFR1. Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak.

4.3. Rådmannen, tilbakeføring til LNF fra vindkraftverk



Ortofoto av området


Utsnitt av kommuneplanen med området markert

Gnr./bnr.:	16/7
Forslagsstiller:	Rådmannen
Grunneiere:	Thomas Nordbø

Dagens bruk av området:	Landbruk/ innmarksbeite
Formål i gjeldende kommuneplan:	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – vindkraftverk
Foreslått nytt formål:	LNF landbruk
Areal:	Ca. 35. daa
Beskrivelse av området:	Knauset innmarksbeite og svaberg på Nordbø.
Oppsummering av innspillet: Området er regulert til vindkraftverk, og vist som vindkraftverk i kommuneplanen. Vindkraftverket er ikke blitt bygd. Tiltakshaver Lyse har nå bekreftet at de ikke skal bygge vindkraftverk, og kommunen ønsker derfor å tilbakeføre området til LNF, i tråd med dagens bruk. Reguleringsplanen må oppheves i eget enkeltvedtak.	

4.3.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk				X		Omdisponering fra utbyggingsformål til landbruk (22 daa i kommuneplan, men kun 2 daa i reguleringsplan).
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)			X			
Trafikkforhold				X		Ingen anleggstrafikk ifb. bygging og drift av vindmøller
Strandsonen (100-metersbeltet)					X	Vindmølle var planlagt på svaberg innenfor 100- metersbeltet

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv					X	Ingen støy fra vindmølle eller anleggstrafikk
Biologisk mangfold					X	En rekke trua fugle- og plantearter er registrert i området. Det er registrert større tareskogforekomster, klassifisert som svært viktig, og skjellsand klassifisert som viktig i sjøområdet.
Kulturminner			X			
Landskap - kulturlandskap					X	Vindmølle var tillatt med maks byggehøyde 150 moh., og ville vært synlig fra hele øya og langt til havs

Rekreasjon og friluftsliv				X		Vindmølle ville fremstått som et fremmedelement og støykilde.

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			
Næringsutvikling		X				Anlegget ville gitt lokale arbeidsplasser under bygging og drift, og kunne skapt grobunn for fremtidig næringsutvikling innen vindkraft.
Kommunikasjoner og infrastruktur			X			
Energi, miljø, klima og beredskap		X				Anlegget ville ha forsynt Kvitsøy med klimanøytral energi.
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			

ROS- analyse

Det gjennomføres ikke ROS- analyse for endringen, da endringen medfører at det ikke skal gjennomføres tiltak eller andre endringer i eksisterende arealbruk.

4.3.2. Vurdering

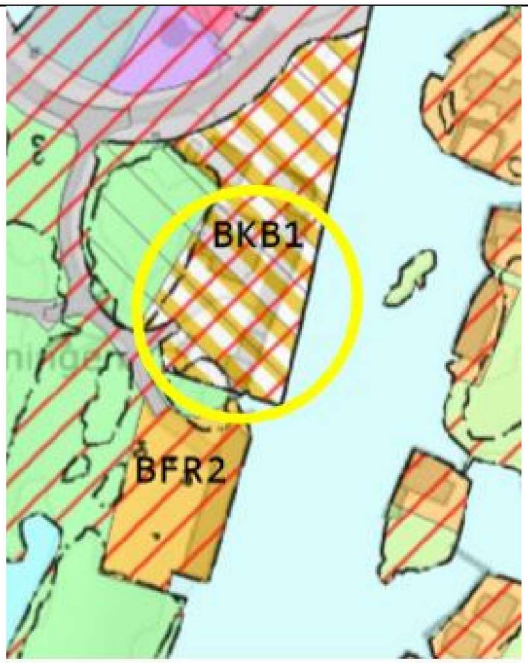
Tilbakeføring til LNF vil sikre området som landbruksområde, i tråd med dagens bruk. Dette vil ha positive konsekvenser for landbruket, og store positive konsekvenser for landskap/ kulturlandskap, naturmiljø og støy. For å oppheve reguleringsplanen, kreves det et enkeltvedtak om oppheving av reguleringsplanen.

Anbefaling

Det anbefales at området **tilbakeføres til LNF** i kommuneplanen.

4.4. BASE Property – Grøningen Øst

Ortofoto av området.



Utsnitt av kommuneplanen med området markert

Gnr./bnr.:	20/93
Forslagsstiller:	BASE Property
Grunneiere:	Kvitsøy Sjømat AS (eiendommen er solgt til BASE Property, men ikke overført formelt)
Dagens bruk av området:	Kombinert bolig/næring i bygget i nord, en fritidsbolig i ved kaikanten i sør.
Formål i gjeldende kommuneplan:	Næring i nord, Bolig i sør (B2)
Formål i gjeldende reguleringsplan (vedtatt etter gjeldende kommuneplan):	Søndre del av eiendom 20/93 inngår i felt B2, er regulert til friområde og uteoppholdsareal.
Foreslått nytt formål:	Kombinert bolig/næring i nord, og fritidsbebyggelse i sør
Areal:	2,7 daa, hvorav inntil 1 daa ønskes til fritidsbebyggelse
Beskrivelse av området:	Nord på eiendommen er det kaiområde med et eldre næringsbygg med bolig i andre etasje. Sør på eiendommen en mindre hytte og et skur. Helt sør på eiendommen er det en bergknaus.
<u>Oppsummering av innspill:</u> Ønsker å endre formål på eksisterende næringsområde i kommuneplanen til kombinert næring/bolig. Ønsker også at søndre del av eiendommen endres til fritidsbebyggelse for to fritidsboliger.	

4.4.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser

Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk			X			
Fiskeri		X				Fiskerirelatert næring vil vanskelig la seg kombinere med boliger.
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)				X		Gode solforhold. I le for nordavind.
Trafikkforhold		X				Mulig moderat trafikkøkning gjennom Ydstebøhavn, avhengig av antall boenheter og type næring.
Strandsonen (100-metersbeltet)			X			Ligger innenfor 100- metersbeltet, men er allerede disponert til utbyggingsareal i gjeldende kommuneplan.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv		X				Mulig økt trafikkstøy
Biologisk mangfold			X			Eiendommen er allerede disponert til utbyggingsareal i gjeldende kommuneplan, og delvis utbygd i dag. På Grøningen er det viktig naturtype rikt strandberg, samt leveområde for flere fuglearter som er rødlista eller av annen forvaltningsinteresse. Det er registrert skjellsand, klassifisert som svært viktig, på havbunnen like sør for eiendommen. Dette må hensyntas ved regulering.
Kulturminner			X			Ingen kjente kulturminner, avklart ved tidligere utbygging/regulering.
Landskap - kulturlandskap			X			Allerede utbygd.
Rekreasjon og friluftsliv		X				En liten del av området som ønskes disponert til fritidsbolig (0.3 daa), er regulert til friområde og uteoppholdsareal i gjeldende reguleringsplan.

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			Innslag av boligformål vil tilrettelegge for nye innbyggere i umiddelbar nærhet til Ydstebøhavn sentrum, men nye fritidsboliger vil svekke Kvitsøy som levende helårssamfunn.
Næringsutvikling		X				Endring fra ren næring til bolig/næring reduserer tilgjengelig næringsareal, og kan

						vanskeliggjøre næringsetablering grunnet nærhet til bolig.
Kommunikasjoner og infrastruktur		X				Større belastning på dårlig veinett gjennom Ydstebøhavn.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning og stormflo	Ja	4	3		Store deler av eiendommen ligger under kote 2,35.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Ja	2	3		Eksisterende kai bør undersøkes ved regulering
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Ja				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Lyngbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				

Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Ja	2	3		Mulig forurensning i grunnen fra tidligere næringsvirksomhet. Må håndteres ved regulering.
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				Risikofylt industri er ikke aktuelt grunnet nærhet til boliger.
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	2	3		Smal og uoversiktlig adkomstvei gjennom Ydstebøhavn
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Naturlige terrengformasjoner som	Nei				

utgjør *spesiell* fare (stup osv.)					
Andre forhold					
28. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
29. Kriminalitet	Nei				
30. Ulykker	Nei				
31. Annet	Nei				

4.4.2. Vurdering

Eksisterende næringsbygg på eiendommen har tidligere vært i bruk som fiskemottak, men driften ble avviklet en rekke år tilbake. Eiendommen anses ikke lenger aktuell for fiskemottak, grunnet dårlig veiadkomst, og næringens utvikling mot større og mer industrielle mottak. I andre etasje har det lenge vært flere leiligheter. Disse ligger sentrumsnært, og bidrar til en mer variert boligsammensetning i et område som ellers er dominert av eneboliger. Forslaget om kombinert bolig/næring vil sikre eksisterende leiligheter, samtidig som det åpnes for at annen næring kan etableres på eiendommen. Næringsdelen bør sikres med en bestemmelse. Det bør også legges begrensninger på næringsdelen, for å sikre at det ikke etableres støyende, forurensende eller risikofylt næring i umiddelbar nærhet til boliger.

Sør på eiendommen ligger en eksisterende fritidsbolig. Denne foreslås videreført, og vist som fritidsbolig i plankartet. Forslag om en ytterligere fritidsbolig helt sør på eiendommen, anses ikke å være i tråd med samfunnsdelens mål om et levende helårssamfunn.

Store deler av eiendommen ligger under 2,35 m.o.h. Eiendommen ligger langs et sund, godt beskyttet av skjærgården. Bølgepåvirkning vurderes å være relativt liten i området. Det er eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Det vurderes at eiendommen kan bebygges dersom det gjøres avbøtende tiltak mot stormflo/ havnivåstigning. Ny bebyggelse på eiendommen må enten heves til over 2,35 m.o.h., eller oppføres slik at eventuelle bygningsdeler under 2,35 m.o.h. tåler å bli oversvømt. Bebyggelsen må falle inn under sikkerhetsklasser F1 eller F2.

Dersom området skal utvikles, bør det skje gjennom en samlet reguleringsplan med eiendommene mot nord (mot Hummermuseet). Her ligger det en eksisterende bolig innenfor området vist som næring i tidligere kommuneplaner, samt to mindre ubebygde eiendommer langs sjøen. En samlet regulering vil gi en helhetlig utvikling av hele det tidligere næringsområdet. Allmenn ferdsel langs sjøen bør også sikres i reguleringsplan.

<u>Anbefaling</u>

Det anbefales at området **inntas**, som felt BKB1 (kombinert bebyggelse), i kommuneplanen med følgende bestemmelser:

<u>BKB1 kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/næring/fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse/naust</u>

Det skal utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre fri allmenn ferdsel langs sjøen.

Antall boenheter og utforming skal fastsettes i reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal sikre arealer til næring eller fritids- og turistformål i første etasje. Det tillates ikke støyende, forurensende eller risikofylt næring.

4.5. Bjarne Nordbø – boligområde på Neset

Ortofoto av området.

Illustrasjon av kommuneplanen med innspillet inntegnet.

Gnr./bnr.:	17/2
Forslagsstiller:	Bjarne Nordbø
Grunneiere:	Bjarne Nordbø
Dagens bruk av området:	Beitemark
Formål i gjeldende kommuneplan:	Landbruk
Foreslått nytt formål:	Bolig
Areal:	Ca. 6 daa
Beskrivelse av området:	Gresskledt og småkupert landbrukseiendom som ligger på Naustvoll langs sjøen, omgitt boliger og naust til nordvest og sørøst.
Ønsker å omdisponere en del av gnr 17 bnr 2 fra LNFR til boligområde.	

4.5.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk	X					Omdisponering av 6 daa innmarksbeite. Presedensvirkning for liknende saker.
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)					X	Området er småkupert, med en sørvestvendt skråning mot sjøen. Fin utsikt og gode solforhold.

Trafikkforhold		X				Nye boliger vil medføre økt trafikk gjennom eksisterende boligområde på smale og svingete veier uten fortau.
Strandsonen (100-metersbeltet)		X				Nesten hele området ligger innenfor 100-metersbeltet. På begge sider langs kysten er det imidlertid eksisterende boliger helt ned til sjøen.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv		X				Økt trafikk til nye boliger vil gi mer veistøy
Biologisk mangfold		X				Ingen registreringer på eiendommen, som er omgitt av bebyggelse på 3 sider. Rossøy og Ådnøya like sør for området er registrert som viktig naturtype- funksjonsområde for fugl, høy naturtyperikdom. Det er registrert mange rødlista fuglearter i nærområdet.
Kulturminner			X			Ingen registrerte kulturminner på eiendommen, men flere Sefrak- registrerte boliger og naust i nærområdet. Må undersøkes ved regulering.
Landskap - kulturlandskap		X				Vil medføre nedbygging av kulturlandskapet, men vil ikke endre landskapsbildet vesentlig, da området er omkranset av eksisterende boliger.
Rekreasjon og friluftsliv			X			Fri ferdsel i strandsonen bør sikres ved regulering.

Måloppnåelse

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			Det er allerede tilstrekkelig med boligområder i kommuneplanen til å ta imot ønsket befolkningsvekst frem mot 2022.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur		X				Økt trafikk på smalt veinett mot øst og vest.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			Eiendommen grenser mot sjøen, men stiger mot nord, slik at ny bebyggelse vil kunne plasseres over fremtidig stormflonivå.
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			Gode leke- og uteoppholdsarealer må sikres ved regulering.

Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			

ROS- analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning og stormflo	Ja	2	3		En liten del av eiendommen ligger under kote 2.35, men terrenget stiger raskt mot nord, slik at det vil være tilstrekkelig byggegrunn over kote 2.35. må sikres ved regulering.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer	Nei				

(kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)					
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	3	3		Økt trafikk på smale veier kan gi dårligere trafikksikkerhet. Må utredes ved regulering.
Sårbarhet. Området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				

30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.5.2. Vurdering

Eiendommen ligger ved sjøen, med bebyggelse på begge sider, og har gode sol- og utsiktsforhold. Området er i dag i bruk til beiteareal, men er ikke et særlig verdifullt landbruksområde. Det er ikke registrert viktige natur- eller kulturverdier på eiendommen.

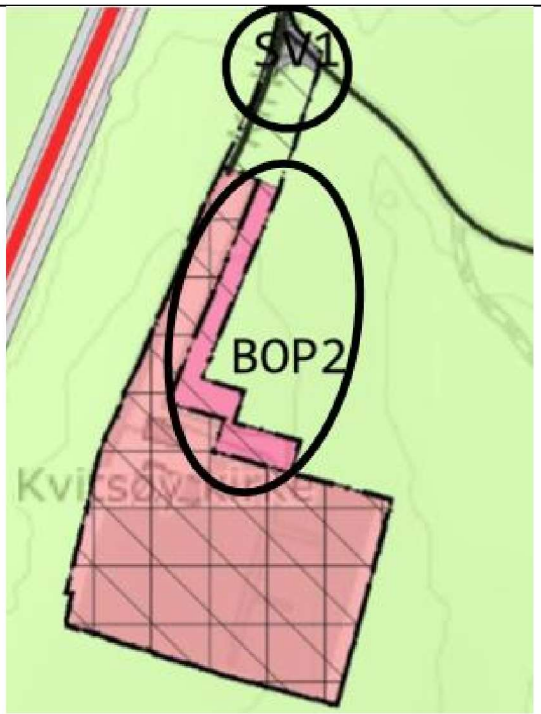
Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at Kvitsøys befolkning skal kunne øke til 700 innbyggere innen 2030. Denne ønskede økningen er allerede dekket i Kvitsøys eksisterende boligreserver (regulerte boligområder, og områder avsatt til bolig i kommuneplanen). Større omdisponeringer fra LNF til fremtidig bolig anbefales derfor ikke.

<u>Anbefaling</u>

Det anbefales at området **ikke inntas i** kommuneplanen.

4.6. Kirkevergen – utvidelse av kirkestue og parkeringsplass

Ortofoto av området.



Utsnitt av kommuneplanen med områdene markert.

Gnr./bnr.:	16/45, 52, 56 og 4
Forslagsstiller:	Kirkevergen
Grunneiere:	Kvitsøy kommune, Sven Arild Hauge
Dagens bruk av området:	Landbruk/ beitemark

Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF, med hensynssone båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven (utgår i pågående rullering da Rogfast nå er regulert)
Foreslått nytt formål:	Offentlig/ privat tjenesteyting
Areal:	0,7 daa
Beskrivelse av området:	Kirken har en opparbeidet parkeringsplass med ca. 26 parkeringsplasser. Tilgrensende arealer mot øst er beitemark.
Oppsummering av innspillet: Kirkevergen ønsker større parkeringsplass, mulighet for busser til å snu, samt areal til utvidelse av kirkestua på ca. 150 m2.	

4.6.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk		X				Medfører omdisponering av 0,7 daa beitemark.
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)			X			Terrenget faller mot nordøst. Snuhammer for buss vil medføre noe terrengbearbeiding. Må løses ved regulering/ byggesak.
Trafikkforhold					X	Større parkeringsplass og eget snuareal for buss vil bedre trafikkforholdene og trafikksikkerheten.
Strandsonen (100-metersbeltet)			X			

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			
Biologisk mangfold		X				Området er del av leveområde for vade--, måke- og alkefugler, rødlistearten bergirisk. Observasjoner av fem andre rødlista fuglearter 80 m øst for parkeringsplassen.
Kulturminner		X				Kvitsøy kirke er en automatisk freda middelalderkirke. Alle tiltak innenfor kulturminne- hensynssonen må avklares med Riksantikvaren, og ny bebyggelse må tilpasses kirken og omgivelsene.
Landskap - kulturlandskap		X				Større parkeringsanlegg og bygningsmasse vil være synlig i det åpne landskapet.
Rekreasjon og friluftsliv			X			

Måloppnåelse

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling					X	Velfungerende offentlige funksjoner er viktige for et fungerende lokalsamfunn, og vil gjøre Kvitsøy mer attraktivt for fastboende.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur					X	Utvidelsen vil gi bedre trafikkforhold ved en sentral offentlig funksjon.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			
Folkehelse og universell utforming				X		Det bør avsettes plasser til HC- parkering nærmest kirken.
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie					X	Kirken er et av Kvitsøys viktigste kulturminner. Ny parkeringsplass og utvidet kirkestue vil bedre kirkens tilgjengelighet og bruksmuligheter.

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning	Nei				
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering/ byggesak.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				

11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning					
16. Permanent forurensning					
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv)					
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	3	3		Trafikksikkerhet må ivaretas i tekniske planer.
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Ja	2	3		Smal adkomstvei gjennom parkeringsplass. Må ivaretas i tekniske planer.
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell	Nei				

fare for usikker is, endringer i vannstand mm					
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Ja				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)					
30. Kriminalitet					
31. Ulykker					
32. Annet					

4.6.2. Vurdering

Eksisterende parkeringsplass er foreslått utvidet med 6 m i bredden, for å gi rom til dobbeltsidig parkering. Dette vil gi ca. 20 nye parkeringsplasser, og bedre trafikksikkerhet. Det er foreslått arealer til snuhammer og oppstillingsplass for buss i eksisterende kryss med landbruksvei, ca. 100 m nord for kirken, da det er vurdert at trafikksikkerheten vil bli vanskelig å ivareta dersom bussen skulle ledes helt opp til kirken for å snu der. Ved kirkestua er det også lagt inn nytt offentlig areal for å legge til rette for en utvidelse av kirkestua på 150m2, samt for å sikre eksisterende adkomstvei til kirkegården (for drift). Det er ikke lagt inn areal til fremtidig utvidelse av kirkegården.

Det bør avsettes egne plasser til HC- parkering nærmest kirken.

Kirken er et automatisk freda kulturminne med tilhørende hensynssone. Ny bebyggelse i nærheten av kirken må derfor tilpasses kirken arkitektonisk, og alle tiltak må godkjennes av Riksantikvaren.

<u>Anbefaling</u>

Det anbefales at området **inntas**, som felt BOP2 (offentlig tjenesteyting og parkering) og SV1 (vei) i kommuneplanen med følgende bestemmelser:

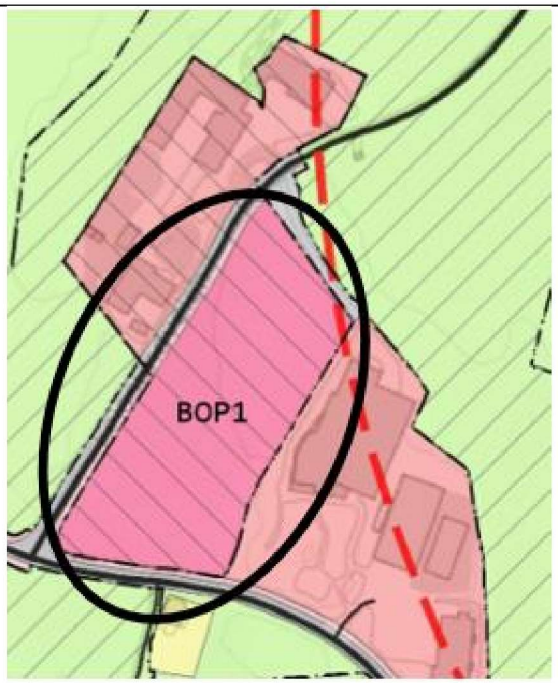
Det tillates offentlig tjenesteyting, og parkering tilknyttet kirken. Det skal avsettes plasser til HC-parkering.

Det tillates oppført snuhammer/oppstillingsplass for buss.

Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Ny bebyggelse skal tilpasses kirkens arkitektoniske uttrykk, og alle tiltak skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

4.7. Levekår – utvidelse av offentlig areal ved skolen

Ortofoto av området.



Utsnitt av kommuneplanen med området markert.

Gnr./bnr.:	18/6
Forslagsstiller:	Kvitsøy kommune, Levekår
Grunneiere:	Kvitsøy kommune
Dagens bruk av området:	Landbruk
Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF, med hensynssone landbruk, og hensynssone båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven (utgår i pågående rullering da Rogfast nå er regulert)
Foreslått nytt formål:	Offentlig formål
Areal:	Ca. 9 daa
Beskrivelse av området:	Fulldyrka areal
<u>Oppsummering av innspillet:</u> Rådmannen v/ Levekår ønsker å omdisponere arealet mellom aktivitetshallen og skole/barnehage til offentlig formål, for å ha plass til uteområde for skole og barnehage, og mulige fremtidige utvidelser.	

4.7.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk	X					Fører til omdisponering av 9 daa fulldyrka landbruksjord i hensynssone landbruk.
Fiskeri			X			

Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)					X	Ligger i umiddelbar nærhet til skole, barnehage, aktivitetshall, idrettsanlegg og bedehus. Nødvendig infrastruktur er bygget ut. Sørvendt, gode solforhold.
Trafikkforhold			X			Omdisponeringen vil kunne medføre mer trafikk på stedet, men samlokalisering reduserer det totale transportbehovet. Vei med fortau er allerede på plass.
Strandsonen (100-metersbeltet)			X			

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			Økt trafikk vil kunne føre til økt veistøy. Støytiltak for ny bebyggelse/ uteområde må sikres ved regulering.
Biologisk mangfold		X				To rødlista fuglearter og er registrert i området, og vil kunne påvirkes negativt av utbygging.
Kulturminner			X			Ingen kjente kulturminner. Må undersøkes nærmere ved regulering.
Landskap - kulturlandskap		X				Nedbygging av kulturlandskap.
Rekreasjon og friluftsliv					X	Ved opparbeidelse til uteoppholdsareal.

Måloppnåelse

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling					X	Et godt servicetilbud vil bygge opp under ønsket befolkningsvekst, og gjøre Kvitsøy mer attraktivt for fastboende.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur				X		Området grenser til eksisterende skole og aktivitetssenter, og er sentralt plassert langs hovedveien.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			
Folkehelse og universell utforming					X	Nytt uteområde gir større areal til fysisk utfoldelse, og må opparbeides etter gjeldende krav om universell utforming.
Barn og unge					X	Nytt uteområde kommer skolebarn til gode, og vil også kunne brukes på kveldstid og i helger.
Kulturlivet og kommunens			X			

kulturminner og historie						

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning	Nei				
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	4	2		Bygninger må tåle sterk vind. Håndteres ved regulering/ byggesak.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				

19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	2	4		Barn, lek, kryssing av vei og transport til fra må tas hensyn til i reguleringsplan.
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet					

4.7.2. Vurdering

Vurdering

Området liggere mellom eksisterende aktivitetshall, skole og barnehage. Skolen og barnehagen har behov for mer uteoppholdsareal.

Arealet er i dag 9 daa fulldyrka landbruksareal i hensynssone landbruk, og en omdisponering må derfor ha store samfunnsmessige fordeler for å kunne anbefales. Utvidet uteoppholdsareal for skole og barnehage vil gi bedre kvalitet på kommunale tjenester og økt attraktivitet for lokalsamfunnet på Kvitsøy, og anses derfor som viktige samfunnshensyn.

Arealet er i dag skilt fra skole og barnehage av Leiasundveien, men veien skal stenges for gjennomkjøring når ny hovedvei blir opparbeidet øst for aktivitetssenteret i forbindelse med Rogfast-utbyggingen. Biltrafikk til skolen og barnehagen bør vies særskilt oppmerksomhet i reguleringsplan, for å sikre at uteoppholdsarealet kan nås fra skole og barnehage uten å måtte krysse trafikkareal.

Eksisterende skole, barnehage og nytt uteoppholdsareal bør reguleres samlet, for å sikre sammenhengende uteoppholdsarealer og trafikksikre parkerings- og adkomstløsninger.

Anbefaling

Det anbefales at området **inntas**, som felt BOP1 (offentlig tjenesteyting), i kommuneplanen med følgende bestemmelser:

Det tillates offentlig tjenesteyting og tilhørende funksjoner.

Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre sammenhengende uteoppholdsarealer med gode kvaliteter, og trafikksikre parkerings- og adkomstløsninger.

4.8. Mirjam og Per Albin Ydstebø – bolig ved Ydstebøhavn

Ortofoto av området.

Utsnitt av kommuneplanen med forslaget inntegnet.

Gnr./bnr.:	20/1
Forslagsstiller:	Mirjam og Per Albin Ydstebø
Grunneiere:	Mirjam og Per Albin Ydstebø
Dagens bruk av området:	Driftsbygning og utendørs lagring
Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF
Foreslått nytt formål:	Bolig
Areal:	Ca. 0,7 daa
Beskrivelse av området:	En eldre driftsbygning omringet av boliger på tre sider
Oppsummering av innspill: Ønsker å omdisponere en del av eiendommen fra LNF til boligbebyggelse.	

4.8.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk		X				Omdisponering av 0,8 daa landbruksareal. Presedensvirkning for liknende saker.
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)				X		Gode solforhold, men terrenget skråner mot nordøst. Nærhet til sentrum.
Trafikkforhold		X				Smal adkomstvei gjennom Ydstebøhavn.
Strandsonen (100-metersbeltet)			X			Utenfor 100- metersbeltet.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv				X		Eksisterende drift med tilhørende støy/støv/lukt avvikles, dette gir bedre bokvalitet for eksisterende nabolag.
Biologisk mangfold			X			Allerede utbygd
Kulturminner			X			Ingen kjente kulturminner
Landskap - kulturlandskap			X			Allerede utbygd med et stort volum, og ligger mellom boliger.
Rekreasjon og friluftsliv			X			

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			Det er allerede tilstrekkelig med boligområder i kommuneplanen til å ta imot ønsket befolkningsvekst frem mot 2022.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur			X			
Energi, miljø, klima og beredskap			X			
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens			X			

kulturminner og historie						

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning og stormflo	Nei				
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Ja				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Ja	2	2		Mulig forurensning fra landbruksdrift. Må håndteres ved regulering.
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				

17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	2	3		Smal adkomstvei, men én ny bolig vill ikke medføre en signifikant trafikkøkning.
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Ja	2	3		Losstasjonen er et potensielt sabotasjemål. Må håndteres ved regulering.
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet					

4.8.2. Vurdering

Vurdering

Omdisponering fra landbruk til bolig vil medføre tap av ca. 0,7 da LNF- området. Området er i dag bebygd med en låve, som ønskes flyttet da den er omringet av boliger på tre sider. Eksisterende boliger på vestsiden av veien er ikke vist som bolig i gjeldende kommuneplan, mens de på østsiden er regulert til bolig.

Arealet har gode solforhold, og vil fremstå som en integrert del av et eksisterende boligområde.

For at omdisponeringen ikke skal ha presedensvirkningen for andre saker, legges det vekt på at arealet er meget begrenset i størrelse, og at det er mindre egnet til landbruksdrift eller -bebyggelse grunnet arealets form og nærhet til flere boliger.

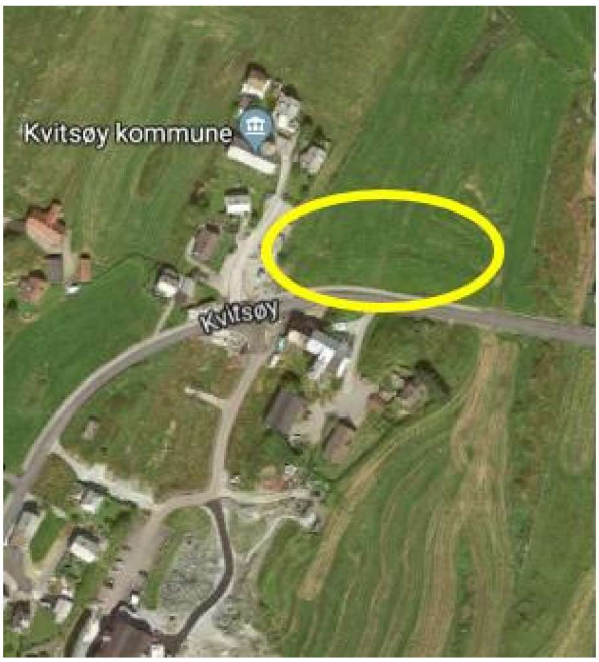
For å imøtekomme innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland endres tomtearrondering for bolig ved Ydstebøhavn i tråd med fylkesmannens ønske. Innspill fra grunneier tas til følge. Det åpnes opp for å bygge 2 boenheter på tomten, jf. vedtak i KST-sak 43/19.

Anbefaling

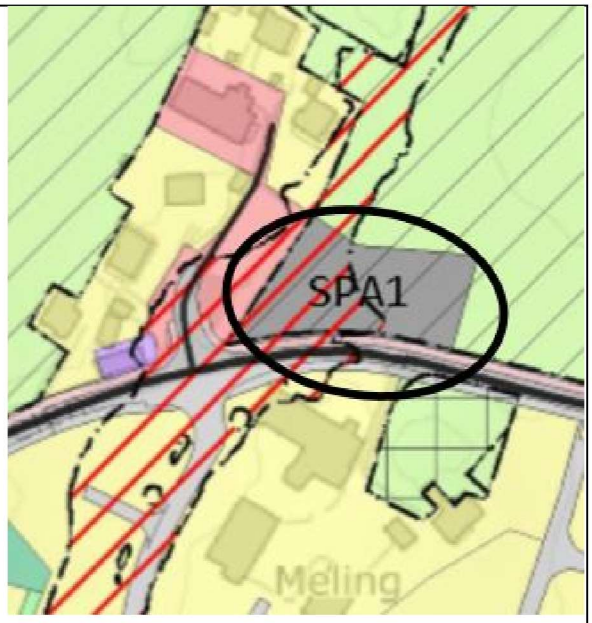
Det anbefales at området **inntas**, som felt B1 (bolig), i kommuneplanen med følgende bestemmelse:

Det tillates oppført 2 boenheter. Før det kan gis tillatelse til nye tiltak, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare om grunnen er forurenset.

4.9. Rådmannen - innfartsparkering på Meling



Ortofoto av området.



Utsnitt av kommuneplanen med området markert.

Gnr./bnr.:	18/141
Forslagsstiller:	Rådmannen
Grunneiere:	Kvitsøy kommune
Dagens bruk av området:	Fulldyrka landbruksjord
Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF med hensynssone landbruk
Foreslått nytt formål:	Parkering
Areal:	1,7 daa
Beskrivelse av området:	Området er et landbruksområde som ligger langs hovedveien på Meling, like ved den nye rundkjøringen.

Oppsummering av innspillet: Rådmannen ønsker å tilrettelegge for en sentral offentlig innfartsparkering for Ydstebøhavn, for å redusere trafikk fra turister og andre besøkende gjennom Ydstebøhavn.

Gjeldende kommuneplanbestemmelse for hensynssone landbruk:

§5.1 Landbruk

> *Områdene er dyrket mark og har et særskilt vern mot utbygging. Ved søknader om omdisponering fra landbruk til annet formål skal det vises ekstra stor vaktsomhet med hensyn på jordvern.*

4.9.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk	X					Medfører omdisponering av 1,7 daa fulldyrka landbruksjord i hensynssone landbruk.
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)					X	Hensiktsmessig plassering langs hovedvei og rundkjøring, og i gangavstand til sentrum.
Trafikkforhold					X	Ny parkeringsplass vil redusere trafikk gjennom sentrum, og redusere fremmedparkering andre steder.
Strandsonen (100-metersbeltet)			X			

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			
Biologisk mangfold		X				Området ligger i leveområde for fire rødlista fuglearter.
Kulturminner			X			
Landskap - kulturlandskap		X				Nedbygging av åpent kulturlandskap som grenser til eksisterende bebyggelse.
Rekreasjon og friluftsliv					X	Ny parkeringsplass skal brukes av turister og turgåere, og vil gjøre Kvitsøy mer tilgjengelig som turmål.

Måloppnåelse

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			

Næringsutvikling				X		Bedre parkering ved sentrum kan bidra til flere besøkende og kunder.
Kommunikasjoner og infrastruktur					X	Ny parkeringsplass er et offentlig infrastrukturprosjekt.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			
Folkehelse og universell utforming				X		Bedre tilgjengelighet til turområder kan gi bedre folkehelse.
Barn og unge					X	Redusert trafikk i boliggater vil gi mer barnevennlige gatemiljøer.
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie					X	Redusert trafikk i Ydstebøhavn vil bidra til at småhus- idyllen med vernet bebyggelse bevares og oppleves som et trivelig sted med attraktive gaterom.

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning	Nei				
2. Ekstremvær/nedbør	Nei				
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)					
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				

14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	2	2		Trafikksikkerhet må sikres i tekniske planer.
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.9.2. Vurdering

Vurdering

Dersom eksisterende parkeringsplass ved rådhuset optimaliseres, kan den samlede kapasiteten bli på ca. 50 plasser for bil, samt to busslommer/ bussoppstillingplasser langs hovedveien.

Ny parkeringsplass skal fungere som offentlig innfartsparkering for turister og besøkende. Det er i dag offentlige parkeringsplasser ved Hummermuseet, Trafikksentralen og rådhuset, men disse har begrenset kapasitet og brukes også av ansatte. Flere private parkeringsplasser i sentrum fremstår i dag som offentlige.

En ny offentlig parkeringsplass på Meling kan bidra til å redusere kjøring på de smale og uoversiktlige boliggatene i Ydstebøhavn, samt på gårdsveiene som leder til turstiene.

For at den nye parkeringsplassen skal bli brukt, bør det samtidig gjennomføres trafikkregulerende tiltak/ skilting i Ydstebøhavn. Det bør vurderes om noen sentrumsgater bør stenges for trafikk utenom fastboende, utrykningskjøretøy, varetransport og nødvendig landbrukstrafikk.

Anbefaling

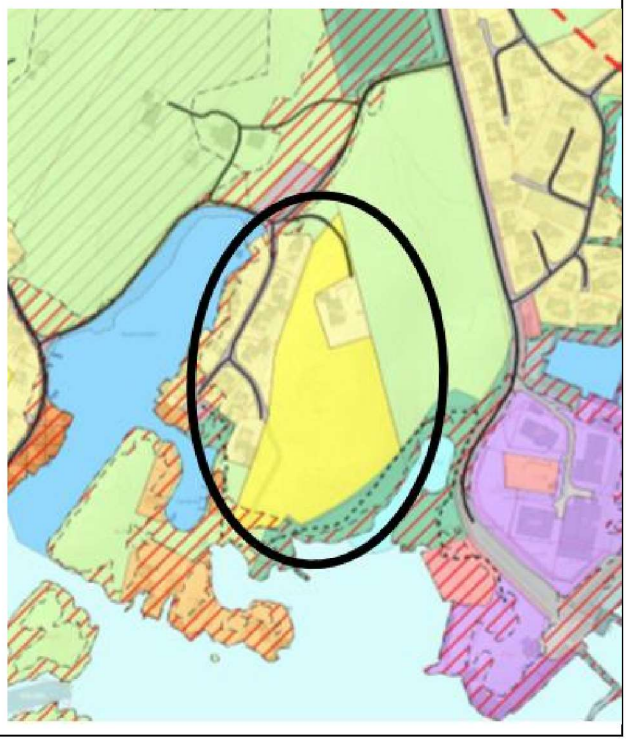
Det anbefales at området **inntas**, som felt SPA1 (parkering), i kommuneplanen med følgende bestemmelse:

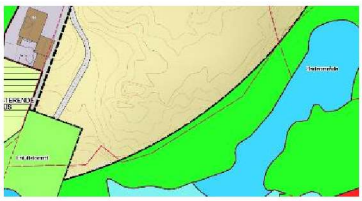
Det tillates offentlig parkeringsplass. Det må utarbeides situasjonsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak.

Som følge av vedtak i kommunestyret i møte 12.06.2019, sak 33/19, legges følgende til ovennevnte bestemmelse:

Området som settes av til offentlig parkeringsplass må begrenses til et minimum av hensyn til jordvern/dyrket mark.

4.10. Nøstvold/ Stav Arkitekter – boligområde på Naustvoll



Ortofoto av området.	Illustrasjon av kommuneplanen med innspillet inntegnet.
Gnr./bnr.:	17/1
Forslagsstiller:	STAV Arkitekter
Grunneiere:	Laila Gunnhild Nøstvold
Dagens bruk av området:	Innmarksbeite og friluftsområde
Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF
Formål i gjeldende reguleringsplaner:	Helt sør på eiendommen er det regulert friluftsområde og friområde langs sjøen. 
Foreslått nytt formål:	Fremtidig bolig
Areal:	Ca. 16,5 daa
Beskrivelse av området:	Knausete og delvis bratt terreng med høyder inntil 17 moh.

Oppsummering av innspillet: Ønsker området omdisponert til fremtidig bolig, for å etablere et nytt boligområde. Mulighetsstudie er lagt ved innspillet.

Figur 3: Illustrasjon fra mulighetsstudiet, sett fra sør. STAV Arkitekter 2019.

4.10.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk	X					Omdisponering av 16,5 daa LNF- område som i dag er i bruk som beitemark og friluftsområde/friområde.

Fiskeri			X			Ikke relevant
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)					X	Solvendt og med god utsikt. Vindutsatt høyde sentralt på tomten.
Trafikkforhold			X			To eksisterende adkomstveier mot vest, som leder til kommunal vei/fylkesvei. Adkomst fra søndre veien vil gi økt trafikk gjennom eksisterende boligområde.
Strandsonen (100-metersbeltet)	X					Søndre del av tomten, der de fleste nye boligene er vist i mulighetsstudiet, ligger innenfor 100- metersbeltet.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv		X				Økt trafikkstøy gjennom eksisterende boligområde dersom, men omfanget kommer an på boligtetthet.
Biologisk mangfold	X					Svært viktig naturtype 'rikt strandberg' registrert sør på tomten, med en sterkt trua moseart. Grenser til leveområde for trua fuglearter.
Kulturminner			X			Ingen registrerte kulturminner på tomten eller i nærområdet.
Landskap - kulturlandskap	X					Tomten ligger på en høyde langs sjøen, og ny bebyggelse her vil være svært synlig i landskapet,
Rekreasjon og friluftsliv	X					Tomten grenser til regionalt friluftsområde med badestrand og offentlig turvei langs sjøen. Boligbebyggelse vil virke privatiserende, og endre nærområdets karakter fra friluftsområde til boligområde.

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			Det er allerede tilstrekkelig med boligområder i kommuneplanen til å ta imot ønsket befolkningsvekst frem mot 2030.
Næringsutvikling			X			Ikke relevant.
Kommunikasjoner og infrastruktur		X				Adkomst fra nord vil lede rett ut på fylkesveien, mens adkomst fra sørvest vil medføre økt trafikk på smal vei gjennom eksisterende boligområde.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			Eiendommen ligger over kote 2,35 og vil derfor ikke bli påvirket av havnivåstigning.

Folkehelse og universell utforming	X					Utbygging vil forringe opplevelsen av friluftsområde/friområde langs sjøen. Bratte tomteforhold vil vanskeliggjøre universell utforming.
Barn og unge		X				Nye beboere vil ha umiddelbar nærhet til sjø og friluftsområde/friområde, mens opplevelsen av friluftsområdet/friområdet blir forringet av utbygging.
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning	Nei				Ligger over kote 2.35
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Ja	2	3		Bratt terreng. Må håndteres ved regulering.
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				

14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	3	3		Økt trafikk på smal boliggate kan gi dårligere trafikksikkerhet. Må utredes ved regulering.
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					

29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.10.2. Vurdering

Eiendommen ligger i en sørvendt skråning med utsikt mot sjøen og gode solforhold, og tilgang til offentlig friluftsområde.

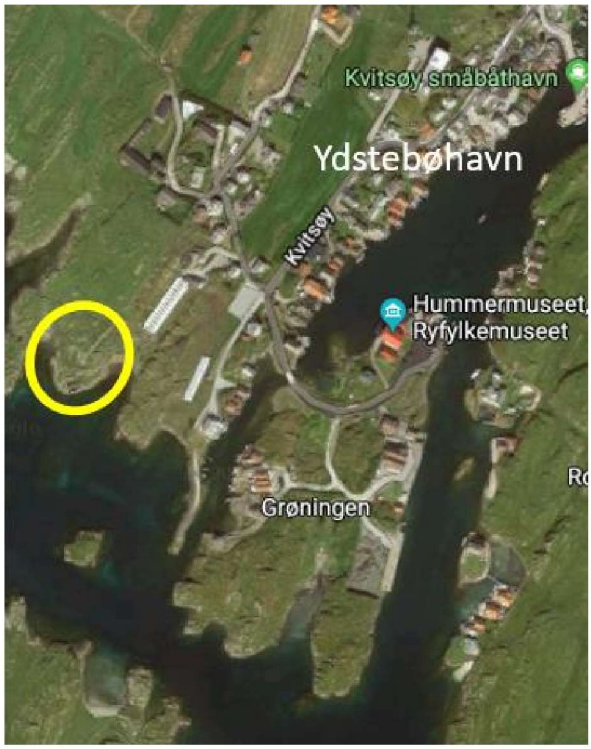
Eiendommen er i dag i bruk til beiteareal, men er ikke et særlig verdifullt landbruksområde. Det er registrert viktige naturtyper sør på eiendommen. Søndre del av eiendommen er del av et regionalt friluftsområde, og grenser til offentlig turvei og badeplass. Ny bebyggelse vil være svært synlig i landskapet, og vil kunne forringe opplevelsen av friluftsområdet.

Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at Kvitsøys befolkning skal kunne øke til 700 innbyggere innen 2022. Denne ønskede økningen er allerede dekket i Kvitsøys eksisterende boligreserver (regulerte boligområder, og områder avsatt til bolig i kommuneplanen). Større omdisponeringer fra LNF til fremtidig bolig anbefales derfor ikke.

<u>Anbefaling</u>

Det anbefales at området **ikke inntas i** kommuneplanen.

4.11. Aarrestad og Gulliksen – fritidsbolig ved Ydstebøhavn

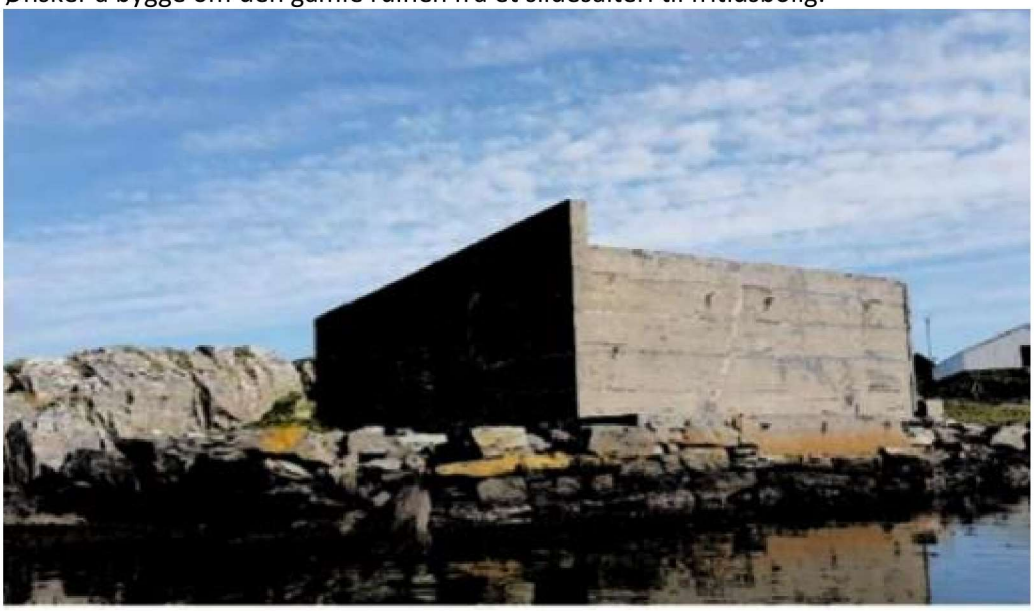


Ortofoto av området.

Illustrasjon av kommuneplanen med innspillet inntegnet.

Gnr./bnr.:	20/2
Forslagsstiller:	Ingunn Aarrestad og Jan Emil Gulliksen
Grunneiere:	Ellen Helgeland Ydstebø
Dagens bruk av området:	Eksisterende bygningsruin er ikke i bruk, arealet rundt er beitemark.
Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF
Foreslått nytt formål:	Fremtidig fritidsbebyggelse
Areal:	Eksisterende bygningsruin har ca. 80 m2 grunnflate, naturlig tilhørende arealer er på ca. 0,5 daa.
Beskrivelse av området:	Ruin av et gammelt sildesalteri, der en- etasjes betongmur står igjen. Svaberg med eldre kai. Knausete terreng rundt.

Oppsummering av innspillet:
Ønsker å bygge om den gamle ruinen fra et sildesalteri til fritidsbolig.



Figur 4: Restene av det gamle sildesalteriet. Foto: Forslagsstiller Aarrestad og Gulliksen.

4.11.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk		X				Omdisponering av ca. 0,5 daa LNF- område til utbyggingsformål. Ny adkomstvei gjennom LNF-område må også påregnes.
Fiskeri			X			Sildesalteriet er nedlagt, og området er i dag ikke aktuelt til fiskerirelatert næring.
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)					X	Gode solforhold, fin utsikt og umiddelbar nærhet til sjøen.

Trafikkforhold	X					Lokaliteten har per i dag ikke veiadkomst.
Strandsonen (100-metersbeltet)	X					Ligger langs strandlinja.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			Ikke relevant.
Biologisk mangfold		X				Ingen kjente registreringer på lokaliteten, men nærområdet er leveområde for en rekke rødlista fuglearter.
Kulturminner			X			Ingen andre kjente kulturminner ved lokaliteten.
Landskap - kulturlandskap		X				Ny fritidsbolig og vei vil føre til en begrenset nedbygging av kulturlandskap. Varsom gjenbruk av eksisterende ruin vil kunne begrense landskapspåvirkningen.
Rekreasjon og friluftsliv	X					Privatisering av strandlinja.

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling		X				Nye fritidsboliger vil ikke føre til flere fastboende, og vil forsterke Kvitsøys preg som 'hyttekommune'. Omdisponering vil kunne ha presedensvirkning for liknende saker i fremtiden.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur	X					Mangler adkomstvei.
Energi, miljø, klima og beredskap	X					Eksiterende bygningsruin og kai ligger på ca. kote 1, og vil være svært utsatt for havnivåstigning.
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie				X		Sildesalteriet er ikke registrert som kulturminne. Dersom Sildesalteriets historie videreføres og gjøres tilgjengelig i nytt bygg, kan tiltaket bidra til bevaring og formidling av Kvitsøys historie. Dette kan imidlertid være vanskelig å forene med bruk som fritidsbolig.

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning	Ja	5	3		Bygningsruin og tilhørende kaiområde ligger godt under kote 2,35.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				

Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Ja	3	2		Eksisterende terreng tilsier at adkomstvei må legges langs sjøen, under kote 2. Må håndteres ved regulering.
20. Trafikkulykker	Nei				
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Ja	2	2		Avløp må sikres mot tilbakeslag grunnet lav høyde over havnivå.
23. Tilgjengelighet for nødetater	Ja	2	2		Må håndteres ved regulering av adkomstvei.
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.11.2. Vurdering

Forslagsstiller ønsker å transformere bygningsrestene av et gammelt sildesalteri til fritidsbolig. Sildesalteriet ligger langs sjøen, med en enkel tilhørende steinkai. Området rundt er LNF/ beitemark, og det er ikke vei fram til anlegget.

Sildesalteriet er ikke registrert i kommunens bygningsbase eller som kulturminne. Området ligger ca. 70 m fra nærmeste bebyggelse mot nord. Langs strandlinjen er det ingen tiltak lenger vest, og mot øst er moloen ved Grøningen ca. 100 m unna i luftlinje. Strandlinjen og nærområdet rundt fremstår dermed som ubebygd.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen angir et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet. Dersom utbygging skal tillates, bør det skje i områder som allerede er utbygd, slik at utbygging skjer mest mulig konsentrert, og det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesielle landskapskvaliteter.

Hele det aktuelle kaiområdet og bygningsruin ligger under 2,35 m.o.h. Eiendommen ligger innenfor skjærgården, men anses å være utsatt for bølgepåvirkning ved uvær fra S – V.

Det vurderes at det vil måtte gjennomføres omfattende tiltak for å sikre det foreslåtte utbyggingsområdet tilstrekkelig mot stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning.

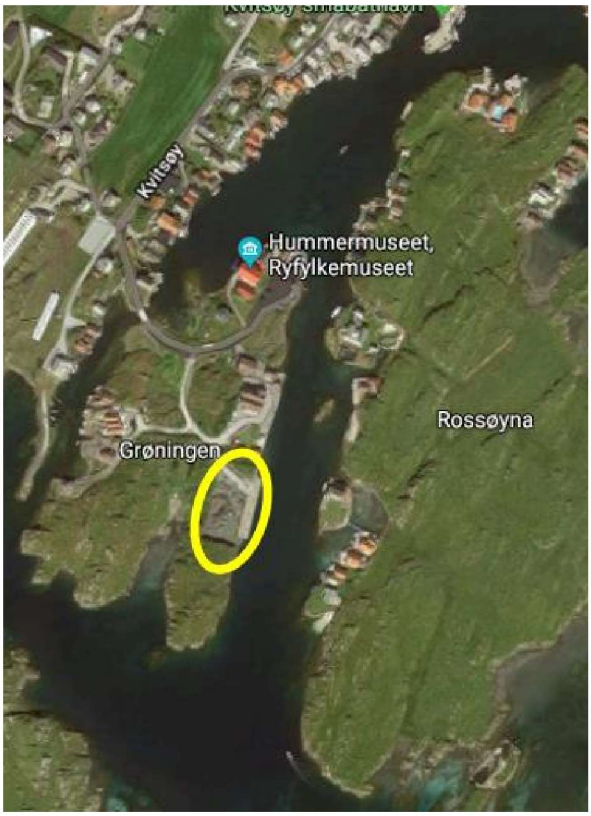
Avstand til eksisterende bebyggelse, manglende vei, og hensyn til verna av strandlinjen og kulturlandskapet tilsier at det ikke bør tillates omdisponering til fritidsbebyggelse.

Ny fritidsbolig vil også være i konflikt med kommuneplanens mål for befolkningsutvikling og helårsbosetting, og vil kunne danne presedens for liknende saker.

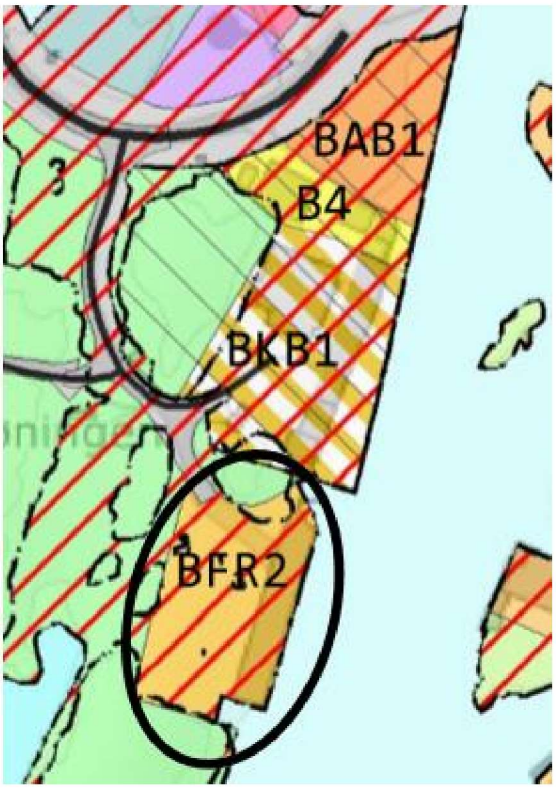
<u>Anbefaling</u>

Det anbefales at området **ikke inntas** i kommuneplanen.

4.12. Kvitsøy Sydvest AS - fritidsboliger Grøningen



Ortofoto av området.



	Utsnitt av kommuneplanen med området markert.
Gnr./bnr.:	20/106
Forslagsstiller:	Kvitsøy Sydvest AS
Grunneiere:	Kvitsøy Sydvest AS
Dagens bruk av området:	Ikke i bruk, ingen bebyggelse.
Formål i gjeldende kommuneplan:	Bolig i plankartet, men kommuneplanbestemmelsene åpnet for inntil 4 fritidsboliger og 6 boliger
Foreslått nytt formål:	Fritidsbebyggelse
Areal:	5,5 daa
Beskrivelse av området:	Byggeklar tomt som er utsprengt, med eldre kaianlegg langs sjøen. Grenser til friområde i sør og vest.

Oppsummering av innspillet:
Forslagsstiller ønsker å omdisponere eiendommen til fritidsbebyggelse.

Sakshistorie:
Det foreligger en gjeldende reguleringsplan for området (planid 2012003, vedtatt i 2013), som legger til rette for 6 boliger og 4 fritidsboliger på eiendommen (felt B2 i gjeldende kommuneplan). Da reguleringsplanen ikke lot seg realisere, fremmet forslagsstiller i 2017 et nytt forslag til detaljregulering for 5 fritidsboliger på eiendommen (planid 2016003). Plan 2016003 ble ved førstegangsbehandling sendt tilbake til forslagsstiller, med kommentar om at endringen skulle tas opp i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

4.12.1. Konsekvenser av innspillet

Siden det foreligger en gjeldende reguleringsplan for området som ble vedtatt i 2013, etter forrige rullering av kommuneplanen (2012), vil konsekvenser og risiko bli vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan.

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk			X			
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)				X		Sjønære tomter. Lavere utnyttelse kan gi bedre uteoppholdsarealer.
Trafikkforhold				X		Færre boenheter vil gi mindre trafikk.
Strandsonen (100-metersbeltet)				X		Lavere tetthet kan medføre at fritidsbebyggelse kan trekkes lenger bort fra sjøen, slik at allmenn ferdsel kan sikres. Se forslag til bestemmelse under vurdering.

Helse- og miljømessige konsekvenser

Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			
Biologisk mangfold			X			Registrering av skjellsand klassifisert som svært viktig i sjøen utenfor eiendommen. Må ivaretas ved regulering.
Kulturminner			X			
Landskap - kulturlandskap			X			
Rekreasjon og friluftsliv				X		Lavere tetthet kan medføre at fritidsbebyggelse kan trekkes lenger bort fra sjøen, slik at allmenn ferdsel kan sikres. Se forslag til bestemmelse under vurdering.

Måloppnåelse

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling	X					6 regulerte sentrumsnære boliger utgår. Flere fritidsboliger vil ikke føre til flere fastboende, og vil forsterke Kvitsøys preg som 'hyttekommune'. Omdisponering vil kunne ha presedensvirkning for liknende saker i fremtiden.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur			X			
Energi, miljø, klima og beredskap			X			
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning	Ja	5	3		Hele eiendommen ligger under kote 2,35. Ingen

					endring fra gjeldende regulering.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Ingen endring fra gjeldende regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Ja	3	3		Ustabil eldre kai som må forsterkes dersom den skal bebygges. I nytt forslag til regulering er bebyggelsen trukket bort fra kaien.
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp	Nei				
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				

19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Ja	2	3		Smal adkomstvei gjennom Ydstebøhavn. Færre boenheter reduserer risiko ift. gjeldende regulering.
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.12.2. Vurdering

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for 6 boliger og 4 fritidsboliger på eiendommen. Forslagsstiller har fremmet ny reguleringsplan med 5 fritidsboliger, og ønsker derfor å omdisponere området til ren fritidsbebyggelse. Dette betyr i praksis at 6 sentrumsnære regulerte boliger utgår, mens antall fritidsboliger økes fra 4 til 5.

Det anses som uheldig at 6 sentrumsnære regulerte boliger ønskes omdisponert til ren fritidsbebyggelse. Dette er ikke i tråd med samfunnsdelens mål om befolkningsutvikling, og

etableringen av et rent hytteområde på eiendommen vil forsterke Kvitsøys preg som 'hyttekommune'.

Det har imidlertid vist seg at den regulerte kombinasjonen av boliger og fritidsboliger ikke har latt seg realisere. Gjeldende kommuneplan åpner allerede for inntil 4 fritidsboliger på eiendommen. Nye fritidsboliger vil være i konflikt med kommuneplanens mål for befolkningsutvikling, men kommunen ønsker likevel å åpne for forsiktig utbygging av fritidsboliger der forholdene tillater det.

En økning i antallet fra 4 til 5 fritidsboliger anses å være i konflikt med samfunnsdelens mål om befolkningsutvikling, og vil kunne ha presedensvirkning for liknende saker.

Lavere tetthet på eiendommen kan gi bedre bokvaliteter, og fri allmenn ferdsel langs sjøen kan sikres gjennom en bestemmelse.

Store deler av eiendommen ligger under 2,35 m.o.h. Eiendommen ligger langs et sund, godt beskyttet av skjærgården. Bølgepåvirkning vurderes å være relativt liten i området.

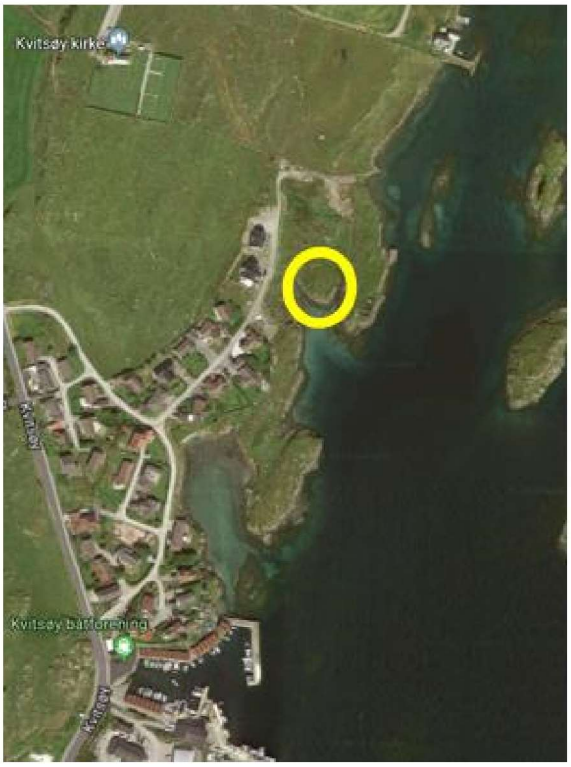
Det vurderes at eiendommen kan bebygges dersom det gjøres avbøtende tiltak mot stormflo/ havnivåstigning. Ny bebyggelse på eiendommen må enten heves til over 2,35 m.o.h., eller oppføres slik at den tåler å bli oversvømt. Bebyggelsen må falle inn under sikkerhetsklasser F1 eller F2.

<u>Anbefaling</u>

Det anbefales at området **inntas i kommuneplanen som fritidsbebyggelse** som felt BFR2 (fritidsbebyggelse), med følgende bestemmelse:

Det tillates etablert inntil 4 fritidsboliger. Det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre fri allmenn ferdsel langs sjøen.

4.13. Oddvar Helge Nordbø- fritidsbolig Vollsøy



Ortofoto av området.

Illustrasjon av kommuneplanen med innspillet inntegnet.

Gnr./bnr.:	16/41
Forslagsstiller:	Oddvar Helge Nordbø
Grunneiere:	Oddvar Helge Nordbø
Dagens bruk av området:	Innmarksbeite
Formål i gjeldende kommuneplan:	LNF
Foreslått nytt formål:	Fritidsbolig
Areal:	0,4 daa
Beskrivelse av området:	Gresskledt eiendom på et lite nes ved sjøen.
Oppsummering av innspillet: Grunneier ønsker eiendommen omdisponert til fritidsbebyggelse, for å oppføre en fritidsbolig. Dette ble også spilt inn av grunneier ved sist kommuneplanrullering, der innspillet ble avvist.	

4.13.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk		X				Omdisponering av 0,4 daa innmarksbeite.
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)					X	Gode solforhold og med strandlinje.
Trafikkforhold			X			

Strandsonen (100-metersbeltet)	X					Hele eiendommen ligger i 100- metersbeltet.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv			X			
Biologisk mangfold		X				Viktig naturtype i sjø – skjellsand. Flere rødlista fuglearter registrert i nærområdet.
Kulturminner			X			Ingen registrerte kulturminner på eiendommen.
Landskap - kulturlandskap		X				Ny bebyggelse i skjærgården vil være svært synlig i landskapet, men ligger nær eksisterende bebyggelse.
Rekreasjon og friluftsliv		X				Ny bebyggelse vil hindre allmenn ferdsel langs sjøen, og medføre privatisering av strandlinja.

Måloppnåelse

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling		X				Nye fritidsboliger vil ikke føre til flere fastboende, og vil forsterke Kvitsøys preg som 'hyttekommune'. Omdisponering vil kunne ha presedensvirkning for liknende saker i fremtiden.
Næringsutvikling			X			
Kommunikasjoner og infrastruktur			X			Adkomstvei og nødvendig infrastruktur er opparbeidet i Vollsøytunet, 25 m fra eiendommen.
Energi, miljø, klima og beredskap		X				Deler av eiendommen ligger under kote 2,35 og vil være utsatt for havnivåstigning/ stormflo.
Folkehelse og universell utforming			X			
Barn og unge			X			
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					

1. Havnivåstigning	Ja	5	3		Deler av eiendommen ligger under 2,35 moh.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	2		Utsatt for ekstrem vind. Må håndteres ved regulering.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp					
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Nei				
Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					

21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Ja	2	2		Ved regulering må det vurderes om avløp må sikres mot tilbakeslag grunnet lav høyde over havet.
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.13.2. Vurdering

Eiendommen er på ca. 400 m^2, og ligger langs sjøen på et lite nes ved Kunes på Vollsøy. Eiendommen er sørvestvendt, med gode solforhold og egen strandlinje.

Høyeste punktet på eiendommen ligger mellom kote 3 og 4, rundt 10 m fra strandlinja. Store deler av eiendommen ligger under 2,35 moh., noe som kraftig begrenser hvor bebyggelsen kan plasseres med tanke på havnivåstigning/ stormflo. Området kan i tillegg være noe påvirket av bølger ved uvær fra S.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen angir et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet. Dersom utbygging skal tillates, bør det skje i områder som allerede er utbygd, slik at utbygging skjer mest mulig konsentrert.

Eiendommen ligger like ved en eksisterende adkomstvei og et nyere boligområde med flere gjenstående byggeklare tomter. Eksisterende boliger er imidlertid trukket noe tilbake fra sjøen, og allmenn ferdsel er sikret i et regulert friluftsområde langs sjøen. Å tillate bebyggelse i strandlinja på

den omsøkte eiendommen vil bryte med dette prinsippet i tilgrensende reguleringsplan, og vil kunne har en privatiserende virkning for strandsonen.

Ny fritidsbolig vil også være i konflikt med kommuneplanens mål for befolkningsutvikling og helårsbosetting, og vil kunne danne presedens for liknende saker.

Anbefaling

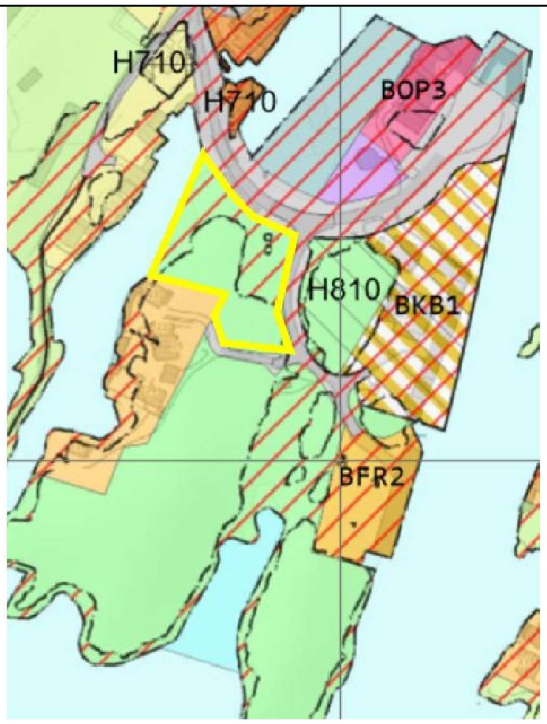
Det anbefales at området **ikke inntas** i kommuneplanen.

Som følge av vedtak i kommunestyret 12.06.2019, sak 33/19, ble området tatt inn i kommuneplanen. Forslaget ble møtt med innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland.

For å imøtekomme innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland tas punkt 4.13 fritidsbolig Vollsøy ut av planforslaget, jf. KST-sak 43/19.

4.14. Rådmannen – omdisponering av næringsareal til friområde, Grøningen Vest

Ortofoto av området.



Illustrasjon av kommuneplanen med innspillet inntegnet.

Gnr./bnr.:	20/92 og deler av 20/115
Forslagsstiller:	Rådmannen
Grunneiere:	Kvitsøy kommune
Dagens bruk av området:	Friområde/ restareal
Formål i gjeldende kommuneplan:	Næring
Foreslått nytt formål:	Friområde
Areal:	Ca. 2,9 daa

Beskrivelse av området:	Ubebygd, knausete, gresskledd areal, samt en liten steinfylling langs sjøen
Oppsummering av innspillet: Arealet grenser til eksisterende kommunalt friområde med badeplass på Grøningen. Kommunen har ingen planer for utvikling til næring for eiendommen, og det er ikke ønskelig med mer trafikk gjennom Ydstebøhavn enn det kommuneplanen legger opp til. Det foreslås derfor å omdisponere området til friområde, for å sikre allmenn bruk i fremtiden.	

4.14.1. Konsekvenser av innspillet

Samfunnsmessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Landbruk			X			Arealet er ikke i landbruksdrift.
Fiskeri			X			
Egnethet for utbygging (Solforhold mm.)			X			Ingen bebyggelse planlagt.
Trafikkforhold				X		Friområde medfører mindre trafikk gjennom Ydstebøhavn enn næringsvirksomhet.
Strandsonen (100-metersbeltet)					X	Omdisponering fra næring til friområde sikrer at området forblir ubebygd, og sikrer tilgjengelighet for allmenheten.

Helse- og miljømessige konsekvenser						
Tema	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Støy og støv					X	Friområde medfører mindre støy og støv enn næringsvirksomhet.
Biologisk mangfold				X		Grøningen er leveområde for flere fuglearter som er rødlista eller av annen forvaltningsinteresse. Det aktuelle arealet grenser til viktig naturtype rikt strandberg, men inngår ikke i denne naturtypen. Skjøtselstiltak bør vurderes for å forbedre forholdene for biologisk mangfold.
Kulturminner			X			Ingen registrerte kulturminner på eiendommen.
Landskap - kulturlandskap					X	Det naturlige landskapet sentralt i området bevares. Mindre bebyggelse på Grøningen, noe som forsterker det grønne preget på øya.
Rekreasjon og friluftsliv					X	Omdisponeringen tilfører areal til et sentrumsnært friområde, for allmenn bruk og rekreasjon.

Måloppnåelse

Måloppnåelse						
Mål	-2	-1	0	+1	+2	Kommentar
Befolkningsutvikling			X			Ikke relevant.
Næringsutvikling		X				Sentrumsnært næringsareal omdisponeres. Arealet er relativt lite, og har begrenset adkomst/veikapasitet gjennom Ydstebøhavn. Det er i kommuneplanprosessen vurdert at det ikke er behov for nye næringsområder utenom nytt areal på Krågøy, som vil dekke arealbehovet i et lengre perspektiv.
Kommunikasjoner og infrastruktur				X		Gangavstand fra Ydstebøhavn.
Energi, miljø, klima og beredskap			X			Deler av eiendommen ligger under kote 2,35 og vil være utsatt for havnivåstigning/ stormflo. Dette er ikke til hinder for etablering av friområde.
Folkehelse og universell utforming				X		Utvidelse av sentrumsnært friområde positivt for folkehelsen. Deler av arealet er knausete med bratt terreng, og vil ikke være tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.
Barn og unge					X	Sentrumsnære og lett tilgjengelige friområder er spesielt viktige for barn og unge, som naturlig leke- og oppholdsarealer.
Kulturlivet og kommunens kulturminner og historie			X			Ikke relevant.

ROS-Analyse

Hendelse	Rele-vant	Sanns	Kons	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning	Ja	5	1		Deler av eiendommen ligger under 2,35 moh. Kortvarige oversvømmelser vil ha små konsekvenser. Tiltak som hindrer erosjon langs strandlinjen bør vurderes.
2. Ekstremvær/nedbør	Ja	5	1		Utsatt for ekstrem vind, godt skjermet for bølgepåvirkning. Før en eventuell videre opparbeidelse og

					tilrettelegging bør det gjøres en vurdering av hele det kommunale friområdet på Grøningen med tanke på skuelystne under ekstremvær.
3. Flom	Nei				
4. Grunnforhold (byggegrunn)	Nei				
5. Geotekniske utfordringer (ras og utglidning)	Nei				
6. Jorderosjon	Nei				
7. Skogbrann	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan tiltaket få konsekvenser for:					
8. Veg, bru, knutepunkt	Nei				
9. Vann og avløp					
10. Kraftforsyning	Nei				
11. Annen infrastruktur (gass med mer)	Nei				
Forurensningskilder som er til stede i dag, og som berører området:					
12. Permanent forurensning	Nei				
13. Akutt forurensning	Nei				
14. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
Forurensningskilder/faktorer som følger av tiltaket:					
15. Fare for akutt forurensning	Nei				
16. Permanent forurensning	Nei				
17. Risikofylt industri med mer (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
18. Ulykke med farlig gods	Nei				
19. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
20. Trafikkulykker	Nei				

Sårbarhet. Er området/tiltaket særskilt sårbart med hensyn på:					
21. Sikker energiforsyning	Nei				
22. Sikker vannforsyning (også avløp)	Nei				
23. Tilgjengelighet for nødetater	Nei				
24. Sårbare naboer	Nei				
Risiko. Inneholder området spesielle risikoer, eller medfører tiltaket spesielle risikoer:					
25. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
26. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
27. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
28. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup osv.)	Nei				
Andre forhold					
29. Folkehelse (Helse og trivsel)	Nei				
30. Kriminalitet	Nei				
31. Ulykker	Nei				
32. Annet	Nei				

4.14.2. Vurdering

Omdisponeringen vil tilføre 2,9 daa friområde til eksisterende kommunalt friområde på Grøningen. Arealet er ikke bebygd. Videre tilrettelegging og skjøtsel kan gjøre arealet enda mer attraktivt for bruk, og forbedre forholdene for biologisk mangfold.

Friområde vil være positivt for landskapsbildet, og sikre et sjønært areal til uteopphold og allmenn bruk for fremtiden.

Det er vurdert at kommuneplanen dekker fremtidig arealbehov for næring, samt at Grøningen har begrenset egnethet for mer næringsvirksomhet enn det som allerede er etablert og under planlegging.

<u>Anbefaling</u>

Det anbefales at området **inntas** i kommuneplanen.

5. SAMLET VURDERING

I tråd med forskrift om konsekvensutredninger skal det gjøres en vurdering av de samlede virkningene til kommuneplanens arealdel.

Foreliggende kommuneplanrevisjon sikrer utvidelser av offentlige arealer ved skolen og kirken, samt nytt areal til en innfartsparkering for Ydstebøhavn. Dette anses som viktige forutsetninger for et levende kystsamfunn med et godt servicetilbud, og et attraktivt sentrumsområde med godt bomiljø. Til sammen omdisponeres det 11,4 daa landbruksareal til offentlige formål. De negative konsekvensene for landbruk blir oppveid av samfunnsnytten som de nye offentlige arealene vil gi Kvitsøysamfunnet.

Samtidig tilbakeføres ca. 35 daa utbyggingsareal (vindkraftverk) til LNF, da det regulerte vindkraftverket på Nordbø ikke vil bli bygd. Dette har store positive konsekvenser for landbruk og landskapsvirkning, da en vindmølle ville vært synlig fra store deler av øya. Et vindkraftområde i sjøen nord for Kvitsøy, som var tenkt som mulig testanlegg, er også tatt ut av plankartet. Dette har også positive konsekvenser for landskapsvirkningen og opplevelsen av skjærgården. Samtidig gir man dermed fra seg en mulighet til å forsyne Kvitsøy med egenprodusert, klimanøytral strøm.

Det er ikke tatt inn nye større boligområder i arealdelen. Hovedbegrunnelsen er at gjeldende reguleringsplaner og kommuneplan allerede inneholder en tilstrekkelig boligreserve på rundt 100 boliger for å nå samfunnsdelens mål om en fremtidig befolkning på 700 innbyggere, tilsvarende en økning på ca. 200.

På Grøningen Øst er et tidligere næringsområde endret til kombinert formål, for å legge til rette for en utvikling av området. En varsom utvikling her vil kunne styrke Ydstebøhavn som sentrumsområde, og tilføre tettstedet nye funksjoner. Et mindre, ubebygd kommunalt næringsareal på Grøningen er også omdisponert til friområde, noe som vil være positivt for landskapsbildet og bomiljøet i området.

Det legges ikke opp til en vesentlig økning i antall fritidsboliger, med kun to nye fritidsboliger utover gjeldende reguleringsplaner og eksisterende. Samlet vil dermed målet om et levende helårssamfunn ikke bli vesentlig svekket.

Rundt sørsiden av Grøningen var det i tidligere kommuneplankart inntegnet et område i sjø for fiske, dette er tatt ut av plankartet. Det foregår ikke lenger kommersielt fiske i det aktuelle området, og endringen har dermed ingen praktisk betydning.