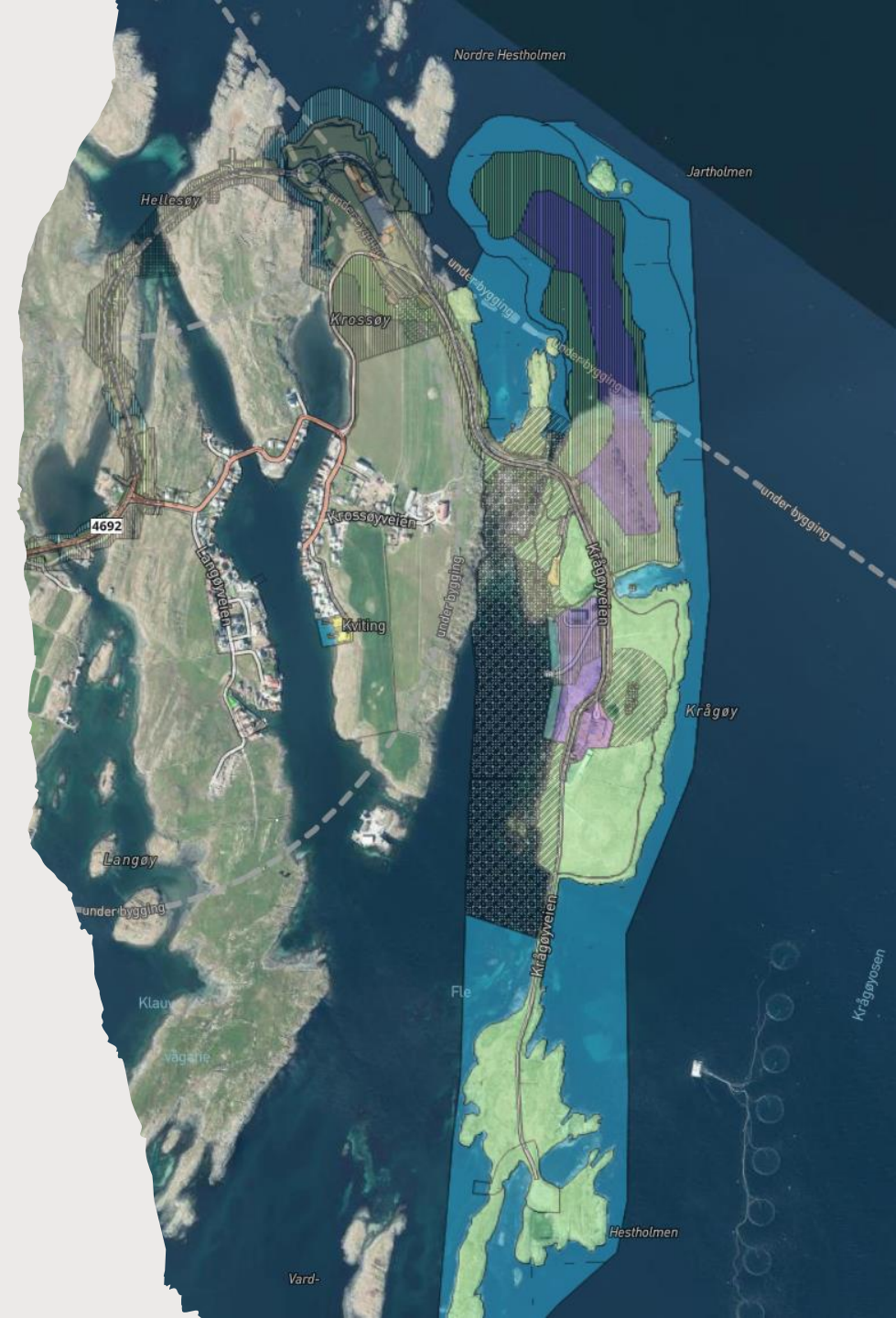


Krågøy som fremtidig næringsområde

Åpent møte med lokalt næringsliv på Kvitsøy.

Tirsdag 4. februar på Kulturscenen kl. 18.30-20.30



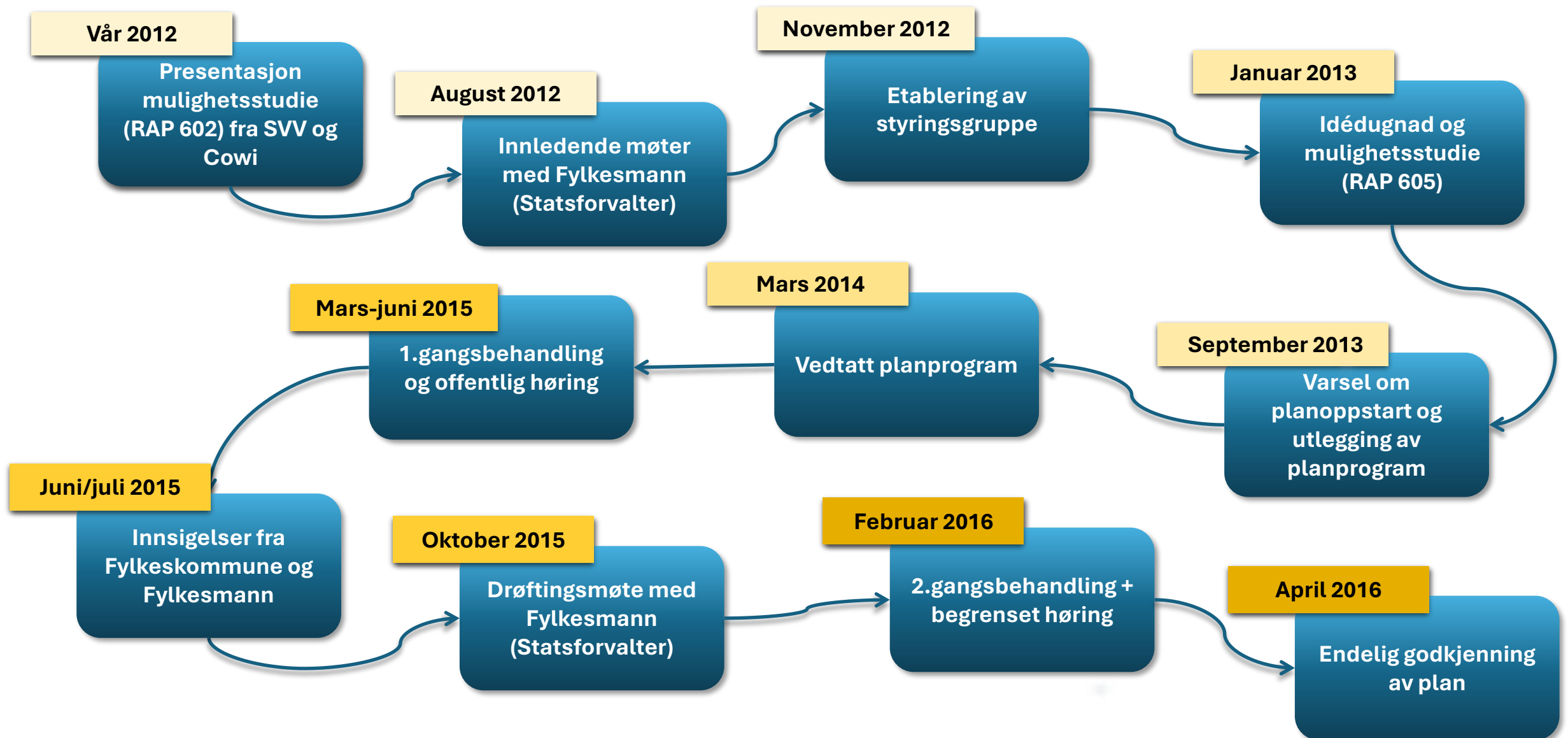
Program for kvelden

1. Ordfører innleder
2. Presentasjon av bakgrunn og prosess for gjeldende områdeplan
3. Tanker og innspill de siste årene, og muligheter for videre framdrift
4. Arealene på Krågøy - disponering og tilrettelegging for å tjene lokalt næringsliv
 - Idémyldring og innspill
5. Hva må avklares i prosessen framover
 - Diskusjon og innspill
6. Oppsummering og avrunding

2. Gjeldende områdeplan

Bakgrunn og prosess

Noen milepæler fra planprosessen 2012-2016



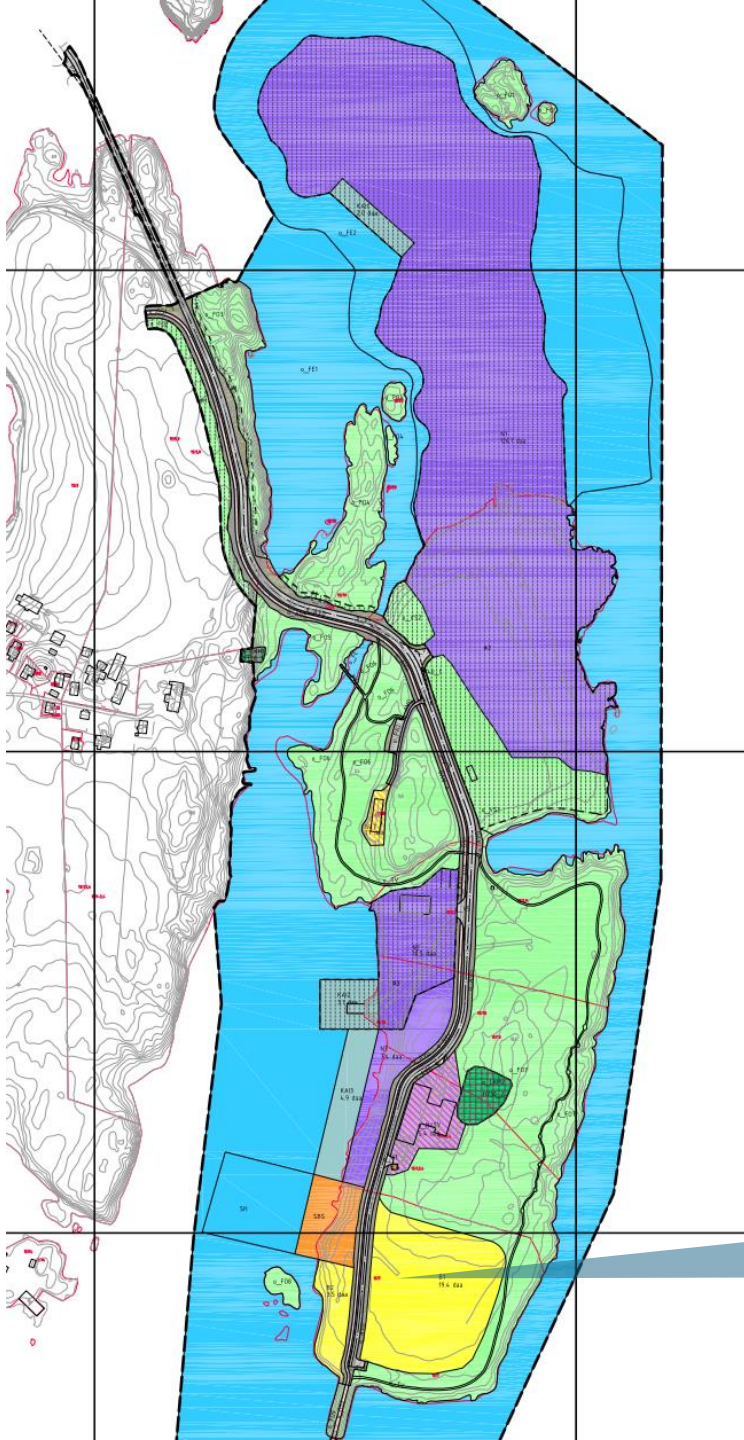
Planprogram for områdeplan Krågøy og Hestholmen

- Kvitsøy kommune ønsker å være proaktiv i tilrettelegging for nye næringsarealer
- Området åpner nye muligheter samtidig som det er en rasjonell bruk av overskuddsmasser fra E39 Rogfast
- Målsetting:
«Å utarbeide en enhetlig områdeplan med tanke på å legge til rette for fremtidsrettet og klimavennlig utvikling av næring, havnearealer, offentlige funksjoner, områder for friluftsliv og rekreasjon, LNF og mulig fremtidige boligområder»

Plankart lagt ut på høring i 2015

Næringsareal

N1:	126,1 daa
N2:	10,5 daa
N3:	7,4 daa
N/TY:	5,4 daa
N/T:	1,1 daa
Totalt:	150,5 daa



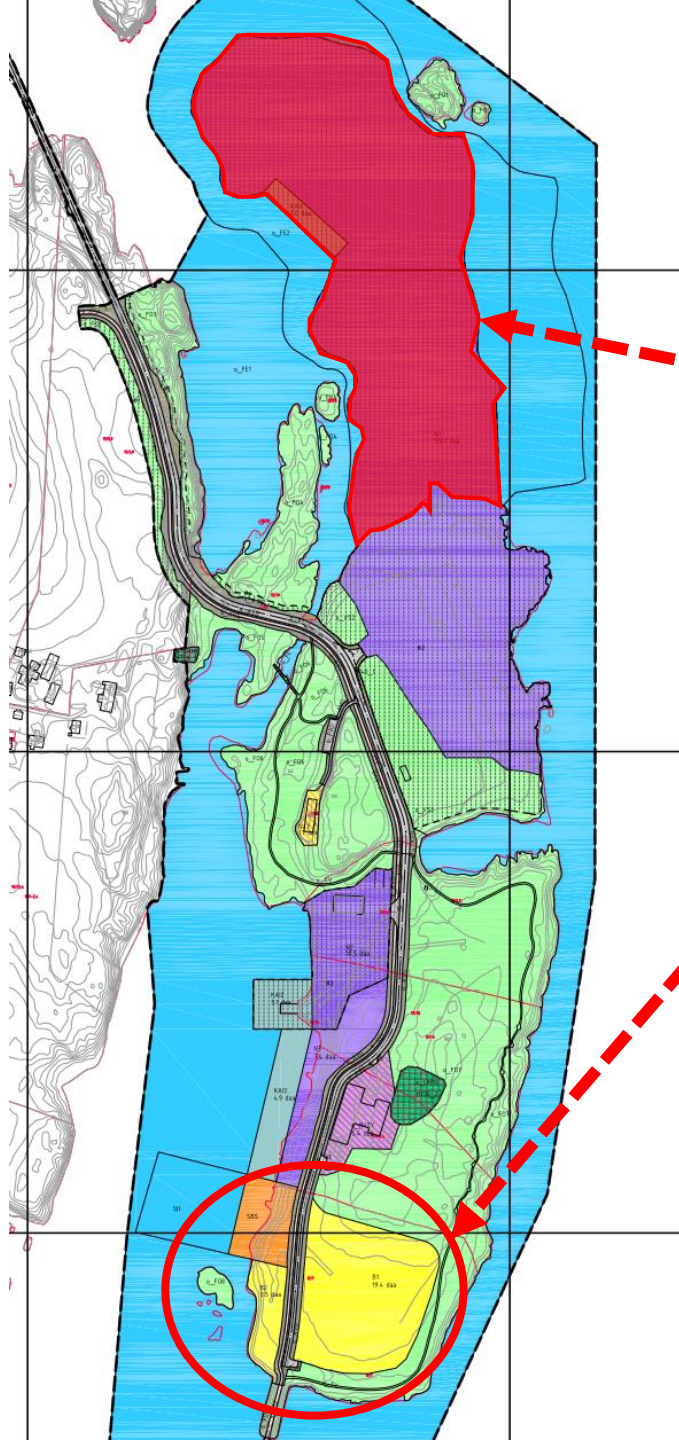
Det ble også foreslått å etablere boliger og småbåthavn i planområdet (gult og oransje i kart).

Innsigelse fra Fylkeskommunen

- Arealformål i konflikt med automatisk freda kulturminner av nasjonal verdi:
 - boligformål
 - småbåtanlegg i sjø, småbåthavn
 - næringsområde N2-3 og deler av N1 og N/TY
 - turvei mm.
- Automatisk freda kulturminnene og kulturmiljøet ikke tilstrekkelig ivaretatt gjennom plankartet og bestemmelsene

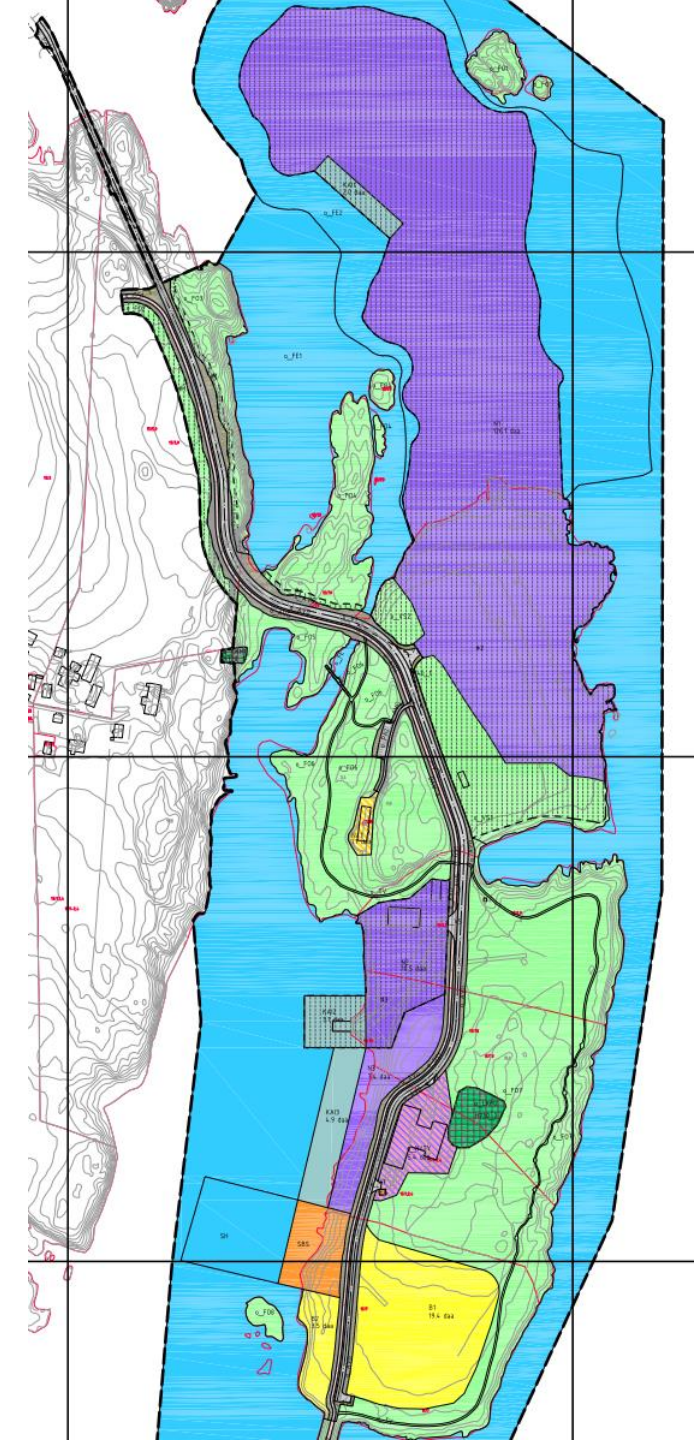
Innsigelse fra Fylkesmann (Statsforvalter)

- Til næringsområdet som omfattes av utfyllingen grunnet:
 - stor konflikt i forhold til naturverdier og landskap
 - begrenset samfunnsnytte av slik bruk av tunnelmassene
- Til boligområdet og småbåtanlegg grunnet:
 - konflikt med viktige natur- og landskapsverdier, strandsonevernet og barn- og unges interesser.



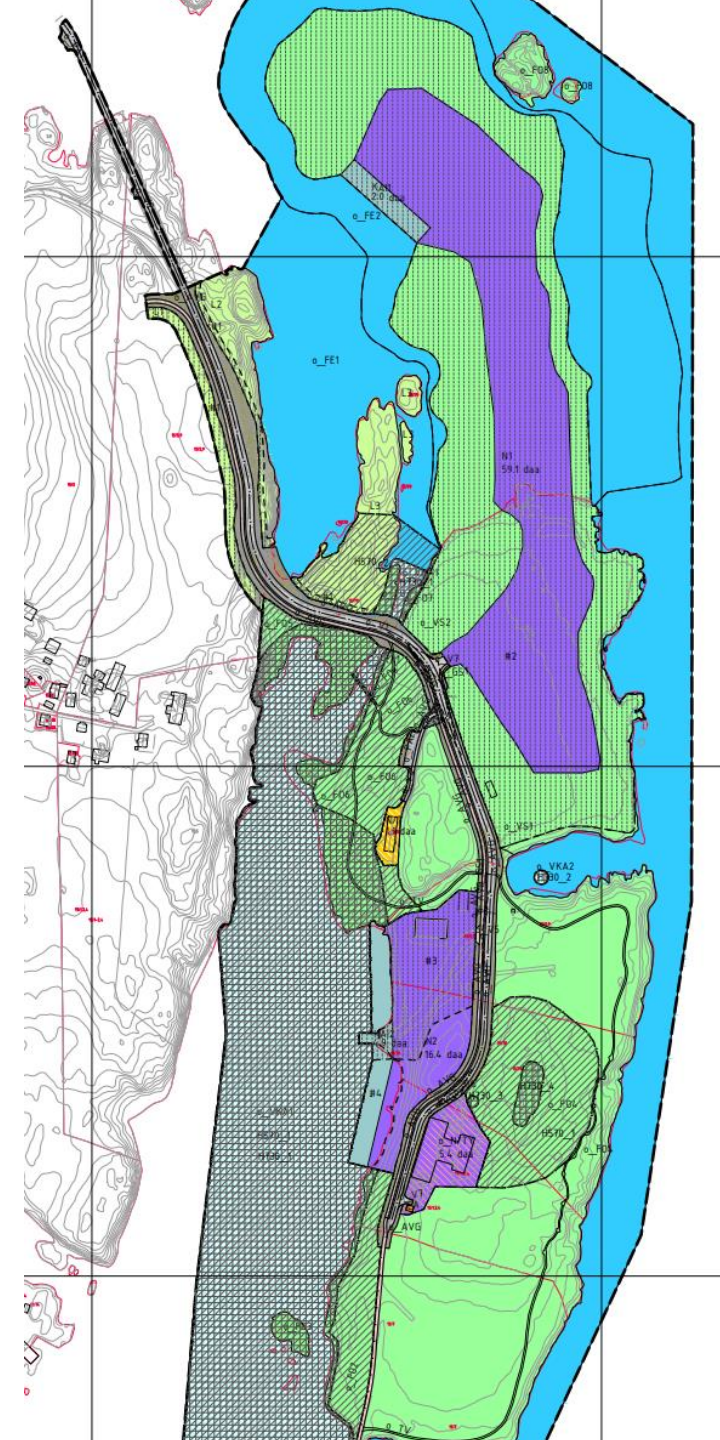
Drøftingsmøte med Fylkesmannen (Statsforvalter)

- Kommunen presenterte revidert plankart med følgende endringer:
 - boligområder og småbåthavn tatt ut av plan
 - grøntområder og landskapstilpasning i næringsområde N1 tatt inn i plan
- Fylkesmann kunne trekke innsigelse på følgende vilkår:
 - Utarbeidelse av nytt plankart med grøntsoner og kotehøyder i N1
 - Nye bestemmelser som krever at viste grøntsoner med kotehøyder må være opparbeidet innen ferdigstillelse av utfylling
 - Illustrasjonsplan/tegninger som viser grøntsoner og kotehøyder må utarbeides og ta inn i bestemmelsene



For at innsigelsene skulle trekkes måtte plankart og arealformål endres:

- Næringsområde redusert
- Småbåthavn fjernet
- Boligområde fjernet



Næringsareal i vedtatt områdeplan



37,5 daa næringsareal på ny utfylling

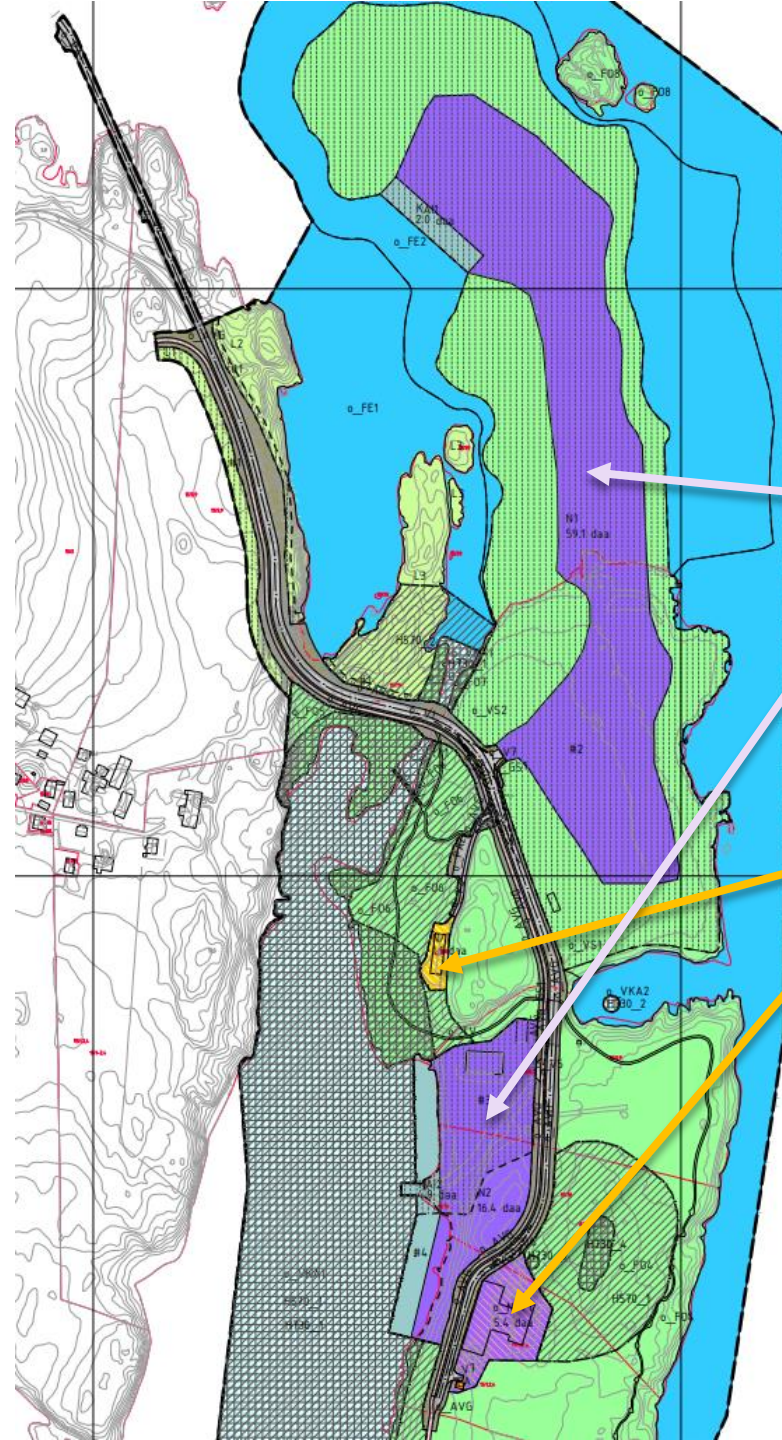
Næringsareal	Forslag	Vedtatt
N1:	126,1 daa	59,1 daa
N2:	10,5 daa	16,4 daa
N3	7,4 daa	
N/TY:	5,4 daa	5,4 daa
N/T:	1,1 daa	1,1 daa
Totalt:	150,5 daa	82,0 daa

68,5 daa reduksjon fra opprinnelig forslag

Grønnstruktur

Tillatt med beiting innenfor alle de grønne friområdene i planen (FO1-FO8) etter avtale med hjemmelshaver.

Krav om at utbyggingsområder gjerdes inne for å holde ute beitedyr



Område N1 og N2

Krav om detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak.

Område N/TY og N/T

Krav om situasjonsplan før tillatelse til tiltak.

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Arealformålene fra områdeplanen på Krågøy er tatt inn i gjeldende kommuneplan.

Områdene for næring/tjenesteyting (N/TY) og næring/turisme (N/T) er i kommuneplan definert som kombinert bygge- og anleggsformål (gul skravering).



3. Tanker og innspill

Etter vedtatt områdeplan 2016 og fram til nå

Alternativer for interaksjon med Krågøy

Nr	Tittel	Beskrivelse	Tidsrom	RM - kommentar
1	SVVs omregulering	Statens vegvesen har varslet at det vil komme en omregulering av reguleringsplanen på Krågøy. Her er det en teoretisk mulighet for å kunne legge inn noe mer næringsområde	Ukjent, 2023-2024	Statsforvalteren (den gang fylkesmannen) sitt utgangspunkt ved regulering var at utfylling var for stor, og at større deler av landskapet skulle være kystkulturlandskap. Det var en hard kamp ved forrige runde å få på plass de næringsarealene som allerede er tegnet inn. Det er kanskje en mulighet for å legge inn noen endring i formålene i planen, men rådmannen vurderer det som svært lite realistisk å nå gjennom med dette ovenfor overordnede myndigheter.
2	Privat regulering	Dersom en næringsaktør ønsker å etablere seg på Krågøy, og mener at det trengs mer plass kan selvsagt næringsaktøren iverksette privat reguleringsplanprosess.	2023 - 2033	Det er store kostnader forbundet med en slik regulering, og rådmannen viser til kommentaren på alternativ 1 mtp. å skulle nå gjennom. Skal en lykkes med en omregulering av området tror rådmannen at behovet må være svært konkret, og at det må ha en regional/nasjonal interesse. Regionen har store arealreserver til næringsformål, og når Rogfast står ferdig vil det være under 30 min. kjøring til Haugalandet næringspark som i dag har 5 kvm2 ferdig regulert areal, med dypvannskai.
3	KK regulering før revidering av kommuneplanen	Kvitsøy kommune tar ansvar for en reguleringsplanprosess	2023 - 2028	Se pkt. 2.
4	Planveien	Kvitsøy kommune skal i neste kommunestyreperiode revidere planstrategien. Da skal det tas stilling til hvorvidt kommuneplanen sin arealdel skal rulleres, og hvilke reguleringsplaner som skal oppdateres.	2025 - 2030	Rådmannen peker på at Kvitsøy kommune har sprengt plankapasiteten om dagen, og at situasjonen vil vedvare langt inn i 2025. Det er likevel slik at enn i planstrategien må ta stilling til en eventuell rullering av kommuneplanen. Rådmannen vurderer det dithen at det er gjennom den tunge løypen med planstrategi, revidering av kommuneplanen og deretter en eventuell omregulering til konkrete behov som er det mest realistiske scenario for å kunne utvide næringsarealet på Krågøy.

Rådmannen gjør oppmerksom på at før det kan tillates tiltak på Krågøy så må det lages detaljregulering av områdene.

Hvordan gå fram for å utvide næringsarealet

Fra møtereferrat arbeidsgruppe næringsliv 28.11.2022.

I planstrategi 2024-2028 er det vedtatt at kommuneplanen ikke skal revideres i inneværende KST-periode

Neste rullering av kommuneplanen vil da tidligst kunne starte opp i 2028

4	Planveien	Kvitsøy kommune skal i neste kommunestyreperiode revidere planstrategien. Da skal det tas stilling til hvorvidt kommuneplanens arealdel skal rulleres, og hvilke reguleringsplaner som skal oppdateres.	2025-2030	<p>Rådmannen peker på at Kvitsøy kommune har sprengt plankapasiteten om dagen, og at situasjonen vil vedvare langt inn i 2025.</p> <p>Det er likevel slik at en i planstrategien må ta stilling til en eventuell rullering av kommuneplanen. Rådmannen vurderer det dithen at det er gjennom den tunge løypen med planstrategi, revidering av kommuneplanen og deretter en eventuell omregulering til konkrete behov som er det mest realistiske scenario for å kunne utvide næringsarealet på Krågøy.</p>
---	-----------	---	-----------	--

Arbeidsgruppe næring Kvitsøy 360

I møtet 28.03.2023 vedtar arbeidsgruppen å stille seg bak rådmannens alternativ 4, planveien:

Arbeidsgruppe næring anbefaler på bakgrunn av dette at arbeidet rundt den fremtidige utviklingen av Krågøy bør starte opp allerede i 2023, blant annet med å sette opp en fremdriftsplan og foreta en kartlegging av næringslivets tanker, innspill og eventuelle behov.

Et åpent Krågøy møte for alle næringsdrivende og andre interesserte i Kvitsøy, foreslås gjennomført før, eller etter sommeren.

Innspill til planstrategi 2024-2028

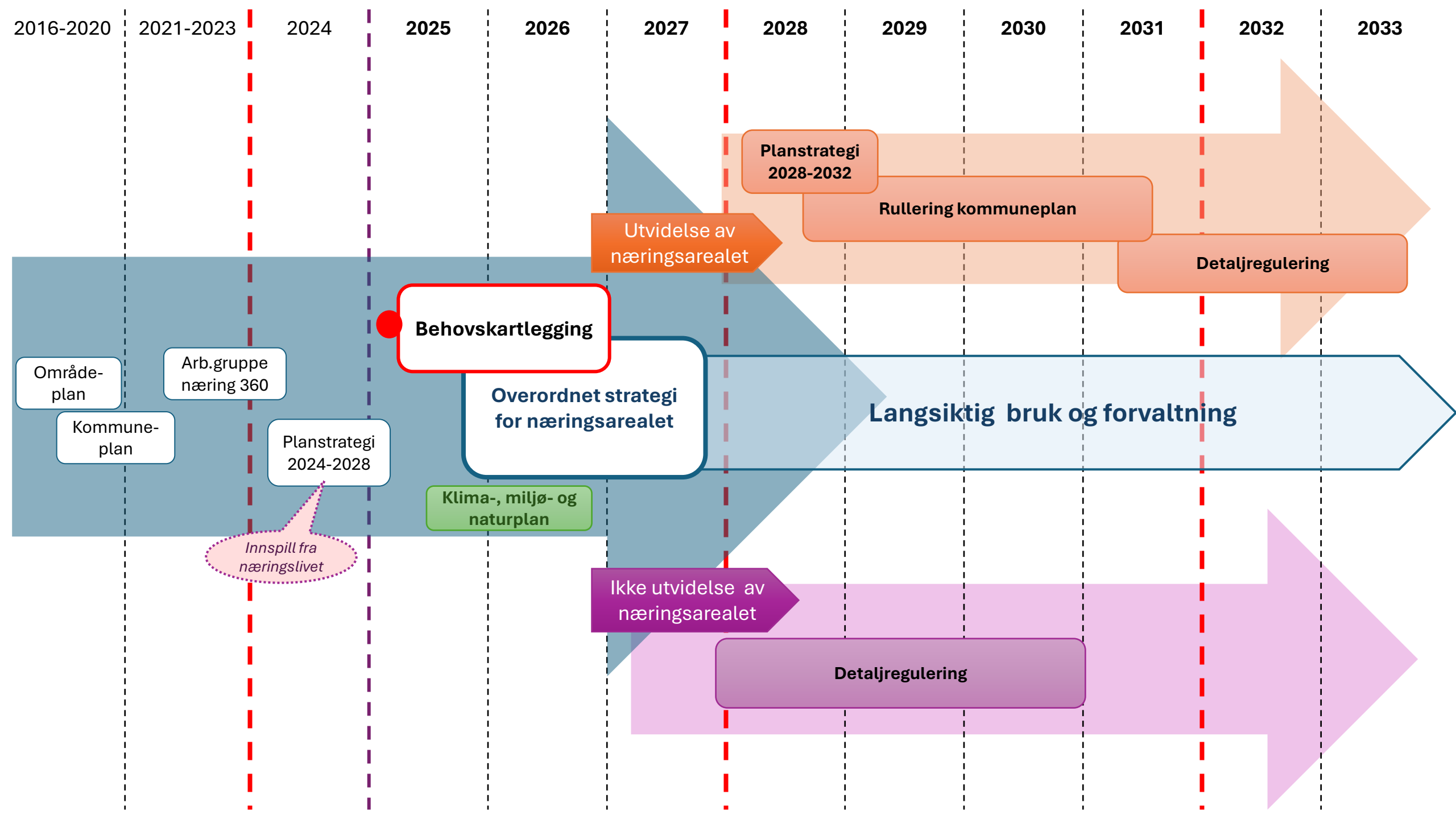
- 15 næringsaktører og privatpersoner sendte innspill i forbindelse med høring høsten 2024:
 - Viste til tidligere prosesser mellom kommune og lokalt næringsliv ref. arbeidsgruppe for næring i Kvitsøy 360
 - Ber om at Krågøy tas inn i planstrategien med mål om å ha ferdig en detaljreguleringsplan til 2030
 - Mener at dette er en av de viktigste sakene for Kvitsøy kommune med tanke på fremtidig utvikling og vekst for det lokale næringslivet.

Før detaljregulering må konkret behov kartlegges, og evt. utvidelse må avklares

Behovskartlegging er tatt i planstrategi – møte i dag er en del av dette arbeidet

Veikart for videre framdrift

Muligheter og rammer i et helhetlig perspektiv



2016-2020 2021-2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033

Områdeplan
Kommuneplan

Arb.gruppe næring 360

Planstrategi 2024-2028

Innspill fra næringslivet

Behovskartlegging

Overordnet strategi for næringsarealet

Klima-, miljø- og naturplan

Utvidelse av næringsarealet

Ikke utvidelse av næringsarealet

Planstrategi 2028-2032

Rullering kommuneplan

Detaljregulering

Langsiktig bruk og forvaltning

Detaljregulering

4. Arealene på Krågøy

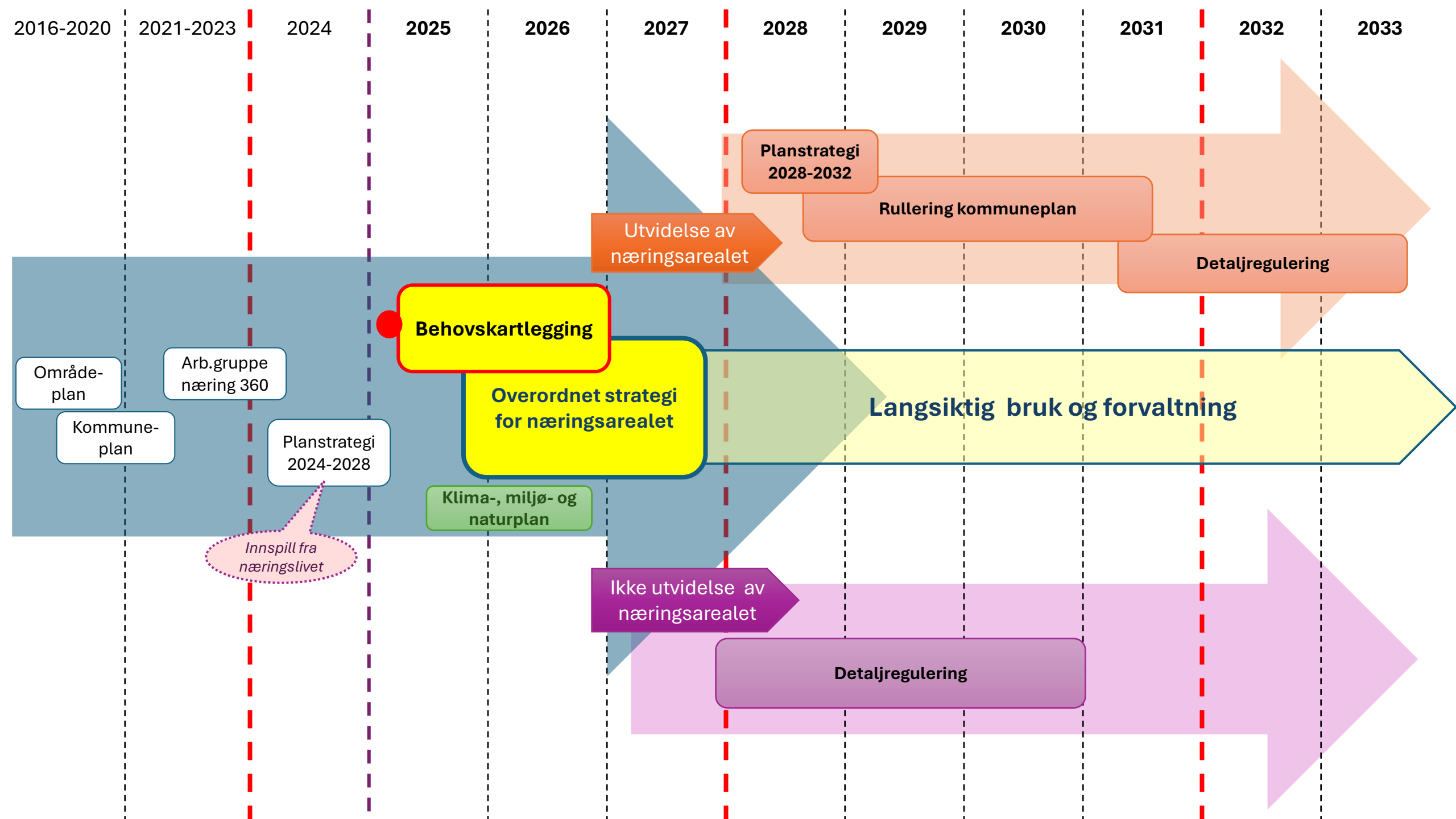
Disponering og tilrettelegging for å tjene lokalt næringsliv
– idémyldring og innspill

5. Hva må avklares i prosessen framover?

Eksempler på spørsmål å ta stilling til

- Etablering av kommunalt tomteselskap?
- Kriterier for kjøp av arealer?
- Tilbakekjøpsklausuler?
- Maks størrelse på tomter?
- Type næringer?
- Infrastruktur og rekkefølgekrav?

- **Hva mer må vi tenke på?**



2016-2020

2021-2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

Områdeplan

Arb.gruppe næring 360

Kommuneplan

Planstrategi 2024-2028

Innspill fra næringslivet

Behovskartlegging

Overordnet strategi for næringsarealet

Klima-, miljø- og naturplan

Utvidelse av næringsarealet

Planstrategi 2028-2032

Rullering kommuneplan

Detaljregulering

Langsiktig bruk og forvaltning

Ikke utvidelse av næringsarealet

Detaljregulering

6. Oppsummering og avrunding