



Saksnr 2014/2649 - Rullering av
kommuneplan 2016 - 2028 - Doknr
173
Arkivkode L10
Saksbehandler Aleksander Andreassen

Behandlingsrekkefølge		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak nr
Råd for eldre og funksjonshemmede	04.06.2019	7/19
Utvalget for personrettede tjenester	05.06.2019	19/19
Utvalget for samfunnsutvikling	05.06.2019	50/19
Formannskapet	06.06.2019	24/19
Kommunestyret	20.06.2019	40/19

Sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2019-2031

Sammen drag

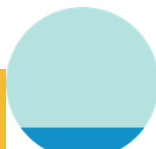
Varsel om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel ble første gang sendt ut i september 2014. Nytt varsel om oppstart og forslag til planprogram ble sendt ut i desember 2015. Planprogrammet ble fastsatt 31.03.2016. Planprogrammet viser til mål og strategier som er førende for planarbeidet med kommuneplanens arealdel. Den nye arealdelen skal bidra til å nå målene i gjeldende samfunnsdel, både hva angår levekår, kommunale tjenester, verdiskaping og klima. Kommunen har hatt et særskilt fokus på at ny arealdel må:

- Sikre god næring- og samfunnsutvikling
- Ivareta klima og naturmangfold
- Være enklere enn kommuneplanens arealdel 2011-2023

Planforslaget til kommuneplanens arealdel har vært på høring og offentlig ettersyn to ganger. I første omgang kom det inn 59 innspill og uttalelser. Ved andre høringsperiode kom det inn totalt 93 innspill og uttalelser fra privatpersoner, interesseorganisasjoner, og regional- og statlig sektor. I de to høringsperiodene har det kommet innsigelser fra både fylkesmannen og fylkeskommunen.

Ved behandling av innspill, merknader og innsigelser etter siste høringsperiode har det vært fokus på justering av planen, ikke å legge inn nye områder. Innsigelsene som kom inn er diskutert i flere avklaringsmøter og behandlet i meklingsmøte med fylkesmannen og fylkeskommunen den 10.05.2019. I meklingsmøtet ble alle de generelle innsigelsene og innsigelsene mot de nye utbyggingsområdene for boligbebyggelse på Rød og i Ødegårdskilen, samt utvidelse av fritids- og turistområde på Makø, trukket. Forslag til nye utbyggingsområder ved Prestegårdsskogen, Skreverhella, og Saltvik/Pulservik, ble tatt ut av planen.

Stokken alternativ A med både bolig-, næring-, og havneområde ble også tatt ut av planforslaget. Kommunens forhandlingsutvalg ønsket da å erstatte dette med Stokken alternativ B med kun fremtidig næringsområde FN3. Stokken alternativ B ble det imidlertid ikke enighet om under meklingen. Stokken alternativ B må derfor midlertidig tas ut av planen og sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse. I tiden frem til departementet har avgjort innsigelsen, vil kommuneplanen fra 2011 gjelde for dette området.





Ny arealdel legger opp til en god nærings- og samfunnsutvikling, i tillegg til forenkling og opprydding sammenlignet med gjeldende plan, uten at det i vesentlig grad har gått ut over vern og styringsmuligheter. Planen har imidlertid fremdeles noen negative konsekvenser. Dette skyldes i all hovedsak at det er vanskelig å legge til rette for bolig- og næringsutvikling, uten å berøre LNF-områder. Natur- landbruks- og friluftsinnteresser blir derfor i noen grad skadelidende, og måloppnåelsen i forhold til planprogrammet er noe dårligere her. Der natur- landbruks- og friluftsinnteresser blir skadelidende, mener rådmannen at andre samfunnshensyn veier tyngre.

Gjennom interne møter, politiske, møter, folkemøter, to høringsperioder, avklaringsmøter og et meklingsmøte mener rådmannen at det har vært en god og svært grundig planprosess. Arealdelen til kommuneplanens arealdel 2019-2031 sikrer etter rådmannens vurdering generelt god måloppnåelse på de fleste områder og ivaretar både nasjonale og regionale hensyn.

Hvaler kommune skal nå sluttbehandle kommuneplanens arealdel 2019-2031. Rådmannen anbefaler at planforslaget til kommuneplanens arealdel med tilhørende plandokumenter vedtas.

Saken legges først frem først for utvalget for samfunnsutvikling som innstiller til kommunestyret. Formannskapet og øvrige utvalg uttaler seg eller tar saken til orientering. Kommunestyret fatter vedtak i saken.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Planarbeidet startet med varsel om oppstart i september 2014. Skjærhalden-området ble på dette tidspunktet utelatt fra planarbeidet fordi det skulle lages en egen kommunedelplan. Etter nærmere vurdering ønsket rådmannen likevel ikke en egen kommunedelplan for Skjærhalden. Det ble derfor varslet om ny oppstart i desember 2015, samtidig som planprogrammet ble sendt på høring.

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn to ganger, i 2017 og i 2018. I etterkant av høringene, har kommunen vært i to avklaringsmøter i 2018 og ett meklingsmøte den 10.05.2019 med fylkesmannen og fylkeskommunen. Prosess og endringer i plandokumentene etter andre gangs høring, avklaringsmøter og meklingsmøtet, fremkommer i saksfremlegg og vedlegg.

Krav til konsekvensutredning og ROS

Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-2 krever at kommunen utarbeider en konsekvensutredning av kommuneplanen som viser virkninger denne har for miljø og samfunn. Den generelle konsekvensutredningen som er utarbeidet viser til virkninger av arealdelen i sin helhet. Konsekvensutredninger av alle innspill er gjennomført i høringsperioden for planprogrammet og i perioden for førstegangs høring av planforslaget til arealdelen.

I henhold til PBL § 4-3 ble det også utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse til egnet utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analysen ble utarbeidet i 2017 av konsultentselskapet Rambøll på vegne av Hvaler kommune.

Oppstart av planprosess, planprogram og medvirkning

Varsel om oppstart og forslag til planprogram ble som nevnt over, sendt på høring og offentlig ettersyn i desember 2015. Kommunen mottok ca. 180 ulike forslag til endringer i arealbruk, i høringsperioden til planprogrammet. Uttalelser og innspill ble fremmet av privatpersoner, større utbyggere, interesseorganisasjoner, regionale- og statlige myndigheter. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret den 31.03.2016.

Planforslaget til arealdelen er utarbeidet på bakgrunn av uttalelser og innspill til planprogrammet. Planprogrammet forutsetter at den nye arealdelen bidrar til at målene i kommuneplanens samfunnsdel





nås i forhold til mål om levekår, kommunale tjenester, verdiskaping og klima. Kommunen har hatt et særskilt fokus på at ny arealdel må:

- Sikre god næring- og samfunnsutvikling
- Ivareta klima og naturmangfold
- Være enklere enn kommuneplanens arealdel 2011-2023

For å nå målsettingene ovenfor har kommunen lagt til grunn følgende prinsipper ved vurdering av innspill og utarbeiding av forslag til den nye arealdelen:

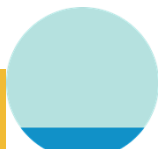
1. Tiltak som fremmer næringsutvikling skal prioriteres høyt. Innspill som fremmer kunnskapsbasert næring, primærnæringene (fiskeri og landbruk), håndverksbedrifter og opplevelsesbasert næring skal gis særlig høy prioritet.
2. Klimatiltak, for eksempel lokal produksjon av fornybar energi, skal gis større spillerom.
3. Ny utbygging skal primært skje i form av fortetting i senterområdene. Det skal ikke legges ut nye boligområder utenfor de fem senterområdene, og de eksisterende senterområdene skal ikke bli vesentlig utvidet.
4. Av hensyn til transportbehov og klimagassutslipp er utbygging nær fv.108 å foretrekke.
5. Ny hyttebygging skal skje i fortettingsområdene som allerede er avsatt i kommuneplanens arealdel 2011 – 2023. Det må gjøres grep som gjør det mulig å realisere/få fortgang i fortettingen framfor å åpne for mer spredt hyttebygging.

Prinsippene utgjør kommunens strategi for arealbruk og er brukt til å sortere og vurdere innspill til kommuneplanen på en rettferdig og forutsigbar måte. Samtidig har de bidratt til å sikre at planforslaget er utarbeidet i tråd med overordnede mål.

Generelle endringer i arealdelen sammenlignet med gjeldende plan

I gjeldende kommuneplan (2011 – 2023) er vernehensynene godt ivarettatt. Arealdelen er imidlertid detaljert og komplisert. En forenkling av bestemmelsene og retningslinjene for eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse, småbåthavner, vann- og avløpsledninger og fiber m.m. har derfor vært et overordnet mål for planarbeidet. I ny arealdel har det vært følgende generelle endringer:

- Hovedformålet bebyggelse og anlegg er lagt inn i regulerte områder i lokalsentre og områdesentre Skjærhalden. Dette er et bevisst grep for å gjøre det mulig å tillate andre utbyggingsformål slik at arealdelen blir både mer fleksibel og robust i senterområdene.
- Byggegrensen mot sjø er trukket nærmere enn 100 meter i regulerte områder og i allerede etablerte boligområder langs sjøen. Nødvendigheten av dispensasjon blir da betydelig mindre ved utvikling av eksisterende bebyggelse langs sjø.
- Formålet LNF for spredt bebyggelse er lagt inn som erstatning for områder med rent LNF-formål i gjeldende plan. Dette erstatter blant annet byggesirklene. Hensikten er å videreføre mulighetene for oppgradering av eksisterende spredt bebyggelse, og framstille dette på en mer ryddig måte.
- Krav til områdeplan i områder for framtidig fritidsbebyggelse er nå fjernet, men det stilles fremdeles krav til detaljplan som skal inkludere omkringliggende områder. Detaljplanen vil være mindre omfattende og ressurskrevende enn en områdeplan. Dette er gjort for å forenkle mulighetene for hyttefortetting i områder satt av til framtidig fritidsbebyggelse.





Planprosessen videre – høringer og offentlig ettersyn

Planforslaget til arealdelen var første gang på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.05.2017 - 21.08.2017. Kommunen mottok 59 uttalelser og innspill i denne høringsperioden. Innspillene fra publikum, utbyggere og interesseorganisasjoner gikk bl.a. ut på å legge inn nye boligområder, kommentarer til eksisterende områder som var lagt inn i planen, og nye bryggeområder.

Det kom inn en rekke kommentarer fra regionale og statlige myndigheter til planforslaget. Fylkesmannen fremsatte også følgende innsigelser i sin uttalelse:

- Tiltak som berører dyrka og dyrkbar mark
- Utbygging av turisme på Makø
- Nytt fergeleie på Sanne
- Utbygging av boliger på Rødsfjellet
- Angivelse av planformålet «bebyggelse og anlegg»
- Planbestemmelse om unntak fra plankrav i § 4.2
- Manglende inndeling av LNF-områder for spredt bebyggelse
- Forslag til utbygging på Stokken alternativ B, næringsbebyggelse

Flere endringer og justeringer ble gjennomført etter høringen, herunder endringer i planbestemmelsene, plankart og nye KU-vurderinger av innspill. Det ble også foretatt interne avklaringer med blant annet fagområdene næring, byggesak, naturforvaltning, VA, veg og renovasjon.

Planforslaget ble behandlet i kommunestyremøtet 15.02.2018. Det ble da politisk flertall for å legge inn flere nye utbyggingsområder; Prestegårdsskogen, nytt område i Ødegårdskilen, Saltvik/Pulservik, Stokken alternativ A og Skreverhella. Endring av veitrase i Svanekeil alternativ C ble også tatt inn. Samtidig ble eiendommen gnr/bnr 4/134 på Stenheim gjort om fra næring til boligbebyggelse, Stentippen øst gjort om fra industriområde til næring og forslag til ny brygge på Sanne tatt ut av planen.

Arealdelen var ute på ny høring og offentlig ettersyn i perioden 23.03.2018 - 21.05.2018.

Kommunen mottok 94 uttalelser og innspill i denne høringsperioden. Prestegårdsskogen var det området kommunen fikk flest tilbakemeldinger på. 51 av de 82 innspillene som kom fra privatpersoner og interesseorganisasjoner omfattet tiltaket Prestegårdsskogen del 1, som gjelder føringsvei mot bestemmelsesområde parkering i Hvileberget. Kommunen mottok også 721 underskrifter mot forslaget i Prestegårdsskogen. Fylkesmannen og fylkeskommunen fremsatte flere innsigelser til planforslaget, se nærmere oversikt nedenfor.

Ved behandling av innspill og merknader etter siste høringsperiode har det vært fokus på justering av planen, ikke å legge inn nye områder. Når man har kommet så langt i planprosessen er det uheldig å gjøre større endringer i planen. Hovedgrunnen til det er at dersom nye områder skal legges inn kreves også nye konsekvensutredninger, ny høringsrunde mv. Rådmannen har ikke vurdert noen av forslagene til nye områder som så viktige, at man har ønsket å bruke tid på ytterligere utredninger mv., så sent i planprosessen.

Innsigelser etter siste høringsrunde

Fylkeskommunen fremsatte følgende innsigelser etter siste høringsrunde:

- Utvidet nærings- og boligområde på Stokken
- Nytt næringsområde i Saltvik/Pulservik
- Nytt boligområde på Skreverhella
- Nytt område for boligbebyggelse og infrastruktur i Prestegårdsskogen

Fylkesmannen fremsatte følgende innsigelser etter siste høringsrunde:

- Utvidet nærings- og boligområde på Stokken
- Nytt næringsområde i Saltvik/Pulservik
- Nytt boligområde på Skreverhella





- Nytt område for boligbebyggelse og infrastruktur i Prestegårdsskogen
- Ny boligbebyggelse i Ødegårdskilen
- Utbygging av turisme på Makø
- Tiltak som berører dyrka og dyrkbar mark
- Utbygging av boliger på Rødsfjellet
- Angivelse av planformålet «bebyggelse og anlegg»
- Planbestemmelse om unntak fra plankrav i § 4.2
- Manglende inndeling av LNF-områder for spredt bebyggelse

Resultat etter meklingsmøte

Innsigelsene som kom inn er diskutert i flere avklaringsmøter og behandlet i meklingsmøte med fylkesmannen og fylkeskommunen den 10.05.2019. Resultatet etter meklingen er at alle de generelle innsigelsene mot planen ble trukket. Videre blir det nye utbyggingsområder for boliger på Rød og i Ødegårdskilen, utvidelse av campingområdet på Listranda og utvidelse av fritids- og turistområde på Makø.

Forslag til nye utbyggingsområder ved Prestegårdsskogen, Skreverhella, og Saltvik/Pulservik, ble tatt ut av planen. Stokken alternativ A med både bolig-, næring-, og havneområde ble det også enighet om å ta ut. Kommunens forhandlingsutvalg ønsket da å erstatte dette med Stokken alternativ B med kun fremtidig næringsområde FN3. Stokken alternativ B ble det imidlertid ikke enighet om under meklingen. Fylkesmannen trakk ikke sin innsigelse til dette området, og kommunens forhandlingsutvalg ønsket ikke å ta det ut av planen. Stokken alternativ B må derfor midlertidig tas ut av planen og sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse. I tiden frem til departementet har avgjort innsigelsen, vil kommuneplanen fra 2011 gjelde for dette området.

Oversikt over hovedendringer i arealdelen etter andre gangs høring, avklaringsmøter og meklingsmøte

- Justeringer og presiseringer i bestemmelsene (vises med rød skrift i planbestemmelsene med retningslinjer, som er vedlagt saksframlegget):
 - Unntak fra plankrav, retningslinjer for utbyggingsfordeling (§ 4.2 a)
 - Bebyggelse og anlegg, presiseringer i ordlyden (§ 5.1.1 a og § 5.1.3 a)
 - LNF-områder for spredt bebyggelse, kartfesting og veiledende liste med eksisterende bebyggelse (retningslinjer til § 5.2)
 - Makø, plankrav (§ 5.1.7 l)
 - Listranda, presisering i ordlyden (§ 5.1.7 e).
 - Sanne brygge, presisering i ordlyden (§ 3.8 h).
- Områder som er endret i plankart:
 - Prestegårdsskogen del 1, boligbebyggelse FB10 er tatt ut i sin helhet.
 - Saltvik/Pulservik, næringsbebyggelse FN4 er tatt ut i sin helhet.
 - Skreverhella, boligbebyggelse FB8 er tatt ut i sin helhet.
 - Sanne brygge, lagt til gjennomføringszone om krav til felles planlegging.
 - Stokken alternativ A, bolig- næring og havneområde er tatt ut i sin helhet.
 - Stokken alternativ B, kun næringsområde er med i plankartet, men må midlertidig tas ut i påvente av departementets avgjørelse av fylkesmannens innsigelse.

Justeringene i bestemmelsene og endringene i plankartet går ikke utover hoveddrammene i planen eller tidligere høringer.

Særlig om Skjærhalden og egen områdeplan

Bakgrunnen for at det i utgangspunktet skulle lages en egen kommunedelplan for Skjærhalden finnes i bestemmelsene til gjeldene plan. I planbestemmelsene står det at ny reguleringsplan (detaljplan) ikke kan vedtas før det er utarbeidet og vedtatt en områdeplan for Skjærhalden sentrum, som viser helhetlige og langsiktige løsninger for trafikk og parkering. Skjærhalden-området er generelt dårlig tilrettelagt for myke trafikanter. I vinterhalvåret er ikke dette et stort problem, ettersom det da er lite folk





og trafikk. Sommerstid er det derimot betydelig økning av både myke og harde trafikanter, noe som gir Skjærhalden et kaotisk preg, særlig i juli.

Asplan Viak utarbeidet en trafikkanalyse i 2015 som skulle være et grunnlagsdokument for en egen områdeplan for Skjærhalden. Analysen foreslår en rekke tiltak som er rettet mot å redusere biltrafikken i Storveien og havnesonen, gi fotgjengerne et trygt og hyggelig tilbud, og skape et mer hensiktsmessig parkeringssystem. Det viste seg imidlertid at flere av tiltakene kunne løses i eksisterende plangrunnlag, og en del tiltak utløser ikke krav om regulering i det hele tatt. Rådmannen gikk derfor bort fra å lage en egen område- eller kommunedelplan for Skjærhalden.

Per i dag utarbeides det en stedsanalyse for Skjærhalden. Stedsanalysen skal være grunnlag for videre planer i Skjærhalden som områdesenter, og vil basere seg på kartgrunnlag, historie, medvirkning via spørreundersøkelser og Øy-lab, kvalitative intervjuer, og analyse av transport og bevegelsesmønstre.

Etter arealdelen er vedtatt og stedsanalysen er slutført skal kommunen starte en planprosess for kommunedelplan for Skjærhalden, som vil legge til rette for en mer oppdatert og detaljert områdeplan. Områdeplanen skal basere seg på målene i samfunnsdelen, næringsstrategien og havnestrategien. Det er viktig at man planlegger for et funksjonelt sentrumsområde som legger til rette for utvikling, for næring, bolig, transport og samfunnsutvikling. Et hovedmål er at sentrumsområdet skal brukes året rundt og ikke bare på sommeren.

Vedlegg

1. Planbeskrivelse med KU, 20.05.2019
2. Planbestemmelser, 22.05.2019
 - a. Vedlegg til planbestemmelsene, reguleringsplaner som gjelder for an kommuneplanens arealdel
 - b. Vedlegg til planbestemmelsene, Inndeling av bebyggelse i LNF-spredd (5200) med gnr/bnr/fnr.
3. Plankart Vest, datert 22.05.2019
4. Plankart Øst, datert 22.05.2019
5. ROS
6. Møteprotokoll fra meklingsmøtet, 10.05.2019
7. Sammenstilling og kommentarer til innspill og merknader fra privatpersoner, utbyggere og interesseorganisasjoner til andre gangs høring 2018
8. Sammenstilling av til uttalelser og innsigelser fra regionale og statlige myndigheter ved andre gangs høring 2018

Innkommne merknader

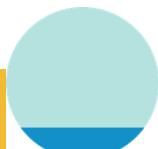
Det er totalt kommet inn 93 merknader, innspill og uttalelser til kommuneplanens arealdel 2019-2031 ved siste høringsperiode. Listen over innspill ligger vedlagt.

Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningslovens §§11-15 og 11-16.

Vurdering

I det følgende vurderes den nye arealdelens virkninger på områdene næringsutvikling, samordnet areal- og transportplanlegging, friluftsliv, folkehelse, kulturminner, offentlig tjenesteyting, trafikk, teknisk infrastruktur og naturmangfold. I planbeskrivelse med konsekvensutredning av planens samlede virkninger, er planforslaget grundigere beskrevet og flere utredningstemaer er vurdert. Planbeskrivelse og konsekvensutredning følger som vedlegg til saksframlegget.





Overordnede plangrep

LNF-areal for spredt bebyggelse

Arbeidet med arealdelen har vært utført med en intensjon om å skape minst mulig negative konsekvenser for vernehensynene.

Et viktig grep er å innføre formålet LNF-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i hele kommunen som erstatning for boligsirkelene og de ulike LNF-formålene i gjeldende kommuneplan. Intensjonen er å videreføre mulighetene i gjeldende plan for oppgradering av eksisterende spredt bebyggelse, og framstille dette på en mer ryddig måte. Planen åpner ikke for ny spredt bebyggelse, hverken boliger eller hytter. Dette framgår klart av bestemmelsene. Det ligger også i bestemmelsene at det ikke tillates vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i LNF-spredt områder, for å unngå konsekvenser for natur og landskap.

Bebyggelse og anlegg

En annen viktig endring er utstrakt bruk av det generelle hovedformålet bebyggelse og anlegg i regulerte områder, særlig i de store senterområdene. Dette er et bevisst grep som gjør det mulig å tillate også andre utbyggingsformål der reguleringsplanen er spesifikk. Fordelen er at det gjør planen mer robust og bedre tilpasset utvikling. Ulempen er at kommunen mister noe mulighet til styring.

Dette er et bevisst grep som gjør det mulig å tillate andre utbyggingsformål der reguleringsplanen er spesifikk. Fordelen er at det gjør planen mer robust og bedre tilpasset utvikling. Ulempen er at kommunen mister noe mulighet til styring.

Dette er det til en viss grad kompensert for i bestemmelsene. I arealer omfattet av det generelle hovedformålet bebyggelse og anlegg gjelder en bestemmelse om at næringsaktivitet ikke skal være til ulempe for omgivelsene med hensyn til støy, støv, lukt, trafikk, med videre. I tillegg kreves reguleringsplan ved større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er også tatt inn et forbud mot riving eller bruksendring av boliger for etablering av utleiehytter eller ferieleiligheter. Dette er gjort for å ivareta gode bomiljøer og helårsbeboelse.

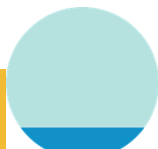
100-metersbeltet, forbudsgrense mot sjø

Byggegrensen mot sjø er trukket nærmere enn 100 meter i regulerte områder og i noen uregulerte områder med allerede etablert boligbebyggelse. Dette gjelder følgende områder: Stokken, Økholmen, Ødegårdskilen, Norderhaug, Hauge, Bukta, Utgårdskilen, Skjelsbo, Dypedal, Myrvoll, Kjellvika, Sand, Rød, Listranda, Skipstadsand, Brattestø, Vikerhavn, Korshavn, Bølingshavn, Urdal, Skjærhalden, Nedgården og Strandbyen, samt ved regulerte småbåthavner i Stutehavna, Storengkilen, Holtekilen og på Edholmen.

I disse områdene er det lagt inn egen forbudsgrense nærmere sjøen enn 100 meter, som vil virke som byggegrense mot sjø. Den er trukket nært inntil husveggen på etablerte boligfelt i uregulerte områder, og langs formåls- og plangrensen til gjeldende reguleringsplaner. Se mer om dette nedenfor under overskriften «Folkehelse og friluftsliv».

Framtidig hyttebebyggelse

Kommunen har et ønske om å tilrettelegge for ny hyttebebyggelse. I gjeldende kommuneplanen 2011 – 2023 ble det derfor tatt inn fem fortettingsområder for hytter på Laenga (Papper), Sand/Basto (Spjærøy), Litoppen (Asmaløy), Huser/Skipstad (Asmaløy) og Røsseberget (Kirkøy). Områdene ble valgt ut på bakgrunn av en rekke kriterier jf. planbeskrivelsen kapittel 6.3. Det ble stilt krav om at det skulle utarbeides områdereguleringsplaner før bygging kunne tillates.





For å forenkle mulighetene for hyttefortetting i de nevnte områdene, har kommunen nå fjernet kravet om felles områdeplan. Det vil imidlertid fortsatt gjelde et alminnelig krav om detaljreguleringsplan før utbygging, og i bestemmelsene er det presisert hvilke forhold som må avklares før det kan bygges nye hytter. Det åpnes kun for bygging av nye hytter i fortetningsområdene, dvs. områder med planformålet framtidig fritidsbebyggelse, og ikke i områder avsatt til andre utbyggingsformål eller i LNF-områder for spredt bebyggelse.

Næringsutvikling og verdiskapning

Bedre tilrettelegging for næringsutvikling og verdiskapning har vært en viktig føring for planarbeidet. I planforslaget er det tatt inn nye næringsarealer på Utgårdskilen, Stokken, Bekkene og Hauge. Det er lagt inn en rekke arealer til båtopplag (bl.a. Liløkkeveien, Kjølholt, Brekkerød, Røsseberget, Urdalsveien, Edholmen, Buvikveien og Røssbakken), siden virksomhet knyttet til småbåthavner og båtopplag er en relativt stor næring i kommunen. Det er dessuten lagt inn muligheter for utvidelse av campingplass på Listranda og etablering av flere forretninger i Ødegårdskilen.

Arealer til næringsvirksomhet fra forrige kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner videreføres. På Kirkøy ligger det relativt store arealer for næringsvirksomhet vest for bebyggelsen på Skjærhalden, ved Lammenes og tunnelåpningen. Det finnes også næringsområder nær tunnelåpningen på Asmaløy, ved Rød og på Skjelsbotoppen på Vesterøy. Det er tidligere lagt ut stort areal på Sand til utleiehytter, hotell, bevertning etc, som også videreføres.

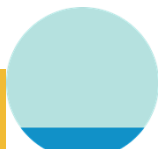
Bruken av mer generelle planformål i senterområdene åpner for at både næring, bolig, offentlig tjenesteyting, mv. kan kombineres. Særlig forventes grepet å være positivt for integrering av mindre service- og næringsvirksomheter i tettstedenes boligområder. Dette er gjerne mindre foretak, ofte bare med én ansatt. Kommunen ønsker å legge bedre til rette for slik integrering så fremt virksomheten ikke er til ulempe for boligformålet. Dette kan blant annet bidra til redusert arbeidspending.

Områdesenteret Skjærhalden har spesielle utfordringer for næring. Det pågår fortetting i de mest sentrale delene i Skjærhalden, langs Storveien og langs brygga. Dette er kommunens viktigste område for handel- og kontorlokaler. I dag er boliger mer etterspurt enn næringsarealer i disse områdene. På lenger sikt risikerer man derfor at næringsarealer blir en mangelvare. Det er derfor viktig å opprettholde prinsippet om at første etasje skal settes av til næringslokaler. I arealdelen videreføres krav om dette i bestemmelsene knyttet til bestemmelsesområde for Skjærhalden.

Ødegårdskilen, Nedgården og på Rød er det satt av arealer til sentrumsformål. Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. I Ødegårdskilen er det tatt inn bestemmelse om at det ikke er tillatt med boliger og hotell/overnatting på grunn av støynivåene ved fv. 108.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Fylkesplan for Østfold legger føringer for utbyggingsmønsteret i Hvaler kommune mot 2050. Utbyggingen skal foregå i tettsteder definert som områdesentre, lokalsentre eller grendesentre. Fylkesplanen definerer Skjærhalden som områdesenter omfattet av en langsiktig tettstedsgrense for utbygging, mens Ødegårdskilen, Rød, Hauge og Utgårdskilen er definert som lokalsentre. I kommuneplanen skal kommunen selv angi hvilke områder som defineres som grendesentra. I ny arealdel er Papperhavn, Skjelsbo, Sydengen, Dypedal, Vikerhavn, Korshavn, Bøllingshavn, Nedgården og Herføl definert som grendesentre. I henhold til fylkesplanen og Omforent arealregnskap for Nedre Glomma skal 90 prosent av boligbyggingen foregå i område- og lokalsentra, hvorav minst 30 prosent bør foregå innenfor langsiktig tettstedsgrense i Skjærhalden. Maks 10 prosent skal foregå som spredt utbygging, og da kun i tilknytning til grendesentrene.





Basert på tall fra SSB er det behov for 167 nye boenheter i kommunen innen 2030. Planen legger til rette for tilstrekkelig med boliger til å møte framskrevet befolkningsvekst. Tretti prosent er å regne som utbygging innenfor langsiktig tettstedsgrense i Skjærhalden, mens seksti prosent er å regne som vedlikeholdsutbygging i lokalsentrene. Resterende ti prosent er å regne som spredt utbygging. Fram mot 2030 er med andre ord utbyggingsfordelingen i kommunen helt i tråd med fylkesplanens føringer. All ny boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel er nå lokalisert til tettsteder som har status som senterområder.

Fylkesplanen forutsetter at også næringsbebyggelse lokaliseres i tråd med prinsippene om senterstruktur. På dette punktet følger kommuneplanen i mindre grad de regionale føringene. Arealene som tas inn i som spredt utbygging er primært næringsareal som i liten grad er tilknyttet senterområdene. Rådmannen mener likevel det er riktig å ta disse arealene inn i kommuneplanen av hensyn til verdiskapning. Flere av arealene har dessuten en gunstig plassering i forhold til eksisterende næring og Fv. 108, noe som er positivt med hensyn til transportbehov. Dette gjelder nytt næringsareal på Stokken og Bekkene, som begge ligger nær Fv. 108..

Folkehelse og friluftsliv

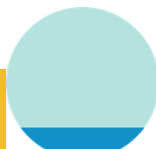
Arealdelen legger opp til at enkelte hytter blir omfattet av noe mer liberale bestemmelser enn i dagens kommuneplan. En ny bestemmelse innebærer at uthus/anneks kan beholdes på eiendommer med fritidsboliger som har verdi som kulturminner, også i 100-metersbeltet. Dette kan ha negativ konsekvens mht. friluftslivet da slik bebyggelse kan virke privatiserende. Samtidig er kulturmiljøer en viktig del av opplevelsen ved friluftsliv på Hvaler. Det er dessuten et mindretall eiendommer som vil kunne benytte seg av dette.

Bestemmelsen må sees i sammenheng med andre endringer for fritidsbebyggelsen. Den mest vesentlige endringen er at ca. 100 hytter beliggende rundt om i kommunen, primært på Kjerringholmen, Herføl, Ørekroken, Røsshue, Huser, Ekevika, Guttormsvauen og Kuvauen går fra å ligge i rent LNF-område, med tilhørende byggeforbud, til å ligge i LNF-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. De får dermed samme utviklingsmuligheter som andre hytter i strandsonen, det vil si mulighet for å bygge på hytta inntil 90 m² BRA. En del av hyttene ligger i hensynssone landskap og/eller friluftsliv. Endringen kan derfor ha noe negativ konsekvens for landskapet og friluftsliv.

Samtidig har disse hyttene hittil vært omfattet av retningslinjer for dispensasjon med tilsvarende krav til maksstørrelse (maks 90 m² BRA). Retningslinjene til hensynssone friluftsliv og landskap vil dessuten fortsatt gjelde for hyttene omfattet av disse. Det innebærer blant annet krav om samling av bebyggelsen ved søknad om utvidelse, samt lavere tillatt makshøyde. Dette vurderes i stor grad å ivareta landskapshensynene og begrense den privatiserende virkningen.

Med unntak av anneks/uthus til verneverdige hytter viderefører arealdelen et strengt vern i 100-metersbeltet. Byggegrensen mot sjø (forbudsgrense sjø) er riktignok trukket nærmere sjøen i regulerte områder, samt uregulerte områder i Ødegårdskilen og Korshavn. Det er dessuten tatt inn et nytt areal til næringsvirksomhet i 100-metersbeltet på Stokken. Disse områdene har imidlertid liten verdi for friluftslivet og grepene vurderes å ha nøytral konsekvens for friluftssinteressene.

For resten av kommunens arealer i 100-metersbeltet innebærer planen en innstramming sammenlignet med gjeldende plan. All spredt bolig- og fritidsbebyggelse som ligger i 100-metersbeltet ligger nå i forbudssone. For noen innebærer dette en innstramming fordi alle boliger og en del fritidsboliger tidligere har vært omfattet av en bestemmelse som tilsidesetter byggeforbudet, selv om de ligger i 100-metersbeltet. En slik bestemmelse vurderes ikke være i tråd med plan- og bygningsloven og de nasjonale hensynene som skal ivaretas i 100-metersbeltet. Denne er derfor fjernet.





Samordnet areal- og transportplanlegging har positiv konsekvens for friluftslivet ved at det reduserer presset på de store friluftsområdene. Fortetningspolitikken kan imidlertid også ha noe negativ konsekvens ved at friområdene i og nær tettsteder bygges ned. I arealdelen er for eksempel regulerte friområder på Rød lagt ut til boligbebyggelse.

Lett tilgjengelige utearealer er viktig for folk i hverdagen, spesielt barn og unge, samt mennesker med nedsatt funksjonsevne. Samtidig har fortetningspolitikken positiv konsekvens for folkehelsen ved at den fremmer utvikling av gode, levende lokalsamfunn og øker menneskers mulighet til å delta i samfunnet og komme seg rundt på egenhånd uavhengig av alder og funksjonsevne. I Hvaler kommune er det dessuten kort vei til større friluftsområder nesten uansett hvor man befinner seg. I en kommune som Hvaler er det sannsynligvis viktigere å hindre nedbygging av de større, sammenhengende natur- og friluftsområdene enn å ta vare på de mindre friarealene mellom bebyggelsen.

Arealene avsatt til eldreomsorg er lagt til større senterområder, primært Skjærhalden, og nær offentlig kommunikasjon. Dette for at beboerne skal kunne ta del i samfunnet, og for at det skal være enkelt for pårørende å komme på besøk. Dette vurderes å ha positiv konsekvens for folkehelsen.

Luftforurensning vurderes ikke å være et vesentlig tema i kommunen, jf. ROS-analysen. Det er ikke tatt inn nye arealer til støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Planen krever dessuten at alle tiltak planlegges slik at støyforholdene tilfredsstiller kravene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Radonnivåene er generelt høye på Hvaler, og det tas inn mye nytt boligareal i områder med høy aktsomhetsgrad for radon. Tiltak for radonsikring må ivaretas gjennom byggesaksbehandling.

Nye boligområder på Åsen (Hauge) og Heggane (Utgårdskilen) blir liggende nær høyspentledning, noe som i utgangspunktet er negativt på grunn av mulig helseisiko knyttet til magnetfelt. Arealdelens bestemmelser krever imidlertid at det dokumenteres at magnetfeltet ikke overskrider 0,4 μ T (mikrotesla) ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage.

Arealdelen sikrer videre at universell utforming, folkehelse og minste uteoppholdsareal blir ivaretatt i alle reguleringsplaner.

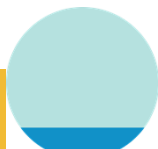
Oppsummert vurderes planen å ha nøytrale til positive konsekvenser for friluftsliv og folkehelse.

Offentlig tjenesteyting

Befolkningsvekst, og tilrettelegging for dette ved næringsutbygging og boligbygging, tilsier generelt økt press på de kommunale tjenestene, her spesielt vann og avløp. Befolkningsvekst vil sannsynligvis også øke behovet for kapasitet på skoler og barnehager. Nå som skolene skal samles på Rød innen 2020/21 er det tilrettelagt for dette behovet.

Det er allerede sikret nok areal til nødvendige utvidelser når det gjelder boligarealer og areal til offentlig og privat tjenesteyting, gjennom gjeldende kommuneplanens arealdel 2011 – 2023 og i vedtatte reguleringsplaner. Disse arealene videreføres og det vurderes ikke å være behov for å legge til nye.

Planen sikrer også tilstrekkelig areal til eldreomsorg og kommunale omsorgsboliger i planperioden. Den viktigste endringen her er at en del areal på Kjølholt, nord for Skjærhalden, endrer formål fra





boligbebyggelse til framtidig bebyggelse og anlegg. Dette for at området skal kunne benyttes til eldreomsorg i kombinasjon med boligbebyggelse.

Kulturminner og kulturmiljø

Arealdelen åpner for enkelte tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg. Dette gjelder fortetting av bebyggelsen på Hauge og utvidelse av leirstedet på Makø. Konsekvensene kan håndteres gjennom reguleringsplan og byggesak, ved at den verneverdige bebyggelsen tas vare på og at nye tiltak utføres med respekt for kulturminneverdiene. Konsekvensene for kulturminnene vurderes å være nøytrale gitt at dette gjøres.

Arealdelen åpner dessuten for en del tiltak som kan påvirke opplevelsen av kulturmiljøer og – landskap, selv om de ikke påvirker kulturminnene direkte. Dette gjelder båtopplag i Buvikveien, på Edholmen, Brekkerød og Røssbakken på Herføl, og mulighet for etablering av ny fergekai på Nordre Sandøy (Sanne) gjennom reguleringsplan. Av disse er det særlig båtopplaget på Herføl som vurderes å kunne ha negativ konsekvens, da det ligger nær det automatisk fredete kulturminnet Herfølsåta (bronsealderøys). Ved regulering bør avbøtende tiltak vurderes, for eksempel i form av skjerming. Båtopplagsnæringen er en viktig næring i kommunen, og hensynet til verdiskapning tillegges her stor vekt.

Arealdelen åpner for at private kan sette opp solcellepanel på bygg, og mikrovindeanlegg på bebygde eiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg. Etablering av solcelle- og mikrovindeanlegg uten noen form for styring kan ha negative konsekvenser for kulturminneverdier. Solcellepaneler kan virke skjemmende på verneverdige bygninger, og vindmøller kan oppleves fremmed i kulturmiljøer. Det framgår imidlertid tydelig av bestemmelsene i arealdelen at slike anlegg ikke tillates hvis det kommer i konflikt med kulturminneverdier. Konsekvensene av energitiltakene vurderes derfor å være nøytrale.

Arealdelen inneholder et omfattende sett bestemmelser og retningslinjer for å ivareta kulturminnevernet. Mye er en videreføring fra forrige kommuneplan, men mye er også nytt som følge av arbeidet med vedtatt kommunedelplan for kulturminner. Dette innebærer en betydelig styrking av kulturminnevernet, og vil bidra til å ivareta dem når de er under press, som i situasjoner nevnt ovenfor.

Arealdelen vurderes samlet sett å ha nøytrale til positive konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

Trafikk og teknisk infrastruktur

Hvis alt utbyggingspotensialet for boliger realiseres, kan årsgjennsnittet (ÅDT) forventes å øke med inntil ca. 1500 i et snitt ved kommunegrensa mot Fredrikstad, og noe mindre mot Skjærhalden. Dette er et høyt anslag, og likevel er det en størrelsesorden som er lang unna å medføre noen kapasitetsmessige problemer.

Heller ikke den planlagte næringsbebyggelsen vil skape noen problemer med hensyn til kapasitet. Ved større utbyggingsprosjekter kan det imidlertid bli behov for trafiksikkerhetsmessige tiltak, for eksempel etablering av g-/s-veier, kryssutbedringer, utbedring av sikt, etc. Dette må løses i reguleringsplan. Enkelte tiltak må antagelig også løses gjennom en oppdatert trafiksikkerhetsplan.

Over halvparten av de planlagte boenhetene er tilknyttet senterområdene Ødegårdskilen, Rød og Skjærhalden, og de aller fleste av disse vil ligge nærmere bussholdeplass ved fv. 108 enn 1 km. Langs fv. 108 kjører timeekspressen bussrute med avgang hver time på hverdager. Ved bygging av nye boenheter tilknyttet eksisterende busstrasé kan det være marked for økt frekvens. Spesielt om sommeren kan det være grunnlag for dette med tanke på det store besøktallet Hvaler har på denne årstiden.





Arealdelen samler i store trekk framtidig bebyggelse til senterområder hvor det er god tilgjengelighet og kapasitet på offentlig vann og avløp. I noen tilfeller vil imidlertid utbygger få endel kostnader med å føre VA-ledninger inn på byggefeltet, særlig der det er snakk om større byggefelt. Det gjelder areal til framtidig bebyggelse og anlegg på Kjølholt, framtidig boligbebyggelse på Heggane (Utgårdskilen) og diverse boligtomter på Hauge.

I areal til framtidig boligbebyggelse på Rød nord (mellom Liveien og Liløkkeveien) mangler per i dag offentlig VA, men i henhold til temaplan for vann og avløp skal det legges nye ledninger her innen 2027. Det er ikke realistisk å utvikle feltet før dette er på plass, altså mot slutten av planperioden.

På areal til næringsvirksomhet på Stokken, Bekkene og Sand er det også utfordringer med tilgjengelighet og kapasitet på offentlig VA. På Stokken er det planer om å utbedre dette, men ikke på Bekkene og Sand. På Sand vil utbygging bli særlig kostbart siden det blant annet må etableres høydebasseng. Dette må bekostes av utbygger. For areal avsatt til bebyggelse og anlegg på Kjølholt er det et rekkefølgekrav om etablering fortau/gangvei i Kjølholtveien og Sigrid Bjørseths vei før det kan bygges boliger og/eller offentlig tjenesteyting. Dette medfører også store kostnader og er en forutsetning for at feltet kan bebygges.

Vurdering av planen etter naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Ifølge naturmangfoldloven § 8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

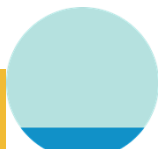
Ved utarbeiding av planforslag og KU har rådmannen basert seg på informasjon om arter og naturtyper som allerede er utarbeidet og tilgjengelig, primært i databasene Artskart (Artsdatabanken) og Naturbase (Miljødirektoratet), samt kommunens temakart natur. For et overordnet plannivå som kommuneplanens arealdel er, vurderes kravet om kunnskapsgrunnlaget å være oppfylt.

Basert på nevnte kilder er det vurdert hvilket naturmangfold som sannsynligvis blir berørt. For detaljert beskrivelse vises det til konsekvensutredning av enkeltinnspill. Oppsummert berøres følgende naturmangfold:

Planen åpner for næringsvirksomhet på Stokken, båttopplag i Buvikveien og på Brekkerød, utvidelse av bebyggelsen i Nedgårdsveien, etablering av ny fergekai på Sanne, fortetting av boligbebyggelsen på Hauge og utvikling av næringsbebyggelse på Stentippen Øst som har det til felles at de berører naturmangfold av middels verneverdi. Det dreier seg om truede plante- og fuglearter i kategoriene sårbar (VU) og truet (EN) på norsk rødliste, samt et viktig bekkedrag (Tangenbekken, Stentippen øst). Når det gjelder fuglelivet vil tiltakene sannsynligvis ha lite negative konsekvenser for dette, ettersom fugler er mobile og det er små arealer som blir berørt.

Planen åpner for utvidelse av leirstedet på Makø. Innenfor formåls grensen er det registrert en hul eik er (utvalgt naturtype, lokalt viktig). Det er dessuten registrert en kritisk truet (CR) vepseart på samme eiendom like utenfor formåls grensen. Utbygging kan påvirke disse negativt, men riktig plassering av bygg etc. kan løse mye. Dette er avhengig av god kommunikasjon med administrasjonen i en byggefase.

På Åsen (Hauge) er det tatt inn et areal på 23 daa som per i dag er ubebygget, og som ikke innebærer en utvidelse av senterområdet, men heller enn fortetting. Arealene øst for Hauge mot Illemyr antas å ha viktige funksjoner for vilt, friluftsliv og som buffersoner mot verneområder, men det er ikke registrert mange truede arter der. Utbyggingsarealet på Åsen vurderes å kunne ha noe negativ konsekvens for naturmangfold på grunn av arealtapet.





Konsekvensene av mikrovindeanlegg er lite undersøkt etter det kommunen kjenner til. Det er imidlertid ikke grunn til å tro at faren for kollisjoner er mindre ved mikrovindeanlegg enn ved store vindmøller.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Selv om kravet til kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende, er det en del usikkerhet knyttet til hva slags naturmangfold som blir berørt, og i hvilken grad.

Når det gjelder mikrovindeanlegg, akvakultur, stikkledninger for VA og utvidelsen av leirstedet på Makø må føre-var-prinsippet legges til grunn. Det må for disse tiltakene tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet.

Når det gjelder tiltaket på Makø må dette reguleres og i reguleringsplanen må konsekvensene for naturmangfoldet utredes nærmere. I samsvar med naturmangfoldloven §§ 11 og 12 må det brukes forsvarlige driftsmetoder og teknikker, tiltaket må plasseres på mest mulig gunstig måte og tiltakshaver må bære kostnadene for å hindre skade.

Når det gjelder mikrovindeanleggene vil det ikke være noe plankrav ved den enkelte søknad. Kommuneplanens bestemmelser tillater imidlertid kun slike anlegg på bebygde tomter i områder avsatt til bebyggelse og anlegg. På størsteparten av arealene i kommunen vil det derfor ikke være tillatt. Dette vurderes å avgrense tiltakene nok til at sannsynligheten for vesentlig skade på naturmangfoldet er liten.

For at tillatelser til akvakulturanlegg og stikkledninger skal kunne gis, forutsetter arealdelens bestemmelser at viktige naturverdier ikke blir skadelidende. For å ivareta dette er det viktig at administrasjonen har gode rutiner på undersøke hvilke naturverdier som kan bli berørt ved behandling av den enkelte søknad. Hvis viktig naturmangfold blir skadelidende bør ikke tillatelse gis. Det bør eventuelt stilles relevante vilkår i tillatelsen.

Føre-var-prinsippet har for øvrig blitt lagt til grunn i planarbeidet ved at de fleste forslag med negative konsekvenser for naturmangfold er blitt avvist.

§§ 10-12

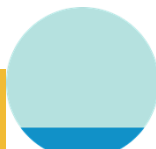
Kommuneplanens arealdel vurderes å være for overordnet til å gjøre en vurdering av naturmangfoldloven §§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning), 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder). Dette er bestemmelser som må vurderes nærmere i hver konkrete sak.

Rådmannen forutsetter at det gjøres vurderinger iht. naturmangfoldloven i alle reguleringsplaner og dispensasjonssaker.

Konklusjoner

Arealdelen til kommuneplanens arealdel 2019-2031 følger opp målene i gjeldende samfunnsdel, hva angår levekår, kommunale tjenester, verdiskaping i kommunen og klima. Hovedmålene med arealdelen har vært å sikre god nærings- og samfunnsutvikling, ivareta klima og naturmangfold og få en enklere og mer brukervennlig plan. Arealdelen vurderes å gi god måloppnåelse.

Ved å legge inn flere arealer til næringsformål, bl.a. i Utgårdskilen, Hauge og Bekkene sikrer man fremtidige områder til næringsutvikling og trygger driften for eksisterende og ny næring. I tillegg legges det til rette for fritids- og turistformål ved utvidelse av områdene for Listranda camping og Makø. Det er også lagt inn en rekke områder med formålet annen bebyggelse og anlegg for å sikre eksisterende båttopplag.





Planen legger også til rette for tilstrekkelig antall boliger til å møte framskrevet befolkningsvekst, og fram mot 2030 er utbyggingsfordelingen i kommunen helt i tråd med fylkesplanens føringer. All ny boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel er nå lokalisert til tettsteder som har status som senterområder.

Ny arealdel legger opp til god nærings- og samfunnsutvikling, i tillegg til forenkling og opprydding sammenlignet med gjeldende plan, uten at det i vesentlig grad har gått ut over vern og styringsmuligheter. Planen har fremdeles noen negative konsekvenser. Dette skyldes i hovedsak at det er vanskelig å legge til rette for bolig- og næringsutvikling, uten å berøre LNF-områder. Natur- landbruks- og friluftsinnteresser blir derfor i noen grad skadelidende, og måloppnåelsen i forhold til planprogrammet er noe dårligere her. Der natur- landbruks- og friluftsinnteresser blir skadelidende, mener rådmannen at andre samfunns hensyn veier tyngre.

Gjennom planprogram, konsekvensutredninger, interne og politiske møter, folkemøter, to høringsperioder, samt avklaringsmøter og meklingsmøte med fylkeskommunen og fylkesmannen, mener rådmannen det har vært en god og grundig planprosess.

I meklingsmøtet ble det ikke enighet om næringsområde FN3 på Stokken (alternativ B). Fylkesmannen trakk ikke innsigelsen til dette området, og kommunens forhandlingsutvalg ønsket ikke å ta det ut av planen. Innsigelsen må derfor sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse. I tiden frem til departementet har avgjort innsigelsen, må næringsområde FN3 på Stokken, tas midlertidig ut av planen. I mellomtiden vil kommuneplanen fra 2011 gjelde for dette området.

Arealdelen til kommuneplanens arealdel 2019-2031 sikrer generelt god måloppnåelse på de fleste områder og ivaretar både nasjonale og regionale hensyn. Rådmannen anbefaler at planforslaget til kommuneplanens arealdel med tilhørende plandokumenter vedtas av kommunestyret..

Hvaler kommune skal nå sluttbehandle kommuneplanens arealdel 2019-2031. Saken legges først frem for utvalget for samfunnsutvikling som innstiller til kommunestyret. Formannskapet og øvrige utvalg uttaler seg eller tar saken til orientering. Kommunestyret fatter vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak

1. Næringsområde FN3 på Stokken, tas midlertidig ut av planen og sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-16. Formålet i kommuneplanens arealdel 2011-2023 blir gjeldende for dette området til innsigelsen er ferdigbehandlet av departementet.
2. Hvaler kommunestyre vedtar framlagt forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2031 med tilhørende plandokumenter, jf. pbl. § 11-15.

Hvaler kommune, 20.05.2019

*Dag Willien Eriksen
rådmann*





Behandling i Råd for eldre og funksjonshemmede 04.06.2019:

Votering:

Enstemmig

Vedtak i Råd for eldre og funksjonshemmede 04.06.2019:

Saken tas til orientering.

Behandling i Utvalget for personrettede tjenester 05.06.2019:

Tore Adolfsen (H) reiste spørsmål om sin habilitet da han har innspill til arealplanen. Utvalget fant han inhabil i saken, og Adolfsen fratrådte under behandlingen av saken.

Roy Hansen (Ap) reiste spørsmål om sin habilitet da han har innspill til arealplanen. Utvalget fant han inhabil i saken, og Hansen fratrådte under behandlingen av saken.

Votering:

Enstemmig

Vedtak i Utvalget for personrettede tjenester 05.06.2019:

Saken tas til orientering.

Behandling i Utvalget for samfunnsutvikling 05.06.2019:

Hans Herman Utgård stilte spørsmål om sin habilitet.

Utvalget fant ham inhabil og han fratrådte møtet under behandlingen av saken.

Lars Egil Utgård stilte spørsmål om sin habilitet.

Utvalget fant ham inhabil og han fratrådte møtet under behandlingen av saken.

Ole-Johan Pettersen stilte spørsmål om sin habilitet.

Utvalget fant ham inhabil og han fratrådte møtet under behandlingen av saken.

Bestemmelser og retningslinjer ble delt ut i møte.

Votering:

Enstemmig

Innstilling fra Utvalget for samfunnsutvikling 05.06.2019:

1. Næringsområde FN3 på Stokken, tas midlertidig ut av planen og sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-16. Formålet i kommuneplanens arealdel 2011-2023 blir gjeldende for dette området til innsigelsen er ferdigbehandlet av departementet.





2. Hvaler kommunestyre vedtar framlagt forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2031 med tilhørende plandokumenter, jf. pbl. § 11-15.
-

Behandling i Formannskapet 06.06.2019:

Lars Egil Lande (H) reiste spørsmål om sin habilitet da han har levert innspill til arealplanen på vegne av andre.

Votering: Inhabil: 4 stemmer (Ap, SV, Ballovarre (uavh.)), habil: 2 stemmer (Frp)

Formannskapet fant han inhabil i saken, og Lande fratrådte under behandlingen av saken.

Anne-Lise Pettersen (Frp) reiste spørsmål om sin habilitet da hennes mann har innspill til arealplanen.

Votering: Inhabil: Enstemmig

Formannskapet fant henne inhabil i saken, og Pettersen fratrådte under behandlingen av saken.

Roy Hansen (Ap) reiste spørsmål om sin habilitet da han har innspill til arealplanen.

Votering: Inhabil: Enstemmig

Formannskapet fant han inhabil i saken, og Hansen fratrådte under behandlingen av saken.

Votering:

Enstemmig

Vedtak i Formannskapet 06.06.2019:

Saken tas til orientering

Behandling i Kommunestyret 20.06.2019:

Anne-Lise Pettersen (Frp) reiste spørsmål om sin habilitet da hennes mann har innspill til arealplanen.

Votering: Inhabil: 18 stemmer / Habil: 2 stemmer (Lande (H), J. Bremtun (H))

Kommunestyret fant henne inhabil i saken, og Pettersen fratrådte under behandlingen av saken.

Sam Møllerop Allum (Frp) trådte inn som vara for Pettersen.

Ole-Johan Pettersen (Frp) reiste spørsmål om sin habilitet da han har innspill til arealplanen.

Votering: Inhabil: 18 stemmer / Habil: 2 stemmer (Lande (H), J. Bremtun (H))

Kommunestyret fant han inhabil i saken, og Pettersen fratrådte under behandlingen av saken.

Petter N Borge (Frp) trådte inn som vara for Pettersen.

Roy Hansen (Ap) reiste spørsmål om sin habilitet da han har innspill til arealplanen.

Votering: Inhabil: Enstemmig

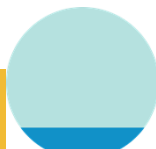
Kommunestyret fant han inhabil i saken, og Hansen fratrådte under behandlingen av saken.

Irene Storehjelm (Ap) trådte inn som vara for Hansen.

Tore Adolfsen (H) reiste spørsmål om sin habilitet da han har innspill til arealplanen.

Votering: Inhabil: Enstemmig

Kommunestyret fant han inhabil i saken, og Adolfsen fratrådte under behandlingen av saken.





Sverre Johnsen (H) trådte inn som vara for Adolfsen.

Hans Herman Utgård (Sp) reiste spørsmål om sin habilitet da han har innspill til arealplanen.

Votering: Inhabil: Enstemmig

Kommunestyret fant han inhabil i saken, og Utgård fratrådte under behandlingen av saken.

Thor Bjønnes (Sp) trådte inn som vara for Utgård.

Lars Egil Lande (H) reiste spørsmål om sin habilitet da han har levert innspill til arealplanen på vegne av andre.

Votering: Inhabil: 19 stemmer, habil: 1 stemme (J. Bremtun (H))

Kommunestyret fant han inhabil i saken, og Lande fratrådte under behandlingen av saken.

Einar Granholt (H) trådte inn som vara for Lande.

Rolf Strand (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

Retningslinje til § 3.5 Hensynssone kulturmiljø

Gamle veier som ligger i områder registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) av Riksantikvaren, bør ikke asfalteres.

Retningslinje til § 4.15 Estetikk

Estetikk-hensyn skal være førende for all bygging i områder registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) av Riksantikvaren. Kontroversielle saker skal fremmes for politisk behandling. Siste setning må tas inn i nytt delegeringsreglement.

Retningslinje til § 4.20

Mikrovindanlegg bør som hovedregel ikke tillates i områder registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) av Riksantikvaren.

Øyvind Fjeldberg (SV) fremmet følgende forslag til vedtak:

Næringsområde FN3 på Stokken tas ut av planen dersom det ikke fører til ny høring.

Votering:

Fjeldberg sitt forslag til nytt punkt 1 fikk 7 stemmer (Vauger (Ap), Storehjelm (Ap), Strand (Ap), Pedersen (Ap), Solbakken (Ap), Madsen (Ap), Fjeldberg (SV)), og falt.

Innstillingens punkt 1 fikk 14 stemmer (Frp, H, Wroldsen (Ap), Sp, MDG, Ballovarre (uavh.), Bjønnes (uavh.)), og ble vedtatt.

Strand sitt tilleggsforslag fikk 10 stemmer (Ap, SV, Sp, MDG), mot 11 stemmer (Frp, H, Ballovarre (uavh.), Bjønnes (uavh.)), og falt.

Innstillingens punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 20.06.2019:

1. Næringsområde FN3 på Stokken, tas midlertidig ut av planen og sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-16. Formålet i kommuneplanens arealdel 2011-2023 blir gjeldende for dette området til innsigelsen er ferdigbehandlet av departementet.





Hvaler
kommune

2. Hvaler kommunestyre vedtar framlagt forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2031 med tilhørende plandokumenter, jf. pbl. § 11-15.
-

