



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.:

Vår dato: 18.09.2014

Vår ref.: 2013/1242

Arkivnr.: 421.3

Suldal kommune
Eidsvegen 7
4230 Sand

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Fråsegn til kommuneplan for Suldal 2014 - 2025

Suldal har laga ein god kommuneplan med gjennomgåande samanheng mellom samfunnsdel og arealdel. Kommunen har også utarbeidd ein god kystsoneanalyse som gir eit betre kunnskapsgrunnlag for å behandle søknader i strandsona.

Storparten av dei nye bustad- og næringsområda i planen, er lokalisert til område som ikkje kjem i konflikt med viktige arealbruksinteresser. Fylkesmannen støttar kommunen i at det blir lagt ut større bustadområde i Erfjord og Suldalsosen. Dette kan dekke behovet for mange tiår framover. Ut frå areal- og transportomsyn, jordvern og andre regionale og nasjonale miljøinteresser, har Fylkesmannen motsegn til bustadområda Oslehamrane, Erøy, Hammaren og Nesflaten, næringsområdet ved Tysingvatnet og råstoffutvinningsområdet på Nerheim.

Me viser til kommunen si utsending frå 20.06.2014.

Gjeldande kommuneplan for Suldal har eit fint oppsett og er strukturert og oversiktleg bygd opp. Det gjer plandokumentet lett å lese. Gode fargerike bilete støttar opp om innhaldet, og bidrar til at dokumentet blir spanande å lese. Det skaper engasjement og bygger opp under identiteten og særpreget til Suldal. Det er bra at kommunen at kommunen vil følgje opp med eit tilsvarande dokument for den nye planen.

Samfunnsdel

Suldal har god kopling mellom samfunnsdel og handlingsdel. Fylkesmannen støttar kommunen i å slå handlingsdelen saman med økonomiplanen. Kommunen sin bruk av fargekodar i samfunnsdelen og handlingsdelen for dei ulike tenesteområda, gjer det lett å finne att mål i samfunnsdelen som tiltak i handlingsdelen.

Kommunen viste i møtet 05.09.2014 til at samfunnsdelen er noko uferdig i si utforming. For dei ulike tenesteområda er det varierende detaljnivå for strategiar og mål. For nokre tenesteområde er målsettingane på eit overordna nivå, medan dei for andre tenesteområde er meir konkrete og detaljerte. Dette bør justerast før sluttbehandling av planen. Fylkesmannen vil rå til at det blir utforma fleire konkrete mål og tiltak på dei ulike tenesteområda, for å gjere det enklare å nytte samfunnsdelen direkte i økonomiplanarbeidet.

Det er positivt at samfunnstryggleik har fått god plass i samfunnsdelen, og at Suldal kommune er tydeleg på å limenta sine interesser og tryggleik.

Fylkesmannen støttar kommunen sin ambisjon om å innarbeide sektor- og temaplanar i størst mogleg grad i kommuneplanen. Under planføresetnadene bør Regionalplan for folkehelse og Regionalplan for universell utforming nemnast.

Folkehelse

I folkehelselova § 5 har kommunen fått ansvar for å ha oppdatert oversikt over innbyggjarane sin helsetilstand og kva som påverkar denne. Slik får kommunen eit grunnlag for prioriteringar og avgjerder i kommuneplanlegging og generelt folkehelsearbeid. Målsettingar og strategiar på folkehelseområdet må grunnjevast i eit lokalt utfordringsbilete.

Sysseting og næringsliv

Innbyggjarane si helse blir i stor grad påverka av levekår og samfunnsforhold. Difor er det naudsynt å følgje særleg med på sosiale helseskilnader og tilhøve som kan utjamne slike. Eit vesentleg skilje går mellom dei som deltar i arbeid og dei som ikkje gjer det. I planutkastet er det vist til ulike levekår i kommunen, samt sjukdomar knytt til livsstil og psykiske lidingar. Me saknar ei drøfting av særskilte tiltak for å møte desse utfordringane, eventuelt korleis kommunen sjølv kan bidra med arbeidsplassar for utsette/inntektssvake grupper.

Helse og omsorg

Kommunen har eit interkommunalt samarbeid med Etne, Vindafjord og Sauda om helse- og omsorgstenester innan samhandlingsreforma. Samarbeidet omfattar blant anna legevaktteneste, strakshjelp-tenester, oppretting av frisklivssentralar med vidare. Samarbeidet grip inn i store og «avanserte» kommunale tenester som er særleg viktige for befolkninga. Dette bør omtalast nærare i planen.

I førre periode fokuserte kommunen spesielt på rusproblematikk og hadde konkrete strategiar for å førebygge og avgrense skadeverknadene. Desse strategiane bør vidareførst og følgjast tett opp i denne planen.

Skule og barnehage

Kommuneplanen presenterer læring, meistring og inkludering som mål for skule- og barnehageområdet. Som bakteppe for dette er det skissert relevante utfordringar. Kommunen har og nemnt kva for strategiar dei ønskjer å sette i verk for å møte utfordringane og nå måla.

Fylkesmannen finn fleire av desse strategiane vage og i liten grad knytt opp mot mål og utfordringar. I den siste elevundersøkinga rapporterte ein stor prosentdel av jentene på 7. og 10. trinn om mobbing. Ingen gutar gjorde det same. Dei siste åra har elevundersøkinga vist at

kommunen har høgare tal for opplevd mobbing enn fylket elles. Me vil rå kommunen til å tydeleggjere strategiane på dette området.

Klima og energi

I delen om klima og energi har kommunen sett på mange gode tiltak for å redusere klimagassutslepp. Det er også tatt inn eit kapittel om klimatilpassing. Dette er grundig og med god kopling til handlingsdel. Dette bør brukast vidare i ROS-arbeid og i føresegnene til kommuneplanen. Me saknar eit fokus på havnivåstigning og flaum/overvatn i kommuneplan og føresegner. Som kommunen sjølv seier i kommunedelplan for klima og energi:

«For å spare seg for enda større utgifter og utfordringar, bør all nybygging og all omfattande oppgradering av eksisterande bygg i strandsona ta høgde for at ein i framtida vil ha eit anna havnivå.»

Me gir **fagleg råd** om at kommunen legg inn i føresegnene 2 meter som lågaste byggehøgde over havet.

Fareområde

Kommunen har laga eigne temakart for skred, med tema snøskred og steinsprang. Me saknar dei nyaste aktsemdskarta for jord- og flaumskred. Desse er viktige å få med, både i planen og i ROS-arbeidet. Me legg til grunn at desse blir inkluderte i temakarta og i ROS-vurderinga i konsekvensutgreiinga.

Me gir **fagleg råd** om å leggje inn føresegner om flaum i planen, til dømes ei omsynssone 20 meter frå vassdrag, i tråd med NVE si tilråding. Me vil tilrå at også grunntilhøve blir tatt inn som ei vurdering i ROS, då område i Suldal kan ha kvikkleire under marin grense.

Kystsoneanalysen

Det er positivt at Suldal kommune har utarbeidd ein kystsoneanalyse og gjennomført ei kartlegging som grunnlag for denne. Fylkesmannen støttar kommunen i at vurderingane i denne er lagt på eit overordna nivå.

I kystsoneanalysen er det vist til at dei nye differensierte strandsoneretningslinene har ført til ei liberalisering av strandsonepolitikken for Suldal, sidan Suldal er lagt til kategorien for lite arealpress i strandsona. Fylkesmannen vil presisere at ny plan- og bygningslov i 2009 førte generelt til ei innstramming av strandsonepolitikken og ei strammare handheving av byggeforbodet i 100-sona, jf. § 1-8. Særleg vart dispensasjonsføresegna stramma inn, jf. § 19-2. For dei kommunane som kom i kategorien «mindre arealpress» i dei differensierte strandsoneretningslinene, blir innstramminga av strandsonepolitikken meir moderat. Det er rett at retningslinene opnar for ei mildare handheving av byggeforbodet for næringstiltak. For fritidsbustader, naust og brygger har det derimot skjedd ei innstramming i forhold til gammal plan- og bygningslov. Det er framleis eit klart mål for strandsonepolitikken i Noreg å få ned talet på dispensasjonar.

Bustader

Vinjar

Fylkesmannen støttar kommunen i at det kan leggjast ut nye bustadområde på Vinjar. Omfanget av bustadareala går vesentleg utover behovet i planperioden. Ei så omfattande utlegging til bustader vil kome i konflikt med viktige natur-, friluft og landskapsverdiar. Fylkesmannen støttar utlegging av Klypetjønn/Brakåsen til bustadføremål, men fremjar **motsegn** til bustadområde Oslehamrane. Oslehamrane vil ligge meir eksponert i landskapet og er ikkje så godt knytt opp til eksisterande bustadområde med tilhøyrande infrastruktur som Klypetjønn/Brakåsen. Oslehamrane kan først vurderast som bustadområde når Klypetjønn/Brakåsen er ferdig utbygd.

Klypetjønn/Brakåsen bør delast opp i minst to byggetrinn. Me har **fagleg råd** om at byggetrinna blir innarbeidde som rekkjefølgjekrav i føresegnene til planen, slik at byggetrinn 2 først kan startast opp etter at byggetrinn 1 er ferdig utbygd.

Erfjord

Fylkesmannen støttar kommunen i at området på oppsida av vegen i Erfjordlia kan prioriterast for bustader. Fylkesmannen ser også positivt på bustadbygging for Stølane sør og aust. Stølane nord og Skjerahaug meiner me bør vente til Erfjordlia og Stølane sør og aust er ferdig utbygd. Me har **fagleg råd** om at det blir sett eit rekkjefølgjekrav for Stølane nord og Skjerahaug. For å sikre at bustadområda blir ferdig utbygde, er det viktig å sette rekkjefølgjekrav. Av landskapsomsyn vil det vere viktig å vente med Stølane nord og Skjerahaug. Delar av Skjerahaug vil gi bustadtomter med uheldig landskapsverknad. Det er viktig at Skjerahaug bli bygd ut på ein skånsom måte. Dersom kommunen vel å legge inn Stølane nord med juridisk verknad, har Fylkesmannen **fagleg råd** om at innmarksbeiteareal i nordaust blir vist som LNF-føremål.

Føreslått område på Erøy gir ein utflytande grendestruktur i ei grend som har ein fragmentert byggestruktur. Forslaget inneberer ei omdisponering av innmarksbeite, ein viktig ressurs for Rogalands- og Ryfylkejordbruket. Bustader her vil gi ei auka fragmentering av eit regionalt viktig jordbruksområde. Forslaget samsvarer ikkje med kommunen sine egne mål i samfunnsdelen og aksjonsplan landbruk om å sikre arealressursane for landbruksnæringa. Fylkesmannen fremjar **motsegn** til føreslått bustadområde på Erøy.

Røssedalen, Hålandsosen

Kommunen viste på synfaringa til at den dyrka jorda i dalsøkket ikkje skal nyttast til spreidd bustadbygging, men at kommunen ønskjer høve til spreidd bustadbygging i randsona/skråningar i området. Vi gir **fagleg råd** om at det ikkje blir vist område for spreidd bustadbygging på dyrka jord. Vår vurdering er elles at dei delar av dei aktuelle område for bygging blir krevjande å bygge på grunn av terreng og topografi, og at det blir nødvendig med bruk av dyrka jord for tilkomst til tomtene.

Hammaren, Underbakka

Her er fleire og større område for spreidd bustadbygging i nærleiken, og området ligg nær opptil bustadfelt på Vinjar/Suldalsosen. Søknad om spreidd bustadbygging på naboeigedomen (gnr. 22/1) har blitt vurdert tidligare og avslått av settefylkesmannen 2013. Føreslått omdisponering vil fragmentere eit regionalt viktig jordbruks- og landskapsområde lang Suldalslågen. Fylkesmannen fremjar **motsegn** til bustadområde ved Underbakka.

Nesflaten

På Nesflaten er det foreslått ei omdisponering frå campingplass til bustader. Det aktuelle arealet er dyrka jord som er ein del av eit samanhengande godt jordbruksområde på Nesflaten. Grunngeving for tidlegare omdisponering var at ein la vekt på næringsomsyn. Denne grunngevinga gjeld ikkje nå. Fylkesmannen har forståing for at ein vil leggje til rette for nokre bustadtomter også på Nesflaten, men det kan sikrast gjennom andre alternativ. Omdisponering til bustader i det aktuelle område vil kunne føre til drift- og miljømessige ulemper for aktiv jordbruksdrift i regional og lokalt viktig jordbruksområde. Fylkesmannen fremjar **motsegn** til foreslått bustadområde.

Næring

Tysingvatnet, Jelsa

Næringsområdet vi gi oppsplitting av eit samanhengande natur- og utmarksområde og krev utfylling i vassdrag. Lokaliseringa kjem i konflikt med «Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging» ved at området ligg lite sentralt i forhold til grendesenter, bustadområde og kai-/hamnefunksjon. Ei slik lokalisering vil gi mykje ekstra transportarbeid og vere bilavhengig. Fylkesmannen har **motsegn** til utlagt næringsområde ved Tysingvatnet.

Nerheim, Vinjar

Fylkesmannen ser at området har ei god og sentral lokalisering for uttak av råstoff med mellom anna kort veg til hovudveg for transport. Området har viktige landskapskvalitetar og er ein del av Suldal-sandura, lokalitet Su 5, som er tilrådd verna i «*Forslag til vern av kvartærgeologiske førekomster i Rogaland*». Rapporten har avgrensa område innanfor heile sandura som bør vernast mot grustak. Som det går fram av KU, ligg forslag til råstoffområde innanfor ein av desse. Høgd på terrassane og materialsamansetning er viktige verdiar. Foreslåtte areal er matjord i aktiv produksjon i eit jordbruksområde av nasjonal og viktig regional verdi. Uttak av råstoff vil og ha som konsekvens at vesentlege landbruksareal blir tatt ut av produksjon for ein lengre tidsperiode, og tilbakeført areal vil ikkje få same jordkvalitet som det har i dag. Fylkesmannen fremjar **motsegn** til foreslått omdisponering ut frå omsyn til landskap, kvartærgeologiske og jordbruksmessige verdiar.

Bergshagen

Fylkesmannen har **fagleg råd** om at det bør leggest inn ei buffersone på kollen mellom camping og næringsområdet. Buffersona bør leggest ut som LNF-område. Me har også **fagleg råd** om at det blir utforma føresegner som gjer at det ikkje kan etablerast handel området, eventuelt avgrense handel til spesielt plasskrevjande handel som til dømes bilar og trelast.

Lagerhus, Sand

Fylkesmannen er samd med kommunen i at tilrettelegging for bubilar er positivt, og at dette kan vere eit godt bidrag til sentrumsgjester på Sand. Slike område bør plasserast nærare sentrum, for å få god samla nytte av dette. Foreslått omdisponering vil krevje eit forholdsvis stort areal og terrenginngrep med avgrensa netto nytte til parkeringsareal. Fylkesmannen gir **fagleg råd** om å ta forslaget ut av planen og heller vurdere å samle parkeringa. Kommunen bør vurdere å legge til rette for at eksisterande område ved Laksestudioet og austover kan utvidast noko og utnyttast betre.

Småbåthamn

Drarvik i Vanvik

Utlagt småbåthamn i Drarvik kjem i vesentleg konflikt med viktige strandsone- og landskapsverdiar. Fylkesmannen har **motsegn** til småbåthamn slik den er plassert, sidan den går inn i strandsone og landskap som i dag er utan tekniske inngrep. Fylkesmannen støttar kommunen i at det kan leggest inn ei småbåthamn i området, men denne må lokaliserast i det eksisterande kaiområdet og justerast ned i storleik.

Føresegnene i arealdelen

I arealdelen er det ikkje lagt inn føresegner for leikeplassar. Det må uformast føresegner som følgjer opp «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen», og då punkt 5 «Krav til fysisk utforming».

Naust- og bryggeføresegn er plassert under LNF-føremålet der det ligg føre eit byggforbod. Det må utformast føresegner for naust og brygger som gjeld for byggeområda i kommuneplanen der det skal opnast for naust/brygger.

I føresegn for eksisterande bebygde bustad- og fritidsbustadeigedomar i LNF-områda er det ikkje sett grenser for storleiken på bygningane. Konsekvensane av det er at bustader og fritidsbustader uansett storleik ikkje vil uløyse dispensasjonsbehandling. Fylkesmannen vil rå kommunen å avgrense storleiken på spreidd bustader til 200 m² BYA og fritidsbustader til 90 m² inkludert bod.

Fylkesmannen har **motsegn** til manglande føresegner innanfor dei tema som er nemnt over; dvs. manglande føresegner for leikeplassar, naust/brygger og LNF-spreidd. Me har også **fagleg råd** om at det bør inn føresegner for tema som støy, estetikk, overvatn, havnivåstigning og flaum.

Oversikt motsegner og faglege råd

Fylkesmannen har følgjande motsegner til planen:

- Bustadområda Oslehamrane, Erøy og Hammaren
- Omdisponering frå camping til bustader på Nesflaten
- Næringsområdet ved Tysingvatnet på Jelsa
- Råstoffutvinningsområde på Nerheim
- Småbåthamn på Drarvik
- Manglande føresegner for leikeplassar, naust/brygger, LNF-spreidd

Fylkesmannen har følgjande faglege råd til planen:

- Klypetjønn/Brakåsen: Rekkjefølgjekrav til fleire byggetrinn
- Stølane nord og Skjerahaug: Rekkjefølgjekrav, vente til Erfjordlia og Stølane sør og aust er ferdig utbygd. Innmarksbeite i Stølane nord blir endra til LNF.
- Røssedalen, Hålandsosen: Området for spreidd bustadbygging blir ikkje lagt på dyrka jord
- Bergshagen: Kollen som vender mot campingen blir lagt ut til buffersone/LNF, og innarbeide føresegn som utelukkar handel
- Ta ut bubilparkering på Lagerhus, og vurdere Laksestudioet som alternativ

- Legge inn føresegner om flaum, inkludert 20 omsynssone mot vassdrag
- Legge inn i føresegnene 2 m som lågaste byggehøgde over havnivå
- Legge inn føresegner for støy, estetikk, overvatn, havnivåstigning og flaum
- Det blir utforma fleire og meir konkrete mål/tiltak i samfunnsdelen

Me ser fram til vidare kontakt i dette viktige planarbeidet !

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift

Saksbehandlar: Morten Sageidet
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 11
E-post: fmromos@fylkesmannen.no

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Fiskeridirektoratet, region sør

Kystverket Vest

Norges vassdrags- og energidirektorat

Statens Vegvesen, Region Vest

Postboks 130

Postboks 185 sentrum

pb. 1502

Postboks 5091 Majorstuen

Askedalen 4

4001 Stavanger

5804 Bergen

6025 Ålesund

0301 Oslo

6863 Leikanger