



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Dykkar ref.: 16/01380-126

Vår dato: 26.10.2018  
Vår ref.: 2016/14366  
Arkivnr.: 421.3

Rennesøy kommune  
Postboks 24  
4159 Rennesøy

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 52 03 00  
E: [fmropost@fylkesmannen.no](mailto:fmropost@fylkesmannen.no)

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

---

## Offentleg ettersyn – kommuneplanens arealdel for Rennesøy 2017-2030

---

*Med få unntak har Rennesøy kommune fulgt godt opp avgrensing og prioritering i planprogrammet for revisjon av kommuneplanen. Det er litt svak konsistens mellom samfunnsdelen si vektlegging av jordvern og einiskilde endringsforslag.*

*Av omsyn til regionale og nasjonale interesser, har Fylkesmannen motsegner og faglege råd til kommuneplanen for Rennesøy 2017-2030. Me ser fram til god dialog i vidare planprosess for å løyse motsegnene.*

---

Me viser til oversending av kommuneplanen for Rennesøy 2017-2030 frå 22.08.2018.

Rennesøy har revidert kommuneplanens arealdel for ovannemnte planperiode. Med bakgrunn i dei siste års samfunns- og befolkningsutvikling i Rennesøy, har kommunen tidleg signalisert at det tas sikte på mindre justeringar av arealdelen, i samsvar med prioriteringar i revidert samfunnsdel og i tråd med seinare års erfaring.

Relativt mange av arealforslaga til nye område for bustad og næring er ikkje heilt i samsvar med tidlegare signal frå kommunen, og i konflikt med nasjonale og regionale føringar for samordna bustad-, transport- og arealplanlegging, jordvern og naturressursforvaltning.

Kommunen må prioritera sterkare i tråd med føringar i planprogrammet og samfunnsdelen. Det må leggest større vekt på ei tilpassing av behovet for arealdisponering i kommande planperiode. Elles ser me at det er lagt eit godt og omfattande arbeid til grunn for revideringa.

I tillegg til denne fråsegna viser me til tidlegare høyringssvar til planvarsel, planprogram og revisjon av kommuneplanens samfunnsdel.

## Arealdel

### *Bustad*

Fylkesmannen har **motsegn** til bustadområde B14 (Skorpefjell) av omsyn til landbruk, friluftsliv og statlege retningsliner for barn og unge. Me har og **motsegn** til bustadområde B15 (Eltervåg), av omsyn til landbruk, strandsoner og statlege retningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Me har **fagleg råd** om at omsynssone for friluftsliv blir lagt inn langs strandsona i planområde B13 (Askjevest)

### *Generelt*

Kommunen har sjølv signalisert at eksisterande bustadområde i gjeldande planar dekkjer behovet for bustader i kommande planperiode, og at framtidige bustader bør byggja opp om ei fortetting og styrking av sentrumsnære område.

### *B13 – Askjevest*

Omsøkt areal grensar til sjøen og strandsona i gjeldande kommuneplan vist med omsynssone for friluftsliv. I nytt planforslag er heile strandsona vist som bustadføremål. Planforslaget gir dermed for lita styring av arealbruken i strandsona og kjem i konflikt med strandsonevernet, jf. § 1-8 i plan- og bygningslova. For å sikra området sine strandsone- og friluftsverdiar er det viktig at omsynssona i gjeldande plan blir vidareført.

### *B14 – Skorpefjell*

På Skorpefjell ligg det inne eit område som allereie er regulert til bustadføremål, utbyggingsprosjektet er omtalt som av nyare karakter. Slik området framstår i dag er det framleis ein større del av det regulerte området aust for tjernet som ikkje er ferdig utbygd. Slik me ser det, er behovet for bustader på Askje dermed allereie dekkja.

Foreslått bustadareal vil berøra eit landbruksområde registrert som open fastmark og innmarksbeite. For å unngå press på nedbygging av landbruksareala bør kommunen prioritera ferdigstilling og vidare utbygging innanfor eksisterande planområda, i tråd med dei nasjonale føringane knytt til jordvern. Konsekvensutgreiinga viser til tjernet som og vert brukt som skøyteis om vinteren. Omsyn til friluftsliv og barn og unge må vektleggast i tråd med rikspolitiske retningsliner for barn og unge.

### *B15 – Eltervåg*

Forslaget er i strid med nasjonale og regionale føringar ettersom den planlagde utbygginga er føreslått utanfor eksisterande og prioriterte tettbygde strøk. Arealforslaget inneber også nedbygging og privatisering av strandsona, og dessutan omdisponering av landbruksjord og naturmark. Forslaget kjem også i strid med kommuneplanen sine føresegner i §1.3 som syner rekkefølgje over prioriterte utbyggingsområde.

Eltarvåg ligg i betydeleg avstand til både skule (2-3 km) og barnehage (3-4 km). Det går buss om lag ein gong i timen til Vikevåg og Stavanger. Planforslaget bygger derfor ikkje opp under ønska reisemønster med korte avstandar og fleire kollektivreiser. Det vil tvert om føra til auka personbiltransport, i strid med nasjonale føringar, jf. ovanfor.

## ***Fritidsbustad***

Fylkesmannen har **motsegn** til utviding av fritidsbustadfeltet FB2 på Brimse, av omsyn til naturmiljø, strandsona og landskap. Me har og **motsegn** til fritidsbusetnad på Vågedal, av omsyn til strandsona.

### *Generelt*

Kommunen har signalisert frå starten, med bakgrunn i samfunns- og befolkningsutvikling i Rennesøy, at det ikkje blir tilrådd endringar i vilkår for oppføring av nye fritidsbustadar.

### *FB2 – Brimse*

Arealforslaga framstår som noko vilkårleg valde etter ønske frå tiltakshavar, framfor å vera del av ein heilskapleg og planmessig strategi for fritidsbustader. Delar av FB2 er allereie avsett til fritidsbustad, og frå det me kan sjå er ikkje denne delen av planen realisert. I tillegg ligg det eit areal (FB10) vest for FB2 som inneheld fleire eksisterande ubygde tomter. Før det blir vurdert ny utbygging, bør først eksisterande planar vera ferdig realisert.

Planforslaget har fått ein utstrekt struktur som me vurderer vil gi uheldige premisser for vidare utvikling av fritidsbustader på Brimse. I tillegg ligg føreslått arealdisponering tett opp mot ein rik edellauvskog med svært viktig verdi, vist med omsynssone for naturmiljø i kommuneplanen. Det er også fleire raudlista og ansvarsartar i området. Området sine landskaps- og naturverdiar må vera styrande for arealbruken. Det planlagde fritidsbustadområde ligg også i strandsona, på ei høgd, og vil derfor kunne bli synleg frå lang avstand. Ei slik eksponert plassering vil på den måten bryta landskaphorisonen/landskapssilhuetten.

### *Fritidsbusetnad på Vågedal*

Tiltaket er i strid med premissane for den opphavelige etableringa. Arealendringa er heller ikkje konsekvensutgreia i kommuneplanen.

Arealet er foreslått endra frå formål for næring til fritidsbustad. Arealet ble avsett til næring i samband med reiselivssatsinga i Østhusvik og Rennesøy. Fleire av einingane ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø. I gjeldande reguleringsplan for området Vågedal, er næringsområdet sett av til utleigeeiningar. For at utleigefritidsbustadene skal vera i tråd med formålet, er det den faktiske bruken som er avgjerande. Miljøverndepartementet har tidlegare uttalt at utleigeperioden for slike bygg skal vera på minst 9 månader per år, og at det må skje utleige i fellesdrift for at tiltaka kan bli definerte som næring. Rennesøy er kategorisert som ein kommune med høgt arealpress i strandsona i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona. I retningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning står det mellom anna at: «*Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.*» Vidare står det at areal til bustad-, sentrum- og næringsutvikling bør prioriterast framfor areal til fritidsbustader.

## ***Småbåthamn***

Fylkesmannen har **motsegn** til endra areal for småbåthamn slik saka ligg føre nå. Saka må vurderast nærare i forhold til statleg sikra friluftsføremål og viktige registrerte naturverdiar.

### *SB8 - Brimse*

Planen legg opp til flytting av areal for småbåthamn der område B11 i gjeldande plan tas ut, mens område B8 vert utvida. Både Kovaholmen og areal direkte nord for Brimse kai ligg som statleg sikra friluftslivsområde. Me viser til normal saksprosedyre i slike saker. Ved midlertidig omdisponering (under 10 år) i statleg sikra friluftsområde kan Fylkesmannen godkjenna tiltak etter

nærare vurdering i forhold til sikringsformålet. Ved varig tiltak (10år og meir) er det Miljødirektoratet som skal vurderer og eventuelt godkjenner tiltak, etter tilråding frå Fylkesmannen.

Fylkesmannen har forståing for behovet for betre hamnetilhøve, også i høve til allmenn båtutferd, men stiller likevel spørsmål til kva som er dei praktiske konsekvensane av ei utviding av SB8 til strandlina for offentlege friluftsområde. I så måte vil opparbeiding av småbåthamn i praksis kunna komma i strid med sikringsformål om offentlig friluftsliv og verdifull naturverdiar på neset og Kovaholmen. Ei nærare oppklaring av kva som er tiltenkt bruk av området og mogleg påverknad på registrerte naturverdiar, må avklarast nærmare før ein kan ta endeleg stilling til forslaget om utviding av SB8.

### ***Råstoffutvinning/massefylling***

Fylkesmannen har generell merknader til område R3 (Bjerga)

#### *R3 - Bjerga*

Kommunen har foreslått eit område på 63 dekar til råstoffutvinning og fylling av overskotsmassar på Bjerga. Det aktuelle arealet inngår i eit LNF- område som i dag blir brukt til beite. Planen legg opp til at arealet skal tilbakeførast til dyrka mark etter fullført uttak. Det er viktig at konsekvensar for Førsvollsvatnet naturreservat blir nøye vurdert i reguleringsplanarbeidet. Det må også kartleggast om det finst naturverdiar i innmarksbeite like aust for det føreslegne området. Me minner også om prinsippa i Regionalplan for massehandtering på Jæren som mellom anna legg opp til at overskotsmassar skal brukast om igjen eller til nye produkt.

### ***Næring***

Fylkesmannen har **motsegn** til arealforslag N3 (Vestre Åmøy). Forslaget er etter vår vurdering i vesentleg konflikt med nasjonale omsyn knytt til landskap og strandsone, landbruk og jordvern.

Fylkesmannen har og **motsegn** til begge arealforslaga i N4 (Gangenes) av omsyn til landbruk og jordvern. Alternativ 1 kjem og i konflikt med eit heilskapleg og flott kulturlandskap. Me har også **motsegn** til foreslått endring av langsiktig grense landbruk i samband med alternativ 1.

#### *N3 – Vestre Åmøy*

Grunngjevinga for arealforslaget er ønske om ny kai for sjøtilknytt verksemd. Som kompensasjon/avbøtande tiltak skal tilsvarende areal for eksisterande næringsområde på nordsida av Vestre Åmøy tilbakeførast til LNF-formål. Foreslått kaiareal ligg på eit innmarksbeite. Tiltaket er foreslått plassert midt i eit ope og heilskapleg landbruksområde og landskapsrom. Det planlagde næringsområde ligg også i strandsona.

#### *N4 – Gangenes*

Green Mountain ønsker areal for utviding av si verksemd på Rennesøy. Det er lagt ut to alternative forslag til framtidig næringsområde på Gangenes, sør for Østhusvik. Rådmannen og tiltakshavar har fremma kvar sitt forslag og begge er lagde ut til høyring. Tiltakshavar sitt forslag legg opp til bruksendring av 350 dekar (alt 2) LNF-område til næring. Rådmannen legg fram eit forslag som omfattar 210 dekar (alt 1), som både består av LNF-område og areal sett av til golfbane i gjeldande kommuneplan. I tillegg er det foreslått ei utviding av langsiktig grense for å gi utviklingsretning for mogleg framtidig utviding av datalagringscenteret.

Jordvern er ei viktig nasjonal og regional interesse i arealplanlegginga. Rogaland og Rennesøy har mykje god matjord av nasjonal verdi. Me viser også til Nasjonal jordvernstrategi med skjerpa mål om at den årlege nasjonale omdisponeringa av jordbruksareal skal vera under 4000 dekar. Ein regional jordvernstrategi er under slutføring for å følgja opp det nasjonale målet. Begge forslaga om nye næringsareal på Gangenes inneber omdisponering av store samanhengande jordbruksareal av nasjonal verdi. Prosjektet er viktig, men det er uklart kvifor det skal plasserast på landbruksareal utanfor Østhusvik. Arealforslaga manglar gode alternativvurderingar, noko som alltid er viktig når kommunen vurderer nedbygging av jordbruksareal. Me viser her også til jordvernbrevet frå Landbruksministeren til Fylkesmennene den 1. oktober der vurdering av alternativ blir framheva som eit viktig prinsipp ved vurdering av omdisponering av jordbruksareal. Eit slikt prosjekt må derfor også vurderast meir overordna med eit regionalt perspektiv og ikkje berre på kommunenivå. Dagens plassering inn i eit gammalt forsvarsanlegg er ideelt, men ei utviding og ei potensiell arealeffektivisering av eksisterande anlegg bør vurderast nærmare.

### *Langsiktig grense landbruk Østhusvik*

Det ligg allereie ei langsiktig grense for landbruk omkring Østhusvik, både nord og sør for sentrum. Me rår til at kommunen klargjer ei utviklingsretning og prioritering for å få eit meir definert sentrum.

### *Veg*

Fylkesmannen har **motsegn** til foreslått veg frå Sørbø til E39, av omsyn til nasjonale interesser knytt til landbruk/jordvern og statlege retningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging.

### *Sørbø*

Kommunen skriv at utbygging av bustader på Sørbø krev oppgradering av fv. 573 Sørbøveien. I plandokumenta står det at dette kan løysast ved ein ny vegtrase eller oppjustering av eksisterande veg. Ei utbygging av Sørbø vil gi eit auka transportbehov, og både ei potensiell utviding av bustadområda og vegen er i konflikt med jordvern og statlege retningslinjer for BATP. Vegen vil i tillegg til arealbeslaget splitte opp eit samanhengande landbruksområde. Det føreslegne bustadområdet bør heller ikkje prioriterast som utbyggingsområde i kommunen, jf. nemnte statlege retningslinjer. Kommunen må heller bygga opp under dei etablerte strukturane når det gjeld vidare bustadutbygging i Rennesøy.

### *Akvakultur*

Fylkesmannen har **motsegn** til akvakultur område A4 (Ertensøy) Reianes av omsyn til følgjande:

- Avgrensinga på akvakulturområde er i konflikt med dyrefredingsområde, verneplan for sjøfugl i Rogaland og marine naturtypar av nasjonal verdi
- Avgrensinga på foreslått anlegg legg store restriksjonar for arealbruken på sjø-overflata
- Konsekvensar for skips- og båttrafikk er ikkje tilstrekkeleg vurdert

Fylkesmannen har og **motsegn til** område for forsøksdyrking ved Reianes, av omsyn til følgjande:

- Avgrensinga på akvakulturområde er i konflikt med nasjonale, regionale og lokalt viktige marine verdier
- Mangelfull avgrensing til eit konkret anleggsområde og kor det er aktuelt å ha fortøyingar
- Konsekvensar for skips- og båttrafikk er ikkje tilstrekkeleg vurdert

I tillegg har me generelle marknader til A1 (Rossholmen) og **fagleg råd** om at marine naturtypar av nasjonal og regional verdi vert lagt inn i kommuneplankartet.

#### *A1 – Rossholmen*

Me vil minna om at dei to akvakulturlokalitetane i Mastrafjorden (Rossholmen og Dale) har betydelege miljøutfordringar, sjølv ved relativt låg produksjon. Området er etter vår vurdering lite eigna for framtidsretta sjøbasert oppdrett av laks, noko som krev lokalitetar med høg bereevne. Rossholmen fekk nyleg lokalitetstilstand «svært dårleg» i ein miljøundersøking etter ein biomasse på kun 1500 tonn. Utvida areal vil kunna fordela forureining meir ut over sjøbotn slik at anlegget kan produsere meir fisk, men me vurderer lokalitetsområdet si bereevne som låg samanlikna med andre akvakulturlokalitetar i Rogaland.

#### *A4 – Ertensøy*

Foreslått akvakulturområde grensar heilt inntil yttergrensa av Vignesholmane dyrefredingsområde som er ein del av verneplan for sjøfugl i Rogaland. Eit areal for nytt akvakulturanlegg i dette området må avgrensast med ein bufferavstand på minimum 1000 meter frå verneområdet for å avgrensa verknadene av forureining frå anlegget på sjøfugl og dei marine naturtypane i verneområde.

Innanfor verneområdet er naturtypen «større tareskogförekomstar» og «skjellsand» av nasjonal verdi registrert. Desse naturtypane er særst viktige for matsøkande dykkande fugl. Eit område for akvakultur må avgrensast til eit konkret anleggsområde og kor det er aktuelt og ha fortøyingar.

I sjøområdet rundt Ertensøy er det også registrert viktige förekomstar av dei marine naturtypane «større tareskogförekomstar» og «skjellsand» av nasjonal verdi (A-verdi). Eit eventuelt nytt område for akvakulturanlegg må derfor plasserast med ein tilstrekkeleg avstand frå desse naturverdiane slik at deira økologiske funksjon ikkje vert svekka av opne utslepp frå akvakulturanlegget.

#### *Forsøksdyrking Reianes*

Det er foreslått tilrettelegging for forsøksdyrking av tare i ytre del av Mastrafjorden, i området mellom Skipavika på Reianes og Lamholmen. I gjeldande plan inngår sjøareala rundt Reianeset i kombinert formål som opnar for akvakultur.

Det er i vurderinga av konsekvensar for miljø og samfunn påpeikt at det er registrert tareskog, ålegras, skjellsand og gyteområde for torsk innanfor området eller i nærheita av området. Vidare seies det at «hvordan tare dyrking vil virke inn på naturleg plankton-, fiske-, og dyreliv i området er ikkje kjent».

Området for akvakultur må avgrensast til eit konkret anleggsområde og kor det er aktuelt å ha fortøyingar. Det aktuelle området har registrert viktige förekomstar av naturtypen «større tareskogförekomstar» (Klosterøy-Galtholmen, nasjonalt viktig, A-verdi), «skjellsand» (regionalt viktig, B-verdi) og «ålegraseng» (Lokalt viktig, C-verdi). Det er viktig at nye område for akvakultur, også tare dyrking, ikkje overlappar med område med marine naturtypar av høg verdi. For å unngå at nye anlegg ikkje fortrenger blant anna eksisterande tareskogområde må derfor desse områda utelukkast frå arealføremålet akvakultur i planen.

#### *Generelt*

Slik me les avgrensingane av foreslått akvakultur område, omfattar areala også sikringssone og ankerfeste. Det er viktig at sjølve anlegget på sjø-overflata blir vist med føremål *Akvakultur*, medan areal til fortøyingar og sikringssone blir vist med kombinasjonsføremålet *Bruk og vern av sjø og*

*vassdrag*. Dette vil leggja mindre restriksjonar for arealbruken på overflata og også bidra til å avgrensa storleiken på anlegget i tråd med arealbehovet på sjø-overflata.

Me kan ikkje sjå at det er gjort tilstrekkelege vurderingar i forhold til skips- og båttrafikk. Frå risikovurderinga er det slått fast at alle anlegg vil kunna gi fare for påkøyrrel. Det er ikkje tilstrekkeleg å berre visa til at anlegget må merkast godt. Anlegg må få ei plassering som ikkje kjem i konflikt med ferdsel i farleia og dimensjonerast deretter.

Me viser også til innspel frå Fiskeridirektoratet og støttar opp om at viktige marine naturtypar av nasjonal og regional verdi bør leggjast inn i kommuneplankartet.

## Føresegner og retningsliner til arealdelen

### *Samfunnsikkerheit*

Fylkesmannen har generelle merknader til § 1.8.2, § 1.10.1 og § 5.1

#### *§ 1.8.2 – Handtering av overvann*

Me tilrår at ein lager akseptkriterie innan overvatn og brukar årleg gjentaksintervall på 1/200. Kommunen kan tydeleggjera at overvasshandtering i størst mogleg grad brukar naturbaserte løysningar, jf. Statlege planretningsliner for klima og klimatilpassing.

#### *§ 1.10.1 – Flomfare*

Viser ROS-analysen at det er fare for stormflo, skal det lagast ei faresone med tilhøyrande føresegner. I utgangspunktet vil det vera byggeforbod, men bygging kan vurderast så lenge det vert sikra tilstrekkelege avbøtande tiltak i planen, til at risikonivået vert oppretthalde.

#### *§ 5.1 – Faresone ras og skredfare, H310*

Det må lagast faresonekart av fagkyndig, med tilhøyrande føresegner.

### *Massehandtering*

Fylkesmannen fremmer **motsegn** til ordlyden til føresegna i § 1.7.1, 4. avsnitt, med grunnlag i at den er i konflikt med plan- og bygningslova § 12-1.

Vidare har me **fagleg råd** om at det blir lagt inn eit krav om utarbeiding av massedisponeringsplan til prosjekt som medfører over 10 000 m<sup>3</sup> (uam). Til slutt har me **fagleg råd** om at det i føresegnene blir presisert og sikra at matjorda ikkje mellomagrast, og isåfall ikkje lengre enn eit år.

Det er positivt at massehandteringspyramiden frå Regionalplan for massehandtering på Jæren blir lagt til grunn og at kommunen tek sikte på intern massebalanse i prosjekt, jamfør føresegn § 1.7. Erfaring syner at overskotsmasse i prosjekt ofte blir ei utfordring i etterkant av at reguleringsplan er godkjent. Ved at tema blir løfta så tydeleg fram, vil ein kunna unngå tidsnaud for å sikra gjenbruk og ei god plassering for masser når arbeidet med utbygginga startar. Me har fagleg råd om at kommunen tek inn krav om utarbeiding av massedisponeringsplan. Til prosjekt som medfører over 10 000 m<sup>3</sup> (uam). I § 1.7.3, er det vist til vurderingskrav ved søknad om dispensasjon for massefylling. Me er positive til at kommunen formaliserer eit minimum av krav til kva søknaden

skal innehalda. Fylkesmannen tilrår og at kommunen lagar ein mal, viss dette ikkje allereie er gjort, for kva ein slik massedisponeringsplan skal innehalda.

Vidare under generelt i § 1.7.1 står det at massefyllingar for større område enn 30 dekar ikkje kan finna stad før området inngår i ein reguleringsplan. Føresegna kan fort bli forstått slik at fyllingar på areal under 30 dekar uansett kan gjennomførast utan regulering. Det vil vera uheldig ettersom eit område på under 30 dekar også kan ha behov for planavklaring vurdert ut ifrå konfliktnivået i området. Krav til saksbehandling av slike tiltak er også styrt direkte av plan- og bygningslova, og i pbl. § 12-1, 3. ledd er det stilt krav om regulering for; «gjennomføring av bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn...» Fylkesmannen er positiv til at kommunen ønsker å regulera områda til massefyllingar, men vurderer samstundes at den aktuelle føresegna er i konflikt med plan- og bygningslova § 12-1.

I § 1.7.2 om matjord, blir det vist til at «jordvernstrategi for matfylke Rogaland», skal nyttast dersom eit område med dyrka eller dyrkbar mark fell bort eller blir kraftig forringa. Det er for oss uklårt kva som ligg i dette. Føresegna er etter vårt syn for upresis. Den regionale jordvernstrategien skal gi føringar for korleis kommunane skal redusere nedbygging av jordbruksjord. Nydyrking kan vere eit relevant kompensasjonstiltak, men er ikkje eit argument for nedbygging av landbruksjord. Me vil også understreka at det kan vera vanskeleg å finna egna erstatningsareal som kan dyrkast opp. Me vil tilrå kommunen å leggja inn føresegner som sikrar gjenbruk av matjord, mellom anna med ei maksgrense for kor lang tid det kan ta før matjorda må tilbakeførast. Kvaliteten til jorda blir forringa ved lagring over lengre tid. Matjorda bør derfor helst ikkje mellomlagrast, og isåfall ikkje lengre enn eit år. Me gir eit fagleg råd om at dette blir presisert og sikra i føresegnene.

Elles minner me om retningsline 3.1 i Regionalplan for massehandtering, om tiltak som gir meir enn 1000m<sup>3</sup>, der det innleingsvis står at; «For alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturtiltak som genererer over 1000 m<sup>3</sup> masse (uam) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen...»

### **Landbruks-, natur- og friluftsområde**

Fylkesmannen har **motsegn** § 3.2.1 og § 3.2.2.  
Me har og **fagleg råd** til § 3.1.2, 3. ledd.

#### *§ 3.1.2 – Bustader på landbrukseigedom*

I tredje ledd står det: «Ved søknad om bolighus nr. 2 på en landbrukseiendom skal det vektlegges i positiv retning dersom landbrukseiendommer er i drift av eier». Fylkesmannen har **fagleg råd** om at setninga tas ut frå føresegna. Setninga er uklår og er uansett overflødig ettersom oppføring av gardshus blir styrt direkte gjennom plan- og bygningslova. Gardshus som er nødvendige for landbruksdrift er i tråd med LNF-føremålet.

#### *§ 3.2.1 og 3.2.2 gjeld bustad- og fritidsbustader innanfor 100-metersbeltet*

Ordlyden er i konflikt med plan- og bygningslova, og vi har derfor **motsegn** til føresegna. Søknad om tiltak på eksisterande bygde bustad- og fritidseigedomar der tiltaket ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, skal behandlast som søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1. Gjennom dispensasjonssakene kan kommunen gjere konkrete vurderingar av kva påverknad dei ulike tiltaka har på strandsonevernet, som omsyn til allmenta, landskap og natur.



Motsegna er grunnlagt ut frå dei negative verknadene ei slik utviding kan få for strandsona, landskapet og LNF-interessene generelt. Finnøy er definert som eit område med stort arealpress i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, i slike område skal byggeforbodet som hovudregel praktiserast strengt. Forslaga er derfor i vesentleg konflikt med plan- og bygningslova § 1-8 som forutset at det blir gjort konkrete vurderingar av påverknad på dei allmenne interessene i strandsona i ulike område.

Etter vår vurdering kan kommunen ikkje generelt opne for ei slik føresegn for bustader og fritidsbustader i LNF-område. Slik utbygging må eventuelt avklarast gjennom grundige vurderingar i kommuneplan eller i reguleringsplan, med vekt på til dømes vurderingar av kva slags felt ein ønsker, kva landskapsverknad tiltaka får og grad av privatisering. Slike vurderingar kan også konkludera med at storleiken på fritidsbustadene bør reduserast.

Føresegna opnar for ein auka storleik på bustader i LNF-områda frå 200 m<sup>2</sup> BYA/ 250 m<sup>2</sup> BRA til 300 m<sup>2</sup> BYA og med ein mønehøgde på 8,5 meter og gesims på 7 meter. Dersom desse rammene blir nytta maksimalt. opnar det for bustadhus i to etasjar med BRA på 600 m<sup>2</sup>. Slike tiltak vil kunne komme i konflikt med landskapsinteressene. Fylkesmannen har derfor **motsegn** til den føreslegne utvidinga.

### ***Vassdragsforvaltning***

Fylkesmannen har **motsegn** til §3.4.

Minstekrav til vegetasjonsbelte langs vassdrag med årsikker vassføring må settast til «minimum 6 meter» slik at føresegner blir i samsvar med nydyrkingsforskrifta.

Kommunen må også innarbeida ei retningsline til føresegna om at det langs vassdrag med vesentleg naturverdiar skal vurderast ei breiare vegetasjonssone utover kommuneplanens minstekrav. Dette med bakgrunn i vassressurslova § 11, som ikkje seier noko konkret om kantsona si breidde i tal på meter, men at kantsona sin funksjon i form av å motverka avrenning og gi levestad for planter og dyr skal oppretthaldast.

### ***Naturmiljø og landskap***

Fylkesmannen har generelle merknader til §5.3 og § 5.5

#### *§5.3 – Retningsline for omsynssone landskap, H550*

Når det gjeld omsyn til landskapet, bør kommunen presisera kva omsyn som er aktuelle, for eksempel forbod mot oppsetting av driftsbygningar, drenering, nydyrking og liknande.

Det som gjeld opparbeiding av turstiar, gjeld i utgangpunktet for alle område og er ikkje noko ein treng å nemna spesielt for omsynssone. Dersom kommunen meiner det skal gjelda særlege retningsliner for turstiar (breidde, utforming, materialbruk), bør det nemnast her.

Utvalde kulturlandskap er ei ordning som frå 2020 skal administrerast av kommunen utan Fylkesmannen si innblanding utover rådgeving og bistand. Det blir dermed feil å skriva• at drift skal godkjennast av Fylkesmannen i Rogaland.

§ 5.4 – Bevaring av naturmiljø, H560

Rennesøy kommune har store naturverdiar der særleg naturbeitemark peiker seg ut som trua naturtype. Likevel er det berre gyteområde i sjø som vert trekt fram her. Naturbeitemark finn ein i større samanhengande område og som mindre isolerte førekomstar langs kysten og på holmar. Kommunen bør knytta konkrete retningsliner til desse områda, inkludert forbod mot gjødsling, drenering og nydyrking.

Vidare er der store område med kystlynghei som er ein utvald naturtype (UN-regelverket). Vanleg praksis er å visa denne naturtypen som omsynssone H560 med føresegner som sikrar slike område mot teknisk inngrep, gjødsling og oppdyrking.

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa  
fylkesmann

May Britt Jensen  
fylkesmiljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Alexander Reppert  
Saksbehandlar telefon: 51568727  
E-post: fmroare@fylkesmannen.no

Kopi til:

Fiskeridirektoratet	Postboks 185 sentrum	5804	Bergen
Kystverket Vest	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
NVE Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	Postboks 3021 Lade	7441	TRONDH EIM