



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Arkivkode:	Arkivsaknr.:	Dato:
Helge Koll-Fraffjord	140	17/255-120	23.09.2019

SLUTTBEHANDLING OG ENDELIG VEDTAK AV SAMFUNNSDEL OG BEHANDLING AV MERKNADER OG INNSIGELSER KOMMUNEPLAN FOR KVITSØY KOMMUNE 2030 – PLANID 2017001

Innstilling fra rådmannen:

1. Kommuneplan for Kvitsøy, plan 2017001, samfunnsdel vedtas iht. plan- og bygningsloven § 11-15.
2. For å imøtekomme innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland til manglende vurderinger opp mot stormflo endres bestemmelsene § 1.3 i tråd med kommentarer i tabellen under. Samt at særskilte vurderinger med tanke på stormflo under pkt. 4.2, 4.4, 4.11, 4.12 og 4.13 innarbeides i planforslaget.
3. For å imøtekomme innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland tas punkt 4.13 fritidsbolig Vollsøy ut av planforslaget.
4. For å imøtekomme innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland tas sone med båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven H710 ut av planforslaget.
5. For å imøtekomme innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland endres tomtearrondering for bolig ved Ydstebøhavn, pkt 4.8, i tråd med fylkesmannens ønske.
6. For å imøtekomme innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland innarbeides i plankartet byggegrense mot sjø innenfor 100-meters beltet i planområdene Ydstebøhavn, Grøningen, Haganes, Naustvollvågen og Binholmen, Vollsøy og Leiasundet.
7. Utvidelse av akvakulturanlegg ved Krågøy/Hestholmen innarbeides i plankartet og planbestemmelsene.

8. Merknader, innspill og faglige råd som styrker og er i tråd med intensjonen for planen, innarbeides i planforslaget. Rådmannen reviderer planbestemmelser og planbeskrivelse i tråd med dette.

Vedlegg:

Kommuneplan for Kvitsøy kommune 2030 - Samfunnsdel

Merknader (28 stk.)

Utsnitt plankart som viser prinsipp for byggegrense

Bakgrunn for saken:

Forslag til ny kommuneplan har vært på høring i perioden fra 20.6.2019 til 22.8.2019.

Noen instanser fikk utvidet frist til 06.9.2019.

I denne saken behandles samfunnsdelen og innkomne merknader og innsigelser.

Saksopplysninger:

I perioden før førstegangsbehandling av planforslaget har det vært et medvirkningsopplegg som har søkt å nå flest mulig. Målet har vært å få innspill fra innbyggerne, næringsdrivende og andre som jobber i og eller besøker Kvitsøy, i tillegg til de offentlige instansene. Det har vært egen link på kommunens nettside, og avholdt flere workshops. Vi har gjennom medvirkningsprosessen mottatt mange innspill, både, muntlig og skriftlig. I tillegg har vi mottatt 28 innspill som er formelt sendt inn, både fra innbyggere, offentlige instanser og interesseorganisasjoner. Alle innspillene er vedlagt i sin helhet.

Både fra offentlige og innbyggere har det kommet konkrete forslag til endring i formuleringer eller presiseringer. Der rådmannen har vurdert at det er i tråd med intensjonen og at det styrker planen er det foreslått at planen revideres i tråd med innspillene.

Ordfører, varaordfører, rådmann og plan- og utviklingssjef var i drøftingsmøte med Fylkesmannen i Rogaland den 5.9.2019. Her ble fylkesmannens innsigelser gjennomgått. Det er i denne sak foreslått løsninger på noen av innsigelsene, mens andre er uløste og må eventuelt gå videre til mekling.

Innsigelsene kom fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Rådmannen vurderer at det revidert planforslag har kommet frem til løsninger som gir et godt planforslag, og samtidig gir nevnte overordnede myndigheter grunnlag for å trekke noen av sine innsigelser.

I det følgende oppsummeres og kommenteres merknadene som har kommet inn. Høringsuttalelsene ligger vedlagt i sin helhet. Noen av de innsendte merknader/innspill/innsigelser er nokså omfattende, så det er kun en oppsummering som er gjengitt under. Innsendte innspill må leses i sin helhet.

Innspill	Rådmannens kommentar
1. Fylkesmannen i Rogaland, 22.8.19	
Samfunnsdel: Oppvekst – råder kommunen til å utarbeide mer konkrete målsettinger og tiltak, særlig med tanke på læringsresultater og læringsmiljø. Folkehelse – kommuneplanen bør legge tydeligere føringer for å sikre at det til enhver tid er oversikt over helsetilstand og folkehelseutfordringene i kommunen slik at en kan følge med på utviklingen og sette inn tiltak raskt dersom det blir nødvendig. Arealdel 7 innsigelser. Har innsigelse til at kommuneplanforslaget ikke har tatt tilstrekkelig stilling til klimautfordringen og nødvendige klimatilpasningstiltak.	Rådmannen vil innarbeide dette ved første revisjon av oppvekstplanen. Rådmannen vurderer dette som en naturlig del av arbeidet med ny folkehelseplan. Rådmannen foreslår derfor ingen endringer i samfunnsdelen. Det foreslås følgende endring i bestemmelsene angående havnivåstigning/ stormflo: <i>Hensynssonen viser nivå 2,35 meter over havet. Innenfor sonen skal det tas særskilt hensyn til fremtidig havnivåstigning og høyere stormflonivå. For nye tiltak lavere enn 2,35 meter over havet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyse, og denne skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.</i> <i>Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn 2,35 meter over havet. Alle andre bygningsdeler lavere enn 3 meter over havet skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt, og skal falle inn under sikkerhetsklassene F1 og F2 ref. TEK 17.</i> Sikkerhetsklasse F1 innbefatter bygg der oversvømming har liten konsekvens, slik som garasje og lager. Sikkerhetsklasse F2 gjelder de fleste byggverk beregnet på personopphold, <u>med unntak av</u> sårbare samfunnsfunksjoner slik som sykehjem, eller bygg der oversvømmelse kan medføre betydelig forurensning/ ulykker, som faller inn under sikkerhetsklasse F3. Bygg i klasse F3 tillates dermed ikke plassert i stormflonen. Stormflo/ havnivåstigning er ellers vurdert for alle nye utbyggingsområder kommuneplanen (oppdatert planbeskrivelse kap. 4.2, 4.4, 4.11, 4.12, 4.13). I sin innsigelse fremhever Fylkesmannen

Innspill	Rådmannens kommentar
Pkt. 4.2 – BFR1 – Fritidsboliger på Langøy, gnr/bnr 15/5 og 9. Har innsigelse fordi tiltaket ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til naturmiljø, landskap og stormflo.	følgende: <i>Området ligger på østsiden ved et grunt sund som inneholder et svært rikt fugleliv på Kvitsøy. Dette er blant annet et viktig overvintringsområde for en rekke fuglearter. Nye fritidsboliger, med tilknyttede aktiviteter, i området kan ha en forstyrrende effekt på dette fuglelivet. Foruten ferdsel langs veien er sundet og landskapet mot vest og nordvest i stor grad skjermet for forstyrrelser, og følgelig et viktig raste- og matsøk-område for fugleliv. Landskapet rundt sundet er også svært sårbart, selv om det finnes noe fritidsbebyggelse der fra før. Påfølgende nye fysiske tiltak her vurderer vi som svært uheldig for landskapsbildet.</i> Rådmannen viser til eksisterende fritidsbebyggelse på tilgrensende eiendom mot sør, samt planlagt veianlegg som grenser til eiendommen i øst, og planlagt bro over Kjørkjundet like mot nord. Nye fritidsboliger vil dermed bli omringet av bebyggelse og infrastruktur på tre sider. Rådmannen mener at de negative landskapsvirkningene dermed vil kunne begrenses, og at landskapstilpasning dessuten vil detaljeres i reguleringsplan. Rådmannen mener også at negative konsekvenser for fugleliv i sundet vil være begrenset, gitt eksisterende og planlagt bebyggelse i denne delen av sundet. Det foreslås derfor ingen endringer i plankart og bestemmelser for BFR1.
Pkt. 4.4 BKB1 – Kombinert formål på Grøningen Vest, gnr/bnr 20/93. Har innsigelse på grunn av manglende vurdering opp mot stormflo.	Store deler av eiendommen ligger under 2,35 m.o.h. Eiendommen ligger langs et sund, godt beskyttet av skjærgården. Bølgepåvirkning vurderes å være relativt liten i området. Det er eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det vurderes at eiendommen kan bebygges dersom det gjøres avbøtende tiltak mot stormflo/ havnivåstigning. Ny bebyggelse på eiendommen må enten heves til over 2,35 m.o.h., eller oppføres slik at den tåler å bli oversvømt. Bebyggelsen må falle inn under sikkerhetsklasser F1 eller F2. Rådmannen anbefaler at det i budsjett 2020 settes av midler til et forprosjekt for å dokumentere behovet for nytt skolebygg og tilhørende funksjoner. Rådmannen foreslår

Innspill	Rådmannens kommentar
herunder snuplass for buss, utvidelse av parkeringsplass og oppgradering av eksisterende kirkestue. I saksframlegget i saken til fylkesutvalget er konklusjonen følgende: Fylkesrådmannen støtter i all hovedsak opp om kommunens konklusjoner i samfunnsdelen, og de arealdisponeringene som er gjort. Det fremmes forslag om innsigelse til hensynssone som legger til rette for framtidig etablering av hotell. Oppsummering: faglige merknader og råd vedrørende automatisk freda kulturminner: Fylkesrådmannen fremmer følgende faglige merknader og råd til kommuneplanen (jf. lov om kulturminne og delegasjonsreglementet for Rogaland fylkeskommune). - Fylkesrådmannen har ikke grunnlagsmateriale for å kunne vurdere hvorvidt de foreslåtte arealdisponeringene innebærer konflikt i forhold til ikke kjente automatisk freda kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 4. Det må derfor presiseres at vi med vår uttalelse ikke har sagt oss enige i arealbruken, jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd. - Fylkesrådmannen gir et faglig råd om å markere gravrøys id. 24433 på plankartet med korrekt hensynssone. - Fylkesrådmannen gir et faglig råd om at bestemmelsene under § 5.6 som omhandler freda kulturminner generelt omformuleres og suppleres, jf. forslag til bestemmelse i saksframlegget. - Fylkesrådmannen forutsetter at bestemmelsen under § 5.6 som spesifikt omhandler freda kulturminner på Krågøy enten tas ut av kommuneplanens bestemmelser eller omformuleres i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. - Fylkesrådmannen forutsetter at bestemmelsen under § 5.6 som omhandler utstrekning på hensynssonene tas ut av kommuneplanens bestemmelser. - Fylkesrådmannen gir et faglig råd om å formulere en bestemmelse under § 5.3 hensynssone H570 som gjelder buffersonene rundt automatisk freda kulturminner i vedtatte reguleringsplaner.	prosess. Tas til orientering. Det foreslås mindre justeringer i plankart og bestemmelser i tråd med fylkeskommunen sine merknader.

Innspill	Rådmannens kommentar
Administrative innsigelser - Fylkesrådmannen fremmer administrativ innsigelse til arealformålene BOP2 – offentlig tjenesteyting og parkering og SV1 – vei, ved den automatisk freda Kvitsøy kirke. Oppsummering faglige råd - Fylkesrådmannen gir faglig råd om å endre bestemmelsene knyttet til hensynssone H_570 for nyere tids kulturminner. - Fylkesrådmannen gir faglig råd om å legge til en generell bestemmelse angående nyere tids kulturminner. - Fylkesrådmannen gir et faglig råd om at det innarbeides en bestemmelse i planforslagets arealdel om at alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminneloven §§ 9, 10 og 14. - Fylkesrådmannen gir faglig råd om å redusere omdisponering av dyrket mark i området BOP1 . - Fylkesrådmannen gir faglig råd om at en overordnet prioritering av foreslåtte tiltak i samfunnsdelen gjennomføres senest ved første rullering av samfunnsdelen.	Utviklingen av arealene rundt Kvitsøy kirke anses som en viktig brikke i utviklingen av et godt tjenestetilbud for innbyggerne i kommunen, samt tilrettelegging for økt turisme/ besøk når Rogfast er ferdigstilt. Rådmannen fremhever at endelige løsninger og utstrekning ikke er avklart på dette tidspunktet, og at det er krav om detaljregulering. Kulturminnemyndighetene vil være høringsinstans i reguleringssaken, og skal godkjenne de konkrete tiltakene. Rådmannen mener at det ikke fremkommer nye momenter i saken fra Riksantikvaren og fylkeskommunen. Rådmannen er heller ikke enig i Riksantikvarens vurdering av at en moderat utvidelse av eksisterende parkeringsplass vil være ”utilbørlig skjemmende”. Rådmannen noterer seg dessuten Fylkesutvalgets henstilling til administrasjonen, og mener at saken bør kunne løses gjennom dialog med fylkeskommunens seksjon for kulturarv. Med bakgrunn i dette foreslås det ingen endringer i plankart og bestemmelser for BOP2 og SV1 ved Kvitsøy kirke. Det foreslås mindre justeringer i plankart og bestemmelser i tråd med Fylkesrådmannens merknader. Tas til orientering.

Innspill	Rådmannens kommentar
3. Jakob Meling, 21.8.2019	
Til punkt 4.7. Levekår – utvidelse av offentlig areal ved skolen. Jordvern - dette er noe av den dypeste og beste landbruksjorda på Kvitsøy, og må ikke røres. Bedre å se på arealer nord for aktivitetshallen der det er forholdsvis grunn jord og mye fjell nesten i overflaten. For øvrig bør Kvitsøy kommune være klar over at det i 1966 ved avståelse av areal til skolens ”nye” fløy ble inngått avtale om at det i fremtiden ikke skulle tas mer areal fra gnr 18, bnr 6.	Tas til orientering. Adgangen til forhåndsbinding er ikke generelt lovregulert. Svaret på dette må søkes i andre rettskilder, fortrinnsvis rettspraksis og juridisk teori. Det er en viss adgang til forhåndsbinding av offentlig myndighet ved avtale, men praksis gir ingen støtte for at kompetansen er ubegrenset. Argumentene mot å anta at kompetansen er bundet, må hele tiden tas i betraktning. Betenkeligheter knytter seg dels til at de faktiske forhold kan forandre seg, eller det kan fremkomme nye opplysninger som kommunen ikke var kjent med da tilsagnet ble gitt, dels til at det vil gjøre det vanskelig å få gjennomført kursendringer som følge av at de politiske prioriteringer endrer seg, f.eks. som resultat av samfunnsutvikling eller etter et valg. Hovedsynspunktet er at jo mer vidtgående bindingen er, og jo vanskeligere er det å forutsi hvilke konsekvenser den vil få, jo mindre grunn er det til å godta den. Det er som regel mindre betenkelig å godta binding av kompetansen positivt til å treffe et eller annet vedtak i fremtiden, enn til å avstå fra å bruke kompetansen. Særlig gjelder det hvis bindingen ikke er tidsbegrenset eller har lang varighet. De dommer som særskilt har angått plan- og bygningsloven, synes å forutsette at de påståtte bindinger ikke i noe tilfelle kunne begrense kommunens kompetanse til å omregulere. I høyden kunne de gi kommunen en plikt som det medførte erstatningsansvar å overtre.
4. Anders Olsen, 1.9.2019	
KULTURDELEN: Lauritz Haaland Foreslår at en bør være konkret i kommuneplanen at	Rådmannen vurderer dette til å være en del av turstiarbeidet som skal igangsettes, samt

Innspill	Rådmannens kommentar
en i planperioden vil utvikle en kunststi basert på Lauritz Haalands kunst og i tillegg arbeide med å få etablert et museum. AREALDELEN Hotell på Kvitsøy, trenden er mindre enheter som er integrert i allerede utbygde områder. Plassering av hotellet der det er ønske om å bygge vil ødelegge et av de mest spesielle områdene på Kvitsøy. Anbefaler et annet område og at en heller inkluderer i planen et varig vern av området fra Reving-sundet i sør til Kalvanes.	oppfølging av nylig vedtatt kulturminneplan. Tas til orientering.
5. Landbrukskontoret, 30.08.19	
Jordvernet må stå sterkt på Kvitsøy, og fulldyrka jord må ikke byggas ned uten at samfunnsnyttene er stor og at det ikke fins andre alternativ. BOP1 - Stiller spørsmål ved om arealet må være så stort. Hensynssone for hotell, H710 <i>Etter landbrukssjefen sin vurdering er dette ei plassering som vil vera svært negativ for jordbruket på Kvitsøy.</i> Landbrukssjefen er negativ til at det blir lagt ut nytt område til hytter på Kuneset. SPA1 - landbrukssjefen mener dette arealet heller bør plasseres i et område som allerede er tatt ut av LNF-området.	Tas til orientering. Dette vurderes når behovet er nærmere beskrevet. Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering. Se også rådmannens kommentar til dette området under fylkesmannen i Rogaland.
6. Fiskeridirektoratet, 26.8.19	
Samfunnsdelen: Sjømatnæringen samt tilknyttet virksomhet bør belyses. Samt kystkultur bør være et tema. Arealdelen: Manglende registreringer av biologisk mangfold under følgende avsnitt i arealdelen: 4.3.1, 4.4.1 og 4.12.1. Av hensyn til biologisk mangfold, unngå både spredning og økning av areal som brygger og båter opptar i grunne og produktive sjøarealer. Det bør tas inn i kommuneplanbestemmelsene § 2.3 at mudring ikke er tillatt uten at det tas tilstrekkelig hensyn til områdets biologiske mangfold. Ber kommunen ta en gjennomgang og oppdatering på	Rådmannen mener dette er tilstrekkelig belyst i samfunnsdelen, men også i nylig vedtatt næringsplan for Kvitsøy kommune. Henvisninger til biologisk mangfold i sjø er tatt med i vurderingene av arealinnspill 4.3, 4.4 og 4.12. Rådmannen er enig i forslag om begrensning av mudring. Det foreslås følgende bestemmelse om mudring: <i>Mudring i sjø skal begrenses til høyst nødvendige tiltak. Biologisk mangfold i området skal ivaretas ved eventuell mudring. Før mudringsarbeid kan igangsettes, skal kommunen varsles for en vurdering av konfliktnivå og videre saksgang etter Plan og bygningsloven og Forurensingsloven.</i>

Innspill	Rådmannens kommentar
eksisterende og planlagt areal knyttet til akvakulturvirkosomhet. Ber kommunen ta en gjennomgang av areal for infrastruktur knyttet til tilrettelegging for fiskeri- og havbruksnæringen. Spesielt i denne sammenheng se på de statlige fiskerihavnene. Råder kommunen å ta inn viktige data for fiskeriinteressene og marine naturtyper i kommuneplanen.	Viktige fiskeriområder, låssettingsplasser og hummerreservater er vist i kommuneplankartet, med tilhørende bestemmelser. Avgrensninger på områdene oppdateres, i tråd med innspill fra Fiskarlaget. Det finnes en rekke kartlagte naturverdier i skjærgården og sjøen rundt Kvitsøy. Verneområder er vist i kommuneplankartet, mens det er vurdert at andre marine naturverdier ikke vises i plankartet pga lesbarheten. Får å synliggjøre og sikre det marine biologiske mangfoldet, foreslås følgende bestemmelse: <i>Skjærgården og sjøområdene rundt Kvitsøy har et stort biologisk mangfold, som til dels er kartlagt. Alle tiltak og aktiviteter i og ved sjøen skal vurderes opp mot det marine naturmiljøet. Tiltak kan kun tillates dersom det marine naturmiljøet ivaretas i tilstrekkelig grad.</i>
7. Kvitsøy sau og geit/ Kvitsøy bondelag	
Jordvern – begrenset med areal på Kvitsøy. Det vises til regional jordvernstrategi for matfylket Rogaland som åpner opp for omdisponering av maks 400 daa jordbruksareal for hele fylket. Rogfast vil medføre at minst 50 daa jordbruksareal vil forsvinne. Planlagte byggeprosjekter i kommunen vil medføre at Kvitsøy mister mer enn 10% av jordbruksarealet jordvernstrategien åpner opp for kan omdisponeres totalt i hele fylket. Ønsker at kommunen jobber for at fyllingen i forbindelse med Rogfast skal kunne brukes som jordbruksareal.	Tas til orientering.
8. Grieg Seafood, 23.7.19	
På bakgrunn av innførte tiltak for å forbedre forholdene ved anlegget, håper Grieg Seafood på en videre dialog med Kvitsøy kommune om omsøkt område, og at kommunen vil gjøre en ny vurdering av om akvakulturområdet likevel kan utvides i den nye kommuneplanen.	Ønsket areal tas inn i revidert plankart med forutsetning om at hovedformålet vil være pbl § 11-7 annet ledd nr 6 <i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</i>, med underformålet <i>Akvakultur</i>. For å sikre fortsatt kommunal kontroll, kan det i tillegg legges på hensynssonen Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak og miljørisiko, jf pbl § 11-8 annet ledd nr 1, jf. første ledd. I medhold av pbl § 11-9 nr 6 kan det gis bestemmelser om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner.

Innspill	Rådmannens kommentar
	Ytterligere kan det i medhold av pbl § 11-11 nr 3 gis bestemmelser om bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn.
9. Kari og Arnt Haaland	
Flere av bygningene i hensynssonen i Leiasundet er i svært dårlig forfatning. Eiere av byggverk i området finner det uaktuelt å gjøre tiltak etter nåværende regler. Bygningene blir stående til nedfalls, og er til fare for omgivelsene. Dette har vi sett flere eksempler på de siste årene. Foreslår at trehusmiljøet i Leiasundet tas ut av hensynssone kulturmiljø.	Det vises også til utdrag fra Fylkesrådmannens innspill i forbindelse med revisjon av detaljreguleringsplan for Leiasundet i 2017: <i>Tradisjonelt hadde eiendomsstrukturen på Kvitsøy hatt gårdsbruk oppe på haugen (øst for veien), med tilhørende naust og brygge mot sjøen. Fylkesrådmannen anbefalte derfor i sine uttalelser til planen imidlertid også å regulere den verneverdige bebyggelsen øst for veien med hensynssone slik at man får med helheten av, og sammenhengen mellom den verneverdige bebyggelsen i området. Dette gjelder gnr 15 bnr 8,15,20,64,91(tidligere 3) 85 og 47. Denne anbefalingen er ikke tatt til følge. Fylkesrådmannen uttalte videre at et eventuelt alternativ kunne være at de verneverdige bygningene som var innenfor det skisserte planområdet, men ikke innenfor den avsatte hensynssonen, ble sikret gjennom generelle bestemmelser. Da dette gjelder bygg av høy verneverdi (SEFRAK verneklasse A - bygg med fredningspotensiale, og B - bygg aktuelle for regulering til hensynssone) synes fylkesrådmannen det er uheldig at kommunen ved revidering ikke utvider hensynssonen slik at helheten av den verneverdige bebyggelsen i område blir ivaretatt som en viktig del av Kvitsøys identitet og særpreg. Kommunen oppfordres derfor til å revurdere dette, og som et minimum utarbeide noen generelle bestemmelser som går på bevaring av SEFRAK – registrerte bygg som ikke ligger innenfor hensynssone i planområdet jfr. tidligere uttalelse og planens formål om å sikre bevaring av verneverdige enkelthus og bygningsmiljøer.</i> Hensynssone bevaring i Leiasundet er også vedtatt og forankret i nylig vedtatt kulturminneplan.
10. Prof. Emeritus Reidar Mykletun og Dr. Ingeborg Nordbø, Ph.D, 18.06.15	

Innspill	Rådmannens kommentar
Hotell: Positivt at Base Property AS ønsker å skape arbeidsplasser og bidra til utvikling av Kvitsøysamfunnet, men som fagfolk med reiseliv og hotelledelse/-drift som ekspertise har de en rekke spørsmål/innspill knyttet til hvorvidt et slikt hotellkonsept som skisseres er formålstjenlig til å oppfylle disse målsetningene. Spørsmålene/innspillene knytter seg til fem hovedpunkter i de fremlagte planer: 1. Lokal verdiskaping av hotellbygging/-drift 2. Størrelsen på hotellet og øyas "carrying capacity" 3. Sikkerhet knyttet hotellet og driften 4. Hotell-/konferansemarkedet i Stavanger og omegn 5. Base Property kompetanse på reiseliv og hotелldrift	Tas til orientering.
11. Arbeidsgruppa, 20.8.19	
Hotell: Ser svært alvorlig på endring av kommuneplanen grunnet hotelletablering i det særegne naturområdet vest på Kvitsøy. Grunner til dette omhandler: 1. Naturens verdier 2. Naturens verdi for mennesket 3. Menneskelig nedbryting av naturen 4. Folkehelse og bolyst 5. Liten kommune – lite å ta av 6. Kulturturisme	Tas til orientering.
12. Per Albin og Mirjam Ydstebø, 20.8.19	
B1 – Bolig ved Ydstebøhavn: Med dagens fokus på fortetting, så ønskes det 2 boenheter i foreslått område. Hotell: Plassering av hotell må hensynta landbruksdrift, tursti og landskapsverdier. Justering av avsatt område bør vurderes. Parkering under bakkenivå. Hotell er en mulighet for Kvitsøysamfunnet og for landbruket på Kvitsøy.	Pga FM sitt krav til annen arrondering av foreslått tomteområde og pga tomtens beskaffenhet/form, er det etter rådmannens vurdering ikke tilrådelig å anbefale 2 boenheter. Tas til orientering.
13. Naturvernforbundet, 19.8.19	
Naturvernforbundet vil sterkt frarå at Kvitsøy kommune går videre med hotellplanene på vestsiden	Tas til orientering.

Innspill	Rådmannens kommentar
av Kvitsøy.	
14. Heidi og Kjell Steinar Hansen, Odd Kåre Nordbø og Birgitte Nordbø	
Pkt. 4.13 Fritidsbolig gnr/bnr 16/41 på Kunes i Vollsøy Ikke positiv til bebyggelse i området. Ut fra retningslinjer gitt av kommunen for egne tomter var det forventet at ingen hyttetomter i området noen gang ville bli bebyggt. Hverken egne eller andres. Dette er grunnlaget for oppføring av boliger. Med hytter i umiddelbar nærhet til boligene vil en forringe verdien, samt utsikt etc. Hytter blir prioritert fremfor boliger og fastboende.	Tas til orientering.
15. Kristian Pallesen, 19.8.19	
Jordvern – tilstrekkelig med areal til fremtidig utbygging på Krågøy. Ikke tillate omdisponering av jordbruksareal ved kommunehuset eller arealet mellom skole og aktivitetshallen. Hotell – jordvern, unikt kulturlandskap, naturverdier og tiltaket vil skape presedens for andre prosjekter i uberørte områder. Utbygging til dette formål bør skje på Krågøy/Hestholmen.	Tas til orientering.
16. Bernt Høie, 20.8.19	
Opprette ny grunneiendom på egen eiendom i Leiasundet, eiendom gnr/bnr 15/12.	Ønske om oppretting av nye grunneiendommer innenfor boligområder tas ikke i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Dette må håndteres i reguleringsplan eller som dispensasjonssak.
17. Oddveig og Graeme Forbes, 7 og 15.8.19	
Negativ til hotell på grunn av: Atkomstforhold, naturverdier, landskapsverdier, kultur- og krigsminner.	Tas til orientering.
18. Louis Ydstebø	
Pkt. 4.4 – BKB1 – Kombinert formål på Grøningen Vest Eiendom som Ydstebø eier er en erstatningstomt i forbindelse med etablering av fiskerikai på Grøningen. Lite hensiktsmessig at det skal sikres fri allmenn ferdsel langs sjøen. Foreslått område inkluderer fire ulike grunneiere og alle bør gis lik mulighet for tiltak på sin eiendom. Ikke hensiktsmessig å behandle under ett, eller man må si at det tillates bygging på hver enkelt tomt.	I planbestemmelsene § 2.8 tas 3. avsnitt ut, slik at det ikke legges begrensninger på antall bygg i planområdet. Antall boenheter og antall andre type bygg skal fastsettes i reguleringsplan. På denne måte vurderer rådmannen at Ydstebøs interesser er ivaretatt. Når det gjelder allmenn ferdsel langs sjøen, tar ikke kommuneplanen stilling til den eksakte traseen.
19. Otto Jan Waage, 12.8.19	
Pkt. 4.4 – BKB1 – Kombinert formål på Grøningen	

Innspill	Rådmannens kommentar
Vest Er eier av eiendom som er en erstatningstomt for en nausttomt med tilgang til sjø ved salg av Grøningen til kommunen. Forventer at kommunen står ved avtaler som er inngått. Gjør oppmerksom på at kommunen kan bli erstatningspliktig etter pbl § 15-3. Reagerer på at det legges begrensinger på eiendommen i og med at det allerede er etablert bolig og fritidsbolig i området i et næringsområde. Slik det er lagt inn pr. nå er det forskjellsbehandling av grunneiere i de ulike reguleringsplanene. Reagerer på begrensning for bruk av tomte ved allmenn ferdsel langs sjøen. Området må reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/næring/fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse/naust, men uten begrensninger slik at alle grunneiere gis samme mulighet.	Pbl § 15-3 gir grunneier en begrenset rett til å kreve erstatning for de restriksjoner på arealutnytingen som følger av endelig vedtatt reguleringsplan. Slik bestemmelsen lyder, må to kumulative vilkår begge være oppfylt for at eieren skal kunne kreve erstatning. For det første må eiendommen som følge av reguleringsplanen være ødelagt som byggetomt, og for det andre må den heller ikke kunne nyttes på annen regningssvarende måte. Dette må vurderes etter godkjent reguleringsplan. I planbestemmelsene § 2.8 tas 3. avsnitt ut, slik at det ikke legges begrensninger på antall bygg i planområdet. Antall boenheter og antall andre type bygg skal fastsettes i reguleringsplan. På denne måte vurderer rådmannen at Waages interesser er ivarettatt. Når det gjelder allmenn ferdsel langs sjøen, tar ikke kommuneplanen stilling til den eksakte traseen.
20. Frank Moncrieff, 21.8.19	
Hotell – Har innvendinger mot hotellplanene på vestsiden av Kvitsøy. - Støtter fullt ut og tiltrer Rådmannens/kommuneadministrasjonens argumentasjon og krystallklare konklusjon om å avvise hotellplanene. - Tiltrer de innspill, innsigelser og anbefalinger de offentlige etatene i Rogaland så langt har gitt til hotellplanene på vestsiden av Kvitsøy, og føringer om en alternativ plassering. - Hotellkomplekset vil være i direkte strid med den vedtatte jordvernstrategien kommunen er en del av. Videre vil en slik stor utbygging kunne danne presedens for andre større utbygginger i LNF-områder på Kvitsøy. - Et hotell i/ved vestsiden av Kvitsøy vil være i strid med nasjonale føringer og Riksrevisjonens bekymringsmelding. - Hotellkomplekset vil, uansett hvor det plasseres i området på vestsiden komme i direkte konflikt med KULA-prosessen på Kvitsøy. - Et hotellkompleks og ringvirkningene av turisttrafikken vil komme i konflikt med en	Tas til orientering.

Innspill	Rådmannens kommentar
omfattende liste av kartlagte kvaliteter og verdier i ulike databaser. - Hotellplanene kommer i direkte konflikt med Grunnloven § 112. - Hotellplanene (eller andre typer næringsbygg) kan aldri imøtekomme grunnleggende krav til sikkerhet for bygg, ansatte og gjester på vestsiden av Kvitsøy. - Kvaliteten på beskrivelsen av hotellplanene fra Base Property og deres underleverandører er så mangelfull at politiske beslutninger tatt i saken så langt er gjort på et sviktende og således et uforsvarlig grunnlag. - Økonomiske rekkefølgekostnader er ukjente – også hvem som skal betale disse. - Det tekniske underlaget og den gjennomførte konsekvensutredningen fra Asplan Viak møter ikke kravene i den nye KU-forskriften. - Antall arbeidsplasser, bosted og med tilstøtende skatteinntekter forespeilt kommunen av Base Property har ikke rot i virkeligheten eller i erfaringstall. - Et hotell kan være en kilde til vedvarende konflikter mellom hotellets gjester og landbruket (grunneiere og bønder) i hele området.	
21. Riksantikvaren, 1.8.19	
Å ta i bruk arealene som er angitt i plankartet til utvidet parkering og utvidelse kirkestue, vil etter Riksantikvarens vurdering forringe opplevelsen og forståelsen av kirkestedet og vil være utilbørlig skjemmende, jf. kulturminneloven § 3. De ber derfor Rogaland fylkeskommune reise innsigelse til arealformålene BOP2 og SV1.	Utviklingen av arealene rundt Kvitsøy kirke anses som en viktig brikke i utviklingen av et godt tjenestetilbud for innbyggerne i kommunen, samt tilrettelegging for økt turisme/ besøk når Rogfast er ferdigstilt. Rådmannen fremhever at endelige løsninger og utstrekning ikke er avklart på dette tidspunktet, og at det er krav om detaljregulering. Kulturminnemyndighetene vil være høringsinstans i reguleringssaken, og skal godkjenne de konkrete tiltakene. Rådmannen mener at det ikke fremkommer nye momenter i saken fra Riksantikvaren og fylkeskommunen. Rådmannen er heller ikke enig i Riksantikvarens vurdering av at en moderat utvidelse av eksisterende parkeringsplass vil være utilbørlig skjemmende'. Rådmannen noterer seg dessuten Fylkesutvalgets henstilling til administrasjonen, og mener at saken bør

Innspill	Rådmannens kommentar
	kunne løses gjennom dialog med fylkeskommunens seksjon for kulturarv.
22. Statens vegvesen, 26.8.19	
Hotell: Hotell er foreslått i et sårbart og uberørt landskap med dårlig infrastruktur. Anbefaler kommunen å finne en annen lokasjon som medfører mindre inngrep i uberørt landskap og hvor infrastruktur er bedre. Innfartsparkering SPA1: Positivt at kommunen prioriterer infrastruktur, og innfartsparkering er positivt for å redusere trafikk i boligkater og i sentrum. Plasseringen er negativ i forhold til landbruk, men det er riktig å legge p-plassen på same side av vegen som fortauet. Ved etablering av p-plass må det tilrettelegges for trafiksikker ferdsel for myke trafikanter mellom p-plassen og sentrum. Fortetting: I denne planleggingen må det tas hensyn til trafikk- og støyforhold, trygge skoleveger, kollektivtrafikk og forhold for gående og syklende. Bestemmelsene: I punkt 1.7 bør "Statens vegvesen" byttes ut med "vegmyndigheten"	Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering. Bestemmelsene endres i tråd med innspill.
23. Lyse Elnett, 19.6.19	
Har innspill knyttet til 3 hovedtemaer: 1. Kraftkrevende/effektkrevende kunder 2. Elektrifisering 3. Grønnstruktur og arealbruk Lyse Elnett gir råd om å ta inn følgende tekst i bestemmelsene: <i>Ved nye elektriske anlegg nær bebyggelse eller nye bygg nær elektriske anlegg, skal strålevernforskriften følges. Strålevernforskriften angir en grenseverdi på 200 mikrotlesla, og stiller krav til utredning hvis det forventes et årnsnitt magnetfelt over 0,4 mikrotlesla i bygg (bolig, skole og barnehage).</i>	Tas til orientering. Rådmannen vurderer at det ikke er nødvendig å ta inn en egen bestemmelse knyttet til dette, da dette er krav som må følges uansett.
24. DSB, 25.6.19	
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som er sendt på høring. DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret. Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet	Tas til orientering.

Innspill	Rådmannens kommentar
til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.	
25. Øyvind Hviding	
Veg som er inntegnet på del av eiendom gnr 15, bnr 3 må fjernes. Dette er LNF-område.	Veg fjernes i tråd med innspill.
26. Bjarne Nordbø, 20.7.19	
Klager på at området under pkt 4.5 på Neset ikke er tatt inn i planforslaget. Mener det er en fordel med flere valgmuligheter for boligområder i kommunen.	Rådmannen er i utgangspunktet enig i at området egner seg til boligbygging. Men, med bakgrunn i at sammenstilling av boligreserver og befolkningsprognoser viser at kommunen har tilstrekkelige arealer avsatt til å dekke boligbehovet frem til (minst) 2030 så foreslås det å ikke omdisponere området i denne kommuneplanrulleringen. Det er viktig at videre utvikling i kommunen skjer innenfor avsatt områder, før nye områder tas i bruk.
27. Avinor, 9.7.2019	
Avinor har ingen merknader til kommuneplanen.	Tas til orientering.
28. Fiskarlaget Vest, mottatt 12.9.19	
Ber om at det generelt sikres gode forhold for fiske i sjøen, og at arealkonflikter begrenses i størst mulig grad. Viser til at avgrensning av fiskeplasser ikke er helt i samsvar med Fiskeridirektoratets registreringer.	Tas til orientering. Avgrensning av fiskeplasser vil bli oppdatert til å samsvare med Fiskeridirektoratets registreringer.
Ber om at bestemmelse 2.3 for 'adkomstbrygger' presiseres.	Bestemmelse 2.3 for "adkomstbrygger" tas ut. Mulige tillatelser til brygger må vurderes etter reguleringsplan, og der ikke byggegrense mot sjø er vist må det vurderes etter plan- og bygningsloven § 1-8.
Ber om at det i bestemmelse 4.2 sikres at fortøyning for akvakulturanlegg, som kan etableres utenfor arealet som er vist i plankartet, ikke må ikke være til hinder for fiske.	Bestemmelse 4.2 foreslås utvidet med følgende ordlyd: <i>Fortøyninger skal ikke være til hinder for fiskerivirksomhet, og tillates ikke i/under fuglefredningsområder eller naturvernområder.</i>
Ber om at det tas med inn en bestemmelse om låssettingsplasser.	Bestemmelse 4.3 om fiskeområder er utvidet med følgende:

Innspill	Rådmannens kommentar
	<i>Det tillates ikke tiltak som er til hinder for fiskerivirksomhet, inklusive fiske med lys. Det skal ikke være ankringsforbud i området. Fisk i låssettingsplass er sårbare for sprengningsarbeid, og eier av fisk skal kontaktes ved eventuelt sprengningsarbeid i nærheten.</i>

Rådmannen anbefaler at planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart revideres i tråd med konklusjoner i tabellen.

Faglige råd

Fra offentlige instanser er det mottatt flere faglige råd. Der de faglige rådene er i tråd med planforslagets intensjon, og gjør dokumentet tydeligere og styrker bestemmelsene, anbefales det å revidere i tråd med innspill. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å gå igjennom alle disse revisjonene i saken, da dette ikke endrer selve planforslaget, men styrker kommuneplanen som styringsverktøy.

Videre prosess og mekling

Kommuneplanen sin arealdel kan ikke formelt egengodkjennes før innsigelser er løst. Når planforslaget er endret i tråd med vedtaket i saken, vil planforslaget fremmes til 2. gangs behandling for kommunestyret. Omfanget av endringene som er foreslått i rådmannens innstilling krever ny høring. Planforslaget må sendes på begrenset høring til berørte parter og offentlige instanser før planen kan sluttbehandles og tas opp til egengodkjenning i kommunestyret.

I saken som fremmes, så ligger det fortsatt inne forslag som dersom de blir vedtatt vil føre til mekling med Fylkesmannen og fylkeskommunen/Riksantikvaren. Det gjelder tre arealpunkter:

- Punkt 4.2 – Fritidsboliger nordvest på Langøy
- Punkt 4.6 – Utvidelse kirkestue og p-plass
- Punkt 4.7 – Offentlig formål fremtidig skole

Det er opp til kommunestyret å avgjøre om de ønsker at arealsakene skal gå videre til mekling. Mekling vil i tilfellet gjennomføres ved ordfører, varaordfører, rådmann og plansjef som møter representanter fra fylkesmannen og fylkeskommunen og med fylkesmannen i Rogaland som mekler. Arealene som det eventuelt ikke oppnås enighet om, videresendes til departementet for endelig avgjørelse.