

Innspel til planprogrammet for arealdelen til kommuneplanen

Planprogrammet er ei oppskrift på korleis vi skal arbeida med arealdelen til kommuneplanen.

Vi har utarbeidd ei rekke strategiar for kvart hovudtema, som skal setta retning for det vidare arbeidet med arealdelen.

Vi ber no om innspel på planprogrammet, strategiane og prosessen vidare. Arealinnspel på konkrete eigedommar opnar vi for våren 2026.

Innspel til dei fem prioriterte hovudtemaa i planprogrammet

Planprogrammet er delt inn i fem hovudtema:

- Utvikling for framtida
- Sentera i Øygarden
- Leva og bu i heile kommunen
- Aktivitet i strandsona
- Næringsutvikling

Er nokre tema spesielt viktig for deg? Er det andre tema du meiner vi burde ha løfta fram og prioritert?

I tillegg til dei strategiane som er utarbeidd under dei fem hovudtema i planprogrammet, bør det utarbeidast ein **gjennomføringsstrategi som eit hovudtema nummer seks**.

Dette er viktig fordi det er mange omsyn som skal balanserast. Det kan vera målkonfliktar mellom strategiane, til dømes:

- Lokalmiljø i bygdene kan koma i konflikt med klima- og miljøstrategien
- Naturstrategien kan koma i konflikt med næringsutvikling
- Bygging av fleire bustadar kan koma i konflikt med naturformål eller omfattande rekkefølgjekrav til offentleg infrastruktur

Gjennomføringsstrategien bør beskrive korleis kommunen skal sikre at arealstrategiar og satsingsområde blir praktisk og økonomisk mogleg å realisere. At tiltak skal vera økonomisk realistisk å gjennomføre, bør også definerast som eit eige formål og ei samfunnsinteresse. Dette er mellom anna nødvendig for å nå regjeringa si målsetting om 130 000 nye bustader innan år 2030.

Det er gjennom åra blitt vanleg med stadig fleire rekkefølgjekrav og vilkår for gjennomføring av tiltak. Det inneber at nokre område som i teorien er sett av for utbygging, i praksis har byggeforbod. Dette fordi tiltaka er for strenge eller dyre til at

det mogleg å gjennomføre. For område der det er ønska ei gitt samfunnsutvikling (t.d. utbygging) gjennom arealplanen, må det leggjast til rette for at det kan gjennomførast økonomisk rasjonelt. Det støttar også opp om ambisjonen frå samfunnsdelen til kommuneplanen, kor eine visjonen er:

At ein gjennom aktiv samfunns- og næringsutvikling skal sikra attraktivitet og vekst i heile kommunen.

Vi ønsker å vise til eit brev frå kommunal- og distriktsdepartementet frå september i år, kor temaet er felles innsats for auka bustadbygging. Der blir det vist til rapportar som peikar på at planføresegnene blir stadig lengre og får meir detaljerte krav. Konkret gjev dei døme på planar kor det vert lagt inn tekniske krav som går lenger enn det som følger av byggt teknisk forskrift. Dei minner om at planføresegner som ikkje har heimel i lov er ugyldige, og at lova er fleksibel og opnar for at føresegnene kan vera lite detaljerte. Detaljnivået må vera tilpassa plannivået. Dette gjeld ikkje berre for område for bustadbygging, men også for næringsområde og andre utbyggingsområde. **Med bakgrunn i dette ønsker vi eit generelt punkt i planprogrammet, om at det i planen ikkje blir lagt opp til restriksjonar som går utover det som allereie ligg til grunn i lov og forskrift.** Dette vil forenkle gjennomføringa og bidra til raskare prosesser.

Ein sentral del av endeleg plan er **føresegnene**. Når planen er endeleg vedtatt, så er det plankartet og føresegnene som er bindande. Tradisjonelt kjem fokus på føresegnene for seint i planprosessen. Vi synest det er positivt at planprogrammet peikar på eit medverknadsmøte knytt spesielt til føresegnene. Vi saknar likevel ein tydelegare plan for arbeidet med føresegnene og at utkast til desse vert lagt fram så tidleg som mogleg i planarbeidet. Det er først når desse vert lagt fram, at vi kan sjå dei praktiske konsekvensane av strategiane, også gjennomføringsstrategien.

Planprogrammet har blant anna ein ambisjon om betre og smartare utnytting av areal som avsett og etablert. Det krev at føresegnene opnar for at det er mogleg å få til på ein effektiv måte, utan alle dei same krava som for nye område. Eit tidleg og grundig arbeid med føresegnene vil etter vårt syn vera viktig, for å unngå gap mellom opplevde mål og strategiar og det som faktisk vert vedtatt og bindande.

Fordi kommuneplanen er ein overordna plan, er det viktig at også føresegnene er overordna og ikkje for detaljerte. Jo meir detaljerte føresegnene er, jo fleire føringar må ein forholde seg til i detaljplanprosessar og vidare i byggjesaker. Det er også ein fare for at detaljerte føresegner på overordna nivå ikkje treff godt når ein kjem til detaljplanprosessar. Detaljerte føresegner gjer seg best når ein har god tid til å vekte argument for og imot på detaljplannivå. Då unngår ein også at ein i detaljplanprosessen får behov for foreslå noko som avviker frå nyleg vedtatt overordna plan. Overordna føresegner i overordna plan kan ofte forenkle og forkorte detaljplanprosessar, som igjen skapar raskare gjennomføring totalt sett.

Vidare bør kommunen synleggjere dei verkemidla dei vil ta i bruk når det gjeld gjennomføring. Ein har framleis verkemiddelet med utbyggingsavtalar, som vil kunne bidra til betre gjennomføring fleire stader. I år har ein fått fleire nye verkemiddel i plan- og bygningslova, som områdeutviklingsstrategi og omsynssone for

grunneigarfinansiering. Planprogrammet bør omtale desse verkemidla under det sjette hovudtema om «gjennomføring», og om og i tilfelle korleis kommunen vil ta dei i bruk.

Innspel til dei strategiar

Strategiane under kvart hovudtema skal sørge for at arealdelen bidrar til å nå dei måla vi har vedteke for samfunnsutvikla i Øygarden (jf. Samfunnsdelen til kommuneplanen for Øygarden 2022 – 2034). **Er det strategiar som er særleg viktige for deg? Er det strategiar som du meiner burde vore annleis, eller er det tema vi ikkje er tydelege nok på?**

A: Utvikling for framtida

Naturstrategien:

Høringsutkastet legg føring om at det skal definerast kva natur som ikkje skal byggast ned, for så å velje utbyggingsområde. Det er fornuftig. Vi ønsker å peike på at det samtidig er viktig at område som vert opna for utbygging ikkje blir hindra av for rigide krav og dermed for store målkonflikter. Eit døme på det kan vera når strategien seier at det skal takast vare på leveområde for raudlista artar og unngå å bygge ned myr. Dette har i utgangspunktet strenge restriksjonar gjennom lovregulering som uansett må følgast. Vi viser her til innspelet vårt om eit generelt punkt i planprogrammet om at det i planen ikkje blir lagt opp til restriksjonar som går utover det som allereie ligg til grunn i lov og forskrift.

Høringsutkastet legg føring om at det skal vurderast gjenbruk, sambruk, transformasjon og fortetting av eksisterande utbyggingsområde. Det er fornuftig. Likevel kan det vera vanskeleg å få til i praksis, fordi det også her oppstår målkonflikter. Strategien bør difor ha eit eige kulepunkt knytt til at samfunnsverdien av å utnytte desse områda er så stor, at andre strategiar (omsyn) vert vekta annleis for desse områda enn for urørt natur. I tillegg ønsker vi å peike på at praktiske omsyn som eigedomsrett og økonomiske realitetar også kan avgrense transformasjon. Det må takast omsyn til når det vert gjort vurderingar av det totale behovet for framtidige, tilgjengelege areal for utbygging.

Klima- og miljøstrategien:

Kulepunkt som gjeld krav om å ta vare på og tilføra grønt i all utbygging i Øygarden. Vi ønsker å koma med eit innspel til dette. Punktet er formulert på ein måte som vi meiner er eit døme på krav som kan gje konsekvensar som i utgangspunktet ikkje er intensjonen. Til dømes:

- Føre til unødvendige inngrep og nedbygging med etablering av grønstruktur, sjølv om eksisterande natur kan gje tilstrekkelege kvalitetar.
- Føre til krav om etablering av grønstruktur i ei reguleringsendring / transformasjon av eksisterande næringsareal, som igjen er kostnadsdrivande og reduserer smart utnytting i eit allereie utbygd område.

Vi viser også her til ønsket vårt om eit generelt punkt, om at det ikkje vert lagt opp til restriksjonar som går utover det som allereie ligg til grunn i lov og forskrift.

Kulepunkt som gjeld at det ikkje skal leggst til rette for ny bygging i aktsemdsområde for flaum, steinsprang, jord eller flaumskred. Vi ønske å spele inn at dette er viktig å ta på alvor, men har eit forslag til endring. Både for å ta omsyn til at «ny bygging» ikkje hindrar tiltak på eksisterande utbygde tomtar, samt at det kan vera mogleg å gjera kompenserande tiltak i nokre aktsemdsområde. Vi foreslår å endre punktet til: Vi skal ikkje legge til rette for bygging i aktsemdsområde for flaum, steinsprang, jord eller flaumskred, utan at det er gjort risikovurderingar for det konkrete området (inkl. tiltak for kompenserande sikring).

Kulepunkt som gjeld at det skal vurderast om det er behov for areal til deponering og gjenvinning av massar, jamfør ressurspyramiden. Vi ønsker å spele inn at det er viktig å legge til rette for mottak og gjenvinning av massar utan at dette utløyser krav om regulering som næring. Det er sluttbruken av arealet som må vera førande for plankrav. Til dømes må reine massar kunne nyttast til å forbetre eller dyrke ny mark i LNF-areal. Eit av dei beste klimatiltaka ved bygging er å redusere transport og handtere massar lokalt.

B: Sentera i Øygarden

Trafikk og mobilitet / parkering på Straume:

Samfunnsdelen er tydeleg på at kommune- og regionsenteret på Straume skal styrkast og vera ein urban, trygg og inkluderande møteplass for innbyggjarane. Dette blir tatt opp att i dette planprogrammet. Med nytt Sotrasamband er det venta at senteret vil utvikla og styrka seg vidare. Med den bu- og næringsstrukturen som er i kommunen, vil det vera mange menneske som har behov for å bevege mellom senterområdet og andre område av kommunen. Det vil framleis vera slik at mange av desse vil bruke bil til og frå Straume. Det vart også tatt opp frå fleire interessegrupper i samband med arbeidet for utvikling av Straume og Stovevatnet. For at kommunesenteret skal vera eit attraktivt sentrum for alle, vil vi spele inn at det er viktig at det vert lagt til rette for god tilkomst. Det gjeld også for bilbrukarar og inkluderer då parkering, slik at sentrum blir praktisk og lett tilgjengeleg for heile kommunen.

Samla føringar for sentera:

Det er positivt at planprogrammet har strategiar knytt til at sentera skal utviklast med kvalitet. Det er viktig for å skape eit attraktivt kommunesenter som folk ønsker å besøke, samt kommunedelsenter som gjev nyttige kvardagstilbod i heile kommunen. Her ønsker vi igjen å minne om gjennomføringsstrategi og at kravbyrda ikkje blir så tung at ønska strategiar og arealutvikling stoppar opp.

C: Leva og bu i heile kommunen

Lokalmiljø i bygdene:

For mindre verksemdar som er viktige for bygdene og lokalmiljø, er det viktig å hugse at desse ofte er knytt topp til kvar aktive eigarar har heimen sin. Det er difor positivt at det er vektlagt at det skal leggjast til rette for spreidd næring som kan styrka lokalmiljø, og at det skal vera mogleg å bygge nokre bustader spreidd i bygdene.

Fordi reguleringsprosessar er omfattande og dyre er det viktig å sjå på terskelen for å utløyse plankrav, spesielt for mindre område for bustadbygging eller næring. Det er først og fremst i sentrale strok, ved store utbyggingar eller med store økonomiske interesser at store planprosessar er økonomisk berekraftige.

D: Strandsona

Sjå punkt under E: Næringsutvikling i Øygarden.

E: Næringsutvikling

Næringsutvikling i Øygarden:

God næringsutvikling er viktig for å utvikla ein velfungerande kommune og gode lokalsamfunn. Dette er slått fast i samfunnsdelen av kommuneplanen.

Planprogrammet viser til at samfunnsplanen har store ambisjonar for næringsutvikling og listar dei arealstrategiane som er gitt i samfunnsplanen. Vidare står det at arealstrategiane er tydelege på kva prioriteringar som må gjerast for å finna dei gode områda til næringsutvikling. Vidare er det argumentert for at det difor er mindre behov for å konkretisera korleis det skal arbeidast med og vurdere arealbruk for næring i arealdelen. Vi er uroa for at denne framgangsmåten gjer at det har vore for lite fokus på strategiane for næringsutvikling i arbeidet med planprogrammet. Sjølv om det ligg viktige, overordna føringar i samfunnsplanen, så er det naudsynt med eit oppdatert kunnskapsgrunnlag for næringsutvikling. Slik kan ein blant anna avdekke behov som ikkje er dekkja i dag. Som konkrete døme kan vi nemna areal for «storhandel» og areal langs traseen for nytt Sotrasamband.

Det er behov for å legge til rette for utvikling av næringsareal frå sør til nord i kommunen. Spesielt vil vi spele inn at det er viktig med nytt næringsareal sentralt i kommunen, nært det nye sambandet. Straume næringspark har no lite tilgjengeleg areal. Det er difor viktig å legge til rette for at det er tilgjengeleg nytt areal til nye verksemdar og / eller auka behov hos eksisterande verksemdar. Bygginga av Sotrasambandet er ei stor, nasjonal satsing. Med kort avstand til Bergen gjev det oss eit konkurransefortrinn. Tilrettelegging for næringsutvikling langs denne traseen vil ha samfunnsnytte. Første kulepunkt i tabellen på side 27 beskriv at det skal vera nok nærings-, handels- og sentrumsformål til å møte behovet for arbeidsplassar ut frå prognosar for folkevekst (høgalternativet) fram mot 2050. Som tillegg til punkt 1 i

tabellen side 27 foreslår vi: For å oppnå dette må planen sikre nye og attraktive næringsareal i tråd med næringslivet sine behov.

Vi nemner også arealbehova og samfunnsnytta knytt til vidare utvikling og ringverknader som følgje av ei anna nasjonal satsing som mottaksanlegget for CO2.

Det vil også vera viktig med utvikling, utnytting og eventuelt utviding av eksisterande næringsareal. Det må leggst til rette for at det kan skje på ein effektiv og fleksibel måte, utan alle dei same krava som for nye område. Ref. også innspel knytt til dette under generelle innspel, naturstrategien og klima- og miljøstrategien.

Vi veit at tilrettelegging for meir næringsareal vil utfordre andre strategiar i planprogrammet og gjerne også overordna mynde. I denne prosessen må det leggst til rette for behov langt fram i tid og gjerast prioriteringar ut frå total samfunnsnytte.

Vidare så er tilgang til sjø eit av konkurransefortrinna i Øygarden. Det har gitt oss eit rikt næringsliv. Det er viktig at det er rom for å drive aktivitet ved sjø, og at bedriftene kan få utvikle, endre og utnytte dei eksisterande områda sine på ein meir effektiv måte enn i dag – i takt med den omstillinga det er behov for.

Har du merknader eller innspel til den vidare prosessen i arealdelen?

Legg vi opp til ein god og open prosess, der innbyggjarar, næringsliv og resten av øygdssamfunnet vert involverte og høyrde?

Vi ser at det er ein stram tidsplan for å nå målsetjinga om sluttbehandling av endeleg plan i inneverande kommunestyreperiode. Det vil krevje ein effektiv planprosess i alle fasar, også etter høyringsfasen. Vi synest det er positivt at det gjennom heile prosessen er lagt opp til ulike former for medverknad. Då tidsfristane er stramme er det ekstra viktig at tidspunkta for medverknad vert tidleg og breitt formidla. Vi vil her også ta opp att punktet som gjeld føresegnene, og kor viktig det er at arbeidet med desse kjem så tidleg som mogleg i sjølve planarbeidet.

Har du noko anna på hjarta?

Svarar du som

☐ Innbyggjar?

☐ Lag/organisasjon?

☒ Næringsaktør?

☐ Anna?