

Kommuneplan for Forsand

2007 – 2011

Samfunnsdel



INNHALD

1	INNLEIING	4
2	MÅL	5
2.1	Føremålet med planarbeidet	5
2.2	Mål for kommuneplan	5
3	KORT OM UTVIKLINGA I FORSAND KOMMUNE	6
3.1	Lokale føresetnader	6
4	RAMMER OG PREMISSAR	8
4.1	Statlege og regionale føresetnader	8
5	AKTUELLE PROBLEMSTILLINGAR	9
5.1	Kommuneøkonomien	9
5.2	Usikker økonomisk framtid	9
5.3	Areal for bustadbygging	10
5.4	Næringsutvikling	10
5.5	Samferdsel	11
5.6	Utvikling av kommunale tenester	11
5.7	Samfunnstryggleik	12
5.8	FINK	12

6	AREALDEL	16
6.1	Prinsipp for arealdisponeringa	16
7	VEDLEGG: AREALBRUKSFØRESEGNER	24

1 INNLEIING

Forsand kommunestyre vedtok gjeldande kommuneplan for perioden 2002 - 2014 den 18.06.2003. Etter plan- og bygningslova skal kommunestyret minst ein gong i kvar valperiode vurdere kommuneplanen samla, og om det skal gjerast endringar av planen. Kommunestyret har vedteke at arbeidet med revisjon av gjeldande kommuneplan skal gjennomførast. Med utgangspunkt i plan for 2002 - 2014 er det utarbeid eit revidert planforslag for perioden 2007 - 2022.

Etter endring av plan- og bygningslova gjeldande frå 01.04.2005 skal det utarbeidast ei konsekvensutgreiing for arealdelen av kommuneplanen. Regelverket for slike utgreiingar er fastlagt i kapittel VII-a i plan- og bygningslova, dvs §§ 33-1 til 33-5 og i ei eiga forskrift om konsekvensutgreiingar (T-1446) gitt av miljøverndepartementet.

I §8 i denne forskrifta heiter det m.a.:

For arealdelen i kommuneplanen skal ein utgreie berre dei delane av planen som fastset rammer for framtidig utbygging, og som inneber endringar i forhold til gjeldande plan.

Etter dette regelverket skal det så tidlig som mogleg under førebuinga av planarbeidet utarbeidast ei melding om arbeidet som skal setjast i gang. Føremålet med meldinga er å leggje fram forslag til eit planprogram.

Dette programmet skal:

- *Klargjere føremålet med planen*
- *Avklare rammer og premissar*
- *Innehalde dei hovudspørsmål og problemstillingar som kommunen forventar planarbeidet vil reise, aktuelle utbyggingsstrategiar og alternativ som vil bli vurdert*
- *Avklare behov for utgreiingar og korleis dei vil bli gjennomførte.*

Programmet skal også innehalde opplysningar om korleis arbeidet vil bli organisert, og opplegg for informasjon og medverknad. Det skal òg skisserast ein forventa framdriftsplan for arbeidet.

Planprogrammet skal i neste omgang danne eit grunnlag for den konsekvensutgreiinga som skal fylgje kommuneplanforslaget ved behandlinga av denne.

Programmet har vore ute til høyring i 6 veker i september og oktober 2006. Med bakgrunn i høyringa godkjente planutvalet endeleg planprogram den 15.januar 2007.

2 MÅL

2.1 Føremålet med planarbeidet

Ifølgje plan- og bygningslova §20-1 skal kommunen utarbeide kommuneplan. *Kommunane skal foreta ei kontinuerleg planlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklinga innanfor kommunen sitt område.*

Kommuneplanen skal vere kommunen sin overordna plan og sentrale styringsreiskap. Planen skal ha eit langsiktig perspektiv frå 12 - 16 år. I langsiktige arealvurderingar skal den òg ha eit endå lengre perspektiv. Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande for utviklinga i kommunen.

Planprosessen og plandokumenta skal avklare problemstillingar mellom kommunen og overordna plannivå, statlege sektororgan o.a.. Den vedtekne planen er juridisk bindande så vel for statlege og fylkeskommunale organ som for kommunen sine egne verksemder.

2.2 Mål for kommuneplan

Forsand kommune skal vere ein pådrivar for å utvikle samfunnet økonomisk, sosialt og kulturelt til beste for innbyggjarane.

Til grunn for framtidig planlegging skal det leggjast til rette for ein årleg netto folketilvekst på 1%.

Det skal arbeidast for ei berekraftig utnytting av naturressursane, takast vare på kvalitet og særpreg i landskap, natur og kultur.

Kommunen vil leggja til rette attraktive bustadareal i Forsand-området. Det er vidare eit mål å utarbeide sosial bustadplan for å leggja til rette for ulike grupper som har vanskar med å få innpass på bustadmarknaden. Dette gjeld bla innbyggjarar med funksjonshemming, økonomisk vanskelegstilte og førstegangsetablerarar.

Kommunen vil arbeide aktivt for å leggja til rette for fritidsbustader samstundes som ein tar omsyn til verneverdige område, Lysefjorden og strandsona.

Kommunen vil føre ein aktiv næringspolitikk som sikrar at den lokale sysselsettinga blir halden oppe.

Kommunen skal sikre eit forsvarleg tenestetilbod til innbyggjarane. Det skal leggjast særleg vekt på trygge oppvekstvilkår for barn og unge gjennom ein aktiv skule, kultur- og miljøpolitikk. Det skal leggjast til rette for at gamle får gode tilbod og kan trivast i kommunen.

3 KORT OM UTVIKLINGA I FORSAND KOMMUNE

3.1 Lokale føresetnader

3.1.1 Utvikling i folketal

Befolkninga i Forsand har dei siste 10 åra hatt ein gjennomsnittleg auke på om lag 1 %. Veksten skjer hovudsakleg gjennom netto innflytting. Fødselsoverskotet i perioden ligg på rundt 3 personar pr. år.

Den typiske innflyttaren til Forsand er mellom 0 og 14 år, og kjem i lag med foreldra på om lag 30-40 år. Kommunen har òg eit relativt høgt tal for netto innflytting av eldre personar, dvs. over 50 år. Utflyttarane er ikkje overraskande i alderen 16 til 29 år. Til ein viss grad kan det sjå ut til at 20-åringane som flyttar ut, kjem tilbake som 30-åringar. Det er relativt sett færre 30-åringar som kjem tilbake, men dei har til gjengjeld med seg barn. Kjønnsmessig er det relativt liten skilnad på flyttetala. Nettoinnflyttinga er om lag lik for menn og kvinner dei siste 10 åra.

Talet på eldre som flyttar til Forsand, kan tyde på at fleire eldre i regionen ser på Forsand kommune som ein god kommune å bli gammal i.

Forsand veks, til dels betydeleg, medan for eksempel Lysebotn og Songesand i same periode har gått kraftig tilbake. Framgang har det òg vore i Helle, Kolabygda og til dels i Espedal.

Kommunen har ein relativt god befolkningssamansetjing med omsyn til alder og kjønn. Forholdet mellom kvinner og menn er om lag 50/50, og held seg relativt stabilt. Alderssamansetjinga har faktisk blitt noko betre dei siste 10 åra, og andelen eldre har gått noko tilbake.

Gjennomsnittshushaldet i Forsand er på om lag 2,5 personar, altså noko over landsgjennomsnittet. I 2005 var det 438 hushald i kommunen. Halvparten av desse er 1-til 2-personshushald.

3.1.2 Framskriving av folketall

Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider med jamne mellomrom framskrivingar av befolkninga basert på utvikling i ulike føresetnader for demografisk endring. Variablane som ligg til grunn er fruktbarheit, levealder, flytting og innvandring. I våre vurderingar har vi lagt til grunn MMMM-alternativet, dvs. middels vekst i alle føresetnader. Vi har sett på perioden 2006 — 2025, som gir oss eit 20-års perspektiv.

Ifølgje dette alternativet vil kommunen framleis ha vekst i befolkninga, sjølv om veksten vil bli noko svakare enn han har vore dei siste 10 åra. I den aktuelle perioden vil befolkninga med dei gitte føresetnadane vekse med om lag 14 personar. I gjennomsnitt blir dette om lag 1 % vekst.

Alderssamansetjinga vil derimot endrast relativt kraftig. De eldre (67+) vil vekse med om lag 27 %. Vaksne i yrkesaktiv alder vil og vekse, men meir moderat, 18 %. Barn og unge vil derimot ha ein svak vekst. Barn i alderen 0 - 5 år vil gå noko tilbake, medan dei skolepliktige vil ligge på eit relativt stabilt nivå.

Forsand vil med denne utviklinga få ei klart eldre befolkning, noko som vil krevje meir av eldreomsorga, medan arbeidsstyrken i kommunen ikkje ser ut til å ha ei utvikling som kan møte dette. Eit anna trekk er stagnasjonen i dei yngre aldersgruppene. På lengre sikt vil dette òg medføre aldring av befolkninga, som på endå lengre sikt vil skape større ubalanse.

Kommuneplanen sitt bidrag til ei betring i framtidig aldersbalanse vil òg vere eit aktuelt tema i planarbeidet. Aldring i befolkninga er ikkje et problem berre for Forsand. Problemstillinga er i like stor grad nasjonal.

I tillegg til SSB sine framskrivingar har vi utarbeidd enkle framskrivingar i PANDA, basert på historisk utvikling i fødselsrater, dødsrater og flytting. Bustadbehovet med atterhald i denne utviklinga vil gje eit gjennomsnittleg auka bustadbehov på om lag 4 nye bustader kvart år i perioden 2005-2025.

3.1.3 Utvikling av næringsliv

Forsand har ein særleg sterk sekundær sektor, dvs. vidareforedling av råvarer. I 2005 stod denne for 37 % av sysselsetjinga i kommunen. Privat tenesteyting og primærnæringar er om lag jamstore, med rundt 13% kvar av total sysselsetjing. Offentleg sektor står for om lag 1/3 av sysselsetjinga, der helse og sosiale tenester utgjør om lag 60 % og skule/undervisning står for rundt 25 % av sysselsetjinga.

Veksten i sysselsetjinga i Forsand har i perioden 2000 — 2005 vore på om lag 8 %. Veksten var særleg sterk i perioden 2000- 2003. Etter dette har situasjonen vore meir stabil. Klart størst vekst finn vi innan sekundærnæringane, 29 %. Privat tenesteyting har og hatt ein god vekst , 18 %, mens primærnæringane går tilbake med om lag 5%.

Ser vi nærare på utviklinga i næringslivet, finn vi at kraft- og vassforsyning hadde ein førebels topp i 2002, medan industri og bergverk hadde god vekst i 2004 og 2005. Bygg og anlegg voks inntil 2003, men har hatt tilbakegang i sysselsetjinga frå 2004.

Av dei tenesteytande næringane er det særleg varehandel, hotell og restaurant som har hatt ein god vekst i første del av tiåret.

3.1.4 Pendling

Om lag halvparten av arbeidsstyrken busett i Forsand pendlar ut av kommunen. Kommunen har òg ei relativt stor innpendling, om lag 30 % av dei sysselsette i Forsand har annen bustad enn i kommunen. Totalt gjer dette sitt til at Forsand har ei relativt låg netto utpendling. Denne har vore relativt stabil i perioden 2000-2005. Forsand-buen pendlar fyrst og fremst til Strand, dinest til Stavanger og Sandnes.

Til Forsand pendlar fyrst og fremst folk frå Strand. Faktisk pendlar klart fleire frå Strand til Forsand, enn omvendt. Elles kjem det nokre pendlarar frå Stavanger og Sandnes. På bakgrunn av denne statistikken har Forsand ein relativt tett integrert bu- og arbeidsmarknad med Strand kommune.

3.1.5 Service

Som vi ser av sysselsetjingsstatistikken har Forsand hatt ein relativt god vekst innan privat tenesteyting. Forsand kommune er derimot såpass liten at det er vanskeleg å halde ved lag eit fullt servicetilbod i kommunen. Asplan Viak utarbeider kvart år ein varehandelsanalyse for SR-Bank. Her blir m.a. utviklinga i kommunen sin dekningsgrad vurdert. Ikkje overraskande har kommunen i liten grad eit varetilbod ut over daglegvarenivå. Det er heller ikkje grunnlag for meir.

Breitt vare- og tenestetilbod finn Forsandbuen i Jørpeland, som har utvikla seg til eit mindre regionsenter.

4 RAMMER OG PREMISAR

4.1 Statlege og regionale føresetnader

Statlige føresetnader for kommunal arealplanlegging kjem som følgje av lovverk, stortingsmeldingar, verneplanar, skriv til kommunar gjennom regional stat (Fylkesmannen sine forventningsbrev etc.) og rikspolitiske retningslinjer (RPR). Dei rikspolitiske retningslinjene er i stor grad konkrete, og gir klare føringar for enkelte tema. Dei er òg i visse høve arealavgrensa, som til dømes RPR for verna vassdrag.

Regionale føresetnader kjem hovudsakleg som følgje av fylkeskommunale planar, ev. fylkesdelplanar. Det er utarbeidd ei rekkje fylkesdelplanar som vil gi føringar for dette arbeidet.

Statlege føresetnader som er vurderte og ligg til grunn for arbeidet er:

- Lovverket
- Kommuneplanlegging, vegleiar, MD
- St. mld. nr 21 (2004-2005) – Regjeringas miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- Forventningsbrev frå Fylkesmannen til kommunane
- RPR for verna vassdrag
- RPR for barn og unge
- RPR for ATP
- Forvaltningsplan Frafjordheiane
- Setesdal Vesthei – Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)

Regionale føresetnader som vil liggje til grunn for arbeidet:

- Fylkesplan for Rogaland 2006 -2009

- Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, natur og kultur (FINK)
- Fylkesdelplan for grus og pukk
- Fylkesdelplan for areal og transport for Ryfylke
- Fylkesdelplan for kystsona i Rogaland
- Strategisk næringsplan for 14 kommunar i Stavanger-regionen
- Folkehelseplan for Rogaland

5 AKTUELLE PROBLEMSTILLINGAR

5.1 Kommuneøkonomien

Forsand kommune har, som kraftkommune, hatt relativ god økonomi de siste åra. Dette spesielt takket auke i eigedomsskatten. I tillegg har rentene vore låge i store delar av perioden og at ein har hatt relativ god avkastning på kapital plassert i pengemarkedet. Utan denne auken, låge renter og avkastning frå pengemarkedet, samt litt meir statleg overføringar, ville den økonomiske situasjonen vore problematisk. Skatt på inntekt og formue har ikkje hatt nokon vesentleg auke frå 2002 til i dag, berre om lag 14%, medan det statlege rammetilskotet faktisk har blitt redusert i perioden.

Ser ein på utgiftssida, er det spesielt lønsutgiftene som har auka i perioden 2002-06. Totalt er auken på om lag 20%.

Om ein ser samla på inntektene og utgiftene frå 2002 til 2006, får ein denne utviklinga:

Driftsinntektene i 2002 var på 93,6 mill.kr., medan dei var på 110,2 mill.kr i 2006, altså ein auke på totalt 17,8%.

Driftsutgiftene har i same periode auka frå 88,9 mill.kr. i 2002 til 109,2 mill.kr. i 2006. Totalt er auken i driftsutgiftene 23,9%.

Som ein ser, er dei ordinære driftsutgiftene nesten like store som driftsinntektene i 2006.

At ein i 2006 kunne betale renter og avdrag, skuldast ekstraordinær avkastning på investert kapital i pengemarkedet, samt eit utbytte på 1 mill.kr. frå Elverket.

I budsjettåret 2007, er den økonomiske blitt noko betre pga at kommunen fekk ein auke på over 8 mill.kr. i eigedomsskatt.

5.2 Usikker økonomisk framtid

For 2008 ser det imidlertid mørkare ut. Kommunen sin selskapsskatt er redusert frå 5,4 mill.kr. i 2007 til 0,9 mill.kr. i 2008. Nå er det imidlertid slik at kommunen får noko kompensert av denne reduksjonen i form av mindre skatteutjamning. Forsand kommune betaler fleire millionar i skatteutjamning til andre kommunar. Dette betyr at kommunen ikkje vil få noko auke i skatteinntektene i 2008. I tillegg har staten redusert rammetilskotet med 1,2 mill.kr. i 2008.

Med ein justering av lønsutgiftene og andre driftsutgifter i 2008, har ein berekna at ein knapt vil komme i balanse økonomisk. Ein har då ikkje midlar til å betala renter og avdrag av ordinære driftsmidlar.

Å basere seg på utbytte, avkastning m.v. innan pengemarknaden vil være usikkert, sjølv om dette har vore med og gitt eit positivt rekneskapsmessig resultat dei siste åra.

Om det økonomiske bilde ikkje vert endra, t.d. ved større skatteinngang, statlege overføringar m.v., må kommunen vurdere om ein kan halde fram med den gode kvaliteten på dei kommunale tenestene ein har i dag. Vidare må ein nøye vurdere å setje i gang nye tiltak som krev årlege auka driftsutgifter.

5.3 Areal for bustadbygging

Nye bustadfelt er vurderte med utgangspunkt i framskrivne befolkningsprognosar i Forsand kommune. Dette gjeld òg korleis endra alderssamansetjing vil påverke etterspurnaden når det gjeld bustadtypar. I tillegg er kostnader knytte til utvikling av ulike bustadområde teke med i planarbeidet.

Gjeldande kommuneplan disponerer tre hovud område for bustadføremål. Dette er to område på Meling og eitt på Mæle. Det er knytt ein del kostnader til teknisk infrastruktur ved å bygge ut områda spesielt på Meling.

Eit av måla vil vere tilrettelegging av nytt bustadområde og meir varierte bustadtilbod sentralt på Forsand. Utbygginga av Bergebakkane bustadfelt har høg prioritet i kommunen. Det er òg knytt ein god del kostnadar til utbygginga av dette bustadfeltet og det er difor viktig at området vert av ein viss storleik og vert bygd ut relativt raskt.

Vidare kan det vere aktuelt at òg einskilde kan byggje spreidd i dei meir perifere delane av kommunen.

5.4 Næringsutvikling

Følgjande strategiske prioriteringar gjeld for næringsutvikling:

- Føre ein aktiv næringspolitikk som sikrar høg lokal sysselsettingsgrad
- Auke folketalet ved å stimulere til sterkare lyst til å bu i Forsand
- Styrkje og utvikla eksisterande næringsliv
- Stimulere til nyetableringar

Større utfordringar framover i planperioden:

- Avklaringar/oppfølging av dei store samferdselsprosjekta
- Tilrettelegging og utvikling av reiseliv og kulturbasert næring
- Planberedskap generelt
- Næringsutvikling

Det er interesse for utvikling av småkraftverk/minikraftverk i kommunen, og potensialet og tilhøva for dette må vurderast i kommuneplanarbeidet. Vidare har kommunen behov for nye næringsareal.

5.4.1 Reiseliv/ fritid

Nye areal for fritidsbustader er eit sentralt tema ved revisjon av kommuneplanen. Areal for nye fritidsbustader er vurdert i forhold til teknisk infrastruktur. Vidare er det knytt problemstillingar til vern av strandsone, randsoner mot landskapsverneområda og Lysefjorden. Hyttestorleik er òg vurdert.

Lysefjorden er eit populært turistmål, og interessa for fjorden er aukande. Det er likevel i liten grad lagt til rette for turisme. Utviding av kapasiteten når det gjeld overnatting langs fjorden og i Lysebotn er viktig for ein utvikling av område. Det er òg i særst litten grad lagt til rette for gjestehamner for småbåtar langs Lysefjorden.

Det er naudsynt å utvide kapasiteten for småbåthamner. Dette er førebels aktuelt på Meling, Helle/Mæle, Lysebotn og ved kommunesenteret.

5.5 Samferdsel

5.5.1 Samordna areal- og transportplanlegging (ATP)

Det er utarbeidd ein eigen RPR for samordna areal- og transportplanlegging. Bakgrunnen for denne RPR'en er å leggje til grunn ei samordning av transportplanlegging og arealbruk, som til saman skal gi eit meir transporteffektivt arealbruksmønster. Desse problemstillingane er meir aktuelle i tettbygde strøk, og vil i mindre grad vere relevant for Forsand. Temaet vil ikkje bli nærare utgreidd.

5.5.2 Ryfast Frafjordtilknytning

Planane for Ryfast og Frafjord sambandet vil ikkje gi Forsand vesentlege forbetringar når det gjeld reisetida til Stavanger og Sandnes. Tvert om kan avstanden verke lengre enn med den ferjeløysinga som er i dag, avhengig av ventetid som vert lagt til grunn for ferja. Høge bompengavgifter vil i tillegg bety auka reisekostnader mellom Forsand og sentrale område i Stavanger/Sandnes.

5.6 Utvikling av kommunale tenester

Den framskrivne befolkningsprognosen for Forsand kommune viser at ein vil få ein auke i talet på eldre i perioden fram mot 2025. Dette vil stille større krav til eldreomsorg i tida framover.

I Forsand kommune er det relativt god kapasitet på sjukeheimen, og det er for tida noko utleige av sjukeheimplassar til nabokommunane. Ein må sjå på utleigeavtalane mot nabokommunane, og vurdere om det er behov for å endre desse, og/eller om det er behov for å byggje ut nye sjukeheimplassar.

I Bergekrossen er ny barnehage under bygging, og ein vurderer òg om skulen skal oppgraderast. For barn og unge vil det likevel berre bli små endringar i talet på innbyggjarar i kommunen totalt sett. Det er uansett mykje som tyder på ein stadig auka

vekst i kommunesenteret, og det kan på noko sikt bli behov for å byggje ut både barnehagar og skuletilbodet nær kommunesenteret.

5.7 Samfunnstryggleik

Forsand kommune er ein kommune med mykje vakker og storslått natur. Dette inneber òg farar knytte til risiko for steinskred frå fjell og flom ved vassdrag. Kraftanlegg av den storleiken ein finn i Forsand kommune kan i ytste konsekvens vere eit aktuelt sabotasje- og terrormål i ein krise- eller krigssituasjon.

Det er utarbeid ein eigen ROS analyse for kommunen kalla "Risiko- og sårbarhetsanalyse Forsand kommune 2006". Område, risiko og tiltak er kartlagt. Det peikast på at det er viktig at det gjennomførast ROS-analysar ved all arealplanlegging i kommunen. Dette er også teki med i retningslinjer i kommuneplan.

5.8 FINK

Forsand kommune har utarbeid ein eigen plan for FINK (Friluftsliv, idrett, natur og kultur). Friluftsliv, idrett, natur og kultur er nokre av dei viktigaste kvalitetane i Forsand kommune. Lysefjorden som utgangspunkt for friluftsliv, idrett, natur og kultur er eit særst sentralt område.

Utgangspunktet har vore notat frå kulturseksjon "FORSAND KOMMUNE – FINK" frå august 2004. Der står det:

"FØREMÅL

I samsvar med kommuneplan lagar Forsand kommune sin eigen tematiske delplan for områda FRILUFTSLIV – IDRETT – NATURVERN – KULTURVERN. Føremålet med planen er å ha ei målstyrt framdrift innan dei ulike arbeidsområda, anten det gjeld utbygging av anlegg og tilrettelegging av område for friluftsliv eller sikre areal for leik og idrettsaktivitetar, ev. å samordne desse behova, eller synleggjere og ta vare på dei store varierte natur- og kulturlandskapsverdiane som grunnlag for kommande generasjonar si næringsutøving, oppleving, rekreasjon og helse. Samt tilføra auka kunnskap om kulturminne, for på denne måten langsiktig medverke til at fleire blir bevarte som ein ressurs.

I tillegg skal planen seie noko om ansvarsdelinga mellom staten, fylkeskommunen og den einskilde kommunen. Det er viktig å avklare kommunen sine oppgåver, ansvar og økonomiske plikter ved utbygging, vedlikehald og drift av anlegg. Planen blir årleg rullert politisk i samband med godkjenning av prioriteringsliste for søknader om spelemidlar til frilufts- og idrettsføremål."

Resultat frå FINK som har innverknad på kommuneplan spesielt arealdelen er teke med i kommuneplan. Noko anna stoff som tidlegare var i kommuneplan er nå teki med i FINK eksempelvis oversikt over kulturminnar.

5.8.1 Biologisk mangfald

I St. meld. 21 (2004 2005) - Regjeringas miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand, er det lagt stor vekt på å bevare biologisk mangfald. Det er i planarbeidet utarbeidd ein oversikt over verdifulle naturmiljø. Desse områda har blitt vurdert og prioritering eigne tematiske kart.

Naturvern

I dag ligg det ikkje føre verneplanar ut over det som er vedteke for Forsand kommune, Frafjordheiane landskapsvernområde, Landskapsvernområdet Setesdals Vesthei, Naturreservatet Longavatn og Naturreservatet Gitlandsåsen.

Vatn og vassdrag

Problemstillingar knytte til vatn og vassdrag vil i særleg grad vere knytte til verna vassdrag, St. meld. 21 sine nasjonale mål for vassdrag og vassdragsnatur, og målsettingar for vern av atlantisk villaks.

Forsand har to område for verna vassdrag, Espedalselva og Frafjordelva med tilhøyrande vassdrag.

Føringar for forvaltning av dei verna vassdraga er knytte til ein eigen RPR for verna vassdrag. Verkeområdet gjeld vassdrag for heile nedslagsfeltet ut til ei sone på 100 meter frå vasskanten.

5.8.2 Friluftsliv

St. mld. nr. 21 legg sterk vekt på det tradisjonelle friluftslivet. I dei nasjonale målsettingane blir det lagt vekt på at friluftsliv basert på allemannsretten skal haldast i hevd i alle lag av befolkninga. Barn og unge skal få høve til å utvikle ferdigheiter gjennom friluftsliv. Område av verdi for friluftslivet skal sikre miljøvennleg ferdsle, opphald og hausting, slik at naturgrunlaget blir bevart. Ved bustader, skular og barnehagar skal det vere rikeleg høve til trygg ferdsle, leik og annan aktivitet i ein variert og samanhengande grønstruktur med god tilgang til kringliggjande naturområde. Ein viser elles til St. mld. nr. 39 om friluftsliv. I regional samanheng er det særleg den tidlegare omtalte FINK som legg føringar på utøvinga av friluftslivet. Forsand har fleire område som er viktige både som nasjonale og regionale friluftsområde. Dette gjeld særleg områda rundt Lysefjorden, Frafjordheiane og Espedalsheia.

Kyst og kystsone

Kyst og kystsone omfattar sjøareal og 100-metersbeltet langs sjøen. Statlege føringar knytte til strandsona kjem særleg fram av St. meld. 21, der eit av resultatmåla er å sikre natur- og kulturverdiar og allment tilgjenge til strandsona.

Regionale føringar er nedfelte i Fylkesdelplan for kystsona i Rogaland, utarbeidd av Rogaland fylkeskommune. I denne planen er det etablert retningslinjer for planlegging i strandsona, deriblant differensiering av 100-metersbeltet langs sjøen.

Andre aktuelle problemstillinger er knytte til sjøve sjøareala. Plan- og bygningslova gir opning for å differensiere arealbruken i sjøen i høve til viktige leveområde (natur), fiskeområde, akvakultur, ferdsle og friluftsliv.

Barn og unge

Det er utarbeidd eigen RPR for barn og unge sine interesser i planarbeidet. Denne gir generelle føringar for korleis barn og unge sine rettar skal takast opp i planarbeidet, m.a. o. når det gjeld til medverknad. I tilknytning til planarbeidet er det utarbeid ein kartlegging av barns leike og aktivitetsområde.

5.8.3 Landskap

Noreg har gitt tilslutning til den europeiske landskapskonvensjonen, og MD har lagt dette fram gjennom egne skriv til kommunar og fylkesmenn. På mange måtar vil landskapet og utviklinga av dette bli summen av ulike utviklingstrekk ved arealbruken. Tematisk vil difor landskapet bli handsama gjennom andre tema, som natur, kulturminne, stadsutvikling, osv..

5.8.4 Kulturminne og kulturmiljø

St. meld. 21 (2004-2005) tar òg opp føringar for politikken når det gjeld kulturminne og kulturmiljø. Det er òg utarbeidd ei eiga stortingsmelding for vern og forvaltning av kulturminne, St. mld. nr. 16, Leve med kulturminne, som konkretiserer aktuelle mål og utfordringar i forvaltning av kulturminne.

Nasjonale interesser knytte til kulturminne vil i dette planarbeidet bli representerte ved følgjande tema:

- *Verdifulle kulturlandskap.* Det er ikkje registrert nasjonalt viktige kulturlandskapsområde i Forsand. Derimot er det sett i gong eit lokalt arbeid for å kartlegge verdiar i kulturlandskapet. Dette vil så bli lagt til grunn for det vidare arbeidet.
- *Freda kulturminne.* Dette er anten vedtaksfreda kulturminne eller automatisk freda kulturminne, altså frå før reformasjonen. Forsand er rik på denne typen kulturminne. I planarbeidet vil det vere aktuelt å stadfeste og utarbeide eit eige tema for kjende kulturminne i kommunen.
- *Kulturminne frå nyare tid.* SEFRAK registrerte bygg frå før 1900 og lokale registreringar. Det er ikkje knytt formelt vern til desse, så framt dei ikkje er freda gjennom vedtak. Dei kan derimot ha lokal verdi som kulturmiljø, og vil bli vurderte i den samanhengen. SEFRAK-registreringane i m.a. Forsand er òg verdiklassifiserte av Fylkeskommunen.

I regional samanheng er det særleg fylkesdelplanen FINK som legg føringar for vern og omsyn til kulturminne og miljø.

5.8.5 Landbruk

Gjennom m.a. den tidlegare St. meld. 21 og forventningsbrev frå Fylkesmannen er det lagt stor vekt på å ta vare på verdifulle jordbruksområde. Det er i tilknytning til plan utarbeid eit temakart for prioriterte områder for landbruk.

6 AREALDEL

Kommuneplanens arealdel gjev føringar for kommunens langsiktige arealdisponering. Plankartet med utfyllande føresegner er rettslig bindande for arealbruken, og gjev grunnlag for vidare detaljplanlegging av areala. Føremålet med planen er å gje ei langsiktig og forventa disponering av kommunens arealressursar. Planen gjev grunnlag for iverksetjing av tiltak for å nå definerte utviklingsmål.

Strategiane frå kommuneplanens generelle del konkretiserast i fire tema i arealdelen:

1. Val av bustadområde
 - a. Ved å leggje til rette for bustadareal etter behovet sentralt i Forsand
 - b. Ved å leggje til rette for bustadbygging i grendene
2. Forvaltning av landskap og kulturmiljø, natur og friluftsliv
 - a. Ved å finne ein balansert utvikling mellom bruk og vern av areal
 - b. Ved å forvalte de grønne areala i og rundt Forsand på en slik måte at dei er til nytte og rekreasjon for kommunens befolkning
3. Fritidsbustadar
 - a. Ved å legge til rette for auka aktivitet i eksisterande hytteområde
4. Næringsutvikling
 - a. Ved å leggje til rette for fleksible og attraktive areal for næring

6.1 Prinsipp for arealdisponeringa

Arealbruken i revidert kommuneplan for Forsand kommune er eit resultat av innspel frå grunneigarar, rettshavarar og offentlige etatar. Forsand kommune har sjølv teke initiativ til fleire større grep om arealbruken. Dette er i hovudsak:

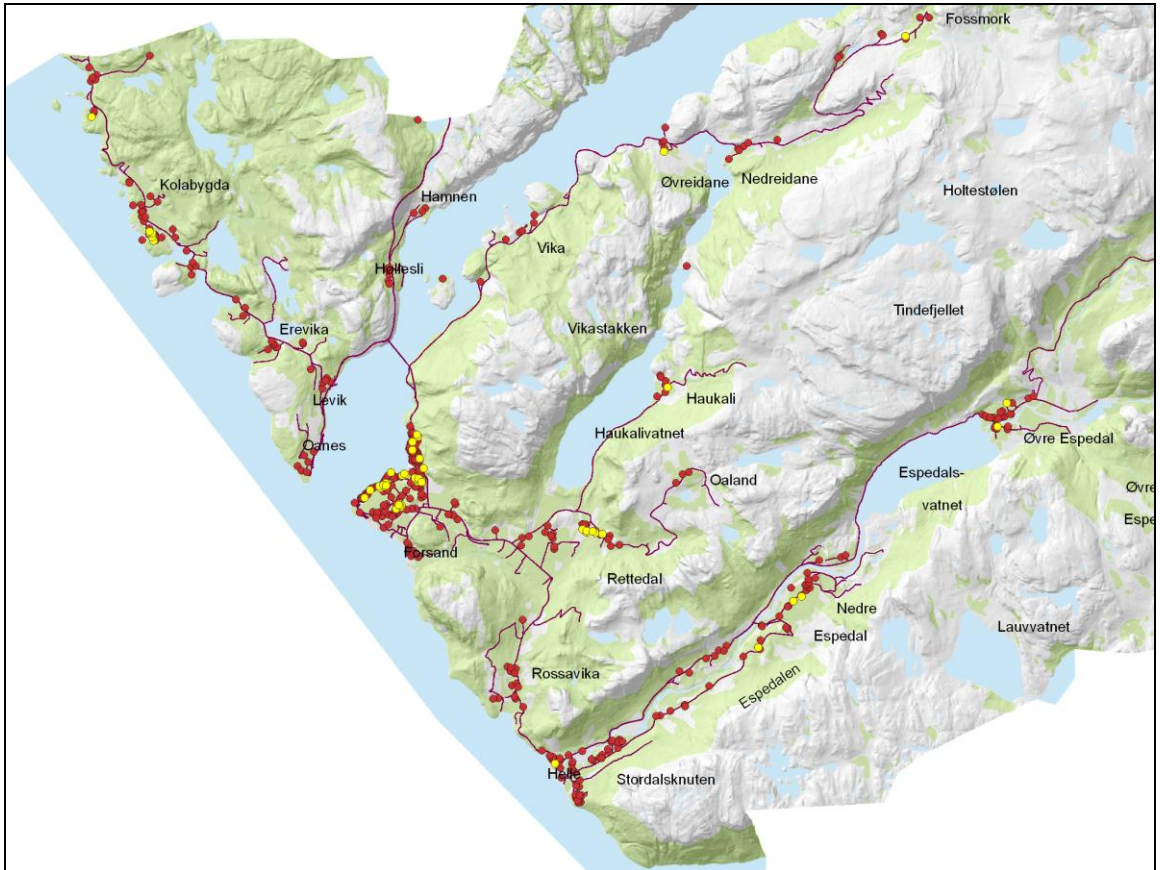
- Nytt bustadfelt i Bergebakkane
- Nytt område for næring

Desse tiltaka vil bli nærare beskrive under eiga kapittel, men har som felleseining eit ynskje om byggje opp i senterområdet..

Det er i samband med oppstart av kommuneplanarbeidet og utsending av planprogram kome inn merknader til føreslått ny arealbruk. Desse er handsama i tråd med ny forskrift om konsekvensutredningar, og kvart einskild innspel til endra arealbruk er vurdert. Konsekvensutredninga blei handsama i planutvalet i Forsand den 15.05.07, med førebels avklaringar om kva for forslag om arealbruksendringar kommunen ynskjer skal skje.

6.1.1 Val av bustadområde

I Forsand kommune er det i stor grad ein spreidd utbygging.



Figur 1: Figuren syner eksisterande bustader i Forsand (busetnad i Lysefjorden ikkje vist) pr.01.01.2006. (Raude før 1996 og gule etter.)

Raud sirkel i figuren over syner bustader bygde før 1996, og gul sirkel syner bustader bygd siste 10 år. Kartet syner ein auka busetnad i sentrale strok siste år. Forsand kommunes erfaring på etterspurnaden av bustader er og at om lag 3 av 4 ynskjer å byggja eller kjøpa bustad sentralt på Forsand.

Bustadbygging sentralt på Forsand

Forsand kommune har i mange år prøvd å leggja til rette for meir busetnad sentralt på Forsand. Dette har vore ei vanskeleg oppgåve, spesielt i forhold til omsynet til jordvern i dei sentrale delane av Forsand, og at kommunen har prioritert å etablere eit område med potensial for vekst og utvikling på lang sikt. Det blei i 2005 starta eit planarbeid med målsetting om å finna og vedta eit nytt bustadområde sentralt i Forsand.

Bergebakkane

Hausten 2005 blei det vedteke at dette område skulle vere Bergebakkane. Dette blei gjort på bakgrunn av at området har eit stort potensial for vekst, og at dette vil dekkje etterspurnaden etter bustader sentralt på Forsand langt fram i tid. Området har dessutan svært få konflikter mot andre arealbruksinteresser og konsekvensar for natur og miljø. Området ligg også slik til at bustadane kan bli gjevne ei god landskapstilpassing, godt utsyn og gode solforhold. Sjølv om området ligg sentralt vil ein likevel oppnå god kontakt med skog og mark, og kunne leggje til rette for ein aktiv bruk av naturen.

Ein disponering til bustader i Bergebakkane var ei viktig føring å ta med seg inn i kommuneplanarbeidet. Bergebakkane skulle byggast ut, men det har samstundes vore viktig å få eit grep om den heilskapelege bustadutviklinga i kommunen.

Tilrettelegging for bustadbygging i kommuneplanen

Ei satsing på Bergebakkane har tvunge fram eit bevisst forhold til annan bustadutvikling i kommunen. For at ein skal få til ei satsing på Bergebakkane som eit godt bustadområde, må ein ta nokre politiske val som får konsekvensar for annan bustadbygging i kommunen.

- Bustadområde i gjeldande kommuneplan på Mæle og Meling blir tekne ut av kommuneplanen (Utlagde tomter blir verande).
- For å styrkja busetnaden sentralt på Forsand blir det lagt til rette for framtidig bustadbygging i Bergebakkane og i Bergevik.
- I tillegg blir det opna for eit mindre område på Lerang

6.1.2 Konsekvensar av planforslaget

Mæle og Meling

Bustadområda på Meling er og Mæle som vert tekne ut av planen er berre tidligare disponert som bustadområde i kommuneplan, og ikkje regulert til føremålet. Dette er 2 område på Meling på til saman ca. 30 daa, og eit område på Mæle på ca. 15 daa. Desse arealstorleikane ville gitt eit potensial for ca. 45 bustadtomter totalt i desse områda.

Reguleringsplan

Kommuneplanen legg til rette for ein sær s restriktiv bustadpolitikk, som på sikt ynskjer å styre bustadbygging til Bergebakkane. Det ligg likevel føre ein del vedtekne reguleringsplanar som tillet bustadbygging i andre delar av kommunen. Dette er:

- | | |
|---|----------------------------|
| • Reguleringsplan for leilegheiter i Krossen | ca. 20 – 25 leilegheiter |
| • Reguleringsplan for bustadområde på Mæle | ca. 7 – 8 einebustadtomter |
| • Reguleringsplan for bustadområde på Rettedal | ca. 8 – 9 einebustadtomter |
| • Reguleringsplan for bustadområde i Øvre Espedal | ca. 3 einebustadtomter |

Vedtekne reguleringsplanar vert ikkje råka av tilrettelegginga i kommuneplanen og gjeld fortsett. Som ein ser av oppstillinga over er det om lag 40 – 45 bustader som er godkjent utbygd, men fortsett ikkje realisert.

Universell utforming

Det må takast omsyn til universell utforming ved planlegging og bygging av bustader spesielt gjeld dette i regulering og planlegginga av bustadområde, men det er også teke med i retningslinjer for kommuneplan.

6.1.3 Bustadbygging i grendene

Områda i gjeldande kommuneplan på Meling og Mæle vil bli tekne ut av planen, og det vil som nemnd ikkje bli lagt til rette for andre nye bustadområde enn i Bergebakkane og i Bergevik i kommuneplanen. Som nemnt er det bustadtomter tilgjengelege både på Mæle, Rettedal og i Øvre Espedal, samt nokre tomter i område for sprett busetnad, men det vil ikkje bli lagt til rette for nye tomter i grendene i denne revisjonen av kommuneplanen.

6.1.4 Forvaltning av landskap og kulturmiljø, natur- og friluftsliv

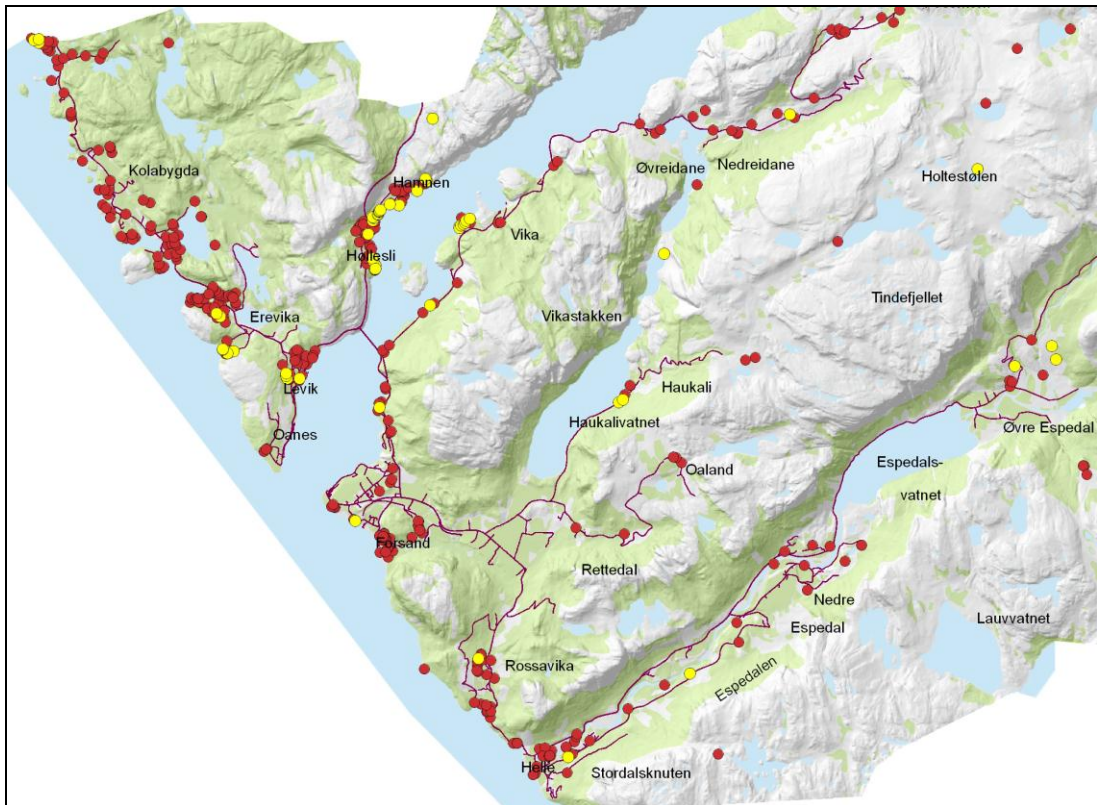
I *FINK* kom det fram ei rekke større og mindre tiltak innanfor friluftsliv, idrett, kultur og natur. Dette er handsame i eigen FINK rapport.

Idrett

I dag ligg idrettsanlegget på Skogabakka i Espedalen. I forhold til dagens mønster for busetnad og viktige funksjonar som bla. skule, har det vore ei oppgåve å finna ei ny lokalisering for denne. Fleire område kring skulen har vore vurdert, men det vart ikkje med denne revisjonen avklart noen ny plassering av eit sentralidrettsanlegg.

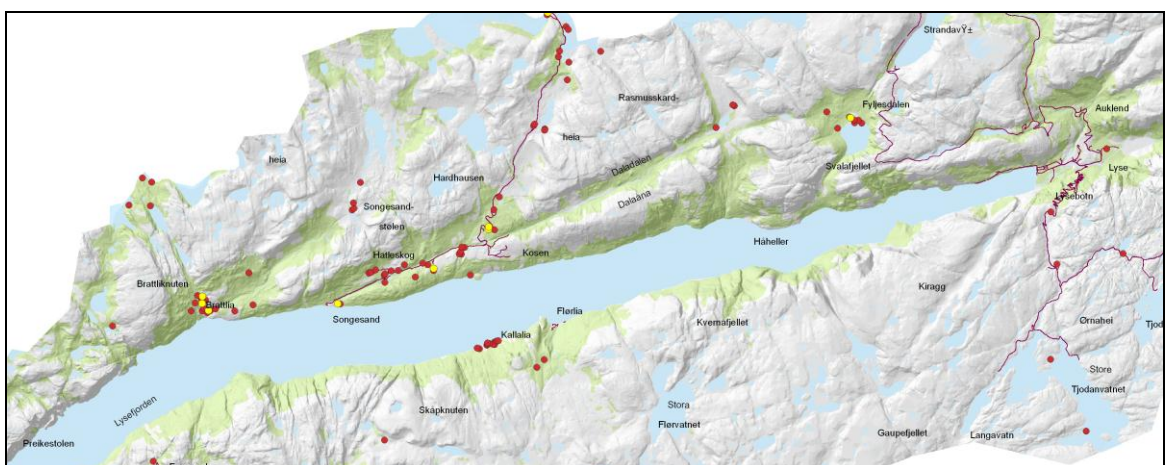
6.1.5 Fritidsbustader

Forsand er i stor grad ein kommune med fritidsbustader for sumarbruk. Raud sirkel syner i figur 2 fritidsbustader etablert før 1996, mens gul sirkel representerar fritidsbustader bygd siste 10 åra. Etter år 2000 er ca. halvparten av hyttene bygd nærmare sjøen enn 100 meter, og ca. halvparten av alle hyttene er bygd nærmare enn 200 meter frå sjøen. Det har altså vore ein aukande interesse og tendens i kommunen for etablering av sjønære tomter for hyttebygging.



Figur 2: Figuren viser eksisterende fritidsbustader sentralt i Forsand. pr.01.01.2006. (Raud sirkel viser fritidsbustader etablert før 1996, mens gul sirkel etter).

Siste 10 åra har det vore relativt liten interesse for bygging av fjellhytter, og det er knapt registrert nokon bygging av hytter over tregrensa. I Lysefjorden har det og vore lite nybygging av fritidsbustader. Unnataket er i Hølllesli, der utbygging etter reguleringsplan har resultert i eit titals nye fritidsbustader her. I Bratteli har og nokre fritidsbustader vore bygd siste 10 år.



Figur 3: Figuren viser eksisterande fritidsbustader i Lysefjorden pr.01.01.2006. (Raud sirkel viser fritidsbustader etablert før 1996, mens gul sirkel etter).

Tilrettelegging for fritidsbustader i revidert kommuneplan

I samband med revideringa av ny kommuneplan har det vore utført ei kartlegging av 100 metersbeltet langs sjøen, for identifisering av kva slags område som kan tole nye fritidsbustader.

Fylkesdelpanen for kystsona i Rogaland har gitt klare føringar for dette arbeidet. Urørde område, område sterkt eksponert frå sjøen, samd tiltak som privatiserar strandsona er område som det i revidert kommuneplan, ikkje vil bli tilrettelagt for nye fritidsbustader. I samband med revideringa av planen og kartlegginga av 100 metersbeltet langs sjøen er det identifisert eit naturleg skilje. Dette er Lysefjordbrua, og det synes klart at ein må ha ein meir restriktiv politikk for nye tiltak innanfor brua enn utanfor. Dei tiltaka som det i planen er lagt til rette for utanfor brua har likevel eit sterkt fokus på dei viktige kriteria frå Fylkesdelplanen for kystsona, og det er ikkje lagt til rette for tiltak som er klart i strid med desse kriteria.

I revidert kommuneplan er det lagt til rette for eit tjuetals nye område for fritidsbustader. Dette er i stor grad mindre område, mange på 1 – 2 einingar i tilknytning til eksisterande fritidsbustader. Eit viktig grep i revidert kommuneplan er at ein krev regulering av nye fritidsbustader for at utbygging kan skje. Dette er, med få unntak, kravd i alle desse områda.

Hyttestorleik

Hyttestorleik har vore ei viktig tema i samband med rulleringa av ny kommuneplan. I ny kommuneplan er det lagt til rette for at ein kan bygge inntil $T - BRA = 95$ kvm i område for LNF – der spreidd bustadbygging kan skje. Dette tyder at ein kan sette opp ein samla bygningsmasse i desse områda (fritidsbustad ,anneks, overbygde terrassar o.l.) utan krav om reguleringsplan.

Dersom grunneigar ynskjer å regulere eit område kan ei større utnytting verte tillete, dersom området elles tillet ei slik utnytting.

6.1.6 Næringsutvikling

Innanfor sektoren næring er det særskild innanfor sekundærnæringa det er behov for meir areal. Etter oppkjøp av industriområde på Myra står kommunen utan ledige areal for industri. Det har difor vore ei prioritert oppgåve å finna fram til eit større område som kan dekkje dette behovet i planperioden. Det er difor lagt til rette for eit område i området ved Bergekrossen som kan nyttast til dette føremålet. Ein føresetnad vil vere at grusressursane i dette området vert tekne ut før ein byggjer ut området.

Det er og lagt til rette for utviding av masseuttak på Løland i Espedal og ei utviding av område for foredling og utskiping av massar ved Forsand. Ein føresetnad for både desse områda er at utvidinga blir handsama i reguleringsplan.

Lyse Energi er i gong med ei eit utredningsarbeid knytt til vidareutvikling av Lyse II utbygginga, der ein vurderar utbetring av eksisterande anlegg opp mot nybygging. Denne utviklinga vil bli handsama i reguleringsplan for Lysebotn.

Det er interesse for utvikling av småkraftverk/minikraftverk i kommunen, og potensialet og tilhøva vil eventuelt bli vurdert i eigen plan på eit seinare tidspunkt.

6.1.7 Tilrettelegging og utvikling av reiseliv og kulturbasert næring

Overnatting

Forsand kommune har med anna ein vakker og intens natur som tiltrekker seg mange turistar kvart år, og talet på turistar og besøkande i kommunen er aukande. Forsand kommune ynskjer å leggje forholda til rette for at ein i større grad kan få til ein auka aktivitet i Forsand som fylgje av turismen. Det går føre seg eit kontinuerlig arbeid med dette som mål i regi av Lysefjorden Utvikling AS.

I kommuneplanen er det lagt til rette for hotell i Forsand som ein del av dette arbeidet. På eigedommen som i dag blir brukt til dagligvarehandel (COOP), er det signalisert interesse for eit hotellbygg med tilhøyrande fasilitetar som kan støtte opp om denne utviklinga. I tillegg er det under planlegging hotell i tilknytning til Lysefjordsenteret på Oanes.

Campingplass

Det er stor interesse i kommunen å få lagt til rette for ein campingplass i kommunen. Det er i planen difor lagt til rette for ein campingplass på Levik i tilknytning til nytt hytteområde på staden.

I arbeidet med reguleringsplan for Lysebotn vil det og bli lagt til rette for reiseliv og kulturbasert næring. I dette ligg arbeid med utvikling av campingplass, hotell m.m. og småbåthamn.

Småbåthamnar

Det er komen inn fleire innspel til kommuneplanarbeidet om plassering av nye småbåthamner og vidare utvikling av eksisterande anlegg. Forsand kommune ynskjer i prinsippet å leggje til rette for ei slik utvikling, men har som grunnhaldning at ei slik tilrettelegging må skje med omsyn til strandsonevern. Det er difor lagt vekt på å leggje til rette for vidareutvikling av eksisterande anlegg i område med stor etterspurnad. Det er i planen lagt til rette for ei vidareutvikling av eksisterande anlegg i Bergevik/Øyren området. Dette er eit anlegg som i stor grad er knytt til fastbuande i dette området, og som for tida har eit behov for utviding.

På Helle er det og interesse for eit større småbåtanlegg. I dette området ligg det nokre eigedommar som ikkje lenger har ein aktiv bruk, og ei opprydding på plassen og ein ny plan er ynskjeleg i kommunen. I tillegg til bebuarane på Helle, vil dette området og kunne gje båt plass til omkringliggende område for fritidsbustader. Det er stilt krav om ein heilskapeleg regulering av området, der ein og vurderar andre sjønære arealinteresser i Helle. Det er lagt til rette for eit anlegg som primært er knytt til behovet til fastbuande i dette område.

Det vert og lagt til rette for eit anlegg Ytre Skjeivik i tilknyting til område disponert for naustområde. Kommunen har som målsetting at dette området skal dekkje etterspurnaden for båtplassar for fastbuande og for den aukande delen av fritidsbustader i denne delen av kommunen.

I Levik er det og lagt til rette for ei vidareutvikling av område for naust og småbåtanlegg. I Lysebotn vil det bli tilrettelagt for småbåthamn i tilknyting til pågåande regulering av område.

7 VEDLEGG: AREALBRUKSFØRESEGNER

FORSAND KOMMUNE – KOMMUNEPLAN 2007 - 2022

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER OM AREALBRUK

Vedtatt 23. september 2008, KS-sak 077/08.

Om føresegner og retningslinjer

Rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel gjeld land- og sjøareala viste på arealplankartet innanfor kommunegrensa. Planføresegnene er juridisk bindande for arealbruken (jf PBL 1985, § 20-4, 2. ledd, 1. setning) medan retningslinjene er retningsgivande for sakshandsaminga. Dei juridisk bindande planføresegnene er ramma inn.

Retningslinjene er utforma for å tydeleggjere planføresegnene og prinsippa for disponering av areal.

8 PBL § 20-6, NR 1, 2 OG 3: GENERELT

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak nemnt i §§ 81, 86a og 93 må, når anna ikkje er bestemt, ikkje vere i strid med arealbruk eller reglar fastsette i arealplanen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen. Gjeldande reguleringsplanar er rettsleg bindande for områda dei gjeld.

8.1 Retningslinjer for estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal utformast i samspel med karakter og form i omgjevnadene. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging, og fremje gode uteareal. Det skal leggjast særleg vekt på tiltaket sin form, fasade og materialval, slik at heilskapsinntrykket blir estetisk pent i høve til terreng og topografi. Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

I industriområde skal tildeling av tomter/areal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmaende og støyande verksemder helst skal samlokalisert og i størst mogleg grad bli tilpassa terrenget.

8.2 Retningslinjer for viktige område for friluftsliv, idrett, natur og kultur

All verksemd i desse områda skal ta særlig omsyn til verdien for friluftsliv, idrett, natur og kultur. Dette skal også vurderast ved tiltak i nærliggjande område.

Det skal gjerast differensiert tilrettelegging i dei ulike områda i samsvar med godkjend kommunedelplan for friluftsliv, idrett, natur og kultur (FINK).

8.3 Retningslinjer for universell utforming

For å oppnå universell utforming bør ein i første omgang unngå barrierar, kantar og andre hinder som hemmar tilgjenge for funksjonsfriske så vel som funksjonshemma. I neste omgang bør ein sjå til at tiltaka blir utforma slik at dei vert gjort tilgjengelege også for personar med dei mest

vanlege funksjonshemmingane. For tiltak som opnar seg mot eit breitt publikum, bør det utarbeidast ein analyse som syner korleis tilgjenge for flest mogleg vert sikra.

9 PBL § 20-4, 2. LEDD: BYGGEOMRÅDE

Plankrav for utbyggingstiltak, PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

For område avsette til framtidig byggeområde, område for råstoffutvinning og for område langs verna vassdrag inntil 100 m og 100-meterssona langs sjø, kan tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 eller frådeling/bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

9.1 Samfunnstryggleik og generelle retningslinjer for byggeområde

I arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar skal det utarbeidast ein ROS-analyse for vurdering av moglege tryggleiks- og beredskapsmessige konsekvensar som tenkt arealbruk kan medføre. Planutgreiinga eller det aktuelle saksframlegget skal angi korleis tryggleiks- og beredskapsmessige omsyn er vurderte og ivaretekne.

For område som er lokaliserte i nærleik til industri eller annen støyande aktivitet skal reguleringsplanen sine føresegner innehalde krav om støyutgreiing og maks tillaten støybelastning i samsvar med gjeldande regelverk.

9.2 Byggeområde for bustader

Byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, skal samlokalisert innanfor område som er sette av til bustadføremål. I uregulerte bustadområde kan fortetting vurderast, under føresetnad av at viktige kulturminne ikkje blir mindre tilgjengelege, skjemma eller øydelagde. Eventuell konflikt med kulturminne skal avklarast med kulturstyresmaktene.

Byggeområde for bustader med krav om reguleringsplan:

B1	Bergebakkane
B2	Berge / Bergevik
B4	Lerang

9.3 Byggeområde for fritidsbustader

Det vert sett krav om at eventuelle båtplassar i samband med nye fritidsbustader skal lokalisert i ei sentralbåthamn eller i ei anna godkjend båthamn. Fritidsbustader skal disponere 2 plassar for bilparkering. Rett til veg med snuplass og oppstillingsplass for bil skal dokumenterast og visast på søknad om løyve om tiltak.

Byggeområde for fritidsbustad

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 1	Skjeivik I, aust	Ja	12
H 3	Levik I, (9/1,4)	Ja	12
H 4	Høllesli (10/1,11)	Ja	6
H 6	Stemmen Nord	Ja	5
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 18	Levik II (9/1,2)	Ja	15
H 19	Skjeivik II, (7/12)	Ja	4
H 21	Erevik (7/6)	Ja	8
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 29	Skjeivik III, (7/8)	Ja	3-4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3
H 34	Ytre Skjeivik, Kvednaberget (6/1)	Ja	5

9.3.1 Retningslinjer for fritidsbustadområde

Fritidsbustader bør ikkje liggje eksponerte og utløyse store inngrep i terrenget. Hovudkarakteren i det eksisterande bygningsmiljøet bør vere utgangspunkt for utforming av nye bygg med omsyn til storleik, materialbruk og val av fargar. Store terrassar med rekkverk bør ikkje tillastast.

9.4 Byggeområde for småbåtanlegg

Ved utbygging av småbåtanlegg ved Lysebotn, Helle, Forsand, Levik og Skjeivik skal det leggjast til rette for eit samla anlegg. Detaljplan skal ta omsyn til ver- og klimatilhøve, løyse transport både på land og sjø.

Område for særskilt bruk av sjø med krav om reguleringsplan:

SBH 1	Levik
SBH 2	Helle
SBH 3	Lysebotn
SBH 4	Skjeivik
SBH 5	Forsand

9.4.1 Retningslinjer for naust og brygger

Nye naust kan berre byggjast der det eksisterer naustrett, og krev dispensasjon. Som naust vert rekna bygningar ved sjøen/vatn som skal tene verksemd knytt til sjøen/vatn, til dømes:

- Plassering av fiskereiskap og båtutstyr
- Mindre båtar
- Utstyr for dykking og bading

Naust skal ikkje nyttast som opphaldsrom eller til overnatting. Naust er heller ikkje for næringsverksemd knytt til sjøen. I sistnemnde tilfelle nyttast nemninga sjøhus.

1. Kvart naust skal hovudsakleg førast opp som separat eining. Der det er ei samling av fleire naust, blir det tilrådd ei ledig plassering, slik at ikkje alle naust blir heilt parallelle og på line. Det er også ynskjeleg med noko variasjon i breidde på naust, med tilsvarande variasjon i mønehøgde.
2. Plassering må ikkje hindre fri ferdsle langs strandlinja.
3. Utbygd grunnflate bør ikkje vere over 40 m² og breidda ikkje over 5 meter. Naust er berre tillate oppført i ein etasje, med etasjehøgde inntil 2,5 meter.
4. Naust skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Der det er andre naust på staden, skal takvinkelen tilpassast eksisterande miljø.
5. Taktekking skal vere av betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med avslutning ved gavlar med dekkbord og vindskier etter tradisjonelle føredøme.
6. Materialval over sokkel skal vere naturstein eller tre. Fargeval skal tilpassast det naturmiljøet som finst på staden, og fargen på eventuelle andre bygningar i området.

7. Vindauge i naust er berre tillate i endevegg og med maksimal samla glasflate på 0,4 m². Dører skal vere i tre og ha tradisjonell utforming, helst sidehengsla slagdører. Ledd eller vippeportar kan ikkje nyttast.
8. Brygger og moloar i naustmiljø skal byggjast i tre, naturstein (eventuelt med smal gangveg av betong på toppen) eller i betong som blir kledd med treverk.
9. Bygging av brygger, moloar og andre innretningar i sjø/ vatn er ikkje tillate utan kommunen og kystverket (for sjøen) si godkjenning.

9.5 Byggeområde for næringsverksemd

Nye tiltak i eksisterande uregulerte byggeområde for næringsverksemd stiller krav om reguleringsplan før vidare utbygging kan skje.

Byggeområde for næringsverksemd med krav om reguleringsplan:

E 1	Øyren
E 2	Lysefjordsenteret
E 3	Stein / Bruravika
E 4	Levik
E 5	Helleren
E 6	Bergekrossen vest
E 7	Bergevik
E 8	Lysebotn
E 10	Forsand
E 11	Helle
E 12	Levik

9.5.1 Retningslinjer for industri- og næringsområde

Tildeling av tomter eller areal skal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmande og støyande verksemd bør samlokalisert og i størst mogleg grad tilpassast eksisterande busetnad.

Det skal etablerast ein robust infrastruktur og ein enkel men god byggeskikk, som toler endring utan at området sin funksjonelle verdi blir redusert.

9.6 Anna byggeområde

I område for anna byggeområde skal det utarbeidast reguleringsplan. Bruken skal vere innanfor ramma for PBL § 20-4, 1. ledd nr 1 og i tilfelle spesifiserast i samsvar med PBL §§ 25 og 26.

Anna byggeområde med krav om reguleringsplan:

AB 1	Forsand, skule og idrettsanlegg
AB 2	Levik Camping

10 PBL § 20-4, NR 2: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

All eksisterande bygningsmasse i LNF-område inngår i planen. Dette gjeld alle utbygde eigedomar i LNF-område på sjølveigande tomter, festetomter og punktfester.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-metersbeltet frå sjø og Espedalsvassdraget eller 50-metersbeltet frå vatn og vassdrag krev dispensasjon.

Innanfor områda er det ikkje tillate med ny eller vesentleg utviding av bustads-, nærings- eller fritidsbusetnad, eller frådelling/bortfesting til slike formål. Forbodet gjeld ikkje oppføring av bygningar og anlegg som er naudsynte for - eller nyttast saman med - landbruk og stadbunden næring.

Bokstav c): Område der spreidd bustads-, ervervs- og fritidsbusetnad er tillete (U-mråde)

Innanfor områda kan ein tillate spreidd bustad-, ervervs- og fritidsbusetnad ved enkeltbustad eller i nærleik til eksisterande busetnad.

Spreidd utbygging skal ikkje skje slik at viktige friluftsområde og kulturminne blir mindre tilgjengelege eller blir skjemde/øydelaude av desse. Bustad-, ervervs- og fritidstomter skal ikkje plasserast nærare enn minimum 5 meter frå automatisk freda kulturminne og kulturminnefeltets synlige ytterkant.

Alle tiltak innanfor LNF-områda for spreidd utbygging skal på høyring til kulturminnestyresmaktene.

Det skal ikkje byggjast på dyrka/ dyrkbar mark, i område som er registrert som viktig kultur- og naturlandskap eller i område registrerte for biologisk mangfald.

Frådelling/utbygging av bustad kan tillatast når det ikkje er i strid med vedtekter og retningsliner, er i samråd med lokal landbruksstyresmakt, det ligg føre godkjent avkøyrse til offentleg veg, og at det ligg føre godkjent ordning til vassforsyning og avlaup.

Bokstav e): Fritidsbusetnad

Fritidsbustader skal leggjast utanom jordbruksdominerte område. Bygningsmassen, inkludert uthus og andre bygningar som inngår i fritidsføremålet, skal ikkje utgjere meir enn 95 m² BRA.

Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå bearbeidd terreng.
 Ved utviding av eksisterande fritidsbustader kan det oppførast open veranda på inntil 20 m² mot sjø/vatn, dersom fritidsbustaden etter utvidinga ikkje kjem nærare sjøen/vatnet enn 25 m.
 Formålet omfattar ikkje naust og brygger.

LNF-område der utbygging kan skje

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritidsbustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 1 Hbn	Berge /Bergsvik	8	1	1
U 2 Hbn	Stein	4	1	1
U 3 H	Norland / Buravika	10	Nei	Nei
U 4 H	Meling / Brekke	8	Nei	Nei
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

10.1.1 Retningslinjer for LNF bokstav C- U-område

LNF C-område er tilrettelagde for spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustader.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-meterbeltet til sjø/50-meterbeltet til vatn, og Espedalsvassdraget, krev dispensasjon. Der dispensasjon vert gitt, skal utbygging så langt som råd er, skje i bakkant av bygget. Der dette ikkje er mogleg kan utbygging skje i same byggeline i framkant mot sjøen/vatnet som eksisterande bygg.

Enkeltstående bygg kan vurderast, men det er ynskjeleg å leggja nye hus i tilknytning til eksisterande bustadmiljø og nye hytter i tilknytning til eksisterande fritidsbustader. Spreidd bygging skal tilpassast landskapet og andre bygg i same område gjennom plassering, materialval, form og farge. Kommunen skal ta sikte på å utvikle ein byggeskikk som tek kulturhistoriske omsyn, og som er i tråd med ynskje om gode bustadmiljø og utvikling av reiselivsnæringa i Forsand.

11 PBL § 20-4, NR 4, PBL § 20-6, NR 2: BANDLAGTE OMRÅDE

Disse områda er bandlagde etter naturlova med spesielle verneføresegner i medhald av same lov, og i samsvar med rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag:

Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde
Gitlandsåsen	Naturreservat, barskogvern
Longavatn	Naturreservat, barskogvern
Frafjordheiane landskapsvernområde	Landskapsvernområde
Espedalsvassdraget	Heile vassdraget – 100 meter vernesone

12 PBL § 20-4, NR 5: OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

12.1 Retningsliner Akvaanlegg

Akvaanlegg bør plasserast 50 meter frå land, slik at mindre båtar kan passere på innsida. Tilflotrett til sjøen må sikrast der dei naturgitte tilhøva tillet det. Det må i slike tilfelle inngåast avtale med grunneigar.

12.2 Retningsliner for strandsona, sjø og verna vassdrag

100-metersbeltet langs verna vassdrag og strandlina er underlagt rikspolitisk vern gjennom PBL § 17.2 – 2 ledd, og rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag, med forbod om bygging og frådeling.

1. Tiltak

Innhegning eller gjerder rundt busetnad bør ikkje tillatast i strandsona målt 20 meter frå strandlina.

Ved handsaming av søknad om tiltak i utbygde område skal det leggjast vekt på natur / friluftsliv / tilgjenge / framføring av stiar og estetiske tilhøve.

Kulturminne skal bevarast og synleggjerast. Tiltak som berører kulturminne i strandsona skal utførast i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Av omsyn til visuell oppleving, biologisk mangfald og forureining bør det behaldast eit variert, stadeige, naturleg vegetasjonsbelte langs stranda. Breidda på vegetasjonsbeltet bør vere minimum 20 meter.

Strandsona rundt i dei sentrale deler av Forsand bør i størst mogleg grad gjerast tilgjengeleg for ålmenta med tilrettelegging av fleire tilkomstar. Det stillast krav om at arealutnyttinga i strandsona skal ta omsyn til den historisk utvikla busetnaden.