



Saksframlegg

Saksnr. utval	Utval	Møtedato
26/089	Formannskapet	22.09.2026

2.gangs handsaming - Kommuneplanen sin arealdel 2026-2036

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

I medhald av pbl § 11-14 vedtek Hyllestad Formannskap å legge kommuneplanen sin arealdel 2026-2036 ut på 2.gongs høyring og til offentleg ettersyn.

Vedlegg i saka:

11.09.2026	Planskildring - KPA 2026-2038
11.09.2026	Føresegner - KPA 2026-2038
11.09.2026	Arealplankart A0 - KPA 2026-2038
11.09.2026	Arealplankart med omsynssoner - KPA 2026-2038
11.09.2026	Merknadsskjema - KPA 2026-2038
11.09.2026	Samla merknader - KPA 2026-2038
11.09.2026	Planvask - KPA 2026-2038
11.09.2026	KU og ROS - KPA 2026-2038
11.09.2026	Vedlegg - Kartlegging funksjonell strandsone og byggegrense - KPA 2026-2038
11.09.2026	Vedlegg - KU og ROS Akvakultur og masseuttak

AKTUELLE LOVER, REGLAR, AVTALAR MED MEIR:

Plan- og bygningslova § 11-14

KVA GJELD SAKA:

2.gongs handsaming av kommuneplanen sin arealdel 2026-2036.

SAKSUTGREIING:

Planprosess

Planen vart 1.gongs handsama 04.03.21 i utval for Plan og samfunn og sendt på høyring i perioden 23.03.21 - 04.06.21. I høyringsperioden kom det inn 37 merknadar, og innspel har komen inn i perioden sidan. Merknader er kommentert under vurdering og tilhøyrande merknadsskjema.

Kommuneplanprosessen har hatt ei lengre gjennomføringstid enn føresett. Årsakene er samansette og omfattar mellom anna vakanse i relevante fagstillingar, omfattande og komplekse saksforhold, samt behov for ytterlegare utgreiingar og kvalitetssikring av kunnskapsgrunnlaget.

I oppstarten av arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin samfunnsdelen i 2024, så vart det konkludert å køyre eit parallelt løp med samfunnsdelen og arealdelen. Dette for å sikre samanheng

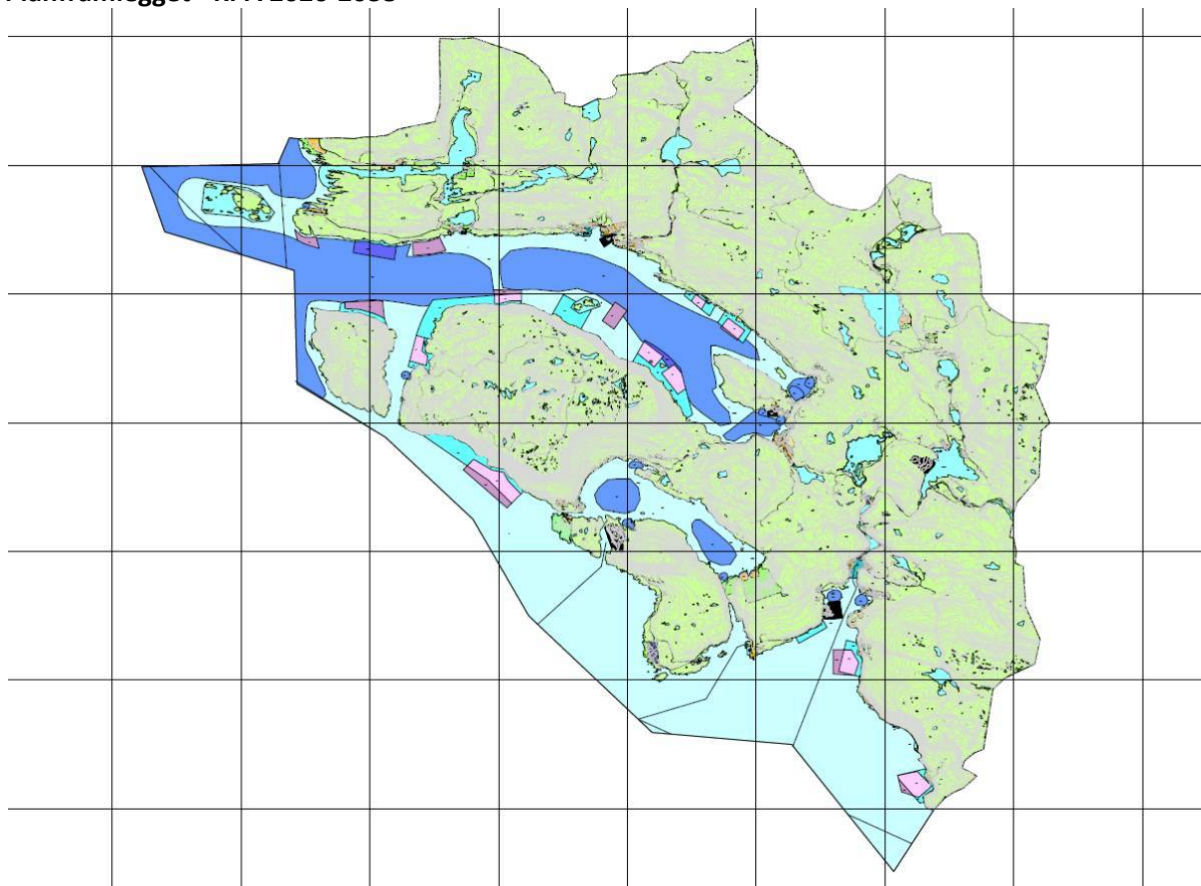
og at arealdelen er i tråd med mål og strategiar i den nye samfunnsdelen. Med samfunnsdelen vedteken juni 2026, så vert arealdelen no lagt fram for ny handsaming.

Kommunal planstrategi og kommuneplanen sin samfunnsdel

Med bakgrunn i sterke signal for revidering av kommuneplanen sin samfunnsdel, så vart revisjonen av planstrategi og samfunnsdel slått saman, og påstarta våren 2024. Ny planstrategi og planprogram til samfunnsdelen vart vedteken i kommunestyre 07.11.24 og kommuneplanen sin samfunnsdel vedteken 18.06.26. med ny arealstrategi frå samfunnsdel, så har det komen inn nokre nye vurderingar i revisjonen av arealdelen.

- Prioritere bustadbygging innanfor kommunen sin senter- og bygdestruktur, samt forteitning og arealutnytting.
- Opne for avgrensa utbygging i LNF-område med låg konfliktgrad mot nasjonale- og regionale omsyn.
- Sikre og vidareutvikle næringsareal, hamneområde og infrastruktur til land og til sjøs.
- Prioritere transformasjon og forteitning i allereie utbygde områder, og utnytte eksisterande infrastruktur så langt det let seg gjere.

Planframlegget - KPA 2026-2038



Figur 1 - Arealplankart

Revidert Konsekvensutgreiing (KU) og Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er gjort ein revisjon av tidlegare vurderingar opp mot høyringsinnspel og nye føringar frå samfunnsdelen. Desse er også lagt til grunn i nye innspel som er komen inn. Vurdering av eksisterande utbyggingsføre mål og reguleringsplanar er vurdert i planvasken og ligg som vedlegg til KU. Samla er det gjort KU på 43 konkrete innspel og er vurdert opp mot nasjonale, regionale og lokale omsyn. Alle innspel er vurdert opp mot nyleg vedteken arealstrategi frå kommuneplanen sin samfunnsdel.

Føremål	Tal innspel	Namn	Samla dekar
Busetnad	8	B1	276
Fritidsbustad	3	BFR	103
Fritids- og turistformål	2	BFT	364
Næring	5	N	116
Småbåthamn	10	SB	152
Hamneområde	1	HS	7
Akvakultur	11	VA	1600
Råstoffutvinning (utviding av eksisterande)	1	BRU	48
Andre typar anlegg	4	NAU, VF	23
Bebyggelse og anlegg	1	BKB	172
Tilbakeføring av areal frå forsvaret	1	L	1200

Figur 2 - Oversyn innspel

Planvask

Det er gjort ein planvask av eksisterande areal i arealdelen og reguleringsplanar, vurdert opp mot nasjonale- og regionale omsyn, samt om det er i tråd med arealstrategien i kommuneplanen sin samfunnsdel. Gjennomgangen har synt at det er nokre konflikthar knytt til spesielt jordvern, naturfare, og strandsone, og justeringar er gjort i bakgrunn knytt til dette. Desse dokumenta ligg som vedlegg til Konsekvensutgreiinga.

Samla sett så vert det på land tilbakeført 1833 dekar til LNF-formål frå gjeldande plan. Mykje av det tilbakeførte areala er konflikthområde med jordvern, naturmangfald og naturfare. På sjø så vert det tilbakeført 4407 dekar tilbake til sjøformål frå gjeldande plan. Mykje av det tilbakeførte areala er konflikthområde med havbruk, naturmangfald, naturfare og fiske. Totalt sett så vert tilbakeført 6240 dekar, og det vert vurdert at noverande areal er i tråd med lokale, regionale og nasjonale føringar.

Samla sett så vert dei fleste gjeldande reguleringsplanane vurdert som gode styringsverktøy. Det er i hovudsak tilstrekkelege føringar og plankart som sikrar den ynskja detaljstyringa som planane har som hovudformål. Det er nokre konflikthar med nye aktsemdsoner for skred og flaum, og desse områda vil krevje skredfarevurdering, som i dag. Nokre av planane har konflikt med strandsona og mangel på byggegrense, og desse får tilført byggegrense gjennom kommuneplanen sin arealdel.

Føresegn

Det er gjennomført ein revisjon av ordlydar og oppbygging av føresegna til arealdelen, for å samsvare meir med ynskja praksis for bruken i framtida. Nabokommunane har dei siste åra gjennomført revisjon av sin arealdel og det er nokre plassar sett til desse for å få ein fornuftig praksis på kryss av kommunegrensane.

Byggegrense mot sjø

Gjennom planvasken er det sett at mange reguleringsplanar og utbyggingsareal manglar byggegrense mot sjø. Alle søknadspliktige tiltak i 100-metersbeltet krev dispensasjon, sjølv om det er regulert til byggeformål. Det er no tilført byggegrense i tråd med planlagt byggestruktur og eksisterande bygg i området. I dei fleste tilfelle så er formålsgrense trekt saman med byggegrense mot sjø.

Skredfarevurdering og KU-rapport

I gjennomgangen av kommunen sine utbyggingsområder, så synt det at store delar låg innanfor ulike aktsemdsonar for naturfare. Det vart derfor gjennomført skredfarevurdering for dei fleste kommunale utbyggingsområder i kommunen, og områda er i stor grad friskmeldt.

Vurdering av innspel til akvakultur og råstoffutvinning er komplekse og omfattande tema. I samband med dette så vart det søkt ekstern bistand for KU-vurdering av desse. Dei aktuelle vurderingane er lagt inn i den samla KU-en for arealdelen og ligg som vedlegg.

Plankart

Plankartet har blitt oppdatert med nyaste omsynssoner på kommuneplannivå. Det er komen inn nye kart for naturfare, kulturminne, drikkevatt, m.m. Plankartet er vidare oppdatert med nyaste avgrensingar knytt til reguleringsplanar. Plankart med omsynssoner er generelt lite hensiktsmessig å syne samla, og vil vere tilgjengeleg på kommunekart for å kunne styre kva lag som ligg på.

Hovudendringar sidan 1.gongs høyring

- Tilført bustadareal kring sentrum og tilhøyrande fortettingssonar.
- Tilført 3 akvakulturareal i ytre del av Åfjorden. Samstundes så er 3 areal teken ut og dei fleste areala justert betre i tråd med eksisterande lokalitet på innspel frå næringa, meir i tråd med nasjonale og regionale omsyn. Samla sett så er Akvakulturareal redusert med 33%.
- Justert og oppeva areal i strid med arealstrategi, regionale og nasjonale omsyn. Største delen av areal som er redusert på land er fritidsbustad, der mykje areal har vore i konflikt med jordvern, naturfare og føringar satt i arealstrategien.
- Tilført fleire areal for småbåthamn, naust og næring. Desse er godt fordelt gjennom kommunen.

Formål (dekar)	Samla eksisterande	Samla ny KPA	Endring	Endring i %
Bebyggelse og anlegg	136	0	136	-
Bustader	509	516	7	2 %
Fritidsbusetnad	2019	1028	-991	-48 %
Sentrumsformål	1436	1052	-384	-27 %
Fritids- og turistformål	0	187	187	-
Råstoffutvinning	342	379	37	11 %
Næringsbebyggelse	118	234	116	98 %
Idrettsanlegg (skyttebane)	83	53	37	-36 %
Andre typer anlegg (Naust og vassforsyninganlegg)	0	23	23	-
Kombinert byggje- og anleggsformål (Bustad og næring)	0	172	172	-
Småbåthamn (Småbåtanlegg)	0	152	152	-
Akvakulturanlegg	7685	5087	-2504	-33,8 %

Figur 3 - Arealrekneskap

VURDERING:

Verknader av planen

Samla sett er framlegg til ny kommuneplan vurdert å vere endringar tilpassa ein vedlikehaldsvekst av lokalsamfunna. Innspela endrar ikkje dei strukturelle tilhøva i kommunen på nokon vesentleg måte. I all hovudsak må framlegg til endringar forståast som styrking av dei eksisterande strukturane som alt er etablerte. Bustader kjem som forteitting i eksisterande sentrum, og noko kombinerte føremål vert nytta som forsterking av eksisterande grender.

Fritidsføremål og turisme er også knytt opp mot område med utbygging og etablert infrastruktur. Eksisterande næringar vert forsiktig styrka tilpassa endringar i driftsformer og ønsket om forlenga drift. Planen støtter avgrensa folkevekst kombinert med lokal sentralisering. Noko landbruksareal går

med til for å forfeitte i etablerte område, men det er landbruksareal som i stor grad er utan aktiv drift, og som ligg igjen som inneklemde restar i etablerte sentre. Avvegingane mellom jordvern og forfeitting er ikkje enkle, men det er likevel vurdert at planen har lagt til grunn ein fornuftig balanse.

Mye av dei etablerte strukturane i Hyllestad ligg i strandsona. Når planen forfeittar her, vert også nye utbyggingsområder lagt i strandsona. For desse områda har byggegrense gitt etter den funksjonelle strandsonekartlegginga sikra at strandsona ikkje vert bygga ned, og dei tiltaka som må ligge i strandsona er halde til eit minimum.

Naturfare

Det overordna risikobiletet vert ikkje endra av planen. Nye risikofaktorar eller sårbarheit vert ikkje etablert i område kor dette ikkje er til stades i dag. Potensiell skredfare er gjennomgåande i kommunen. Her vil konkrete farekartleggingar før tiltak vert sett i gang avgjere om tiltaket kan gjennomførast eller ikkje.

Vegnettet med avkjørsler er av varierende standard og er med på å prege den delen av risikobiletet som kanskje oftast hamner i gul sone. Ny utbygging får krav til å opparbeide avkjørsler og eventuelt utbetre veg etter dagens standard. Slik sett kan nye tiltak vere med på å redusere talet på utrygge punkt, men vil samstundes gi noko auka trafikk på vegnettet

Dette er ein balansegang kjent frå store delar av landsdelen og let seg ikkje løyse i heilskap innan kommuneplanarbeidet, eller med det investeringspotensialet som utløysast gjennom planen.

Merknader

I høyringsperioden og tida etter har det komen inn 37 merknadar og desse er kommentert i vedlagt merknadsskjema. Merknadane består av innspel frå sektormynde, innspel frå næringa, lag- og organisasjonar og private. Mykje av merknadane er retta mot føresegn og KU, og desse er utgreidd og teken til følge i stor grad. Mange innspel er knytt til respons på innspel som er lagt inn i planen, då spesielt retta mot akvakultur. Det er også komen inn konkrete innspel knytt til areal. Desse har vore vurdert gjennom silingsprosess og vurdert opp mot kriteriar sett i planprogrammet og arealstrategien frå kommuneplanen sin samfunnsdel. Dei innspel som er komen inn, er vurdert i tilhøyrande KU.

Kommunedirektøren si samla vurdering:

Samla sett så vert det vurdert at planframlegget er i tråd med forutsetninga gjeve i planprogrammet og føringa frå samfunnsdelen. Gjennom KU og ROS-analysen har planlegginga hatt som mål å avgrense negative verknader. Av denne grunn er det dette som får mest merksemd i planarbeidet. Kommuneplanen skal likevel først og fremst vere eit samfunnsutviklingsverktøy og planen legg til rette for fortsatt næringsvekst, vekst i sysselsetting og verdiskapning. Også folkevekst og vekst i fritidsbusette og vitjande vert stetta av planen.

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

I medhald av pbl § 11-14 vedtek Hyllestad Formannskap å legge kommuneplanen sin arealdel 2026-2036 ut på 2.gongs høyring og til offentleg ettersyn.