



Saksbehandlar: Ilona Nowak

Rådmann: Jostein Førre

Saksnr.	Utval	Møtedato
018/22	Hovudutval teknisk/næring	07.03.2022

## Offentleg ettersyn – Privat detaljregulering for utviding av Sveio golfpark gnr. 92 bnr. 10 og 15

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. I medhald av § 12-10 og § 12-11 i plan- og bygningslova vert forslag til privat detaljregulering for utviding av Sveio Golfpark, bnr. 92 bnr. 10 og 15, lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Høyringsfrist vert sett til 7 veker frå kunngjeringsdato.

Hovudutval teknisk/næring 07.03.2022:

Behandling:

Samrøystes som framlagt av rådmannen.

HTN- 018/22 Vedtak:

1. I medhald av § 12-10 og § 12-11 i plan- og bygningslova vert forslag til privat detaljregulering for utviding av Sveio Golfpark, bnr. 92 bnr. 10 og 15, lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Høyringsfrist vert sett til 7 veker frå kunngjeringsdato.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Fylkesmannen gav 17.07.20 tilbakemelding på søknad om dispensasjon frå LNF- og næringsføremål etter gjeldande kommuneplan for etablering av 9-hols golfbane og mellombels anleggsveg der dei uttalte følgjande:

«For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som får innverknad på miljø og samfunn, skal det vurderast krav om reguleringsplan jf. Pbl. § 12. Fylkesmannen meiner ein 9-hols golfbane er eit « større bygge- og anleggsarbeid», og difor utløyse reguleringsplikt. I tillegg fører saka til endringar i arealformål og vurderingar av kommunens trong for næringsareal som høyrer til i overordna planlegging på nivå med kommuneplanlegging / kommunedelplan».

Sveio Golfpark har drive golfbane sidan 2001. Først som 9-hols bane, seinare som 18-hols bane. I desember 2020 blei det varsla oppstart av planarbeidet for utviding av Sveio Golfpark. Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for ein ny 9-hols golfbane tilpassa dei som ønskjer å starta med golf, ikkje minst barn- og unge. Bana vil bli lett tilgjengeleg og vil ha låg vanskegrad. Denne vil òg vere relativt kort, slik at speletida vil bli vesentleg kortare samanlikna med dagens bane. Eignedomar som ligg innanfor planområde er del av gnr. 92 bnr. 10 og del av gnr. 92 bnr. 15.

Saks- og faktaopplysningar  
Innkomne merknadar / Uttale frå partar - offentlege

*Statsforvaltaren i Vestland (tidl. Fylkeskommunen i Vestland), 10.03.2021*

«Viser til melding om oppstart av reguleringsplan for 9-hols golfbane og mellombels anleggsveg, motteke 9.02.21.

Føremålet med planarbeidet er å utvide eksisterande golfbane. Området som blir søkt omregulert til golfføremål ligg med grense til noverande område for golf. Det nye arealet er tenkt nytta til ny 9-hols golfbane. Planområdet utgjer om lag 60 daa. Området er regulert som LNF området i overordna plan, og har tidlegare vore brukt til beite for sau. Reguleringsarbeidet inneber at det vert søkt om å regulere om området frå LNF til område for golf.

Fylkesmannen gav 17.07.20 tilbakemelding til søknad om dispensasjon frå LNF- og næringsføremål etter gjeldande kommuneplan, for etablering av 9-hols golfbane og mellombels anleggsveg der vi uttalte fylgjande;

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som får innverknad på miljø og samfunn, skal det vurderast krav om reguleringsplan jf. Pbl. § 12. Fylkesmannen meiner ein 9-hols golfbane er eit « større bygge- og anleggsarbeid», og difor utløyse reguleringsplikt. I tillegg fører saka til endringar i arealformål og vurderingar av kommunens trong for næringsareal som høyrer til i overordna planlegging på nivå med kommuneplanlegging / kommunedelplan

I samband med oppstart av reguleringsplan, har Sveio kommune vurdert at det ikkje er naudsynt å gjennomføra konsekvensutgreiing etter forskrifta, men at det skal gjerast særskilte vurderingar av tema som gjeld naturmangfald (våtmarksområde), landbruk og friluftsliv. Grunngeving for at kommunen ikkje set krav om konsekvensutgreiing er at arealet er avgrensa, ligg delvis innanfor næringsområde som allereie heimlar utbygging, og at området har ingen konflikter basert på kjent kunnskap.

Det omsøkte tiltaket ligg i eit aktivt landbruksområde. I tillegg ligg det tett opp mot viktige

våtmarksområde rundt Bjellandsvatnet som naturreservat, og Hinderlivatnet med rikt biologisk mangfald. Det er viktig å få gjort grundige utgreiingar om planen kan få vesentlege verknad for miljø eller samfunn. Statsforvaltaren minner om dei konsekvensane reguleringsplanen kan ha for dette området og for endra arealbruk.

Etter § 11 i lov om konsekvensutgreiing skal ansvarleg myndigheit si beslutning om ikkje å gjennomføre konsekvensutgreiing, grunngjevast. Statsforvaltaren meiner det ikkje føreligg ein reell utgreiing eller vurdering frå kommunen for kvifor ein går bort frå behovet om konsekvensutgreiing, og i staden nytta ei særskilt vurdering i dette området. Vi etterspør difor ein reell vurdering for ikkje å gjennomføre konsekvensutgreiing i samband med arbeidet med oppstart av reguleringsplanen.

Statsforvaltaren minner om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd. Vi har elles fylgjande innspel til planarbeidet.

#### *Naturmangfald*

Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova. Det må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

#### *Landbruk*

Det omsøkte tiltaket ligg i eit aktivt landbruksområde. Vern av jordressursane er ein føresetnad for å nå målsetjingar om mattryggleik og auka matproduksjon. Området som skal vurderast til golfbane er blitt brukt til m.a. sauebeite. Statsforvaltaren vil minne om betydninga av beiteområdet som ein viktig ressurs og inntektskjelde i matproduksjonen, og som eit viktig område for friluftsliv.

#### *Friluftsliv*

Friluftsliv er viktig for trivsel og god helse. Høvet til fysiske aktivitetar i kvardagen er viktig for alle, og nærområda er særleg viktige for barn og eldre. Å ta vare på desse interessene kan vere utfordrande, fordi dei lett kjem i konflikt med andre ønskje for dei aktuelle areala.

#### *Medverknad*

Alle som fremmer eit planforslag skal legge til rette for god medverknad i planprosessen, jf. pbl § 5-1. Kommunen har eit særleg ansvar for å sikre at barn og unge og andre som treng spesiell tilrettelegging, får delta i planarbeidet etter rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt H-2302 om medverknad i planlegging.»

Kommentar frå forslagsstillaren:

Det er komme inn krav frå Statsforvaltaren i Vestland om konsekvensutgreiing for heile planområdet. Dette er utført og ligg ved forslaget.

Kommentar frå kommunen:

Dei ulike tema vert omtala og vurdert i planomtalen. Kommunen viser elles til forslagsstillaren sin kommentar.

#### *Vestland fylkeskommune, 09.02.2021*

«Viser til e-post frå kommunen dagsett 1. februar 2021 med orientering om vurdering av konsekvensutgreiing og spørsmål om tidspunkt for kulturminnefagleg synfaring i området.

Vi etterlyser ei meir grundig vurdering knytt til forskrift for konsekvensutgreiing (2017). Etter § 8 i forskriften om planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, skal følgjande utgreiast etter bokstav a); reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i

samsvar med denne tidlige planen.

Golfbaner ligg i vedlegg II, punkt 12 e) og må difor vurderast om dei kan få vesentlege verknader etter §10 i forskrifta.

Det går ikkje klårt fram av varsel om oppstart frå 2.12.2020 korleis arealfordelinga er mellom dei ulike føremåla i kommuneplanens arealdel. Men i søknad om dispensasjon frå 17.07.20 som ligg som utgangspunkt for oppstart av planarbeidet går det fram følgjande:

Samla storleik for tiltaksområdet er omlag 86 daa. Omlag 30 daa er i område avsett med LNF – føremål, og omlag 24 daa er i område avsett med næringsføremål etter kommuneplanen. Dei resterande 32 daa som ligg i regulert område er fordelt mellom omlag 30 daa regulert til golfbane og omlag 2 daa regulert til næringsføremål.

I høve til unntaket om konsekvensutgreiing i tidlegare plan, må det vurderast om tidlegare utgreiingar er på eit slikt detaljnivå at det gjev tilstrekkeleg avklaring av konsekvensar i høve til detaljreguleringa. Store delar av planområdet ligg i LNF-område (30 daa) og er ikkje konsekvensutgreidd tidlegare.

§10 i forskrifta trekk opp kriterium for vurdering om ein plan kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Det gjeld eigenskapar ved planen eller lokalisering og påverknad på omgjevnadene. Bokstav a), b) og d)er særleg relevante her.

I følgje melding om oppstart er det snakk om vesentlege inngrep i terrenget. Planområdet ligg nær verna naturområde og leveområde for salamander. Dette må vurderast meir nøye i høve til vurdering av krav om konsekvensutgreiing. Rettleiar frå KLD og KMD «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes?» kan gje god hjelp her. Det er også nyleg gitt ut rettleiar frå Miljødirektoratet.

Statsforvaltaren er rett myndigheit for vurderingane knytt til verna område, trua og prioriterte artar.

Sjå elles merknad i fråsegn til oppstart av planarbeidet.

Til spørsmålet om når det er mogleg å gjennomføre synfaring av kulturminne i området viser vi til fråsegn og uttale frå kultur, der det går fram at synfaring vert gjennomført så raskt som mogleg.»

Kommentar frå forslagsstillaren:

Det er komme inn krav om synfaring frå kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune. Synfaringa har funne stad, og ein ventar på rapport frå kulturminneundersøkinga.

Kommentar frå kommunen:

Konsekvensutgreiinga vert gjennomført, som etterlyst av Vestland fylkeskommune.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

Innkomne merknadar / Uttale frå partar - private

*Svein Olav Bjelland, munnleg*

Det er komme inn ei munnleg oppfordring frå utleigaren av arealet i planområdet, Svein Olav Bjelland. Dette var å retta opp ei linje i første forslaget til arealavgrensning. Grunnen til dette ønsket var at det var ein liten del av arealet der det var planta juletre.

Forslagstillarens kommentar:

Denne linja blei retta og er nå i tråd med innspelet frå utleigar av arealet.

Kommunens kommentar:

Kommunen viser til forslagsstillaren sin kommentar.

#### PLANOMRÅDET

Området ligg i grensa mot eksisterande golfpark. Tilkomst til det nye området vil skje via eksisterande internvegar/turvegar i golfparken. Vegen inn til golfparken er Leitvegen som startar i Sveiogata og endar i golfparken og i bustadfeltet Vestre Kringsjø og Austre Kringsjø.

#### PLANFORSLAGET

Planforslaget viser følgjande føremål; golfbane, turdrag/tursti, turveg/golfveg og friområde. Realisering av planen vil medføre ei utviding av eksisterande anlegg i Sveio Golfpark. I dette området er i tillegg til ein 18- hols golfbane med nasjonal standard også eit nytt anlegg for trening (drivingrange). Treningsanlegget er heilt nytt og er av høg standard med utslagsplassar frå eige bygg, opne utslagsplassar og frå grasareal. Treningsanlegget har òg eige green-område, bunkerområde og såkalla chippe-område. I utslagsbygget for drivingrangen er det eit eige innandørs treningsstudio med golfsimulator, samt garasjeanlegg for servicemaskinar til bruk på golfbana. Innanfor eksisterande golfpark er det laga fleire kilometer turvegar – mykje av dette med lys.

Det nye arealet er om lag 60 da, og er såleis eit lite arealtilskot i høve til eksisterande bane som ligg i eit område på om lag 1500 da. Viser elles til KU.

#### AREALOVERSIKT

Av det nye planområdet på 60 da vil omlag 24,7 da vera såkalla fairway og om lag 1,45 da greenar. Forskjell på greenar og fairway er først og fremst at det er ulik grastype. I tillegg vil greenane bli klipte mykje oftare og kortare enn fairway. I anleggsperioden vil det bli laga anleggsvegar med grøft for vatningsanlegg og elektrisk kabel. Desse områda vil bli stilt tilbake mest mogleg slik terrenget var før inngrepa. Utanom arealet til sjølve speleflatane vil terrenget i størst mogleg grad vera urørt med unntak av fjerning av den framande arten sitkagran. Det vil òg bli fjerna nokre tre som står i vegen for spelet.

Arealbruken innanfor planområde fordeler seg som følger:

Tabell arealfordeling	Anleggsfasen	Ferdig anlegg	Kommentarar
Totalt areal i planforslag	60 da	60 da	
Fairwayområde	24,7 da	24,7 da	Enkel opparbeid overflate
Kombinert kabelgrøft /anleggsveg	2,5 da	0 da	Blir tilbakestilt mest mogleg naturleg
Greenar	1,5 da	1,5 da	Fint opparbeid areal 80% sand 20% jord.
Urørt natur	31,3 da	34,8 da	Berre fjerna framande artar.

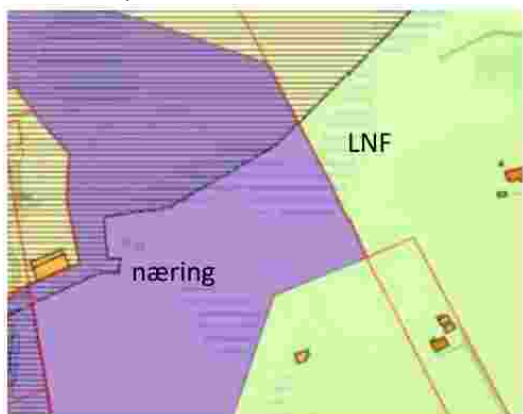
#### TEKNISKE ANLEGG

Grunntilhøva har ulik karakter i planområdet. Nokre stader er det vått terreng ved mykje nedbør, medan andre stader er skrin jord i tynt lag over berg. Nokre stader er det skogbotn. Der det er trong for det vil ein nytta eksisterande bekkefar som utløp for vatn. Nokre få stader kan det bli naudsynt med dreneringsgrøfter. Desse vil bli laga slik at det ikkje vil vera til hinder for jordbruksføremål om planområdet skulle bli tilbakeført i framtida.

I staden for å grava bort eksisterande overflatemassar og setja dreneringsgrøfter med tilført sprengstein, vil ein nytta same teknikk som ein har brukt på området som alt er opparbeidd – vist på biletet. På dette viset reduserer ein inngrep i naturen mest mogleg. For å koma fram vil det bli etablert enkle trebruer for å forsera slike opne dreneringsgrøfter. Slike grøfter vil ein setja berre eit par stader på bana.

#### KOMMUNEPLANEN FOR SVEIO

Overordna plan er kommuneplan med arealdel som viser noko av arealet avsett til næring (omlag halvdel) og resten som LNF-område. Nedanfor er vist kartutsnitt med kommuneplanen sin arealdel over det aktuelle område.



#### EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Område er opphavelig ikkje omfatta av nokon reguleringsplan. Nærliggjande planar er *Reguleringsplan for golfbane* med planID 2008006 og *Reguleringsplan for golfbane byggesteg 2* med planID 2005007 som grensar i nord og *Reguleringsplan for Sveiåsen I med endring*, planID 1978001 vest for planområdet.

#### KONSEKVENSGREIING

Funna gjort i konsekvensutgreiing peikar på at det er store verdiar i området der planlagt

utbygging har slikt omfang av påverknad at dei resulterande konsekvensane er lik eller meir positiv enn den mest realistiske utviklinga som ligg føre (0-alternativet). Der det eventuelt vil vera utfordringar er det lagt inn føringar i føresegnene.

#### UNIVERSELL UTFORMING

Speleflater og tilkomstområda til speleflatene vil i størst mogleg grad bli tilpassa universell utforming. Nokre stader vil det likevel av naturlege grunnar vera brattare i terrenget enn det ein normalt vurderer som god universell utforming.

#### FRILUFTSLIV/REKREASJON

Det nye planområdet vil gi plass for ein golfbane særleg tilpassa såkalla lågterskeltilbod. I sesong for golfspel vil det berre vera tilgang for golfspelalarar. I vintersesong, dersom det er snødekt vil området liggja til rette for ski og snø-leik.

#### KULTURMINNE/KULTURMILJØ

Kulturminne og kulturmiljø er omtala i planomtalen. Det er ikkje registrert funn av kulturminne i planområdet så langt. Fylkeskommunen er i gang med kulturminneundersøkingar sidan det finst potensiale for funn av kulturminne innanfor planområdet.

#### NATURMANGFALD

I planområdet er det ikkje etter det ein veit gjort systematiske registreringar av arter. I følge Artsdatabanken er det ikkje observert raudlista planter, fuglar eller andre dyr. Sjå elles KU.

Av framande artar har ein registrert sitkagran. Av andre framande artar som er nemnd i KU er det observert nord-amerikansk hemlokk og kanadagås i influensområda. Nord-amerikansk hemlokk har ein ikkje observert i planområde. Kanadagås oppheld seg normalt ikkje i område som ikkje ligg til vatn. Planområdet inneheld ikkje vatn.

Alt av sitkagran vil bli fjerna ved oppstart av anleggsarbeidet på den nye 9-hols bana. Erfaringar frå eksisterande golfbane som ligg med grensa mot dette nye området viser at dyreliv og fugleliv ikkje på noko vis har blitt negativt påverka. Dei fugleartane ein kunne observera før ein bygde ut dei første 18 hola har vist seg å vera upåverka av aktivitetane på golfbana. Det kan sjå ut til at området etter utbygginga er meir attraktivt for dyrelivet enn før utbygginga. Førekost av mindre dyreartar som rev, smånagarar, hare og anna ser ut til å vera i god balanse. Det er svært vanleg å sjå alle desse artane på bana. Dei større dyra som til dømes hjort og rådyr trudde ein ville bli fortrennd når bana blei etablert. Desse dyra beitar ikkje på sjølve bana. Dei som jaktar i tilliggjande terreng rapporterer at det ikkje har vore reduksjon i hjortedyr i jaktterrenget rundt bana.

#### LANDBRUK

Planområdet vil ikkje kunne brukast til landbruksføremål så lenge golfbana er i drift. Området kan lett bringast tilbake til jordbruksføremål om trongen for dette skulle oppstå.

#### Konsekvensar

##### Økonomiske konsekvensar

Ingen så langt. Planarbeidet omfattar privat detaljregulering og finansierast av tiltakshavar. Eventuelle kostnader i samband med planlegging berast av tiltakshavar.

#### Barn og unge sine interesser i planlegginga

Eksisterande stiar/trakk i området må ivaretakast gjennom planarbeidet, samtidig som at

golfparken av driftsomsyn vil gjere om etablerte anleggsveggar til turveggar. Dette aukar tilgjenga og bruken som nærturområde med villmarkspreget slik som er gjennomgåande elles i parken som har høg grad av tilrettelegging. Eventuell lyssetting av forlenginga av turvegane vil kunne forlenge bruken av turvegane gjennom heile året. Då golfparken vart etablert var det eit stort fokus på at dette skulle vere eit godt turløypetilbod i Sveio som eit folkehelsefremjande tiltak. Her vert til dømes ein av stiane rundt golfbanen kalla «folkeløype», og «Salamanderløpet» vert arrangert ved bruk av løypenettet.

#### Vurdering

Etablering av 9-hols bana legg til rette for aktivitet for folk i ulike målgrupper, og er derfor eit tiltak som vil fremja folkehelse. Den planlagde reguleringa vil fremja barn og unge sine interesser gjennom å etablere ein golfbane tilpassa såkalla lågterskel-tilbod. Ein vil såleis betra føresetnadane for nybegynnarar å spele golf.

Gjeve at kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune skal til å gjennomføre kulturminneundersøkingar i planområdet er det potensiale for at det blir avdekka kulturminne. Eventuelle funn vil kunna setja nye føresetnader og påverke prosessen betydeleg.

Gjennom blant anna å regulera inn grønstruktur og bevare enkelte tre innanfor planområde blir det teke omsyn til naturmangfaldet.

Planen er vurdert å vera eit godt grunnlag for utbygging av golfbana. Med det som grunnlag legg kommunen planen ut til offentleg ettersyn.

#### Rådmannen sin konklusjon

Rådmannen rår til at forslag til privat detaljregulering for utviding av Sveio Golfpark vert lagt ut til offentleg ettersyn.

#### Kompetansegrunnlag:

- Plan- og bygningslova, særskilt kapittel 12 om reguleringsplanar
- Kommuneplan for Sveio kommune 2011 – 2023
- Planomtale 22.12.21
- Plankart 28.09.21
- Føresegner 22.12.21
- Konsekvensutgreiing 28.09.21
- Merknader til oppstartsvarsel

#### Vedlegg:

Føresegner 22.12.21

Konsekvensutgreiing 28.09.21

Plankart 28.09.21

Planomtale 22.12.21