

# DAGSORDEN Fylkesutvalget d. 31-08-2021

**Mødedato**    Tirsdag d. 31. august 2021 kl. 10:00

**Mødested**    Digitalt møte

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Møtedokumenter.....                                                                                    | 3  |
| FO 2/2021 Interpellasjon til fylkesutvalget 31. august: Fylkeskommunen må delta i spleiselag for u     | 4  |
| RS 7/2021 Spørsmål til FU 31. august 2021: Intern karbonavgift.....                                    | 5  |
| RS 8/2021 Spørsmål til FU 31. august 2021: Vilkår Ferde - Flyt.....                                    | 6  |
| PS 138/2021 Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 8. juni 2021.....                        | 7  |
| PS 139/2021 Søknad om støtte til TV-aksjonen NRK Plan 2021.....                                        | 8  |
| PS 140/2021 Ekstrabevilgning på 5 mill. kroner til styrking av psykisk helse - fra revidert budsjett j | 11 |
| PS 141/2021 Sola vgs. - Rehabilitering teknisk anlegg - Fullmakt til å inngå kontrakt for prosjekter   | 16 |
| PS 142/2021 Kapitalutvidelse i Marin Energi Testsenter AS - fylkesutvalgets godkjenning.....           | 22 |
| PS 143/2021 Klage på avslag til tilskuddsordning for vannmiljøtiltak 2021 - Gnr. 41 Bnr. 4 Klepp k     | 26 |
| PS 144/2021 Interkommunal kommunedelplan for Forus - Sola, Sandnes og Stavanger - høring av c          | 32 |
| PS 145/2021 Stavanger kommune - Detaljregulering av Buøy næringsområde - Plan 2724.....                | 48 |
| PS 146/2021 Hå kommune - kommunedelplan for Varhaug sentrum - ny avgrensa høring.....                  | 57 |
| PS 147/2021 Søknad om fritak fra sine verv ut valgperioden, Farhia Bashir Nur.....                     | 65 |

## Møtedokumenter

Dato: **18.08.2021**  
Saksnr.: **2021/45318**  
Dok.nr.: **2**  
Saksbehandler:  
Harald Eide Ellingsen

**Interpellasjon til fylkesutvalget 31. august: Fylkeskommunen må delta i spleiselag for utvidet Flyhistorisk museum**

Vedlegg:

- 1 Interpellasjon Flymuseet fra Høyre

Arkivreferanse:2019/44762- 24  
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen  
Avdeling: Utvalgssekretariat

## **Spørsmål til fylkesutvalget 31.08.2021: Intern karbonavgift**

### **Sakens gang**

| <b>Saksnummer</b> | <b>Møtedato</b> | <b>Utvalg</b>  |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 7/2021            | 31.08.2021      | Fylkesutvalget |

#### **Vedlegg:**

- 1 Spørsmål til fylkesordfører angående ordninga 'Intern karbonavgift for flyreiser', innført frå 1.1.2021 i RFK

Spørsmålet ble fremmet til fylkestingets møte 15. juni 2021, men kom inn for sent i henhold til forretningsorden. Spørsmålet blir derfor å besvare i første fylkesutvalgsmøte.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

Arkivreferanse:2019/44762- 25  
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen  
Avdeling: Utvalgssekretariat

## **Spørsmål til fylkesutvalget 31.08.2021: Vilkår Ferde - Flyt**

### **Sakens gang**

| <b>Saksnummer</b> | <b>Møtedato</b> | <b>Utvalg</b>  |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 8/2021            | 31.08.2021      | Fylkesutvalget |

### **Vedlegg:**

**1      Spørsmål vilkår Ferde - Flyt**

Spørsmålet ble fremmet til fylkestingets møte 15. juni 2021, men kom inn for sent i henhold til forretningsorden. Spørsmålet blir derfor å besvare i første fylkesutvalgsmøte.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2019/23874- 34  
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen  
Avdeling: Utvalgssekretariat

**Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 8. juni 2021****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg         |
|------------|------------|----------------|
| 138/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget |

**Vedlegg:**

1      Protokoll fra fylkesutvalgets møte 8. juni 2021

**Innstilling**

Protokoll fra fylkesutvalgets møte 8. juni godkjennes.

Marianne Chesak  
fylkesordfører

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2021/33982- 2  
Saksbehandler: Anne-Line Aarland  
Avdeling: Økonomiavdelingen

**Søknad om støtte til TV-aksjonen NRK Plan 2021****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg         |
|------------|------------|----------------|
| 139/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget |

**Sammendrag**

Det vises til saksframlegg.

**Fylkesrådmannens innstilling**

Rogaland fylkeskommune støtter TV-aksjonen NRK Plan 2021 med 290 000 kroner. Beløpet dekkes over ansvar 130300 og tjeneste 48003 Til FUs disposisjon.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Øyvind Langeland  
økonomisjef



## Bakgrunn for saken

TV-aksjonen er NRKs årlige innsamlingsaksjon og går i år av stabelen søndag 24. oktober. 7000 frivillige over hele landet jobber for å mobilisere 100.000 bøssebærere, og organisere TV-aksjonen lokalt. Med TV-aksjonen bidrar vi som nasjon til ulike bærekraftsmål hvert år. TV-aksjonen er derfor et godt verktøy der lokalt engasjement bidrar til endringer globalt. Den lokale mobiliseringen for TV-aksjonen gjør verden til et litt bedre sted hvert eneste år.

## Problemstilling

Fylkeskommunen har mottatt en oppfordring fra TV-aksjonens fylkeslag om å støtte årets TV-aksjon.

## Saksopplysninger

Pengene fra NRKs TV-aksjon 2021 går til Plans arbeid for å bekjempe barneekteskap i fem land. Hvert tredje sekund blir en jente giftet bort et sted i verden. Konsekvensene av barneekteskap er store – ikke bare for jentene som giftes bort, men for barna deres og samfunnet de lever i. Jentene hindres i å nå sine drømmer og mål, og frarøves muligheten til å skape en god framtid.

Barneekteskap bremser utvikling og opprettholder fattigdom. Der jenter giftes bort som barn og mister muligheten til å gå på skole, øker risikoen for at de utsettes for vold og overgrep. De mister retten til å bestemme over eget liv og kropp. Derfor skal årets TV-aksjon jobbe for å få slutt på barneekteskap.

Får jenter muligheten til å gå på skole, bestemme over sin egen kropp og bli lyttet til i samfunnet, vil det føre til mindre fattigdom, mindre vold og mer rettferdighet.

Med årets TV-aksjon ønsker Plan å nå ut til tre millioner mennesker for å få slutt på barneekteskap i de landene der problemet er størst: Bangladesh, Nepal, Malawi, Mali og Niger. Sammen skal vi gi jenter muligheten til å velge sin egen framtid.

Rogaland fylkeskommune gir hvert år et økonomisk bidrag til TV-aksjonen. Støtten frem til og med 2017 var 0,5 kroner pr. innbygger. I 2018 økte fylkesutvalget beløpet til 0,6 kroner pr. innbygger.

## Fylkesrådmannens vurderinger

Det er fylkesrådmannens vurdering at Rogaland fylkeskommune bør støtte TV-aksjonen 2021 ut fra samme beregningsgrunnlag som i 2020. Pr. 1. januar 2021 var det 482645 innbyggere i Rogaland, noe som tilsvarer en økonomisk støtte på 290 000 kroner i 2021.

Beløpet dekkes over ansvar 130300 og tjeneste 48003 Til FUs disposisjon.

Til orientering er det budsjettert med 2 mill. kroner på den aktuelle budsjettposten i 2021. Etter bevilgingen til TV-aksjonen gjenstår 615 000 kroner til disposisjon for resten av året.

## Konklusjon

TV-aksjonen NRK Plan 2021 gis en støtte på 290 000 kroner. Beløpet dekkes over ansvar 130300 og tjeneste 48003 Til FUs disposisjon.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2021/43961- 1  
Saksbehandler: Brit Gording

**Ekstrabevilgning på 5 mill. kroner til styrking av psykisk helse - fra revidert budsjett juni 2021 - forslag til fordeling****Sakens gang**

Saksnummer    Møtedato    Utvalg

Fylkesutvalget

**Sammendrag**

Fylkestinget har bevilget 5 mill. kroner ekstra til unge for å styrke deres psykiske helse. Fylkesrådmannen vil i denne saken beskrive hvordan midlene forslås brukt overfor elever og lærlinger.

**Fylkesrådmannens innstilling**

Ekstrabevilgningen på 5 mill. kroner benyttes slik det fremkommer i saksforelegget.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Eiliv Fougner Janssen  
fylkesopplæringssjef

## Bakgrunn for saken

Fylkestinget har i FT-sak 61/21 «*Revidert budsjett juni 2021*» bevilget 5 mill. kroner ekstra til styrking av elevers og lærlingers psykiske helse. Det ble samtidig vedtatt at fylkesrådmannen skulle legge frem en politisk sak for FU i august 2021, med forslag til hvordan ekstrabevilgningen foreslås brukt.

## Problemstilling

Folkehelseinstituttets rapport «Konsekvenser av covid-19 på barn og unges liv og helse 2021» konkluderer med at majoriteten av barn og unge fikk det litt dårligere på noen livsområder og muligens litt bedre på andre, mens et mindretall (ofte allerede utsatte) fikk det dårligere på mange livsområder.

Regjeringen nedsatte i mars 2021 en ekstern ekspertgruppe ledet av Peder Kjøs, som skulle sammenstille tilgjengelig kunnskap og se på konsekvensene koronapandemien hadde hatt for folks livskvalitet, psykiske helse og bruk av rusmidler. Rapporten «Regjeringens Livskvalitet, psykisk helse og rusmiddelbruk under Covid-19-pandemien» fant at det hadde vært utfordringer i å ta vare på de som hadde hatt det vanskeligst, barn og ungdom uten et godt fungerende nettverk rundt seg og unge i overgangen til voksenlivet ble fremhevet.

Ekspertgruppen foreslo tiltak, blant annet å styrke det som fantes og var etablert av støttefunksjoner, samt at hovedtyngden av tiltakene som settes inn først og fremst burde bidra til å styrke lavterskeltilbudet og foreslo at tiltak knyttet til skole, arbeidsliv og frivillige organisasjoner inngikk og ble styrket.

Fylkestingets vedtak om ekstra midler til styrking av elevers og lærlingers psykiske helse, er i tråd med ekspertutvalgets forslag til tiltak.

## Saksopplysninger

Fylkestinget har bevilget 5 mill. kroner ekstra for styrking av elevers og lærlingers psykiske helse. Fylkesrådmannen vil i denne saken beskrive hvordan midlene foreslås brukt til sosialpedagogiske tiltak og rådgivning for elever og lærlinger.

Verdens helseorganisasjon (WHO) definerer god psykisk helse som «en tilstand av fullstendig fysisk, psykisk og sosialt velvære og ikke bare fravær av sykdom eller lidelser» (WHO, 1946). Nærmere definert er psykisk helse «en tilstand av velvære, trivsel og well-being der individet kan realisere sine muligheter, håndtere normale stressituasjoner i livet, arbeide og bidra overfor andre og i samfunnet. God psykisk helse er en positiv tilstand, ikke bare fravær av sykdom og vansker.

Fylkestinget vedtok i 2014 en målrettet satsning, kalt nullvisjonen, for å øke fullføringsprosenten for elever og lærlinger i videregående opplæring. Satsningen har bidratt til at Rogaland i dag er best i landet og har høyest andel unge som fullfører videregående opplæring. Nullvisjonen er delt i tre spor, hvorav spor 3 er «tiltak for å styrke elevers og lærlingers psykiske helse og heve kompetansen i sektoren». Det synes naturlig at ekstramidlene som ble bevilget i revidert budsjett for å fremme god psykisk helse, sees i sammenheng med erfaringene en har gjort seg i spor 3.

«Prosjekt gjennomføring» er en del av spor 3 satsningen, der en har styrket sosialrådgiverressursen ved seks utvalgte skoler. Tiltaket har vært styrt av føringene i politisk

vedtatt mandat, og av den enkelte skoles avdekte behov. Igangsatte tiltak har vært skreddersydd på den enkelte skole.

Prosjektet har fokusert på tiltak for økt trivsel og inkludering. En har sett på læringsmiljø og ulike trivselsbarometer, for å avdekke hva skolene har lykket med og for å finne mulig forbedringspotensiale.

Det å trives og være inkludert er tett knyttet til «well-being» og en vesentlig faktor for god psykisk helse. Læringsmiljøsenderet knytter inkludering til utvikling, læring og fungering i samfunnet; *«Å være inkludert vil si å delta i skolens læringsfellesskap sammen med alle de andre elevene. Dette innebærer at den enkelte elev opplever sosial tilhørighet og sosialt fellesskap med jevnaldrende, samtidig som opplæringen er tilpasset evner og behov slik at eleven lærer og utvikler seg både menneskelig og faglig.»*

Opplevd utenforskap er en risikofaktor for psykiske helseplager, for å droppe ut av opplæringsløpet og videre falle utenfor arbeidsliv og samfunnsinkludering. Historie og forskning har vist at opplevelsen av utenforskap også utgjør en trussel mot fredelig sameksistens og demokrati.

Fylkesrådmannen foreslår at ekstramidlene fra revidert budsjett brukes til å styrke sosialrådgiverfunksjonen ved skolene. Ved å styrke sosialrådgiverressursen og iverksette sosialpedagogiske tiltak på skolene, vil en øke kapasiteten. Dette vil gi bedre tilgjengelighet for sosialrådgiverne og kunne fremme god psykisk helse hos elever og læringer.

Å bruke midlene slik, vil være i tråd med fylkets satsning og i forhold til opplæringsloven § 9A, bidra til å utjevne kjønnsforskjellene samt underbygge vedtakene fylkestinget har fattet i fylkeskommunens selvmordsforebyggende handlingsplan «Våg å bry deg» og handlingsplan mot diskriminering av elever, læringer og lærekandidater som bryter med normen for kjønn og seksualitet.

Dette samsvarer også med vedtatte satsningsområder for videregående opplæring i Rogaland der hovedmålet er at alle elever og læringer skal fullføre og bestå videregående opplæring, og hvor det å fremme et godt læringsmiljø er sentralt.

Det at skolene selv får medvirke til hvordan ekstraressursen brukes er ønskelig. I Kunnskapsdepartementets rapport «En skole for vår tid» mai 2021, fastslår ekspertutvalget at skoler med høy grad av medvirkning er et viktig kjennetegn for elever/læringers trivsel og gjennomføringsevne. Rapporten finner også at medvirkning øker skolens kunnskap og kompetanse. På området helsefremmende faktorer for god psykisk helse er det ønskelig med økt kompetanse i opplæringsarenaene.

Et samarbeid mellom ulike aktører som jobber helsefremmende med unges psykiske helse er av skolene etterspurt og ønsket. Midlene fra revidert budsjett vil styrke skolens eget støtteapparat, og kunne skape rom for økt samarbeid mellom opplæringsarenaer, kommunene, helseforetak og frivillige. Midlene skal ikke erstatte gode samarbeidsfora som fungerer, eksempelvis samarbeid med helsesykepleier og skolehelsetjenesten, ungdomspsykiatrien, regionale kompetansesentre som RVTs og statlige aktører som Statped.

## Konklusjon og oppsummering

Ekstramidlene til styrking av elevers og læringers psykiske helse foreslås brukt i tråd med ekspertgruppen forslag, til å styrke sosialrådgiverressursen som er et etablert lavterskeltilbud for elever og læringer.

Ekstramidlene foreslås brukt slik:

1. Midlene tildeles skolene og fagopplæringen, med en fordelingsnøkkel ut fra antall elever og lærlinger.
2. Midlene til lærlinger brukes til å styrke støttefunksjoner mot kommuner, opplæringskontor og selvstendige lærebedrifter som har lærlinger med psykiske utfordringer etter pandemiperioden.
3. Midlene til skolene brukes til å styrke sosialrådgiverressurs for å iverksette sosialpedagogiske tiltak.
4. Ulike behov skal kunne initiere tiltakene som iverksettes, tiltak som fremmer et godt læringsmiljø, trivsel og inkludering skal vektlegges.
5. Tiltak skal vektlegge opplæringsloven § 9A, styrke tiltak iverksatt for å utjevne kjønnsforskjellene i videregående opplæring samt være i trå med vedtakene i fylkeskommunens selvmordsforebyggende handlingsplan «Våg å bry deg» og handlingsplan mot diskriminering av elever, lærlinger og lære kandidater som bryter med normen for kjønn og seksualitet.
6. Skolenes bruk av midlene skal dokumenteres som vedlegg til skolens egen handlingsplan for god psykisk helse, for skoleåret 2021/22.
7. Midlene gjøres disponible for skolene/rektor fra september 2021.
8. Skolene vil ved behov få veiledning fra PPT. Eksempelvis veiledning med forslag til kartlegging av skolenes forbedringsområder angående helsefremmende tiltak og veiledning i pågående arbeid for å fremme god psykisk helse hos elever og lærlinger.

### **Saksfremlegget viser til tidligere politiske saker og rapporter;**

Folkehelseinstituttets rapport Konsekvenser av covid-19 på barn og unges liv og helse 2021  
<https://www.fhi.no/globalassets/dokumenterfiler/rapporter/2021/konsekvenser-av-covid-19-pa-barn-og-unges-liv-og-helse-rapport-2021.pdf>

Ekspertgruppens rapporten «Regjeringens Livskvalitet, psykisk helse og rusmiddelbruk under Covid-19-pandemien» 2021.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/f3f79f0e0acf4aebaa05d17bfdb4fb28/rapport-fra-ekspertgruppe-livskvalitet-psykisk-helse-og-rusmiddelbruk.pdf>

«Prosjekt Gjennomføring», beskrevet i politisk sak PS 0033/20 Evaluering av prøveordningen med ekstra sosialrådgiver ressurs for å redusere frafall i videregående opplæring, tildelt seks videregående skoler.

PS 0031/21 «Gutter og psykisk helse - helsefremmende og forebyggende tiltak i videregående opplæring»

PS 0030/21 Handlingsplan mot diskriminering av elever, lærlinger og lære kandidater som bryter med normen for kjønn og seksualitet

Våg å bry deg. Handlingsplan – fremme psykisk helse og forebygge selvmord 2021-2028  
<https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/folkehelse-friluftsliv-og-universell-utforming/handlingsplan-fremme-psykisk-helse-og-forebygge-selv-mord/>

Læringsmiljøsenteret UiS <https://www.uis.no/nb/hva-er-inkludering-i-skolen>

Rapport mai 2021, En skole for vår tid;

[https://www.regjeringen.no/contentassets/0f38964bb67f4259b74967911799bdac/en-skole-for-var-tid\\_v5.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/0f38964bb67f4259b74967911799bdac/en-skole-for-var-tid_v5.pdf)

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2021/43790- 1  
Saksbehandler: Cathrine Ekeberg Gaaseby  
Avdeling: Bygg- og eiendomsavdelingen

**Sola vgs. - Rehabilitering teknisk anlegg - Fullmakt til å inngå kontrakt for prosjekter over kr 50 mill.****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg                         |
|------------|------------|--------------------------------|
| 141/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget<br>Fylkestinget |

**Vedlegg:**

- 1 Vedlegg 1 Areal- og funksjonsanalyse utarbeidet av Norconsult mars 2021
- 2 Vedlegg 2 037036 Sola vgs. - Rehabilitering teknisk anlegg Forprosjektrapport
- 3 Vedlegg 3 Plan 1 Etasje - Soneinndeling
- 4 Vedlegg 4 Plan 2 Etasje - Soneinndeling
- 5 Vedlegg 5 Plan 3 Etasje - Soneinndeling

**Sammendrag**

Det tekniske anlegget i det eksisterende hovedbygget ved Sola videregående skole skal oppgraderes. I tillegg foreslår prosjektet en del nødvendige tiltak, beskrevet i areal- og funksjonsanalyse utarbeidet av Norconsult i mars 2021 (vedlegg 1). Byggearbeidene skal gjennomføres i flere byggetrinn samtidig som skolen er i drift. En god planlegging og gjennomtenkt logistikk vil være nøkkelfaktorer under prosjektgjennomføringen. I forprosjektet beregnes prosjektets kostnadsramme til kr 137,84 mill. inkl. mva., hvorav kr 3,3 mill. inkl. mva. er avsatt til inventar. Prosjektet er planlagt ferdigstilt til skolestart august 2024.

**Fylkesrådmannens innstilling**

1. Forprosjekt og kalkyle godkjennes.
2. Kostnadsrammen på kr 137,84 mill. innarbeides i fylkesrådmannens forslag til økonomiplan 2022-2025.
3. Prosjektet ferdigstilles til skolestart skoleåret 2024/2025.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Heidi Klaveness  
bygg- og eiendomssjef



## Bakgrunn for saken

Fylkestinget vedtok i sak 50/21 Revidering av «Ansvar og myndighet i Rogaland fylkeskommune» at fylkestinget skal godkjenne konkurransegrunnlag for alle byggeprosjekter over kr 50 mill. Videre ble det vedtatt at fylkesutvalget skal vedta forprosjekter for byggeprosjekter over kr 50 mill. Denne saken søker å ivareta dette.

I rulleringen av skolebruksplan 2020, FT-sak 123/20, foreslo fylkesrådmannen å oppgradere det tekniske anlegget ved Sola videregående skole. I vedtaket til økonomiplan 2021-2024, FT-sak 116/20, ble det avsatt kr 81,2 mill. i planperioden til prosjektet.



Sola videregående skole ligger i Sola kommune, med Sola Arena, flere idrettsanlegg og Sola ungdomsskole som nærmeste naboer. Skolen ble etablert i 1985 i et nytt skoleanlegg, og fikk i 1992 A.C. Housens pris for god arkitektur. I årsskiftet 2019/2020 ble et nytt tilbygg tatt i bruk. Sola videregående skole er i dag en stor kombinertskole, med følgende utdanningsprogram;

- Studiespesialisering,
- Idrettsfag,
- Elektro og datateknologi,
- Teknologi- og industrifag,
- Flyfag,
- Innføringsklasse,
- Tilrettelagt opplæring, og
- VGS for voksne

Skoleåret 2021-2022 er det vedtatt 755 elevplasser, fordelt på 37 klasser.

Skolens hovedbygg er nesten 40 år gammelt, og har en del vedlikeholdsbehov. Spesielt det tekniske anlegget er utdatert, og oppfyller ikke dagens krav. Hovedbygget skal i utgangspunktet oppfylle krav til brannforskrift av 1985 (byggeår). Det er oppdaget en rekke forhold som ikke oppfyller brannforskriften. Det er utført en brannteknisk vurdering i tidlig fase, hvor byggets totale sikkerhetsnivå er vurdert og dokumentert, og hvor det er forutsatt at bygget sprinkles.

En gjennomgang i tidligfase, utført høsten 2020, ga en estimert prosjektkostnad på kr 81,2 mill. for oppgradering av det tekniske anlegget, inkludert intern prosjektledelse og en avsatt usikkerhetsmargin på 15 prosent. Arbeidene er planlagt gjennomført over flere år, og vil hovedsakelig bli utført i skolens ferier. Med bakgrunn i areal- og funksjonsanalysen er det

tilrådelig å inkludere rehabilitering av klasserom, samt ombygging for å løse noen av de mest kritiske utfordringene som nevnte analyse peker på. En detaljert kalkyle utarbeidet i forprosjekt viser at det følgelig er behov for å øke rammen til kr 137,84 mill.

## Saksopplysninger

### Om prosjektet

Sola videregående skole har i dag om lag 15 100 m<sup>2</sup> BTA, fordelt på hovedbygg, paviljong, hanger på Sola sjø og det nye tilbygget. Arealet som berøres av prosjektet er om lag 9 100 m<sup>2</sup> i hovedbygget. Prosjektet skal oppgradere det tekniske anlegget, og det er samtidig tenkt å rehabilitere klasserommene. Prosjektet gjennomføres mens skolen er i drift, og det planlegges en rekke tiltak for å sikre at skoleområdet er trygt for elever og ansatte gjennom byggefasen.

### Endringer i prosjektets forutsetninger

#### Berørt areal

I tidlig fase kalkyle er det benyttet et areal på 7 500 m<sup>2</sup> for beregning av tekniske kostnader. Gjennom prosjekteringsarbeidet så langt må omfanget økes. Dette skyldes blant annet mer omfattende arbeid knyttet til brannsikring.

#### Areal og funksjonsanalyse

En areal- og funksjonsanalyse, med utgangspunkt i Fylkeskommunalt eiendomsforums arealmodell (FEF-arealmodell) viser hvordan man med mindre omfattende tiltak innenfor rammene av dagens skoleanlegg kan få en bedre funksjonalitet. På grunnlag av arealrapporten er det ønskelig at prosjektet søker å løse en del av de utfordringer skolen har, i tillegg til å bygge om og fornye det tekniske anlegget.

Følgende problemstillinger vil søkes løst i prosjektet;

1. Grupperom/samtalerom. Skolen har per i dag ikke tilstrekkelig grupperom i henhold til FEF-arealmodell. Etter at påbygget sto ferdig i 2019 ble realfagsrommene flyttet inn i nybygget, og arealet tidligere benyttet skal ombygges og rehabiliteres. Det er planlagt å etablere en del grupperom i tidligere forberedelsesrom og i tilknytning til nye klasserom der realfagsrommene tidligere var lokalisert.
2. Kantinekjøkken. Samlet areal til kantinekjøkken og støttearealer er vesentlig mindre enn det FEF-arealmodell gir, og dagens løsninger fremstår som lite funksjonelle. Støttefunksjoner som lager, garderobe, kjøll og frys og anretning/produksjon for kantinen bør utbedres. I tillegg er det nødvendig å etablere en fettutskiller. Disse tiltakene kan kun gjennomføres når renholdsentralen flyttes. Det er planlagt å forbedre kantinekjøkkenet så godt det lar seg gjøre innenfor de gitte arealrammer. Tiltakene foreslått vil forbedre dagens arbeidsforhold, og vil muliggjøre et skifte fra papp til porselen, noe som er et krav for å bli sertifisert som Miljøfyrtårn.
3. Renholdsentral. Dagens situasjon for renholdere er ikke gunstig. Hovedrom og støttefunksjoner knyttet til renhold fremstår som lite funksjonelle og trange. Det anbefales tiltak som kan gjøre arbeidssituasjonen lettere og mer effektiv. Det bør legges til rette for permanente løsninger for oppbevaring og ladning av renholdsmaskiner. Det foreslås å flytte renholdsentralen inn i et tilfluktsrom uten dagslys. Rommet må tilrettelegges med sluk, strøm og tilpassede overflatematerialer. Renholderne vil få mulighet til å benytte de ansattes pauserom, noe som vil være et positivt tiltak for å forbedre renholderne sin arbeidsdag og medføre at de vil bli en naturlig del av et kollegialt arbeidsmiljø.

4. Nye dører til klasserom med glassutsnitt. De originale undervisningsrommene har tette ståldører i tung teglvegg. Dørene oppfyller ikke kravene til universell utforming eller brann. Det planlegges med nye dører til alle klasserom som ivaretar kravet til universell utforming, tilrettelagt for dørautomatikk og med innfelt glass som gir et lite innblikk i klasserommens aktivitet for alle som passerer i korridoren. Brannkravet vil dermed også oppfylles.
5. IT-tjenester. Arealene for IT-tjenestene er svært begrenset, og det er planlagt å utvide arealene. Det er mulig å omdisponere et tilstøtende kontor til et mottaks- og servicerom for IT-tjenesten. I rapporten er dette vurdert som et godt tiltak for å gjøre IT-tjenesten lettere tilgjengelig for brukerne, samtidig som arbeidsforholdene for de ansatte i tjenesten bedres. Med en slik utvidelse vil samlet areal for IT-tjenesten bli mer i tråd med det FEF-arealmodell tilsier.
6. Forprosjektet viser at det er behov for flere tiltak enn planlagt i tidligfase. I tillegg til sprinkling må blant annet flere vinduer og dører skiftes til en bedre brannkvalitet. Etter utskiftningen vil sikkerhetsnivået i bygget være akseptabelt.
7. Det er medtatt ny belysning i klasserom, i tillegg er det tatt med å etablere ekstra lyskilder i fellesområder der lysmålinger viser at det ikke er tilstrekkelig lys i henhold til dagens krav.

Areal- og funksjonsanalysen foreslår også flere tiltak for universell utforming og vedlikehold. Disse prosjektene vil bli vurdert i respektive poster (vedlikeholdsmidler og investeringspost for universell utforming).

### Energi og miljø

Det er spilt inn fra miljørådgiver å skifte ut eksisterende elektriske ovner til vannbåren varme. Det prosjekteres slik at energibruken minimeres med hensyn til varme, tekniske systemer, ventilasjon og belysning. Videre vi produkter og materialer velges med tanke på godt innemiljø for brukerne, og minst mulig miljøbelastning i et livssyklusperspektiv. For byggeprosjektet er det satt et mål om at minst 80 % av alt avfall skal sorteres. Det utarbeides en miljøsaneringsplan i prosjektet.

### Gjennomføring

Prosjektet er planlagt gjennomført hovedsakelig i skolens ferier over tre år. Dette medfører økte kostnader til byggeledelse, SHA, rigg og drift. Samtidig vil det ikke være behov for erstatningslokaler i gjennomføringsfasen.

### **Inventar og utstyr**

Det avsettes om lag kr 3,3 mill. til inventar og utstyr, noe som er lavt gitt prosjektets omfang. Inventaret i fellesarealene er gammelt og utslitt, og gjenbruk av dette er vanskelig. Det foreslås derfor en del nytt inventar for vrangleområder, samt eksisterende lese- og grupperom. Det er behov for fullt inventar til nye klasse- og grupperom, men så langt som mulig vil inventar gjenbrukes i disse områdene. Blant annet er det planlagt gjenbruk av bordbein og stoler, mens bordene vil få nye bordplater. Det foreslås også en del nytt inventar i biblioteket. Det foreslås også noe inventar og utstyr til ny renholdsentral og utvidet kantinekjøkken. Soneplanene som prosjektet tar utgangspunkt i ligger vedlagt.

Det settes ikke av midler til nytt AV-utstyr eller nytt utstyr og maskiner til verkstedene. Dette har vært ønsket fra brukerne, men vurderes utenfor prosjektets omfang.

## Kalkyle og fremdrift

### Kalkyle

|                                                         | Beløp              | Merknad                |
|---------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Entreprisekostnad</b>                                |                    |                        |
| 1 Felleskostnader                                       | 4 036 000          |                        |
| 2 Bygning                                               | 17 037 000         |                        |
| 3 VVS                                                   | 30 456 000         |                        |
| 4 Elkraftinstallasjoner                                 | 11 897 000         |                        |
| 5 Tele og automasjon                                    | 9 322 000          |                        |
| 6 Andre installasjoner                                  | 0                  |                        |
| 7 Utomhus                                               | 0                  |                        |
| <b>Sum Entreprisekostnad</b>                            | <b>72 748 000</b>  |                        |
| 8 Generelle kostnader                                   | 15 613 000         |                        |
| <b>Sum Byggekostnad</b>                                 | <b>88 361 000</b>  |                        |
| 9 Spesielle kostnader                                   | 25 646 000         |                        |
| Inventar og utstyr                                      | 2 645 000          |                        |
| Mva                                                     | 22 801 000         |                        |
| Flyttekostnad                                           | 200 000            |                        |
| <b>Sum Prosjektkostnader (1-9)</b>                      | <b>114 007 000</b> |                        |
| Usikkerhet og margin                                    | 23 834 000         |                        |
| Prisstigning                                            |                    | justeres i økonomiplan |
| <b>Sum prosjektkostnader inkl. usikkerhet og margin</b> | <b>137 841 000</b> |                        |

Økningen i prosjektets kalkyle sees i sammenheng med posten «Anslått tillegg» i gjeldende økonomiplan. Den totale investeringsrammen for bygg- og eiendom blir dermed ikke økt som følge av økt ramme for rehabiliteringsprosjektet på Sola vgs.

### Fremdrift

| Aktivitet           | Planlagt start | Planlagt slutt |
|---------------------|----------------|----------------|
| Forprosjekt         | 26.02.2021     | 14.06.2021     |
| Detaljprosjektering | 14.06.2021     | 31.12.2021     |
| Byggefase           | 01.10.2021     | 31.08.2024     |

Det er planlagt å starte med byggearbeidene senhøsten 2021, og prosjektet planlegger ferdigstillelse til skolestart 2024. Prosjektet planlegges gjennomført ved bruk av rammeavtaler da arbeidene ikke kan utføres sammenhengende. Det er planlagt noen store og flere små byggetrinn. Mesteparten av arbeidene vil bli gjennomført i skolens ferier, men noe arbeider må påberegnes mens skolen er i drift. Prosjekteringsgruppen er kjent med prosjektets valg for gjennomføring, og har god kjennskap til utførende entreprenør. Arbeidene som skal gjennomføres er forholdsvis enkle, og Rogaland fylkeskommune har god erfaring med de gjeldende rammeavtalepartnere, samt måten å jobbe på.

Vedlagte forprosjektrapport, inkl. tilhørende tegninger, vil være grunnlaget for å hente inn estimater fra våre rammeavtaler. Arbeidene gjennomføres så etter medgått tid og med faste priser for materiell og timer.

## Prosjektrisiko- og muligheter

I usikkerhetsanalysen er følgende risiko identifisert;

| Risiko/muligheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Risikoreduserende tiltak                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Logistikk og fremdrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Logistikk innvendig bygg: Flere byggetrinn med skole i drift. Begrenset mulighet for å flytte brukerne rundt i bygget. Arbeid i fellesarealer må derfor gjøres i ferier.                                                                                                                                                                                                             | Prosjektet krever god logistikk, planlegging og tydelige målsetninger. P-gruppe, PGL, BL og BH må hele tiden ha fokus på dette. Skolens samarbeid er en avgjørende faktor.                                                                      |
| <b>VA anlegg, bunnledninger og brannvann</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tilstand uklart - hvor mye er prosjektet nødt til å gjøre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kameraundersøkelse er bestilt .                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Omfang i prosjektet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Det vil fort komme noe ekstra kostnad i prosessen som vi ikke greier å få med i planleggingen, følgekonskvenser av planlagte tiltak som kanskje burde vært mer omfattende enn det som nå ligger inne. Det er ikke planlagt å rehabilitere hele skolen. Brukerne kan være skuffet etter ferdigstilling. Noen områder vi ha bedre andre dårligere kvalitet.                            | Skolen må være innforstått med hva som ligger i prosjektet. Rekkefølge på rehabilitering viktig for at utbedringer som følger i drifts-budsjett må være utført før rehabiliteringen. Bl.a. lekkasje fra tak kantine                             |
| <b>Tekniske utfordringer i byggeprosessen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tekniske rom i eksisterende bygget skal gjenbrukes, men arealet er såpass brukt opp at man ikke kan plassere flere aggregater → de gamle må ut og de nye må inn. Dette må foregå mens skolen er i drift og skal ha luft. Vanskelig å løse. Det kan komme krav fra myndigheten at sprinklingsanlegg må tas i bruk fortløpende, dette kan føre til spesielle utfordringer og kostnader | God planlegging<br>Det er lagt opp til byggetrinn og planlagt med at nytt og gammelt utstyr er i bruk samtidig i en periode.                                                                                                                    |
| <b>Krav fra myndigheter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fare for at søknaden utløser en del krav ift. Tek 17. Dette kan føre til ekstra kostander. Bygge skal registreres på vernelisten. Kommune har oppfordret oss å åntere prosjektet med denne bakgrunn.                                                                                                                                                                                 | Vi har hatt et møte med Sola kommune. Sola kommune har informert at hovedbygget kommer på vernelisten og at vi skal behandle bygget om det står allerede der. Endringer ift. brann må søkes. Tiltakene vi utførere ellers er ikke søkepliktig.? |

Tabell 1: Tabellen viser risiko og muligheter som kan ha økonomiske konsekvenser for prosjektet. Røde linjer viser høyere risiko enn gule linjer.

## Fylkesrådmannens vurderinger og konklusjon

Fylkesrådmannen tilrår at prosjektet løses slik det er beskrevet i saken, og med følgende innstillingspunkter;

1. Forprosjekt og kalkyle godkjennes.
2. Kostnadsrammen på kr 137,84 mill. innarbeides i fylkesrådmannens forslag til økonomiplan 2022-2025.
3. Prosjektet ferdigstilles til skolestart skoleåret 2024/2025.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2019/26281- 25  
Saksbehandler: Anne Mari Ramsdal  
Avdeling: Seksjon for næring

**Kapitalutvidelse i Marin Energi Testsenter AS - fylkesutvalgets godkjenning****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg         |
|------------|------------|----------------|
| 142/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget |

**Vedlegg:**

- 1 Protokoll fra generalforsamling 2021
- 2 Tegningsinnbydelse emisjon Metcentre 2021
- 3 Vedtekter Marin Energi Testsenter AS

**Sammendrag**

Marin Energi Testsenter AS har tidligere bedt sine eiere ta stilling til en kapitalutvidelse for å kunne beholde sitt konkurransefortrinn og følge med utviklingen i markedet. Fylkestinget behandlet spørsmålet i sak 148/19, med vedtak om å *ikke* delta i kapitalutvidelsen, men å godta å slippe til både nye og eksisterende eiere for å sikre selskapet kapitalen det har behov for. Det ble i samme sak vedtatt at det endelige forslaget til kapitalutvidelse skulle godkjennes av fylkesutvalget når det var klart, og dette legges nå fram for godkjenning.

**Fylkesrådmannens innstilling**

Rogaland fylkeskommune godkjenner kapitalutvidelsen i Marin Energi Testsenter AS som beskrevet i protokoll fra generalforsamlingen og oversikt over tegnere. Styret i Marin Energi Testsenter AS gis fullmakt til å endre vedtektenes paragraf 4 i henhold til aksjetegninger.

Rogaland fylkeskommune godkjenner at antall styremedlemmer økes til 8 i selskapets vedtekter, i tråd med valgkomiteens forslag.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Rune Thele  
avdelingssjef

## Bakgrunn for saken

Rogaland fylkeskommune gikk inn som eier i Marin Energi Testsenter AS i 2012, og har siden den gang hatt 35,1 % eierskap. Selskapet, som er lokalisert på Karmøy, ble etablert for å tilby fasiliteter for testing av ny teknologi innen marin fornybar energi, og har som formål å bidra til norsk næringsutvikling innenfor offshore vind, samt å bidra til økt forskningsaktivitet innen bransjen. Ved utgangen av 2019 skisserte selskapet et behov for kapitaltilførsel for å følge utviklingen i markedet, og fylkeskommunen og de øvrige eierne ble bedt om å gi tilbakemelding på to spørsmål; hvorvidt man som eier kunne gå inn med kapital i selskapet de neste årene, og om det var ønskelig å invitere inn nye eiere i selskapet som kunne bidra med ny kapital. Her ble det skissert et behov på 10 MNOK for årene 2020-24. Fylkestinget behandlet disse spørsmålene i sak 148/2019. Følgende ble vedtatt:

1. Rogaland fylkeskommune vil ikke bidra med ny kapital i selskapet.
2. Rogaland fylkeskommune godtar at selskapet tar inn nye eiere med ny kapital, og kan godta å redusere sin eierandel basert på kapitaløkning fra både nye og eksisterende eiere.
3. Endelig forslag fra selskapet, basert på eiernes tilbakemeldinger, legges fram for fylkesutvalget til godkjenning.

## Problemstilling

Som oppfølging av fylkestingets vedtakspunkt 3. i sak 148/2019, bes fylkesutvalget godkjenne skissert forslag til kapitalutvidelse i Marin Energi Testsenter AS.

Av generalforsamlingsprotokollen fremgår også et forslag fra valgkomiteen om å utvide antall styremedlemmer til 8. Det vil i så tilfelle kreve endring av vedtektene. Jf. «Ansvar og myndighet i Rogaland fylkeskommune» skal fylkesutvalget behandle mindre vedtektsendringer. Fylkesutvalget bes derfor samtidig om å ta stilling til å øke antall styremedlemmer i selskapet til 8, slik at vedtektene kan endres i tråd med dette.

## Saksopplysninger

### Kapitalforhøyelse

Basert på signaler som Marin Energi Testsenter AS fikk fra sine eiere etter den første henvendelsen som fylkestinget behandlet i sak 148/2019, ble det i desember 2020 sendt ut skriv fra styret om kommende kapitalforhøyelse, hvor de eksisterende eierne ble gitt muligheten til å påberope seg forkjøpsrett før nye aksjonærer fikk tegningstilbud. Rogaland fylkeskommune besvarte henvendelsen med henvisning til fylkestingets vedtak om å *ikke* bidra med mer kapital i selskapet. Deretter satte styret kapitalutvidelsen på agendaen til generalforsamlingen i juni 2021. Siden fylkestingets vedtak sier at endelig forslag til kapitalutvidelse må godkjennes av fylkesutvalget, meldte fylkeskommunens eierrepresentant inn forslag om å sette fylkesutvalgets godkjenning som en forutsetning. Forslaget innebar også justering av tegningsfrist for å rekke behandling av saken i fylkesutvalget den 31. august. Forslaget kan leses i sin helhet i vedlagte generalforsamlingsprotokoll. Det alternative forslaget til kapitalutvidelse med forutsetning om godkjenning av fylkesutvalget ble enstemmig vedtatt, og fristen for å tegne seg til kapitalutvidelsen ble satt til 15. august.

Tabellen under viser hvem som har tegnet seg for nye aksjer innen fristen, kapitalinnskudd og oversikt over eierfordeling før og etter.

|                        | Antall aksjer | Eierandel før emisjon | Nye Aksjer | Sum Aksjer | Ny Eierandel | Kapital-innskudd |
|------------------------|---------------|-----------------------|------------|------------|--------------|------------------|
| Rogaland Fylkeskommune | 480           | 35,1 %                |            | 480        | 27,0 %       | -                |
| Equinor                | 480           | 35,1 %                |            | 480        | 27,0 %       | -                |
| Haugaland Kraft        | 177           | 12,9 %                |            | 177        | 9,9 %        | -                |
| Norce                  | 70            | 5,1 %                 |            | 70         | 3,9 %        | -                |
| Karmøy kommune         | 110           | 8,0 %                 | 80         | 190        | 10,7 %       | 800 000          |
| Haugesund kommune      | 10            | 0,7 %                 | 100        | 110        | 6,2 %        | 1 000 000        |
| Utsira kommune         | 20            | 1,5 %                 | 2          | 22         | 1,2 %        | 20 000           |
| Rogaland Ressurscenter | 20            | 1,5 %                 |            | 20         | 1,1 %        | -                |
| Stavanger kommune      |               |                       | 200        | 200        | 11,2 %       | 2 000 000        |
| Tysvær kommune         | 0             | 0,0 %                 | 30         | 30         | 1,7 %        | 300 000          |
| SUM                    | 1367          | 100,0 %               | 412        | 1779       | 100,0 %      | 4 120 000        |

Av eksisterende aksjonærer deltar Karmøy, Haugesund og Utsira i kapitalutvidelsen. I tillegg trer Stavanger og Tysvær kommuner inn som nye eiere. Fylkeskommunens eierandel reduseres fra 35,1 % til 27 %. Etter kapitalforhøyelsen vil det fortsatt være fylkeskommunen og Equinor som er de største eierne.

#### Vedtektsendringer – aksjekapital og antall styremedlemmer

I vedtaket som angår kapitalforhøyelsen, står det også at styret gis fullmakt til å endre vedtektenes paragraf 4 i henhold til aksjetegninger, forutsatt fylkesutvalgets tilslutning. Denne paragrafen angir selskapets aksjekapital, som nødvendigvis må justeres når kapitalforhøyelser foretas.

Til styrevalget på årets generalforsamling, foreslo selskapets valgkomité at det til høsten kalles inn til ekstraordinær generalforsamling, hvor det vedtas å oppjustere fra maksimum 6 til 8 styremedlemmer i selskapets vedtekter.

Delegasjonsreglementet «Ansvar og myndighet i Rogaland fylkeskommune» sier følgende om fylkestinget og fylkesutvalget i oppfølging av selskaper som fylkeskommunen er medeier i: «Fylkestinget skal vedta vedtekter og sentrale endringer av vedtekter for fonds, fylkeskommunale foretak, stiftelser, aksjeselskaper med videre. Fylkesutvalget behandler mindre vedtektsendringer.» Fylkesrådmannen anser begge ovennevnte som mindre vedtektsendringer som fylkesutvalget kan ta stilling til, da de ikke medfører endringer i selskapets formål/virke eller tjenester.

### **Fylkesrådmannens vurderinger**

Fylkesrådmannen anser godkjenningen av kapitalforhøyelsen som en formalitet for å oppfylle fylkestingets vedtakspunkt 3, som i sin tid ble vedtatt fordi det var svært tidlig i avklaringsprosessen, og fylkeskommunen på det tidspunktet ikke kjente til de øvrige eiernes standpunkt til henvendelsen. Fylkesrådmannen er også av den oppfatning at godkjenningen er i tråd med fylkestingets vedtakspunkt 2, som sier at fylkeskommunen kan godta at både eksisterende og nye eiere går inn med mer kapital i selskapet, og at fylkeskommunen aksepterer å redusere sin eierandel som følge av dette. Fylkeskommunen gikk i sin tid inn på eiersiden for å bidra til å sikre at selskapet kunne drives i fasen fram mot kommersiell drift, og det at selskapet nå innhenter mer kapital for å følge opp markedspotensialet kan tale for at fylkeskommunens intensjon med eierskapet er oppnådd. Det var også et viktig argument for hvorfor å ikke gå inn med mer kapital i selskapet.



For fylkeskommunen innebærer reduksjonen i eierandel å miste negativt flertall, som bl.a. lar en aksjonær blokkere vedtektsendringer og kapitalforhøyelser. Fylkesrådmannen tolker dog fylkestinget vedtakspunkt 2 som om at dette allerede har blitt akseptert, og mener at det ikke er eierandelen som er av betydning i dette tilfellet, men at selskapet sikrer sin videre drift og utvikling i tråd med det mulighetsrommet det opererer i. Når fylkeskommunen som en av de største aksjonærene ikke vil bidra med mer kapital, er det desto viktigere å slippe til andre slik at selskapet får oppfylt sine behov.

## Konklusjon

Fylkesrådmannen tilrår at fylkesutvalget godkjenner endelig forslag til kapitalutvidelse, i tråd med vedtak i sak 148/2019, slik at selskapet får tilført nødvendig kapital og ønskede nye aksjonærer med på eiersiden.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2021/35846- 3  
Saksbehandler: Anneli Vatshaug Jenssen  
Avdeling: Regionalplanavdelingen - miljø

**Klage på avslag til tilskuddsordning for vannmiljøtiltak 2021 - Gnr. 41 Bnr. 4 Klepp kommune****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg         |
|------------|------------|----------------|
| 143/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget |

Vedlegg:

1 Klage fra Jone Wiig Gartneri AS

**Sammendrag**

Fordeling av vannmiljøtiltaksmidler for 2021 ble behandlet i fylkesutvalget den 20.4.2021, sak 82/21. Søknaden fra Jone Wiig Gartneri AS om tilskudd til «*Avskjærende grøft og intelligent randzone 41/4*» i Orrevassdraget på kr 98 530,- (15% av totalkostnadene) ble der avslått. Prosjektet innebar lukking av 6 eksisterende grøfter/kanaler og utløp til Orrevatnet, etablering av en rensepark/avskjærende grøft langs bredden av Orrevatnet, og en omlegging fra grasproduksjon til grønnsakproduksjon på det aktuelle arealet. Fylkesrådmannen mottok 31.mai 2021 en klage på vedtaket hvor Jone Wiig Gartneri AS ikke så seg enig i begrunnelsen for avslaget, og mente at han hadde rett på tilskudd da Klepp kommune hadde vedtatt å tildele SMIL-midler til prosjektet, og det var godkjent av Statsforvalteren. Godkjenning og tildeling av SMIL-midler gir ikke automatisk rett til tildeling av vannmiljøtiltaksmidler. Fylkesrådmannen fastholder at en omlegging fra grasproduksjon til grønnsakproduksjon i utgangspunktet vil kunne gi økt avrenning av partikler og næringsstoffer, og at det er tvilsomt om prosjektet vil gi en bedring i økologisk tilstand. Arbeidene var igangsatt og gjennomført før fylkesutvalget vedtok fordelingen av vannmiljøtiltaksmidler 20.04.2021.

**Fylkesrådmannens innstilling**

1. Fylkesrådmannen oppfatter ikke at Jone Wiig Gartneri AS presenterer nye opplysninger eller argumenter som kan forsvare en endring av vedtaket i Fylkesutvalgets sak 82/21 den 20.04.2021.
2. Lukking av grøfter/kanaler knyttet til omlegging fra grasproduksjon til grønnsakproduksjon kan i utgangspunktet øke avrenningen, og tiltaket må i beste fall ses på som et avbøtende tiltak i forhold til omleggingen. Tiltaket var gjennomført før tilskudd var gitt fra fylkeskommunen, og tildeling av midler er dermed ikke i samsvar med en av forutsetningene i retningslinjene for tilskuddsordningen.
3. Fylkesutvalget tar ikke klage på avslag til tilskuddsordning for vannmiljøtiltak til følge, og oversender saken til fylkestinget med anbefaling om at vedtak i sak 82/21 opprettholdes.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Christine Haver

regionalplansjef

## Bakgrunn for saken

Tilskuddsordningen for vannmiljøtiltak hadde i 2021 en ramme på kr 1 700 000 kr til fordeling. I 2021 kom det inn 40 søknader til denne ordningen. Samlet ble det søkt om kr. 5 093 710. Det var derfor nødvendig å foreta en streng prioritering av søknadene.

Fylkestinget hadde 08.12.2020 (sak 140/20) vedtatt oppdaterte retningslinjer for tilskudd til vannmiljøtiltak, og disse ble lagt til grunn ved fordelingen av tilskuddsmidlene for 2021:

### Generelle krav:

- Prosjekter må gjennomføres i vannregion Rogaland.
- Aktører som mottar støtte fra Rogaland fylkeskommune må, med unntak for privatpersoner og vannområdeutvalg, være registrert i Brønnøysundregistrene.
- Praktiske forhold, grunneierinteresser, avklaringer etter annet lovverk, etc. skal være avklart før søknad sendes inn.
- Prosjektet må kunne fullføres innen tre kalenderår.

### Eksempler på hva det kan gis tilskudd/støtte til:

- Tiltak som bidrar til forbedring av vannkvalitet og økologisk miljøtilstand, iht miljømål gitt i regional plan for vannforvaltning.
- Tiltaksovervåking som bidrar til en systematisk kunnskapsinnhenting i henhold til regionalt overvåkingsprogram'.
- Problemkartlegging som bidrar til bedre kunnskap og progresjon i tiltaksgjennomføringen.
- Formidlings- og kunnskapsprosjekter på vannmiljø.
- Gjenstøping av gamle gjødselporter.

### Det gis ikke tilskudd/støtte til:

- Allerede gjennomførte prosjekter
- Ordinær drift. Ordinære driftsutgifter er de utgifter som tilhører den løpende driften i virksomheten.
- Egne medlemsaktiviteter og vanlig vedlikehold
- Overvåking og tiltak som kan finansieres eller pålegges gjennom sektorregelverk.

### Prioriteringskriterier:

- Tiltak som er beskrevet i tiltaksprogrammet, og som bidrar til måloppnåelse etter vannforskriftens krav, skal prioriteres.
- Overvåkingsbehov beskrevet i vannregionenes regionale overvåkingsprogram skal prioriteres.
- Tiltak og overvåking i prioriterte nedbørfelt i regional plan vil prioriteres

Fylkesrådmannens tilrådning om fordeling av tilskudd til vannmiljøtiltak for 2021 ble lagt fram for fylkesutvalget den 20. april 2021 (sak 82/21). I saksframlegget med vedlegg var alle søknadene presentert og kommentert i forhold til de vedtatte retningslinjene og prioriteringskriteriene. Det ble foreslått å tildele omsøkt beløp til 10 av søknadene, og et avkortet beløp til 4 av søknadene. De resterende 26 søknadene ble ikke foreslått tildelt midler.

Fylkesutvalget vedtok innstillingen enstemmig, og følgende tiltak ble tildelt midler:

| Søker             | Type tiltak                                                           | Støttet beløp (kr) |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Dalane vannområde | Helhetlig tiltaksplan, Sokndalselva                                   | 190 341            |
| Dalane vannområde | Habitatkartlegging av sjørretbekker langs kysten av Dalane vannområde | 150 000            |
| Haugesund kommune | Habitatkartlegging, bekker Haugesund                                  | 160 000            |

|                    |                                           |                  |
|--------------------|-------------------------------------------|------------------|
| Sveinung Haaland   | Rensepark, Håelva                         | 11 299           |
| Hå kommune         | Fysiske tiltak, Dalabekken                | 300 000          |
| Hå kommune         | Fysiske tiltak del 3, Håelva              | 434 000          |
| Klepp kommune      | Fangdam/våtmarksfilter, Skådheikanalen    | 34 410           |
| Klepp kommune      | Bekkerestaurering, Skådheikanalen         | 99 867           |
| Jæren vannområde   | Kartlegging av lagringsforhold for sulfur | 100 000          |
| Einar Hanasand     | Sedimentasjonsdam, Hålandvatnet           | 13 833           |
| Einar Hanasand     | Sedimentasjonsdam, Hålandvatnet           | 22 250           |
| Arild Risa         | Gjenstøping av gjødselport, Rennesøy      | 4000             |
| Stavanger kommune  | Helhetlig tiltaksplan, Hålandsvatnet      | 100 000          |
| Ryfylke vannområde | Habitatkartlegging                        | 80 000           |
| <b>Totalt</b>      |                                           | <b>1 700 000</b> |

For søknaden til Jone Wiig Gartneri AS ble det i saksunderlaget gitt følgende vurdering: «Orrevassdraget er et prioritert vassdrag, men det er usikkert om tiltaket vil gi en miljøforbedring i forhold til dagens situasjon. Det er opplyst at bakgrunnen er å gå over fra grasproduksjon til grønnsakproduksjon, samtidig som flere åpne kanaler planlegges lukket. Dette vil i utgangspunktet kunne føre til større avrenning, og tiltaket kan dermed mer ses på som et avbøtende tiltak i forhold til denne endringen, enn som et tiltak for å bedre miljøtilstanden. Utover dette ser det ut til at tiltaket allerede gjennomført. Iht. kriteriene for tilskuddsordningen tildeles det ikke midler til gjennomførte tiltak.» Søknaden tilfredsstilte dermed ikke retningslinjene for tilskuddsordningen, og det ble derfor ikke anbefalt å tildele støtte til tiltaket.

Etter behandling av fordelingen av vannmiljøtiltaksmidlene i fylkesutvalget ble avslag på søknaden oversendt til Klepp kommune, som videreformidlet dette til Jone Wiig Gartneri AS. I avslagsbrevet er vurderingen av søknaden gjengitt slik det framkommer i saksunderlaget til behandlingen i fylkesutvalget. Fylkesrådmannen mottok 31.05.2021 klage på avslaget fra Jone Wiig/Jone Wiig Gartneri AS (se vedlegg).

## Problemstilling

Siden beslutningen om fordeling av tilskudd til vannmiljøtiltak for 2021 er gjort av fylkesutvalget, må først fylkesutvalget ta stilling til klagen fra Jone Wiig/Jone Wiig Gartneri AS på avslag om søknad om tilskudd. Dersom fylkesutvalget opprettholder vedtaket i tråd med fylkesrådmannens innstilling, oversendes saken for endelig avgjørelse i Fylkestinget.

## Saksopplysninger

I søknad om tilskudd til vannmiljøtiltak fra Jone Wiig Gartneri AS ble det beskrevet at det aktuelle området ved søknadstidspunktet bestod av grasmark/eng med 7 åpne kanaler med direkte utløp i Orrevatnet. Grunneier ønsket å endre på dreneringsmønsteret og drenere på ny. Dette ville føre til at 6 av de eksisterende åpne kanalene og utløpene ble lukket og samlet i ett utløp til vatnet, med en avskjærende grøft/fangdam langs bredden av Orrevatnet. Det ble videre opplyst at dagens grasproduksjon skulle legges om til grønnsakproduksjon på det aktuelle arealet. Fylkesrådmannen kommenterte i saksunderlaget til behandlingen i fylkesutvalget som referert over, at dette i utgangspunktet ville kunne føre til større avrenning, og at tiltaket dermed kunne ses mer på som et avbøtende tiltak i forhold til denne endringen, enn som et tiltak for å bedre miljøtilstanden.

Jone Wiig/Jone Wiig Gartneri AS har i klagen kommentert at entreprenør har god kompetanse på renseparker/ fangdammer, at alle forslag/krav fra Statsforvalteren til tiltaket har ført til prosjektet, og at Klepp kommune og Statsforvalteren har godkjent tiltaket. Videre beskrives det at Statsforvalteren vurderer at belastning på Orrevatnet vil bli bedre eller uendret, og at

*«Arealet av dei lukka grøftene sett opp mot totale jordbruksareal tilseier at ei omdisponering av det frigjorte grøftearealet til reinsepark vil være svært effektivt i å fjerne partikkel- og næringsavrenning frå landbruket».*

Jone Wiig har også forklart hvorfor tiltaket ble gjennomført før vedtak om tildeling ble fattet. Han har vist til at tiltaket var omsøkt og godkjent av Klepp kommune og Statsforvalteren, og at et av vilkårene i godkjenningen var at arbeidet skulle utføres utenom hekketida, dvs. utenom perioden 15. april – 15. august. Utføringen startet 1. februar etter godkjenninger, og vedtak om SMIL midler.

Det anføres ellers i klagen at vedtak om SMIL midler fra kommunen sedvanlig utløser 15% fylkeskommunale midler, og at det i en uttalelse fra Statsforvalteren datert 04.12.2020 står at en betydelig del av utgiftene til rensepark er dekket av tilskudd fra SMIL og fylkeskommunen. Jone Wiig mener at tiltaket er iht. vilkår, og at han dermed har krav på tilskudd.

## **Fylkesrådmannens vurderinger**

Fylkesrådmannen oppfatter ikke at Jone Wiig Gartneri AS presenterer nye opplysninger eller argumenter som kan forsvare en endring av vedtaket i Fylkesutvalgets sak 82/21 den 20.04.2021.

Fylkesrådmannen står fast ved sin vurdering om at omlegging fra grasproduksjon til grønnsakproduksjon i utgangspunktet vil kunne føre til økt avrenning. Dette er veldokumentert fra flere studier, og det er også kommentert i tillatelsen fra Statsforvalteren som klager refererer til. I godkjenningsbrevet skriver Statsforvalteren følgende: *«Ei omlegging av drift til grønnsakdyrking vil medføre ei auka avrenning, spesielt overflateavrenning, da jorda ligg meir opent enn ved grasproduksjon. Dette gjer seg spesielt gjeldande på vinteren. Dette må vurderast i lys av forventet auke i nedbør, på vinteren ventar ein 20 % auke i nedbør. Vidare vil nedbøren som kjem vere meir ekstrem, noko som set ekstra krav til dreneringsløyvsningar. Kunnskapsgrunnlaget tilseier difor at ein bør implementere flest moglege avbøtande tiltak for å ivareta natur-, vatn- og miljøverdiar (nml. § 12).»* Når Statsforvalteren i sin dispensasjon fra vernebestemmelsene for Orrevatnet naturreservat kommenterer at det kan være positivt for miljøet om antall grøfteutløp til vatnet reduseres og at det etableres en rensepark, må det dermed først og fremst oppfattes som en vurdering av dette som avbøtende tiltak i forhold til den planlagte omleggingen fra grasproduksjon til grønnsakproduksjon.

Fylkesrådmannen vil også påpeke at lukking av kanaler generelt anses som negativt i miljøsammenheng. Selv om det er opplyst at samlet vannareal i den nye kanalen og renseparken er tilnærmet det samme eller litt større enn slik det var før lukking av kanalene, så har lukkingen klart medført en betydelig reduksjon i lengde og areal av kantvegetasjon. Kanaler i jordbrukslandskapet med tilhørende kantvegetasjon har en viktig funksjon bl.a. for insekter og fugler. Fjernes disse vil det gi en reduksjon i naturmangfoldet. I forslag til revidert vannforvaltningsplan i de generelle retningslinjene for arealplanlegging, er det lagt inn en anbefaling om at elver og bekker som hovedregel ikke skal lukkes og i stedet skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Til merknadene om at tildeling av SMIL midler fra kommunen sedvanlig utløser 15% fylkeskommunalt tilskudd, vil fylkesrådmannen påpeke at det ikke er noen automatikk i dette. Det har tidligere vært gitt vannmiljøtiltaksmidler til etablering av renseparker der det også har blitt tildelt SMIL midler fra kommunene, men da har det skjedd ut fra en samlet vurdering av søknadene som forelå de aktuelle årene. Det er ikke slik at kommunale vedtak om tildeling av SMIL midler binder opp fylkeskommunen til å gi tilskudd, og fylkeskommunale tilskudd til vannmiljøtiltak er ikke en rettighet. Fordi vannforvaltningsarbeidet har blitt styrket i de ulike

vannområdene i fylket, har også systematisk tiltaksgjennomføring nedfelt i vannforvaltningsplanen blitt vesentlig styrket. Dette gjenspeiles i at samlet søknadsvolum har blitt vesentlig større enn det var tidligere. Det innebærer også at det må gjøres en strengere prioritering av hvilke tiltak som skal støttes.

Jone Wiig bekrefter i klagen at gjennomføringen av tiltaket startet allerede 01.02.2021, og viser også til vilkåret i godkjenningen fra Statsforvalteren om at det ikke måtte gjennomføres i perioden 15. april - 15. august. De vedtatte retningslinjene for fylkeskommunens tilskuddsordning for vannmiljøtiltak er entydig på at det ikke gis tilskudd/støtte til allerede gjennomførte prosjekter. At tiltaket var godkjent av Klepp kommune og Statsforvalteren før arbeidet ble satt i gang, gir ikke grunnlag for unntak fra forutsetningen om at allerede gjennomførte prosjekter gis tilskudd/støtte.

## Konklusjon

Klagen fra Jone Wiig/Jone Wiig Gartneri AS presenterer etter fylkesrådmannens oppfatning ikke nye opplysninger eller argumenter som om tilsier at avslag på tildeling av tilskudd til vannmiljøtiltak bør omgjøres. Fylkesrådmannen fastholder at det er usikkert om det gjennomførte tiltaket innebærer en miljøforbedring, gitt at omlegging fra grasproduksjon til grønnsakproduksjon og lukking av eksisterende kanaler, og vektlegger også at tiltaket ble gjennomført før vedtak om fordeling av vannmiljøtiltaksmidlene ble fattet av fylkesutvalget. Det anbefales at klagen ikke tas til følge, og at opprinnelig vedtak fattet av fylkesutvalget i sak 82/21 opprettholdes.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2019/27425- 8  
Saksbehandler: Lars Olav Tjeldflaat  
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

**Interkommunal kommunedelplan for Forus - Sola, Sandnes og Stavanger -  
høring av endret planforslag****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg         |
|------------|------------|----------------|
| 144/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget |

**Vedlegg:**

- 1 Høringsbrev
- 2 Vedtak-sandnes
- 3 Vedtak-sola
- 4 Vedtak-stavanger
- 5 Saksfremstilling-til-styret-i-ikdp-forus-19.03.2021
- 6 Konsekvensutredning-av-endringsforslag11.03
- 7 Plankart-ikdp-forus-med-temakart\_11.03.2021
- 8 Bestemmelser-revidert-11.03.2021
- 9 Referat-styremøte-ikdp-forus-19.03.2021

**Sammendrag**

De tre involverte kommunene har vedtatt å sende endringer av tidligere planforslag for den interkommunale kommunedelplanen for Forus på høring. Planen er nå på sin tredje høringsrunde. Forslaget medfører vesentlige avvik fra tidligere planforslag, det vedtatte planprinsippet «komprimert utvikling», og fra vedtatte mål og strategier som har vært grunnlag for planarbeidet. Valg av planprinsipp ble behandlet som egen sak som var til høring i 2016/2017. Fylkesutvalget ga sin tilslutning til anbefalt planprinsipp, og sammen med mål fastsatt i planprogrammet har dette vært førende for utarbeiding av tidligere planforslag.

Planforslagene fra 2018 og 2019 var basert på en tydelig og differensiert arealstrategi, der bussveien har vært strukturerende for arealbruken, og hvor rene kontorbygg primært skal ligge i prioriterte områder langs bussveien. Dette er i tråd med grunnleggende planprinsipper for å overføre personreiser med bil til miljøvennlige transportformer, og vil bidra til at regionale og nasjonale klimamål kan oppfylles.

Samtidig har intensjonen med en differensiert arealstrategi også vært å sikre muligheter for videreutvikling av næringsvirksomhet i alle tre næringskategorier, der virksomhetslokaliseringen er tilpasset transportbehov og mobilitetsprofil. Dette vil videreføre et av Forus sine store konkurransefortrinn, der både kontor, kombinasjonsvirksomheter, og mer plasskrevende lager- og industrivirksomheter ligger samlet sentralt i storbyregionen.



Forus har over tid hatt stadig økende trafikale utfordringer, og ønske om å bøte på situasjonen har tidligere vært en hovedmotivasjon for planarbeider for Forus. I høykonjunkturperioden for noen få år siden var trafikkbildet preget av store framkommelighetsproblemer og kødannelser ut på overordna vegnett. Den høye bilandelen gjør at kapasiteten på vegnettet er nær tålegrensen. Behovet for en oppdatert arealstrategi er nå i stor grad begrunnet i nødvendigheten av omlegging til et mer miljøvennlig transportsystem, både av klimahensyn og av hensyn til trafikale problemstillinger.

Nåsituasjonen er forårsaket av et høyt antall arbeidsplasser spredt over et stort område, uten mulighet for effektiv kollektivbetjening. Gjennom investeringene i bussveien som et høyfrekvent kollektivtilbud, legger regionen nå til rette for at bilandelen av transportarbeidet, som har vært over 80 %, kan reduseres og overføres til miljøvennlig transportformer. En helt nødvendig forutsetning er at planens arealstrategi bygger opp om bussveien, dvs. at arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres innenfor bussveiens influensområde og nærmest mulig holde plassene. Det er også viktig å videreutvikle g/s-nettet, og at sykling og gange blir attraktivt gjennom innbydende og trygge fysiske omgivelser.

På tross av satsingen på bussveien, går nåværende planforslag i motsatt retning, ved å åpne for fortsatt spredt utbygging av rene kontorvirksomheter i 90 % av planområdet. Den uheldige effekten forsterkes av at utnyttelsesgraden økes til 300 % som er et svært høyt nivå for området som helhet. Planforslaget likestiller bussveien som arealstrukturerende kollektivelement med det langt svakere X-rute-tilbudet, og vil dermed videreføre et utbyggingsmønster som ikke får et fullverdig kollektivtilbud.

Planforslaget åpner for en tredobling av det eksisterende arealet ved planoppstart, ca. 6.4 mill. m<sup>2</sup>. Basert på en forenklet beregning kan dette romme nærmere 300.000 ansatte, som er godt over det dobbelte av dagens antall lønnsinntakere i hele storbyområdet. Basert på utviklingsprognoser for regionen framstår det som helt urealistisk med en vekst i nærheten av kapasiteten som planen åpner for.

Planforslagets hensikt er dermed ikke å tilrettelegge for en reell mulig vekst, men må i stedet oppfattes som et plangrep for å gi størst mulig fleksibilitet i valg av lokalisering av store kontorvirksomheter. Den manglende lokaliseringsstyringen av kontorarbeidsplasser, vil dermed være en oppskrift på fortsatt stor bilavhengighet og manglende måloppnåelse for klimagassutslipp og nullvekst i biltrafikken. Planforslaget legger opp til en helomvending i forhold til overordnet samordnet areal- og transportstrategi for Forus som har vært forankret i Regionalplan for Jæren siden 2013, og tidligere forslag til løsning for håndtering av de problemstillingene som var opphav til oppstart av arbeidet.

Ved at rene kontorvirksomheter ikke lenger primært styres til kjerneområdene, blir viktige fortrinn for disse tatt bort. Det er særskilte kvalitetskrav som skal oppfylles i kjerneområdene, bl.a. knyttet til etablering av «urbane akser». Realisering av disse blir vanskeligere å oppnå når kontorvirksomheter ellers kan etableres under samme vilkår om utnyttelsesgrad, men uten kvalitetskravene. Planarbeidets forutsetning om å legge til rette for virksomhetsetableringer i kjerneområder med særskilt høy attraksjonskraft, blir svekket i forslaget som nå er framsatt.

Investeringene i bussveien undergraves ved at areal- og arbeidsplassintensive virksomheter tillates etablert utenom influensområdet, og vil dermed svekke muligheten for en kollektivbasert arealutvikling. Potensialet for å overføre biltransport til kollektiv blir ikke utnyttet, og vil gjøre det vanskelig å oppnå regionalplanens målsetting om å *redusere* biltransport i bybåndet. Tidligere konsekvensutredning har vist at kompakt utvikling omkring bussveien som robust og høyfrekvent kollektivsystem er en nødvendig arealstrategi for å kunne nå nullvekstmålet, og for å unngå framkommelighetsproblematikk på overordna veinett, herunder

europaveien. I høykonjunkturen noen få år tilbake, var dette en reell situasjon, allerede med grunnlag i nåværende næringsbygg.

I forrige planutkast var den framtidige blågrønnstrukturen redusert i forhold til første planutkast. Ny struktur ble konsentrert om å legge til rette for grønne kvaliteter og attraktivitet i sykkel- og gangtraséene og langs kanalløpene. I nåværende forslag erstattes de nye grønnstrukturformålene av hensynssoner for blågrønn struktur. Det kan bare gis retningslinjer, ikke bestemmelser, til hensynssonene. Dette vil redusere muligheten for å gjennomføre intensjonen om å skape sammenhengende, innbydende omgivelser for gående og syklende, og vil motvirke regionalplanens mål om å få flere til å velge miljøvennlig transport. Det vil også være uheldig i et folkehelseperspektiv at sykkel og gange nedprioriteres i planen. Endringen gjelder området sørøst i planen, og dersom endringen vedtas, vil grønnstrukturen i dette området bli vesentlig dårligere enn det som allerede er vedtatt i gjeldende planer for resten av Forusområdet. Planens bestemmelser om rekkefølgekrav for infrastruktur gjør at det overlates til den enkelte detaljregulering å ta stilling til hvilke rekkefølgebestemmelser som skal gjelde i hver plan. Dermed er det ikke sikkerhet for at tiltak som eksempelvis manglende forbindelser i g/s-nettet faktisk må etableres.

Et LNF-område på 138 dekar, det aller meste fulldyrka jord av god kvalitet, foreslås endret til «andre typer bebyggelse og anlegg» konkretisert til område for energi, fjernvarme og renovasjonsanlegg. Utvidelsesbehov for IVAR-anlegget og bedriften Westco er nevnt som begrunnelse for endringen. Endringen vil utfordre både regionalt og nasjonalt jordvernmål, uten at det foreligger nærmere dokumentasjon av arealbehov eller alternative løsninger innenfor næringsarealet. Endringen er i strid med planprinsippet om komprimert utvikling, og det generelle prinsippet om å utnytte frigitte områder godt før nye områder åpnes.

I sum vil endringsforslaget motvirke både målsettinger nedfelt som førende for planarbeidet selv, og den vedtatte arealstrategien i regionalplanen. Dette vil svekke Forus som attraktivt og allsidig næringsområde, undergrave nullvekstmål og klimahensyn, og vil samtidig utfordre vedtatte jordvernmål.

Endringsforslaget vurderes å ha høy konfliktgrad i forhold til regionale og nasjonale føringer.

## Fylkesrådmannens innstilling

1. Fylkesutvalget vil understreke Forus sin rolle som et regionalt og nasjonalt viktig næringsområde. Det er av stor betydning å videreføre næringsområdets fortrinn samtidig som det legges til rette for ny utvikling basert på bærekraftige premisser. Planforslaget innebærer vesentlige endringer og fylkesutvalget savner en mer inngående utredning av konsekvensene, spesielt for transporttemaet.
2. Fylkesutvalget vurderer endringsforslaget ved 3. gangs høring som et markert brudd med tidligere vedtatt planprinsipp og de langsiktige utviklingsmålene som planarbeidet har hatt som utgangspunkt. Den oppdaterte arealstrategien vil forsterke eksisterende utfordringer knyttet til trafikkavvikling og miljøvennlig transport, ettersom bussveien ikke lenger blir strukturerende for lokalisering av arbeidsplassintensive virksomheter. Planen bryter med prinsippet om samordna areal- og transportplanlegging, og motvirker regionale og nasjonale målsettinger om nullvekst i biltrafikken og reduksjon av klimagassutslipp.
3. Ved å øke utnyttelsesgraden til 300 % BRA og tillate 100 % kontorandel i størstedelen av området, åpnes det for at næringsvirksomheter i kategori 2 og 3 kan erstattes av rene kontorvirksomheter. Etter fylkesutvalgets vurdering vil planforslaget svekke Forus

som et allsidig og attraktivt næringsområde for alle tre næringskategorier.

4. Fylkesutvalget fremmer **innsigelse** mot økningen av utnyttelsesgrad og utvidelsen av kontorandel til 100 % i nesten hele planområdet. Dette begrunnes med faren for redusert fremkommelighet i det regionale transportsystemet, konflikt med mål om miljøvennlig transport, og med regionalplanens prioritering av Forus som et allsidig regionalt næringsområde for alle tre næringskategorier.
5. Ved at planformålet «grønnstruktur» erstattes av en hensynssone med retningslinjer, blir planen mindre forpliktende. Endringen vurderes som uheldig da god kvalitet i de fysiske omgivelsene er en viktig faktor for å stimulere til økt andel miljøvennlig transport i form av sykkel og gange. Fylkesutvalget gir **faglig råd** om å opprettholde grønnstrukturformålet.
6. Fylkesutvalget fremmer **innsigelse** mot manglende rekkefølgekrav som sikrer forbindelser i gang og sykkelnettet jf. ny formulering i § 1.4.2, men er åpen for at en justering av ordlyden kan løse innsigelsen.
7. Et stort LNF-område med fulldyrka jord endres til utbyggingsformål, uten dokumentert behov, eller utredning av alternative løsninger i tråd med prinsippet om kompakt byutvikling. Fylkesutvalget mener det ikke er lagt fram tungtveiende grunner for endring av arealformålet, og fremmer **innsigelse** mot forslaget.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Christine Haver  
regionalplansjef

## Bakgrunn for saken

Arbeid med interkommunal kommunedelplan for Forus ble startet opp av de tre involverte kommunene Sandnes, Sola og Stavanger i 2014. Saken har vært til behandling tre ganger tidligere i fylkesutvalget, først som valg av planprinsipp, deretter et konkret planforslag, og sist i 2019 med høring av et endret planforslag.

Med bakgrunn i vedtak 02.10.2020 i det interkommunale styret for planen, og i de tre kommunestyrene, er et bearbeidet planutkast lagt ut til en 3. gangs høring av planen. Endringene er av en karakter som har utløst behov for konsekvensutredning, og forslaget krever ny behandling i fylkesutvalget.

## Problemstilling

Planforslaget innebærer endringer som utfordrer den vedtatte prinsippløsningen og de arealstrukturerte grepene som har vært sentrale i det tidligere planarbeidet. Dette gjelder særlig forslaget om økt utnyttelsesgrad og økt kontorandel både innenfor og utenfor bussveiens influensområde, noe som også vil svekke prioriteringen av kjerneområdene. Underordna bussruter, X-ruter, foreslås å få en tilsvarende arealstrukturerte rolle som bussveien, slik at rene kontorvirksomheter kan etableres i størstedelen av planområdet. Tidligere planforslags nye grønnstrukturformål omgjøres til hensynssoner for å redusere arealtap til næringsformål, men dette vil svekke hensyn til områdekvaliteter og ferdsel med sykkel og gange. Nye bestemmelser om rekkefølgekrav for infrastruktur gjør at planen ikke blir bindende for gjennomføring av bl.a. nye gang-/sykkellenker. Det foreslås også å omdisponere et større LNF-område med ca. 134 dekar fulldyrka jord, noe som vil utfordre det regionale og nasjonale jordvernmålet.

En viktig problemstilling blir dermed om det framlagte planforslaget bryter med planens opprinnelige hovedmålsettinger som det er gitt tilslutning til, herunder å videreføre Forus som et allsidig næringsområde som bygger opp om bussveien som hovedgrep for miljøvennlig transport og overordna klimamål. Planforslaget må vurderes mot utviklingsprinsippene og arealstrategien som er vedtatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

## Saksopplysninger

Endret planforslag avviker fra sentrale grep som er lagt til grunn for utviklingen av Forus. Fylkesrådmannen gjengir derfor hovedelementer som har vært førende for tidligere planarbeid.

Visjon og mål for Forus ble fastsatt i planprogrammet som ble vedtatt i bystyret/kommunestyrene i 2016, og gjengis i figuren under.

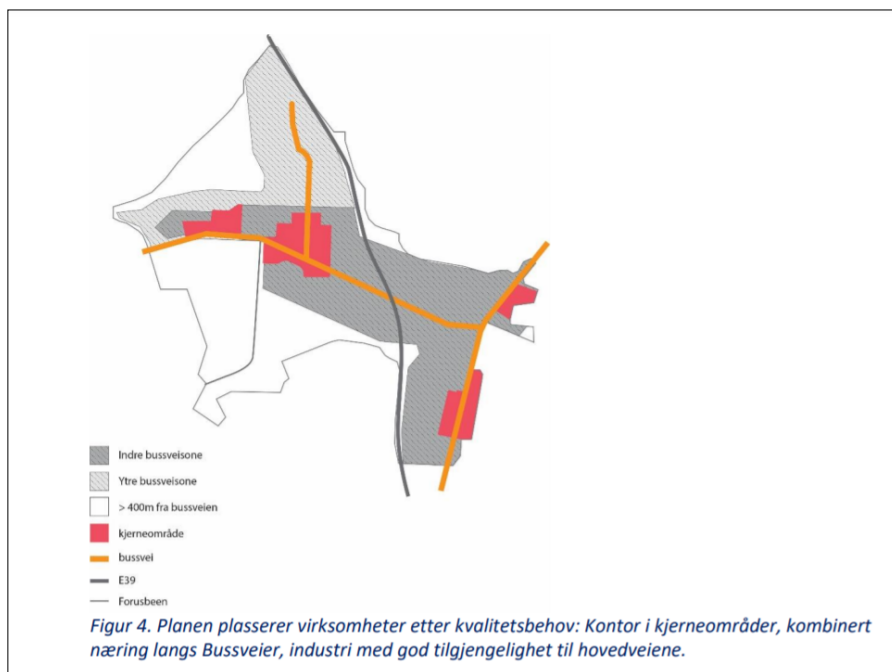
| <b>Visjon</b>                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forus – en drivkraft for framtidens næringsliv i regionen og landet                                                                                                                                                  |                                                    |                                                                                                          |
| <b>Langsiktig mål</b>                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                                          |
| Forus skal bidra til en byutvikling med regionale helhetsløsninger som ivaretar verdiskapingen, effektiviserer arealforbruket og reduserer transportarbeidet, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet. |                                                    |                                                                                                          |
| <b>Næringsutvikling</b>                                                                                                                                                                                              | <b>Energi og klima</b>                             | <b>Områdeattraktivitet</b>                                                                               |
| Forus skal utvikles som et attraktivt næringsområde som fremmer regionen internasjonalt og nasjonalt.                                                                                                                | Forus skal utvikles i tråd med nasjonale klimamål. | Forus skal utvikles med kvaliteter som gjør området attraktivt for næringsliv, arbeidstakere og bosatte. |

For å nå planens målsettinger ble det utformet flere strategier til hvert mål. I konsekvensutredningen er planendringen vurdert opp mot både mål og strategier og mot relevante tema i konsekvensutredningsforskriften.

### **Endringsforslaget**

Hovedpunktene i endringsforslaget er oppsummert under, og er basert på saksframstilling og konsekvensvurdering.

1. Alle delområder i kjerneområder får en maksimums utnyttelse på minimum 300% BRA.
2. I område utenfor kollektivsoner videreføres utnyttelse og kontorandeler som i gjeldende reguleringsplaner og gjelder foran føringer i IKDP Forus.
3. Indre og ytre bussveisone er slått sammen til en bussveisone. Maks utnyttelse er økt fra ca. 190% til 300%-BRA og kontorandel fra maksimum 70% til 100% for bussveisonen.
4. X-ruter er gjort arealstrukturere med en 400- meters buffersone kalt kollektivsonen, med maksimal utnyttelse økt fra 150% til 300% utnyttelse og kontorandel økt fra maksimalt 15% til 100%. Influensområdet rundt X-rutene likestilles dermed med bussveiens influensområde.
5. Fremtidig ny grønnstruktur er omgjort fra formål grønnstruktur med bestemmelser til hensynssone grønnstruktur med retningslinjer.
6. Rekkefølgekrav. Ny bestemmelse: Ved ny regulering innenfor de aktuelle delområdene skal det tas stilling til hvilke rekkefølgebestemmelser som skal tas inn i den enkelte plan. Alle rekkefølgekrav skal være forholdsmessige og nødvendige for tiltaket.
7. I LNF-området nord for dagens søppelsorteringsanlegg er det lagt til rette for nytt område for renovasjon/gjenvinning. Endringen som omfatter 138 dekar, vil føre til utbygging av ca.134 dekar fulldyrka jord.



Figuren til venstre viser de strukturerende hovedgrepene i Forusplanen slik det er vist i revidert beskrivelse av planen i mai 2019. De røde kjerneområdene gis særlig høy arealutnytting for arbeidsplassintensive virksomheter, mørke grå områder angir områdene langs bussveien med særlig prioritet for kombinasjonsvirksomheter, der også en betydelig kontorandel er viktig. Lysere grå områder viser arealer i bussveiens influensområde der det forutsettes kombinasjonsvirksomheter

med lavere andel kontor.

De hvite områdene på kartet har lavere kollektivtilgjengelighet, og er forutsatt forbeholdt arealkrevende og arbeidsplasssekstensive virksomheter med god tilgjengelighet til overordna vegnett.

Planens hovedgrep har tidligere vært å differensiere områdets kontorandel og utnyttelsesgrad, og å benytte bussveien og kjerneområdene for å strukturere den framtidige arealbruken. Hensikten er å redusere behovet for privatbiltransport mest mulig, samtidig som Forus bevarer sitt fortrinn som næringsområde ved å romme alle tre hovedkategoriene av næringsstyper.

Kjerneområdenes funksjon er å legge til rette for utvikling av næringsområder med særlig høy utnyttelsesgrad og flere ulike planformål for å gi kvalitative fortrinn framfor andre områder. Hensikten har vært å legge til rette for samlokalisering av virksomheter som kan bidra til nyskapende og konkurransedyktige næringsmiljøer gjennom bruk og deling av ressurser og kompetanse.

Manglende områdekvaliteter ble identifisert som en av de mest framtreddende svakhetene ved Forus ved innhenting av kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet. Utvikling av grønnstrukturen ble derfor et viktig element i planen, dels for å heve den kvalitative opplevelsen av området, og dels for å øke andelen miljøvennlig transport ved å gjøre gang- og sykkeltraséene mer innbydende.

### **Fylkesutvalgets tidligere vedtak**

I tidligere behandlinger av saken har fylkesutvalget gitt tilslutning til det anbefalte planprinsippet «komprimert utvikling». Prinsippet ble lagt til grunn for planarbeidet, og har vært førende for de arealstrukturerende hovedgrepene i det konkrete planforslaget.

Det er lagt vekt på å styrke Forus som næringsområde med plass for både rene kontorvirksomheter, kombinasjonsvirksomheter med både produksjon og kontor, og for mer areal- og arbeidsplasssekstensive virksomheter. Det er gitt tilslutning til å gi utvalgte kjerneområder en særlig prioritering gjennom høy utnyttelsesgrad og flere planformål. Det er videre gitt tilslutning til at planområdets arealbruk og utnyttelse skal differensieres etter

prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» for at transportbehovet skal kunne løses på en miljøvennlig måte. Bussveien er det sentrale arealstrukturerende elementet i planen, men det har også vært en forutsetning om at forholdene for sykkel og gange skal styrkes for å øke andelen miljøvennlig transport.

Fylkesutvalget har fremmet innsigelse mot tidligere planforslags parkeringsbestemmelser, da forslaget ville motvirke nullvekstmålet for privatbiltransporten. Mekling hos Statsforvalteren førte ikke til enighet om løsning, og innsigelsen på dette punktet gjelder fortsatt.

## Fylkesrådmannens vurderinger

### ***Arealstrukturerende plangrep faller bort – kollektivbetjent utvikling svekkes***

Planområdet er svært stort, og planleggingen har vært innrettet mot en omstrukturering som vil pågå over lang tid.



Hensikten har vært å gi en tydeligere differensiering ut fra områdets forskjeller i transportprofil, og fortsatt variasjon i type næringsvirksomheter. Forus ligger sentralt i byregionen, men har en svært høy bilandel av de samlede reisene til og fra området. For å endre dette, og samtidig sikre tilgang for alle tre næringskategorier på Forus, er det nødvendig å innføre et tydelig arealstrukturerende grep i planområdet. Endringene som nå er foreslått, innebærer at plangrepet som tidligere har vært på høring i det vesentlige faller bort.

Figuren viser Forusområdets utbredelse sammenholdt med størrelsen på de tre kommunesentrene. Planområdet er noe redusert ved at bl.a. Forus Øst er tatt ut. Forusplanen slik den er foreslått, legger til rette for en kontorkapasitet som er 8 ganger større enn samlet bruksareal i den nylig utvidete sentrumsplanen i Stavanger.

Fra fylkeskommunens side er det arbeidet målrettet for en omlegging til miljøvennlig transport, både gjennom arbeidet med byvekstavtalen og med planlegging og investering i bussveien for å gi området et høyfrekvent kollektivtilbud. I

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er den vedtatte arealstrategien innrettet mot en tydeligere prioritering av arealbruk som bygger opp om miljøvennlig transport. I tillegg pågår det kontinuerlig arbeid med enkeltplaner som skal bygge opp om overordna planlegging og strategier for miljøvennlig transport.

Planforslaget som nå er fremmet, bryter med planprinsippene kommunene har fastsatt som ramme for planarbeidet. Planen vil ikke lenger ha den arealstrukturerende effekten som er nødvendig for å følge opp målene som har vært planarbeidets utgangspunkt. Planforslaget vil også motvirke den regionale utviklingsstrategien og hovedmål i regionalplanen, og er i strid med nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Endringen vil også svekke grunnlaget for å beholde Forus som et allsidig næringsområde.



## Nærmere om endringene

Figuren under viser skissemessig endring av planens arealstrategi fra hovedhøring i 2018, via tilleggshøring i 2019, til forslaget i ny tilleggshøring nå. Mørkere gråfarge betydde tidligere større *kontorandel* og høyere *utnyttelsesgrad*, mens det nå ikke er forskjeller mellom de gråfargede områdene. I de hvite områdene er maksimal kontorandel økt til nivået i gjeldende reguleringsplaner. I sørvest er golfbanen vist som grønnstruktur slik som i forrige høringsforslag, og dekker deler av bussveiens influenssområde. Lengst sør ble et areal først markert som LNF-område, men endres nå til utbyggingsformål. Intensjonen er å legge til rette for virksomheter innen sirkulærøkonomi ifølge styrevedtak. I planen er dette presisert i bestemmelsene til å omfatte «*energi, fjernvarme og renovasjonsanlegg*»



Styret har fattet følgende endringsvedtak om utnyttelsesgrad og kontorandel:

**Kjerneområder skal beholdes og styrkes. Det gis anledning til tilsvarende kontorandel og utnyttelsesgrad langs bussveien og kollektivaksene (X-ruter) i området som for kjerneområdene.**

Kjerneområdenes maksimale utnyttelsesgrad var i utgangspunktet differensiert noe, mellom 250 % og 300 % BRA (et delområde har 400 %). Den laveste utnyttelsen er gitt i områdene langs bussveien der framtidig bussfrekvens blir lavest, eller der nærliggende boligmiljø kan få ulemper av skyggevirkning m.m. ved for høy utnyttelse.

I forslaget økes utnyttelsesgraden i kjerneområdene fra 250 % til 300 % BRA. Samtidig økes utnyttelsesgraden til 300 % i *hele* bussveiens influenssområde, og dessuten i tilsvarende influenssone rundt X-bussrutene. Dette gjelder alle grå områder i figuren. I de hvite områdene beholdes rammene i gjeldende reguleringer, dvs. ca. 150 % BRA.

Den andre viktige endringen er at maksimal kontorandel økes til 100 % i størstedelen av planområdet. De hvite områdene hadde i tidligere forslag en maksimal kontorandel på 15 % for å prioritere lager- og industri av mer ekstensiv karakter. Dette er nå endret til ca. 50 %, som er nivået i gjeldende reguleringsplaner.



| I figuren under har fylkesrådmannen sammenstilt endringen, jf. arealstrategien i figuren på forrige side. Soner/områder i arealstrategien | Maks % BRA Forslag 2019 | Maks % BRA Forslag 2021                    | Maks % kontor-andel 2019 | Maks % kontor-andel 2021                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| Kjerneområdene                                                                                                                            | 250/300/400             | 300/400                                    | 100                      | 100                                           |
| Indre bussveisone                                                                                                                         | 190                     | 300                                        | 60                       | 100                                           |
| Område N1 og N2 i indre bussveisone                                                                                                       | 200                     | 300                                        | 100                      | 100                                           |
| Ytre bussveisone                                                                                                                          | 165                     | 300                                        | 60                       | 100                                           |
| Influenssone X-ruter                                                                                                                      | 150                     | 300                                        | 15                       | 100                                           |
| Øvrige områder                                                                                                                            | 150                     | 150<br>(som i gjeldende reguleringsplaner) | 15                       | ca. 50<br>(som i gjeldende reguleringsplaner) |

Endringen innebærer at 90 % av næringsarealene på Forus kan utvikles til rene kontorvirksomheter med svært høy utnyttelsesgrad, uten at det er grunnlag for å dekke transportbehovet med et akseptabelt kollektivtilbud.

#### Endringer av planområdets kapasitet i form av bruksareal

Ved planoppstart ble det anslått et eksisterende bruksareal på rundt 2,3 mill. m<sup>2</sup>. Planarbeidet la til rette for å øke tillatt bruksareal, men i mindre grad kontorareal da det var stor overkapasitet for denne kategorien. Planforslaget fra 2019 la til rette for en betydelig økning av områdets mulige bruksareal, og åpnet for ca. 4.4 mill. m<sup>2</sup> totalt for alle tre næringskategorier. Kombinasjonsvirksomheter og industri ble imidlertid prioritert framfor kontor ved kapasitetsøkningen. Dette ble gjort ved å redusere kontorandelen i kombinasjonsvirksomhetene, parallelt med at utnyttelsesgraden ble økt.

I nåværende planforslag økes bruksarealet med nær 50 %, til 6,4 mill. m<sup>2</sup>, dvs. nær en tredobling av det eksisterende arealet ved planoppstart. Det aller meste av arealet tillates brukt til kontorformål. Det er spesielt denne endringen som er konfliktfylt, da prinsippet om samordning av arealbruk og transportløsninger blir kraftig utfordret, samtidig som kombinasjonsvirksomheter kan fortrenkes av kontorbygg som det allerede er stor overkapasitet for.

Basert på en forenklet beregning gjort av fylkesrådmannen, kan bruksarealet romme nærmere 290.000 ansatte. Dette er godt over det dobbelte av dagens antall lønnsinntakere i storbyområdet (byveksavtalekommunene). Konsekvensutredningen har ikke gjort konkrete

vurderinger av betydning for bl.a. transportsystemet ved en utvikling i retning av det planen åpne for.

Basert på utviklingsprognoser for regionen framstår det som helt urealistisk med en vekst av kontorvirksomheter i nærheten av den kapasiteten planen åpner for i planens tidshorisont. Dersom en lykkes med omstilling av næringslivet til det grønne skiftet, kan likevel en mer moderat vekst ha konsekvenser av betydning for framkommelighet på veinettet. Kontorvirksomhetenes lokalisering i forhold til bussveitraséene vil ha stor innvirkning på dette.

I regionalplanen er bussveien angitt som hovedstruktur i kollektivsystemet, og det er bussveitraseene som gir grunnlag for lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensiv arealbruk. De såkalte X-rutene (jf. oransje streker i figuren med arealstrategi) gir ikke et kollektivtilbud som kan begrunne lokalisering av rene kontorvirksomheter, og har dermed ikke fått posisjon i regionalplanen som arealstrukturerende kollektivelement på linje med bussveien.

Ved å forlate lokaliseringssprinsippene basert på næringskategorienes transportegenskaper/transportbehov, forlates også grunnprinsippene i den regionale arealstrategien. Planforslaget bygger ikke opp om den regionale transportsatsingen og investeringene som gjøres i denne sektoren, og vil undergrave arbeidet for nullvekstmål i biltrafikken og forpliktelsene i byvekstavtalen.

#### *Forus som attraktivt næringsområde – både Kjerneområder kombinasjonsvirksomheter og mer ekstensive næringskategorier*

Et av kjerneområdenes fortrinn, særlig høy utnyttelsesgrad med mulighet for rene kontorvirksomheter, blir nå fjernet. Insitamentet for å satse spesielt på disse områdene blir svekket.

Kjerneområdene har fortsatt et bredere funksjonsmessig innhold (flere arealformål), men når rene kontorvirksomheter kan etableres på størstedelen av Forus, får ikke kjerneområdene lenger den prioriteringen som har vært forutsatt. Kjerneområdene har dessuten rekkefølgekrav for å sikre høy kvalitet, bl.a. etablering av «urbane akser». Øvrige områder har ikke tilsvarende kvalitetskrav og kan innebære en lavere terskel for etablering av nye virksomheter utenfor kjerneområdene. Konsekvensen kan bli at det blir mindre attraktivt å etablere seg i kjerneområdene. Planens intensjon om å tilføre Forus ny attraktivitet som næringsområde kan dermed også bli svekket.

Et av de store fortrinnene med Forus som næringsområde er at det har vært et tilbud til alle tre hovedkategoriene av næringsvirksomheter, lokalisert sentralt i storbyregionen. Ved forrige høring ble det åpnet for å øke utnyttelsesgraden noe i bussveiens influensområde utenfor kjerneområdene. Ved at begrensninger på kontorandelen oppheves i størstedelen av området, blir kombinasjonsvirksomheter og rene lager- og industrivirksomheter ikke sikret utviklingsmuligheter som før. Dette kan svekke Forus som regionalt næringsområde ettersom areal for kombinasjonsvirksomheter og arealekstensive virksomheter er en minimumsfaktor. I næringsarealstrategien for Stavanger-regionen fra 2015, ført i pennen av Stavanger-Regionen Næringsutvikling AS (Greater Stavanger), ble det dokumentert stor overkapasitet for kontorarealer, og at en hovedutfordring framover var å sikre nok arealer for allsidige virksomheter og arealkrevende industri. En av strategiene i arbeidet med Forusplanen har derfor vært å følge opp næringslivets behov ved å sikre en god balanse mellom de tre næringskategorienes arealbehov.

### Framkommelighet og miljøvennlig transport

Den høye bilandelen av reisene til og fra Forus, over 80 %, har skapt økende framkommelighetsproblemer internt i området, forsinkelser i næringstrafikken, og rushtrafikk med kødannelse og tilbakeblokkering ut på motorveien E39. Dette gir tidstap for næringslivet, i tillegg til kødannelsens generelle ulemper. Ved å tillate rene kontorvirksomheter i områder med begrenset kollektivdekning/-frekvens, legges det til rette for økt biltrafikk og forsterking av problemene som skulle løses gjennom planarbeidet.

Den nye arealstrategien innebærer at muligheten for å øke kollektivsystemets andel av transportvolumet blir svekket, samtidig som tidligere forslag om tilrettelegging for gående og syklende gjennom grønnstrukturen blir reversert. Planforslaget forventes dermed å gi økt framkommelighetsproblematikk samtidig som satsingen på bussvei og sykkelstamvei kan ventes å ha dårligere effekt på målet om overgang til miljøvennlige transportformer.

Etter fylkesrådmannens vurdering er endringsforslagene om generelt økt utnyttelsesgrad og økt kontorandel utfordrende både for mål om miljøvennlig transport, og for mål om Forus som et variert og attraktivt regionalt og nasjonalt viktig næringsområde. Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes **innsigelse** mot endringene fra forrige høringsrunde.

### **Grønnstruktur svekkes**

Plankartets tegnforklaring viser en «blå/grønnstruktur» i området. For enkelthets skyld betegnes dette i herværende saksutredning som «grønnstruktur», selv om deler inneholder åpne kanaler.

Planarbeidet hadde i utgangspunktet klare ambisjoner om å tilføre Forusområdet kvaliteter gjennom å styrke grønnstrukturen. Ambisjonene viste seg å være vanskelig å nå, og foreslåtte nye grøntdrag og parkområder ble betydelig redusert. Det ble lagt vekt på at mange næringseiendommer fikk svekket sine utviklingsmuligheter siden deler av næringsformålet ble endret til grønnstrukturformål. Dette hensynet har fått ytterligere vekt i nåværende endringsforslag.

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at grønnstrukturen som er vedtatt i gjeldende planer blir videreført. Disse områdene vises i plankartet med lysegrønn farge, og viderefører arealbruken i reguleringsplanene. Mørkegrønn farge, slik det er vist i tidligere høringsforslag i IKDP-Forus, markerer ny framtidig grønnstruktur. Det er disse områdene som nå erstattes av næringsformål/kombinert bygge- og anleggsformål med hensynssone grønnstruktur. Hensynssonene har retningslinjer, ikke bestemmelser, og endringene vil i sum gi en langt svakere prioritering av planens blågrønne elementer. Figuren under viser endringene fra planforslaget av 2019. Helt i øst ses litt av tidligere vedtatt grønnstruktur, som blir videreført.



Opprinnelig planforslag 2019



Revidert planforslag 2021

I forrige høringsforslag ble planens nye grønnstruktur utformet primært med vekt på å styrke kvalitet i ferdselsårene for gående og syklende, og langs kanalene. Samtidig ville dette tilføre området mer hverdagsnatur og biologisk mangfold.

I et klimaperspektiv er det fordelaktig med grønne områder for å håndtere ekstremnedbør, men ifølge utredningsarbeidet vil ikke endringsforslaget være kritisk i forhold til evnen til å håndtere ekstremnedbør. Endringene vil derimot være negativ for områdets evne til å påvirke reisemiddelvalg fra bil til sykkel og gange. Viktige faktorer for å oppnå økt andel sykkel og gange er at traséene oppfattes som tydelige og sammenhengende, har høy opplevelseskvalitet og god sikkerhet. Bredden på grøntdragene er viktige i så måte, ettersom en del av bredden vil gå med til asfalterte g/s-flater, mens grøntdelen vil komme på sidene.

Kartutsnittene over viser planens sør-østlige del, der også et av kjerneområdene inngår. Det endrede forslaget svekker muligheten for realisering av et sammenhengende tydelig grøntdrag i østre planavgrensning. Bare de tidligere regulerte lenkene står igjen med eget grøntformål, mens det ellers vises hensynssoner.

Fylkesrådmannen oppfatter situasjonen slik at ambisjonsnivået i det nye forslaget er redusert i forhold til standarden som ligger inne i gjeldende planer.

I regionalplanen er derimot ambisjonsnivået økt. For bybåndet er målet at hovedtyngden av den interne persontransporten skal tas med gåing, sykling og kollektivtransport, og at *interne reiser med personbil innenfor bybåndet søkes redusert*.

Fylkesrådmannen vurderer endringen fra et eget grønnstrukturformål til en hensynssone grønnstruktur å være uheldig, og samsvarer lite med standarden i allerede vedtatt planer ellers på Forus. Det medfører også en svakere oppfølging av de regionale prioriteringene for å endre transportmønsteret i miljøvennlig retning.

Fylkesrådmannen vil også framheve folkehelseperspektivet som en viktig begrunnelse for å styrke de grønne og blå kvalitetene i planens transportnett for myke trafikanter.

Fylkesrådmannen fremmer **faglig råd** om å beholde tidligere forslag som viser arealbruken med grønnstrukturformål..

### **Rekkefølgekrav for infrastruktur**

Planens bestemmelser har rekkefølgekrav for opparbeiding av infrastruktur. Aktuelle tiltak er vist på kart og nærmere angitt i egen tabell. Tiltakene gjelder gang- og sykkelforbindelser, diverse grønnstrukturtiltak, og «urbane akser».

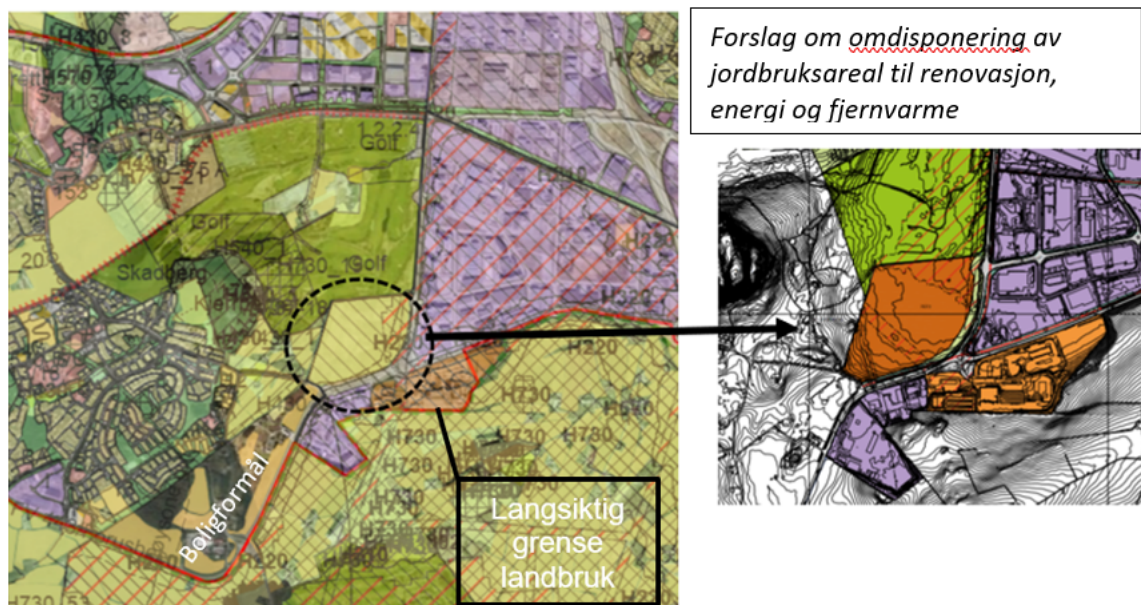
Planforslaget har tatt inn ny tekst i bestemmelsene i § 1.4.2 om rekkefølgekrav for tiltakene. Teksten lyder som følger:

*Ved ny regulering innenfor de aktuelle delområdene skal det tas stilling til hvilke rekkefølgebestemmelser som skal tas inn i den enkelte plan. Alle rekkefølgekrav skal være forholdsmessige og nødvendige for tiltaket.*

Ved å overlate til senere detaljplaner hvilke rekkefølgebestemmelser som skal tas inn i den enkelte plan, blir bestemmelsens bindende virkning i realiteten opphevet. Dette gjør at gjennomføring av, og kvaliteten på tiltakene, blir uforutsigbar. Særlig alvorlig er bestemmelsen for tiltak som gjelder manglende gang- og sykkelenker, som kan medføre at disse ikke blir realisert. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at det fremmes **innsigelse** mot bestemmelsen. Primært bør den nye formuleringen tas ut, men må som et minimum endres slik at gjennomføring av tiltakene som gjelder gang- og sykkelforbindelser blir sikret.

### **Utbyggingsformål på LNF-område med fulldyrka jord – jordvernmål utfordres**

I planområdet sørvestre del, i Sandnes kommune, er det foreslått å omdisponere et LNF-areal på 138 dekar til «Andre typer bebyggelse og anlegg», nærmere angitt i planbestemmelsene som «*område reservert til energi, fjernvarme og renovasjonsanlegg*».





Fylkesrådmannen forstår det oppgitte planformålet som en formell tilpassing av styrevedtaket som har følgende ordlyd: *Området nær IVAR sitt anlegg og forbrenningsanlegget legges inn for utnyttelse for framtidig område for bedrifter innen sirkulær økonomi. Dette er samfunnsmessig viktig aktivitet og vil redusere transportbehovet vesentlig. Området ligger også utenfor langsiktig grense for landbruk.*

Området ligger rett nord for Forusbéen, og nær avfallshånderings-/gjenvinningsanleggene (IVAR, Forus Energigjenvinning, Westco Miljø AS) på sørsiden av Forusbéen/Løwenstrasse.

Arealinformasjon hentet fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) viser at det innenfor området er 134 dekar fulldyrka jord av god kvalitet. Området ligger ikke på landbrukssiden av langsiktig grense, og har dermed en svakere planmessig beskyttelse i regionalplanen mot omdisponering enn landbruksarealene mot sør.

Figuren under viser dyrka jord i og rundt Forus-området, og dagens strukturer av bebygde områder og vegnett. Tilgrensende arealer i vest ligger i Sola kommune, og vises som LNF-områder med hensynssone grønnstruktur. Området mot nord er avsatt til idrettsformål og er opparbeidet som golfbane.

Konsekvensutredningen peker på at det kan være fordelaktig å legge til rette for økt klyngedanning for virksomheter innenfor renovasjon og gjenvinning, men at endringen motvirker mål om mer effektiv arealutnytting og transformasjon innenfor avsatte næringsområder. Planprinsippet om at næringsarealene på Forus ikke skal utvides blir brutt, og utvidelsen anses også å være i strid med prioriterte utviklingsområder i regionalplanen.

Omdisponering vurderes som negativt i forhold til Forusplanens strategi om å styrke områdets blågrønne strukturer, da et av plangrepene har vært å unngå omdisponeringer av grønne arealer i planområdets randsoner.

Ved vurdering av de mest relevante temaene i konsekvensutredningsforskriften, anses konsekvensene å være nøytral for transportomfang, men negativ for de øvrige temaene (Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål (jordbruksareal og null-vekstmålet), Naturmangfold, Friluftsliv og landskap, Beredskap og ulykkesrisiko, herunder flom).

Figuren viser jordbruksarealer i og rundt Forus med oransje/brun farge. Langsiktig grense vises med rød linje, øvrige linjer er vegstrukturer.



Fylkesrådmannen viser særlig til at omdisponeringen er negativ i forhold til FNs bærekraftsmål om matsikkerhet, og vedtatte jordvernmål i regionalplanen. Det legges også vekt på at det nasjonale jordvernmålet nylig (juni 2021) er ytterligere innskjerpet fra maksimalt 4000 dekar årlig omdisponering, til maksimalt 3000 dekar.

Det er svært krevende for regionen å oppfylle det regionalt vedtatte målet, og alternativ til nye omdisponeringer av jord må nødvendigvis vurderes dersom målsettingen skal kunne nås.

Et av Forusplanens grep har vært å legge opp til langsiktig transformasjon innenfor næringsområdene, for å oppnå en bedre tilpassing av

virksomhetenes karakter og mobilitetsprofil i forhold til transportsystemet. I dette ligger det også forventninger om at mulighetene innenfor planområdets næringsarealer blir utnyttet godt før andre områder tas i bruk. Dette er også et grunnleggende planprinsipp som er nedfelt både i den nasjonale og regionalt vedtatte arealpolitikken.

Selv om området ikke ligger på vernesiden av langsiktig grense for landbruk, må formålsendring av LNF-områder likevel vurderes med hensyn til vedtatte jordvernmål, både nasjonalt og regionalt. Jordbruksarealene er en ikke-fornybar ressurs, og det er behov for en streng husholdning med arealene for å sikre områder for framtidig matproduksjon.

Regionens behov for areal til avfallshåndtering og material- og energigjenvinning er legitimt og viktig. Hvordan dette skal løses bør likevel bygge på prinsippene om å unngå byspredning, styrke et arealeffektivt og kompakt utbyggingsmønster, og å utnytte muligheter innenfor godkjente utbyggingsområder. Det bør også nevnes at arealstrategien som har vært utgangspunktet for planleggingen, har forutsatt en langsiktig omstrukturering og transformasjon, der ekstensive virksomheter legges i næringsområdets ytre soner.

Det er ikke dokumentert noe konkret arealbehov for den aktuelle virksomhetskategorien. Omdisponering av jordbruksareal i et omfang som foreslått, framstår da som kontroversielt når jordvernmålet er skjerpet ytterligere inn. Planområdets størrelse og langsiktige utviklingsmål, som forutsetter en viss omstrukturering av virksomhetenes lokalisering omkring transportnett, gjør at det i nåværende situasjon ikke er tilstrekkelig grunnlag for å endre LNF-formålet.

Fylkesrådmannen mener alternativer til arealendringen må vurderes, primært med mål om lokalisering innenfor nåværende næringsområder, eventuelt at alternative områder med mindre samfunnsverdi blir vurdert.

Fylkesrådmannen viser særskilt til vedtatte jordvernmål, og tilrår at det fremmes **innsigelse** mot endring av LNF-formålet.

## Konklusjon

Endringene som foreslås i tilleggshøringen innebærer store avvik fra arealstrategien som planarbeidet bygger på, og som også er en sentral føring i regionalplan for Jæren- og Søre Ryfylke.

Fylkesrådmannen mener planforslagets manglende differensiering av utnyttelsesgrad og maksimal kontorandel vil svekke Forus som attraktivt allsidig næringsområde. Prioritering av kjerneområdene svekkes, og kombinasjonsvirksomheter og lager- og industrivirksomheter risikerer å bli fortrent av rene kontorvirksomheter. Planforslaget vil motvirke overordna mål om miljøvennlig transport, og utfordrer regionalt og nasjonalt jordvernmål.

Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes **innsigelser** mot spesifiserte deler av planforslaget.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Saksframlegg**

Arkivreferanse:2020/47909- 35  
Saksbehandler: Lars Olav Tjeldflaat  
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

**Stavanger kommune - Detaljregulering av Buøy næringsområde - Plan 2724****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg         |
|------------|------------|----------------|
| 145/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget |

**Vedlegg:**

- 1 Kommunens høringsvedtak
- 2 Kommunens saksutredning
- 3 Plankart plan 2724
- 4 Reguleringsbestemmelser plan 2724
- 5 Faktaboks
- 6 Forslagsstillers planbeskrivelse

Lenke til fullstendige saksdokumenter: [Politiske møter - Møter - Utvalg for by- og samfunnsutvikling \(06.05.2021\) - fjernmøte \(opengov.cloudapp.net\)](https://opengov.cloudapp.net/Politiske%20m%C3%B8ter%20-%20M%C3%B8ter%20-%20Utvalg%20for%20by-og%20samfunnsutvikling%20(06.05.2021)%20-%20fjernm%C3%B8te)

**Sammendrag**

Planforslaget medfører at et ubebygd areal i bystrukturen kan utvikles, slik kommuneplanen har intensjon om. Reguleringen tilrettelegger for handel med byggevarer, og for kombinert formål for dagligvarebutikk, kontor og tjenesteyting på et mindre delområde. Det er positivt at bydelens behov for trelast og andre større byggevarer kan bli bedre dekket, og lokaliseringen for denne virksomheten anses som god. Det er likevel nødvendig å endre reguleringsbestemmelsene i tråd med regionalplanens føringer.

Lokalisering av dagligvarebutikk vil svekke lokalsenteret i Hundvågkrossen, og bidrar heller ikke til at boligområdene på Buøy får et enklere og mer miljøvennlig transportalternativ for daglige ærend. For kombinasjonsformålene tjenesteyting og kontor er det behov for å presisere at det ikke kan åpnes for publikumsretta virksomhet, da dette bør lokaliseres i lokalsenteret hvor kollektivdekningen er vesentlig bedre.

Ut fra planområdets beliggenhet tillater reguleringsbestemmelsene for høy parkeringsdekning for arealet med kombinasjonsformål. Parkeringsdekning bør reduseres og fastsettes etter en nærmere vurdering av planområdets mobilitetsprofil og type virksomheter det skal legges til rette for. Parkeringsdekningen må ellers angis som antall p-plasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal, og ikke som et fast antall p-plasser da dette kan gi overdekning. Dimensjoneringsgrunnlaget for parkering i byggevaredelen anbefales gjennomgått og kvalitetssikret, slik at det sikres samsvar mellom parkeringsareal og virksomhetens parkeringsbehov.

Parkeringsbestemmelsene gir heller ikke tilfredsstillende HC-parkering og må endres for å sikre tilstrekkelig antall p-plasser lokalisert ved inngangspartiene i byggene.



## Fylkesrådmannens innstilling

1. Fylkesutvalget er positiv til intensjonen om å legge til rette for handel med trelast og andre større byggevarer. Bestemmelsene til reguleringsformålet må likevel endres i tråd med formuleringene i den regionale planbestemmelsen om varegruppen. Fylkesutvalget fremmer **innsigelse** mot planen slik bestemmelsene nå er utformet.
2. Fylkesutvalget fremmer **innsigelse** mot dagligvarebutikk i planområdet da lokaliseringen vil medføre konkurranse med handelen i lokalsenteret Hundvågkrossen. Lokaliseringen vil være i strid med føringene om nærbutikk i den regionale planbestemmelsen, og vil svekke lokalsenterets muligheter for å beholde og videreutvikle et samlet publikumsretta handels-, service-, og tjenestetilbud.
3. Fylkesutvalget fremmer **innsigelse** mot parkeringsbestemmelsene da parkeringsdekningen blir for høy, samtidig som planen heller ikke sikrer et konkret antall HC-parkeringsplasser.
4. Planen bør ikke åpne for publikumsorientert virksomhet i arealet avsatt til kontor- eller tjenesteytingsformål, da dette bør lokaliseres i lokalsenteret. Fylkesutvalget fremmer **faglig råd** om å supplere reguleringsbestemmelsene for å ivareta dette hensynet.

Inge Smith Dokken

fylkesrådmann

Christine Haver

regionalplansjef

## Bakgrunn for saken

Ved rulling av kommuneplanen ble det åpnet for omforming av det aktuelle området på Buøy. Dette innebærer at reguleringsformålene kontor/industri i gjeldende områderegulering kan revurderes ved ny regulering.

Det private planforslaget som nå er på høring, omfatter nord-østre del av områdereguleringen, der ny adkomstvei vil knyttes sammen med tunnelinnslag for Hundvågtunnelen i Ryfast-anlegget. Forslaget viser ny arealbruk med bestemmelser som må vurderes i forhold til regionale føringer.

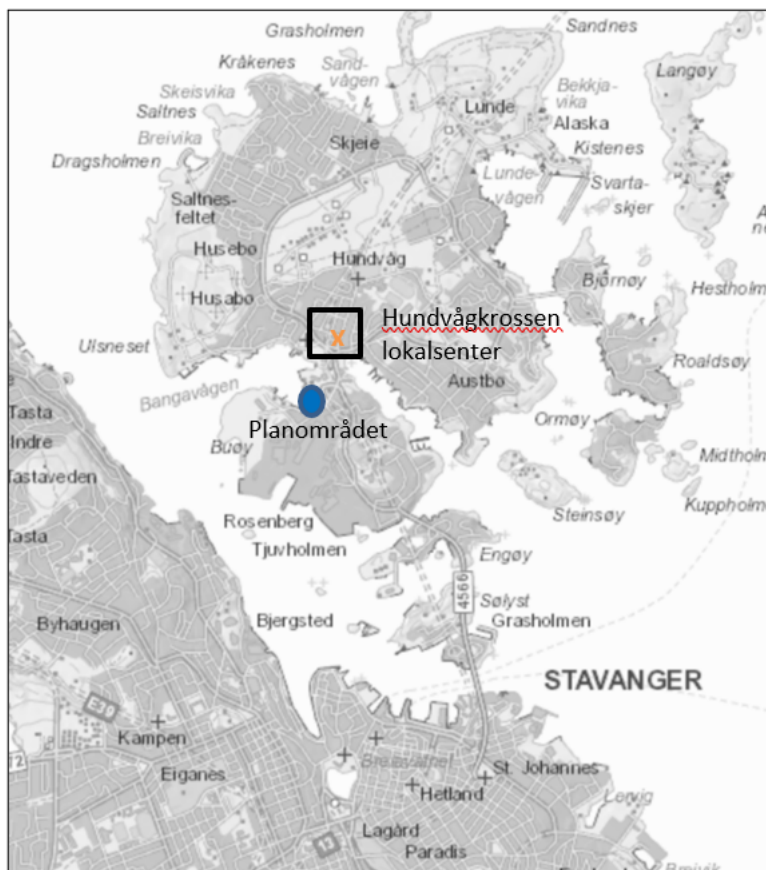
## Problemstilling

Planen foreslår arealbruk som delvis åpner for en konkurransesituasjon der Hundvågkrossens posisjon som lokalsenter, med et samlet og bredt publikumstilbud, blir utfordret. Hundvågkrossen inngår i den regionale senterstrukturen, og en viktig del av den regionale arealstrategien er å bygge opp om videreutvikling av sentrene. En del av problemstillingen er også om arealbruken med tilhørende bestemmelser vil ha negativ effekt på målet om nullvekst i biltrafikken.

Fylkesutvalget må vurdere om planen er i vesentlig motstrid med regionale planer og utviklingsmål.

## Saksopplysninger

Områdereguleringen tilrettelegger for videre utvikling i området, bl.a. gjennom utfylling i sjø, og en ny veiforbindelse vestover til næringsområdene på Buøy. Figuren under viser lokalisering av området i bystrukturen.



Planområdet ligger nord på Buøy, ca. 350 m i luftlinje fra Hundvågkrossen (Krossen), som er lokalsenteret for Hundvåg og byøyene. I forslagsstillers planbeskrivelse oppgis det at avstand mellom planlagt butikk i planområdet og butikk i Krossen er ca. 500 m. Kartmåling viser avstand på ca. 400 m, og reisetid på ca. tre minutter med sykkel.

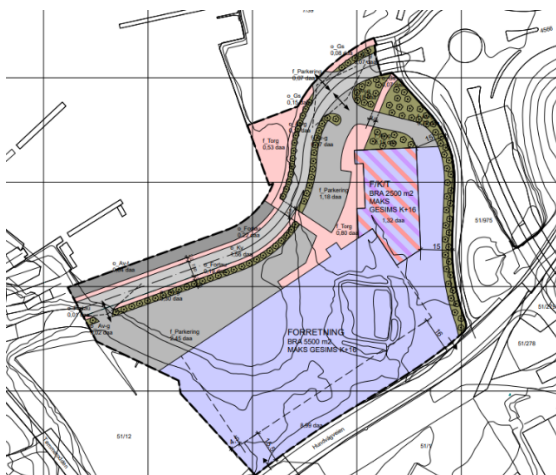
Det er ikke dagligvarebutikker på Buøy, mens det er to slike butikker i Krossen.

En arm av Ryfast-tunnelen kommer opp i dagen like øst for planområdet. Fra rundkjøring ved tunneloppslaget vil det bli ny vei til næringsområdet på Buøy. Rundkjøringen gir også direkte forbindelse til det overordna veinettet

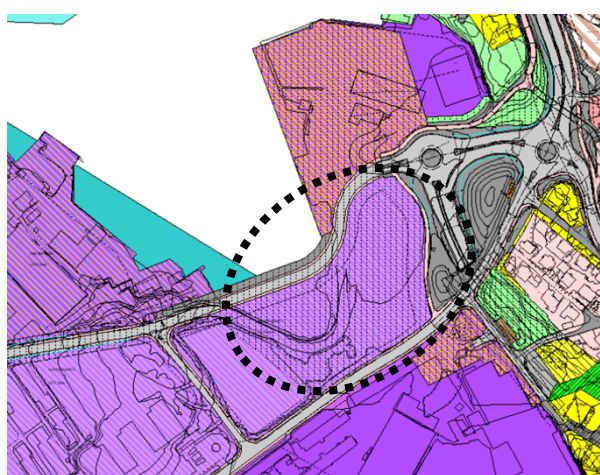
på Hundvåg/Buøy, og det øvrige veinettet på øyene.

Reguleringsformålene industri/kontor i områdereguleringen, blir foreslått endret til forretningsformål for byggevarehandel, et mindre område til kombinasjonsformål for forretning, kontor og tjenesteyting, og tilhørende parkeringsareal på bakkeplan. Ny hovedadkomstvei til næringsområdene i vest og sør er også med i planen.

Figurene under viser arealbruken i forslag til reguleringsplan til venstre, og gjeldende reguleringssituasjon i et noe større område, jf. figur til høyre. Det er avklart at deler av sjøarealet kan fylles ut.



*Arealbruk i forslag til detaljregulering*



*Gjeldende reguleringssituasjon i et større kartutsnitt*

Den sørlige delen av området er avsatt til byggevarehandel med et bruksareal på 5500 m<sup>2</sup> BRA, samt parkeringsareal og adkomst fra den nye veien. Nordre del er avsatt til kombinasjonsformålet forretning/kontor/tjenesteyting. I første etasje kan det etableres forretning for dagligvarehandel med et areal på 1250 m<sup>2</sup> BRA. I den overliggende etasjen kan det etableres kontor/tjenesteyting med samme areal. Det er ikke nærmere spesifikasjoner av hvilken type virksomhet som kan etableres, jf. regionalplanens næringsarealkategorier der det er gitt retningslinjer om lokalisering avhengig av arbeidsplass-/besøksintensivitet og type transportbehov.

Området ligger i kommuneplanens parkeringssone 2. Kommuneplanens bestemmelser om bilparkering er angitt som et spenn mellom 0,3 og 0,9 p-plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Regionalplanen har et spenn på 0,5 til 0,9 parkeringsplasser, avhengig av om det er lav eller høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Regionalplanen anbefaler at kommunene bør sette lavere grenser (enn 0,5) dersom det er behov for å ivareta hensyn som tilgjengelighet, trafiksikkerhet, redusert personbilbruk mm.

For sykkel har kommuneplanen et krav om minimum 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA i denne sonen. Dette er i samsvar med regionalplanen, men regionalplanen åpner for 0,5 p-plasser for sykkel ved virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet.

## **Fylkesrådmannens vurderinger**

### Forretning med trelast og større byggevarer

Beliggenheten ved næringsområdet på Buøy vurderes som velegnet for lokalisering av handel med trelast og større byggevarer. Området har god tilknytning til hovedvegnettet og etableringen vil kunne imøtekomme behov for denne varegruppen i bydelen. Det er likevel

behov for å gjøre endringer i reguleringsbestemmelsene for å bringe disse i samsvar med den regionale planbestemmelsen om lokaliseringsstyring av handel.

I reguleringsplanens bestemmelser er det brukt begrepet «*byggevarehandel*» for å angi varegruppen som tillates solgt. Fylkesrådmannen vurderer det som viktig at regionalplanens begreper benyttes for å gi en klarest mulig definisjon av hvilken type handel som skal tillates. «Byggevarer» er et betydelig videre begrep enn regionalplanens «Trelast og andre større byggevarer», og må etter fylkesrådmannens vurdering derfor endres i tråd med regionalplanen.

Det bør også tas inn bestemmelse som angir mulighet for salg av «ikke plasskrevende» vareslag som hører naturlig til hovedvaregruppen. I regionalplanen er det gitt en konkret avgrensning for bruksarealet som kan benyttes til slike mindre varer. Dette er gjort for å tillate salg av relevante bygningsartikler ut over de store varene, men også for å unngå bransjeglidning med salg av helt andre varekategorier som hører hjemme i sentrumsbutikkene.

Ved å utelate bestemmelser om denne avgrensningen, vil det kun være «trelast og andre større byggevarer» som er tillatt å selge. Dette er hverken realistisk eller ønskelig ut fra behovet virksomhetene skal dekke, og en konsekvens kan bli at manglende konkretisering kan tolkes som at det ikke eksisterer en bruksarealgrense for små varer. Samtidig er det viktig å presisere at mindre varer skal ha en naturlig tilhørighet til hovedvaregruppen.

Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes **innsigelse** mot planen da begrepet «*byggevarehandel*» i reguleringsbestemmelsene åpner for et videre vareutvalg enn det den regionale planbestemmelsen tillater.

#### Dagligvarehandel

Ved varsling av planarbeid hadde fylkesrådmannen bl.a. følgende merknader til planarbeidet:

«Dagligvareforretning er derimot i strid med arealbruksformålet næring (næringsbebyggelse) og bestemmelser i kommuneplanen, og intensjonen om lokaliseringsstyring av denne typen handel i regionalplan for Jæren. Beliggenheten vurderes som bilbasert, uten lokal tilknytning til boligmiljø, og framstår som en konkurrent til det nærliggende senterområdet på Hundvåg. En plan med dette innholdet anses som konfliktfylt.»

Planforslaget har ikke tatt hensyn til innspillet, og åpner for ny dagligvareforretning med henvisning til at det ikke eksisterer dagligvarebutikk på Buøy eller de mindre øyene i sør.

Den regionale planbestemmelsen (i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke) gir føringer for lokalisering av nærbutikk (dagligvarebutikk). Nærbutikk på inntil 1250 m<sup>2</sup> bruksareal kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, men bør ikke etableres hvis det vurderes at butikken vil konkurrere med etablerte sentre. Kommuneplanen til Stavanger har bestemmelse om at avstand mellom nærbutikker og mellom nærbutikker og bydels- og lokalsentrene skal være minst 800 meter, og at kortere avstand kan vurderes der høy befolkningskonsentrasjon gir grunnlag for tettere lokalisering og der barrierer som sterkt trafikkerte veger eller terreng gjør det hensiktsmessig

Intensjonen bak bestemmelsene er dels å redusere transportbehov, og dels å unngå at senterområdenes funksjon og ønsket utviklingsmulighet blir svekket gjennom handelslekkasje til eksterne etableringer. Under gis det en nærmere vurdering av butikketableringen i forhold til mål om en enklere hverdag med begrenset transportbehov, og i forhold til lokalsenteret.

### Dagligvarebutikk som tilbud til lokalt boområde

Ved lokalisering av dagligvarebutikker i eller ved et boligområde, blir det enklere å gjennomføre daglig handel til fots eller på sykkel, samtidig som kjøreavstand ved bruk av bil blir liten. Nærhet mellom bosted og butikk gjør også at bevegelseshemmede får enklere tilkomst, og vil i så måte være et element i en helhetlig folkehelsestrategi. En lokalisering som henvender seg til boligområdene kan dessuten bli til et sosialt møtested, og bidra til et positivt bomiljø.

Dagligvarebutikken vil med den foreslåtte lokaliseringen primært orientere seg mot et bilbasert publikum. Butikken har adkomst via veien inn til næringsområdet, og vil henvende seg mer mot eksisterende og nytt næringsområde enn mot boligmiljøet på Buøy. I planens mobilitetsanalyse er det lagt til grunn at 80 % av turene til dagligvarebutikken vil gjennomføres pr bil, selv om boligområdene sørover mot bybrua stort sett ligger innenfor sykkelavstand.

Forskjellene i reiseavstand til Krossen kontra ny butikklokalisering vil for de aller fleste boligene på Buøy være marginale, slik at det lokalt neppe vil medføre endringer i reisemiddelvalg fra bil til sykkel eller gange. Ettersom beliggenheten har liten kontakt med boligmiljøene, og svært god biltilgjengelighet, er det mer sannsynlig at andelen bilbasert dagligvarehandel vil øke sammenliknet med lokalisering i Krossen.

Den regionale planbestemmelsen forutsetter at lokalisering av dagligvarebutikker skal orientere seg mot boligområdene (*i eller i nær tilknytning til*). Dette anses å være dårlig ivaretatt, og lokaliseringen vil sannsynligvis heller ikke bidra til redusert bilbruk.

### Dagligvarebutikkens rolle for et velfungerende lokalsenter

Et godt dagligvaretilbud i planmessig definerte senterområder, er grunnleggende viktig for sentrene som sosiale og funksjonelle «knutepunkt». I lokalsentrene vil dagligvarebutikker være en viktig «drager» for etablering av andre virksomheter, og er også viktig for å opprettholde eksisterende virksomheter og den samlede aktiviteten som følger med.

Sentrene skal gi et variert tilbud av service, handel, og arbeidsplasser med mer, og skal legge til rette for et kortreist hverdagsliv. Dersom dagligvarebutikkens nøkkelrolle i sentrene svekkes gjennom eksterne, konkurrerende etableringer, vil dette også gå ut over sentrenes attraktivitet og utviklingsmulighet.

I planbeskrivelsen vises det til at antall ansatte på Rosenberg og andre industrivirksomheter er i samme størrelsesorden som befolkningen på Buøy. I den grad ansatte bruker Krossen som handlested for dagligvarer, vil det være sannsynlig at mye av denne handelen flyttes til ny butikk i adkomstområdet til næringsarealet.

### Dagligvarehandel oppsummert

Etter fylkesrådmannens vurdering vil ny ekstern dagligvarebutikk innebære betydelig fare for handelslekkasje ut av senteret, og svekkede besøkstall. En slik situasjon vil også svekke grunnlaget for øvrige virksomheter, og kan medføre et redusert sentertilbud for befolkningen som skal betjenes.

Planen vurderes å være i strid med regionalplanens mål om å styrke sentrene, og med føringene om at dagligvareetableringer ikke bør etableres dersom det oppstår konkurranse med etablerte sentre. Planen bidrar heller ikke vesentlig til å skape et tilbud i det lokale bomiljøet, eller til at daglig handel lettere kan gjennomføres med miljøvennlige transportformer.

Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes **innsigelse** mot dagligvareforretning i planområdet.

### Kontor og tjenesteyting

Som beskrevet er det lagt til rette for kombinert kontor- og tjenesteytingsformål i butikkens 2. etasje. I den grad dette vil være publikumsretta virksomheter, bør slike etableringer styres til Krossen. Lokalsenterets funksjoner og attraktivitet er avhengig av at virksomheter som trekker besøkende legges dit. Dette følger også av regionalplanens lokaliseringsprinsipper slik det er formulert under kapittelet om regional struktur og arealstrategi.

Planforslaget har ikke nærmere føringer for arealbruken innenfor disse formålene, og det er ingen konkret informasjon om det er samsvar mellom reguleringsformålet og områdets transportegenskaper. Det framgår imidlertid av plandokumentene at arealet kan tenkes brukt for et treningssenter. Kommunen vurderer kollektivdekningen for det aktuelle området å være vesentlig dårligere enn for Krossen. En konsekvens vil sannsynligvis være en høyere andel bilbaserte reiser enn det en kan forvente ved en lokalisering i lokalsenteret.

Som påpekt i kommunens saksutredning er det behov for nærmere avklaring av hvilke type virksomheter som er aktuelle, og hvilke rammebetingelser som bør settes gjennom reguleringsbestemmelsene for å bidra til «rett virksomhet på rett sted».

Fylkesrådmannen mener den viktigste problemstillingen knyttet til kombinasjonsformålet kontor/tjenesteyting er om det åpnes for publikumsretta eller arbeidsplassintensive virksomheter. Dette vil ha betydning både for lokalsenterets utviklingsmuligheter og for omfang av bilbasert transport.

Regionalplanens prinsipp om «Rett virksomhet på rett sted» tilsier at reguleringsplanen bør ta inn rammer for næringsetableringer tilsvarende regionalplanens næringskategori 2, dvs. virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, og som ikke er typisk publikumsretta. Fylkesrådmannen legger særlig vekt på at området ligger i kort avstand fra Krossen, men likevel for langt unna til å bidra positivt i utvikling av et kompakt lokalsenter. Planområdets lokalisering er ikke ideell for arbeidsplassintensive virksomheter, men det er spesielt viktig å styre publikumsorienterte virksomheter til lokalsenteret. For å oppnå dette vil det være behov for at sentereksterne reguleringsplaner utformes med visse begrensninger for hvilke virksomheter som kan etableres.

Krossen har også vesentlig bedre kollektivdekning enn planområdet, slik at nullvekstmålet for personbiltransporten lettere vil kunne oppnås ved lokalisering av publikumsorienterte virksomheter i senteret. Dette gjelder i prinsippet også for arbeidsplassintensive virksomheter, selv om det er enklere å oppnå en høy andel miljøvennlige reiser til faste daglige målpunkt.

Planens reguleringsbestemmelser bør følgelig presiseres slik at besøksintensive og publikumsretta virksomheter ikke kan etableres innenfor kontor-/tjenesteytingsformålet. Fylkesrådmannen anbefaler å fremme dette som **faglig råd** om endring av planen.

Det bør også tas inn parkeringsbestemmelser som gir lav parkeringsdekning, jf. neste avsnitt.

### Parkering

Parkeringskravet for sykkel er lavere enn regionalplanens og kommuneplanens minimumsnivå, men vurderes som akseptabelt da trelasthandelen vil ha lavere behov for sykkelparkering enn andre virksomheter.

Planforslaget har bestemmelser om et konkret antall bilparkeringsplasser, 72 stk., som er beregnet med utgangspunkt i den maksimale grensen i regionalplanens og kommuneplanens parkeringsbestemmelser (0,9/100 m<sup>2</sup>). Kommuneplanen oppgir et spenn på parkeringsdekning som går fra 0,3 til 0,9 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA, avhengig av virksomhetenes transport- og mobilitetsprofil.

Parkeringsbestemmelser skal i henhold til regionalplan og kommuneplan oppgis som antall plasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Dette sikrer en direkte sammenheng mellom antall p-plasser og bruksarealet som tillates bygd. Slik det nå er framstilt i reguleringsbestemmelsene vil det åpnes for at det kan etableres 72 p-plasser uavhengig av hva som blir bebygd i planområdet. Dette kan gi en overdekning av parkeringsplasser.

Ettersom det ikke kan anbefales publikumsorienterte virksomheter i planens *kombinasjonsformål*, mener fylkesrådmannen at den øvre rammen (0,9/100 m<sup>2</sup>) i parkeringsspennet er for høy i dette tilfellet. Regionalplanen angir at parkeringsdekningen bør settes lavere enn maksnivået dersom mål om redusert personbilbruk er et relevant hensyn i saken. Både regionalplan og kommuneplan har føringer om at parkeringsbestemmelser må benyttes aktivt for at mål om nullvekst i biltrafikken kan oppnås. Parkeringsdekningen må være tilpasset virksomhetenes besøks- og arbeidsplassintensitet, lokalisering, og mobilitetsprofil.

Fylkesrådmannen mener en parkeringsdekning på 0,9/100 m<sup>2</sup> er for høy for området med kombinasjonsformål. Det vises til at området ikke bør tilrettelegges for publikumsretta virksomheter, og at parkeringsdekningen derfor bør være lavere. Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes *innsigelse* mot parkeringsdekningen for denne delen av planen.

Når det gjelder trelasthandelen er det noe uklart hvordan parkeringsbehovet er beregnet. Dette er knyttet til mobilitetsplanens beskrivelse av hvordan bil med tilhenger er brukt når parkeringsbehovet er dimensjonert. Fylkesrådmannen tilrår at beregningen kvalitetssikres, slik at parkeringsdekningen sikres å være i samsvar med behovet.

Fylkesrådmannen vil ellers peke på at planen viser kjørbar forbindelse mellom parkeringsareal for trelastdelen og den øvrige virksomheten i planen. Dette vurderes som uheldig, dels fordi p-områdene da ikke knyttes spesifikt til de ulike virksomhetene, og dels fordi det vil gi økt blanding av trafikantgrupper, der fotgjengere blir den utsatte gruppen.

### HC-parkering

I reguleringsbestemmelsene er det krav om at det skal «avsettes HC-plass i nærheten av butikk-inngangene». Formuleringen kan oppfattes slik at det kun kreves 1 HC-parkeringsplass, men er uansett mangelfull ved at det ikke oppgis hvor mange HC-plasser som er nødvendig.

Fylkesdelplan for universell utforming la opp til en parkeringsdekning for HC-biler med 5 % av p-plassene som da var vanlig å avsette i kommunale planer. For Stavangers del er det i den senere tiden praktisert at det tas utgangspunkt i en parkeringsnorm på 0,9 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal, selv om parkeringsdekningen er betydelig redusert i store deler av kommunen. En slik praksis vil sikre et antall HC-plasser som er i samsvar med behovet, slik dette er vurdert i tidligere fylkesdelplan for universell utforming.

Basert på beregningsgrunnlaget nevnt over, og foreslått bruksareal i planen, skal det avsettes 3,6 p-plasser, som må avrundes oppover til 4 p-plasser. Antallet bør imidlertid vurderes nærmere når planens reelle parkeringsdekning er avklart. Det må også sikres at disse fordeles og plasseres ved inngangen til bebyggelsen i begge de to delområdene.

Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes ***innsigelse*** til parkeringsbestemmelsene slik de nå er utformet, da HC-parkering ikke er sikret på tilfredsstillende måte.

### Samferdsel

Den gjennomførte transportanalysen tas til etterretning og fylkesrådmannen registrerer at analysen ikke peker på avviklingsmessige utfordringer knyttet til rundkjøring på fv4566 Skipsbyggergata. En ny dagligvarebutikk i området vil imidlertid generere betydelig økt ferdsel av myke trafikanter til/fra butikken, gjennom rundkjøringer med til dels mye trafikk. Dette vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner, og dagligvarebutikk vurderes å være uheldig også ut fra et trafiksikkerhetsaspekt.

### **Konklusjon**

Deler av planens arealbruksforslag og tilhørende bestemmelser utfordrer viktige føringer i regionalplanens arealstrategi. Planen tar heller ikke tilstrekkelig hensyn til universell utforming da behovet for HC-parkering ikke er godt nok ivaretatt. Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes ***innsigelse*** mot planen.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*



**Saksframlegg**

Arkivreferanse:2020/66379- 29  
Saksbehandler: Synnøve Hognestad  
Avdeling: Regionalplanavdelingen

**Hå kommune - kommunedelplan for Varhaug sentrum - ny avgrensa høring****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg         |
|------------|------------|----------------|
| 146/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget |

**Vedlegg:**

Kommunedelplan for Varhaug sentrum – begrenset høring – politisk behandling  
Forslag til nye og endrede føresegner  
Forslag til nytt, justert plankart

**Sammendrag**

Kommunedelplan for Varhaug sentrum ble sendt på høring høsten 2020. Saken ble behandlet i fylkesutvalget på møte 24.11.20, sak 229/2020.

Ved 2. gangs behandling av saken vedtok kommunestyret i Hå enkelte endringer for delsonene 4 og 5. Disse endringene er nå sendt på høring.

Hovedproblemstillingen i de foreslåtte endringene er knyttet til arealutnyttelse.

Da saken ble sendt på høring høsten 2020 ble det foreslått minimum utnyttingsgrad på 70% BRA for hele planområdet. I regionalplanen er det utformet konkrete retningslinjer for ulike stedstyper. Varhaug faller inn under stedstypen «sentrum av større tettsteder og byutvidelsesområder». Innenfor denne stedstypen er det anbefalt en tomteutnyttelse på mellom 70 – 200 % BRA. Rogaland fylkeskommune gav faglig råd om at kommunen bør vurdere å øke områdeutnyttelsen ut over minstekravet på 70% BRA. Konkret ble kommunen oppfordret til å se nærmere på arealutnyttelse av delsonene 5.

I delsonene 5A er formålet endret fra bolig til kombinert bygge- og anleggsformål. Det gir ytterligere grunn til å vurdere høyere arealutnyttelse enn minimum 70% BRA. Dersom en stor del av arealet skal brukes til kontor- og/eller offentlig eller privat tjenesteyting vil det være naturlig å sette krav om høyere utnyttelse enn om området kun skal brukes til bolig som opprinnelig foreslått. Utforming av boligareal setter høyere krav både til størrelse og kvalitet for uteareal enn om arealene skal bebygges med kontorlokaler. Fylkesrådmannen opprettholder derfor faglig råd om å øke utnyttelsen for delsonene 5.

I delsonene 4, blir det foreslått å endre minimum arealutnyttelse til 60% BRA samtidig som minimumskrav til boliger/dekar blir redusert fra 4,5 boliger pr dekar til 3,5 boliger pr dekar. Formål er uendret og skal fortsatt være bolig.

Etter fylkesrådmannen sin vurdering er forslag om reduksjon av områdeutnyttelse til under 70% BRA på en så sentral tomt i Varhaug sentrum i strid med føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 (RPJSR 2050). Det foreslås derfor innsigelse til denne endringen.

## **Fylkesrådmannens innstilling**

Det fremmes innsigelse til for lav utnyttelse i delson 4. Foreslått boligtetthet på 3,5 boliger pr dekar og minimumsutnytting på 60% BRA er ikke i tråd med føringer for arealutnyttelse, jfr retningslinjer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Christine Haver  
regionalplansjef

## Bakgrunn for saken

Kommunedelplan for Varhaug sentrum ble sendt på høring høsten 2020. Ved 2. gangsbehandling av saken vedtok kommunestyret i Hå endringer i to delsoner. Disse endringene er nå sendt på ny avgrenset høring.

## Problemstilling

Fylkesutvalget skal ta stilling til om planforslaget er i strid med overordnede planer, inkludert regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 (RPJSR 2050). Forslaget som nå er på høring omfatter først og fremst problemstillinger knyttet til områdeutnyttelse. Foreslåtte endringer kan også påvirke omfang av handel utenfor areal avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen og trafikk sikkerhet.

## Saksopplysninger

Kommunedelplan for Varhaug sentrum har nylig vært på høring, og ble behandlet i fylkesutvalget 24.11.20, sak 229/2020. Det ble her gjort følgende vedtak:

1. *Det fremmes innsigelse til § 3.5.6 a) i bestemmelsene som åpner for 1,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA for alle typer bruk/bygg.*
2. *Det fremmes innsigelse til manglende bestemmelser for felles uteoppholdsareal.*

Det har senere vært avholdt drøftingsmøte med kommunen, og fylkesrådmannen har kommet til enighet med kommunen om hvordan innsigelsene kan løses. Formelt brev om at innsigelsene kunne innfris, ble sendt til Hå kommune i brev datert 10.02.21.

Ved 2. gangs behandling av saken, vedtok kommunestyret i Hå to nye endringer i planen:

- Forslag til endra arealbruk for delson 5A
- Nye bestemmelser til delson 4.

Det er disse endringene som nå er sendt på ny avgrensa høring.

### Endra arealbruk for delson 5A

I plan som først ble sendt på høring var område 5 avsatt til bolig, park og kombinert bygge- og anleggsformål med underformål bolig, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Tekst og kart fra bestemmelser for sone 5 er gjengitt i figur 1. Delområdet 5A ble her vist som rent boligformål. I forslag som nå er sendt på høring, er hele område 5 foreslått som kombinert bygge- og anleggsformål med underformål bolig, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

## Sone 5 Sentrum aust

### Tittel:

Sone 5

### Formål:

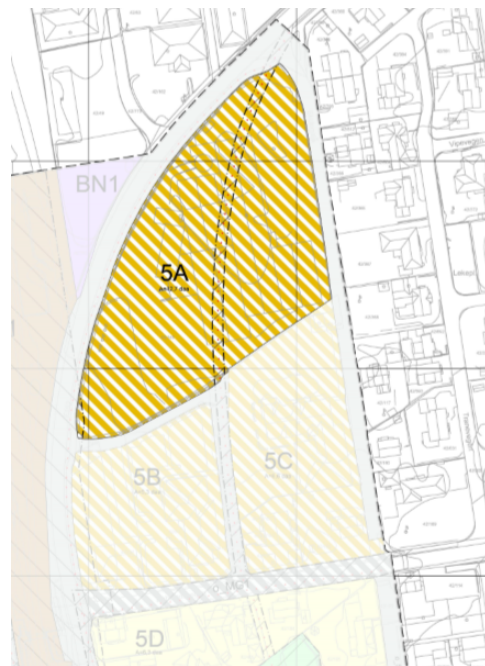
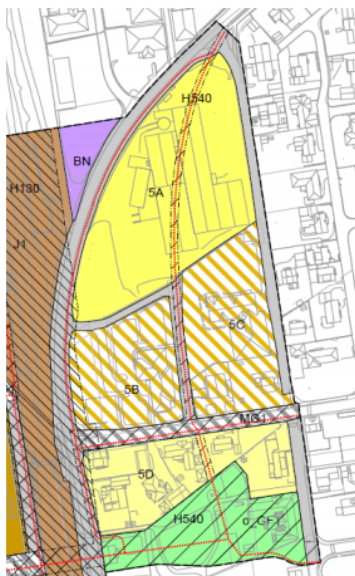
Bustad, park og kombinert bygge- og anleggsformål med underformål bustad, kontor og offentlig eller privat tenesteyting.

### Arealstorleik:

Ca. 44 daa

### Beskriving:

Området ligg nord-aust i planområdet på austsida av jernbanen. Området er definert som næring, offentlig eller privat tenesteyting, bustad, sentrum og friområde i gjeldande kommuneplan. Dagens arealbruk er industri, legesenter, bedehus, bustad, næring og friområde. Området endrast til bustad, kombinert bygge- og anleggsformål og park. Underformål vert bustad, kontor/tenesteyting og park.



Figur 1 Figur til venstre gjengir tekst og kart vist i bestemmelsene for sone 5 slik de var presentert da plandokumentene for kommunedelplan for Varhaug sentrum ble sendt på høring høsten 2020. Kart til høyre viser forslag til endring av formål for delson 5A, jfr vedtak i kommunestyret i Hå 06.05.21.

## Nye bestemmelser for delson 4

I forslag til kommuneplan er delson 4 foreslått som et rent boligområde. Byggehøyder, utnyttelse og byggegrenser er omtalt i §3.3 i bestemmelsene. Mer detaljerte bestemmelser for sone 4 er omtalt i §§ 8.1 og 8.2.

## Sone 4 Reiestad nord

**Tittel:**

Sone 4

**Formål:**

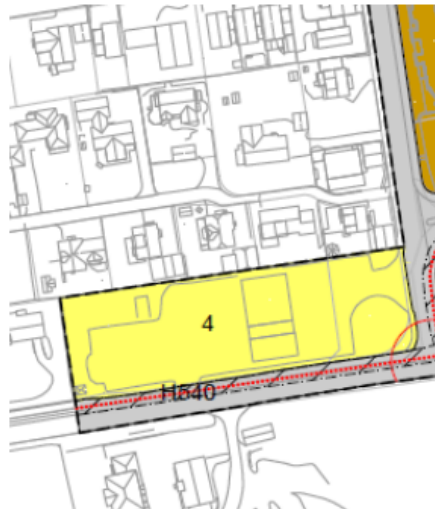
Bustad

**Arealstorleik:**

Ca. 6 daa

**Beskriving:**

Området ligg lengst sør-vest i planområdet, langs fv. 504. Området er definert som sentrumsareal i gjeldande kommuneplan, og dagens arealbruk er næring. Dette endrast til bustad i kommuneplan og planleggast for bustad med høg utnytting.



### 8.1. Krav til detaljreguleringsplan:

- 8.1.1. Det skal utarbeidast overordna utomhusplan som viser tilkopling til gjennomgåande grøntstruktur og opparbeiding av felles uteopphaldsareal og foreslegne møteplassar vist i Temakart 7 og 8.
- 8.1.2. Det skal utformast og visast samspel mellom gate/møteplass og omkringliggande funksjonar. Innhald i bygg skal speglast ut i gate/møteplass.

### 8.2. Spesifikke krav for sone 4

- 8.2.1. a. Det skal takast omsyn til nærliggande bustadbygg med vektlegging på å optimalisera uteområde, sikra gode fasadar og utvikla attraktivt bustadområde.
- b. Det skal opparbeidast flaumveg i samsvar med Temakart 11. Flaum og overvatn. Flaumveg må kryssa fv. 504.

*Figur 2 Figur gjengir tekst og kart vist i bestemmelsene for sone 4 slik de var presentert da plandokumentene for kommunedelplan for Varhaug sentrum ble sendt på høring høsten 2020.*

Forslag til nye bestemmelser for delområde 4, vedtatt av kommunestyret i Hå 06.05.21 er gjengitt under:

## Forslag til nye og endrede bestemmelser til delområde 4

### Endring av følgende bestemmelser

#### 3.3. Byggehøgder, utnytting og byggegrenser (pbl. § 11-9, pkt. 5-6)

- 3.3.6. Det skal i tillegg til krava i pkt. 3.2.3. og 3.3.1. - 3.3.5 vera minimum 4,5 einingar pr. dekar, og minimum 70 % BRA. **For delson 4 skal det vera minimum 3,5 pr. dekar, og minimum 60% BRA.** Maks utnyttingsgrad skal bestemmast i detaljreguleringsplan, og ta omsyn til pkt. 3.2 og 3.3.

#### 3.5. Samferdsel og parkering (pbl. §11-9, pkt. 5)

##### 3.5.6. Parkering

- b. Det skal planleggast for parkeringsetasjar under bakken innanfor kvar delson, **unntatt delson 4 kor det kan vurderast parkering på bakkeplan.** Parkeringsetasjar skal i størst mogleg grad vera terrengtilpassa. For delson 1D skal parkeringsetasjar vera tilpassa både terreng og Varhaug sparebank jf. Temakart 10. Kulturvern.

### Nye bestemmelser

#### 8.1. Spesifikke krav for sone 4

- 8.2.1. d. For delson 4 skal det vera minimum 3,5 bueiningar pr. dekar, og minimum 60% BRA.
- e. For delson 4 kan det tillates parkering på bakkeplan.

### Delson 4 – parallell prosess

For delson 4 har kommunen parallelt med endring av planforslaget gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan som legger til rette for etablering av dagligvarebutikk med boliger i 2. og 3. etasje. Etablering av detaljhandel innenfor delson 4 er i strid med føringene i kommunedelplan for Varhaug sentrum der delson 4 i sin helhet er avsatt til boligformål. Fylkesrådmannen frarådte dispensasjon.

Dersom kommunen ønsker å åpne for detaljhandel i delson 4 stiller fylkesrådmannen seg undrende til at kommunen ikke også har ønsket å sende endring av formål for delson 4 på ny avgrensa høring. Et av hovedformålene med å utarbeide planer etter plan- og bygningsloven er å gjøre rede for konsekvensene ved de løsningene som er valgt og gi allmennheten og regionale myndigheter anledning til å gi innspill til alle sider ved saken. For eksempel er trafikksikkerhet og avkjørselsforhold mangelfullt vurdert dersom det aktuelle området også skal brukes til forretning.

## Fylkesrådmannens vurderinger

### Endring av formål for delområde 5A

Delområde 5A er foreslått endret fra formål bolig til kombinert bygge- og anleggsformål med underformål bolig, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Fylkesrådmannen har ingen vesentlige innvendinger mot denne endringen, men vil gjenta faglig råd som ble gitt i uttalelse til kommunedelplan for Varhaug da saken ble behandlet i Fylkesutvalget 24.11.20 om en ny gjennomgang av arealutnyttelse, jfr temakart 3, med tanke på å øke arealutnyttelsen for deler av planområdet. I saksframlegget ble delsonene 5A, 5B og 5C konkret nevnt som områder der høyere arealutnyttelse bør vurderes.

Forslaget som nå er på høring om å endre arealbruk fra bolig til kombinert bygge- og anleggsformål aktualiserer arealutnyttelsen ytterligere. Dersom en stor del av områdene 5A, 5B og 5C skal benyttes til kontor, offentlig eller privat tjenesteyting vil en kunne forvente noe høyere arealutnyttelse enn om deler av området var rene boligområder. Boligområder stiller høyere krav til størrelse og utforming av uteareal enn om bygningsmassen blir brukt til kontor- og/eller offentlig eller privat tjenesteyting.

### Endring av utnyttelse for delsonene 4

Et av temaene det har vært arbeidet mye med i utforming av regionalplan Jæren er arealeffektivitet. Kompakt by- og tettstedsutvikling har vært det førende idealet for en bærekraftig utvikling i regionen i over to tiår. Fortetting innenfor dagens utbygde områder bidrar til mer effektiv arealutnyttelse. Bedre arealutnyttelse gir mindre belastning på miljøet, lavere investeringskostnader og redusert energi- og ressursforbruk.

I nylig vedtatt regionalplan deles de ulike stedene innenfor planområdet inn i ulike stedstyper. Hensikten med dette er å skape en bevissthet omkring hvilke hensyn som er viktige å ivareta på ulike områder. I regionalplanen er det utformet konkrete retningslinjer for ulike stedstyper. Varhaug faller inn under stedstypen «sentrum av større tettsteder og byutvidelsesområder». Innenfor denne stedstypen er det anbefalt en tomteutnyttelse på mellom 70 – 200 % BRA.

Spennet i utnyttelse er stort, og skal konkretiseres gjennom avveining mellom målene om å skape attraktive og levende tettsteder etter bymessige formingsprinsipper, høy utnyttelse særlig opp mot kollektivknutepunkt og høy bokvalitet med varierte boligtyper. Da kommunedelplan var på høring første gang, ble det kommentert at en generell tomteutnyttelse på 70% var lavt. Hele planområdet ligger i kort avstand til jernbanen som et viktig kollektivknutepunkt. Det ble derfor gitt faglig råd om en ny gjennomgang av arealutnyttelse og byggehøyder.

Forslaget som nå er på høring, innebærer at boligtetthet i delsonene 4 blir redusert fra minimum 4,5 boliger pr dekar til minimum 3,5 boliger pr dekar. Samtidig er det foreslått å redusere utnyttelsesgraden fra minimum 70 til minimum 60%, under minstekravet jfr retningslinjen i RPJSR 2050 for stedstypen «sentrum av større tettsteder og byutvidelsesområder». Videre blir det åpnet for at parkering i delområde kan skje på bakkenivå.

Fylkesrådmannen mener denne nedjusteringen av krav til boligtetthet er uheldig, og klart i strid med føringene i RPSJR 2050. Fylkesrådmannen vil også vise til skjerpa nasjonale og regionale føringer for jordvern. Føringene tilsier krav om effektiv arealbruk for sentrale områder og områder som allerede er avsatt til utbygging for å unngå ytterligere press på nedbygging av nye landbruksområder.

Arealutnyttelse henger også sammen med om parkeringsareal blir plassert på bakkenivå eller under bakken. Kommunen foreslår nå å åpne for at parkering kan skje på bakkeplan. Dette er en uheldig og mindre effektiv måte å utnytte arealene på.

Fylkesrådmannen foreslår **innsigelse** til for lav utnyttelse av delson 4 med hovedbegrunnelse i for lave tetthetskrav for bolig.

## Konklusjon

Etter fylkesrådmannen sin vurdering vil foreslått reduksjon av boligtetthet og områdeutnyttelse i delson 4 være i strid med sentrale føringer i RPJSR 2050. Det blir derfor foreslått innsigelse til denne endringen.

Faglig råd om å øke arealnyttelsen av delson 5 blir opprettholdt.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*



**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2020/67291- 7  
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen  
Avdeling: Utvalgssekretariat

**Søknad om fritak fra sine verv ut valgperioden, Farhia Bashir Nur****Sakens gang**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg                         |
|------------|------------|--------------------------------|
| 147/2021   | 31.08.2021 | Fylkesutvalget<br>Fylkestinget |

**Sammendrag**

Farhia Bashir Nur, AP søker om fritak fra sine verv fra 1. august 2021 og ut valgperioden (oktober 2023). Årsaken er at hun arbeider i Danmark. Hun fikk innvilget permisjon av samme årsak desember 2020 frem til 1. august 2021 (FT 157/2020). Da arbeidsforholdet i Danmark er forlenget søker hun nå videre fritak ut perioden.

Basir Nur er 2. vara (fast) til fylkestinget, og 1. vara til Regional-, kultur- og næringsutvalget.

**Innstilling**

1. Farhia Bashir Nur, AP innvilges fritak fra følgende verv i perioden 1. august og ut inneværende valgperiode.

Fylkestinget – 2. vara

Regional-, kultur- og næringsutvalget – 1. vara

2. Det foretas opprykk i varalisten til nevnte utvalg.

Marianne Chesak  
fylkesordfører

## Bakgrunn for saken

Farhia Bashir Nur, AP har i en e-post datert 22. juni 2021 søkt om fritak fra sine verv ut valgperioden (oktober 2023) på grunn av jobb i utlandet (Danmark). Hun ble av fylkestinget 8. desember 2020 innvilget permisjon av samme årsak frem til 1. august 2021.

Bashir Nur er 2. vara (fast) til fylkestinget, og 1. vara til Regional-, kultur- og næringsutvalget.

## Problemstilling

Utgangspunktet er at den folkevalgte skal skjøtte sine plikter i vervet. En har som folkevalgt både rett og plikt til å fungere i vervet for den perioden man er valgt.

Kommuneloven har særlige bestemmelser for uttreden og fritak fra folkevalgt organ. Av § 7-9 (2) fremgår at «Hvis en folkevalgt ikke kan ivareta vervet sitt uten at det fører til vesentlig ulempe for han eller henne, kan (...) fylkestinget etter søknad frita den folkevalgte for vervet midlertidig eller for resten av valgperioden. Når søknaden vurderes, skal det legges vekt på om grunnlaget for søknaden var kjent på det tidspunktet da den folkevalgte samtykket i å bli valgt.»

Vilkårene for å få innvilget fritak fra verv er strenge. Av forarbeider til loven (prop 46L) går det frem at det vil være riktig å vurdere om ivaretagelse av vervet fører til vesentlig ulempe for den folkevalgte. Det er ifølge forarbeidene først og fremst søkerens arbeidsforhold, sykdom og andre sterke velferdsgrunner bestemmelsen sikter til. Begrepet vesentlig ulempe vil likevel være skjønnsmessig, og det er den folkevalgte selv som må oppleve ulempen. Det er videre viktig å legge vekt på om grunnlaget for søknaden var kjent da den folkevalgte samtykket til å bli valgt.

## Fylkesordførers vurderinger

Farhia Bashir Nur har søkt om permisjon for å ivareta sitt arbeid, og hun vil ut valgperioden være bosatt i København, og vil ikke pendle til Norge.

Fylkesordføreren er av den oppfatning at det vil være til vesentlig ulempe å skjøtte sine verv som bosatt i Danmark, og innstiller av den grunn på at søknad om fritak imøtekommes.

Under forutsetning av at fritak innvilges, må det foretas direkte opprykk hva angår fylkestinget.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*