

DAGSORDEN Fylkesutvalget d. 21-03-2023

Mødedato Tirsdag d. 21. marts 2023 kl. 11:30

Mødested Fylkeshuset, Stavanger

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
FO 1/2023 Interpellasjon til fylkesutvalget 21. mars 2023 - lønnsjustering for lærere (V).....	4
PS 54/2023 Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 14. februar 2023.....	5
PS 55/2023 Høringssak - endringer i energiloven og plan- og bygningsloven knyttet til vindkraft på	6
PS 56/2023 Høring av søknad om nettilknytning av North Sea Energy park.....	13
PS 57/2023 Stavanger kommune - plan 2622 - endring av friområde til boligformål - gnr 19 bnr 430	18
PS 58/2023 Stavanger kommune - Sverdrups gate 20, 28 og Tanke Svilands gate 27 - Detaljreguleri	24
PS 59/2023 Hå kommune - Områdeplan - Reguleringsendring - Tjemslandsmarka Varhaug Plan 11:	35
PS 60/2023 Sola kommune - detaljreguleringsplan for Myklebust felt M - plan 0635.....	41
PS 61/2023 Sola kommune - klage på endring av detaljreguleringsplan 0524 - Skadbergbakken Ves	49
PS 62/2023 Bokn kommune - Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - høyring.....	54
PS 63/2023 Tysvær kommune - kommuneplanens samfunnsdel 2023 - 2025.....	80
PS 64/2023 Søknad om fritak fra fylkeskommunale verv - Elin Schanche, H.....	90
PS 65/2023 Uttalelse fra fylkesutvalget - Uttalelse mot varslet sentralisering av losformidlingssentr	95

Møtedokumenter

Interpellasjon

Arkivreferanse: 2023/19135-2
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen
Avdeling: Utvalgsssekretariat

Interpellasjon til fylkesutvalget 21. mars 2023 - lønnsjustering for lærere (V)

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
1/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Interpellasjon fra Kjartan Alexander Lunde, V

Spørsmål:

1. Hvor mye utgjør det for Rogaland fylkeskommune at lønnsjusteringen for lærere inntreffer fra 27. september 2022 istedenfor 1. mai 2022?
2. Kan Rogaland fylkeskommune selv velge å etterbetale lærerne fra 1. mai 2022?
3. Tror fylkesordføreren at det er grunn til å frykte at det blir mindre attraktivt å være lærer hvis lønnsjusteringsdatoen blir stående til 27. september?

Bakgrunn for spørsmålet

Rikslønnsnemndas kjennelse etter lærerstreiken er ferdigbehandlet. Medlemmene i de streikende organisasjonene får de samme tilleggene som de andre organisasjonene sa ja til, og kjennelsen gikk også i favør av KS når det gjelder virkningstidspunkt. Konsekvensen er at alle medlemmene i lærerorganisasjonene også i Rogaland fylkeskommune, kun får etterbetalt lønnsøkningen fra 27. september, mens andre fylkeskommunalt ansatte fikk lønnsøkning fra 1. mai.

Venstre antar Rogaland fylkeskommune har tatt høyde for at rikslønnsnemnda kunne satt virkningstidspunktet fra 1. mai også for de streikende organisasjonene og dermed avsatt penger til dette. Venstre mener det er urimelig at datoen settes slik at fylkeskommunene og kommunene sparer store summer på at det ble tvungen lønnsnemnd.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/23874-54
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen
Avdeling: Utvalgssekretariat

Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 14. februar 2023

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
54/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Protokoll fra fylkesutvalgets møte 14. februar 2023

Fylkesordførers innstilling

Protokoll fra fylkesutvalgets møte 14. februar 2023 godkjennes.

Marianne Chesak
fylkesordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/9839-3
Saksbehandler: Steinar Eldøy
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Høring - endringer i energiloven og plan- og bygningsloven knyttet til vindkraft på land

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
55/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg: Høringsnotat

Sammendrag

Intensjonen om å gi kommunene større innflytelse i vindkraftsaker på land er i utgangspunktet positiv. Det er imidlertid uklart om de foreslåtte endringene reelt sett vil sikre større grad av lokal medvirkning og medbestemmelse, i og med at dette kun knyttes til overordnede vurderinger av arealdisponering og områderegulering, og at kommunenes mulighet til å oppheve eller endre områdereguleringer begrenses. Det er også diskutabelt om det vil være riktig å begrense medbestemmelsen til den kommunen der et vindkraftanlegg fysisk plasseres, i og med anlegget kan ha virkninger i en større regional sammenheng.

Selv om konsekvensutredninger i liten grad omtales i forslaget og høringsnotatet, er det viktig å understreke at gode konsekvensutredninger er avgjørende for å sikre gode planprosesser og at avgjørelser baseres på reelle helhetlige samfunnsøkonomiske avveininger der også hensynet til natur, miljø og andre interesser blir vektlagt. Det er også avgjørende at plassering av vindkraftanlegg undergis en skikkelig vurdering av alternative lokaliseringer. Forslaget til lovendringer burde ha vært tydeligere på hvordan dette kan sikres, eksempelvis gjennom regionale planer.

Det burde også vært vurdert hvilke muligheter det er for å sikre åpenhet om eierskap, og at utbygging av vindkraftanlegg på land i størst mulig grad kan gi positive lokale, regionale og nasjonale virkninger.

Fylkesdirektørens innstilling

Fylkesutvalget gir sin tilslutning til de synspunkter som framkommer i saksframlegget og fylkesdirektørens vurderinger.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) og Olje- og energidepartementet (OED) har sendt ut et forslag til endringer i energiloven og plan- og bygningsloven (pbl.) knyttet til etablering av vindkraft på land på alminnelig høring. Forslagene følger opp Stortingets anmodningsvedtak der regjeringen bes om å fremme et forslag om å innlemme planlegging og bygging av vindkraftanlegg i plan- og bygningsloven. Øvrige endringer i regelverket eller praktisering av regelverket som er forutsatt av Stortinget i forbindelse med behandling av Meld. St. 28 (2019-2020) Vindkraft på land, omfattes ikke av dette forslaget.

Problemstilling

KDD sendte saken ut på høring i midten av januar 2023, med høringsfrist 27. februar. Fylkesdirektøren ba om å få utsatt høringsfrist for å kunne legge saken fram for fylkesutvalget før fylkeskommunens høringsuttalelse oversendes. Dette ønsket ble ikke etterkommet, og KDD begrunnet dette med at departementene er bundet av stramme frister overfor Stortinget. De ba om at innstilling i saken sendes innen fristen 27. februar som foreløpig svar, og at vedtak i saken oversendes snarest mulig etter møtet i fylkesutvalget. Saksframlegget og innstillingen ble derfor sendt innen fristen, og fylkesutvalget må ta stilling til saken slik at vedtak kan ettersendes.

Saksopplysninger

Forslagene innebærer en endring i beslutningsprosessene for vindkraftanlegg. Departementenes forslag innebærer at det skal gjøres en overordnet avklaring av arealbruken etter plan- og bygningsloven gjennom områderegulering, før det gis konsesjon. Dette vil etter departementenes oppfatning gi mer forutsigbare rammer for utbygging av vindkraft i et område. Konsesjonsbehandlingen foreslås videreført som en helhetlig samfunnsøkonomisk avveining av alle fordeler og ulemper ved prosjektet. Det overordnede formålet med forslaget til lovendringer sies å være at kommunenes rolle i planlegging og utbygging av vindkraft på land skal styrkes. Mål om effektive og ressursbesparende prosesser som bidrar til å redusere konfliktnivået, er viktige hensyn i forslaget. Departementene mener dette gir grunnlag for videre utbygging av vindkraft, og at det er viktig for å styrke kraftbalansen og nå de nasjonale klimamålene.

Departementene foreslår en endring i energiloven § 2-2 slik at konsesjon for vindkraft på land ikke lenger kan gis før tiltaket er planavklart etter plan- og bygningsloven. Hovedregelen er at dette skjer gjennom vedtak av en områderegulering, som skal være på et overordnet nivå. Den detaljerte planleggingen skal så skje gjennom konsesjonsbehandlingen og etterfølgende detaljplaner etter energiloven. Det stilles ikke krav om samtidig behandling av de to prosessene, men det legges opp til at slik samordning kan skje der dette er hensiktsmessig.

Departementene foreslår videre en endring i pbl. § 3-7 om at konsesjonsmyndigheten for vindkraft etter energiloven (Norges vassdrags- og energidirektorat), etter samråd med kommunen kan sende områdereguleringer for vindkraft på høring og legge dem ut til offentlig ettersyn. Dette er begrunnet med hensynet til effektivitet, og med at kommuner kan ha begrensede ressurser til slike saker og derfor ønsker å overlate deler av arbeidet til konsesjonsmyndigheten. Kommunen skal fortsatt være planmyndighet, og de vanlige regler for planlegging etter pbl. skal gjelde.

Videre foreslår departementene at bestemmelsen i pbl. § 6-4 siste ledd om statlig arealplan, ikke lenger skal gjelde for vindkraft på land. Endringen innebærer at Olje- og energidepartementet ikke lenger kan beslutte at konsesjon for vindkraft uten videre skal ha virkning som statlig plan. En eventuell statlig arealplan for vindkraftanlegg skal etter forslaget følge de ordinære bestemmelsene for statlig arealplan i pbl. § 6-4.

Områdereguleringen jf pbl § 12-1 skal være overordnet, og detaljeringsnivået skal begrenses til overordnede arealmessige forutsetninger som er relevante for kommunens beslutning om arealbruk. Det kan dispenseres fra krav om områderegulering der overordnede arealmessige forutsetninger er utredet og avklart på samme detaljeringsnivå som områderegulering i annen plan, f.eks. kommune(del)plan. Der det ligger til rette for det, anbefaler departementene at områderegulering og konsesjonsprosess samordnes i tid med felles konsekvensutredning.

Departementene foreslår også en endring i pbl. § 12-2, som gir kommunene rett til å kreve at private utarbeider områderegulering for vindkraftanlegg. Etter dagens regelverk kan ikke kommunen pålegge andre myndigheter eller private å utarbeide områderegulering. Intensjonen med lovendringen er at i de tilfeller det foreligger en konkret tiltakshaver, kan kommunen be denne om å sette i gang områderegulering for å avklare om det kan gjennomføres vindkraftutbygging. Ved at reglene for private planforslag gjøres gjeldende for slike områdereguleringer, vil blant annet reglene om oppstartfasen og tidsfrister gjelde. Kommunene kan etter dette beslutte at et forslag til områderegulering for vindkraft kan stoppes allerede i oppstartfasen.

Som følge av at adgangen til å gi en vindkraftkonsesjon virkning som statlig plan oppheves, foreslås en ny § 12-18 som begrenser adgangen til å oppheve eller endre områderegulering for vindkraftanlegg der det er søkt om konsesjon etter energiloven. Begrensningen foreslås å vare til byggefristen som gjelder for konsesjonen er utløpt. I denne perioden foreslås det at oppheving eller vesentlig endring av områdereguleringen skal kreve samtykke fra departementet. Dette gjelder ikke dersom det er tiltakshaver som fremmer forslag om planendring. Hensikten med forslaget er å sikre forutsigbarhet mot at en kommune skal kunne oppheve eller endre planen på vesentlig måte, etter at konsesjonsprosess er igangsatt. Forslaget vil gjelde alle områdereguleringer der konsesjonsprosess er igangsatt. Det skal derfor ikke være nødvendig at departementet treffer særlig vedtak for den enkelte plan om å begrense adgangen til å endre eller oppheve planen.

Det foreslås ingen endringer i adgangen til å utarbeide regionale planer for vindkraft, eller i reglene om kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Avklaring i kommune(del)plan vil som tidligere være aktuelt når kommunene ønsker å avklare om det er egnede områder for vindkraft i kommunen, og om de i så fall ønsker å legge slike områder inn i kommuneplanens arealdel. Det skal ikke være krav om at kommunen avklarer vindkraft gjennom kommuneplanprosessen før områderegulering gjennomføres.

I tillegg til departementenes forslag til lovendringer knyttet til utbygging av vindkraft, fremmer KDD forslag til endring i pbl. § 6-4 som presiserer at det ikke er klagerett på

statlig arealplan. Bestemmelsen lovfester det som har vært langvarig praksis etter både gjeldende lov og plan- og bygningsloven av 1985, og innebærer ingen endring av rettstilstanden.

Fylkesdirektørens vurderinger

Områderegulering

Det overordnede formålet med forslag til lovendringer er å styrke kommunenes rolle i prosesser knyttet til utbygging av vindkraft på land. Det er i utgangspunktet positivt og er også i tråd med Stortingets konklusjon ved behandlingen av nasjonal ramme for vindkraft på land. Spørsmålet er om de foreslåtte endringene der kommunenes primære mulighet til medbestemmelse vil knyttes til å vedta en områderegulering, reelt sett vil sikre større grad av medvirkning og medbestemmelse.

Kommunenes medbestemmelse skal i henhold til forslaget begrenses til at de får ansvar for de overordnede arealavklaringene gjennom å vedta områderegulering. Plassering av internveger, turbinpunkter, maksimal installert effekt samlet og per turbin, antall og dimensjon på turbiner skal slik forslaget er formulert ikke anses som «overordnede arealmessige forutsetninger», og skal dermed behandles i konsesjonen og ikke i områdereguleringen.

Veger og bygningskonstruksjoner mv. er i andre sammenhenger normalt underlagt krav om behandling etter plan- og bygningsloven. Erfaring fra tidligere vindkraftsaker er at denne type beslutninger ofte har høyt konfliktnivå og kan ha vesentlige negative konsekvenser for natur og miljø. Fylkesdirektøren mener at disse beslutningene bør være underlagt plan- og bygningsloven og at konsesjonsbehandlingen primært bør gjelde det energifaglige.

Det er med andre ord etter fylkesdirektørens vurdering behov for en tydeliggjøring av hva som er å anse som overordnede arealmessige forutsetninger som er relevante i forhold til en områderegulering og håndtering etter plan- og bygningsloven.

Det er avgjørende at det foreligger tilstrekkelige detaljer om de planlagte anleggene og virkningen av disse for miljø og samfunn, når det skal tas stilling til arealdisponeringen gjennom en områderegulering. Når det foreslås som en mulighet at NVE kan være ansvarlig myndighet for konsekvensutredningsprosessene både for områderegulering og konsesjonsbehandling, kan det bidra til at tilstrekkelige detaljer kommer fram og at saken blir bedre opplyst også som grunnlag for kommunens beslutning i forhold til en områderegulering. Samtidig kan det reises berettiget tvil om kommunene vil få et tilstrekkelig godt grunnlag for å fatte beslutning dersom områderegulering og konsesjonsbehandlingsprosessene ikke går parallelt, og dermed om de foreslåtte endringene vil gi reell lokal medvirkning i beslutningsprosessene.

Det er også viktig å understreke at virkningene av en vindkraftutbygging i de fleste tilfeller ikke kun vil være begrenset til den kommunen der et vindkraftanlegg er fysisk plassert. Det burde dermed også vært vurdert om det ville vært rimelig å sikre en større grad av medbestemmelse også i et større geografisk område (nabokommuner og fylket).

Statlig plan

Det er positivt at det foreslås å fjerne bestemmelsen om at konsesjon kan gis virkning som statlig plan, men forslaget om at en områderegulering ikke skal kunne oppheves eller endres uten etter godkjenning av departementet, svekker kommunenes reelle medvirkning og medbestemmelse. Selv om det nå skal legges til grunn at tida fra det gis konsesjon til utbygging skal kortes ned, og det ikke skal gjøres vesentlige endringer i utbyggingsløsning, vil det erfaringsmessig være slik at detaljer er viktige for forståelsen og opplevelsen av hva en utbygging innebærer. Når forslaget om å begrense kommunens adgang til å oppheve eller endre reguleringsplan for konsesjonspliktige vindkraftanlegg begrunnes med at det skal sikre utbygger forutsigbarhet, så innebærer det samtidig at forutsigbarheten for kommunen og andre som kan berøres av en vindkraftutbygging kan bli tillagt mindre vekt.

Konsesjonsbehandling og helhetlig samfunnsøkonomisk avveining

Departementene foreslår at konsesjonsbehandlingen skal videreføres som en «helhetlig samfunnsøkonomisk avveining av alle fordeler og ulemper ved prosjektet». Det betyr at forutsetningen for at det skal gis konsesjon for en vindkraftutbygging, skal være at de samlede fordelene ved et prosjekt må være større enn skader og ulemper vindkraftverket kan få for allmenne og private interesser som blir berørt. Denne forutsetningen har i prinsippet vært gjeldende lenge. Erfaringen har imidlertid vært at produksjon av kraft nesten uansett har blitt vurdert av NVE til å innebære at fordelene ved et prosjekt vil være større enn skader og ulemper av en utbygging. Forslaget om å gi NVE et utvidet ansvar som ansvarlig myndighet for konsekvensutredningsprosessene begrunnes med at forsyningssikkerhet for kraft er en nasjonal interesse, og at manglende ressurser hos kommunene ikke skal være et hinder for å gjennomføre effektive planprosesser for utbygging av vindkraft. At forsyningssikkerhet for kraft framheves som en nasjonal interesse, gjør at det må stilles spørsmål om kraftproduksjon fremdeles skal trumfe andre miljø- og samfunnsinteresser, og at virkningen på slike interesser ikke på samme måte skal vektlegges som nasjonale interesser.

Konsekvensutredningskravene

Forslaget går i liten grad inn på regelverket om konsekvensutredning og hvordan dette praktiseres, men høringsnotatet sier noe om EU-regelverket og spesielt fornybardirektivet hvor det foreslås effektivisering av konsesjonsprosesser. Mangelfulle konsekvensutredninger har vært en betydelig utfordring i vindkraftsaker til nå, både ved at de har vært for generiske, lite detaljerte i prosjektbeskrivelser og basert på eksempelutbygging, og at de i hovedsak har vært basert på eksisterende kunnskap. Selv om det vel ligger utenfor rammene for den aktuelle høringen av forslag til lovendringer, er det viktig å understreke at det er behov for vesentlige forbedringer av konsekvensutredningsprosessene knyttet til vindkraft. Kravene til konsekvensutredninger ligger i Norge langt under nivået EU, og forslagene i EU-regelverket om å forenkle og effektivisere konsesjonsprosessene må derfor ikke oppfattes slik at krav til konsekvensutredninger også bør svekkes i Norge. Det burde også vært vurdert om miljømyndighetene bør ha en viktigere rolle i forhold til konsekvensutredninger/konsesjonsbehandling, jf. den svenske ordningen som er beskrevet i høringsnotatet.

Regionale planer, initiativfasen og vurderinger av alternative lokaliseringer

Et argument for de foreslåtte endringene er at en overordnet avklaring av arealbruken etter plan- og bygningsloven skal gi mer forutsigbare rammer for utbygging av vindkraft i et område, at potensielle arealkonflikter blir synliggjort på et tidligere tidspunkt, og at det åpner for å vurdere ulike alternative lokaliteter opp mot hverandre. Høringsnotatet nevner muligheten for interkommunalt samarbeid om arealplanlegging for vindkraft, og også regionale planer, men er lite spesifikk i forhold til dette. Regionale planer skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen, men er ikke juridisk bindende, ut over eventuelt vedtatte regionale planbestemmelser. Rogaland fylkeskommune var tidlig ute med å vedta (i et enstemmig fylkesting) en fylkesdelplan for vindkraft, men den har i stor grad blitt ignorert både av utbyggere og NVE. Det er en vesentlig mangel ved forslaget til lovendringer at det ikke går mer spesifikt inn på regional planlegging og interkommunalt samarbeid. Vindkraftanlegg vil kunne ha vesentlig påvirkning på miljø- og samfunnsinteresser ut over den aktuelle kommunen der anlegget plasseres, og det burde vært vurdert om det ikke også ville vært rimelig å sikre en mer regional tilslutning før det gis konsesjon for vindkraftutbygging på land. Regionale planprosesser vil også gi et bedre grunnlag for å vurdere ulike lokaliseringer av vindkraftanlegg opp mot hverandre.

Initiativfasen er kort nevnt i høringsnotatet, og det sies at utviklingen av et vindkraftverk som regel startes av et kraft- eller prosjektutviklingsselskap, eller i noen tilfeller grunneiere. Vi ser i Rogaland at det nå er flere slike initiativ allerede, og at ulike selskap har inngått avtaler med aktuelle grunneiere, i hemmelighet i flere tilfeller, og at de deretter går mot kommunene for å sikre tilslutning til å sette i gang planprosessen. To slike aktuelle initiativ i Rogaland gjelder områder som i fylkesdelplanen for vindkraft var definert som konfliktfylte i forhold til andre interesser, og dermed var markert som «nei-områder» for vindkraft. Slike initiativ vil undergrave mulighetene for å få gode vurderinger av alternative lokaliseringer i forhold til andre interesser.

Eierskap

Et spørsmål som ikke er berørt i forslaget til lovendringer er det som gjelder eierskap. De fleste vindkraftanleggene som er bygget ut så langt i Rogaland eies av utenlandske eierinteresser. I noen tilfeller, som i ett av de tilfellene hvor det nå ifølge media har blitt forhandlet fram hemmelige utbyggingsavtaler med grunneierne, er det også umulig å spore opp hvem som er eiere av de selskapene som står bak. Lovendringsforslaget burde også ha gått inn på det som gjelder eierskap, og det burde vært vurdert hvordan eventuelle vindkraftutbygginger på land kan bidra til lokal, regional og nasjonal verdiskapning. Dette bør etter fylkesdirektørens oppfatning være et moment i vurderingen av om fordelene er større enn skader og ulemper ved en vindkraftutbygging.

Konklusjon

Etter fylkesdirektørens oppfatning er intensjonen om å gi kommunene større innflytelse i vindkraftsaker på land i utgangspunktet positiv, men det er uklart om de foreslåtte endringene der kommunenes primære mulighet til medbestemmelse vil knyttes til å vedta en områderegulering, reelt sett vil sikre større grad av medvirkning og medbestemmelse. Det er også diskutabelt om det vil være riktig å begrense

medbestemmelsen til den kommunen der et vindkraftanlegg fysisk plasseres, i og med at anlegget kan ha virkninger i en større regional sammenheng.

Det er positivt at muligheten til uten videre å gi en vindkraftkonsesjon virkning som statlig plan fjernes, men fylkesdirektøren er skeptisk til at kommunenes mulighet til å oppheve eller endre en områdeplan for vindkraft skal begrenses. Forutsigbarhet bør ikke ensidig sikres for utbyggere, men er også viktig for kommunene og andre berørte interesser.

Selv om kravene til konsekvensutredninger for vindkraftanlegg kanskje ligger utenfor de overordnede lovendringene som nå foreslås, er det viktig å understreke at gode konsekvensutredninger er avgjørende for å sikre gode planprosesser. Avgjørelser må baseres på reelle helhetlige samfunnsøkonomiske avveininger der også hensynet til natur, miljø og andre interesser blir vektlagt. I den sammenheng er også detaljplaner/MTA-planer for anleggene viktige, og det burde vært vurdert om ikke også disse burde behandles etter plan- og bygningsloven.

Det er også avgjørende at plassering av vindkraftanlegg undergis en skikkelig vurdering av alternative lokaliseringer, og forslaget til lovendringer burde ha vært tydeligere på hvordan dette kan sikres, eksempelvis gjennom regionale planer. Det burde også vært vurdert hvilke muligheter det er for å sikre åpenhet om eierskap, og at utbygging av vindkraftanlegg på land i størst mulig grad kan gi positive lokale, regionale og nasjonale virkninger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/69828-4
Saksbehandler: Steinar Eldøy
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Høring av søknad om nettilknytning av North Sea Energy park

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
56/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg: Konsesjonssøknad

Vedlegg:

- 1 Konsesjonssøknad for nettilknytning, North Sea Energy Park

Sammendrag

Rogaland Industrinett har søkt om konsesjon for to parallelle 132 kV luftledninger mellom Bjerkreim og Hetlandsskogen i Bjerkreim kommune, og en ny 132/22 kV transformatorstasjon ved Hetlandsskogen, og grunngir søknaden med etablering av industriområdet North Sea Energy Park, og behov for strøm til forbruk i kraftkrevende industri. Søknaden møter ikke kravene i forskrift om konsekvensutredning, og fylkesdirektøren anbefaler derfor at det fremmes innsigelse mot at det gis konsesjon basert på foreliggende søknad. En utbygging som omsøkt vil kunne medføre vesentlige konsekvenser for ulike miljø- og samfunnsinteresser i området. NVE bør derfor som ansvarlig myndighet stille krav om at det gjennomføres en skikkelig konsekvensutredning for tiltaket, eller i det minste at det må gjennomføres tilleggsutredninger i forhold til det som nå er lagt fram fra tiltakshaver, og at det gjennomføres en ny høring før saken tas opp til behandling.

Fylkesdirektørens innstilling

1. Fylkesutvalget fremmer innsigelse mot at det gis konsesjon for kraftoverføring til North Sea Energy Park basert på foreliggende søknad.
2. Fylkesutvalget mener søknaden ikke er tilstrekkelig opplyst, at alternative linjeføringer ikke er vurdert godt nok, og at konsekvensene av en utbygging og alternative løsninger ikke er tilstrekkelig utredet.
3. Fylkesutvalget forutsetter at NVE må stille krav om konsekvensutredning og/eller tilleggsutredninger, og at det gjennomføres en ny høring før saken tas opp til behandling.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Rogaland Industrinett har søkt om konsesjon for to parallelle 132 kV luftledninger mellom Bjerkreim og Hetlandsskogen i Bjerkreim kommune, og en ny 132/22 kV transformatorstasjon ved Hetlandsskogen, og grunngir søknaden med etablering av industriområdet North Sea Energy Park, og behov for strøm til forbruk i kraftkrevende industri. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) sendte saken ut på høring kort tid før jul 2022, med høringsfrist 10. februar 2023. Fylkesdirektøren vurderte søknaden å være så dårlig opplyst og det framlagte kunnskapsgrunnlaget så mangelfullt i forhold til de lovpålagte kravene om konsekvensutredninger, at det var vanskelig å ta stilling til saken, og sendte derfor en foreløpig høringstillatelse og ba NVE ta stilling til om det skulle stilles krav om konsekvensutredninger og/eller tilleggsutredninger før saken tas opp til behandling. NVE har svart tilbake at det vil ta noe tid å avklare dette. Saken legges derfor fram for fylkesutvalget for vurdering.

Problemstilling

Fylkesutvalget må vurdere konsesjonssøknaden, og ta stilling til fylkesdirektørens vurdering om at saken ikke er tilstrekkelig opplyst og at det må stilles krav om konsekvensutredninger/tilleggsutredninger før det kan tas stilling til søknaden.

Saksopplysninger

NVE har sendt på høring en søknad om konsesjon etter energiloven fra Rogaland Industrinett for to parallelle 132 kV kraftledninger fra Bjerkreim transformatorstasjon til Hetlandsskogen, og en ny 132/22 kV transformator ved Hetlandsskogen i Bjerkreim kommune. Rogaland Industrinett grunngir søknaden med etablering av industriområdet North Sea Energy Park, og behov for strøm til forbruk i kraftkrevende industri. Det planlegges to parallelle luftledninger fra Bjerkreim transformatorstasjon frem til den nye transformatorstasjonen. De to parallelle luftledningene er planlagt som to separate 132 kV enkeltkurser på hver sin masterekke fra Bjerkreim transformatorstasjon. Avstanden mellom Bjerkreim transformatorstasjon og ny transformatorstasjon i Hetlandsskogen er om lag 5,6 km. Linjene er planlagt å følge traséen til eksisterende 300 kV luftledning mellom Bjerkreim- og Kjelland transformatorstasjon. Hetlandsskogen transformatorstasjon er planlagt med tre 50 MVA 132/22 kV transformatorer med samlet effekt på 150 MVA, tilhørende samleskinner og bryteranlegg, og vil ha et totalt opparbeida areal på om lag 4500 kvadratmeter.

Rogaland Industrinett skriver i søknaden at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, og søknaden inneholder kun en overordnet beskrivelse og konsekvensvurdering av ulike interesser i området. Noen hovedpunkter er oppsummert som følger:

- Kraftledningen vil samlet sett gi negative lokale konsekvenser for annen arealbruk ved at både ressursene på og driften av eiendommene påvirkes. En hytte ligger ganske nær ledningen og vurderes å bli negativt berørt av tiltaket. I tillegg ligger det åtte bygninger innenfor 200 meter fra båndleggingssonen, hvor de fleste er fritidsboliger eller hus for jordbruk/husdyr. En enebolig ligger omtrent 200 meter fra linjene.
- Med henvisning til Temakart-Rogaland sies det at Ognæheia øst, Gravdal og Hetlandsskogen ligger innenfor det omsøkte område, og de er alle registret som viktige regionale friluftsområder i FINK 2004 (Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern og kulturvern 2004). Utbygger vurderer at områdene kan

kategoriseres til å ha mellom middels – stor verdi. Det konkluderes med at konsekvensen for friluftsliv vil være betydelig negativ.

- For landskap konkluderes det at konsekvensen vil være ubetydelig - noe negativ. Det framheves at det er mer gunstig at infrastrukturen blir konsentrert og samlet, i stedet for at det beslaglegges flere arealer i et uberørt naturlandskap.
- Ledningen vil berøre funksjonsområder for flere truede arter (hubro, myrhauk, vipe, klokkesøte og vortebiter) og en trua naturtype (kystlynghei), og det er ellers gamle funn av elvemusling og ål i vassdraget. Videre sies det at de fleste andre forekomster som blir berørt er vanlige eller tallrike både lokalt, regionalt og nasjonalt, og at dette betyr at utbyggingen kun vil berøre en liten andel av forekomstene/populasjonene. Det konkluderes at konsekvensene for viktig naturmangfold vil ligge innenfor spennet ubetydelig – stort negativ, avhengig av hvilken forekomst som blir berørt. De største negative konsekvensene vil det typisk være for kystmyrer, vortebiter, hubro og muligens klokkesøte.
- I forhold til kulturminneloven sies det i søknaden at tiltaket ikke kommer i direkte konflikt med registrerte kulturminner eller kulturmiljø i dag. Behov for registreringer av ledningstraseer, mastepunkter, transportveier og rigg/vinsjeplasser vil bli avklart med kulturminnemyndighetene, slik at undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 8 og § 9 oppfylles før anleggsstart.

Fylkesdirektørens vurderinger

I regionalplan for Grønn Industri som er på høring, har Rogaland fylkeskommune pekt på Hetlandskogen som et regionalt prioritert område for etablering av kraftkrevende industri i fylket. En forutsetning for dette er at det etableres nødvendig krafttilførsel til området, men fylkeskommunen har så langt ikke vurdert hvilken løsning for strømforsyningen som bør velges. Fylkesdirektøren vil understreke at en beslutning om strømforsyning til området må forutsette at saken er tilstrekkelig opplyst, og at en konsesjonssøknad både er tydelig på hvilket strømbehov det reelt sett er behov for, hvilke alternativer for strømforsyningen som foreligger, og hvilke virkninger alternative løsninger vil ha for miljø og samfunn. Dette er en forutsetning for å kunne vurdere om fordelene ved å gi konsesjon er større enn ulempene, og om en eventuell utbygging og bruk av energi vil foregå på en samfunnsmessig rasjonell måte, herunder om det tas nødvendige hensyn til allmenne og private interesser som blir berørt, jf. energilovens § 1-2.

Rogaland Industrinett sier i søknaden (kap. 2.8.2) at de omsøkte 132 kV linjene og kabelforbindelse mellom stasjonen og kabelendemast ikke utløser krav om konsekvensutredning, og begrunner dette med at traseen er kortere enn 15 km. Dette er feil. Alle kraftledninger som krever anleggskonsesjon etter energiloven er omfattet av forskrift om konsekvensutredning vedlegg 2, og skal i henhold til forskriftens § 8 første ledd konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger (jf. § 10), men de trenger ikke å ha planprogram eller melding.

Det er ikke opp til tiltakshaver å avgjøre om det skal stilles krav om konsekvensutredning eller ikke. Dette skal ansvarlig myndighet (NVE) ta stilling til på grunnlag av opplysninger forslagsstiller i henhold til KU-forskriftens § 9 skal legge fram. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller

tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 10. Basert på kjent kunnskap skal det bl.a. legges fram opplysninger om tiltaket, dets fysiske egenskaper og lokalisering og om miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn, senest ved søknad om tillatelse. Søknaden som nå foreligger inneholder for så vidt denne type opplysninger, og den inneholder også vurderinger som fastslår at tiltaket i alle fall kan forventes å få vesentlige negative virkninger både for naturmiljø og friluftsliv, jf. KU-forskriftens § 10, 3. ledd punkt 2. Dermed skulle konklusjonen ha vært at tiltaket skal konsekvensutredes, og ikke som søker skriver i søknadens kap. 2.8.2 at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Innledningsvis i søknaden sies det at vi har stabile kraftleveranser i et fornybart kraftsystem til konkurransedyktige priser, og at regionen har et stort overskudd av energi som gjør det svært attraktivt for etablering av kraftintensiv industri. Dette framstår ut fra dagens situasjon ikke å være oppdatert, og gjør det vanskelig å vurdere realismen i prosjektet og om det er samfunnsmessig fornuftig å bygge kraftlinjene slik de er presentert i søknaden.

Det legges opp til at det bygges to parallelle 132 kV kraftlinjer i separate masterekker parallelt med eksisterende 300 kV kraftledning. Bygging parallelt med eksisterende kraftledning virker i utgangspunktet naturlig, men omtalen som er gitt av alternative løsninger er overflatiske. Dermed er det vanskelig å gjøre en reell vurdering av disse alternativene. Det sies at alternativene er lagt bort på grunn av høyere kostnader, men det sies ikke noe om hvor store disse forskjellene er. Det mangler også vurdering av hvilke virkninger alternative løsninger kan ha. Det gjør det umulig å ta stilling til om alternative løsninger ut fra en samlet samfunnsmessig vurdering ville være å foretrekke. Vi vil i den sammenheng peke på at det etter det vi forstår vurderes en oppgradering og/eller flytting av transformatorstasjonen på Kjelland. Muligheten for tilknytning til denne bør utredes nærmere, og det må redegjøres nærmere for miljø og samfunnsmessige virkninger av både denne og alternative løsninger.

Når det gjelder virkninger for miljø, naturressurser og samfunn, er søknaden uklar mht. hvor stort samla areal ledningene vil båndlegge. Det sies at en ledning vil ha totalt 42 meters båndleggingssone, og dermed båndlegge et areal på ca. 256 dekar. Det er imidlertid uklart om det betyr at båndleggingssonen for to ledninger vil være 512 da, om 42 meters båndleggingssone gjelder samlet for begge de omsøkte parallelle ledningene, eller om det i praksis vil kunne være mer dersom avstanden mellom ledningene ikke blir konstant. Det er heller ikke klargjort hvor stor bredde og samlet areal som vil bli båndlagt når også eksisterende 300 kV ledning tas med i regnestykket. Det er også uklart hvordan valg av ulike mastetyper kan påvirke både det samlede visuelle bildet av kraftledningene, kollisjonsrisiko for fugl og eventuelt andre forhold. Det er uklart hva mastehøyde vil kunne være (25-32 meter, 43 meter eller 48 meter), og det sies ikke noe om mastehøyden sammenlignet med eksisterende 300 kV ledning.

Vurdering av virkninger framstår generelt som svært overflatiske og generiske. Det ser ut til at vurderingene utelukkende er gjort på grunnlag av eksisterende publisert informasjon, og at det ikke er gjennomført noen innsamling eller verifisering av data i felt. Fylkesdirektøren er ikke enig i at kunnskapsgrunnlaget for dagens situasjon kan vurderes som tilstrekkelig til å få belyst forekomsten av naturtyper, arter og

påvirkningen av dem, slik det konkluderes i søknaden. Søknaden gir ikke tilstrekkelig grunnlag til å vurdere tiltaket i forhold til kravene i naturmangfoldlovens § 8-12. Vi stiller også spørsmål ved vurderingen av de samla belastningene for naturmangfoldet, når det som sies kun gjelder viktige forekomster (det er uklart hva som er viktige forekomster, og dermed implisitt hva som er uviktige forekomster). Vurderingene av samla belastning blir også svært mangelfulle når det er uklart hvor stort areal nye kraftledninger vil beslaglegge og hvordan disse framstår sammen med eksisterende 300 kV ledning og eventuelt utvidet kapasitet av denne til 420 kV, samt andre utbygginger som har skjedd eller kan komme i området.

Vurderingene av samla virkninger både for naturmangfold og andre forhold som kan påvirkes (visuelle virkninger, friluftsliv etc.) er generelt mangelfulle. Søknaden burde ut over det som er nevnt over i forhold til kravene om vurdering av samla belastning i forhold til naturmangfoldlovens krav, også i det minste inneholdt en vurdering av de samla virkningene av kraftledningene sammen med eksisterende kraftledning og den planlagte utbygging av næringsområdet i Hetlandskogen. Byggingen av nye kraftledninger presenteres som en forutsetning for etablering av kraftintensiv industri i Hetlandskogen, og framstår dermed egentlig som en del av samme utbygging. Vurderinger av samla virkninger av kraftledningen og etableringen av industriområdet i Hetlandskogen er kun gjort i forhold til sysselsettingseffekter. Der det framstår det som at sysselsettingseffektene av nye kraftledninger er de samme som for utbygging av næringsområdet i Hetlandskogen.

Søknaden mangler som påpekt over konsekvensvurderinger av alternative løsninger. I konsesjonssøknaden er det konkludert at den omsøkte kraftforsyningsløsningen med to parallelle ledninger fra Bjerkreim transformatorstasjon til Hetlandskogen vil få vesentlige negative konsekvenser bl.a. for naturmangfold og friluftsliv. Etter fylkesdirektørens vurdering burde det i seg selv tilsi at alternative løsninger burde vært vurdert nærmere. Fylkesdirektøren vil i den sammenheng framheve at også et alternativ med oppkobling mot Kjelland transformatorstasjon ville muliggjøre parallelføring av de nye ledningene med eksisterende 300 kV ledning. Basert på tilgjengelig kunnskap om denne strekningen i Temakart-Rogaland framstår det som om det i utgangspunktet kan være mindre konflikter i forhold til andre interesser (bl.a. naturmangfold og friluftsliv) ved en slik løsning. Den løsningen burde derfor etter fylkesdirektørens oppfatning helt åpenbart vært nærmere utredet som et alternativ, sammen med andre alternative løsninger.

Konklusjon

Konsesjonssøknaden er etter fylkesdirektørens vurdering mangelfull og saken er ikke tilstrekkelig opplyst. Søknaden møter ikke kravene i forskrift om konsekvensutredning, og fylkesdirektøren anbefaler derfor at det fremmes innsigelse mot at det gis konsesjon basert på foreliggende søknad. Fylkesdirektøren viser til at en utbygging som omsøkt vil kunne medføre vesentlige konsekvenser for ulike miljø- og samfunnsinteresser i området, noe også tiltakshaver selv har konkludert med, og mener NVE som ansvarlig myndighet må stille krav om at det gjennomføres en skikkelig konsekvensutredning for tiltaket, eller i det minste at det må gjennomføres tilleggsutredninger i forhold til det som nå er lagt fram fra tiltakshaver, og at det gjennomføres en ny høring før saken tas opp til behandling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/11949-6
Saksbehandler: Lars Olav Tjeldflaat
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Stavanger kommune - plan 2622 - endring av friområde til boligformål - gnr 19 bnr 436 - Mariero

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
57/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Kommunens saksutredning
- 2 2622E1 plankart for ny arealdisponering
- 3 Gjeldende plankart
- 4 Bestemmelser til områderegulering - plan 2622
- 5 Bestemmelser til eldre regulering - plan 470

Sammen drag

Forslag om reguleringsendring vil innsnevre en regulert, overordna blågrønn korridor til fordel for boligformål. Korridoren inngår i byområdets nettverk av grønne områder og turforbindelser, og er kartlagt og verdivurdert som «svært viktig friluftsområde». Arealbruken er befestet i overordna planvedtak en rekke ganger, senest i områderegulering fra 2022. Foreslått byggegrense gjør at eksisterende bebyggelse ikke kan utvides, men friområdet kan ikke utvikles slik det er forutsatt, delvis som våtmark med åpent vannspeil. Arealet framstår i dag som hageareal, og er opparbeidet i strid med vedtatt regulering.

En konsekvens av endringen er at grøntkorridoren får vesentlig redusert bredde, fra 30 m til 10 m på det smaleste, og reduserer dermed mulighet for tilrettelegging av opplevelseskvaliteter og naturmangfold som etterstrebes i nærturområder. Restarealet, som har våtmarkspreget og størst naturverdi, vil dessuten få større inngrep som følge av at planens forutsatte turtrasé må ledes gjennom dette arealet. I tillegg til at kvalitetene i et overordna grønndrag svekkes, kan endringen også være negativ med hensyn til klimatilpassing og overvannshåndtering.

Fylkesdirektørens innstilling

En god overordna grønnstruktur i byområdet er et viktig grunnlag i det forebyggende folkehelsearbeidet. Reduksjon av korridorbredden i det regulerte friområdet vil forringe muligheten for å utvikle naturkvaliteter og opplevelsesverdier, og er i vesentlig konflikt med regionalplanens føringer om en attraktiv grønnstruktur i byområdene. Fylkesutvalget fremmer på denne bakgrunn innsigelse mot omdisponering av det regulerte friområdet til boligformål.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

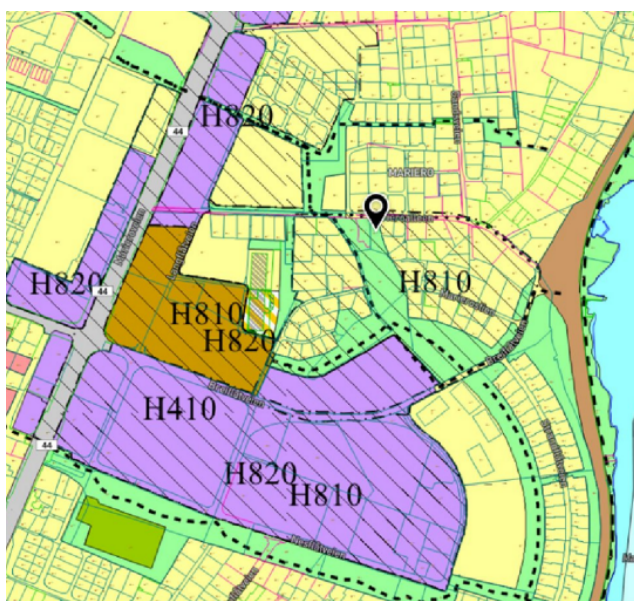
Stavanger kommunestyre vedtok områderegulering for Mariero - plan 2622, den 20.06.22. Vedtaket ble pålagt av eier av gnr 19, bnr 436, som ønsket at en del av regulert friområde skulle avsettes som boligformål i stedet. Ved behandling av klagen vedtok Utvalg for by- og samfunnsutvikling å ta denne til følge. Før kommunestyret eventuelt kan godkjenne planendringen, er forslaget sendt på høring.

Problemstilling

Fylkesutvalget må ta stilling til om foreslått endring av friområde til boligformål er i vesentlig konflikt med regionale interesser knyttet til grønndrag og muligheter for nærfriluftsliv i bystrukturen.

Saksopplysninger

Figuren under viser området plassering på kommuneplankartet.

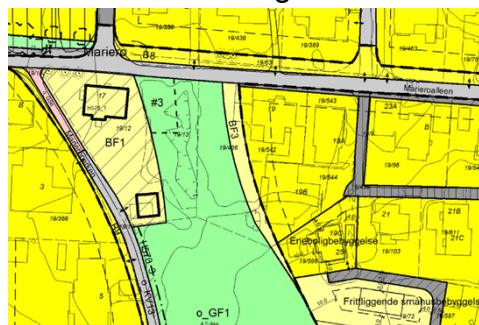


Grønnstrukturen går gjennom etablerte boligområder med småhusbebyggelse på begge sider, men med mer konsentrert bebyggelse i nord og vest.

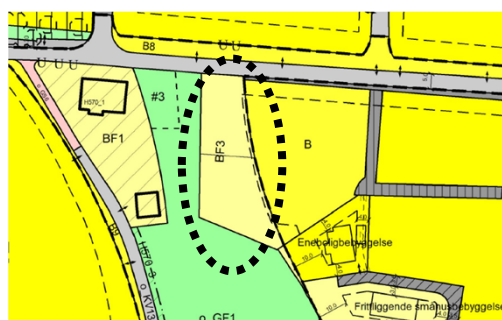
Det er kort avstand til lokalsenteret på Mariero, og transformasjonsområder i tilknytning til senteret.

Hensynssoner på kartet viser områder for omforming eller krav om felles planlegging, noe som er fulgt opp i vedtatt områderegulering, jf. sakens bakgrunn.

Figurene under viser arealbruken i nylig vedtatt plan 2622 (til venstre) og foreslått endring markert i utsnittet til høyre. Endringen innebærer at nåværende *byggegrense* forskyves 1 m mot vest innenfor avsatt boligformål, og at *boligformålet* utvides inn i friområdet. Det kan ikke bygges i området vest for byggegrensen. Boligtomten vest for friområdet er regulert med hensynssone for bevaring.



Figur 5 Gjeldende regulering



Figur 6 Planendring

Gjeldende regulering fra 2022 erstatter deler av plan 470, vedtatt i 1964. I hovedsak ble grønnstrukturen fra denne planen videreført, men med en innsnevring på 3-5 m. Boligene i øst ville dermed kunne beholde noe av arealet som var opparbeidet som hager.

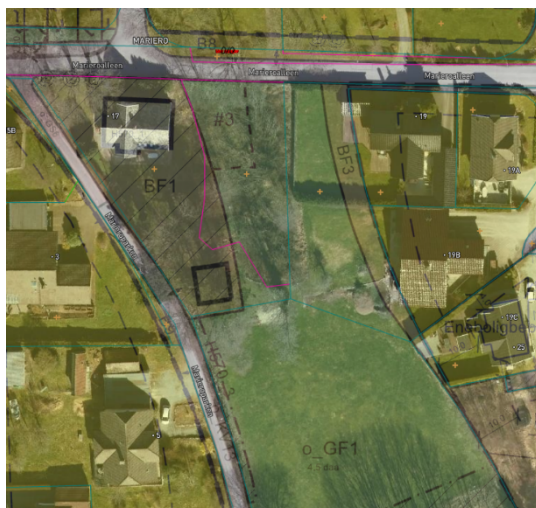
I plan 470 var det regulert åpent vannspeil i nordre del av grøntarealet, jf. blå farge i figuren under. Dette er delvis overlappende med arealet som foreslås endret til boligformål i nåværende sak.



Blågrønn farge rundt de markerte boligområdene angir forhager, og gangsti (gul stipling) ble den gang vist langs hagearealet. Ifølge gjeldende plans bestemmelser vil turstien i stedet gå i vestre del av grønndraget.

I planbeskrivelsen til endringsforslaget omtales deler av friområdet som våtmark, der det står vann i perioder med mye nedbør. Det står videre at området er under gjengroing med pil og andre trær. Området har potensial for biologisk mangfold, og det

bør være fokus på å få åpent vannspeil igjen.



Figuren til venstre viser områdets tilstand. Gjeldende reguleringsplaner vises som et gjennomsiktig lag over flyfotoet.

Påskriften BF3 angir området som ble omdisponert fra friområde til boligformål ved vedtak av områdereguleringen i 2022.

Påskriften #3 angir området hvor tursti skal føres inn fra sør. Området inngår i arealet som omtales som våtmark.

BF1 viser eiendommen kalt Furulunden, en eiendom med våningshus i sveitser-

/jugendstil, som er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1). Også eksisterende steingarder, store trær og treslagene ask, lønn, furu og bøk er vernet i gjeldende reguleringsplan.



Blå strek i figuren til venstre viser prinsipplinje for turforbindelsen gjennom friområdet. Linjen er *en ikke bindende illustrasjon*, og traséen skal fastlegges ved prosjektering av tiltaket. Dersom friområdet

omdisponeres som foreslått, vil turforbindelsen måtte gå gjennom arealet som betegnes som våtmark.

Bredden på friområdet vil bli ca. 10 m på det smaleste, og turvei vil medføre et betydelig inngrep i våtmarka. Boligeiendom i vest er regulert for bevaring av kulturmiljø.

Fylkesdirektørens vurderinger

Friluftspolitikken har de senere årene i økende grad fokusert på nærturområder i by- og tettstedsstrøk. Dette er en naturlig konsekvens av den generelle arealpolitikken som gir føringer for fortetting og økt arealutnyttelse, særlig i urbane områder. I Stortingsmelding nr. 18 (2015 - 2016) «Friluftsliv - Natur som kilde til helse og livskvalitet» er det lagt stor vekt på friluftslivets betydning i folkehelsearbeidet, og friluftsliv i nærmiljøet er blitt en prioritert oppgave i det offentlige friluftsarbeidet. Mulighet for lett tilgang til områder der en kan utøve uorganisert og daglig friluftsliv, vil senke terskelen for aktivitet som kan gjennomføres uten kostnadskrevende utstyr. En slik mulighet vil være av betydning for å inkludere alle grupper og sosiale lag i befolkningen, og kan være et godt integreringstiltak.

Det er samtidig viktig at nærturområdene kan by på kvaliteter som gjør det attraktivt å oppsøke turtraséene, herunder et variert naturgrunnlag og korridorer av en viss minstebredde. I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke sies det i retningslinjene at grønne korridorer som binder sammen ulike boligområder bør ha en bredde på minst 20-40 m. Det skal også arbeides for å sikre og tilrettelegge for lengre regionale stier / ferdselsårer og opplevelsen av kvalitetene gjennom grønnstrukturen.



Figuren til venstre viser kartlagte kommunale friluftsområder av stor og svært stor verdi. Den kommunale kartleggingen er gjennomført i 2018 i regi av Rogaland fylkeskommune, og er del av et landsdekkende prosjekt basert på en nasjonal mal. Prosjektet har vært en oppfølging av nevnte stortingsmelding om friluftslivet.

Figuren tydeliggjør strukturelle sammenhenger og bredder i de ulike grønne korridorene/ forbindelsene.

I det konkrete tilfellet vil det regulerte friområdet reduseres i bredde, fra ca. 30 m til ca. 10 m på det smaleste. Den regulerte bredden er gjennomgående mellom 25 m og 30 m, noe som gir mulighet for å kombinere turvei/tursti med vegetasjonsbelte med tre- og busk-sjikt. Fylkesdirektøren mener dette er viktig både for opplevelseskvalitet og naturmangfold i grønnstrukturen.

Særlig viktig er det at friområdet i utgangspunktet har vært svært fuktig, jf. tidligere reguleringsplans framstilling av dam/vannspeil på det meste av tverrsnittet her. Dette gir variasjon i naturgrunnlaget, og ved å beholde friområdeformålet vil det være mulig å reetablere våtmarksareal. Et slikt tiltak kan også gi økt evne til å håndtere styrtregn og overvannsavrenning, og kan være positivt som klimatilpassingstiltak.

Det vurderes som positivt at den vernede eiendommen i vest er omgitt av grøntareal med vegetasjon og trær i øst og sør. En bred friområdekorrridor i samsvar med gjeldende regulering, vurderes å støtte ytterligere opp om verneverdiene på eiendommen. Vegetasjon og landskap kan da tilpasses og harmoneres med den vernede eiendommen. En innsnevring av det regulerte park- og grøntarealet vil fjerne denne muligheten, og vurderes som uheldig selv om det ikke åpnes for utvidelse av bebyggelsen i øst.

Dersom planen endres som foreslått, vil etablering av tursti i stor grad måtte legges inn i restarealet med våtmark og oppslag av trær. Muligheten for å tilrettelegge for en variert blågrønn struktur med vann/våtmarksbiotop langs turtraséen, blir da betydelig redusert. Regionalplanens retningslinjer understreker viktigheten av gode grønnstrukturer i byområdene, der både bredde og tilrettelegging for naturmangfold er sentrale kvalitetselement.

Reguleringsendringen vurderes dermed å være i strid med regionale føringer for grønnstruktur i byggesonen, og med den konkrete kartleggingen og verdivurderingen av friluftsområdene som ble gjennomført i 2018. I de etablerte byområdene er det krevende å oppnå supplerende grøntområder, og et grunnleggende planleggingsmål er å opprettholde de grønne områdene som finnes.

Prinsipielt er det spesielt uheldig å redusere regulert grønnstruktur i områder med etablert bebyggelsesmønster, der mulighetene for å skape nye områder er begrenset.

Fylkesdirektøren legger også vekt på at områdereguleringen for Mariero har åpnet for betydelig utvikling av lokalsenteret med nærområdene, bl.a. med mange nye boliger. Grønnstrukturen må dermed dekke behovet for rekreasjon og nærfriluftstilbud til langt flere personer i framtiden. Å beholde og styrke kvaliteten i grønnstrukturen som allerede er planlagt, bør derfor veie tungt når forslag om omdisponering vurderes.

Konklusjon

Omdisponering av friområde til boligformål kan ikke anbefales, da endringen vurderes å være i strid med regionale føringer for grønnstruktur, friluftsliv og folkehelse i byområdene.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2021/21049-15
Saksbehandler: Hans Olav Myskja
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Stavanger kommune - Sverdrups gate 20, 28 og Tanke Svilands gate 27 - Detaljregulering - Plan 2767 - høring

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
58/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Plankart.PDF
- 2 Reguleringsbestemmelser.PDF
- 3 Forslagstillers planbeskrivelse.PDF
- 4 Illustrasjonsprosjekt.PDF
- 5 Stedsanalyse.PDF
- 6 Sol- og skyggediagram.PDF
- 7 Saksfremlegg UBS.PDF
- 8 Saksprotokoll UBS.PDF

Sammendrag

Saken gjelder forslag til detaljregulering som legger til rette for utbygging av kvartalet mellom Tanke Svilands gate og Sverdrups gate med boliger, hotell, forretning og beverning samt kino og treningslokaler. Det legges opp til høy samlet utnyttelse i planområdet sammen med en høy boligandel. Bebyggelsen er planlagt med 7-9 etasjer. Det er stilt krav om minst 20 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, som er lavere enn kravet i kommuneplan og regionalplanen. Hoveddelen av uteoppholdsarealet etableres på lokk over bakkeplan, og kvartalslek løses i park på motsatt side av Tanke Svilands gate. Fylkesdirektøren mener uteoppholdsareal og bokvalitet samlet sett ikke er godt nok ivaretatt, og foreslår at det fremmes innsigelse.

Det fremmes faglig råd om å vurdere grunnlaget for lokalisering av kino i området ut ifra prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Det fremmes videre faglig råd om at antallet parkeringsplasser for forflytningshemmede økes. Ut fra kulturminnehensyn vurderes det som svært positivt at det er vedtatt at fabrikkbygningen på hjørnet i Tanke Svilands gate 27 skal sikres bevart og integrert i prosjektet. Fylkesdirektøren gir faglig råd om at prosjektets byggehøyder reduseres, både av hensyn til omkringliggende bebyggelse og omgivelser, for å bedre solforhold for tiliggende områder, og for å innpasse prosjektet i bylandskapet som helhet.

Problemstilling

Planforslaget vil legge til rette for bymessig utvikling i Tanke Svilands gate, noe som er i tråd med hovedmål i sentrumsplanen for Stavanger og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

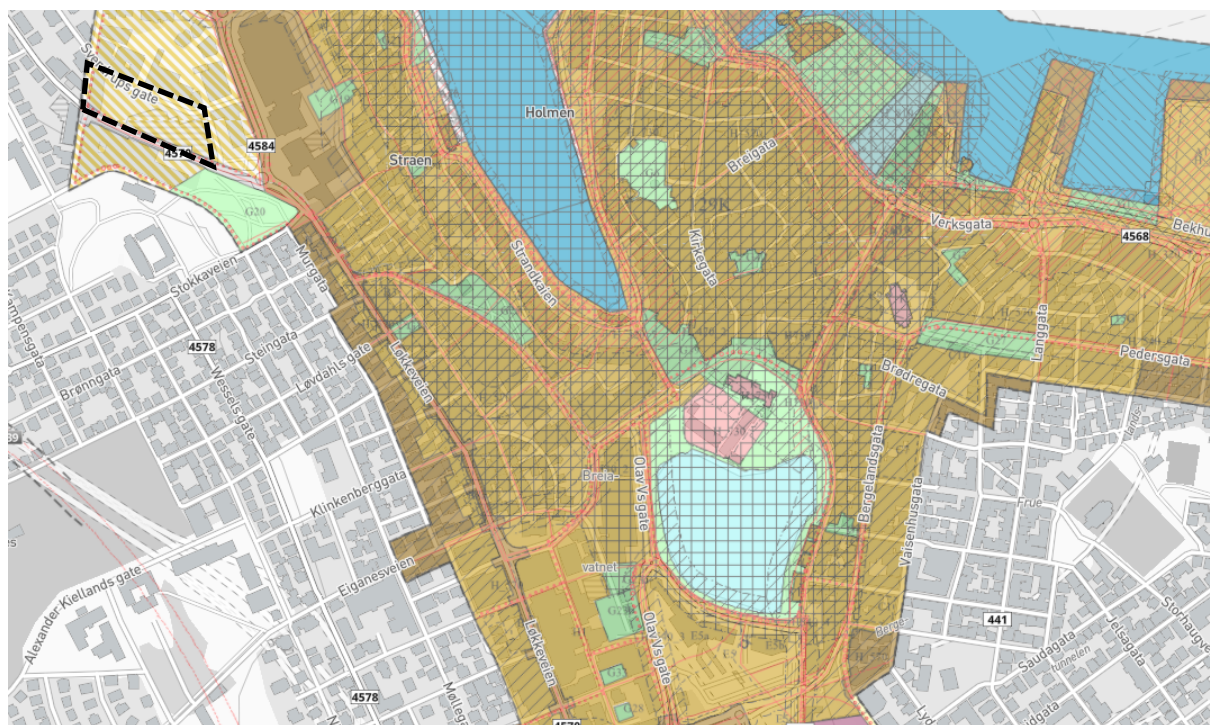
Planen overskrider sentrumsplanens retningslinjer om utnyttelsesgrad og boligandel. Høy utnyttelse i kombinasjon med høy boligandel gjør det utfordrende å sikre god nok bokvalitet. Planen har mindre felles uteoppholdsareal per boenhet enn krav i regionalplanen og kommuneplanen. Det meste av arealet plasseres på lokk over bakkeplan, og kvartalslek løses utenfor planområdet i parken Rudlå på andre siden av Tanke Svilands gate.

Planen åpner for etablering av kino, et publikumsrettet og besøksintensivt kulturtilbud som i henhold til prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» bør ligge sentralt.

Fylkesutvalget skal vurdere om planen kommer i konflikt med vesentlige regionale eller nasjonale interesser i en slik grad at det må fremmes innsigelse.

Saksopplysninger

Planområdet ligger mellom Tanke Svilands gate og Sverdrups gate i Eiganes og Våland kommunedel. Området er avsatt til «kombinerte formål» i kommunedelplan for Stavanger sentrum (KDP sentrum). Tomten er delvis utgravd og har stått ubebygget siden 2015.

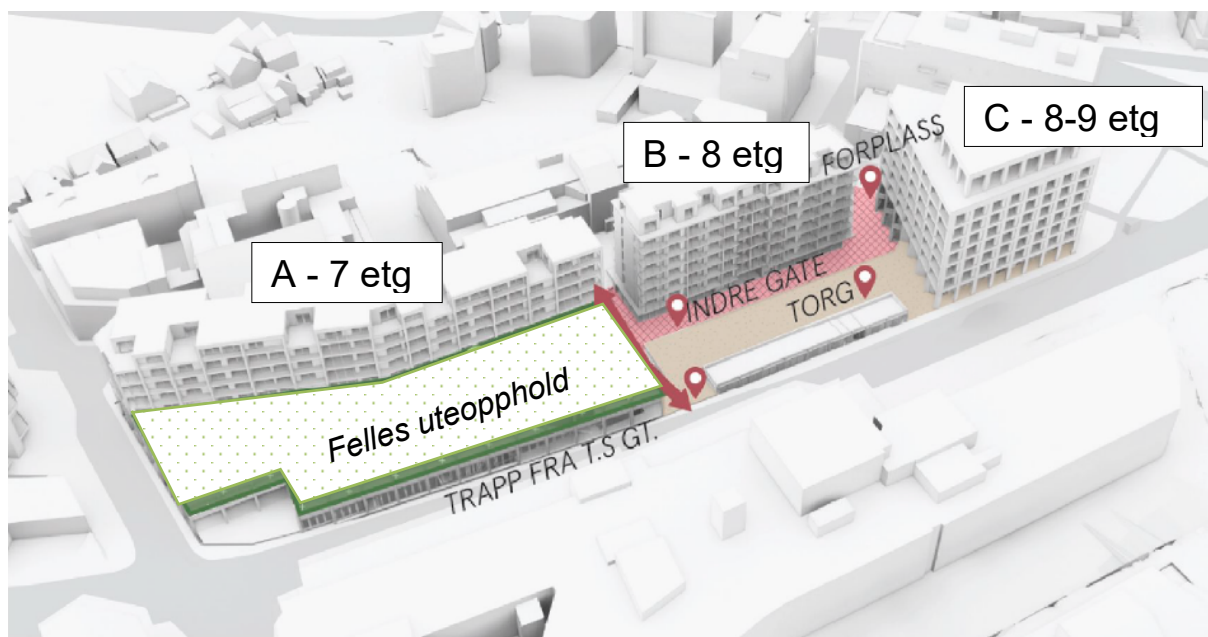


Utsnitt av sentrumsplanen med planområdet markert.

Det foreslås å åpne for bygging av ca. 20 000 m² BRA i kvartalet, med bebyggelse fra 7-9 etasjer. Første etasje i alle felt skal tilrettelegges for publikumsrettede program og funksjoner som forretning/ bevertning og tjenesteyting. I tillegg åpnes det for kontor, hotell, tjenesteyting og bolig i kvartalet.

Bruksareal er i skisseprosjektet fordelt mellom 5300 m² kontor/hotell, 2500 m² kino, 2100 m² treningssenter (padeltennis) og 1500 m² forretning/bevertning, og ca. 8600 m² bolig. Det åpnes for inntil 80 leiligheter.

Den høyeste bebyggelsen plasseres i nord mot Sverdrups gate (7-8 etg) og i hjørnet mellom Tanke Svilands gate og Herman Wedels gate (9 etg). Det legges til rette for hotell i felt C, hvor bebyggelsen er høyest. Det åpnes også for at dette kan bli kontor.



3D-Illustrasjon med delfelt og uteareal/byrom.

Byrom og uteoppholdsareal

Det åpnes for boliger innenfor felt A og B. Boligbebyggelsen er plassert i nord, lengst unna den primære støykilden, mens felles uteoppholdsareal er plassert i sør mot Tanke Svilands gate for å få best solforhold.

Hoveddelen av uteoppholdsareal er tenkt plassert på lokk i tilknytning til felt A. Det er stilt krav om minst 20 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Det skal etableres minimum 500 m² lekeareal innenfor planområdet, som kan deles opp i mindre enheter innfor fellesarealet. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal på minimum 5 kvm.

75% av uteoppholdsarealet i felt A skal ha et vekstlag på min. 1 meters tykkelse. Resterende deler av arealet skal ha minimum 0.5 meter tykkelse. Det er stilt krav til beplantning, vind-, støy-, og solskjerming mv. på uteoppholdsareal, og krav til innhold på lekeareal.

En mindre del av felles uteoppholdsareal er tenkt plassert på gateplan som del av et torg mot Tanke Svilands gate. På torget tillates det også uteservering tilknyttet virksomheter i 1.etasje i felt C. Det skal etableres en overbygd sykkelparkering som skal fungere som støyskjerm mellom gate og torg.

Byrom og felles utearealer i prosjektet ligger på tre ulike høydenivåer. Den indre gaten (f_GT) ligger på det laveste nivået mot Sverdrups gate i nord. Torget ligger på nivået over, mot Tanke Svilands gate i sør. Disse gatene forbindes med en ny trapp/forbindelse (#2) gjennom kvartalet. Felles uteareal på lokk ligger en etasje over dette igjen.

Kvartalslek etableres ikke i planområdet, men skal ivaretas gjennom rekkefølgekrav knyttet til parken «Rudlå» på motsatt side av Tanke Svilands gate. I forslag til bestemmelser er det stilt følgende rekkefølgekrav som skal innfris før det gis brukstillatelse:

regulerte offentlige park/lekeområder sør for planområdet, gnr./bnr. 59/1397 og 59/891 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Lekearealet skal inneholde min. 5 ulike lekaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek. Opparbeidelsen skal skje i samråd med Stavanger kommune v/park og vei.



Flyfoto som viser parken «Rudlå». Planområdet med byggegrupp ligger helt i nord.

Kravet omfatter den østre del av parken (øst for Sjømannshjemmet). Ved 1. gangsbehandling av planen ble det presisert at det før 2. gangsbehandling skal legges inn rekkefølgekrav om kvartalslekeplassfunksjonen og en mer trafiksikker forbindelse.

Føring og utnyttelse og minste uteoppholdsareal

I KDP for sentrum er det gitt retningslinjer for utnyttelsesgrad i form av en glideskala der %BRA sees i forhold til boligandel. Jo høyere samlet utnyttelse, desto lavere andel boligandel åpnes det for. Dette reflekterer at det generelt er vanskeligere å sikre god bokvalitet ved en høy utnyttelse i bykvartal.

Boligandel	Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet
100	90-180
80	110- 220
60	120-240
40	130-280
20	140-300
0	180-400

Planforslaget har en samlet tomteutnyttelse på ca. 307 % BRA, og en boligandel på ca. 43% av bruksareal. Boligandelen tilsier at utnyttelsen burde ligget mellom 130 og 280 % BRA iht. retningslinjene i KDP sentrum.

I kommuneplanen stilles det krav om minst 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Dette samsvarer med retningslinjene i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke, hvor kravet er minst 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

Fylkesdirektørens vurderinger

Uteoppholdsareal og bokvalitet

Fylkesdirektøren er i utgangspunktet positiv til at det legges opp til en god funksjonsblanding med et innslag av boliger i prosjektet. Gitt rammebetingelsene på tomten virker det imidlertid som at boligandelen er satt så høyt at dette går på bekostning av bokvaliteten.

I sentrumsplanen er det krav om aktive førsteetasjer mot Tanke Svilands gate og Sverdrups gate. Dette begrenser muligheten for å etablere uteoppholdsareal på gateplan. Dermed må hoveddelen av uteoppholdsarealet etableres på hevet lokk. Felles uteoppholdsareal på hevet lokk gir en del reduserte kvaliteter, bl.a. ved at tilgjengelighet og kontakt med omgivelsene blir redusert. Jorddybde er også en begrensende faktor for hvor mye beplantning det kan være. En annen utfordring ved tomten er at den primære støykilden (Tanke Svilands gate) ligger i sørvest, i samme retning som solinnfall. Det må derfor etableres en delvis transparent støyskjerm mot gaten rundt uteoppholdsarealet som ligger på lokk. På grunn av plassbegrensning må kvartalslek løses utenfor planområdet, på motsatt side av trafikkert veg.

Med disse forutsetningene mener fylkesdirektøren det er særlig viktig å sikre tilstrekkelig størrelse på uteoppholdsarealene som etableres i kvartalet, og at det vil være uheldig å redusere arealkravet til uteoppholdsareal.

Fylkesdirektøren mener videre at tilgjengeligheten til felles uteoppholdsareal fra felt B ikke er godt nok ivaretatt. Beboere i denne delen av prosjektet vil måtte gå ned på gatenivå i det indre gatetunet og deretter gå opp to etasjer for å komme til det primære uteoppholdsarealet i felt A. Beboere i felt B med nedsatt mobilitet vil tilsvarende måtte bruke heis to ganger for å komme til uteoppholdsarealet.

Utearealet på torget ligger nærmere boligene i felt B, men ligger også på et annet nivå enn inngang til boligene. Arealet fremstår også i større grad som et offentlig

byrom. Det vil bidra positivt til omgivelsene, men det vil ikke være så naturlig for beboerne å ha «eierskap» til arealet, særlig dersom det også skal foregå servering på torget.

I planbeskrivelsen er det lagt vekt på at planområdet ligger i nærheten av sentrumsformålet, der det er lavere krav til felles uteoppholdsareal. I KDP sentrum er det krav om 16 m² MFUA per boenhet innenfor sentrumsformålet. I Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke er det tilsvarende et lavere krav innenfor sentrumsformål i sentrumsområdene i Stavanger, Sandnes og Bryne (16 m²), samt 200 meter fra bussvei (20 m²) ved dokumentasjon på sambruk av byrom og offentlig grøntareal. Det står tydelig i sentrumsplanen at utenfor sentrumsformålet, altså i de delene av sentrumsplanen som er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, gjelder kommuneplanens krav (30 m²). Selv om planområdet ligger i nærheten av sentrumsformålet, mener fylkesdirektøren at det på bakgrunn av forutsetningene på tomten vil være uheldig å åpne for et redusert krav.

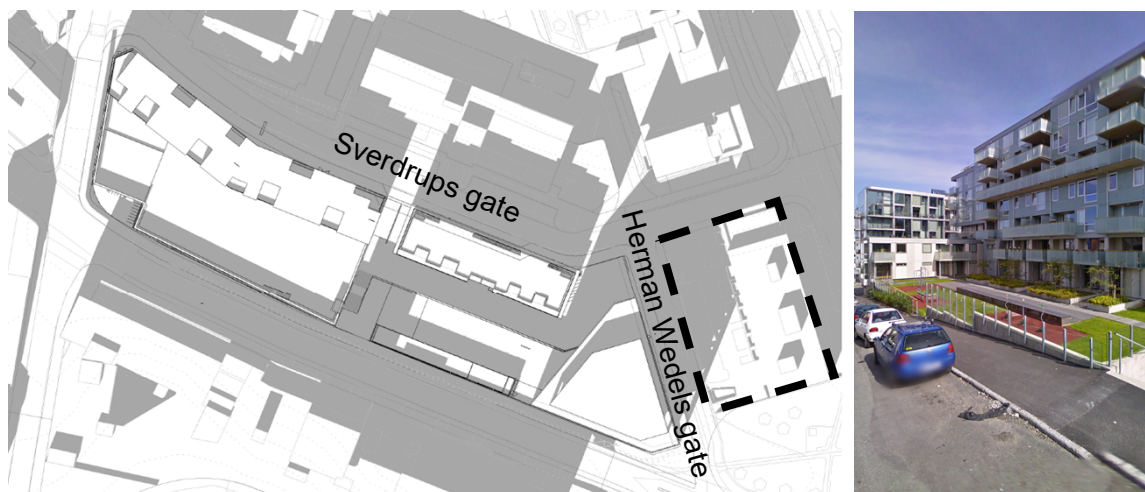
Fylkesdirektøren mener at det bør tydeliggjøres hva som ligger i at det skal stilles rekkefølgekrav til en *mer trafiksikker forbindelse* til kvartalslek. Dagens fotgjengerovergang ved Rudlå ligger nær rundkjøringen i kryss mellom Tanke Svilands gate og Løkkeveien. Avstand mellom fotgjengerovergang og trapp opp til parken kan medføre risiko for villkryssinger i området, en risiko som vil øke med flere boliger som skal benytte park og kvartalslek. En løsning for trafiksikker forbindelse bør gi økt trygghet for myke trafikanter ved kryssing til parken, samtidig som hensynet til tilgjengelighet (kort avstand og mest mulig direkte ferdselslinjer) og universell utforming ivaretas.

Fylkesdirektøren anbefaler på grunnlag av vurderingene ovenfor at det fremmes **innsigelse** til at det ikke er sikret tilstrekkelig felles uteoppholdsareal med god tilgjengelighet fra boenhetene i planforslaget. Planforslaget strider med regionale retningslinjer som skal ivareta bokvalitet.

I tillegg til en økning av minste felles uteoppholdsareal per boenhet bør det sikres bedre tilgjengelighet til uteareal fra alle boligene, og det bør konkretiseres hvordan det kan etableres en trafiksikker forbindelse til kvartalslek. Fylkesdirektøren mener at kommunen også bør også se på en reduksjon av samlet utnyttelsesgrad.

Solforhold

Siden den høyeste bebyggelsen er plassert nord og øst i kvartalet, vil påvirkning på solforhold bli størst på tilgrensende kvartal langs Sverdrups gate og Herman Wedels gate, utenfor planområdet. Dette vil bl.a. ha markant innvirkning på solforhold på etablerte leke- og uteoppholdsareal utenfor boligblokk i Herman Wedels gate.



Sol-/skyggeanalyse ved vårjevndøgn kl. 15 (t.v.). Eksisterende uteareal utenfor Herman Wedels gate (t.h.)

Ved 1. gangsbehandling har kommunen vedtatt at høydene skal varieres mer for å bedre forholdene for omkringliggende utearealer, bygg og gater. Det er samtidig vedtatt at utnyttelsesgrad skal søkes opprettholdt. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at det også åpnes for å redusere utnyttelsesgrad og høyder for å gi bedre forhold på omkringliggende områder. Solforhold på tilgrensende leke- og uteoppholdsareal bør prioriteres i dette henseende.

Planforslaget åpner for bebyggelse med mer enn 8 etasjer, og omfattes dermed av «høyhusbestemmelsen» i sentrumsplanen. Egentlig ligger planområdet utenfor sonene der det åpnes for høyhus. Det er gitt følgende kvalitetskrav som skal oppfylles der høyhus skal vurderes:

- *Kvaliteten på uterom og byrom med gode solforhold i nærmiljøet styrkes*
- *Gatemiljøet styrkes og viktige gang- og sykkelforbindelser etableres*
- *Lokalklimatiske forhold ikke vesentlig forverres*
- *Viktige siktlinjer og tilpasninger til bebyggelsesstruktur ivaretas*

Fylkesdirektøren stiller spørsmål ved om disse kravene er tilstrekkelig ivaretatt.

Det pågår et planarbeid for kvartalet på motsatt side av Tanke Svilands gate for hovedkontoret til Lærdal Medical. Det bør legges vekt på hvordan dette planarbeidet vil påvirke solforhold for boligprosjektet.

Universell utforming

Det er stilt krav om bilparkering i tråd med gjeldende norm i KDP sentrum, dvs. 0,5 plasser per boenhet inkl. gjesteparkering og maks 0,5 plasser per 100 m² kontor/hotell/ tjenesteyting/bevertning/forretning. Det er angitt i bestemmelsene at det skal etableres minst 5 p-plasser for forflytningshemmede. Antallet plasser for forflytningshemmede utgjør dermed ca. 5% av antallet som er vist i skisseprosjektet (ca. 93 parkeringsplasser). Dette samsvarer altså med kommuneplanens krav om minst 5% HC-plasser.

Kommuneplanbestemmelsen er imidlertid fastsatt med bakgrunn i en parkeringsdekning på et høyere nivå enn det som er gjeldende i dag. Da

Fylkesdelplan for universell utforming ble vedtatt var det krav om 0,9/100 m² BRA for næringsvirksomhet. For å opprettholde et parkeringstilbud som samsvarer med intensjonen bak bestemmelsen, bør derfor antall parkeringsplasser for forflytningshemmede ligge høyere enn 5%. Nivået bør også reflektere at det legges til rette for virksomheter som kino, som kan ha høy besøksintensitet og mange besøkende innenfor samme tidsrom. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at antallet parkeringsplasser for forflytningshemmede økes.

Det er foreslått at all parkering inkludert HC-parkering løses i parkeringskjeller. Det må da sikres at det er nødvendig frihøyde i parkeringskjeller og nedkjøringsrampe, slik at det er mulig å kjøre ned med større kassebiler. Alternativt bør det tilrettelegges for noe HC-parkering på bakkeplan.

Kino

Planforslaget åpner for etablering av kino som en del av tjenesteytingsformålet. I skisseprosjektet er det vist kinolokaler på ca. 2500 m², med 6 saler og til sammen ca. 500 seter. Planområdet ligger i gangavstand (ca. 10 min) fra torget, og har god kollektivdekning. Slik sett er området godt egnet for virksomheter med relativt høy besøks- og arbeidsplassintensitet. Samtidig er kino en særlig besøksintensiv, publikumsrettet virksomhet, som fylkesdirektøren mener fordrer noe strengere lokaliseringskrav enn annen tjenesteyting. En kino vil som regel også ha et relativt stort geografisk nedslagsfelt. Fylkesdirektøren etterlyser derfor en nærmere vurdering av om en slik lokalisering er riktig ut fra prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», og av hvordan en slik etablering kan påvirke kinotilbud i sentrum.

Fylkesdirektøren mener i utgangspunktet at dette er en type virksomhet som bør lokaliseres enda mer sentralt, og i kortest mulig avstand til kollektivknutepunkt. Gangtid fra sentralstasjonen til planområdet er ca. 15 min, og vil oppleves lenger enn til de fleste områder i sentrumskjernen.

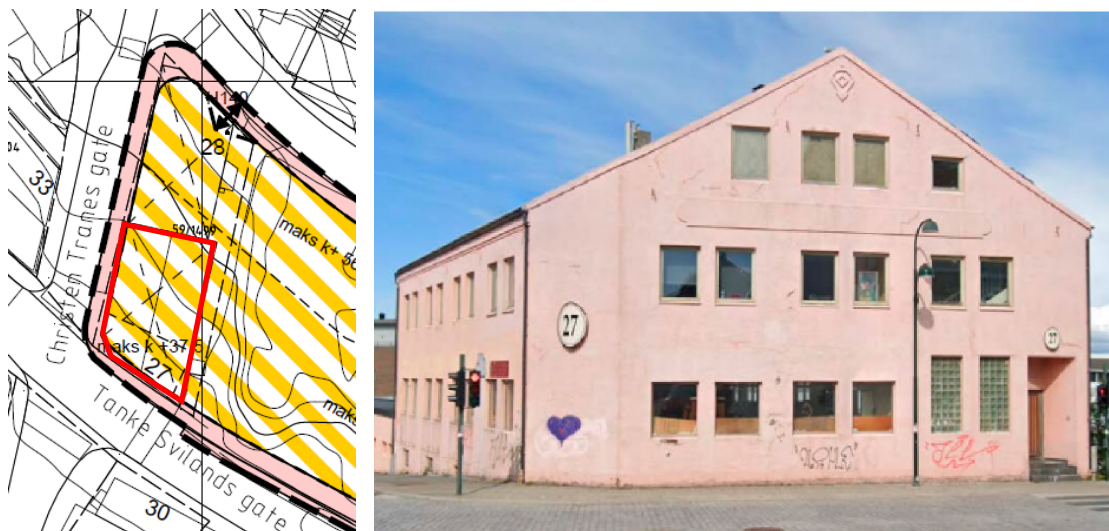
Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at det gjøres en nærmere vurdering av grunnlag for lokalisering av kino i området, ut ifra prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Fylkesdirektøren vil i utgangspunktet anbefale en mer sentral plassering av kinotilbud.

Nyere tids kulturminner

Bevaring av fabrikkbygning

Planforslaget viser at en eldre fabrikkbygning i Tanke Svilands gate 27 er forutsatt revet, men ved 1. gangsbehandling av planforslaget i Utvalg for by- og samfunnsutvikling ble det vedtatt at Tanke Svilands gate 27 skal bevares og integreres i prosjektet. Det vurderes som svært positivt at fabrikkbygningen på hjørnet i Tanke Svilands gate 27, som er det eneste bygget som står igjen i kvartalet i dag, skal sikres bevart og integrert i prosjektet. Ved istandsetting og eventuell tilbakeføring av vinduer etc., vil det fremstå som et fint industrielt kulturminne, som vil bidra til å ivareta en historisk stedsidentitet i området og gi prosjektet et historisk og estetisk særpreg. Fabrikkbygningen står særlig fint sammen med vernet industribygning på motsatt hjørne på andre siden av Tanke Svilands gate. Gjenbruk av bygg er også positivt i et klima- og bærekraftperspektiv.

Det må gjøres nødvendige justeringer og tilpasninger i prosjektet slik at det blir tatt nødvendig hensyn til den gamle fabrikkbygningen i Tanke Svilands gate 27 som skal bevares.



Eksisterende fabrikkbygning i Tanke Svilands gate 27.

Integrering av fabrikkbygningen kan få betydning for prosjektet også med hensyn til felles uteoppholdsareal, siden bygget ligger i området der det er planlagt uteoppholdsareal på lokk. Det at det er vedtatt en endring som ikke er innarbeidet i materialet som er sendt på høring skaper en usikkerhet knyttet til ivaretagelse av bokvalitet i prosjektet. Det forutsettes at felles uteoppholdsareal blir ivaretatt når prosjektet bearbeides.

Byggehøyder

Prosjektet vurderes å ha for store byggehøyder i forhold til hensynssone Trehusbyen som grenser til planområdet i vest, Rudlåparken i sørøst, og bylandskapet og omkringliggende kulturmiljø generelt.

Planlagt bygg for tjenesteyting, kontor, hotell og bevertningsformål på hjørnet Tanke Svilands gate/Herman Wedels gate, nærmest Rudlåparken, er vist med hele 8 - 9 etasjer til maks kote + 65,6. Dette vurderes som uheldig både når det gjelder nær- og fjernvirkning, da det vil fremstå som ruvende og være synlig i bylandskapet sett fra avstand. De planlagte boligblokkene langs Sverdsrups gate er vist i 7 – 8 etasjer, noe som anses som for høyt og dominerende i forhold til store deler av nabobebyggelsen. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at prosjektets byggehøyder blir redusert, både av hensyn til omkringliggende bebyggelse og omgivelser og for å innpasses i bylandskapet som helhet.

Samferdsel

Det har ikke vært noen dialog med Samferdselsavdelingen mellom varsel om oppstart og offentlig ettersyn, slik vi har stilt oss til disposisjon for. Vi antar dette skyldes at man ikke har sett behov for nærmere avklaringer rundt grensesnitt mot fv. 4570 Tanke Svilands gate.

Det legges opp til trær langs fylkesvegen. Plassering av trær langs Tanke Svilands gate må være en del av innsendelse av tekniske planer slik at vi kan ta stilling til

plassering av disse opp mot trafikkssikkerhet og ferdsel på fortau. Trær må ikke gå på bekostning av tilstrekkelig ferdselsareal ut fra gjeldende håndbøker.

Det skal etableres minimum to innganger fra Tanke Svilands gate. Disse må planlegges med tanke på trafikkssikkerhet ved ferdsel på fortauet. Det må for eksempel ikke legges opp til dører som vender utover. Gode siktforhold er også viktig å ivareta.

For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Tverrprofil Tanke Svilands gate må være iht. gjeldende håndbøker. Dette gjelder også bredde på sykkelstøp. Det er viktig at dette sjekkes opp mot 2. gangs behandling av planen slik at man ikke møter utfordringer ved teknisk gjennomsyn av tiltak på fylkesvegen.

Konklusjon

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes **innsigelse** til at det ikke er sikret tilstrekkelig felles uteoppholdsareal i planforslaget. Innsigelsen kan løses ved å øke kravet til felles uteoppholdsareal per boenhet og bør vurderes i sammenheng med en reduksjon av samlet utnyttelse, boligandel, og/eller økning av det faktiske uteoppholdsarealet i prosjektet. Det bør sikres enklere og mer direkte tilgang til felles uteoppholdsareal for alle boenhetene, og løsning for trafikkssikker tilkomst til kvartalslek bør konkretiseres.

Av hensyn til universell utforming gir fylkesdirektøren **faglig råd** om at antallet parkeringsplasser for forflytningshemmede økes. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at det gjøres en nærmere vurdering av grunnlag for lokalisering av kino i området, ut ifra prinsippet om «rett virksomhet på rett sted».

Det vurderes som svært positivt at fabrikkbygningen på hjørnet i Tankes Svilands gate 27 skal sikres bevart og integrert i prosjektet. Samtidig medfører dette en usikkerhet knyttet til ivaretagelse av bokvalitet, siden endringen foreløpig ikke er innarbeidet i planmaterialet. Fylkesdirektøren **gir faglig råd** om at prosjektets byggehøyder reduseres, både av hensyn til omkringliggende bebyggelse og omgivelser, for å bedre solforhold for tiliggende områder, og for å innpasse prosjektet i bylandskapet som helhet.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/46966-30
Saksbehandler: Synnøve Hognestad
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Hå kommune - Områdeplan - Reguleringsendring - Tjemslandsmarka Varhaug Plan 1151

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
59/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

Plankart
Føresegner
Kommunen 1. gangsbehandling

Vedlegg:

- 1 Områdeplan Tjemslandsmarka førstegangsbehandling
- 2 Tjemslandsmarka føresegner
- 3 Områdeplan Tjemslandsmarka plankart

Sammendrag

Fylkesdirektøren er positivt til hovedformålet om å utnytte området mer effektivt enn gjeldende områdeplan legger opp til.

Det blir foreslått innsigelse til at planforslaget åpner for handel av varegrupper i strid med regional planbestemmelse.

For å sikre at utnyttingsgraden er i tråd med føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR), gis det faglig råd om at formuleringer om dette tema endres.

Planen åpner videre for flere tiltak, rasteplass og parkering innenfor byggegrensen langs fylkesveg. Dette er uheldig og bør justeres.

Fylkesdirektørens innstilling

Det fremmes innsigelse til at det i delområdene F/I 1-9 blir åpnet salg av varegrupper i strid med regional planbestemmelse.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Tjemslandsmarka industriområde inngår i områderereguleringsplan fra 2015. Hå kommune har sendt forslag til endringer av plankart og bestemmelser på høring.

Problemstilling

Fylkesutvalget må ta stilling til om salg av varegruppene reguleringsplanen åpner for er i tråd med regional planbestemmelse, jfr Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Saksopplysninger

Tjemslandsmarka industriområde har et samlet areal på 105 dekar og ligger i ytterkanten av Varhaug, 1 – 1,5 km fra stasjonsområdet.

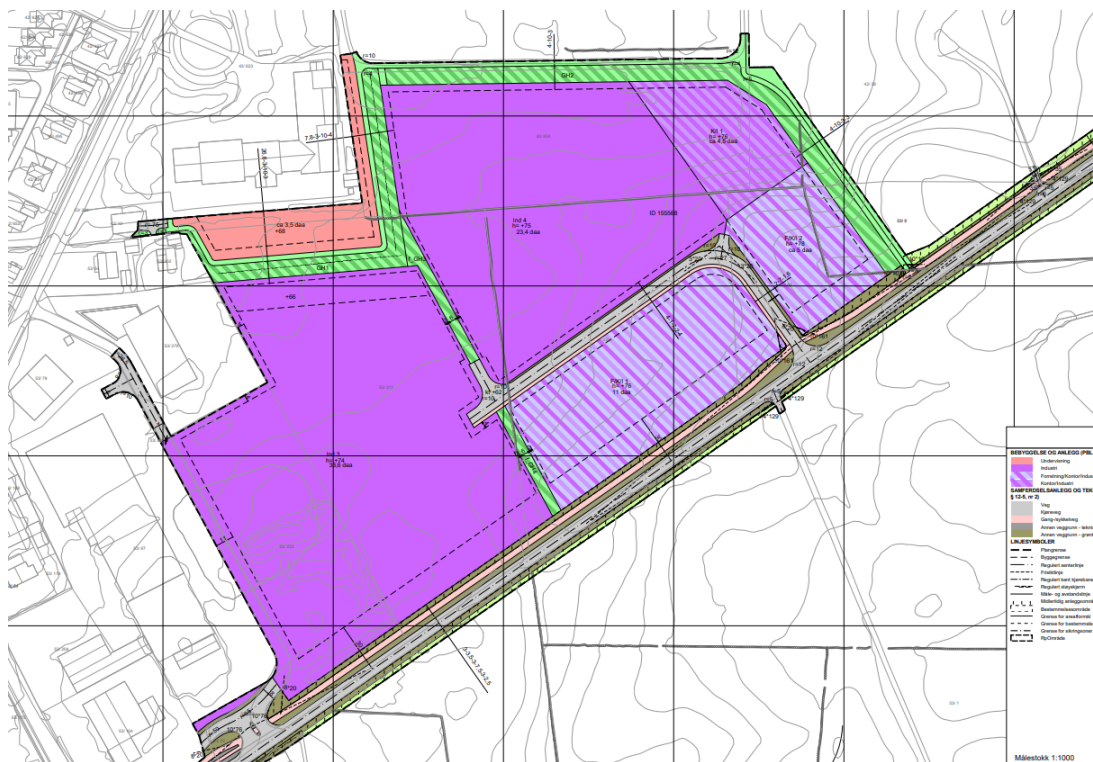


Figur 1 Kart som viser planområdets plassering 1 – 1,5 km øst for Varhaug stasjon.

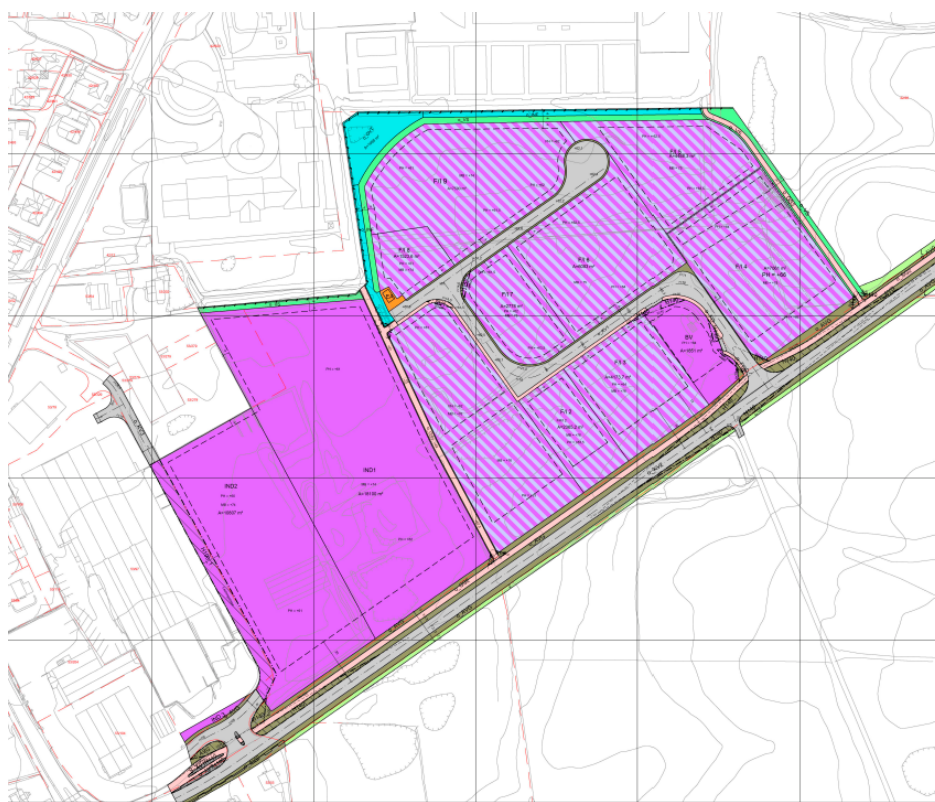
Planområdet er allerede regulert gjennom områderereguleringsplan for Tjemslandsmarka industriområde, plan ID 1119-1151. Denne ble vedtatt i 2015. Gjeldende områdeplan åpner for to delfelt til industriformål, ett delfelt med formål kontor og industri og to delfelt med formål forretning, kontor og industri.

Etterspørselen etter lagertomter er lav. Kommunen ønsker derfor å endre Tjemslandsmarka næringsområde fra arealkrevende virksomhet, næringskategori 3 til allsidig virksomhet med kombinerte formål. Andel areal avsatt til rent industriformål i nytt forslag til detaljreguleringsplan er vesentlig redusert.

Videre har det vist seg at opparbeidet veg har lite gunstig høydeplassering. Ny reguleringsplan legger til rette for intern adkomstveg, endring av tomtestruktur og nye høyde- og utnyttelseskrav. I tillegg vil vegetasjonsskjerm mot nord og øst bli justert.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplankart for Tjemslandsmarka industriområde, vedtatt 2015.



Figur 3 Utkast til ny reguleringsplan for Tjemslandsmarka industriområde.

Fylkesdirektørens vurderinger

Planområdet ligger 1 – 1,5 km fra Varhaug sentrum. Ut fra prinsipp om «rett virksomhet på rett sted» i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, tilsier områdets plassering at området bør utnyttes tilsvarende næringskategori 2, næringsområder med allsidig virksomhet. En slik utnyttelse har også ut fra beskrivelsene i saksdokumentene vært hovedformålet med planendringen.

Gjennom bestemmelsene er det likevel åpnet for handel av flere varegrupper og lavere utnyttingsgrad enn det som normalt faller inn under næringskategori 2. Det kan også stilles spørsmål ved om delen av området som er tenkt brukt til industri har for lav utnyttelse.

Forretning i delområdene F/I

For delområdene forretning/industri gir bestemmelsen §2.4 følgende føringer: *«I områda F/I 1 til 9 skal det tillatast industri og forretningsverksemd. Det kan etableres seg verksemdar som driv i hovudsak med produksjon, lagring, kjøp og/eller sal av varer, med tilhøyrande kontorfunksjonar som naturleg del av drifta. Dagligvarehandel og reine kontorverksemdar er ikkje tillate.»*

Ifølge regional planbestemmelse kan handel bare etableres i områder vist som sentrumsformål i kommuneplanen. Noen varegrupper, biler, båter, landbruksmaskiner og trelast og andre større byggevarer, er unntatt krav om sentrumslokalisering under visse forutsetninger.

Unntaksvaregruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast m.m. er forutsatt lokalisert til næringsområder med allsidig næringsvirksomhet, og der nærmere angitte kriterier bl.a. om kollektivtilgjengelighet, utnyttelsesgrad, parkering, skal være oppfylt. Det er også forutsatt at handel skal være dimensjonert i forhold til det omlandet virksomheten skal betjene, og det skal være gjennomført handelsanalyse som grunnlag for eventuell etablering.

Kommuneplanen for Hå kommune angir ikke spesifikt områder for plasskrevende vareslag i kommuneplanen. Fylkesdirektøren er likevel enig i at områdets plassering forholdsvis sentralt, men samtidig i utkanten av bebyggelsen kan være egnet for handel med unntaksvaregruppene som er nevnt i regional planbestemmelse. Dette er det også åpnet for i gjeldende detaljreguleringsplan.

I nytt utkast til reguleringsplan er type forretningsvirksomhet begrenset ved å bare nevne at dagligvarehandel ikke er tillatt. Bestemmelsene åpner dermed for salg av mange flere varegrupper, f.eks møbler, hvitevarer m.m. enn de som konkret er omtalt som unntaksakvaregruppene i regional planbestemmelse.

Fylkesdirektøren foreslår at det blir fremmet **innsigelse** til at det blir åpnet salg av varegrupper i strid med regional planbestemmelse.

Innsigelsen kan løses ved at salg av varegrupper innenfor planområdet blir begrenset til bare å gjelde unntaksvaregruppene, biler, båter, landbruksmaskiner m.m som i gjeldende reguleringsplan.

Utnyttingsgrad

I bestemmelsen til revidert områdeplan er det følgende formuleringer om utnyttingsgrad:

2.1 IND – Industri

I områda IND1, IND2 og IND3 vert det tillate industriverksemd med stort lagerbehov.

Min. utnyttingsgrad er 50 % bygd areal (BYA) eller 100% (BRA) ekskludert P-plassar.

2.4 F/I – Forretning/industri

Min. utnyttingsgrad er 60 % bygd areal (BYA) eller 100 % (BRA) ekskludert P-plassar.

Regionalplanens retningslinjer anbefaler at næringsområder med allsidig virksomhet gis en tomteutnyttelse på 60 – 140 %BRA.

Krav til minimumsutnyttelse er ikke entydig definert i bestemmelsene. Uten å samtidig sette krav til minimums byggehøyde, vil 50% BYA som er minimumsutnyttelsen for industriområder kunne gi en vesentlig lavere utnyttelse enn krav om 100% BRA. Minimumskrav på 50% BYA vil også gi en lavere utnyttingsgrad enn anbefalte rammer for utnytting for næringsområder med allsidig virksomhet, jfr RPJSR.

Kommunen signaliserer at det er knapphet på næringsareal både i kommunen som helhet og på Varhaug. Det vil derfor være viktig å utnytte de ledige områdene så effektivt som mulig. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at formuleringer om utnyttingsgrad både for industriformål og kombinert formål forretning/industri blir strammet inn og at krav til minimumsutnyttelse er i tråd med minimumsutnyttelsen for næringsområder med allsidig virksomhet, jfr RPJSR.

Samferdsel

Reguleringsbestemmelsene § 2.2 åpner for at det kan etableres rasteplass med sittegrupper og settes opp et prisskilt i strid med byggegrensen. Fylkesdirektøren gjør oppmerksom på at et prisskilt regnes som reklameskilt, og må omsøkes til Rogaland fylkeskommune før det kan settes opp. Reguleringsbestemmelsene må justeres slik at dette kommer klart fram.

Videre kan fylkesdirektøren ikke akseptere etablering av parkering i strid med byggegrensen uten etter egen søknad.

§ 2.4 åpner for oppstilling av varer, biler mm. i strid med byggegrensen. Dette kan ikke aksepteres langs fv. 504. Bestemmelsen må derfor justeres slik at det framgår klart at dette ikke gjelder langs fylkesvegnettet.

Det må legges til en egen bestemmelse under rekkefølgekrav som sier: «*Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, må sendes Rogaland*

fylkeskommune til gjennomsyn før igangsetting. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn.»

Vegetasjonsskjerm

Både gjeldende reguleringsplan og reguleringsplan som nå er sendt på høring legger opp til en vegetasjonsskjerm mot skole og idrettsanlegg mot nord. Bredden på vegetasjonsskjermen er imidlertid redusert uten at det er gitt noen klar begrunnelse for dette.

Før det blir tatt endelig stilling til bredde for vegetasjonsskjerm gir fylkesdirektøren **faglig råd** om at det blir gjort en konkret vurdering av om bredden på vegetasjonsskjermen som nå er foreslått gir god nok visuell skjerming mot skole, idrettsområdet og landbruksområder.

Konklusjon

Fylkesdirektøren anbefaler å fremme innsigelse til detaljreguleringsplan for Tjemslandsmarka for å sikre at salg av varer faller inn under rammene til regional planbestemmelse. Det gis faglig råd om å ivareta utnyttingsgraden innenfor føringene for næringsområde, kategori 2, jfr RPJSR og å vurdere om tilstrekkelig vegetasjonsskjerm er sikret.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2021/40957-8
Saksbehandler: Synnøve Hognestad
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Sola kommune - detaljreguleringsplan for Myklebust felt M - plan 0635

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
60/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

Saksfremlegg – Utvalg for plan og miljø 07.12.22
Bestemmelser
Plankart

Sammendrag

Sola kommune har lagt fram forslag til detaljreguleringsplan for mellom 143 - 157 boenheter i delfelt M på Myklebust. Planområdet er del av reguleringsplan for Myklebust vedtatt i 2010.

I senere overordna planvedtak er det gitt føringer både for en mer restriktiv parkeringspolitikk og en høyere utnyttelsesgrad enn gjeldende reguleringsplan. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) har en tydelig arealstrategi med mål om effektiv arealbruk langs hovedkollektivaksene. Bakgrunnen for dette er å bygge opp om satsingen på kollektivtiltak. Økt kollektivbruk vil bidra til et kortreist hverdagsliv og en høy andel miljøvennlig transport. Samtidig vil en økt arealutnyttelse medvirke til å dempe behovet for å omdisponere nye områder for byutvikling.

Delfelt M er gitt en utnyttelsesgrad på mellom 72 – 89 % BRA, tilsvarende om lag 3,5 – 3,9 boliger/dekar. Denne utnyttelsen ligger i nedre grense for angitt minimumsnivå i retningslinjene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) definert som byutvidelsesområder langs hovedkollektivaksene, der anbefalt utnyttelsesgrad er mellom 70 – 200% BRA. For områder nærme bussvegen og nærme lokalsenter må en kunne forvente at utnyttelsen er godt over minimumsnivå.

Et virkemiddel som bidrar til økt satsing på kollektiv, er å legge opp til en restriktiv parkeringsdekning for bil. RPJSR har differensierte retningslinjer for parkering for bil ut fra avstand til sentrum og avstand til hovedkollektivakse. Fylkesdirektøren mener reguleringsplanen åpner for en høy parkeringsdekning for bil, jfr føringene i regionalplanen.

Fylkesdirektørens innstilling

1. Det fremmes innsigelse til manglende boligtetthet, jfr føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Planen imøtekommer ikke krav til utnyttelsesgrad som forventes for utnyttingsområder lokalisert nær bussveg og lokalsenter.
2. Det fremmes innsigelse til at det er åpnet for rundt 1,6 bilparkeringsplasser inkludert gjesteparkering pr boenhet. En så høy parkeringsdekning for boligområder nær høyverdig kollektivakse er i strid med nasjonale og regionale føringer.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Delfelt M er en del av tidligere vedtatt reguleringsplan for Myklebust. Delfeltet er nå fremmet som forslag til detaljregulering for boligformål.

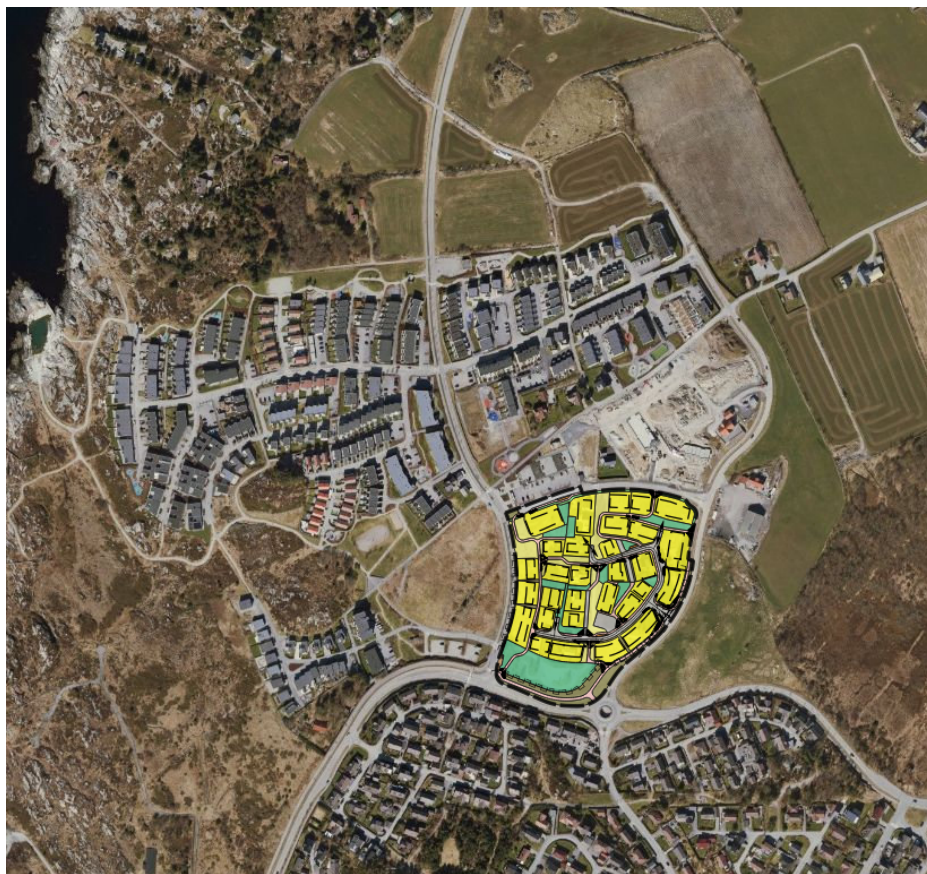
Problemstilling

Fylkesutvalget må ta stilling til om føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke gir grunnlag for å kreve økt utnyttelsesgrad og lavere parkeringsdekning for bil i delfelt M på Myklebust.

Saksopplysninger

Planområdet er på ca 47 dekar og ligger mellom fylkesveg Tananger ring og bussvegen på Jåsund, ca 1 km nord for Tananger sentrum.

Området inngår i reguleringsplan for Myklebust 0394 som delfelt M og er det siste store boligområdet i feltutbyggingen på Myklebust. Like vest for planområdet ligger ei tomt som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, denne er tenkt brukt til barnehage og aktivtetsbygg. I nord grenser planen til lokalbutikk. Søndre del av planområdet er avsatt som friområde i kommuneplanen. Planområdet grenser til bussvegen i vest.



Figur 1 Oversiktskart som viser planområdets plassering i forhold til øvrig bebyggelse. Avstand til Tananger sentrum er ca 1 km.

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse med lekeplasser, grøntareal, veier og andre tilhørende funksjoner. Det planlegges for mellom 143-157 boliger i konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, flermannsbolig) og leilighetsbygg. Det blir åpnet for to blokker på inntil 5 etasjer nord i planområdet.



Figur 2 Skisser over tenkt bebyggelse innenfor planområdet. To boligblokker er tenkt plassert nord i planområdet. Skissen viser også nedkjørsel til planlagte parkeringsanlegg under bakken.

Deler av planrådet er allerede bebygd med eneboliger. Disse områdene er regulert med en høyere utnyttelse enn dag (en av tomtene er avsatt til boligblokk), men skal kunne ligge uberørt så lenge grunneierne ønsker å bo på sine eiendommer. Disse eksisterende boligeiendommene deler planområdet i østre og vestre del, og har vært førende for utforming av planen.

Boligtetthet i planområdet vil være om lag 3,5 – 3,9 boliger pr dekar. I saksdokumentene er det oppgitt at samlet BRA for all ny boligbebyggelse vil være mellom 20200 – 25000 m² BRA. Dette tilsvarer en samlet utnyttelse på ca 72 – 89 % BRA. For beregning av utnyttelsesgrad er det tatt utgangspunkt i alle areal avsatt til bebyggelse og anlegg, totalt om lag 28 dekar.

Sør i planområdet, på området markert som friområde i kommuneplanen, er det avsatt plass til en kvartalslekeplass. Det er også regulert et gjennomgående offentlig grøntdrag nord-sør i planområdet, og et grøntdrag som møter eksisterende torg nordvest for planområdet. Innenfor planområdet er det videre etablert 6 nye sandlekeplasser.

I planbeskrivelsen er parkeringsløsning for ulike boligtyper framstilt slik:

Boligtype	Antall	Parkeringsfaktor Maks.	Parkeringsantall maks.
Leilighet	32-40	1,5	60
Rekkehus (felles p-plass eller kjeller)	59	1,5	89
Rekkehus (egen carport)	44-55	1 (2*)	55 (110*)
Totalt	143-157		204 (259*)

(*) Det kan parkeres foran carport – dette gir mulighet for en ekstra parkeringsplass (primært for gjester) dersom det dobbel-parkeres.

Boliger med parkering i felles anlegg etableres 0,5 gjesteparkeringsplasser gis en bilparkeringsdekning på 1,5 per bolig. For boliger med parkering på egen tomt vil parkeringsdekningen være 2 pr bolig. Dette gir en gjennomsnittlig parkeringsdekning for hele planområdet på ca 1,6 bilparkeringsplasser pr boenhet.



Fylkesdirektørens vurderinger

Utnyttelsesgrad

Et viktig tema i vurdering av saken er utnyttelsesgrad. I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ligger det en tydelig føring om at områder som har en strategisk gunstig lokalisering for kompakt byvekst og hvor transportbehovet i stor grad kan løses med miljøvennlige reisemåter bør utnyttes effektivt.

Planområdet ligger tett inntil bussveien. Også kort avstand til lokalsenteret (ca 1 km) og skole og barnehage tilsier at det ligger til rette for et kortreist hverdagsliv. Like nord for planområdet er det etablert en lokalbutikk.

Gjeldene reguleringsplan som delfelt M er en har krav om en samlet minimumsutnyttelse på 3,5 boliger/dekar. Denne planen ble vedtatt i 2010. Det har de senere årene foregått en innskjerping av politikk om at områder nær høyverdig bussakse og kollektivkonkute punkt skal gis en høy arealutnyttelse. Dette blant annet forankret i retningslinjer 5.1.2, 6.1.2 i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 (RPJSR 2050) og også tydeliggjort i «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Også nylig skjerpa jordvernmål og føringer om jordvern i regionalplanen bygger opp om at ubebygde landbruksområder nær kollektivakse bør utnyttes effektivt.

Planområdet må forstås som «byutvidelsesområder» jfr tabell 6.1 i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Retningslinjene i regionalplanen om utnyttelse i denne typen områder har et stort spenn, opp til maks 200 %, og må benyttes med skjønn ut fra de stedlige forholdene med muligheter og begrensninger som gjør seg gjeldende. En viktig føring er likevel at utnyttelsen bør ligge i øvre enden av det angitte spennet på mellom 70 og 200 %.

I vurderingen av utnyttelsesgrad vil det være relevant å se hen til hvilke vurderinger som er gjort i reguleringsplan for hele Myklebust slik at utnyttelsen i delfelt M ikke går på tvers av hovedintensjonen i vedtatt reguleringsplan. Ut fra beskrivelsene i bestemmelsene er felt M et av de feltene som skal utnyttes mest effektivt. Det å øke utnyttelsen i dette delfeltet vil derfor ikke gå ut over bokvaliteter og variasjon i boligtyper for boligområdene på Myklebust sett under ett.

Planen legger til rette for en utnyttelse på mellom 72 – 89 % BRA, i nedre del av det anbefalte spennet for stedstypen «byutvidelsesområder». Fylkesdirektøren anbefaler derfor at det fremmes **innsigelse** mot planen på grunn av for lav utnyttelsesgrad i forhold til oppdaterte føringer i regionalplanen, herunder hensyn til jordvern. Særlig krav til minimumsutnyttelse bør økes.

Parkering

Planområdet ligger tett opp til bussvegen, i kort avstand til bussholdeplasser i begge retninger. Planen legger opp til en parkeringsdekning på 1,5 bilparkeringsplass inkludert gjesteparkering pr boenhet for rekkehus og 2 parkeringsplasser pr enebolig.

Parkeringsdekning på 1,5 bilparkeringsplasser er i tråd med gjeldende kommuneplanen i Sola.

Parkering var et av temaene som ble grundig gjennomgått ved revisjon om regionalplanen i 2019. Parkering er en viktig del av regionens politikk for arealbruk, og for bruk av infrastruktur som dekker innbyggerne sine mobilitetsbehov. Det er ønskelig å redusere biltrafikken både på grunn av klimaforpliktelser, energibruk, lokal forurensing og støy.

Parkering og trafikkkløsninger er også et viktig tema i byvekstavtalen. For å nå nullvekstmålet skal antall bilturer være konstant uavhengig av befolkningsøkning. Et viktig virkemiddel for å nå dette målet er en restriktiv parkeringspolitikk. Ut fra overordna mål ble det ved revisjon av RPJSR gjort innstramminger i retningslinjer for parkering, særlig i sentrumsområder og i områder nær bussvegen.

Et av hovedprinsippene i regionalplanen er å bygge tett nærme sentrum og nærme kollektivakser nettopp for å kunne redusere biltrafikk. Parkeringsnormer i regionalplanen er derfor differensiert ut fra avstand til sentrumsområder og hovedkollektivakse. Planområdet ligger i kort avstand til bussvegen og dermed innenfor parkeringssone 2, jfr RPJSR. Innenfor denne sonen angir regionalplanen en forventning om maksimum 1 parkeringsplass pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

I tillegg til de konkrete føringene for parkeringsdekning i RPJSR framgår det også av mobilitetsplanen som er vedlagt reguleringsplanen at det er enkelt å reise kollektivt til blant annet Stavanger sentrum, Sandnes sentrum, Sola sentrum og Forus.

Samlet bussfrekvens (i begge retninger) er ca 14 ganger i timen i rushtiden. Området har også god tilgjengelighet med sykkel.

Bussrute	Trase	Frekvens i rushtid	Øvrig frekvens per time
2	Risavika - Tananger - Madlakrossen - Stavanger - Hinna - Kvadrat - Smeaheia/Varatun - Sandnes	4 avganger per time	Primært 4 avganger gjennom dagen. Midt på dagen og etter kl. 21 reduseres frekvensen til 2 per time.
42	Jåsund - Tananger - Stavanger lufthavn - Sola - Forus - Kvadrat - Sandnes	4 avganger per time	Primært 4 avganger gjennom dagen. Etter kl. 19 reduseres frekvensen til 1 - 2 avganger per time (varierer).
X77	Jåsund - Tananger - Sola - Forus - Kvadrat	4 avganger mellom kl. 07 og 09	-
SK0302	Betjener Tananger til Randaberg VGS	1 avgang	-
SK2702	Betjener Tananger til Jåttå VGS	1 avgang	-

Figur 4 Busstilbudet i tilknytning til planområdet

For å nå overordna målsetting i regionalplanen om fortetting langs hovedkollektivaksen, bygge opp rundt nullvekstmålet i byvekstavtalen og redusere energibruk, lokal forurensing og støy, mener fylkesrådmannen at en bilparkeringsdekning på 1,5 pr boenhet inkludert gjesteparkering for rekkehusbebyggelse og 2 parkeringsplasser pr enebolig er for høy, og foreslår derfor **innsigelse** til parkeringsbestemmelsene.

Konklusjon

Det anbefales at detaljreguleringsplan for Myklebust, felt M omarbeides for å oppnå en økt utnyttelsesgrad og lavere parkeringsdekning for bil, jfr føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det må fortsatt legges vekt på bokvalitet og gode uteoppholdsarealer.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/49575-9
Saksbehandler: Synnøve Hognestad
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Sola kommune - klage på endring av detaljreguleringsplan 0524 - Skadbergbakken Vest

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
61/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

Saksframstilling med vedtak
Plankart
Planbestemmelser
Klage, datert 01.03.23

Sammendrag

Vedtak om endret reguleringsplan for boligområdet Skadbergbakken Vest, plan 0524 ligger tett opptil framtidig bussakse fra Forus til Sola og dermed innenfor parkeringssone 2 i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR). Retningslinje i regionalplanen gir føringer om maksimum 1 bilparkeringsplass pr boenhet, inkludert gjesteparkering. Sola kommune har gjort vedtak om 1,5 bilparkeringsplass pr boenhet.

Fylkesdirektørens fristutsettende klage legges med dette fram for fylkesutvalget for vurdering av om klagen skal opprettholdes.

Fylkesdirektørens innstilling

Fylkesutvalget opprettholder klage på kommunens vedtak om å godkjenne endring av detaljregulering for plan 0524 – Skadbergbakken vest. Klagen begrunnes med at planen er i vesentlig konflikt med føringer om bilparkering for bolig i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Sola kommune har vedtatt endring av detaljreguleringsplan for plan 0524, Skadbergbakken vest. Fylkesdirektøren har sendt administrativ klage på vedtaket. Fylkesutvalget må ta stilling til om klagen skal opprettholdes.

Problemstilling

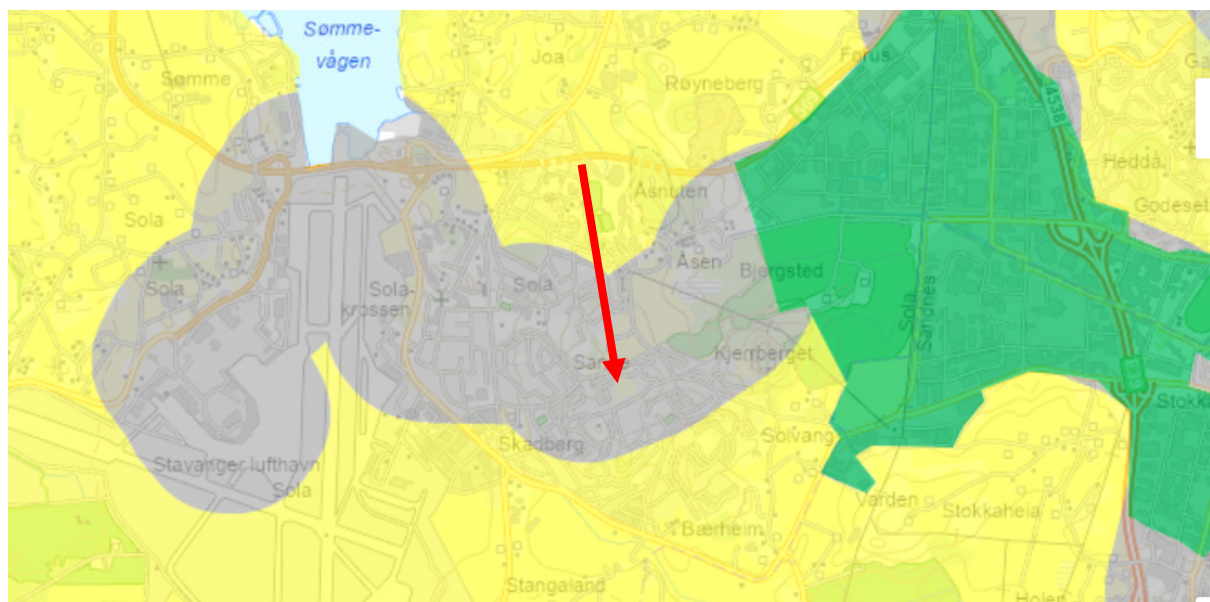
Fylkesutvalget må ta stilling til om den endrede planen bryter vesentlig med regionale føringer for antall bilparkeringsplasser for bolig.

Saksopplysninger

Kommune vedtok en detaljreguleringsplan for Skadbergbakken vest i 2016. Denne la til rette for 162 boenheter fordelt på 11 blokker og 12 rekkehus. Parkeringsareal for bil var i stor grad tenkt plassert under bakken, i felles parkeringsanlegg. Planen la opp til en bilparkeringsdekning på 1,5 plasser pr boenhet.

Sola kommune vedtok 01.02.23 endring av planen. Endringen ble vedtatt i medhold av §12-14 i plan- og bygningsloven, I ny detaljreguleringsplan er antall blokker redusert til fordel for flere rekkehus. Boligtettheten blir dermed noe redusert sammenliknet med forrige vedtatte plan. Storparten av boligene vil fremdeles ha parkering under bakken i felles anlegg med en parkeringsdekning på 1,5 parkeringsplasser pr boenhet. For noen delfelt KS5, KS6 og KS7 er det lagt til rette for privat parkering på egen tomt, noe som i praksis trolig vil innebære 2 parkeringsplasser for boenhetene innenfor disse feltene.

I 2019, da ny regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt, ble det gjort en innskjerping i retningslinjer for parkeringsdekning for bil..



Figur 1 Rød pil viser planens plassering, ca 1 km øst for Sola sentrum. Grå farge viser avgrensning av parkeringssone 2, jfr retningslinje 8.4 i RPJSR.



Figur 2 Vedtatt reguleringsplankart for plan 0524, under bakken.

Fylkesdirektørens vurderinger

Planområdet ligger i kort avstand til framtidig bussveg og dermed innenfor parkeringssone 2, jfr. RPJSR. I denne sonen gir regionalplanen en forventning om maksimum 1 bilparkeringsplass pr boenhet, inkludert gjesteparkering. Foreslått parkeringsdekning i plan 0524 på 1,5 bilparkeringsplass pr boenhet er derfor klart i strid med overordna føringer.

Konklusjon

Den vedtatte planendringen er tydelig i strid med føringer for bilparkeringsdekning i RPJSR. Fylkesdirektøren tilrår at fylkesutvalget opprettholder klagen på kommunens vedtak.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/8983-11
Saksbehandler: Hans Olav Myskja
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Bokn kommune - Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - høyring

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
62/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Plankart 20.11.22
- 2 Føresegner og retningslinjer
- 3 Planomtale
- 4 Konsekvensutgreiing arealinnspel
- 5 Overordna KU og ROS-analyse
- 6 Uttale seksjon for kulturarv
- 7 Uttale Stavanger Maritime Museum
- 8 Akvakulturlokalitetar

Samandrag

Bokn kommune har utarbeida eit forslag til kommuneplan som framstår oversikteleg og bevisst tilpassa kommunens situasjon og lokalt prioriterte utfordringar. Dei største arealendringane er nye bustadareal i Føresvik og næringsareal ved Knarholmen og Trosnavåg. Behovet for nytt areal til bustadbygging bør etter fylkesdirektøren si vurdering i større grad vegast opp mot nasjonale og regionale jordverninteresser, og det er foreslått å fremje motsegn til nye områder som ligg på beiteareal. Kommunen vert også oppmoda til å ta ut areal sett av til utbygging i gjeldande plan som ligg på dyrka jord. Regional plan for areal og transport for Haugalandet har blitt vedtatt etter førre store planrevisjon i Bokn, og fylkesdirektøren ser at det på ein del punkt er behov for å samordne kommuneplanen betre med retningslinjene i regionalplanen.

Kommunen har store næringsarealreservar på lengre sikt, men framdrift i dei ulike områda er tett knytt opp til Rogfast og planlegging av ny E39. Behovet for nytt næringsareal på kortare sikt må vurderast i lys av dette. Havbruksnæringa representerer viktige arbeidsplassar i kommunen. I framlegget til ny arealdel er det foreslått utviding og justering av eksisterande areal både på land og i sjø for å imøtekomme behov i frå næringa. Utvidinga av settefiskanlegget i Trosnavåg kjem i konflikt med viktige landskaps- og naturverdiar, og fylkesdirektøren meiner det er behov for vurdere om utbygginga kan gjerast med mindre arealbeslag og inngrep i strandsona.

Fylkesdirektøren gjer merksam på at det er fremja administrativ motsegn til næringsområdet på Knarholmen med bakgrunn i konflikt med automatisk freda kulturminner. Heile innspelet frå seksjon for kulturarv inkl. løysingsforslag går fram av vedlegg 6.

Det generelle inntrykket er at kommuneplanen i det store og hele vil vere eit godt verktøy for å styre kommunen si utvikling.

Fylkesdirektøren si innstilling

1. Rogaland fylkeskommune vurderer kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Bokn til å vere eit oversiktleg og godt overordna styringsdokument for kommunen.
2. Rogaland fylkeskommune fremjar, med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringar om jordvern, **motsegn** til at område B15 (#18,22,40 B) i Føresvik blir omdisponert frå LNF til bustadføre mål
3. Rogaland fylkeskommune fremjar, med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringar om jordvern og samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging, **motsegn** til at område B17 (#3) Vågaheia blir omdisponert frå LNF til bustadføre mål.
4. Rogaland fylkeskommune fremjar **motsegn** til område NÆ9 (#26) – Trosnavåg på bakgrunn av konflikt med viktige natur- og landskapsverdiar i kombinasjon med manglande alternativvurdering og omtale av miljøverknad for vassmiljø.
5. Rogaland fylkeskommune fremjar **motsegn** til at det ikkje er stilt krav som sikrer god arealutnytting i sentrumsområdet i tråd med regionale føringar i Regional plan for areal og transport for Haugalandet.
6. Rogaland fylkeskommune fremjar **motsegn** til manglande sikring av minste felles uteopphaldsareal i tråd med pkt. 14 b i Regional plan for areal og transport for Haugalandet.
7. Rogaland fylkeskommune fremjar, med bakgrunn i tydeliggjering av praksis for bruk av spreidd busetnad i LNF-områder, at det blir fremja **motsegn** til føresegn 7.2.
8. Rogaland fylkeskommune fremjar **motsegn** til føresegn 7.3 pkt. 9 om spreidd bustadbygging i LNF-område, på bakgrunn av manglande heimel.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saka

Formannskapet i Bokn har i møte 10.01.2023, sak 003/23, vedteke å leggje framlegg til arealdel av kommuneplanen for perioden 2023 – 2035 ut på høyring og offentlig ettersyn. Planforslaget inneheld arealdel med plankart, planomtale, konsekvensutgreiing og føresegner og retningslinjer. Heile planmaterialet ligg på [kommunen si nettside](#).

Problemstilling

Fylkesutvalet skal ta stilling til om planen er i tråd med nasjonale og vesentlege regionale målsettingar, og om det er konfliktpunkt i planen som utfordrar slike mål.

Saksopplysningar

Gjeldande kommuneplan vart vedteken i 2013, med ein avgrensa revisjon av plankart og føresegner i 2018. Forslag til arealdel byggjer på satsingsområda frå samfunnsdelen som vart vedteken i 2019:

1. Bokn kommune prioriterer for befolkningsvekst og bulyst
2. Bokn kommune prioriterer for styrka lokalt næringsliv og auka verdiskaping
3. Bokn kommune prioriterer for interkommunalt samarbeid
4. Bokn kommune prioriterer for auka samhandling og samskaping med lag, organisasjonar og andre aktørar/private

Med utgangspunkt i satsingsområda i samfunnsdelen, og planstrategi som vart vedteken i 2020, vart det utforma føringar som har blitt lagt til grunn for planarbeidet.

1. *Planarbeidet skal ha som utgangspunkt at Bokn skal fortsetje som eigen kommune*
2. *Kommunale planar skal leggje til rette for at folketallet skal auke*
3. *Det nåverande interkommunale samarbeidet og kjøp av tenester frå andre kommunar skal vidareutviklast der dette gir betre tenestetilbod til kommunen sine innbyggjarar*
4. *Levande bygder (Spreidd bustadbygging i alle deler av kommunen)*
5. *Etterbruk av Arsvågen*
6. *Leggje til rette for kollektivterminal m.v. ved E39 på vestre Bokn (Haugalandsporten)*
7. *Senterutvikling i Føresvik /Alvestad*
8. *Vern av jordbruksjord*

Planprogrammet for revisjon av arealdelen vart vedteke i 2021. I planprogrammet vart det definert at arbeidet med revisjonen skulle avgrensast til følgjande tema:

Bustadbygging

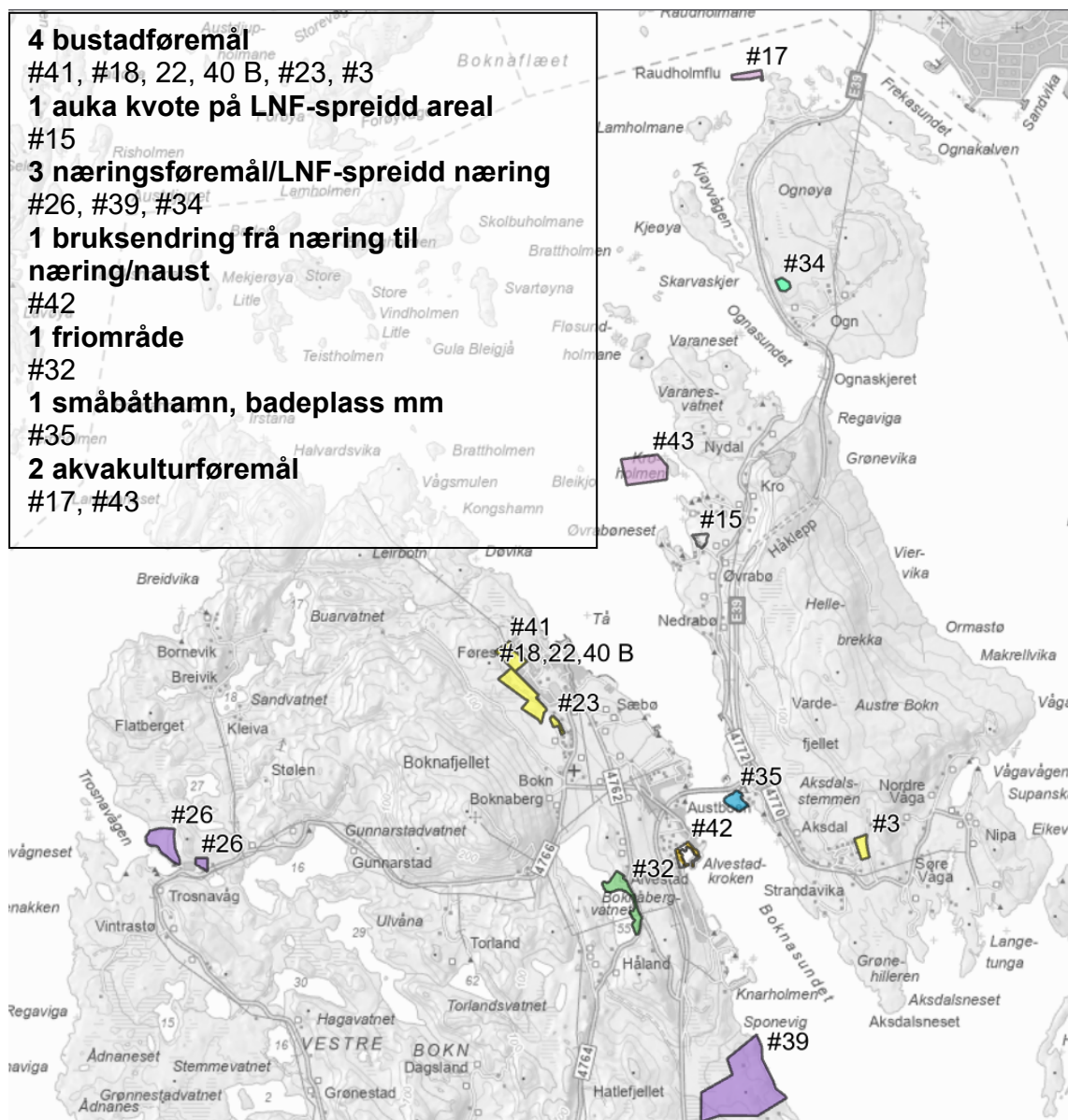
Næringsutvikling

Sentrumsutvikling

Tiltak for å auke folketallet

I tråd med det vedtekne planprogrammet er det ikkje gjennomført ei fullstendig rullering av planen. Endringane går i hovudsak på vurdering av nye areal for bustad og næringsføremål, samt ein del generelle justeringar ut frå nytt kunnskapsgrunnlag. I planforslaget er det i alt 13 endringar i plankartet. Dei største arealendringane er nye bustadareal i Føresvik og næringsareal ved Knarholmen og Trosnavåg. Nummerering i

sakframlegget som startar med # syner til nummereringa som er nytta i konsekvenutgreiinga.



Figur 1 Oversiktskart med arealendringar.

Fylkesdirektørens vurderingar

Overordna målbilete og arealstrategi

I planomtalen er det vist til fire prioriterte satsingsområde frå samfunnsdelen og eit sett med vedtekne retningslinjer for planarbeidet. Nokre av måla har direkte relevans for arealbruken, andre handlar mest om andre typar verkemiddel. I samfunnsdelen er det også ei rekke underpunkt til dei fire prioriterte satsingsområda. Til dømes er satsingsområdet *Bokn kommune prioriterer for befolkningsvekst og bulyst* brutt ned på ulike tema med eigne handlingspunkt – til dømes:

Då må vi styrkja Føresvik som sentrum.

Difor skal vi ...

- *Intensivere samarbeidet med privat næringsliv om viktige ny - etableringar*
- *Leggje til rette for etablering av nytt bustadareal og sentrumsfunksjonar ved samfunnsnyttig bruk av steinmassar frå Rogfast – utbygginga*
- *Leggje til rette for tilstrekkeleg anta i bustader for alle livsfasar, i varierte og trygge bumiljø*
- *Sikre effektivt og godt planarbeid for framtidige bustadprosjekt*
- *Planleggje miljøgata*
- *Avvikle område i kommuneplanen som ikkje blir bygd ut i planperioden*

Det kunne vore ein fordel om ein i starten av planomtalen hadde gitt ei samla oversikt over dei føringane frå samfunnsdelen og andre overordna styringsdokument som har direkte relevans for arealdisponeringa. Ei slik konsis oppsummering og sortering kunne bidra til tydeleggjere kva føringar som i praksis fungerer som kommunen sin arealstrategi.

Folketalsutvikling og bustadbehov

Folketalsutviklinga er peika på som ei hovudutfordring for kommunen, og det er ei målsetjing å stabilisere og helst auke folketalet. Bokn hadde 856 innbyggjarar i slutten av 2022. I følgje SSB si framskriving (hovudalternativet) vil talet på innbyggjarar gå noko ned fram mot 2030 (til ca. 830 personar) før det stig igjen og kjem på nivå med folketalet i dag rundt 2045.

Kommunen har peika på ulike faktorar som kan gje større tilflytting og sterkare befolkningsutvikling enn det som er lagt til grunn i SSB si framskriving. Desse faktorane inkluderer arbeidsplassar knytt til anleggsarbeid på Rogfast og ny E39, opning av Rogfast, nye arbeidsplassar i Haugaland næringspark, samt auka bruk av heimekontor og fleksible arbeidsplassar. Justert for desse faktorane har kommunen vurdert at det kan vera realistisk med ei befolkning på rundt 1000 i 2035 og 1200 i 2050.

Fylkesrådmannen er einig i at Rogfast og dei andre faktorane kommunen har peika på kan gje ein viss positiv effekt på folketalsutviklinga¹. Ein må likevel også ta høgde for at befolkningsutviklinga i Rogaland framover er venta å bli lågare enn det som har vore tilfellet dei siste tiåra, slik at potensialet for tilflytting vil vere meir avgrensa sjølv med ein utvida bu- og arbeidsmarknad.

Det er i planmaterialet ikkje vist noko framskriving av *bustadbehovet*, men det er estimert at det kan vere kapasitet for over godt over 300 bustadeiningar innafor areala som alt er sett av eller regulert til bustad og LNF-spreitt i gjeldande planar. I tillegg har kommunen estimert at dei nye bustadareala som er lagt inn vil ha rom for ca. 60 bustader.²

Arealreservane til bustadbygging går altså langt ut over behovet i planperioden. Kravet om forutsigbarheit i plan- og bygningslova tilseier stor grad av realisme for gjennomføring. Dette kan vere vanskeleg å oppfylle slik planen her er lagt fram, særleg fordi kommunen heller ikkje har sett krav til rekkefølge for etablering av bustadareala. Kommunen mister då noko av styringskontrollen på et viktig felt av arealutviklinga og risikerer opning av mange utbyggingsområde samtidig, og ei stykkevis og delt utbygging av dei enkelte områda. Dette vil også vere uheldig med tanke på jordvern. Det kan også bli dyrare for kommunen på grunn av den sosiale og trafikale infrastrukturen som dei ulike bustadområda kan utløyse.

Sentrumsutvikling

Kommunen har ei målsetjing om å styrke Føresvik som sentrum. Dette er heilt i tråd med regionale mål om å styrke by-, tettstads- og grendesentra i regionen, og det er godt forankra i Regional plan for areal og areal og transport på Haugalandet. I overordna KU er det konkludert med at dei tre bustadareala som er tatt inn i planen nær Føresvik vil bidra til målet om styrke sentrum. Fylkesdirektøren er einig i at desse områda ligg betre til rette samanlikna med *andre* avsette bustadareal som ligg lenger vekk frå sentrum.

¹ I ein rapport om regionale effektar som følgje av Rogfast og Ryfast utarbeida av IRIS i 2015 kjem det fram at sjølv om reisetida mellom Stavanger og Haugesund med Rogfast blir redusert med litt over ein halv time, vil bompenggeavgifta truleg bli så stor at det på kort sikt ikkje vil bli noko stor auke i dagpendlinga mellom byane. Noverande estimat er at Rogfast kan vere ferdigstilt i 2033, og at bompengeperioden kan vare opp mot 20 år. Rogfast har dermed ikke same potensiale som Ryfast til forstørring av Stavanger som bu- og arbeidsmarknadsregion. Andre analyser, mellom anna utarbeida av analysebyrået ECON, har meir tru på at Rogfast vil kunne føre til økt busetting på Bokn og i Tysvær.

² Dersom ein legg til grunn ein høg vekstprognose med rundt 150 personar fram mot 2035, med den gjennomsnittlege hushaldningsstorleiken i kommunen i dag (2,15) vil dette litt forenkla tilsvare eit behov for ca. 70 nye bustader i planperioden. Her vil imidlertid fleire faktorar som endra hushaldningsstorleik, marknad, og utnytting av dagens bustadmasse spele inn.

Fylkesdirektøren vil også gje skryt til kommunen for å ha lagt vekk enkelte arealinnspel som har ei mindre gunstig lokalisering.

Samstundes gjer store eksisterande tomtereservar at ein må stille spørsmål ved om det er behov for å ta inn desse områda nær Føresvik nå, utan å samtidig ta ut andre bustadareal. Når det heller ikkje er gitt nokon føringar om utbyggingsrekkefølge, vil ei slik arealdisponering heller ikkje nødvendigvis bidra til ei utbygging «innanfrå og ut» i tettstaden.

I kommuneplanen som vart vedteken i 2013 låg det inne bustadareal i lia vest for Føresvik som til dels fell saman med arealet som nå er føreslått tatt inn. I samband med ein avgrensa revisjon av arealdelen i 2018 tok kommunen eit aktivt val om å *ta ut* bustadområda vest for Føresvik for å prioritere bustadbygging på eit område i sjøen, som er planlagt utfyllt med massar frå Rogfast ([Nyholmen](#)). Me syner til kommunestyret sitt vedtak i sak 068/16:

Kommunen vil prioritera planar for å utvida Føresvik sentrum på Holmen og på fylling i sjøs aust og nord for Holmen. For å fremma dette prosjektet vil ein ta bustadområda B9, B10 og B13 vest for Føresvik ut av kommuneplanen.

«Nyholmen» i Føresvik er anslått å kunne romme 100 sentrumsnære bustader, og vil såleis kunne dekke bustadbehovet i lang tid framover. Kommunen har peika på at sjølv om utfyllinga ved Nyholmen vert realisert gjennom Rogfastutbygginga, er det ikkje sikkert at området vert byggemodna og utbygt i perioden, slik at ein må ha ein plan B.

Fylkesdirektøren saknar i denne samanhengen ei drøfting av kva som er potensialet for bustadbygging innafor tettstaden i dag. Det pågår detaljregulering for Sæbøstøylane nord i Føresvik som vil kunne romme ca. 40 bustader. Flytting av Bokn plast vil også kunne frigjere eit sentralt og attraktivt utviklingsområde, som kan nyttast før ein er ferdig med utfylling av holmen. Det er også ledige tomter og fortettingspotensial i eksisterande bustadfelt i Føresvik.

Bokn deltar i Rogaland fylkeskommune sitt prosjekt for *Attraktive tettsteder i distriktene i Rogaland*. Gjennom prosjektet har Bokn mellom anna mottatt midlar til å gjennomføre ein stadanalyse for Føresvik. Bokn har også vedteke i sin planstrategi at arbeid med ein områdeplan for Føresvik skal prioriterast i planperioden.

Dersom ein skal lykkast med å realisere bustadområde på holmen vil dette krevje ei betydeleg prioritering av vekstkraft og investeringar. Fylkesdirektøren meiner at å leggje ut nye store bustadareal vest for Føresvik ikkje vil bidra til dette, og at det potensielt vil svekke grunnlaget for ei sentrumsutvikling orientert rundt hamna og fjorden. Ein bør søke å utvikle ein tettstad/eit sentrum som spelar på det unike og særprega ved Bokn – med kulturlandskapet og nærleiken til fjorden. Dette vil kunne virke positivt for både reiseliv, opplevingar og bulyst.

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at kommunen prioriterer innsatsen om sentrumsutvikling innafor eksisterande tettstad og regulerte areal i Føresvik, før ein legg ut nye bustadareal utanfor tettstadsgrensa. Prinsippet om sentrumsutvikling «innanfrå og ut», og stedsanalysen som er under utarbeiding, bør ligge til grunn for ein sentrumsplan for Føresvik.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til at det ikkje er stilt krav som sikrer god arealutnytting i sentrumsområdet. I Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH) er det krav om at det skal vere minst 2 bustader per daa innafor ein avstand på ca. 500 meter frå sentrum i Føresvik.

Regionalplanen opnar for at kommunen gjennom lokale fortettingsstrategiar kan differensiere tettheitskrava, så lenge det samla utbyggingspotensialet blir oppretthalde. Ein sentrumsplan for Føresvik kan nyttast til å gi meir differensierte krav til bustadtettleik. Ein bør vurdere å fastsette krav til variasjon i bustadtypar og bustadstorleik i sentrumsnære område.

Nye bustadareal nær Føresvik



Figur 2 Illustrasjon som syner tre nye føreslåtte bustadområde i Føresvik.

#23 - LNF til bustadføremål (ca. 6 daa)

Arealet ligg i tilknytning til eksisterande bustader på ein skogkledd kolle sørvest for Føresvik sentrum. Arealet ligg innafor kjerneområde landbruk. Det medfører ikkje direkte beslag av dyrka jord. Det er ei markert terrengform, og nye bygg kan potensielt få siluettverknad, særleg viss ein fjerner meir av vegetasjonen. Forslaget kan ha ei lokalt negativ landskapsverknad men fylkesdirektøren vurderer det slik at omdisponeringa ikkje berører vesentlege regionale interesser. Ettersom forslaget i litan grad byggjer opp om god tettstadsutvikling bør kommunen likevel vurdere å ta ut området.

På Sæbø, like nordaust for området, ligg det eit våningshus som skal vere oppført på slutten av 1800-talet (byggningsnummer 172594735). Huset er registrert i SEFRAK-registeret med verneklasse B. Fylkesdirektøren ber om ein tek omsyn til det verna huset i ved ei ev. vidare planlegginga av området.

#41 - LNF til bustadføremål (ca. 25 daa)

Arealet ligg i tilknytning til eksisterande bustadområde nær kommunehuset. Dette er eit kommunalt innspel, og det står i konsekvensutgreiinga at kommunen har tankar om å kunne bygge seniortilpassa einingar på delar av området. Fylkesdirektøren er positiv til at ein adresserer behovet for bustader tilpassa denne gruppa.

Arealet består av myr (7 daa registrert i AR5) og open fastmark. Myr kan innehalde mykje lagra karbon som medfører utslepp ved drenering og nedbygging. Det er etablert bustadtomter tett opp til kanten av myra som kan ha påverka avrenning og grunnvasstand. Det er ikkje registrert djupne på myra i digitalt markslagskart, men arealet framstår som grunnlendt. Myrddjupne og omdanningsgrad bør vurderast for å kunne vurdere konsekvens for klimagassutslepp. Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at dette blir undersøkt før ein opnar for utbygging.

Det går også ein tursti gjennom området, som m.a. går vidare til dagsturhytta ved Kongsbu. Fylkesdirektøren legg til grunn at ein ved ei ev. omdisponering av området vil kunne oppretthalde stien på ein måte som ivaretar friluftsinnteressene på ein god måte. Dette vil vere eit viktig omsyn ved vidare regulering.

B15 (#18,22,40 B) Føresvik - LNF til bustadføremål (ca. 51 daa)

Arealet består av innmarksbeite, skog (lauvskog med høg bonitet) og ein mindre del open fastmark. Forslaget vil kunne medføre nedbygging av ca. 40 daa innmarksbeite. Ny tilkomstveg vil føre til omdisponering av fulldyrka mark nytta til gras-produksjon. Ny vegtilkomst vil også medføre at automatisk freda kulturminne må frigjevast.

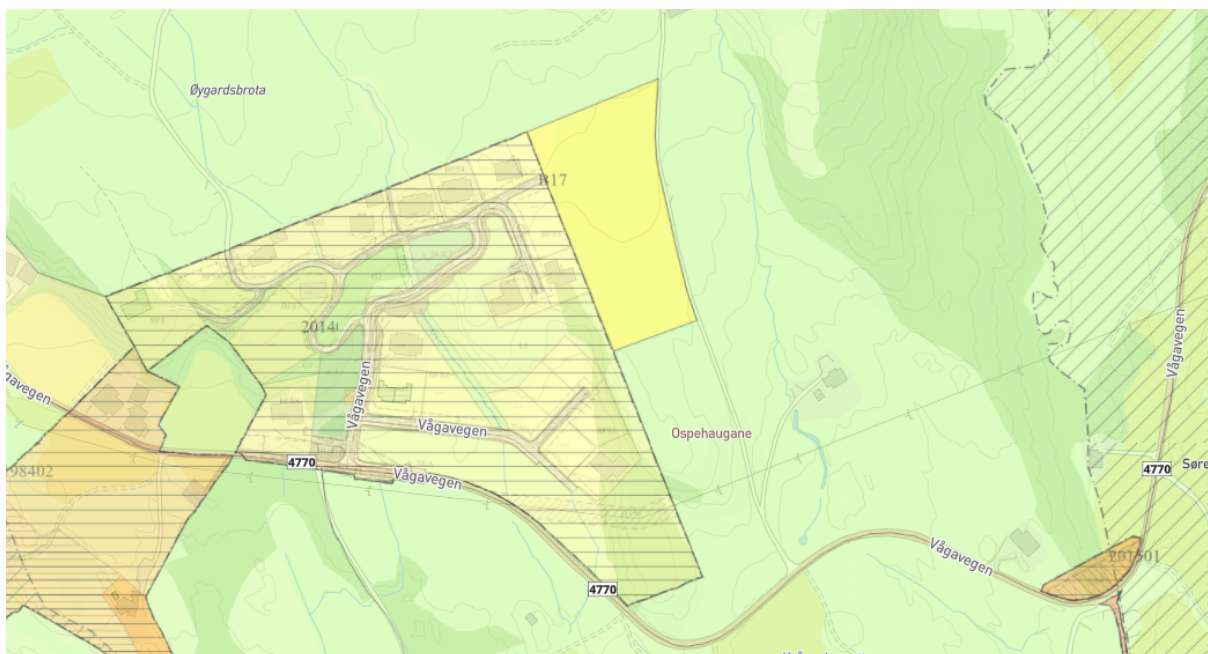
Fylkesdirektøren meiner at kommunen har arealreservar i gjeldande planar til å sikre tilstrekkeleg bustadforsyning utan å byggje på jordbruksareal. Sjølv om det er i tråd med overordna mål å prioritere bustadvekst i Føresvik, kan utlegging av for store bustadareal i utkanten av tettstaden bidra til å svekke målet om ei utbygging «innanfrå og ut».

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til arealet med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringar om jordvern.

Bustadbygging i andre delar av kommunenB17 (#3) Vågaheia - LNF til bustadføremål (ca. 13 daa)

Arealet ligg i tilknytning til eit regulert og delvis utbygd bustadfelt på Austre Bokn, og består for det meste av innmarksbeite. Bustadfeltet ligg ca. 6,5 km i køyreavstand frå Føresvik. Det er noko kortare veg med sykkel via Alvestadkroken, men det manglar tilbod for gåande og syklande på mykje av strekinga. Kryssing over Boknasundsbrua vil også auke reisemotstanden for sykkel. Plasseringa framstår bilbasert. Det er ca. 9 ubygde fradelte eigedomar innanfor regulert bustadfelt. På heile Austre Bokn er det kapasitet for anslagsvis 25-30 bustader innafor gjeldande arealreservar. Det er altså rom for at det framleis kan vere bustadbygging på Austre Bokn utan å ta inn dette arealet. Utbygginga vil medføre nedbygging av ca. 13 daa innmarksbeite som er i aktiv bruk. Eksisterande arealreserve tilseier at det ikkje vil vere behov for arealet for å sikre bustadforsyning i planperioden.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til arealet med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringar om jordvern og samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging.



Figur 3 Arealinnspel B17 (#3) - utviding av bustadfelt Vågaheia på Austre Bokn.

Spreidd bustadbygging

Det er sett av fleire område for LNF-spreidd bustadbygging i ulike delar av kommunen. Talet på bustader det er opna for i kvart område er definert i føresegnene. Desse er i hovudsak vidareført frå gjeldande plan, men det er opna for to nye bustader innafor LSB2 i Øvrabøvågen. Dette ligg innafor kjerneområde landbruk, og ein må sikre at nye bustader her ikkje går på bekostning av eller fragmenterer næringsgrunnlaget for matproduksjon.

Fylkesdirektøren vil oppmode kommunen til å gjere ei evaluering av bruken av dette verkemiddelet for spreidd bustadbygging, og å vurdere å ta ut areal avsett til LNF-spreidd på dyrka jord.

Samstundes som kommunen har ei målsetjing om å styrke Føresvik som sentrum, er det uttrykt at det skal vera mogleg å få byggja bustad i heile kommunen. Det er ein betydeleg arealreserve i gjeldande plan, også utanfor Føresvik. Eit stort område (B12) mellom E39 og Føresvikvegen er i gjeldande plan sett av til bustadbygging. Dette området ligg delvis på areal registrert som innmarksbeite.

Transport og trafikktryggleik

Fleire av innspela til bustadområde ligg ikkje i sykkel- eller gangavstand til sentrum, skule eller fritidsaktivitetar. I fleire av områda vil universell utforming vere ei utfordring. Areal- og transportplanlegging må samordnast for å redusere transportbehovet og for å gje grunnlag for klima- og miljøvennlege transportformer. Områda som vert sette av til næring og bustad vil medføre endringar i trafikkmønsteret. Det må reknast med at Rogaland fylkeskommune i samband med høyring av framtidige reguleringsplanar vil stille krav om at det må utarbeidast

trafikkanalysar. Analysane skal sei noko om trafikksituasjonen i området, kva for konsekvensar planforslaget får for det offentlege vegnettet og eventuelle behov for tiltak. Ved behov for tiltak som følgje av planforslaget, må det reknast med at det vil bli stilt rekkefølgjekrav om utbetringar av vegnettet, kollektivtransporten eller tilbodet for gåande og syklende. Trafikksikkerheitsplanen er eit viktig dokument som må ligge til grunn ved revidering av kommuneplanen. Det må planleggast for trafikksikre løysningar i heile kommunen.

Næring, matproduksjon og jordvern

Mat, reiseliv og opplevingar er to av satsingsområda i nærings- og innovasjonsstrategien til Rogaland fylkeskommune. Bokn har gode føresetnader til å fortsette å nytte sine naturressursar til næringsutvikling i tråd med både kommunale og regionale mål. Mat, reiseliv og opplevingar er tett knytt saman. Eit aktivt matproduserande jordbruk produserer og skjøttar kulturlandskapet. Kulturlandskapet er samstundes stad for friluftsliv, gjennom tilrettelegging av turstiar/friområde, som medverkar til aktivitetar og opplevingar for reiselivet. Dette kan også bidra til å styrke attraksjonskrafta for bulyst og lokale handelsbedrifter.

I Regional matstrategi som vart sendt på høyring i oktober er det ei målsetjing at Rogaland skal være den mest attraktive og bærekraftige matregionen i Norden. Dette krev tilgang til areal for matproduksjon både på land og sjø. I eit slik perspektiv er det også viktig å erkjenne at dyrka jord – både beite og fulldyrka jord - er næringsareal og at jordvern er avgjerande for å styrke primærproduksjonen av mat.

Eit av måla i samfunnsdelen er at kommunen i størst mogleg grad skal ta vare på alt jordbruksareal. Dette er eit ambisiøst og godt mål, som svarer til innskerpinga som har skjedd i dei regionale og nasjonale jordvernmåla. Ifølgje Kostra-statistikken har det også vore lite omdisponering av dyrka mark på Bokn dei siste åra.

Planframlegget inneheld likevel nye utbyggingsareal som kan beslaglegge om lag 75 daa innmarksbeite og 15 daa fulldyrka mark. Det er også avsett bustadareal og LNF-spreidd i gjeldande plan som kan medføre nedbygging av dyrka jord.

Planomtalen inneheld eit arealrekneskap som syner endring i ulike arealføremål. For å få eit betre styringsgrunnlag for jordvern gir fylkesdirektøren **fagleg råd** om at kommunen utvider arealrekneskapet med oversikt som syner areal på dyrka jord som er avsett til utbygging både i gjeldande plan og i planforslaget. Dette kan også gje grunnlag for å fastsetje eit kommunalt jordvernmål.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at kommunen av omsyn til regionale og nasjonale jordvernmål, samt målet om å styrke Føresvik som sentrum, vurderer å ta ut areal sett av til utbygging eller LNF-spreidd bustad i gjeldande plan som ligg på dyrka jord.

Areal til næringsføremål

I planforslaget er det foreslått å omdisponere om lag 275 daa LNF til næringsføremål. I dette inngår 50 daa i ei utviding av settefiskanlegget i Trosnavåg og 225 daa til utviding av næringsareal ved Knarholmen, som er tenkt som bufferareal for næringsverksemd i kommunen.

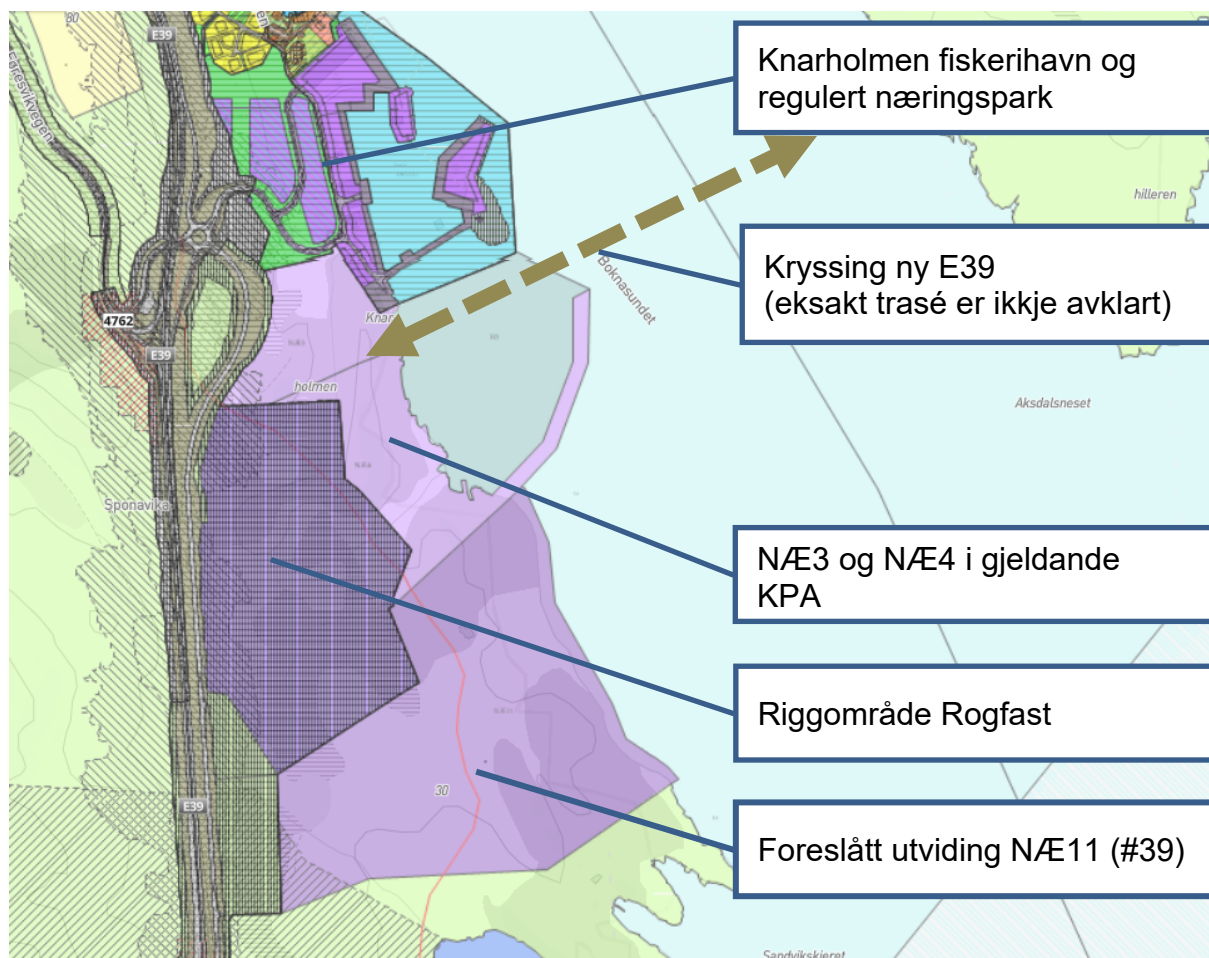
Bokn har i gjeldande kommuneplan avsett om lag 470 daa til næringsføremål. I tillegg til avsett areal ved Knarholmen inkluderer dette framtidig næringsområde på utfylling i Arsvågen. Dette gjer Bokn til ein av kommunane med mest avsett næringsareal per

innbyggjar i Rogaland. Som ein del av arealreserven ligg det i tillegg eit areal på ca. 150 daa langs E39 som er bandlagt til riggområde for Rogfast, der reguleringsplanen legg til rette for etterbruk som næringsareal. På Austre Bokn (Viervika/Makrellvika) er det vidare avsett over 500 daa til havneføremål, i eit område som strekker seg over nesten 2 km av kystlinja.

I eit regionalt perspektiv finst det etablerte og klargjorte næringsområde med stort potensiale for arealkrevjande og sjøretta verksemd. Haugaland næringspark, der Bokn kommune også er medeigar, ligg berre 15 min unna. Næringsparken er meint å dekke ein del av næringsarealbehovet for kommunane i regionen. Kunnskapsgrunnlaget som er utarbeida i samband med Regionalplan for grønn industri syner generelt at Rogaland har store arealreservar sett av til næring.

NÆ11 (#39) - Knarholmen sør - LNF til næringsføremål (ca. 225 daa)

Både arbeidet med Rogfast og uavklart trasé for ny E39 vidare nordover mot Aksdal gjer at ein del avsette næringsareal i kommunen ikkje kan takast i bruk på kort sikt. Det er varsla oppstart av arbeid med kommunedelplan for E39 Bokn-Bømlafjorden. Vegen vil truleg krysse Boknasundet i området ved Knarholmen næringsområde. Eksakt trasé er ikkje avklart, p.t. heller ikkje bandleggingszone for vidare planlegging. På bakgrunn av at ein del av næringsarealet kan bli bandlagt av vegtraséen har kommunen føreslått å utvide næringsarealet sørover med ca. 225 daa.



Figur 4 Kart med forslag til kommuneplan og eksisterande regulerte næringsområde ved Knarholmen. Foreslått utviding NÆ11 (#39) lengst i sør.

Utvidinga vil medføre store terrenginngrep i eit område som i hovudsak består av uberørt natur. Det er registrert myr og skog med høg og til dels særst høg bonitet. Dette er karbonrike areal, og ei nedbygging kan dermed medføre auka utslepp og redusert opptak av klimagassar. Ein mindre del av arealet heilt i sør er også registrert som kystlynghei.

Arealinnspelet går ut i sjø for å gi moglegheit for å regulere kai. Hamnetilgang og nærleik til E39 kan vere fordelaktig for ei næringsetablering. Samstundes vil ei omdisponering heilt ned til sjø kunne få stor landskapsverknad sett frå sjøen, og redusere moglegheita for allmenn ferdsel og bruk av strandsona i området. Det er ikkje kartlagde friluftsområde i området, men i planprogram frå 2017 går det fram at skogen sør for Knarholmen blir mykje brukt som nærtuområde. Det går fram av konsekvensutgreiinga at molo ikkje er aktuelt pga. djupnetilhøva, og bølgepåvirkning kan då potensielt vere ei utfordring for hamneverksemd.

Innafor føreslått område ligg det fleire automatisk freda kulturminne – ID 53607, 23972 og 65438 – gravminne, og sør for dette ligg det to gravminne til. Desse kulturminna ligg på rad og rekke langs sundet, i eit no uberørt område. Gravminna ligg opent og fritt til og har eit klart samband til sjøen, kor den i tidlegare tider har hatt ein viktig funksjon som makt- og rikdomsmarkør i det kommunikasjonsmessig viktige Boknasundet. Dette er viktige kulturminne – både i seg sjølv, men også når ein tenker på plassering – svært synleg og sentralt i Boknasundet. Det er difor fremja **administrativ motsegn** til forslaget på bakgrunn av konflikt med automatisk freda kulturminne. Heile grunngjevinga og forslag til løysing går fram av vedlegg. Løysingsforslaget går ut på å trekke avgrensninga av næringsarealet inn i frå sjø.

Fylkesdirektøren har forståing for kommunen sitt ynskje om å kompensere for areal som vil bli bandlagt i påvente av vidare planleggjing av ny E39. I og med at kommunen har store arealreservar til næring som kan bli tilgjengeleg på lengre sikt gir fylkesdirektøren **fagleg råd** om å avgrense utlegging av nytt areal, og å gjere ei nærare vurdering av det faktiske behovet for bufferareal på kort sikt. Vidare planarbeid med KDP for ny E39 vil klargjere kor mykje areal som faktisk vil bli bandlagt av traséen. Fylkesdirektøren syner elles til retningslinjene for næringsverksemd i ATP Haugalandet, under pkt 18 a. «*ved revisjon av kommuneplanens arealdel, bør potensialet for næringsbygging i godkjente byggjeområde gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon [...]»*

Kommunen bør gjennomføre ei kategorisering av næringsområda og vurdere rekkefølge i utbygging, basert på prinsippet om «rett verksemd på rett stad» og tilpassa lokale forhold. Basert på dette bør ein utarbeide føreseigner for arealutnytting i tråd med retningslinjene.

NÆ9 og NÆ10 (#26) Trosnavåg - LNF til næringsføremål (ca. 50 daa)

Arealinnspelet består av to delområde (NÆ9 og NÆ10) i tilknytning til eksisterande settefiskanlegg på nordsida av Trosnavågen. Forslaget skal leggje til rette for ei utviding av produksjonen på anlegget. Store delar av arealet i vest (NÆ9) er registrert som kystlynghei med høg verdi (A) og delar av det er myr.



Figur 5 3D-illustrasjon med foreslått utviding av settefiskanlegget i Trosnavåg sett i frå vest (innspel #26).

I eit næringsperspektiv er det viktig å sikre nok areal til akvakultur, ei næring som er viktig for sysselsetjing i Bokn. Selskapet som driv anlegget har planar om å auke produksjonen og treng utvida næringsareal. Det er allereie etablert veg og kai på nordsida av vågen, så strandlinja er ikkje uberørt i området. Utvidinga mot vest vil likevel medføre store terrenginngrep i 100-metersbeltet, og kan få betydeleg negativ konsekvens for naturmangfald og landskap i eit sårbart kystlandskap. Sør for Vågen ligg det eit område som inngår i nasjonal registrering av kulturlandskap, som vil ligge i influensområdet mht. landskapsverknad. Utvidinga mot aust (NÆ10) framstår mindre konfliktfull.

Det følgjer av §19 i forskrift om konsekvensutgreiing at det skal gjerast greie for dei alternativa til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstillar har vurdert, og ei utgreiing av relevante og realistiske alternativ.

Sett i lys av konfliktpotensialet meiner fylkesdirektøren det bør gjerast ei alternativvurdering for å sjå om det går an å løyse behovet for utviding av verksemda med mindre negativ konsekvens for natur og landskap. Ein bør søke å avgrense beslag av kystlynghei og myr og redusere terrenginngrep og eksponering frå fjorden.

Det er berre arealinngrepet som er vurdert i konsekvensutgreiinga, og fylkesdirektøren etterlyser ei synleggjering av kva konsekvensar utvida verksemd vil ha for vassmiljø og verdiar i sjø. Det er registrert ålegras innerst i vågen, og ein stor viktig tareførekomst lenger ute ved utsleppspunktet til anlegget. Dagens anlegg har utslepp til vassførekomsten Karmsundet-Snorteland (0242040101-1-C) som er registrert med moderat økologisk tilstand i Vann-Nett. Det er fastsett eit miljømål om at førekomsten skal ha god økologisk tilstand innan perioden 2022—2027. Når det blir fatta vedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i ein vassførekomst som kan medføre at miljømåla ikkje blir nådd eller at tilstanden blir forringa, skal dette vurderast etter §12 i vassforskrifta. Dette skal også gjerast på eit overordna plannivå så langt detaljeringsnivået i planen gjer det mogleg.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til område NÆ9 (#26) – Trosnavåg på bakgrunn av konflikt med viktige natur- og landskapsverdiar i kombinasjon med manglande alternativvurdering og omtale av miljøverknad for vassmiljø.

Området er mindre gunstig lokalisert når det gjeld transportbehov frå landsida, og det bør avgrensast i føresegnene kva type verksemd som kan etablerast basert på transportegenskapar og behov for sjøretta plassering.

LSN5 (#34) – Ognøy - LNF-spreidd næring (ca. 7,6 daa)

Arealinnspelet går ut på å leggje til rette for å etablere tre utleigehytter og sanitærbygg/lager på gnr. 1/1. Arealet ligg på vestsida av Ognøya ca. 2-300 meter nord for eksisterande gardsbruk.



Figur 6 Nytt område for LNF-spreidd næring på Ognøy, sett i frå vest..

Store delar av Ognøy er tidlegare registrert som eit heilskapleg kulturlandskap, og har høg verdi iht. Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017–2024. I registreringa av [kulturmiljø av regional interesse](#) som er gjort i samband med utarbeiding av Regional plan for kulturmiljø, har avgrensinga blitt justert etter innspel frå kommunen. Det aktuelle området sør for Liafjellet er i denne samanheng føreslått tatt ut av området definert som kulturmiljø av regional interesse.

Plasseringa av hyttene og ev. tilkomst inneber beslag av areal som er del av eit større aktivt drive innmarksbeite. Arealet inngår i eit stort område på Ognøy registrert som kystlynghei med svært stor verdi. Den aktuelle delen av heia er imidlertid registrert som spreieareal, og det er dermed mindre sannsynleg at det er intakt kystlynghei med god lokalitetskvalitet. Bergveggen rett nedanfor området er registrert som funksjonsområde for rovfugl.

Sjølv om hyttene er omtalt som «småskala» tiltak, vil dei potensielt ligge svært eksponert på åskammen. Avhengig av eksakt plassering og høgde vil dei kunne vere synlege i silhuett frå sør og vest. Nye bygg på kanten av skrenten vil også kunne vere synlege og virke dominerande frå Ognahamn friluftsområde, som ligg ca. 500 m mot nordvest. På dette øverste plataet er det lite av høg vegetasjon som kan skjerme og dempe fjernverknaden av nye byggetiltak.

Fylkesdirektøren er positiv til turisme som tilleggsnæring til gardsdrifta, men ved plassering av nye utleigehytter må det takast meir omsyn til landskapsverknad. Fylkesdirektøren syner her til ny [Rettleiar om planlegging av fritidsbustader](#). Retningslinjene og prinsippa her vil her i stor grad også gjelde for utleigehytter. I rettleiaren står det mellom anna at følgjande prinsipp bør leggjast til grunn:

- Unngå utbygging i snaufjellet og andre opne landskap utan vegetasjon
- Unngå utbygging som bryt tydelege åsprofilar eller viktige horisontlinjer
- Unngå bygging på kollar og toppar
- Unngå utbygging i område med viktige beiteressursar for husdyr

Det bør vurderast ei plassering som ikkje ligg så eksponert. Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at avgrensing av nytt område LSN5 (#34) - LNF-spreidd næring blir trekt lenger mot aust og vekk frå skrenten for å redusere fjernverknaden. Samstundes må det leggjast vekt på å minimere påverknad på landbruks-, natur- og kulturlandskapsverdiane i området.

NÆ/UNB (#42) – Alvestadkroken - Endring frå næring til kombinert naust/næring
Innspelet gjeld eksisterande hamn i Alvestadkroken. Det er fleire naust og sjøboder av ulik storleik og bruksområde i området. Endringa frå næringsføremål til næring og naust er i følgje KU basert på «*enkeltsakar ein har hatt i forvaltninga knytt til eksisterande bygg og tiltak i området*». Ettersom det er ei statleg fiskerihamn må det takast omsyn til fiskeriinteressene i området. Fylkesdirektøren syner her til at Kystverket frå 1. januar 2023 igjen har overtatt ansvaret for dei statlege fiskerihamnene frå fylkeskommunen.

Nord for området ligg bevaringsområde i Alvestadkroken med fem SEFRAC-registrerte bygningar. Kulturmiljøet i Alvestadkroken er vurdert som eit kulturmiljø av regional interesse i Regionalplan for kulturmiljø, som nyleg har vore på høyring. Sør for område som er regulert til bevaring har ein to andre SEFRAC-bygg, eit våningshus (byggningsnummer 172598269) med verneklasse C og eit naust (byggningsnummer 172598242) med verneklasse B. Fylkesdirektøren ber om at ein tek omsyn til det verna byggningsmiljøet og dei verneverdige bygningane i den vidare planlegginga av området.

Akvakultur

Havbruksnæringa og fiskeria representerer viktige arbeidsplassar i kommunen. Det er i samfunnsdelen eit mål om å leggje til rette for utviding av eksisterande og nye lokalitetar for akvakultur. I framlegget til ny arealdel er det ikkje vist nye område for akvakultur, men utviding og endring av bruk av eit område (#17), samt flytting av eit eksisterande område (#43).

Fylkesdirektøren vil oppmode kommunen til å gjennomgå eksisterande område for akvakultur der det er gitt dispensasjonar for utviding av etablerte oppdrettsanlegg, og sikre at plankartet er oppdatert. I vedlegg 8 er det vist til konkrete lokalitetar som ein bør gå gjennom.

Når det gjeld framstilling i plankart syner me til rettleiaren [Planlegging i sjøområdene](#). Område for fortøyingar utgjer ofte eit større område rundt oppdrettsanlegget. Dette kan visast som kombinert formål rundt sjølve akvakulturføremålet. Det kombinerte formålet kan være en kombinasjon av akvakultur og ferdse, fiske, farled eller friluftsliv – alt etter som kva formål som skal kombinerast.

#17 – Ognøy - Akvakultur

Det er føreslått å utvide eit større område som i gjeldande plan er sett av til akvakultur, (skjell og botnkultur). Føremålet er å etablere eit lukka anlegg i sjø for produksjon av laks. Samstundes er det føreslått å endre eksisterande område frå skjell og botnkultur til generell akvakultur utan å spesifisere artsgruppe.

Det verkar å vera lite aktuelt å etablera lakseoppdrett (uansett opne eller lukka) i heile arealet som er sett av til akvakultur i gjeldande arealplan. Om dette er ynskjeleg må det fyrst greiast ut om kva som er konsekvensane for samfunn og miljø. Kommunen må gjera ei differensiering med klar avgrensing på kva areal som skal setjast av til lakseoppdrett. Kommunen vert oppmoda til å gjera ei ny vurdering av føresegnene knytt til dette arealet, jf PBL § 11-11, fyrste ledd nr. 7: kommunen kan vedta føresegner om kva artsgrupper eller artar av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etablerast. Kommunen kan planleggja for bruk og vern av vassflate, vass-søyle og botn, jf PBL § 11-11 fyrste ledd nr 3. Kommunen bør vurdere dei naturgitte tilhøva her for å finne ut kva marine artar som kan egna seg her.

Den sørlege delen av eksisterande akvakulturføremål ligg knappe 400 meter frå Ognahabn som er eit statleg sikra friluftsområde. Dette er eit viktig område for sjøbasert friluftsliv, både båtbasert og bading. Området har høg grad av tilrettelegging og stor brukarfrekvens, ifølge kommunens kartlegging. Eit akvakulturanlegg tett på friluftslivsområdet som er synleg i vassflata vil forringe opplevinga av natur og friluftsliv i et viktig friluftslivsområde. Det kan også komme i konflikt med sjøverts ferdsel inn til friluftsområdet.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at det i plankart/føresegner blir sikra at den delen av eksisterande akvakulturområde Ognøy som ligg i influensområdet til Ognøyhamn friluftsområde, ikkje kjem i konflikt med friluftinteressene.

AKV-M (#43) Akvakultur Flø Sund sør/Kroholmen (ca. 63,2 daa)

Forslaget går ut på å erstatte eksisterande akvakulturføremål med eit noko større areal lenger sør. Det er ingen godkjende akvakulturanlegg på lokaliteten i dag. Bakgrunnen er ein konkret næringsaktør sitt ønske om å flytte føremålet til eit meir egna areal for matfiskproduksjon.

Sjølve anlegget med fiskeforbodssoner bør leggjast ut som einbruksområde akvakultur. Fortøyningane kan visast som kombinert føremål.

Føresetnaden for kommunen si administrative tilråding er at areal til akvakultur i gjeldande arealplan vert tatt ut. Det er kommunen som avgjer om arealet skal takast ut eller ikkje. Kommunen kan vurdere å behalde arealet avsett i kommuneplanen og vurdere å setja føresegner som legg til rette for andre artar enn lakseoppdrett i opne merdar.

Søraust for område ligg eit kulturmiljø i Kro med fleire eldre bygg. Kulturmiljøet i Kro er vurdert som eit kulturmiljø av regional interesse i *Regionalplan for kulturmiljø*, som nyleg har vore på høyring. To av bygningane, eit sjøhus (byggningsnummer 172593828) og eit våningshus (byggningsnummer 172593887), er registrert med verneklasse A i SEFRAK, noko som tilseier at dei kan ha nasjonal verdi. Fylkesdirektøren ber om at ein tek omsyn til det verna bygningsmiljøet i Kro i den vidare planlegginga av området.

Andre arealinnspel

SH5 (#35) Småbåthamn, badeplass, fritidsaktivetar i sjø Øyren

Arealet ligg på austsida av Boknasundet, sør for brua. Det er etablert campingplass og ei mindre småbåthamn i området. Det står i konsekvensutgreiinga at det er trong for å etablere molo for å skjerme området. Det er stilt krav om reguleringsplan for området, og

det står i forslag til kommuneplanføresegnene at avgrensing av tiltak i sjø må vurderast nærare i arbeidet med reguleringsplan.

Området er i direkte konflikt med registrerte fiskeriinteresser og gytefelt for torsk. Det er registrert ei rekke vade-, måke- og alkefuglar i Boknasundet. Det er også modellert ålegras innafor arealforslaget. Utfylling og etablering av molo vil kunne redusere desse registreringane sin verdi (arealbeslag og spreining av materiale/partiklar).

Tiltaket vil vil kunne styrka campingplassen med aktivitetar og opplevingar som byggjer opp om reiselivsnæringa. Samstundes vil fylkesdirektøren peike på at det i tillegg til eksisterande småbåthamn ved campingplassen, finst ei hamn med molo på nordsida av Boknasundsbrua. Det ser ut som denne er tilgjengeleg via undergang under E39. Det bør vurderast om ein del av behovet for båtplassar kan løysast der. Det er eit relativt stort område som er tatt med i planinnspelet. Kommunen bør gjere ei konkret behovsvurdering og sjå om arealet kan avgrensast av omsyn til dei registreringane som finst i sjø. Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at det blir gjennomført kartlegging av om det er ålegras i området. Dersom det blir påvist ålegras vil etablering av molo og småbåthamn kunne vere konfliktfullt.

Boknasundet er registrert som eit svært viktig friluftsområde. Det er viktig at ein i vidare planlegging ivaretar friluftinteressene til andre enn båtfolk. Spesielt må ein være merksam på at eit ev. småbåtanlegg ikkje forringer natur- og friluftsopplevinga, både for besøkande på campingplassen, dei som bur i bustadfeltet bakanfor, og andre aktuelle brukarar av strandsona.

O FRI3 (#32) Friområde Boknabergvatnet (ca. 34 daa)

Arealinnspelet har kome frå Bokn tomteselskap som ynskjer å omdisponere området frå LNF-føremål til friområde, for å kunne etablere parkeringsplass, natursti og eit større område for rekreasjon og parsellhagebruk. Fylkesdirektøren er positiv til at kommunen ynskjer å tilretteleggje for friluftsliv og rekreasjon. Andelsjordbruk og parsellhagar inngår i LNFR-formålet så lenge det ikkje blir lagt opp til infrastruktur eller byggje-/anleggstiltak. Ein bør vurdere om det er naudsynt å omgjere LNF-areal som skal nyttast til parsellhager. Innspelet inkluderer ca. 4 daa fulldyrka jord. Av omsyn til jordvern gjer fylkesdirektøren **fagleg råd** om at areal registrert som fulldyrka jord blir tatt ut av avgrensninga av friområdet.

Det er registrert ei rekke raudlista fugleartar i tilknytning til Boknabergvatnet. I vidare planlegging av området må ein vurdere korleis ein best kan ta vare på naturverdiane i området. Kantvegetasjonen må forvaltast slik at ein opprettheld verdien denne har for artar og naturlege prosessar.

På Alvestad, nord i område, ligg det eit hus som skal vere oppført rundt 1800 (byggningsnummer 172597300). Huset er registrert i SEFRAK-registeret med verneklasse C. Innafor område er det òg fleire eldre steingardar. Fylkesdirektøren ber om ein tek omsyn til det verneverdige bygget og steingardane i område i den vidare planlegginga av området.

Føresegner, retningslinjer og omsynssoner

7.2 Føresegn om eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF-område

«Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF-områda er å sjå på som eigendomar der spreidd utbygging er tillate jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b.»

Denne føresegna, som er vidareført frå gjeldande plan, slår fast at all lovleg oppført bustad- og fritidsbusetnad i LNF-område skal definerast som «spreidd busetnad». Dette betyr at lovleg oppført busetnad ikkje vil krevje dispensasjon ved endringar så lenge ein følgjer føringane i kommuneplanen.

Sidan denne føresegna vart tatt inn har det skjedd ei innskjerping og tydeleggjering av nasjonal praksis. I rettleiaren «Planlegging for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder» (2020) står det: «*En generell bestemmelse om at alle tidligere fradelte tomter innenfor LNFR skal kunne bebygges for det formål de er fradelt til, eller at eksisterende bebyggelse skal kunne utvides i samsvar med dagens bruk, oppfyller ikke lovens krav til angivelse av omfang og lokalisering.*» Rettleiaren viser til krav om at LNF med spredt busetnad skal gjelde konkrete kartfesta eller opplista tomter. Dette er ikkje gjort i planforslaget.

Fylkesdirektøren tilrår difor at det blir **fremja motsegn** til bestemmelse 7.2, som åpner for at all eksisterande busetnad i LNF-områder blir definert som spreidd busetnad i tråd med Pbl § 11-7 nr. 5 b.

7.3. LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate

Under føresegnene for LNF-spreidd bustadbygging (§7.3) er det lagt til eit nytt punkt 9: «*I tillegg til dei områda som er lagt ut til spreidd bustadbygging, skal det i planperioden kunne tillatast inntil 10 bustader i LNF-områda dersom tilhøva etter ei konkret vurdering ligg til rette for det.*»

Fylkesdirektøren tolker denne føresegna slik at den er meint å omfatte LNF etter pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a. Dette er område der det kun er tillatt å oppføre bygg eller iverksette tiltak som er naudsynte for drift av næringsmessig landbruk. Bustadbygg i form av våningshus eller kårbustader, vil berre kunne vurderast i den grad det er naudsynt av omsyn til drift av garden. Elles vil bustader krevje dispensasjon frå føremålet.

Fylkesdirektøren har forståing for intensjonen med ein slik føresegn, men meiner det ikkje er heimel etter plan- og bygningslova til gje føresegner som på denne måten gjer føringar for dispensasjonsvurdering. Fylkesdirektøren tilrår difor at det blir **fremja motsegn** til føresegn 7.3 pkt. 9 om spreidd bustadbygging i LNF-område, på bakgrunn av manglande heimel.

3.4.4. Leike-, ute og opphaldsplassar

I Regional plan for areal og transport på Haugalandet er det definert norm for ulike kategoriar leikeplassar (pkt 15) og minste felles uteoppholdsareal pr bustad (pkt 14). I kommuneplanen for Bokn er det nytta ei noko anna innretning og begrepsbruk. Det er stilt krav om nærleikeplass, kvartalsleikeplass og ballfelt, med dei same arealkrava som i ATPH. Det er vidare stilt følgjande krav:

I område for frittliggjande bustadar skal det setjast av minimum 50 m2 areal til leikeplass per bustadeining.

I område for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25 m2 areal til leikeplass per bustadeining.

I starten av føresegnene (pkt. 1.8) er det gitt ein definisjonen der ein skiller mellom omgrepet leikeplass og leikeareal: *«Leikeareal er areal som er sett av til leik, medan leikeplass er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.»*

Ut ifrå konteksten stiller fylkesdirektøren spørsmål ved om krav til hhv. 50 m² og 25 m² areal til leikeplass per bueining, er meint å gjelde *leikeareal*, slik kommunen har definert desse omgrepa. Elles vil kravet til opparbeidd leikeplass for fleire bueiningar fort bli langt større enn kravet til nærleikeplass.

På den andre sida meiner fylkesdirektøren at det kravet som gjeld konsentrert busetnad ikkje sikrar tilstrekkeleg storleik på minste felles uteopphaldsareal (MFUA) i tråd med ATPH. I retningslinjene i ATPH står det at det skal vere minst 20 m² MFUA per bueining i sentrum av regiondel- og områdesentrum, minst 30 m² i område i gangavstand til sentrum og minst 50 m² per bueining i andre område. Kravet om 20 m² gjeld i prinsippet sentrum av Føresvik, sidan Føresvik er definert som eit områdesenter, men fylkesdirektøren meiner at eit så lågt krav berre vil vere relevant i område med høg utnytting i eit framtidig sentrumsområde.

Dersom det til dømes skal byggjast ut rekkehus i utkanten av Føresvik bør det stillast krav om minst 30 m² felles uteopphaldsareal per bueining, noko som ikkje er sikra i planforslaget.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til manglande sikring av minste felles uteopphaldsareal i tråd med pkt. 14 b i Regional plan for areal og transport for Haugalandet.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om krav om trafiksikker tilkomst frå leikeplass til bustader blir presisert i føresegnene, og at det blir gitt avstandskrav til leikeplass i tråd med retningslinjene i regionalplanen.

Fylkesdirektøren vil oppmode kommunen til å klargjere begrepsbruken i føresegnene som gjeld leike- og uteopphaldsareal, og vurdere å harmonisere denne med regionale retningslinjer.

3.4.5 Parkering

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at føresegner om norm for bilparkering blir formulert som maksimumsnorm. Krav til parkering bør byggje opp under mål om sentrumsutvikling og auka andel miljøvennleg transport, jf. pkt. 24 a i ATPH. I tettstaden bør det settast minimums-normer for sykkelparkering i sentrumsområder, næringsområder og for konsentrert bustadbygging.

Karbonrike areal

I planomtalen under kapittel 9.2 er det omtalt korleis FNs bærekraftsmål er ivaretatt i planforslaget. Under bærekraftsmål 13 «Stoppe klimaendringene» står det at *«Det er sett krav som sikrar at karbonrike naturtypar vert teke vare på»*. Fylkesdirektøren kan ikkje sjå at det er gitt retningslinjer om dette i planforslaget.

Kommunen kan nytte ei omsynssone for særlege omsyn til naturmiljø for å markere karbonrike areal som myr og skog med høg bonitet, og gi retningslinjer til denne sona. Dette kan til dømes vere retningslinjer om at det ikkje bør gjerast inngrep av omsyn til

klimagassutslepp, at klimagasseffekt bør utgreiast nærare og/eller at det må vurderast alternative løysingar for å unngå arealbeslag.

3.5.1 Miljøkvalitet - massehandtering

«Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggjeområde skal det gjerast greie for korleis deponering av overskotsmasse skal løysast.»

For å sikre ei bærekraftig handtering av massar og meir sirkulær forvaltning av råstoffa, bør det alltid gjerast ei vurdering av korleis masseoverskot kan reduserast. Fylkesdirektøren syner i denne samanhengen til «ressurspyramiden» i Regionalplan for massehandtering på Jæren 2018 – 2040. Prinsippa i ressurspyramiden går ut på å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning før ein eventuelt deponerer restmasser utan gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Sjølv om regionalplanen er utarbeida for Jæren, er desse prinsippa like aktuelle på Haugalandet. Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at føresegn om massedeponering blir omarbeida/utvida for få med prinsippa om massehandtering i tråd med i ressurspyramiden. For prosjekt med større masseutskiftingsvolum bør kommunen vurdere å stille krav om ein massedisponeringsplan i tråd med desse prinsippa, ikkje berre ein plan for deponering av overskotsmasser slik det er føreslått.

Fylkesdirektøren er positiv til at det i føresegnene er tatt inn krav om matjordplan.

Avkøyrslar og byggjegrænser

I føresegn § 3.2. og § 3.4.1. står det at avkøyrslar og byggjegrænser skal vurderast på grunnlag av «Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænser på riks- og fylkesveg». Rammeplanen er rettleiande for utøvinga av skjøn. I enkeltsøknader ligg rammeplanen til grunn, men ein skal gjere ein konkret vurdering av det einskilde tilfelle. Vi minner om at søknadar om avkøyrslar eller byggjegrænser skal sendast til vegmyndigheten for handsaming.

Innspelet Stavanger maritime museum

Museet spelar inn at de vert stilt plankrav for tiltak i sjø og vassdrag slik at museet kan uttale seg til desse gjennom høyringar ette PBL, samt at kommuneplanen inneheld ei føresegn som sikrar at automatisk freda kulturminne og verna skipsfunn i sjø og vassdrag vert ivaretekne i kommunen sine planprosessar på lik linje med automatisk freda kulturminne på land. Forslag til ordlyd: *Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheita i medhald av kulturminnelovens §§ 8,9 og 14. Dette gjeld også tiltak der det ikkje er plankrav, som naust, hytter, akvakultur, mudring, mindre utfyllingar mm.»* Heile innspelet står i vedlegg 7.

Omsynssone Landskap H550

Riksantikvarens registreringar av KULA – landskap viser eitt nasjonalt viktig område i Bokn kommune - Hognalandsbassenget. Kommuneplanens arealdel er kommunen sitt viktigaste verkemiddel for forvaltinga av landskapet. KULA- området bør visast i kommuneplanens arealdel som omsynssone c med spesielt omsyn landskap.

Når området vert vist som omsynssone landskap på kommuneplankartet, vil det markere at dette er eit landskap med særlege kulturhistoriske interesser som det skal takast omsyn til.

Kvart KULA-område er skildra med landskapskarakter og nasjonal interesse. Dette gir eit godt utgangspunkt for å vurdere kva for karakteristiske trekk og verdiar i landskapet som bør ivaretakast gjennom kommuneplanen. Det vert derfor gjeve **fagleg råd** om å utforme retningslinjer for KULA landskapet direkte retta mot KULA – landskapet sitt særpreg og verdi https://ra.brage.unit.no/ra-xmlui/bitstream/handle/11250/2832006/KULA_rapport_Rogaland_web.pdf?sequence=2&isAllowed=y (s.41)

4.2 Fritidsbustader – funksjonell strandsone

Det vart gjennomført ei kartlegging av funksjonell strandsone langs sjø i samband med kommuneplanrevisjonen i 2013. Kartlegginga skulle m.a. gje grunnlag for vurdere ei meir differensiert byggegrense mot sjø (enn den generelle 100-metersgrensa i pbl. §1-8) og det vart lagt inn ei omsynssone i planen.

Ved fjorden i Hognalandsbassenget er det fleire område avsett til fritidsbusetnad i 100-metersbeltet som er vidareført frå gjeldande plan. I gjeldande kommuneplan er det lagt til grunn at nye hytter i dei uregulerte områda ikkje skal byggjast innafor det som er definert som funksjonell strandsone, og for enkelte av områda er det definert at denne sona ved regulering skal fungere som planavgrensning til sjø.

I planforslaget er det føreslått å endre formuleringa i føresegnene til at nye hytter *bør* ligge utanfor funksjonell strandsone (FB7 og FB9) og at «*Ved fastsetjing av plangrense og byggegrense mot sjø, skal dei vurderingane som er gjort ved kartlegging av funksjonell strandsone takast særskilt omsyn til.*» (FB10, FB11, FB14 og FB15).

Dei aktuelle områda for fritidsbusetnad ligg i tilknytning til eit landskapsområde (Drivsund – Sønnalandsstraumen) som er vurdert å ha regional verdi iht. Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024. Hognalandsbassenget er nå også løfta fram som eit KULA-område med nasjonal interesse, jf. ovanfor.

I rapporten frå strandsonekartlegginga står det om dette konkrete området at «*For store deler av strekket er kriteriet landskap avgjerande for fastsetting av funksjonell strandsone. Vurderingane er knytt til topografi (bratte parti, kollar og rom-danningar) mot sjø og store landskapsrom som vender mot sjø.*»

Fylkesdirektøren syner her til Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Bogn inngår i sone 3, område med mindre press på areala. I retningslinjene til denne sona står det: «*Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter.*» Fylkesdirektøren meiner det aktuelle området nettopp har slike spesielle verdiar m.a. for landskap, som det må takast omsyn til gjennom ei streng praktisering av strandsonevernet.

Det er frå før etablert eit settefiskanlegg som utgjer eit større teknisk inngrep i området. Det er også etablert fritidsbusetnad på delar av strekninga kartlagt som funksjonell strandsone. Av omsyn til samla belastning er det viktig å avgrense vidare inngrep i strandsona. På bakgrunn av det grundige arbeidet som er gjort med å kartlegge funksjonell strandsone meiner fylkesdirektøren difor det vil vere eit uheldig signal å endre formuleringa slik at ein opnar for bygging av fritidsbustader i denne sona. Dette kan gje forventningar om ei utbygging som kan medføre høgare konfliktnivå med

landskapsverdiar og andre strandsoneinteresser dersom det seinare blir fremja forslag til reguleringsplan.

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at funksjonell strandsone blir innarbeida som byggjegrænse mot sjø, eller nytta til å avgrense utbyggingsføremål i uregulerte område for fritidsbusetnad. Dersom kommunen ynskjer å gjere dette i samband med regulering bør føresegn om fritidsbusetnad i gjeldande kommuneplan videreførast.

Område FB11 og FB12 omfattar større areal registrert som beite og til dels fulldyrka jord. I lys av nye nasjonale og regionale føringar om jordvern vil utbygging av fritidsbusetnad på dyrka jord vere konfliktfullt. Kommunen bør vurdere å ta ut desse areala.

3.4.2.4 Naust og båtgarasjar

Fylkesdirektøren gjev **fagleg råd** om at følgjande forslag til føresegn leggjast inn:

- a) Naust/båtgarasjar skal tilpassast lokal byggjeskikk og oppførast som tradisjonelle naust.
- b) Naust/båtgarasjar skal oppførast av tre eller stein. Det skal nyttast tradisjonelle materialar på veggjar og tak.
- c) Naust/båtgarasjar skal ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.
- d) Naust skal ha små og få vindauge.

3.6 Omsyn som skal takast til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, jf. PBL § 11-9 nr. 7

Fylkesdirektøren gjer et **fagleg råd** om følgjande forslag til føresegn leggjast inn:

- a) Det skal takast omsyn til verneverdige nyare tids kulturminne, bygningar og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement generelt.
- b) Alle tiltak på nyare tids kulturminne, bygningar og anlegg, må utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærleiken må ta naudsynt omsyn til og tilpassast kulturminne.
- c) Kommunen har eit mål om at alle verneverdige kulturminne skal bevarast. Ved søknad om riving eller tiltak på, eller ved, kulturminne og kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før handsaming.

Fylkesdirektøren gir eit **fagleg råd** om å markere dei automatisk freda kulturminna som omsynssone d) H730 i plankartet med tilhøyrande føresegn

Fylkesdirektøren vurderer at kulturminne frå nyare tid i større grad burde koma fram på kommuneplankartet. Alle bygningar som er registrert i SEFRAK-registeret med vernekategori A, og konsentrasjon av B- og C-objekter, i tillegg til kulturmiljø som er trekt fram i kommunens kulturminneplan frå 2020, burde vore markert på kartet. Gjerne i eit eige kartlag for kulturminne.

I Regionalplan for kulturmiljø i Rogaland, som nyleg har vore på høyring, er det markert kulturmiljø og landskap i Bokn kommune. Fylkesdirektøren ber om at kommunen vurderer å sikre desse områda ved hjelp av omsynssone og retningslinjer i kommuneplanen ved å markerte heile eller deler av miljøa med omsynssone. Sjå vedlegg 6 for nærare omtale.

Oppsummering

Forslag til motsegner

Fylkesdirektøren tilrår, med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringar om jordvern, at det blir fremja **motsegn** til at område B15 (#18,22,40 B) i Føresvik blir omdisponert frå LNF til bustadføre mål.

Fylkesdirektøren tilrår, med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringar om jordvern og samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging, at det blir fremja **motsegn** til at område B17 (#3) Vågaheia blir omdisponert frå LNF til bustadføre mål.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til område NÆ9 (#26) – Trosnavåg på bakgrunn av konflikt med viktige natur- og landskapsverdiar i kombinasjon med manglande alternativvurdering og omtale av miljøverknad for vassmiljø.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til at det ikkje er stilt krav som sikrer god arealutnytting i sentrumsområdet i tråd med regionale føringar i ATP-Haugalandet. Fylkesdirektøren tilrår, med bakgrunn i tydeliggjering av praksis for bruk av spreidd busetnad i LNF-områder, at det blir fremja **motsegn** til føresegn 7.2.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til føresegn 7.3 pkt. 9 om spreidd bustadbygging i LNF-område, på bakgrunn av manglande heimel.

Fylkesdirektøren tilrår at det blir fremja **motsegn** til manglande sikring av minste felles uteopphaldsareal i tråd med pkt. 14 b i Regional plan for areal og transport for Haugalandet.

Administrativ motsegn

Fylkesdirektøren fremjer **administrativ motsegn** til område NÆ11 (#39). Det føreslåtte næringarealet kjem i konflikt med dei automatisk freda kulturminna ID 53607, 23972 og 65438. Tiltaket er i strid med kulturminneloven §3. Forslag til løysing er å ta ut den austlege delen av området der gravminna ligg og legg dette inn som grøntområde/-struktur.

Faglege råd

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at kommunen prioriterer innsatsen om sentrumsutvikling innafor eksisterande tettstad og regulerte areal i Føresvik, før ein legg ut nye bustadareal utanfor tettstadsgrensa. Prinsippet om sentrumsutvikling «innanfrå og ut», og stedsanalysen som er under utarbeiding, bør ligge til grunn for ein sentrumsplan for Føresvik.

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at dette blir gjort ei undersøking av myr og klimagasseffekt før ein opnar for utbygging i område B15 (#41).

For å få eit betre styringsgrunnlag for jordvern gir fylkesdirektøren **fagleg råd** om at kommunen utvider arealrekneskapet med oversikt som syner areal på dyrka jord som er avsett til utbygging.

På bakgrunn av målsetjinga om å styrke Føresvik som sentrum, samt skjerpa regional og nasjonale jordvernmål, gir fylkesdirektøren **fagleg råd** om å vurdere å ta ut areal som er sett av til bustadføremål og LNF-spreidd bustad som ligg på dyrka jord, inkludert beite. Kommunen bør også vurdere å tilbakeføre uregulerte område avsett til fritidsbusetnad på dyrka jord.

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om å avgrense utlegging av nytt næringsareal ved Knarholmen, og å først gjere ei vurdering av faktiske arealbehov og potensialet for utnytting av godkjente byggjeområde, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon

Av omsyn til jordvern gjer fylkesdirektøren **fagleg råd** om at areal registrert som fulldyrka jord blir tatt ut av tatt ut av avgrensninga av nytt friområde ved Boknabergvatnet o_FRI3 (#32).

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at avgrensing av nytt område LSN5 (#34) - LNF-spreidd næring næring blir trekt lenger mot aust for å redusere fjernverknaden. Samstundes må det leggjast vekt på å minimere påverknad på landbruks-, natur- og kulturlandskapsverdiane i området.

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at det blir gjennomført kartlegging av om det er ålegras i området Øyren SH5 (#35) før ein går vidare med planlegging.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at det i plankart/føresegner blir sikra at den delen av eksisterande akvakulturområde Ognøy som ligg i influensområdet til Ognøyhamn friluftsområde, ikkje kjem i konflikt med friluftinteressene.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om krav om trafikkssikker tilkomst frå leikeplass til bustader blir presisert i føresegnene, og at det blir gitt avstandskrav til leikeplass i tråd med retningslinjene i regionalplanen.

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at føresegner om norm for bilparkering blir formulert som maksimumsnorm og at det i tettstaden blir sett minstekrav til sykkelparkering.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om at føresegner om massedeponering blir omarbeida for få med prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av massar.

Fylkesdirektøren gjer **fagleg råd** om at funksjonell strandsone blir innarbeida som byggjegrænse mot sjø, eller nytta til å avgrense utbyggingsføremål i uregulerte område for fritidsbusetnad. Dersom kommunen ynskjer å gjere dette i samband med regulering bør føresegner om fritidsbusetnad i gjeldande kommuneplan videreførast.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om å markere alle automatisk freda kulturminne som omsynssone d) H730 på plankartet, med tilhøyrande føresegn.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om å markere kulturminne frå nyare tid som omsynssone c) H570 på plankartet med tilhøyrande føresegn.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** om å vise heile KULA – landskapet – Hognalandsbassenget - som omsynssone landskap i arealplankartet, og utforme eigne retningslinjer for landskapet direkte retta mot landskapet sitt særpreg og verdi.

Fylkesdirektøren gir **fagleg råd** med forslag til formulering av føresegner under punkt 3.4.2.4 om Naust og båtgarasjar og punkt 3.6 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/13616-3
Saksbehandler: Synnøve Hognestad
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Tysvær kommune - kommuneplanens samfunnsdel 2023 - 2025

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
63/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Protokoll kommuneplanitvalget Tysvær 240123
- 2 Høring_Kommuneplan for Tysvær 2023-2035

Vedlegg:

Kommuneplanens samfunnsdel 2023 – 2035
Protokoll kommuneplanutvalget i Tysvær kommune 24.01.23

Samfunnsdelen kan også lese på kommunen sin nettside:
<https://pub.framsikt.net/plan/tysver/plan-16436112-69bb-4602-bfa3-3189fa55fad1-28875/#/home>

Sammendrag

Tysvær kommune har sendt kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi for 2023-2035 til offentlig ettersyn. Kommunen har valgt ut fire prioriterte satsingsområder som omfatter temaene ansvarlig økonomi, lokal og regional næringsutvikling, aktiv og inkluderende kommune og grønnere utvikling. Arealstrategien tydeliggjør at veksten i perioden skal styres mot de sentrale områdene i Tysvær i aksene fra Førre til Grinde. Planforslaget tar stilling til langsiktige utfordringer og mål, og viser en overordnet retning for kommunens videre planlegging og aktivitet i perioden.

Fylkesdirektørens innstilling

Fylkesutvalget vurderer at planforslaget på en god måte tar stilling til langsiktige utfordringer og mål, og viser en overordnet retning for kommunens videre planlegging og aktivitet i perioden. Fylkesutvalget vil gi ros for hovedgrepet i arealstrategien om å konsentrere boligveksten til sentrale strøk og også tydelig formidle at fortetting skal skje innenfra og ut. Fylkesutvalget slutter seg til fylkesdirektøren sitt innspill til planforslaget slik det framgår av saksfremlegget.

Gunn Claire Westad
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Kommuneplanutvalget i Tysvær vedtok 24.01.23 i sak 2/23 å legge forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2023 – 2035 på høring.

Problemstilling

Samfunnsdelen skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier, og vil være retningsgivende for kommunens videre planlegging og aktivitet i perioden 2021-2030. Fylkesutvalget bes ta stilling til om samfunnsdelen til kommuneplanen for Tysvær kommune er i samsvar med regionale planer og strategier for lokal samfunnsutvikling.

Saksopplysninger

Kommunen har valgt fire prioriterte satsingsområder som ligger til grunn for samfunnsdelen:

- Sammen om en ansvarlig økonomi
- Sammen om en lokal næringsutvikling
- Sammen om en aktiv og inkluderende kommune
- Sammen om en grønnere utvikling.

Omtale av hvert satsingsområde starter med et framtidsbilde «Slik ser Tysvær ut i 2023». Videre er satsingsområdene brutt ned til mål med tilhørende strategier. Strategiene angir konkrete arbeidsoppgaver kommunen mener må gjennomføres for å nå de ulike målene.

Hovedgrepet i den foreslåtte arealstrategien er å fortette innenfra og ut og styre boligveksten inn mot sentrale deler av kommunen. I tillegg signaliserer kommunen at de ønsker å styrke de mange tettstedssenterne/grendesenterne i kommunen. Hinderåvåg/Nedstrand og Frakkagjerd er definert som tettstedssentre/grendesentre i sentrumsstrukturen i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP – Haugalandet), men er foreslått omdefinert til områdesenter.

Kommunen har flere tydelige føringer for næringsutvikling. Blant annet ønsker kommunen å styrke regionen til å være et knutepunkt for areal- og kraftkrevende virksomheter gjennom utvidelse av Haugaland næringspark. Det blir også signalisert at det skal tilrettelegges for utvikling av fiskeri- og havbruksnæring i sjø, i tillegg til landbasert oppdrett. Kommunen er også tydelig på at det ikke skal tilrettelegges for flere store landbaserte vindkraftanlegg (over 1MW).

I handlingsprogrammet til ATP – Haugalandet er det formulert et punkt om at kommunene Haugesund, Karmøy og Tysvær skal utarbeide en interkommunal plan for utbyggingsrekkefølge for boligarealene som inngår i godkjente kommuneplaner. Planen skal utarbeides med utgangspunkt i de generelle retningslinjene i punkt 10a i ATP – Haugalandet.

Asplan Viak har utarbeidet utkast til en interkommunal plan. Denne planen er ikke behandlet politisk i Tysvær kommune.

Arealstrategien som del av samfunnsdelen har likevel innarbeidet noen av hovedpunktene i forslag til interkommunal plan for utbyggingsrekkefølge for boligareal.

Fylkesdirektørens vurderinger

Fylkesdirektøren mener at planforslaget følger opp planprogrammet og adresserer sentrale samfunnsutfordringer gjennom satsingsområdene som er skissert i planprogrammet. Fylkesrådmannen vil fremheve at satsingsområdene i planforslaget i store trekk sammenfaller med prioriteringene fylkeskommunen har gjort i Utviklingsplan for Rogaland 2021-2024. Dette gir et godt utgangspunkt for samarbeidet mellom fylkeskommunen og Tysvær kommune i oppfølgingen av disse planene.

Generelt om samfunnsdelen

FNs bærekraftsmål

Planforslaget har en enkel og tydelig oppbygning med fire prioriterte satsingsområder. Hvert satsingsområde har flere mål med tilhørende strategier. Det er en klar sammenheng mellom kommunens satsingsområder og FNs bærekraftsmål.

Medvirkning

Planforslaget er oppgitt å være resultat av omfattende medvirkning. I planprogrammet ble det skissert et opplegg for medvirkning med mål om å involvere bl.a. politikere, administrasjon, innbyggere, frivillighet, næringsliv og øvrig sivilsamfunn. Kommunen ser ut til å ha fulgt opp mål om medvirkning på en god måte, og prosessen rundt medvirkning er også godt oppsummert i samfunnsdelen. Det å legge ved og synliggjøre de ulike innspillene som har kommet inn undervegs i arbeidet i høringsdokumentet blir vurdert som et godt grep.

Samfunnsdelen er først og fremst tilrettelagt digitalt, i verktøyet «Framsikt». Samtidig er det oppgitt at papirversjon kan hentes på kommunehuset. For å lette tilgjengeligheten for gruppene som ønsker å lese på papir hadde det vært en fordel om det ble lagt til rette for en løsning der samfunnsdelen også lett kan skrives ut som en PDF – fil.

Samtidig er fylkesdirektøren positiv til bruken av digitale verktøy. Som bakgrunn for at planen blir presentert digitalt oppgir kommunen at de ønsker at målene og strategiene i denne planen ikke bare fremstår som tekst, men digitale objekt som kan hentes videre inn i andre planer og lettere rapporteres på.

Sammen om å nå målene

Fylkesdirektøren har merket seg at alle de fire satsingsområdene tydelig signaliserer at målene skal skje i fellesskap. Alle målsetninger starter med ordene «Sammen om..». Fylkesdirektøren mener det er et strategisk riktig grep å prioritere samhandling og samskaping med kommunens innbyggere. At kommunen ivaretar et godt frivillig organisasjonsliv kan fungere som et viktig supplement til det kommunale

tjenestetilbudet, for eksempel med hensyn til integrering, aktiviteter for barn, unge og eldre. Samhandling og samskaping har også en egenverdi som folkehelseiltak, hvor innbyggerne får medvirke til å utvikle egne bomiljø/samfunn.

Prioriterte satsingsområder

Ansvarlig økonomi

Problemstillingene i dette temaet er knyttet til flere undertema. Blant annet er ønsket om effektiv ressursbruk nevnt. Eksempler på tiltak er her digitale samarbeidsløsninger, interkommunalt samarbeid og velferdsteknologi.

I tillegg knytter kommunen tydelig temaet ansvarlig økonomi til boligpolitikken med konkret mål om å tilrettelegge for en boligmasse som er godt rustet for at folk kan bli boende i egen bolig livet ut, enten ved å tilrettelegge egen bolig eller ved å kunne velge en bolig som passer deres ønsker og behov.

Fylkesdirektøren er enig i at boligpolitikken og det å legge til rette for at folk kan bo hjemme lengst mulig er en viktig faktor og bidragsyter til kommunens økonomi, og vil gi kommunen ros for å tydelig målrette boliganalysen inn mot gruppen 55+. Dette viser at kommunen ønsker å ta på alvor utfordringen med en økning i andelen eldre. Statistikk viser også at kommunen allerede har arbeidet med tilrettelegging av større mangfold av type boliger ved at de senere årene har vært en vridning i retning av en høyere andel leilighetsbygg.

Endring i befolkningsstruktur tilsier at boligtilbudet må tilrettelegges med vekt på egnede bo- og servicetilbud for eldre i sentrale deler av kommunen. Dette har kommunen tatt hensyn til i arbeid med sentrumsplanen for Aksdal. Bomiljøet for alle aldergrupper og ikke minst eldre bør også inneholde sosiale møteplasser som grunnlag for trivsel og med mulighet for aktivitet. Skadeforebygging hos eldre er et naturlig emne relatert til målsetningen om økt deltakelse. Tiltak mot fall- og bruddskader, forebyggende hjemmebesøk, og helsestasjon for eldre, bør vurderes løftet fram i plandokumentet. Forebygging i stedet for reparasjon er sentralt i samhandlingsreformen, og bør synliggjøres som hovedgrep.

Regional og lokal næringsutvikling

Et tydelig satsingsområde i kommunen er næringsutvikling. Kommunen ønsker å skape flere arbeidsplasser, gjerne innenfor næringer tilknyttet det grønne skiftet. Kommunen signaliserer tydelig at de ønsker å være et kraftsenter for areal- og kraftkrevende virksomheter.

Areal- og kraftkrevende virksomheter er en type næring som krever store areal, og hvor det vil måtte gjøres avveininger og prioriteringer opp mot andre hensyn som jordvern, naturmangfold og friluftsliv. Fylkesdirektøren vil oppfordre kommunen til å bruke samfunnsdelen og arealstrategien til å drøfte noen av målkonfliktene som kan oppstå i sammenheng med grønn omstilling, og å tydeliggjøre sine prioriteringer inn mot arbeidet med arealdelen.

På bakgrunn av de sterke signalene kommunen har om å skape en grønn utvikling vil fylkesdirektøren utfordre kommunen til å vurdere om samfunnsdelen kan gi føring om

Haugalandet næringspark eller andre næringsområder i kommunen bør være biobasert og/eller bygge på sirkulære prinsipp. En tanke kan være å utnytte/foredle skogressursene i kommunen/regionen til fornybar energi/strøm/varme gjennom flisfyring eller biogassanlegg.

Fylkesdirektøren vil gi kommunen ros for å så tydelig løfte fram primærnæringene og samtidig signalisere at dyrka og dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging. Det å ta være på landbruksarealene samsvarer med målsettinger i fylkeskommunens matstrategi. I gras- og husdyrfylket Rogaland bør det nevnes at beitemene er like viktig som annen matjord med tanke på å opprettholde og videreutvikle primærproduksjonen av mat.

Når det gjelder framtiden til landbruket, oppfordres kommunen til å bruke kunnskapsgrunnlaget fra det regionale landbrukspartnerskapet om hva bøndene selv tenker om framtida. Kommunen kan søke både om utviklingsmidler (regionale tilretteleggingsmidler (RT) og kompetansemidler (kalt rekruttering- og kompetansemidler, RK) fra fylkeskommunen til dette arbeidet.

Det er positivt at kommunen ønsker å legge til rette for utvikling av fiskeri- og havbruksnæringen, inkludert landbasert oppdrett. Det bør være et mål å legge til rette for en kunnskapsbasert og helhetlig planavklaring av næringsareal til havbruk- og fiskerinæringa i arealdelen. Kommunen bidrar gjennom et spleiselag til felles kunnskapsgrunnlag for sjøarealene. Dette kunnskapsgrunnlaget kan brukes for å avklare hvor det kan være aktuelt å plassere næringsareal ut fra krav til miljømessig bærekraft og sjømatnæringene (havbruk- og fiskeri) sin arealbruk og arealbehov. Kommunen blir oppfordret til å vurdere produksjon av marine arter, ikke bare tradisjonelt lakseoppdrett og også muligheter for sameksistens mellom lakseoppdrett og nye marine arter (f.eks tunikater som spiser både lus og næringssalter). Både i et klima og i et verdiskapingsperspektiv blir kommunen oppfordret til å vurdere egne arealer til tareoppdrett/makroalger.

En strategi er å ta vare på skogareal. Kommunen bør i den sammenheng vurdere hvordan en kan utnytte skogressursene til fornybar energi, økt foredling. Det er viktig å sikre nok kapasitet i den lokale skogforvaltninga med veiledning og støtte til skogbrukseierne slik at skogen blir hogd i rett tid, det blir planta ny skog etter hogst og at ungsbogen blir skjøttet og pleiet. Kommunen blir videre oppfordret til å se skogressursene i sammenheng med å bygge mest mulig klimavennlige bygg, hvor bruk av tre er viktig.

Tysvær kommune har et mangfold av kulturminner og et kulturlandskap preget av lang bruk og bearbeiding. Samfunnsdelen har tatt inn dette og viser at kommunen her har et helhetlig ønske om å ivareta og bevare dette til fordel for kommunen og dens innbyggere.

Aktiv og inkluderende kommune

Satsningsområde beskriver kommunens visjon om å være en kommune hvor man sammen tar ansvar for å skape et godt liv for innbyggerne, og som sikrer at alle grupper i befolkningen kan delta i samfunnslivet.

Satsingsområdet har fokus på trygge og inkluderende lokalmiljø som bidrar til å styrke tilhørighet og identitet hos innbyggerne. Videre skal det jobbes målrettet med at barn og unge skal ha en trygg og god oppvekst. Målsettinger og strategier er knyttet til samskaping/involvering, hindre utenforskap, god helse og livskvalitet og god stedsutvikling.

I den utvidede folkehelseprofilen til Tysvær kommune, skårer kommunen generelt høyt på en rekke levekårsindikatorer, men kommunen ser ut til å ha en økende utfordring med lav skoletrivsel i 10. klasse. Andelen unge som er fornøyde med lokalmiljøet er også noe lavt. Gjennom samfunnsdelen gis det et tydelig signal om at det skal satses på sentrumsområdene. Det å legge til rette for fritidstilbud og gode møteplasser er et satsingsområde både i sentrale og mer rurale strøk, og er nevnt flere steder i samfunnsdelen. Utvikling av sentrumsområdene som del av arbeidet med å utvikle trygge og inkluderende lokalmiljø kunne vært tydeliggjort i arealstrategien.

Fylkesdirektøren har ellers merket seg at skolen ikke konkret er nevnt i noen av strategiene under tema aktiv og inkluderende kommune. Skolen kan spille en viktig rolle både i ønsket om å legge til rette for at barn og unge utvikler kunnskap, ferdigheter og holdninger som bidrar til livsmestring og i arbeidet med å systematisk gi like muligheter til alle. Kommunen bør vurdere om videreutvikling og satsingsområder i skolen bør innarbeides og forankres i samfunnsdelen.

Fylkesdirektøren vil også oppfordre kommunen til å forankre sitt arbeid med universell utforming tydeligere i samfunnsdelen.

Sammen om å skape en grønnere utvikling

Kommunen har under dette satsingsområdet kombinert en rekke bærekraftsmål og uttrykker ambisjon om å utvikle et lavutslippssamfunn. Målet er å bruke mindre ressurser og kommunen skal bidra til ansvarlig forbruk og produksjon. Kommunen skal også være tilpasset en sirkulær økonomi.

Kommunen nener flere konkrete strategier for å nå målene, og fylkesdirektøren vil gi kommunen ros for å ha så store ambisjoner på miljø- og klimaområdet. En innvending er likevel at de ambisjonene kommunen har uttrykt er lite målbare.

Klimagassutslipp

For eksempel har kommunen ikke formulert et konkret mål for reduksjon av klimagassutslipp. Fylkesrådmannen anbefaler at det settes konkrete målsetninger for klimautslipp innenfor planens tiltenkte virketid, som minst samsvarer med den nasjonale målsetninger om 50-55 % reduksjon i klimagassutslipp innen 2030. Det kan også være en målsetning som strekker seg til utgangen av planens tiltenkte virketid, med tiltak som samsvarer med målsetningen for å sikre faktiske utslippskutt. Det er naturlig at dette konkretiseres og følges opp i temaplanen for klima som skal utarbeides i perioden, men fylkesrådmannen anbefaler at samfunnsdelen brukes for å gi nødvendig forankring for kommunens mål om utslippskutt.

Naturmangfold og arealbruk - arealregnskap

Kommunen har et klart mål om å ta vare på naturmangfold, kulturlandskap og grøntstruktur. Landbruks- og naturområder skal bevares gjennom en arealnøytral

utvikling der en fortetter og transformerer eksisterende boområder. I tillegg er det i arealstrategien uttrykt en målsetting om at det ikke skal tilrettelegges for nye bolig- eller næringsområder på jordbruksareal.

Slik fylkesdirektøren leser strategien, har kommunen klare mål om å unngå bygging på jordbruksareal, men en noe mer uklar målsetting knyttet til eventuelt utviding av næringsområder i viktige naturområder eller areal med stor karbonbinding.

FNs naturpanel har gjort det klart hvor stor negativ innvirkning menneskelige arealinngrep har for verdens naturmangfold. Dette har også blitt understreket i lanseringen av Norsk Rødliste for 2021, som viser at ni av ti trua arter påvirkes negativt av menneskelige arealendringer. Et arealregnskap kan gjøre det tydeligere for kommunen hvor mye arealer de legger opp til at skal utbygges i årene fremover, og skape en bevissthet om hvor store naturområder som blir borte. Et arealregnskap gir også et bedre grunnlag for å vurdere klimagassutslipp fra arealbruksendringer

Jordvernmål

Fylkesdirektøren vil gi kommunen ros for så tydelig å signalisere at det ikke skal tilrettelegges for nye boligområder eller næringsområder på jordbruksareal og legger til grunn at det blir arbeidet med konkrete jordvernmål, jfr «Jordvernstrategi for matfylket Rogaland» i forbindelse med arealdelen av kommuneplanen.

Sirkulær økonomi

Det er positivt at kommunen skal prioritere rehabilitering av bygg, fremfor nybygg. Vi savner et tilsvarende fokus på gjenbruk av avfallsmasser i bygge- og anleggsprosjekter. Det kunne med fordel stått som et eget strategipunkt. Med den storstilte næringsutbyggingen som Tysvær står overfor, ligger forholdene godt til rette for at Tysvær jobber sammen med næringslivet for å tenke gjenbruk og gjenvinning av masser.

Klimaendringer

Kommunen er bevisst klimaendringene som kommer, og behovet for å tilpasse samfunnet disse. Fylkesdirektøren oppfordrer kommunen til å legge til et nytt punkt som belyser viktigheten av naturvern og naturbaserte løsninger for klimatilpasning. Kobling av disse to utfordringene er viktige både fra et økologisk ståsted og beredskapsmessig.

Arealstrategi

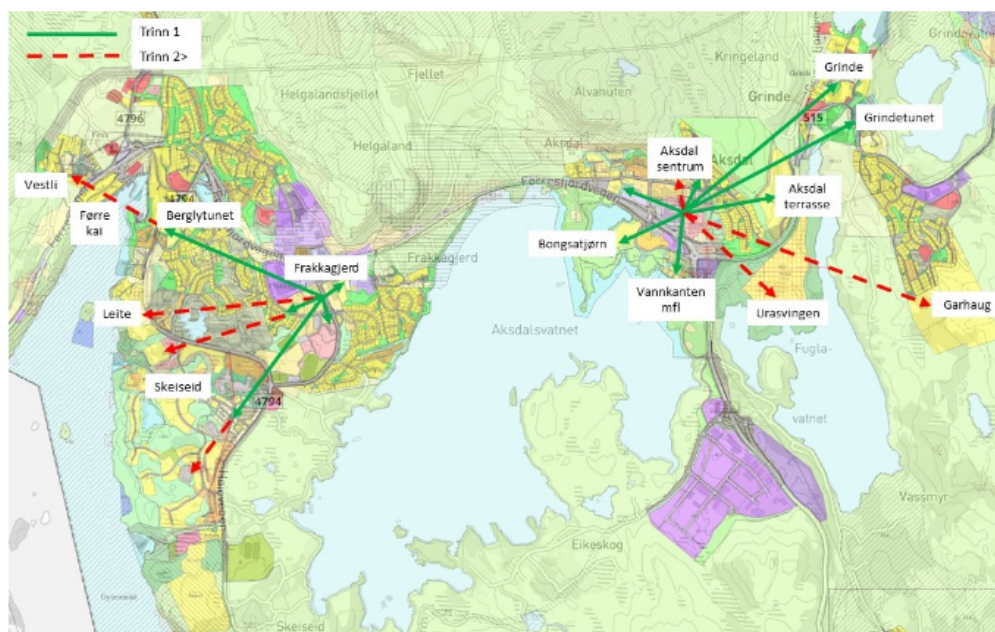
Arealstrategien er presentert både i form av konkret punkt i et skjema under avsnitt 7.1 og som verbalpunkt jfr avsnitt 7.1.1 – 7.1.3 og avsnitt 7.2. I tillegg har kommunen utformet et strategisk kart (se figur 1) som sier noe om utbyggingsrekkefølge for sentrale deler av kommunen.

Bolig

Lokalisering og stedsutvikling

Hovedgrepet i forslaget til arealstrategi er å styre vekstkraften inn mot sentrale deler av kommunen i akse Førre – Grinde. Helt konkret blir det nevnt at 75% av boligutbyggingen kan komme i den nevnte akse. De resterende 25% kan realiseres andre steder i kommunen. Strategien er tydelig på at boligutvikling skal bygge opp

rundt god stedsutvikling og at det skal jobbes aktivt for fortetting og transformasjon langs kollektivaksen og ved knutepunkt.



Figur 1 Strategisk arealkart viser utbyggingsmønsteret i aksene Førre–Grinde og vektlegger variert boligtypologi. Første trinn viser der det i dag jobbes med eller er utarbeidede detaljreguleringsplaner, og områder med mulighet for fortetting. Trinn 2 i arealkartet er de utbyggingsområdene som kan utvikles videre når utbyggingsområdene med tilsvarende boligtypologi er ferdigstilt i trinn 1.

Med den sterke satsningen på aksene Førre – Grinde oppfatter fylkesdirektøren at forslaget til arealstrategi i stor grad bygger opp om målsetningene i Regionalplan for Haugalandet, og følger opp hovedstrategien «By og tettsted» i regionalplanen. I dette ligger det en ambisjon om å styrke by-, og tettstedssentrene, slik at de blir mer attraktive for etableringer og kan utvikle et godt servicetilbud for sine omland.

Kommunen har forholdsvis nylig utarbeidet en sentrumsplan for Aksdal der ønsket er å legge til rette for flere nye boenheter og mer aktivitet her. Her er det blant annet planlagt flere boliger tilpasset eldre. Hovedfokuset bør derfor være å bygge opp rundt Aksdal sentrum. For å gjøre føringer rundt hvor befolkningsveksten skal komme enda tydeligere anbefaler fylkesrådmannen at setningen omformuleres til at minst 75% av boligveksten *skal* komme i den nevnte aksene Førre - Grinde.

Fordeling av boligveksten må også sees i sammenheng med de andre føringene i arealstrategien, blant annet punkt 7.1.2 om stedsutvikling. For å tydeliggjøre prioriteringer og rekkefølge for boligforsyning kunne punkt fra avsnitt 7.2 med fordel vært løftet inn i skjema for arealstrategi, punkt 7.1. Det å samle punkt som har betydning for prioriteringer og rekkefølge for boligforsyningen i skjema, punkt 7,1 hadde også bidratt til å gjøre dokumentet mer lesbart.

Store boligreserver

Kommunen har store arealreserver for bolig. I kunnskapsgrunnlaget for «Interkommunal strategi for prioritering av boligareal, Haugesund, Karmøy og Tysvær» blir det vist til en kartlegging av areal avsatt til boligbebyggelse, fratrukket

områder som allerede er bebygget eller gitt igangsettingstillatelse til boligbygginger. Kartleggingen viser at de tre kommunen til sammen har en arealreserve på ca 10.000 dekar. Rundt 3000 dekar av disse arealene ligger i Tysvær.

I arealstrategien er det nevnt at kommunen må gjøre en vurdering av om man skal ha en gjennomgang av gamle reguleringsplaner, for å se om disse oppfyller arealbehovene som er i tråd med konkrete punkt i arealstrategien. Fylkesdirektøren støtter kommunen i at dette er et arbeid som bør gjøres som en del av arbeid med arealdelen i kommunen og vil også vise til kart på side 40 i ATP – Haugalandet. Kartet viser boligområder som ligger inne i gjeldende kommuneplaner, men som kommunen på grunn av avstand til gang/sykkelsone og kollektivakser bør tas ut eller relokaliseres. Også eventuelle boligfelt som ikke bygger opp rundt strategi om å fortette innenfra og ut rundt de mindre stedene i Tysvær bør tas ut eller relokaliseres.

Senterhierarkiet

Tysvær kommune ønsker å løfte Frakkagjerd og Hinderåvåg/Nedstrand i senterstrukturen slik den er definert i ATP – Haugalandet. Frakkagjerd og Hinderåvåg/Nedstrand er i dag vist som tettstedssentre/grendesentre i regionalplanen. Disse stedene er tenkt omdefinert til områdesentre.

Områdesentre	Tilgang til mest vanlige funksjoner i større tettsteder utenom regiondelsentre.	Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner rettet mot nærmeste omland.	- Lokalt helsetilbud - Andre offentlige funksjoner for del av kommune
Tettstedssentre og grendesentre	Nærhet til daglige behov i tettsteder og grender.	Lokale funksjoner rettet mot eget tettsted eller grend.	

Figur 2 Beskrivelse av nivåene i senterstrukturen, jfr tabell 4.2 i ATP – Haugalandet.

Argumentet for å flytte disse stedene opp i senterhierarkiet er at Hinderåvåg/Nedstrand sin beliggenhet i kommunen medfører at det er behov for tilgang til funksjoner som for eksempel lokalt helsetilbud, skole, barnehage og lokale arbeidsplasser. Fylkesdirektøren er enig i at både Frakkagjerd og Hinderåvåg/Nedstrand i dag har en geografisk plassering og utstrekning som kan romme et visst omfang av helsetilbud og andre offentlige funksjoner. Dette er det også allerede lagt til rette for i gjeldende planer.

Endringer i senterstrukturen påvirker imidlertid ikke bare hvilke funksjoner som naturlig hører hjemme her, men også hvor stort omland det er naturlig å regne med når en skal beregne omfang av handelsvirksomhet og publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner, for eksempel kontorarbeidsplasser.

Det kommer ikke tydelig fram av arealstrategien hvilke nye funksjoner kommunen ser for seg å etablere i Frakkagjerd annet enn en viss økning i kontorarbeidsplasser. Det å flytte Frakkagjerd opp i senterstrukturen kan dermed tolkes som at kommunen ønsker å legge til rette økt omfang av mange ulike besøks- og arbeidsplassfunksjoner. Før det er gjort nærmere vurdering av konkurranseforholdet mellom Frakkagjerd og Aksdal for ulike typer virksomheter vil fylkesdirektøren fraråde at Frakkagjerd blir omdefinert som et områdesenter. Frakkagjerd bør ikke omdefineres til områdesenter dersom dette kan bidra til å svekke Aksdal sin funksjon som regiondelsenter.

Nye boligområder

Arealstrategien legger som hovedregel ikke opp til at det skal etableres nye boligområder. Dette er blant annet tydeliggjort gjennom å signalisere at det skal jobbes aktivt for fortetting og transformasjon langs kollektivaksen og ved knutepunkt. Videre slår arealstrategien fast at det ikke skal tilrettelegges for nye boligområder på jordbruksareal, og at en skal gjenbruke og fortette framfor å bygge ned områder som er uberørt. Fylkesdirektøren støtter dette fullt ut.

Samtidig har kommunen i arealstrategien punkt 7.2 nevnt at de ønsker å arbeide for tilstrekkelig boligareal i gang/sykkelavstand til Haugaland Næringspark.

Fylkesdirektøren legger til grunn at eventuelle nye boligareal følger øvrige prinsipper i arealstrategien og at det derfor ikke vil være behov for å omdisponere nye areal til boligformål.

Næring

Fylkesdirektøren har allerede nevnt at satsing på nye næringer som krever areal må avveies opp mot andre hensyn som landbruk og naturmangfold. I tillegg må nye områder avveies mot viktige friluftsverdier, landskap m.m. i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1941Konsekvensutredninger for klima og miljø.

Kommunen har i dag allerede forholdsvis store ubrukte næringsområder. Før nye områder blir foreslått vil vi oppfordre kommunen til en grundig gjennomgang av om allerede eksisterende næringsområder kan brukes mer effektivt, og om noen næringsområder med lite hensiktsmessig plassering, kan tilbakeføres.

Sosial- og teknisk infrastruktur

Et punkt i arealstrategien under overskriften sosial- og teknisk infrastruktur er fritidsbebyggelse. Konkret er det nevnt at ny fritidsbebyggelse først og fremst skal skje ved utvidelse og fortetting av nåværende hytteområder, ikke gjennom nye områder.

Fylkesdirektøren er enig i denne tilnærmingen og vil oppfordre kommune til også å vurdere om tillatt størrelse for fritidsboliger i ulike deler av kommunen bør være et tema i videre arbeid med arealdelen.

Konklusjon

Tysvær kommune har gjort et grundig arbeid i utformingen av kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. Planen bør knyttes opp til en handlingsplan i form av økonomiplan/budsjett og gi føringer for senere utforming av kommuneplanens arealdel.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/16771-2
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen
Avdeling: Utvalgssekretariat

Søknad om fritak fra fylkeskommunale verv - Elin Schanche, H

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
64/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget Fylkestinget

Vedlegg:

- 1 Søknad om fritak fra politiske verv - Elin Schanche H

Sammendrag

Elin Schanche, H søker om fritak fra fylkeskommunale verv fra 1. mai 2023 da hun tiltrer stilling som rådmann i Kvitsøy kommune.

Fylkesordførers innstilling

1. Elin Schanche, H gis fritak fra sine fylkeskommunale verv fra og med 1. mai 2023, og ut valgperioden:

Fylkestinget – fast representant
Fylkesutvalget – fast representant
Regional-, kultur- og næringsutvalget – 3. vara
Samferdselsutvalget – 5. vara
Administrasjons- og lønnsutvalget – varamedlem for Ole Ueland
Fylkesdelplan for universell utforming - varamedlem for Ole Ueland
KS Fylkesmøtet - medlem
KS Landstinget – 1. vara
Regional planstrategi – varamedlem for Ole Ueland
Regionalplan Dalane – varamedlem for Ole Ueland
Regionalplan Jæren – varamedlem for Ole Ueland
Referansegruppe for bolig- og næringsareal – medlem
Regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet:
Tunnelsikkerhet – styringsgruppen – varamedlem for Ole Ueland
Vestlandsrådet - varamedlem

Schanche har ikke søkt om fritak fra følgende verv:
Museum Stavanger MUST – styremedlem
Stiftelsen Rogaland kunnskapspark – styremedlem
Ulla-Førrefondet - styremedlem

2. Fylkestinget: det foretas opprykk i varalisten til fylkestinget, ved at Kristoffer Amdal rykker opp til fast medlem. Cille Ihle rykker opp til fast møtende varamedlem.
3. Fylkesutvalget: det foretas opprykk i varalisten til fylkesutvalget, ved at Inger M. Bjerkreim rykker opp til fast medlem. Varalisten rykkes opp tilsvarende.
4. Regional-, kultur- og næringsutvalget: det foretas opprykk i varalisten.
5. Samferdselsutvalget:
som ny 5. vara velges:
6. Administrasjons- og lønnsutvalget: det foretas opprykk i varalisten
7. Fylkesdelplan for universell utforming:
som ny vara velges:
8. KS Fylkesmøtet: det foretas opprykk i varalisten, ved at Inger M. Bjerkreim går inn som medlem. Tilsvarende rykkes varalisten opp.
9. KS Landstinget: det foretas opprykk i varalisten.
10. Regional planstrategi:
Som ny vara velges:
11. Regionalplan Dalane:
Som ny vara velges:
12. Regionalplan Jæren:
Som ny vara velges:
13. Referansegruppe for bolig- og næringsareal: det foretas opprykk i varalisten, ved at Ole Ueland går inn som medlem.
Som nytt varamedlem velges:
14. Regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet:
Som nytt medlem velges:
15. Tunnelsikkerhet – styringsgruppen:
Som ny vara velges:
16. Vestlandsrådet:
Som nytt 2. varamedlem velges:

Marianne Chesak
fylkesordfører

Bakgrunn for saken

Elin Schanche, H har i e-post 7. februar 2023 søkt om fritak fra sine politiske verv i Rogaland fylkeskommune fra og med 1. mai 2023 og ut valgperioden. Bakgrunnen for søknaden er at Schanche tiltrår som rådmann i Kvitsøy kommune 1. mai 2023, og hun vurderer det som uforenlig å være politiker samtidig som hun er rådmann.

Elin Schanche har følgende verv:

Fylkestinget – fast representant
Fylkesutvalget – fast representant
Regional-, kultur- og næringsutvalget – 3. vara
Samferdselsutvalget – 5. vara
Administrasjons- og lønnsutvalget – varamedlem for Ole Ueland
Fylkesdelplan for universell utforming - varamedlem for Ole Ueland
KS Fylkesmøtet - medlem
KS Landstinget – 1. vara
Regional planstrategi – varamedlem for Ole Ueland
Regionalplan Dalane – varamedlem for Ole Ueland
Regionalplan Jæren – varamedlem for Ole Ueland
Referansegruppe for bolig- og næringsareal – medlem
Regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet:
Tunnelsikkerhet – styringsgruppen – varamedlem for Ole Ueland
Vestlandsrådet - varamedlem

Schanche søker ikke fritak fra følgende verv:

Museum Stavanger MUST – styremedlem
Stiftelsen Rogaland kunnskapspark – styremedlem
Ulla-Førrefondet - styremedlem

Problemstilling

Utgangspunktet er at folkevalgte skal ivareta sine plikter som det følger av deres verv, jf. kommuneloven § 8-1.

Etter kommuneloven § 7-9 andre ledd «kan» folkevalgte få fritak fra verv ved søknad dersom den folkevalgte ikke kan «ivareta vervet sitt uten at det fører til vesentlig ulempe for ham eller henne».

Ordlyden «kan» peker på at det er opp til fylkestingets skjønn å avgjøre om søknaden skal innvilges. Dersom det foreligger lovlig fritaksgrunn må en videre vurdere om det er rimelig å innvilge søknaden.

Formuleringen «vesentlig ulempe» viser til at det skal gjøres en konkret helhetlig vurdering om det er tilstrekkelig grunnlag for fritak. Ordlyden «vesentlig» viser til at det skal en del til for at grunnlaget for fritaket er tilstrekkelig. Ordlyden er forholdsvis streng.

I Prop. 46 L (2017-2018) side 363 er det vist til at det ikke skal være kurant å få fritak. Forarbeidene støtter med dette opp under den strenge ordlyden. Uttalelsen tyder på at det skal være et grunnlag utover det som vanligvis vanskeliggjør utføringen av verv som er fritaksgrunn. Utføringen av vervet må innebære en betydelig ulempe for den folkevalgte.

I kommuneloven §7-9 står det også: «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».

Fylkesordførers vurderinger

Prop. 46 L (2017-2018) side 363 viser til at grunnlag for fritak i hovedsak skal være knyttet til folkevalgtes «helsetilstand, arbeidsforhold, familieforhold og andre sterke velferdsgrunner». Forarbeidene viser til at nevnte forhold er de som det «først og fremst» blir vist til, dette er forstått slik at det ikke er en uttømmende liste over grunnlag for fritak.

Søknaden viser til endring i arbeidsforhold som grunnlag for fritakssøknaden. Det foreligger dermed et lovlig fritaksgrunnlag.

Vurderingen videre er om det er rimelig å innvilge søknaden. Det sentrale er om det nye arbeidsforholdet gjør det uforholdsmessig byrdefullt for vedkommende å oppfylle pliktene som følger med påtatt verv.

Kommuneloven § 7-3 opplister stillinger som fører til at en ikke kan stille til valg for politiske verv, deriblant kommunalsjef i bokstav c og kommunedirektør i bokstav b. Av juridisk teori følger det imidlertid at opplistet tjenesteforhold i kommuneloven § 7-3 bare fører til utelukkelse fra valg innen den enkelte sektoren, jf. Overå og Bernt, Kommuneloven med kommentarer, 1. utgave 2019 s. 131. Tilsettelse i kommunen som kommunalsjef og kommunaldirektør/rådmann vil dermed ikke være i strid med å ha politiske verv i fylkeskommunen.

Da Schanche fremdeles vil være valgbar etter kommuneloven § 7-3 medfører det en plikt til å ta imot valg, jf. kommuneloven § 7-2 andre ledd.

Schanche har mulighet til å melde seg inhabil dersom det kommer saker der dette kan være aktuelt, jf. kommuneloven § 11-10.

Muligheten til å melde seg inhabil vil også bidra til at en ikke kommer i situasjoner som gjør at en må gjøre valg som vil ha innvirkning for stillingen som rådmann

Om arbeidsoppgavene til rådmannen i Kvitsøy vil medføre en «vesentlig ulempe» for Schanche beror på en konkret vurdering av om arbeidsbelastningen er så stor at det medfører at utføring av politiske verv vil være urimelig byrdefullt.

Som utgangspunkt forutsetter politiske verv at en har lønnet arbeid ved siden av. Dette viser at fritak bare kan gis der det er uforholdsmessig vanskelig, utover det som kan forventes av en normaljobb, å skjøtte sine politiske verv og plikter. Som redegjort overfor blir det stilt strenge krav for at fritakssøknad skal bli innvilget.

En stilling som rådmann vil vanligvis være arbeidskrevende. En må ta med i vurderingen hvilke verv det er søkt fritak fra. Det gjelder blant annet fylkesutvalget og fylkestinget, hvorav spesielt fylkesutvalget er arbeidskrevende.

Hva tidligere praksis gjelder så har fylkesdirektøren tidligere vurdert om stilling som kommunalsjef gir fritak fra politiske verv (FT-sak 83/14, FT-sak 161/22). I sakene rådet fylkesdirektøren til avslag av søknadene, men ved behandling i fylkestinget ble søknadene innvilget. Behandling og utfall av tidligere saker vil også være et moment i vurderingen da like saker skal behandles likt.

Konklusjon

Det skal være strengt å få fritak fra folkevalgte verv. Under tvil og basert på tidligere praksis anser likevel fylkesordføreren at rollen som rådmann i Kvitsøy kommune vil medføre vesentlig ulempe for Schanche til å skjøtte sine plikter i folkevalgte verv i fylkeskommunen.

Elin Schanche, H gis dermed fritak for sine fylkeskommunale verv ut perioden, i henhold til søknad.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/14689-6
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen
Avdeling: Utvalgssekretariat

Uttalelse fra fylkesutvalget - Uttalelse mot varslet sentralisering av losformidlingssentralene

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
65/2023	21.03.2023	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Uttalelse om losformidlingssentralene

Fylkesordførers innstilling

Uttalelse fra fylkesutvalget – Uttalelse mot varslet sentralisering av losformidlingssentralene – godkjennes.

Marianne Chesak
fylkesordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.