

DAGSORDEN Fylkesutvalget d. 13-05-2025

Mødedato Tirsdag d. 13. maj 2025 kl. 12:00

Mødested Fylkeshuset, fylkesutvalgssalen, Ankerkvartalet

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
PS 74/2025 Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 24. april 2025.....	4
PS 75/2025 Søknad om støtte til TV-aksjonen 2025 - Atlas-alliansen.....	5
PS 76/2025 Stavanger2Bergen AS - Invitasjon til deltakelse i emisjon.....	9
PS 77/2025 Stavanger kommune - detaljregulering - planID 2664 - Madla Revheim felt S1.....	17
PS 78/2025 Høringssvar - Søknad om konsesjon for Tou Mølle kraftverk i Strand kommune.....	32
PS 79/2025 Vindafjord kommune - høring av kommuneplanens arealdel 2025 - 2037.....	48

Møteinnkalling

Utvalg: Fylkesutvalget

Møtested: Fylkeshuset, fylkesutvalgssalen, Ankerkvartalet

Dato: 13.05.2025

Tidspunkt: 12:00 -16:00

Eventuelt forfall må meldes snarest.

Vararepresentantene møter etter nærmere beskjed.

Merk møtestart kl. 12:00.

Forfall meldes harald.eide.ellingsen@rogfk.no.

Dersom det er aktuelt med habilitetsvurdering må man melde fra om dette tidlig, slik at det blir tid til å innhente en juridisk vurdering.

Ole Ueland

Fylkesordfører

Harald Eide Ellingsen

Utvalgssekretær

Saksframlegg

Dato: 02.05.2025

Arkivreferanse: 2024/7816-18

Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen

Avdeling: Politisk sekretariat

Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 24. april 2025

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
74/2025	13.05.2025	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Protokoll fra fylkestingets møte 24. april 2025

Fylkesordførers innstilling

Protokoll fra fylkesutvalgets møte 24. april 2025 godkjennes.

Ole Ueland

fylkeordfører

)

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/36165-2

Saksbehandler: Janne Gryte Malmin

Avdeling: Økonomi og styring | Seksjon: Økonomiplanlegging

Søknad om støtte til TV-aksjonen 2025 - Atlas-alliansen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
75/2025	13.05.2025	Fylkesutvalget

Sammendrag

Det vises til saksframlegg.

Fylkesdirektørens innstilling

Rogaland fylkeskommune støtter TV-aksjonen NRK Atlas-alliansen med 303 000 kroner. Beløpet dekkes over ansvar 130300 og tjeneste 48003 Til FUs disposisjon.

Gunn Claire Westad

fylkesdirektør

Øyvind Langeland

økonomi og eiendomsdirektør

Bakgrunn for saken

TV-aksjonen er NRKs årlige innsamlingsaksjon og går i år av stabelen søndag 19. oktober. TV-aksjonen er verdens største dugnad og innsamlingsaksjon har utviklet seg til et nasjonalt løft for en god sak. Rundt 100 000 bøssebærere går fra dør til dør og banker på hjem i hele Norge. I tillegg bidrar bedrifter, skoler, barnehager, organisasjoner, regjeringen og andre med gaver og innsamlinger. Hvert år går pengene til et nytt og viktig formål.

Årets TV-aksjon går til Atlas-alliansen og vil gi funksjonshemmede i Ukraina, Palestina, Nepal, Zambia, Tanzania, Etiopia og Uganda et bedre liv.

Problemstilling

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

Saksopplysninger

Atlas-alliansen er tildelt TV-aksjonen NRK i 2025. Stiftelsen Atlas-alliansen er en paraplyorganisasjon for åtte organisasjoner av og for funksjonshemmede. Det er Norges Blindforbund, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, Norsk Forbund for Utviklingshemmede, Norges Handikapforbund, Ryggmargsbrokk- og hydrocephalusforeningen, Mental Helse Ungdom, Norges Døveforbund og Stiftelsen Signo. Stiftelsen Atlas-alliansen jobber for å fremme rettighetene og bedre levevilkårene for mennesker med funksjonsnedsettelse i det globale sør.

Årets TV-aksjon vil gi funksjonshemmede i Ukraina, Palestina, Nepal, Zambia, Tanzania, Etiopia og Uganda et bedre liv. Pengene som samles inn skal gå til å bedre levekårene for funksjonshemmede og sikre likeverdig tilgang til skolegang, arbeid, helsetjenester, nødhjelp og hjelpemidler som skolebøker med punktskrift, rullestoler og proteser, for 200 000 mennesker.

Rogaland fylkeskommune har i mange år gitt et økonomisk bidrag til TV-aksjonen basert på antall innbyggere i fylket. Fra og med 2018 har støtten vært 0,6 kroner pr. innbygger. I 2023 gikk pengene fra TV-aksjonen til Redd Barnas arbeid for å hjelpe

barn som er rammet av krig og konflikt, og i en verden med et høyt konfliktnivå vedtok fylkesutvalget å gi en ekstra støtte, som et engangstilfelle.

I nominell kroneverdi var fylkeskommunens bidrag pr. innbygger i 2024 lavere enn for eksempel bidraget fra Stavanger kommune (0,98 krone pr. innbygger) og Sandnes kommune (1,67 kroner pr. innbygger). Men det er en betydelig forskjell på nivået på frie inntekter mellom fylkeskommunen og kommunene. I 2024 hadde fylkeskommunen i overkant av 15 000 kroner i frie inntekter pr. innbygger, mens Stavanger og Sandnes hadde henholdsvis om lag 70 000 og 68 000 kroner pr. innbygger. Det vil si om lag 4,5 ganger høyere frie inntekter pr. innbygger enn fylkeskommunen. Korrigert for denne forskjellen i frie inntekter måtte fylkeskommunens bidrag vært på 0,21 kroner pr. innbygger for å være på tilsvarende nivå som Stavanger kommune (0,98 kroner pr. innbygger) eller 0,38 kroner for å være på samme reelle nivå som Sandnes kommune (1,67 kroner pr. innbygger). Fylkesdirektøren viser med dette at fylkeskommunen gir et betydelig bidrag til TV-aksjonen ut fra inntektsforutsetningene.

Fylkesdirektørens vurderinger

Det er fylkesdirektørens vurdering at Rogaland fylkeskommune bør støtte TV-aksjonen 2025. Fylkesdirektøren har lagt til grunn at etablert praksis med et beregningsgrunnlag på 0,6 kroner pr innbygger benyttes. Pr. 1. januar 2025 var det 504 496 innbyggere i Rogaland, noe som tilsvarer en økonomisk støtte på om lag 303 000 kroner i 2025.

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

Til orientering er det budsjettert med 2 mill. kroner på den aktuelle budsjettposten i 2025. Etter bevilgningen til TV-aksjonen gjenstår 1 275 000 kroner til disposisjon for resten av året.

Konklusjon

TV-aksjonen NRK 2025 Atlas-alliansen gis en støtte på 303 000 kroner. Beløpet dekkes over ansvar 130300 og tjeneste 48003 Til FUs disposisjon.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/23628-1

Saksbehandlar: Maria Randeberg

Avdeling: Økonomiplanlegging

Stavanger2Bergen AS - Invitasjon til deltakelse i emisjon

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utal
76/2025	13.05.2025	Fylkesutvalget Fylkestinget

Vedlegg:

- 1 Raskere realisering av E39 StavangerBergen
- 2 Vedtatt ny revidert eierskapspolitikk 2024

Samandrag

Selskapet Stavanger2Bergen AS (tidlegare Hordfast AS) arbeider for å realisera ferjefri kyststamveg – E39 på Vestlandet. Rogaland fylkeskommune er saman med andre kommunar, fylkeskommunar og næringsaktørar i tilknytning till E39, invitert til å bli medeigar i selskapet, gjennom ein retta emisjon.

Fylkesdirektøren går i denne saka gjennom tilbodet og vurderer eigarskap i selskapet, med særleg utgangspunkt i Rogaland fylkeskommune sin eigarskapspolitikk.

Fylkesdirektørens innstilling

På bakgrunn av Rogaland fylkeskommune sin eigarskapspolitikk deltek Rogaland fylkeskommune ikkje i den retta emisjonen i selskapet Stavanger2Bergen AS.

Gunn Claire Westad

Fylkesdirektør

Øyvind Langeland

Økonomi- og eigedomsdirektør

Bakgrunn for saken

Stavanger2Bergen AS er det nye namnet på selskapet Hordfast AS. Hordfast AS blei etablert i 2010, med fokus på E39-strekninga Stord til Os. I januar endra selskapet namn frå Hordfast AS til Stavanger2Bergen AS. Selskapet sitt formål er «*å arbeide for en snarlig realisering av en moderne trafikksikker firefelts veg, E39, fra Stavanger kommune i sør, til og med Bergen kommunegrense i nord*».

Selskapet har i dag fleire offentlege eigarar som høyrer til eller har interesser innanfor denne aktuelle vegstrekninga. Særleg kommunane på Haugalandet og i Sunnhordaland deltek i selskapet i dag.

I starten av 2025 blei det sendt ut eit tilbod til kommunar, fylkeskommunar og næringsaktørar med tilknyting til E39 om å delta i ein retta emisjon i selskapet. Prospektet er lagt ved saka i vedlegg 1.

Selskapet trekk fram at det er behov for kontinuerleg pådrivararbeid for dei ulike delstrekningane langs E39 for å stå sterkare i nasjonale prioriteringsrundar. Kommunar, fylkeskommunar og næringsaktørar er difor invitert til å teikne seg som nye aksjonærar og aktive deltakarar i selskapet. Påverkarrolla omfattar mellom anna arbeidet med å sikre finansiering og raskare realisering av prosjekta.

Problemstilling

Skal Rogaland fylkeskommune kjøpe aksjar og bli medeigar i selskapet Stavanger2Bergen AS?

Saksopplysningar

Samferdselsprosjektet «Hordfast» er eit av dei største samferdselsprosjekta i Noreg, og vil saman med «Rogfast» redusere reisetida mellom Stavanger og Bergen til to timar. I Nasjonal transportplan (NTP) 2025-2036 (Meld. St. 14 (2023-2024)) er delstrekninga E39 Ådland-Svegatjørn (Hordfast) satt til utviklingsporteføljen, som inneber at det ikkje er funne rom for å realisera prosjektet i sin noverande form i den nemnde tolvårsperioden. Reguleringsplan for Hordfast er lagt frem for behandling i

starten av april 2025 og vil gje grunnlag for vurdering av prosjektet ved ein seinare rullering av NTP (når handlingsrommet tillèt det).

Selskapet Stavanger2Bergen AS arbeider for å realisere ferjefri kyststamveg - E39 på Vestlandet. Fylkesdirektøren er presentert eit tilbod om å kjøpe aksjar i selskapet Stavanger2Bergen AS. Tilbodet kjem frå selskapet sjølv. I tillegg til Rogaland fylkeskommune skal kommunane Stavanger, Sandnes, Randaberg, Karmøy, Bokn og Vindafjord i Rogaland ha fått tilbod om å kjøpe aksjar i selskapet.

Om selskapet

Hordfast AS blei etablert i 2010 av *NHO*, då med merksemd på strekninga *E39 Stord-OS*. I 2017 blei selskapet utvikla vidare. Dette skjedde med innhenting av driftskapital, nytt styre og leing.

Selskapet har no invitert Rogaland fylkeskommune til å teikne seg som aksjonær i selskapet. Rogaland fylkeskommune kan få kjøpe 10 aksjar med ein pålydande verdi på NOK 1 000 per aksje og ein kurs på NOK 20 000 per aksje, det vil seie ei samla investering på NOK 200 000. Tilsvarande invitasjon er, som nemnd, sendt til andre aktørar med tilknytning til E39.

Noverande aksjonærar er kommunane: Stord, Tysnes, Fitjar, Austevoll, Bømlo, Sveio, Tysvær og Haugesund, samt 5 næringsforeiningar. *Vestlandsalliansen* (Næringsforeiningane Bergen-Stord-Haugaland-Stavanger) er alle aksjonærar og representert i selskapet sitt styre ved *Bergen næringsråd*. Styret består elles av 9 representantar, fem frå næringslivet og fire frå kommunar. *NHO* har overdratt alle sine aksjar til selskapet, og er no observatør i styret.

Selskapet skifta i 2025 namn til *Stavanger2Bergen AS* og den nye formålsparagrafen for selskapet legg vekt på å realisere ein moderne, trafikk sikker firefelts veg (E39) frå Stavanger til Bergen. Dette omfattar blant anna å arbeide for at prosjekta blir realisert raskt for å optimalisere synergjar mellom dei, å arbeide med tiltak som støtter opp snarlege vedtak på enkeltprosjekta, samt bidra til å forskottere eller delfinansiere utgreiingar og planar som er nødvendige for lokale og nasjonale vedtak.

I tillegg til Rogaland fylkeskommune er invitasjon om å delta i emisjon sendt til Vestland fylkeskommune og kommunane Stavanger, Sandnes, Randaberg, Karmøy, Bokn, Vindafjord, Etne, Kvinnherad, Alver og Bergen.

I vedlegg 1 ligg dokumentet «Raskere realisering av E39) Stavanger - Bergen! – for vekst og utvikling på Vestlandet» for ei nærare utgreiing av bakgrunnen for invitasjonen.

Fylkesdirektørens vurderingar

Rogaland fylkeskommune sin eigarskapspolitikk (vedlegg 2) legg føringar for kva vurderingar som må bli gjort før fylkeskommunen opprettar eller går inn som eigar i eit selskap. Prinsipp 1 i eigarskapspolitikken presenterer ulike vurderingstema som skal inngå i ei heilskapleg vurdering av nye eigarskap/engasjement.

Fylkesdirektøren har gjort følgjande vurderingar av tilbodet frå Stavanger2Bergen AS med utgangspunkt i den vedtekne eigarskapspolitikken – her inngår også risikovurderingar:

Formålet med eigarskapet

Formålet med eigarskapet i *Stavanger2Bergen AS* vil vere å støtta opp om eit «lobbyselskap» som arbeider for å realisere samferdselsprosjekt som skal redusere reisetida mellom Stavanger og Bergen.

Selskapets formål er utvida frå delstrekninga *Stord-Os* til å gjelde heile strekninga *Stavanger-Bergen*. Rent faktisk er behovet for ei påverkarrolle knytta til dei nordlege delstrekningane som det enno ikkje er sett av midlar til i Nasjonal Transportplan – særleg det som utgjer *Hordfast-prosjektet*.

Heilskapen i stamvegen frå Stavanger til Bergen er viktig for heile vestlandet – frå sør i Rogaland til heilt nord i Vestland fylke, og vidare. Vestlandsrådet, som består av fylkeskommunane Rogaland, Vestland og Møre og Romsdal, arbeider aktivt og målretta med realisering av ferjefri E39 langs vestlandskysten.

Forholdet mellom fylkeskommunens ulike roller

Selskapet Stavanger2Bergen AS er eit «lobbyselskap» som arbeider for realiseringa av dei store samferdselsprosjekta mellom Stavanger og Bergen. Eit prinsipielt spørsmål for fylkesdirektøren er i denne samanheng kvifor fylkeskommunen skal gå inn i eit selskap som arbeider for enkeltprosjekt, i dette tilfellet innan samferdsel? Det er også eit moment at det dreier seg om ein stamveg, som ligg utanfor den fylkeskommunale oppgåveporteføljen.

Samferdselsprosjekt langs E39 får sine prioriteringar gjennom Nasjonal Transportplan. Det er klare føringar for korleis fylkeskommunen skal spele inn sine prioriteringar til desse statlege prosjekta, og eigarskap i eit selskap vil i den samanheng gje fylkeskommunen eit nytt forum å følgje opp denne satsinga på som ikkje heng saman med føringane som er lagt til fylkeskommunen frå staten si side. Staten legg til rette for at fylkeskommunen kan uttrykke sine prioriteringar gjennom prosessen med utarbeiding av NTP.

Økonomisk ansvar og nytteverdi av deltaking

Dei økonomiske konsekvensane ved å delta i emisjonen er relativt små. Om ein legg til grunn 10 aksjar med ein kurs på NOK 20.000, vil dette innebære ein investering på NOK 200.000. Den økonomiske situasjonen i Rogaland fylkeskommune er pressa, og fylkesdirektøren si vurdering er å vere tilbakehalden med å binde seg til nye økonomiske forpliktingar. I tillegg er disse samferdselsprosjekta store, og vil ta tid. Det er risiko for framtidige emisjonar, og auka kapitalbehov, som Rogaland fylkeskommune som aksjonær vil måtte ta stilling til.

Selskapet har mange aksjonærar, og sjølv med lik fordeling mellom fleire eigarar, vil fylkeskommunen si reelle påverknad vere avgrensa. Det gir låg grad av politisk styring og lite høve til å påverke prioriteringar eller retning i selskapet. Selskapet vil ikkje ha ansvar for planlegging eller gjennomføring av vegprosjekt – deira rolle er avgrensa til påverknad, noko som gir låg føreseieleg verknad.

Avvikling av eigarskapet og fleksibilitet

Det er i praksis svært avgrensa moglegheit for Rogaland fylkeskommune til å trekkje seg ut igjen på ein føreseieleg og uproblematisk måte dersom ein først går inn.

Fylkeskommunen sel ikkje aksjar på ein open marknad, og det er lite som tyder på at andre eigarar er villige til å auke sine eigarposisjonar. Å gå inn no vil i realiteten binde fylkeskommunen til eit selskap med uavklarte framtidige forpliktingar – utan garanti for avkastning, innverknad eller fleksibilitet. Ei slik binding kan vise seg både langvarig og uheldig, og representerer ein risiko det ikkje er forsvarleg å ta.

Generell vurdering

Når fylkeskommunen no har fått tilbod om å gå inn i eit «lobbyselskap» som arbeider for å realisere store, statlege samferdselsprosjekt reiser det seg eit prinsipielt spørsmål om kva som er politiske og faglege spørsmål.

Eit lobbyselskap opptrer som om det tek ei politisk rolle. Dette kan føre til feil prioriteringar og vil vere ei unødig kostnad for fylkeskommunen. I tillegg er eigarskapet tufta på at dei politiske prioriteringane (for selskapet) ikkje blir endra.

Fylkeskommunen har erfaring frå andre tilsvarende selskap på veg (eksempelvis E134 Haukelivegen AS) og tog (Norsk bane AS – vedtak om å avslutte eigarskapet). Når fylkeskommunen allereie arbeider med å avslutte sitt eigarskap i selskap som skal øve påverknad utanfor etablerte prosessar, bør fylkeskommunen heller ikkje gå inn som eigar i nye slike selskap.

Samstundes er det tydeleg at prosjekta «Rogfast» og «Hordfast» vil gjere strekninga på E39 mellom Stavanger og Bergen ferjefri, og korte ned reisetida på strekket. Dette vil kunne bidra til å vidareutvikle attraktive bo- og arbeidsmarknader, og styrke konkurransekrafta til næringslivet på Vestlandet. Det å utbetre vegstrekninga mellom Stavanger og Bergen vil kunne ha positiv effekt for Rogaland som fylke, og fylkesdirektøren stiller seg positiv til initiativ som kan bidra til realisering av ferjefri E39.

Det er likevel viktig å halde riktig, fagleg fokus i ei slik vurdering. Når fylkesdirektøren har vurdert dette eigarskapet er det med bakgrunn i at det ikkje nødvendigvis er ei samheng mellom å gå inn som eigar i selskapet Stavanger2Bergen AS, og utbygging av vegstrekningane langs E39. Som nemnd, skjer prioriteringane på nasjonale vegar gjennom NTP, og ikkje gjennom lobbyverksemd. Rogaland fylkeskommune, som regional aktør, kan likevel vere positive til utbygging av ferjefri E39 utan å gå inn som eigar i Stavanger2Bergen AS.

Konklusjon

Dei vurderingane fylkesdirektøren har gjort, med utgangspunkt i eigarskapspolitikken, gjer at fylkesdirektøren ikkje vil anbefale å gå inn som eigar i selskapet Stavanger2Bergen AS. Økonomisk er det snakk om eit lite beløp no, men det er ikkje utelukka at det kjem nye emisjonar og utvida kapitalbehov i framtida. Å gå inn i selskapet er heller ikkje utan risiko, samtidig som det er avgrensa moglegheit for å selje seg ut igjen. Fylkesdirektøren stiller seg òg spørjande til det prinsipielle bak det å gå inn som eigar i selskap som driv lobbyverksemd for enkeltprosjekt. Samstundes er det òg ein fare for at eigarskapet skapar rolleblanding for fylkeskommunen. Fylkesdirektøren ser likevel dei positive sidene for Rogaland ved å få realisert ferjefri E39 og er positiv til initiativ som kan bidra til dette. Dei faglege vurderingane tilseier likevel at eit eigarskap i selskapet Stavanger2Bergen AS, for fylkeskommunen, ikkje er å anbefale.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/26809-6

Saksbehandler: Lars Olav Tjeldflaat

Avdeling: Plan og arealforvaltning

Stavanger kommune - detaljregulering - planID 2664 - Madla

Revheim felt S1

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
77/2025	13.05.2025	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Kommunens høringsvedtak
- 2 Kommunens saksframlegg
- 3 2664 plankart
- 4 2664 Reguleringsbestemmelser
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Faktaboks plan 2664.PDF

Lenke til sakens samlede dokumenter: [Detaljregulering for Madla-Revheim felt S1 | MittInnspill](#)

Sammendrag

Stavanger kommune har sendt privat forslag til detaljregulering for felt S1 og tilgrensende arealer i gjeldende områdeplan på høring. Det er i all hovedsak et godt forslag som bygger på vedtatt områderegulering for Madla Revheim, og som detaljerer arealbruken for det kommende lokalsenteret og noe areal i tilgrensende

område. I tråd med overordnede planer for fortetting i kollektivakser, legger planen til rette for høy arealutnyttelse og funksjonsblanding i en bymessig kontekst. De rundt 370 boligene planen åpner for, fordeles på selvstendige felt som kan fungere, selv om utvikling av området vil ta lang tid.

Uteoppholdsareal legges på dekket av underliggende bygg, en til to etasjer over gateplan. Dette svekker planområdets naturlige sammenhenger, og legger begrensninger på hvilke naturelementer som kan innpasses. Det er uklart om utearealene vil få universell forbindelse til tilgrensende gatenivå uten bruk av heis.

Planen må tilpasses reguleringsarbeidet som pågår for Bussveien, og bør bearbeides på en del punkt for å oppnå gode og harmoniserte løsninger.

Planforslaget avviker fra kommuneplan og regionalplan når det gjelder maksimalrammer for bruksareal til handel, eller til måten dette skal beregnes på. Det er heller ikke tatt hensyn til forventninger om handel i den uregulerte delen av kommuneplanens sentrumsformål. Omfanget av handel kan ha som konsekvens at lokalsenteret får funksjoner som er forbeholdt kommunedelsenter i regionalplanens senterhierarki. Aktiv tilrettelegging for «Big box-handel» kan bidra til at senteret får en funksjon ut over det lokalsenteret er tiltenkt.

Fylkesdirektøren tilrår at det fremmes **innsigelse** mot planens bestemmelser om handel. Fylkesdirektøren tilrår også at det fremmes **innsigelse** mot parkeringsbestemmelsen for den internasjonale skolen, der det er brukt minimumskrav i stedet for fast- eller maksimumskrav.

Fylkesdirektørens innstilling

1. Fylkesutvalget fremmer innsigelse mot detaljreguleringen da planen åpner for handelsareal i et omfang vesentlig over den fastsatte rammen for lokalsenteret. Planens reguleringsbestemmelser om handel er i strid med retningslinjene i regionalplanen, og bruker uhjemlede og feilaktige begrep om detaljhandel og hvordan bruksareal beregnes. Bestemmelsene må endres slik at de blir i samsvar med formelle begreper etter plan- og bygningsloven, og med regionalplanens og kommuneplanens måte å beregne bruksareal for

handel på.

2. Fylkesutvalget fremmer innsigelse mot planens bestemmelser om parkering forbeholdt den internasjonale skolen, da det her er stilt minimumskrav for antall parkeringsplasser.

Gunn Claire Westad

fylkesdirektør

Rune Thele

samfunnsdirektør

Bakgrunn for saken

Stavanger kommune har sendt privat forslag til detaljregulering for felt S1 og tilgrensende arealer i gjeldende områdeplan på høring. Forslaget regulerer i hovedsak arealbruk for nytt *lokalsenter* på Madla-Revheim, og tar utgangspunkt i den vedtatte områdereguleringen fra 2018.

Problemstilling

Planforslaget konkretiserer arealbruken i det kommende lokalsenteret og tilgrensende felt. Slik planen er utformet, åpner den for at bruksarealet for handel kan bli vesentlig større enn rammen som er fastsatt i kommuneplanen for dette lokalsenteret. Planforslaget bryter dermed også med regionalplanens senterhierarki, og hvilken rolle og funksjon et lokalsenter skal ha, sett i forhold til andre sentre.

Fylkesutvalget må ta stilling til om avviket fra overordna plan og regionalplanens retningslinjer skal aksepteres. Det må også tas stilling til bruk av minimumskrav for parkeringsdekning til en del av planen.

Saksopplysninger

Planforslaget detaljerer *lokalsenteret* og tilgrensende arealer i områdereguleringen for Madla Revheim. Samlet vil det reguleres i overkant av 65.000 m² bruksareal, der drøyt halvparten vil bli boligareal. Det øvrige arealet vil bli en blanding av tjenesteyting, forretningsformål og underformål av reguleringsformålet næringsbebyggelse.

Planen grenser til Bussveiens vestakse, og beliggenheten framgår av kartskissen under. *Lokalsenteret* ligger ca. 5 km fra Stavanger sentrum, og ca. 1,3 km fra *bydelssenteret* på Madla.

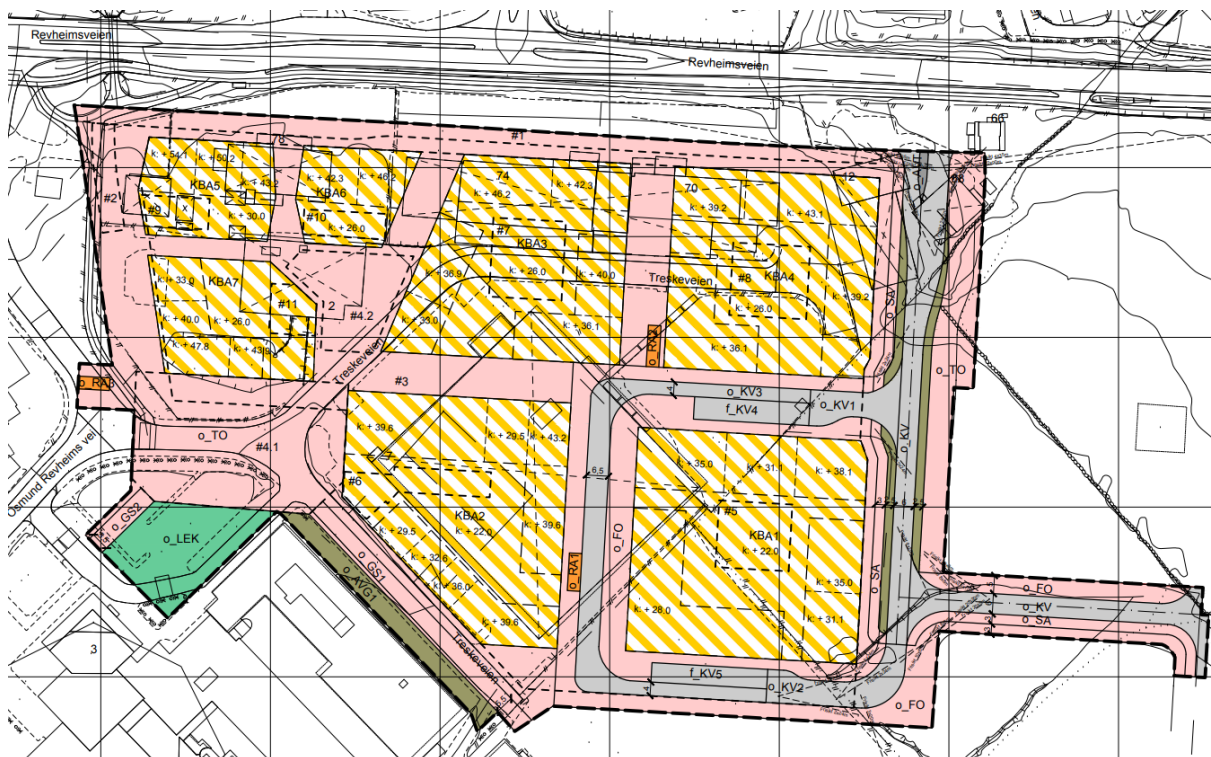


Utnyttelsesgraden er oppgitt til 184 % BRA, som er ca. 20 % mindre enn områdereguleringen åpnet for. Dette er innenfor retningslinjene i regionalplanen. For *rene boligområder* angir kommuneplanen et spenn i utnyttelsesgraden mellom 75 % og 150 % BRA.

Planen åpner for ca. 370 boliger. I bestemmelsene er maksimalt bruksareal nærmere angitt for hvert enkelt delfelt, og det er også krav om variasjon i boligstørrelser.

Boliger kan ikke være i første etasje, og ev. heller ikke i 2. etasje, da disse skal forbeholdes publikumsorienterte virksomheter ut mot gater og torg.

Plankartet under viser organisering av delfeltene. Parkering vil ligge under bakken, og området blir i stor grad bilfritt. Det er bare felt KBA1, feltet i sørøst, som er omgitt av kjørevei. Her er også innkjøring og utkjøring fra parkeringskjeller.

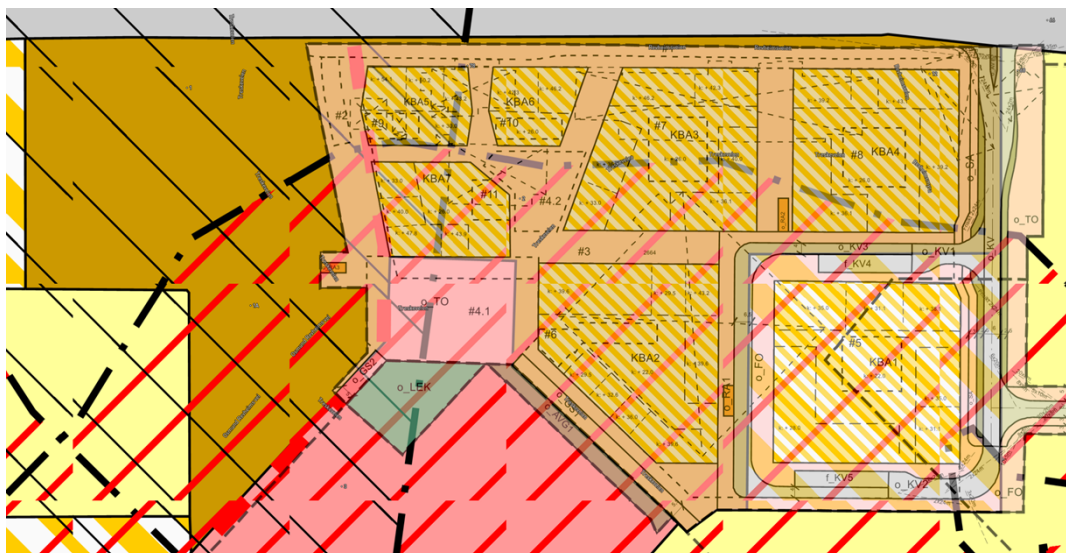


Handel

For dette lokalsenteret, dvs. området avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, er det i kommuneplanbestemmelsene fastsatt en maksimal ramme for bruksareal for detaljhandel på 10.000 m². Slike vurderinger er gjennomført for alle sentrene, og er basert på en konkret og helhetlig handelsanalyse i forbindelse med tidligere kommuneplanrevisjon.

I dette tilfellet omfatter detaljreguleringen den østlige delen av lokalsenteret slik dette er fastsatt i kommuneplanen, men ikke den vestlige delen. Det vestlige området er foreløpig ikke detaljregulert, men lokalsenterets handelsramme forutsettes å bli fordelt på begge områder. Planforslaget alene vil imidlertid benytte mer handelsareal enn det maksimale arealet som er fastsatt i kommuneplanen for det østlige og vestlige området samlet.

I figuren under er reguleringsforslaget sammenstilt med kommuneplanens avgrensning av lokalsenteret. Feltet i sørøst (KBA1) som har en lys gulhvitt skravur, ligger utenfor kommuneplanens sentrumsformål. Hovedregelen er at handel skal lokaliseres innenfor avsatt sentrumsformål, men i områdereguleringen er det en viss åpning for handel også i det nevnte delfeltet.



Reguleringsbestemmelsene bringer inn begrepet big box-handel som en egen handelskategori, noe som ikke i tråd med plan- og bygningslovens formelle begreper. Bestemmelsene framstiller big box-handel som noe annet enn detaljhandel. Den allment brukte definisjonen av begrepet detaljhandel, er all handel til sluttbruker, i

motsetning til grossisthandel. Dette framgår av kommuneplanens bestemmelser, (jf. pkt 2.4.7), der det går fram at også de særskilt plasskrevende varegruppene, som biler o.l. hører inn under begrepet detaljhandel. Regionalplanen legger også dette til grunn.

Reguleringsplanen tillater 8.500 m² «detaljhandel» og i tillegg et uavklart bruksareal til «big box-handel». Big box-handelen inngår i arealrammen for «næring», en samlebetegnelse for mange ulike reguleringsformål, og skal være minimum 16.000 m².

Omfanget av «næring» er ikke ubegrenset ettersom det er et minsteareal avsatt til boligformål. Slik bestemmelsene er utformet, vil bruksareal for handel likevel kunne bli vesentlig større enn rammen på 10.000 m² fastsatt i kommuneplanen.

Under er det vist hvilket handelsareal planen gir rom for dersom muligheten utnyttes fullt ut. I tillegg til bruksarealet avsatt til «detaljhandel», kommer areal til «Big box-handel» i delfeltene KBA 1, 3 og 4. Big box-handel kan her utnytte alt areal som ikke er avsatt spesifikt som minimumsareal for boligformål. Totalrammen for utbygging (bruksareal) er 65.600 m², og av dette er minimumsareal til bolig 31.316 m².

Delfelt KBA1, 3 og 4 vises under med maksimalt tillatt bruksareal, og minstearealet som må være bolig. Det resterende arealet kan utnyttes til handel, dvs. 19.576 m². I tillegg kommer detaljhandel tillatt i de øvrige delfeltene, dvs. 3.830 m²

	MAKS	Min Bolig
KBA 1	10400	6508
KBA 3	14000	6208
KBA 4	14200	6308
	38600 minus	19024 = 19576

Samlet mulig handelsramme blir da 23.406 m² bruksareal.

Reguleringsbestemmelsene avviker fra kommuneplanens måte å beregne bruksareal for handel på, og vil gi mer handelsareal enn det kommuneplanens beregningsmåte vil gi. Sistnevnte er i samsvar med føringer i regionalplanen.

Reguleringen legger til rette for handel i felt KBA1, som er utenfor sentrumsformålet i kommuneplanen. Områdereguleringen viser imidlertid kombinert formål bolig/forretning på dette delfeltet, men det er ikke konkrete bestemmelser om handel.

Utnyttelsesgrad og uteoppholdsarealer

Som nevnt får området en relativt høy utnyttelsesgrad, noe som krever nøye detaljering av bebyggelsens organisering og utforming for at uteoppholdsarealene skal få tilfredsstillende kvalitet. Illustrasjonen under viser oppriss av bebyggelsen sett fra henholdsvis nord (Revheimsveien) og fra sør.



Størrelse på felles/offentlig uteoppholdsareal er oppgitt til 16 m² pr boenhet, i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen. Dette løses som sammenhengende areal i et hevet gårdsrom innenfor hvert kvartal, og kan være på dekke over underliggende 1. eller 2. etasje. Bestemmelsene forutsetter at det skal være 100 cm vekstlag på dekket, ikke bare der det skal være lekeplass/møtested.

Illustrasjonen under viser hvordan uteoppholdsarealene kan utformes.



Områdelekeplass sørvest i planen, er på ca. 900 m². Den er videreført i størrelse og plassering fra områdereguleringens plankart. Arealet er mindre enn kravet i kommuneplan og regionalplan, men avviket er grunnlagt med at tilgrensede sentralt torg og gater vil ha kvaliteter som er egnet for opphold og aktivitet.

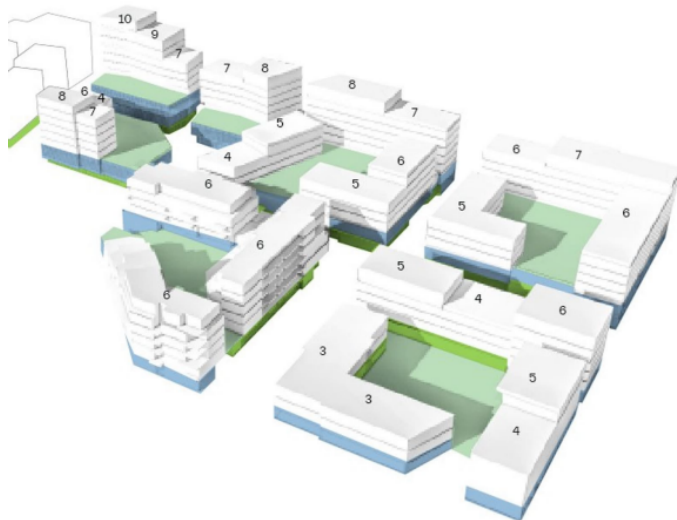
Fylkesdirektørens vurderinger

Området grenser til bussveiakse vest, og det forventes høy arealutnyttelse i senteret. Det er en målsetting å legge til rette for et levende senterområde, med en god sammensetning av reguleringsformål som støtter opp om dette. Mot hovedtorget i sør-vest er det krav om at første-etasjer skal være åpne og publikumsretta, og forbeholdes andre formål enn bolig. Kvalitetsprogram til områdereguleringen har gitt føringer for å ivareta mål om et attraktivt, publikumsvennlig og bymessig senterområde. Planen har slik sett gode intensjoner.

Den uttalte tilretteleggingen for såkalt big box-handel vurderes derimot som mer problematisk, og kan gjøre det vanskelig å oppnå mangfold og bymessig attraktivitet som planen har mål om å få til. Dette kommenteres nærmere under temaet handel.

Utnyttelsesgrad og bokkvalitet

Utnyttelsen er noe lavere enn det områdereguleringen åpnet for, men framstår likevel som høy for et område der boligformål utgjør over halvparten av det samla arealet.



Illustrasjonen til venstre viser delfeltene påført etasjeantall for de enkelte enhetene, med 10 etasjer som det høyeste opp mot Revheimsveien og Bussveien. Hvert delfelt har et tilhørende uteoppholdsareal, mer eller mindre omsluttet av bebyggelsen. Dette gir relativt store sammenhengende flater, orientert mot byggene de skal betjene

Utearealene kommer på de grønne flatene, som ligger på dekket over etasjen/e under. Hvitt er boliger, mens blått er formål under samlebetegnelsen kalt næring.

Utearealene vil være nær boligene i de enkelte delfeltene, og har fordelen ved å bli lett tilgjengelig for små barn. Det er imidlertid en ulempe at arealene heves betydelig over omkringliggende terrengnivå, da de plasseres på dekket over en eller to underliggende etasjer. Dette er en løsning som ikke anbefales i regionalplanen da kontakt med, og tilgjengelighet til omkringliggende arealer svekkes. Det er uklart om en vil kunne oppnå direkte og universelt utforma tilgang til områder på gatenivå.

Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om å sikre gode forbindelser fra uteoppholdsareal på dekke til omkringliggende gatenivå.

Kommunen viser til at det er lagt stor vekt på løsninger som tilfredsstiller kravene til soleksponering på uteoppholdsarealene. Som det pekes på i kommunens saksutredning, bør det likevel vurderes forbedringer for delfeltene KBA1 og KBA2, samt KBA7. Her er de soleksponerte flatene dels usammenhengende og dels skjevt fordelt på uteoppholdsarealet i delfeltene. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om justeringer av bebyggelsen for å bedre situasjonen.

Figuren under markerer delfeltene som har størst utfordringer med skygge på uteoppholdsarealene.



Sol/skyggediagram for uteoppholdsareal 21.mars kl 15

Ved at ordinær biltrafikk kun ledes i gateløpet rundt delfeltet sør-øst i planen, blir det meste av planområdet bilfritt. Dette bidrar svært positivt til områdets kvaliteter, både for bomiljøet, og for muligheten til å oppnå et attraktivt senterområde.

Forretningsformål – bruksareal for handel

Rammer for handelsareal overskrides – senterets rolle og funksjon kan endres

Under saksopplysningene er det pekt på at planen ikke gir en klar framstilling av det samlede bruksarealet for handel, men at det er flere forhold som gjør at planen åpner for betydelig mer handelsareal enn det som er fastsatt i kommuneplanen.

Det er svært uheldig at reguleringsbestemmelsene tar i bruk det ikke-formelle begrepet big box-handel, og skiller dette fra annen detaljhandel. Fylkesdirektøren presiserer at all handel til sluttbruker defineres som detaljhandel, og at big box-handel ikke inngår i plan- og bygningslovens begreper for arealbruk. Ved at bestemmelsene formulerer et skille mot detaljhandel, skapes det et inntrykk av at kommuneplanens fastsatte rammer for handelsareal overholdes. Realiteten er at planen tillater mer enn rammen som er fastsatt i kommuneplanen. Som nevnt må det

også tas hensyn til at deler av lokalsenteret ikke er regulert, og at det må forventes handel også på dette området.

At rammene utfordres, blir forsterket av at kun *salgsflaten* er med i planens beregning av bruksareal. Det er entydig angitt i kommuneplanen at både *lagerareal*, *pauserom* og *tilhørende nødvendig kontorareal* skal inngå i bruksarealet. Dette er i tråd med forståelsen av regionalplanen, og er også delvis presisert der.

Planforslaget innebærer at senteret på Madla Revheim vil bli forskjellsbehandlet og får fordeler sammenliknet med andre sentre.

Figuren under viser bruksareal for handel for noen av kommunens sentre, noe som bygger på en konkret handelsanalyse. Hensikten er å tilordne hvert senter et bruksareal som skal dekke det tilhørende handelsomlandets behov, og samtidig unngå en konkurransesituasjon mot andre sentre. Dette kan være i forhold til sentre på samme hierarkiske nivå, eller i forhold til et senter som er ment å dekke flere behov og funksjoner enn lokalsenteret.

Tabell 9: Arealrammer for sentre

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommunesenter, kommunedelssenter for Eiganes-Våland, Storhaug	Fri etablering	
Vikevåg	Kommunedelsenter	10.000	
Judaberg	Kommunedelsenter	10.000	
Hundvågkrossen	Kommunedelssenter	10 500	Økte rammer vurderes i neste KPA
Tastarustå	Kommunedelssenter	10 000	
Madlakrossen	Kommunedelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kvernevik	Lokalsenter	4 500	

Tilnærmingen er et grunnleggende element i regionalplanens senterstruktur og tilhørende retningslinjer. Det er begrunnet i behovet for å begrense transportbehov, samtidig som rammene for handelsareal brukes bevisst for å støtte opp om sentrenes definerte status/posisjon og funksjonsmangfoldet de ulike sentrene bør ha.

Både regionalplan og kommuneplan forutsetter at eventuelle endringer av rammene for et senters handelsareal, skal skje på overordna plannivå, spesifisert til kommuneplanen i Stavangers tilfelle. Kommunen har signalisert at handel er et tema som vil bli gjennomgått ved kommende kommuneplanrevisjon.

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes **innsigelse** mot planens foreslåtte bestemmelser for handel. Dette begrunnes med at det åpnes for mer handel enn det som er fastsatt for lokalsenteret i overordna plan, at det benyttes bestemmelser i strid med regionalplan og kommuneplan, og at det ikke er adgang til å endre rammene for bruksareal utenom i overordna plan. Konsekvensen kan bli at senteret gjennom økt handelsramme, vil få en større rolle og en utvida funksjon i forhold til det statusen som lokalsenter tilsier.

Enkeltaktører med stort arealbehov

Big box-handel er generelt karakterisert ved store arealer, ofte i enkle bygg langs viktige transportårer i byers randsoner, og med et bredt vareutvalg rettet mot et stort kundeomland. Dersom en, eller et fåtall big box-aktører etablerer seg på en stor del av det tilgjengelige handelsarealet, kan dette gå på bekostning av lokalsenterets butikkmangfold. Men det kan også innebære at det blir etablering av en eller et fåtall store enkeltaktører som i kraft av størrelsen blir en dominerende aktør innenfor sitt segment. I så fall må det forventes at kundegrunnlaget vil befinne seg i et langt større omland enn lokalsenteret selv vil ha.

En slik utvikling vil være i strid med intensjonen bak regionalplanens lokaliseringsspolitikk. Det vil også være vanskelig å forene med områdereguleringens bestemmelser om å unngå en kjøpesenterstruktur. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at en slik mulig utvikling begrenses gjennom å fastsette bestemmelser om maksimal størrelse pr butikk / handelsenhet. Størrelsen bør ta utgangspunkt i at området skal utvikles med en bymessig karakter.

Parkering

Planens parkeringsbestemmelser er i hovedsak i tråd med kommuneplan og regionalplan, med unntak av bestemmelser om HC-parkering og om parkering til den internasjonale skolen.

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel, ble bestemmelsene om andel HC-parkeringsplasser skjerpet. Normen er nå at 10 % av antall p-plasser i

parkeringsanlegg skal forbeholdes forflytningshemmede, men at dette kan reduseres ned til 4 % i større prosjekter dersom det er begrunnet i mobilitetsplan.

Mobilitetsplanen inneholder ikke vurderinger av dette temaet, men parkeringsdekningen er likevel redusert fra 10 % til 5 %. Fylkesdirektøren utelukker ikke at nivået kan dekke det reelle behovet, men gir **faglig råd** om at kravet fastsettes med grunnlag i en konkret vurdering.

Til den internasjonale skolen er det satt et parkeringskrav på minimum 25 p-plasser. Bruk av minimumskrav er i strid med føringene både i regionalplan og kommuneplan, da det vil motvirke mål om null-vekst i personbiltransporten. I stedet må det stilles maksimumskrav ev. fastkrav for antall p-plasser for bil forbeholdt skolen, basert på mobilitetsplanen.

Fylkesdirektøren tilrår at det fremmes **innsigelse** mot reguleringsbestemmelsen om minimumskrav for bilparkering, jf. bestemmelsenes pkt. 2.8.2.

Samferdsel

Rogaland fylkeskommune har satt i gang planlegging av bussvei på Revheimsveien langs Madla-Revheim. Det er viktig å ha god dialog for å koordinere arbeidene.

Planlagt adkomstvei mot Revheimsveien i østre del av plan 2664 forutsettes opparbeidet av utbygger. Ved gjennomføring av bussveien vil fylkeskommunen tilpasse dette krysset på Revheimsveien, inkludert nødvendige svingefelt for biltrafikk på Revheimsveien.

Rampe for ny kulvert under Revheimsveien (bestemmelsesområde #2) inn mot torg bør opparbeides med stigning på 5 % av hensyn til universell utforming. Dette gir en lenger rampe enn vist i illustrasjonsplanen.

Rogaland fylkeskommune vil legge til rette for at ny kulvert under Revheimsveien får en bredde på 6,5m. Bredde på rampe mot torget (skissert som 6m) bør økes til å tilsvare kulvert-bredden. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at plan 2664 regulerer snarvei-trapp opp mot Revheimsveien og framtidig bussvei-stasjon fra rampen.

Høydeforskjeller langs rampen mot torget i plan 2664 kan med fordel tas opp med skråninger for å dempe terrengforskjellene. Grensesnittet for bygging av rampen må avklares med fylkeskommunen v/Bussveien.

Bestemmelsesområde #1: Arealer for sykkel og fortau er avsatt i plan 2664 og må sikres og opparbeides av utbygger. Fylkeskommunen ber om nærmere samarbeid om grensesnittet mot Bussveien.

Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at kjørevei og fortau/gangarealer som inngår i torg må tilpasses høyder for framtidig bussvei.

Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at bussveien må sikres nok rigg- og anleggsområde for bygging av bussvei med tilhørende system.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for et lokalsenter med høy utnyttelse og et variert funksjonsinnhold i en bymessig utforming.

Fylkesdirektøren tilrår at det fremmes **innsigelse** mot planen ettersom bestemmelsene om bruksareal for handel avviker fra sentrale føringer i regionalplanen og kommuneplanens juridisk bindende bestemmelser. Eventuelle endrede rammer for lokalsenterets handelsareal, må ha grunnlag i overordna vurderinger ved revisjon av kommuneplanen.

Det tilrås videre at det fremmes **innsigelse** mot parkeringsbestemmelsene for bil, der parkeringsdekningen for den internasjonale skolen er gitt som et minimumskrav.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/21489-6

Saksbehandler: Anneli Vatshaug Jenssen

Avdeling: Klima og energi

Høringssvar - Søknad om konsesjon for Tou Mølle kraftverk i Strand kommune

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
78/2025	13.05.2025	Fylkesutvalget

Sammendrag

NVE har vedtatt å kalle inn Tou Mølle kraftverk til konsesjonsbehandling, med mål om å åpne for vandring av anadrom fisk, og mulighet til å sette moderne konsesjonsvilkår til konsesjonen. Det er registrert rødlisteartene elvemusling og ål i Tauåna. Regulanten har lagt frem to alternativer i konsesjonssøknaden.

Alternativ 1 gir en årlig produksjon på 10,3 GWh og har den største negative innvirkningen på vannmiljø. Alternativ 2 gir en årlig produksjon på 4,5 GWh og er relativt sett opp mot alternativ 1 en bedre løsning for vannmiljø. Samtidig innebærer det en løsning for laksetrapp som er konfliktfullt for kulturmiljøet langs Tauåna. Begge løsninger kan være problematiske for Strand videregående skole som er avhengig av stabil tilgang til vann fra samme vassdrag.

For å sikre mest mulig kraftproduksjon innen den totale rammen av hvor store konsekvenser vi som samfunn kan akseptere, er det viktig at negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø må vurderes opp hvor mye fornybar kraft vi får i hvert konkret tilfelle. Selv i det høyeste scenariet vil gevinsten fra kraftproduksjon i dette tilfellet være svært lite, spesielt når det holdes opp mot konsekvenser for natur- og kulturmiljø.

Fylkesdirektøren anbefaler at det gis et høringssvar som primært ber NVE vurdere en tilbakeføring av vassdraget til sin naturlige tilstand, og sekundært at alternativ 2 er bedre enn alternativ 1, men at det i tilfelle er nødvendig med justeringer for å ivareta både natur- og kulturmiljø.

Fylkesdirektørens innstilling

Det er positivt at Tou kraftverk er kalt inn til konsesjonsbehandling, og at en dermed kan finne gode løsninger for å bedre økologisk tilstand i Tauvassdraget, inkludert forholdene for laksefisk, ål og elvemusling. Videre har fylkeskommunen følgende innspill til høringen:

1. Uavhengig av hvilken løsning som velges vil Tou Mølle kraftverk gi lite kraftproduksjon, men betydelige konsekvenser for kultur- og naturmiljø. Restaurering av vassdraget til en mer naturlig tilstand uten kraftproduksjon bør vurderes.
2. Dersom en skal gå videre med ett av de to alternativene er utbyggingsalternativ 2 å foretrekke foran utbyggingsalternativ 1. Men det må i tilfelle utarbeides en bedre løsning for fisketrappen for å ivareta kulturmiljøet. Alternativ 1 er en dårligere løsning i forhold til vannføring i Tauåna og dermed problematisk i forhold til fiskeproduksjon, elvemusling, opportunistiske fremmedarter, fiske, badevannskvalitet, vannuttak til fiskelinjen og potensiell næringsavrenning til Krossvatnet.
3. Minstevannføringen som er lagt til grunn i alternativ 2 er for liten og vil føre til at store deler av Tauåna vil bli tørrlagt, og dermed ikke vil bli et oppvekst- og leveområde for fisk, elvemusling eller annet liv. Vannføringen må økes for å få et stort vanndekt areal. Miljødesign kan være en egnet metode for å finne bedre løsninger.
4. Begge alternativene vil medføre omfattende inngrep (laksetrapp/tunell) i et område vurdert til å ha regional kulturhistorisk verdi, og begge anses konfliktfylte. Spesielt vurderes lokasjonen til laksetrappen i alternativ 2 som problematisk, da plasseringen av trappen tett på kvernhusmiljøet vil ha stor negativ innvirkning.
5. Søknaden beskriver ikke hvordan minstevannføringen eller de to alternativene vil påvirke vannkvaliteten i Krossvatnet, eller driften av landanlegg knyttet til vannet.

Strand videregående skole er avhengig av god vannkvalitet og at de kan fortsette å hente ut 300 l/m ferskvann fra Krossvatnet. Dersom Krossvatnet utgår som reguleringsmagasin i alternativ 1, er fylkeskommunen bekymret for hvordan dette vil påvirke vannivå og kvaliteten i Krossvatnet.

6. Rogaland fylkeskommune forventer at en konsesjonsbehandling vurderer alle sider av reguleringen. I søknad er fordeler og ulemper med dagens regulering og manøvreringsreglement for magasinene lite belyst. Å gi en konsesjon til regulering basert på gammel praksis fremstår for enkelt.

Gunn-Claire Westad

fylkesdirektør

Rune Thele

samfunnsdirektør

Bakgrunn for saken

Det har vært kraftproduksjon ved Tou Mølle siden 1903. Dagens Tou Mølle kraftverk ble satt i drift i 1987 før vannressursloven trådte i kraft i 2001, og har driftet konsesjonsfritt siden den gang. Den 03.06.2022 vedtok NVE å kalle inn Tou Mølle kraftverk til konsesjonsbehandling, med hjemmel i vannressursloven § 66. Formålet med innkalling til konsesjonsbehandling av eldre vannkraftanlegg er å forbedre miljøtilstanden i vassdraget, og mulighet til å sette moderne konsesjonsvilkår til konsesjonen. NVE har mottatt søknad fra Småkraft AS, datert 02.12.2024, om tillatelse etter vannressursloven til fortsatt drift og eventuell oppgradering av Tou Mølle kraftverk. Denne er nå på [høring](#).

Tou Mølle kraftverk er plassert ved sjøen, nederst i Tauånå, som er en del av Tauvassdraget. Vassdraget har tidligere hatt bestand av laks og sjøørret, men det er i dag ikke mulig for anadrom fisk (fisk som vandrer regelmessig til havet på næringssøk og tilbake til ferskvann igjen for gyting) å vandre forbi kraftstasjonen.

Bakgrunnen for konsesjonsinnkallingen er at Tauvassdraget er et prioritert vassdrag i [Regionalplan for vannforvaltning i Rogaland vannregion 2022-2027](#), med mål om å åpne for anadrom vandring. Det er registrert rødlisteartene elvemusling og ål i Tauånå.

Rogaland fylkeskommunen er ansvarlig for den regionale vannforvaltningsplanen, kulturminner i området og Strand videregående skole, som alle kan bli påvirket av konsesjonen.

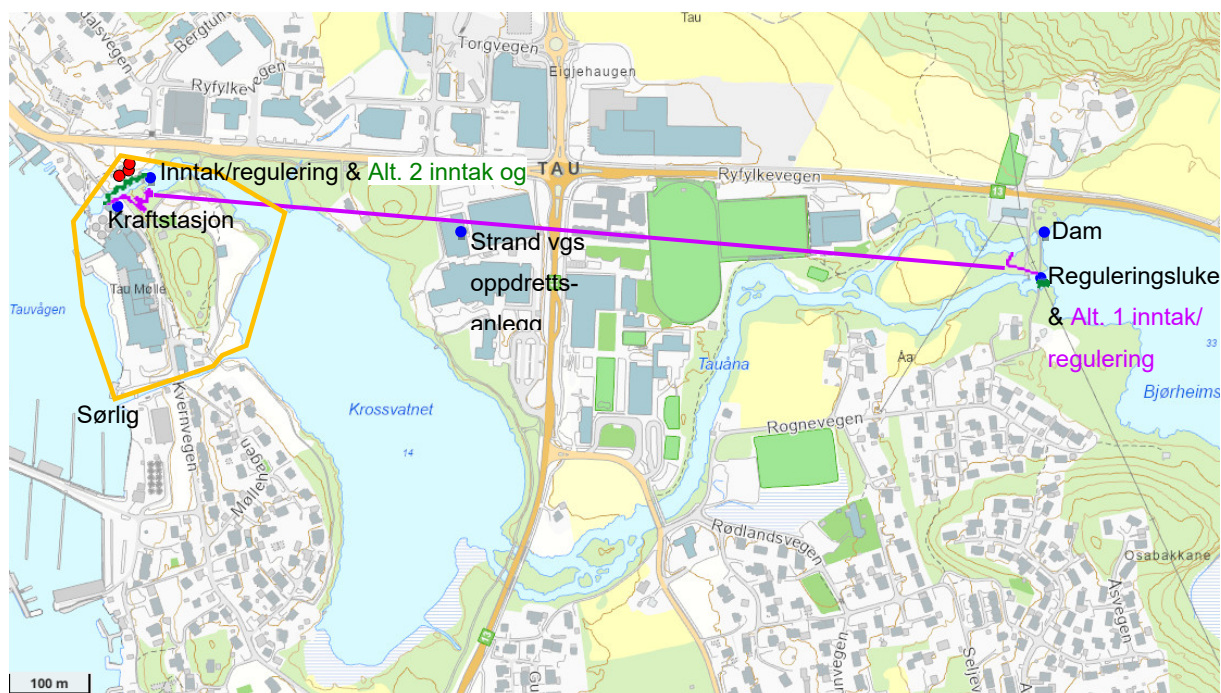
Problemstilling

Fylkesutvalget bes ta stilling til fylkesdirektørens forslag til høringssvar.

Saksopplysninger

Til søknaden er det utarbeidet en [konsekvensutredning for naturmangfold](#), samt en [utvidet temautredning for fisk og akvatisk miljø](#). Det søkes ikke om endringer i reguleringsgrenser i magasinene i forhold til nåværende praksis.

Konsesjonssøknaden fra Tou Mølle kraftverk inneholder to alternativer til mulige oppgraderinger av anlegget.



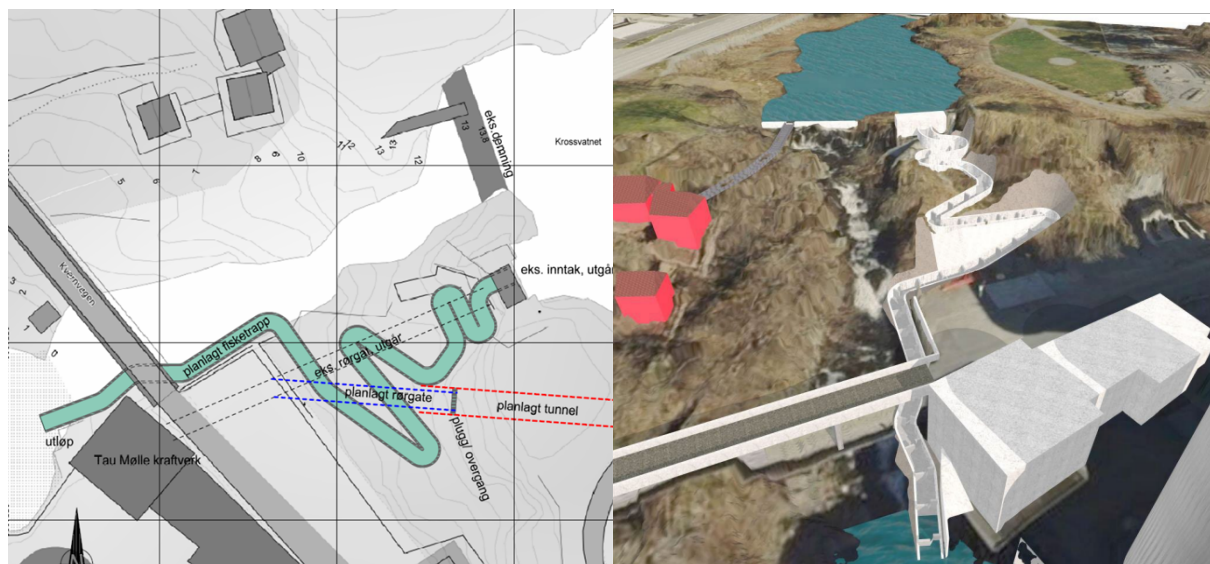
Figur 1. Kartutsnitt med oversikt over eksisterende strukturer/inngrep, samt planlagte inngrep i alternativ 1 og 2. Røde punkt: Sefrak bygninger i influensområdet, Gult omriss: Kulturmiljø av regional interesse Blå punkt: Andre aktuelle inngrep/strukturer, beskrevet med tekst. Eksisterende dam/regulering ved utløpet av Tysdalsvatnet og planlagt fisketrapp forbi dammen (lik for begge alternativer) er utenfor kartutsnittet. Lilla linje: Planlagte inngrep i alternativ 1, hvor lilla sikkakk er laksetrapp (ved utløp Krossvatnet og utløp Bjørheimsvatnet), og rett linje mellom laksetrappene er tunnel. Grønne linjer: Planlagte laksetrappene i alternativ 2.

Alternativ 1: Dette er det ønskede alternativet fra regulant. Alternativet innebærer at inntaket til kraftverket flyttes opp til dammen ved Bjørheimsvatnet for å øke fallhøyden ned til kraftverket, og Krossvatnet utgår som reguleringsmagasin. Tauåna, mellom Bjørheimsvatnet og Krossvatnet vil få redusert vannføring sammenlignet med dagens situasjon. Der vil det bli sluppet en helårlig minste vannføring på 410 l/s, samt lokkeflommer i perioden for oppvandring av fisk. Vannveien fra inntaket vil ligge i en 1060 m lang tunell (tverrsnitt på 10 m²) til kraftstasjon. Anleggsmasser (11 000 m³) blir transportert til deponi/lokalt massetak. I øvre del, rett nedstrøms Bjørheimsvatnet, vil det søndre løpet av Tauåna (250 m) bli tørrlagt. Det vil bli etablert fisketrapp forbi vandringshinder ved dammen i Krossvatnet, ved nytt inntak fra Bjørheimsvatnet, og forbi reguleringsluke i Tysdalsvatnet. Se figur 1 for oversikt.

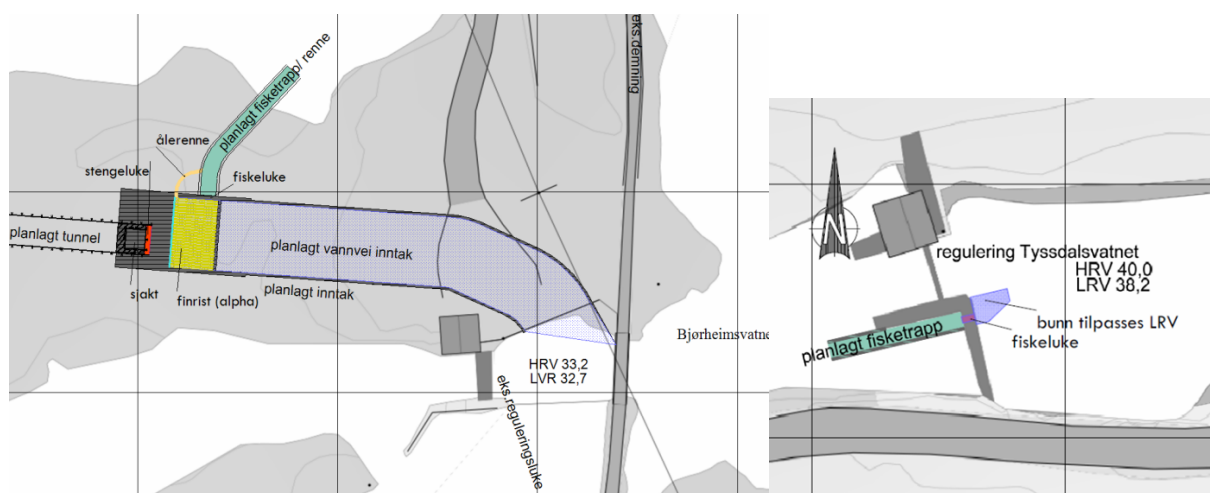
Finrist (15 mm) for å hindre kverning av fisk, blir etablert foran inntaket.

Reguleringshøyde for Bjørheimsvatnet er på 0,5 m, og 1,8 m for Tysdalsvatnet,

tilsvarende dagens situasjon. Alternativet gir en årlig produksjon på 10,3 GWh, mot dagens 3,9 GWh.



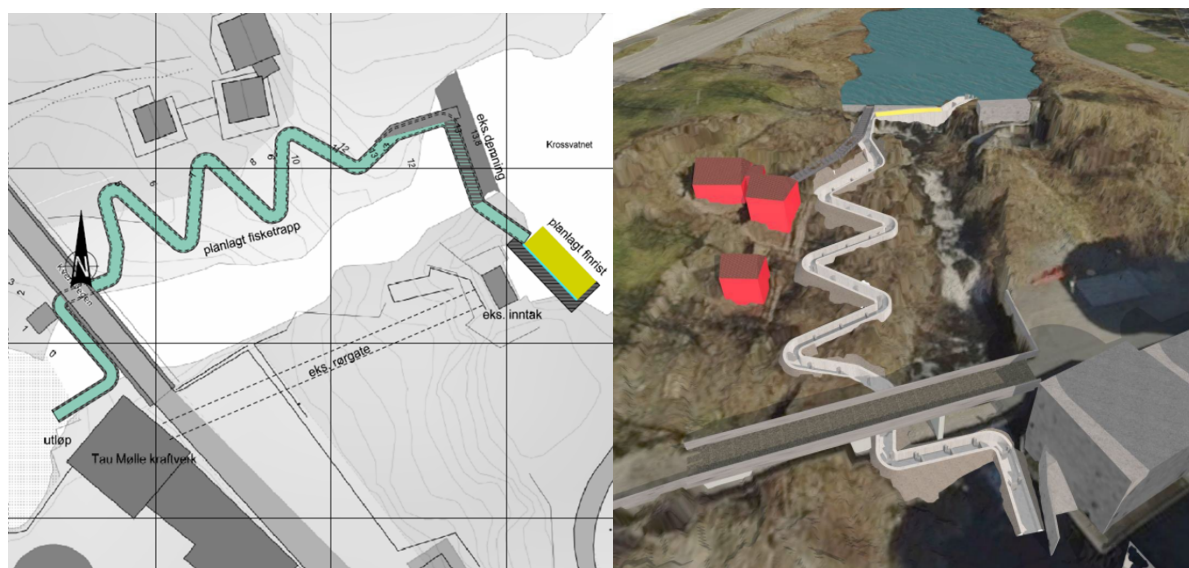
Figur 2. Planlagt fisketrapp på sørsiden av fossen fra Krossvatnet til alternativ 1, vist i tegning og 3D modell, helning 1:8.



Figur 3. Til venstre: Planlagt inntak (ca. 35 m) og fisketrapp ved Bjørheimsvatnet, alternativ 1. Til høyre: Planlagt fisketrapp ved Tyssdalsvatnet, lik for både alternativ 1 og 2.

Alternativ 2: Dette alternativet ligger nærmere dagens situasjon, men med oppgradering av eksisterende inntak med finrist (15 mm) for å hindre kverning av fisk, og fisketrapp forbi vandringshinder ved Krossvatnet. Minstevannføring er foreslått som 410 l/s forbi inntaket i Krossvatnet og ut i fjorden, med lokkeflommer i forkant av gyteperioden. Det vil etableres fisketrapp forbi reguleringslukene i Bjørheimsvatnet

og Tysdalsvatnet. Reguleringshøyde for alle vannene vil være tilsvarende dagens situasjon. Oppgradering av eksisterende kraftverk gir en årlig produksjon på 4,46 GWh, mot dagens 3,9 GWh.



Figur 4. Planlagt fisketrapp til alternativ 2 på nordsiden av fossen fra Krossvatnet, vist i tegning og 3D modell, helning ca. 1:8.

Nullalternativ: Videre drift etter nåværende praksis.

Fylkesdirektørens vurderinger

Det er positivt at Tou Mølle kraftverk er kalt inn til konsesjonsbehandling, da det er store allmenne interesser i Tauvassdraget som i dag er skadelidende fra dagens kraftverk. Konsesjonsbehandlingen gjør det mulig å finne gode løsninger for å bedre miljøtilstanden i Tauvassdraget.

Det er lagt fram to utbyggingsløsninger der alternativ 1 er en utvidelse, og alternativ 2 er en modernisering av dagens situasjon. Begge har toveis fiskepassasjer, ettersom målet for innkallingen er å åpne for vandring av anadrom fisk. Videreføring av dagens situasjon (ingen fiskevandring) er derfor ikke et reelt alternativ.

Både videreføring, utvidelse og bygging av ny fornybar kraftproduksjon er strategisk viktig for Rogaland. Sentralt for fylkesdirektørens vurderinger er derfor hvor stor kraftproduksjon de ulike alternativene vil innebære. Løsningen med høyest produksjon gir 10 GWh/år. Dette er mindre enn produksjonen til én enkelt vindmølle

(14 GWh/år). Til sammenligning gir Lysebotn 2 1500 GWh/år og Bjerkreim vindpark 1000 GWh/år. Fylkesdirektøren vurderer at i dette konkrete tilfellet vil det uansett valg av løsning ikke være en gevinst av betydning for hverken tilgang til, eller total produksjon av, fornybar kraft. I tillegg til å vurdere de to alternativene bør det derfor også gjøres en vurdering av hvilke gevinster det vil ha for samfunnet å tilbakeføre vassdraget til sin naturlige tilstand.

Hvilken løsning som velges er av stor betydning for vassdraget og det er et betydelig potensial for å bedre miljøtilstanden. Avhengig av løsning kan opp mot 20 km elv igjen gjøres tilgjengelig for laksefisk, ål og elvemusling ved ulike tiltak.

Selv om dette er et lite kraftverk, treffer de ulike alternativene fylkeskommunen bredt. Det har effekt på vannmiljø, kulturminner, masseuttak, flom og klimatilpasning og fornybar kraftproduksjon. I tillegg vil valg av løsning ha direkte konsekvens for Strand videregående skole.

Vannmiljø

Vurdering av alternativ 1

Alternativ 1 medfører en stor reduksjon vann i Tauåna. Det er foreslått en minstevannsføring på 410 l/sek og et regime for lokkeflommer for å stimulere fiskevandring fra fjorden opp i vassdraget.

I dag blir alt vann sluppet ned Tauåna til Krossvatnet, hvor inntaket til kraftstasjonen er. Ettersom det per i dag ikke er noe krav til minstevannsføring har elveleiet tidvis vært mer eller mindre tørrlagt når kraftverket ikke har vært i drift.

En reduksjon i vannføring i Tauåna fra en middelvassføring på om lag 5000 l/s til 410 l/s er betydelig og kommer med konsekvenser. Store deler av elveløpet vil bli tørrlagt, og vil dermed ikke lengre være et oppvekst- og leveområde for fisk, elvemusling eller annet liv. Det er og slik at deler av elva består av større stein og blokker. Vannet vil kun sildre mellom steinene i disse partiene.

Søknaden gjør ikke rede for analysen bak en minstevannsføring på 410 l/s. Som konsekvensutredningen beskriver, er det trolig mulig å tilpasse elva til dette formålet. Men det innebærer betydelige inngrep i elveleie ved å lage en bekk i elva. Samtidig må det være et regime for lokkeflommer og metoder for å spyle bort sedimenter på

elvebunnen med jevne mellomrom (spyleflommer, harving). Effekten vil likevel være usikker.

Det er grunn til å tro at Tauåna ikke vil ha noen funksjon eller verdi som laksefiskelokasjon med dette alternativet. Tauåna utgjør totalt 20 % av elvearealet i vassdraget.

Loen er en populær badeplass som ligger i Tauåna. Hvordan badeplassen blir påvirket er ikke vurdert i søknaden. Strand kommune tar vannkvalitetsmålinger i badesesongen. Tilstanden har ved flere anledninger vært så dårlig at kommunen har stengt badeplassen. Dette skjer når det er lite vannføring, gjerne kombinert med regnbyger. Det er derfor grunn til å tro at redusert vanngjennomstrømming vil være negativt.

Krossvatnet er lite, grunt og sentralt i Tau sentrum. Utbyggingsløsning 1 vil føre til at vanngjennomstrømming vil bli kraftig redusert. Dette er i liten grad vurdert i konsesjonssøknaden. Ryfylke vannområde fikk i 2024 gjennomført en tilstandsundersøkelse hvor Krossvatnet ble klassifisert til svært god tilstand. Dette var første gang vannet ble overvåket og det var på forhånd en forventning om at Krossvatnet var påvirket av næringsavrenning i lys av sin beliggenhet og avgrensede vanddyp. Stor vanngjennomstrømming er nok en vesentlig forklaring på dagens gode tilstand. Krossvatnet vil derfor være utsatt for eutrofiering (næringspåvirkning) og dårlig vannkvalitet dersom vanngjennomstrømmingen blir kraftig redusert. Vanntemperaturen om sommeren vil og trolig øke i årene fremover grunnet klimaendringer, noe som vil kunne forsterke problemet ytterligere.

Den uønskede introduserte arten ørekyt ble oppdaget i Tauvassdraget for noen år siden, og har i dag en betydelig bestand. Arten er kategorisert med svært høy risiko i artsdatabasen. Den er tilpasningsdyktig og klarer seg godt i regulerte vassdrag. Lange perioder med kun minstevannsføring vil trolig bedre forholdene for ørekyt både i Tauåna og Krossvatnet, noe som vil påvirke produksjonen av laksefisk negativt.

Elvemusling, som er en nasjonal ansvarsart, og oppført rødlisten som sårbar, er registrert i Tauåna, men kunnskapen er mangelfull. Trolig er bestanden liten. Med planlagt minstevannsføring vil faktorer som sedimentering, begroing og dårligere vannkvalitet være negativt for arten. Arten er også avhengig av vanndekt areal.

Vurdering av alternativ 2

Ved dette alternativet blir alt vann sluppet ned til Krossvatnet. Avbøtende tiltak i Tauåna er i mindre grad nødvendig enn i alternativ 1, men også her må en gjennomføre habitatforbedrende tiltak.

Det er planlagt en minstevannsføring tilsvarende alternativ 1. Som alternativ 1 vil dette medføre at store deler av elveløpet vil bli tørrlagt. Denne vannføringa bør økes for å få et tilfredsstillende vanndekt areal. Det vil her være formålstjenlig å innhente mer kunnskap om vanndekt areal gjennom [miljødesign](#), en anerkjent metode utviklet for å balansere kraftproduksjon med hensyn til miljøet.

For å kunne ivareta oppvekstområde for anadrom fisk og elvemusling er det avgjørende at en har store vanndekte areal i Tauåna.

Vurdering av magasinreguleringen

Det er mest sannsynlig vandringshindrene og regulering av vannføringen i Tauåna som utgjør den sterkeste påvirkningen i vassdraget. En kan likevel ikke se bort fra reguleringsmagasinene.

Krossvatnet har i dag en regulering på 10 cm, Bjørheimsvatnet en regulering på 0,5 m, mens Tysdalsvatnet har en regulering på 1,8 m. Ved utbyggingsalternativ 2 er magasinkapasiteten som i dag. Ved alternativ 1 går Krossvatnet ut som reguleringsmagasin, ellers likt.

Den mer omfattende reguleringen i Tysdalsvatnet har trolig større innvirkning på artsmangfold og livsmiljø i dette magasinet, enn reguleringen i Bjørheimsvatnet. Inngrepene ved utløpet av Tysdalsvatnet (senking og kanalisering) er omfattende, og ser ut til å kunne ha negativ virkning på gyte- og oppvekstforhold for fisk i Tauvassdraget. Dette bør løses. I søknad er magasinene og manøvreringsreglement i liten grad belyst. Å gi en konsesjon til regulering basert på gammel praksis fremstår for enkelt.

Tilbakeføring

Tou kraftverk har et lite fall, benytter mye vann, og har en relativt liten produksjon.

Et av de sentrale målene i FNs naturavtale fra 2022 er å restaurere minst 30 prosent av ødelagte og skadde naturområder innen 2030. Dette innebærer å forbedre tilstanden til naturen og sikre at økosystema kan fungere optimalt. Dette har Norge forpliktet seg til, og Tou Mølle kraftverk representerer en mulighet for en slik restaurering.

NVE har fokus på reversering av negative inngrep, og tilbakeføring av laksefisk til et vassdrag som tidligere har vært anadromt. En mer fullstendig naturrestaurering vil være en tilbakeføring til en mer naturlig tilstand i vassdraget ved å ikke utnytte vannet til kraftproduksjon. Dette innebærer å si nei til søknad om konsesjon. For vannmiljøet vil det medføre store gevinster. Uten en kraftstasjon å ta hensyn til kan en vandringsløsning bli lagt i det sørlige utløpet som gir fisk lettere tilkomst, er teknisk enklere, og sannsynligvis rimeligere, ref. [NORCE LFI rapport 512](#).

[Ungfiskundersøkelse i Tauvassdraget høsten 2023](#) og [NORCE LFI rapport 345](#).

[Kartlegging av habitatforhold for laksefisk i Tauvassdraget, april 2019](#).

Vandringsbarrierer ved Bjørheimsvatnet og Tysdalsvatnet må konsesjonær gjøre noe med uavhengig om de får konsesjon eller ikke.

Kulturmiljø

Fylkeskommunen vedtok i 2023 Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035. I planen er ulike kulturmiljø i fylket vurdert til å være av regional interesse. Et av disse miljøene er Tou mølle og området rundt. Kulturmiljøet består av Taura-fossen og bygningsmiljøet rundt det, inkludert Tou mølle, gamle Tou mølle med kvernhus og tørkehus, mølleparken og Villa Tou.

Kulturmiljøet er beskrevet på følgende måte i planen;

Langs Taura-fossen i nærheten av havnen på Tau ligger Tou Mølle og Mølleparken. Mølledriften på Tau startet i 1855 og tre kvernhus er godt bevart i sitt opprinnelige miljø langs Taura-fossen. Tou Bryggeri lå opprinnelig ved mølla og var i drift fra 1858 fram til de overtok Aktiebryggeriet i Stavanger i 1908. Bakgrunnen for å bygge både mølle og bryggeri på Tau var de gode vannressursene, da særlig Taura-fossen som rant hele

året. I 1907 ble det bestemt at Tou Mølle skulle omgjøres til handelsmølle. Dette førte til at dagens Tau Mølle, en stor hvit industribygning langs vannet, ble bygget og utvidet i løpet av første halvdel av 1900-tallet. Ved siden av Tou Mølle ligger Mølleparken, en hage i landskapsstil som ble anlagt kort tid etter at mølle- og bryggeridriften startet. Hagen ble omlagt og modernisert i 1930–32 og det var da parkens lysthus og paviljong ble bygget. Midt i Mølleparken ligger den gamle direktørboligen kalt Villa Tou. Villaen var originalt bygd i sveitserstil, men i starten på 1900-tallet ble den utvidet og ombygd til jugendstil. Kulturmiljøet har stor industrihistorisk verdi tilknyttet til mølle- og bryggeridrift. Mølleparken er et verdifullt friluftsområde og Villa Tou brukes til lokale arrangementer, og gir dermed betydelig bruksverdi.

I søknaden om konsesjon for Tau mølle kraftverk legges det opp til to alternativer for utbygging. I begge alternativene legges det opp til relativt store inngrep ved dagens kraftstasjon. Alternativ 1 innebærer å bygge en laksetrapp på sørsiden av elva, mellom sjøen og Krossvatnet. Alternativ 2 innebærer å bygge en laksetrapp på nordsiden av elva. Trappen vil ligge nært kvernhusmiljøet og i stor grad forandre områdets karakter.

Begge alternativene vil medføre omfattende inngrep i et område vurdert til å ha regional kulturhistorisk verdi, og begge anses konfliktfylte. Spesielt vurderes alternativ 2 som svært problematisk, da plasseringen av laksetrappen tett på kvernhusmiljøet vil ha stor negativ innvirkning. Fra et kulturmiljøhensyn vil fylkesdirektøren fraråde at det gis konsesjon til en utbygging som inkluderer etablering av en laksetrapp mellom elven og kvernhusmiljøet ved Tau Mølle slik den er plassert nå.

Strand videregående skole

Strand videregående skole drifter et landanlegg med ulike fiskearter som blir brukt i undervisning i programfagene VG1 naturbruk og VG2 akvakultur. Skolen har i dag en avtale med småkraft om bruk av 300 l/m ferskvann fra Krossvatnet via et vanninntak plassert ca. 50 m fra strandkanten på 4 m dybde. Vann inn og ut blir UV behandlet etter gjeldene regelverk, og utslipp går ut i Tauvågen.

Søknaden beskriver ikke hvordan fjerning av slusen i Krossvatnet i alternativ 1, minstevannføring, eller generelt hvordan de to alternativene vil påvirke vannkvaliteten

i Krossvatnet, eller driften av landanlegg knyttet til vannet. Skolen er avhengig av god vannkvalitet og at de kan fortsette å hente ut 300 l/m ferskvann fra Krossvatnet. Hvis Krossvatnet utgår som reguleringsmagasin i alternativ 1, er fylkesdirektøren bekymret for hvordan dette vil påvirke vannivå og kvaliteten i Krossvatnet, og negativt påvirke undervisningslinjene for naturbruk og akvakultur.

Flom og klimatilpasning

Ved utbyggingsalternativ 2 er magasinkapasiteten som i dag, med 10 cm regulering i Krossvatnet, 50 cm i Bjørheimsvatnet og 180 cm regulering i Tysdalsvatnet. Ved alternativ 1 utgår Krossvatnet som reguleringsmagasin, ellers likt.

Det blir i konsesjonssøknaden opplyst at det er gode rutiner for å regulere lukene i kraftverket ved økte vannmengder, og tilpassing av magasinene ved flomvarsel. Dette blir fremdeles aktuelt. Kraftverket løser ikke alle mulige utfordringer knyttet til flom, men kan være en dempende faktor.

Inngrepene ved utløpet av Tysdalsvatnet (senking og kanalisering) er omfattende, og i tillegg til negative forhold for vannmiljøet er det også flomproblematikk.

I NVE sitt vedtak om å kalle Tou kraftverk med tilhørende reguleringsanlegg inn til konsesjonsbehandling var først og fremst grunnlagt med å kunne bedre levestandardene for laks, sjørørret, ål og elvemusling. Det er derfor forståelig at dette har stort fokus i søknad og kunnskapsgrunnlaget som er utarbeidet til søknaden. Det er likevel å forvente at en konsesjonsbehandling vurderer alle sider av reguleringen. I søknaden er magasinene og manøvreringsreglementet i liten grad belyst.

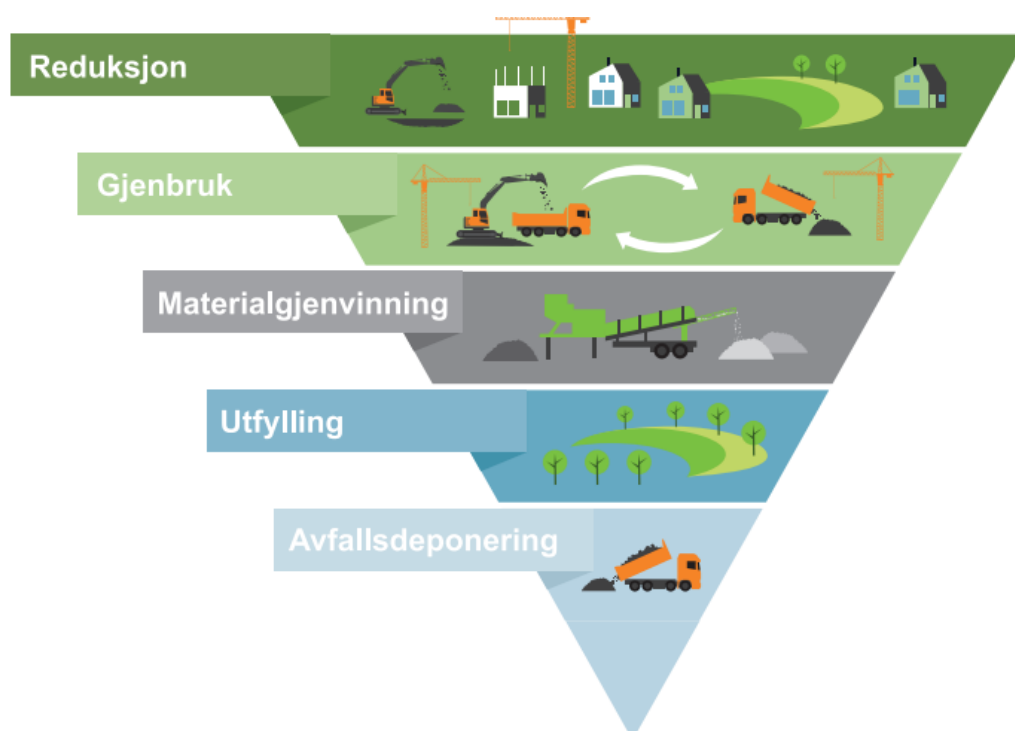
Naturfare og klimatilpasning er omtalt i et eget kapittel i søknaden. Det konkluderes med at den førende naturfaren for tiltaksområdet sees på som flom. Når flomproblematikk i dag er en utfordring i vassdraget og klimaendringer kan bidra til at utfordringene blir større i fremtiden, så savnes det en faglig utredning av hydrologi og flomkonsekvenser som ligger til grunn for vurderingene av begge alternativene.

Naturfare og klimaendringer burde vært vurdert som et eget tema i kapittel 5 Virkninger for miljø og samfunn.

Massehåndtering

Utbyggingsalternativ 1 medfører utsprenning av en 1 km lang tunell, med et tverrsnitt på 10 m². I de oversendte dokumentene er det beskrevet at masseoverskuddet fra tunneldrivingen kan sendes til godkjent deponi for videre bearbeiding.

I henhold til ressurspyramidens prinsipper skal man først søke å begrense mengden overskuddsmasser, deretter skal massene tilstrebes gjenvunnet, og dernest materialgjenvunnet før man skal vurdere utfylling i terreng. Når man har vurdert de ulike trinnene så kan man vurdere deponi for resterende massene.



I de oversendte dokumentene er det nevnt flere steder at massene skal sendes til godkjent deponi, men det er ikke foretatt en vurdering av massene, det er ikke beskrevet mulighetene for gjenbruk eller materialgjenvinning. Det er heller ikke nevnt hvor deponiet er, eller om det er et massebehov i andre nærliggende prosjekt. I henhold til forvaltningsloven § 17 skal en sak være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Når det gjelder massehåndteringen foreligger det ikke tilstrekkelig informasjon i saken.

I Rogaland har vi en regionalplan for massehåndtering som gjelder for kommunene på Nord Jæren. Strand kommune er ikke innenfor regionalplanens avgrensing, men til tross for dette er det tydelig at også Strand ønsker å forvalte overskuddsmasser fra utbygging i tråd med regionalplanens retningslinjer. I forslag til ny arealdel har

kommunen foreslått bestemmelse § 6.7 som sikrer fastsetter at Regionalplan for massehåndtering på Jæren blir lagt til grunn for utarbeidelse av planer for utbygging og massehåndtering. Til tross for at denne planen fremdeles ikke er vedtatt, viser forslaget en tydelig politisk vilje til å vurdere massehåndtering mer bærekraftig enn i dag.

Gjenbruk av overskuddsmasser fra utbygging er et viktig tiltak for å sikre en bærekraftig forvaltning av våre naturressurser. Med et masseoverskudd av denne typen er det en tydelig regional og nasjonal forventning om at man tilstreber å holde massene i verdikjeden.

Dersom man ønsker å gå videre med alternativ 1 må det innhentes mer kunnskap om massehåndtering, blant annet relatert til kvaliteten på massene og mulige nærliggende prosjekter med masseunderskudd. Det må videre gjøres vurderinger i tråd med prinsippene i ressurspyramiden, og disse vurderingene må tydeliggjøres i forslaget.

Konklusjon

Fylkesdirektøren ser generelt positivt på at NVE har kalt inn Tou Mølle kraftverk til konsesjonsbehandling. Samtidig har søknaden mangel på helhetlig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere konsekvenser av alternativene. Etter fylkesdirektørens oppfatning er ikke konsekvenser alternativene vil ha for kulturmiljø, massehåndtering, dagens reguleringsreglement (spesielt knyttet til flomkonsekvenser), Strand videregående skole eller elvemusling tilstrekkelig utredet.

Både bevaring/restaurering av natur og tilgang på kraft er viktige samfunnshensyn. Skal vi ha tilgang til den fornybare energien vi trenger for å realisere det grønne skiftet, vil det i mange tilfeller innebære at vi må akseptere negative konsekvenser for naturen. Andre ganger bør vi akseptere å gå glipp av kraft fordi naturhensynet er større. En viktig målsetting bør være å få mest mulig fornybar energi innenfor rammen av hvor mye nedbygging av natur vi som samfunn kan akseptere. Skal vi lykkes med det må vi ha en strategisk tilnærming til hvordan hensynene vektas mot hverandre.

Fylkesdirektøren vurderer at i dette konkrete tilfellet, er gevinsten fra kraftproduksjon liten, spesielt når det holdes opp mot konsekvenser for natur- og kulturmiljø.

Fylkesdirektøren anbefaler derfor at det gis et høringssvar som primært ber NVE vurdere en tilbakeføring til en mer naturlig tilstand. Videre bør fylkeskommunen gi innspill på at alternativ 2 er bedre enn alternativ 1, men at alternativ 2 har behov for endringer for å ivareta både natur- og kulturmiljø.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2023/62507-15

Saksbehandler: Wibecke Natås

Avdeling: Plan og arealforvaltning

Vindafjord kommune - høring av kommuneplanens arealdel 2025 - 2037

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
79/2025	13.05.2025	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel 2025 - 2037
- 2 Bestemmelser og retningslinjer
- 3 Fylkesdirektørens innspill til kommuneplan for Vindafjord

Sammendrag

Vindafjord kommune har sendt kommuneplanens arealdel på høring. Kommunen rullerte sin kommuneplan sist i 2017. Planprogram for planarbeidet ble vedtatt i 2021, mens samfunnsdel med arealstrategier ble vedtatt i 2024.

Kommunen skal ha ros for at det er gjort et omfattende arbeid for å få utarbeidet ny kommuneplan. Hovedinntrykket er imidlertid at planen ikke i tilstrekkelig grad forholder seg til regionale og nasjonale krav til kommunal planlegging.

I arbeidet med planen er det utarbeidet planstrategi, som har vært strukturerende for å vurdere hvilke arealforslag som skal tas inn i planen og ikke. Ved politisk behandling har det likevel i liten grad blitt tatt hensyn til arealstrategien. Planforslaget bærer derfor preg av manglende prioritering, og føringer.

Vindafjord kommune har regionalt prioriterte tettsteder og næringsområder i regionalplan for areal og transport på Haugalandet og regionalplan for Grønn industri. Det er pågående initiativer knyttet til havvind, som vil medføre betydelige konsekvenser for naturverdier og dermed har en avhengighet til den legitimiteten regionalplanen gir de prioriterte områdene. Fylkesdirektøren er bekymret for at en manglende evne til å prioritere områder for utbygging kan undergrave denne legitimiteten.

Fylkesdirektøren har anbefalt at det skulle gjøres en grundig gjennomgang av arealdisponeringene i gjeldende kommuneplan, med tanke på måloppnåelse. Dette er i liten grad gjort. Med nye arealforslag legger planen samlet sett til rette for en økning i nedbygging av landbruksjord og natur, selv om kommunen har store arealreserver innenfor de fleste formål. Fylkesdirektøren fremmer derfor forslag om innsigelse til manglende «planvask».

Med bakgrunn i manglende planvask har fylkesdirektøren vurdert at enkelte arealdisponeringer fra gjeldende plan er så konfliktfulle at det fremmes forslag om innsigelse til disse.

Kommunen har foreslått et omfattende antall nye arealdisponeringer, totalt 88. Fylkesdirektøren fremmer innsigelser til 23 av disse. Dette gjelder mange av områdene som er vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og som heller ikke ivaretar regionale og nasjonale føringer. I tillegg vurderes en god del av områdene som er vurdert å være i tråd med arealstrategien å ha et høyere konfliktnivå enn det arealstrategien fanger opp. Ut over innstillingen til vedtak i fylkesutvalget har fylkesdirektøren fremmet en administrativ innsigelse, knyttet til automatisk freda kulturminner.

Vindafjord kommune har gjennomført en god oppdatering av kommuneplanens bestemmelser. Fylkesdirektøren fremmer flere forslag til innsigelser også til disse, men vurderer likevel bestemmelsene som et ryddig og godt dokument som med justeringer vil gi et godt grunnlag for styring av arealprioriteringer i kommunen.

Fylkesdirektørens innstilling

1. Rogaland fylkeskommune mener Vindafjord kommune har gjort et omfattende og viktig arbeid for å oppdatere kommuneplanens arealdel, men planforslaget ivaretar ikke regionale og nasjonale rammer for arealbruk i tilstrekkelig grad
2. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at Vindafjord kommune ikke har gjennomført en grundig «planvask» av areal i gjeldende plan fra 2017. Innsigelsen kan løses ved at kommunen går gjennom alle arealer fra gjeldende plan som ikke er realisert, og vurderer om de er i samsvar med dagens regionale og nasjonale føringer eller om de må tas ut av arealdelen før ny plan vedtas.

Arealdisponeringer – nye innspill

3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til (B02) nytt turist- og reiselivsformål på Utbjoa, Vedvika med bakgrunn i natur- og friluftsverdier.
4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til Longalandsvik (SK13) til LNF spredt næring (turist- og reiselivsformål) med bakgrunn i natur- og friluftsverdier.
5. Rogaland fylkeskommune fremmer, med begrunnelser slik det går fram av saksframlegget, innsigelse til følgende områder for naust:
 - a. Innbjoa (B10)
 - b. Innbjoa (B11)
 - c. Ilsvåg (SA08)
6. Rogaland fylkeskommune fremmer, med begrunnelser slik det går fram av saksframlegget, innsigelse til følgende boligområder, areal for spredt boligbebyggelse i LNF-område, husklynger, og områder med kombinert bebyggelse og anlegg:
 - a. Innbjoa (B07)
 - b. Innbjoa (B08)
 - c. Isvik hageby (SK02)
 - d. Sagi (SK19)
 - e. Stokka (VA11)
 - f. Synøvehaug (VB02)
 - g. Vikebygd ved Vossasvingen (VB03)

- h. Vikebygd vest for Vossasvingen (VB04)
 - i. Ryo - nedenfor Vågshagen (Ø06)
 - j. Økland (Ø15)
7. Rogaland fylkeskommune fremmer, med begrunnelser slik det går fram av saksframlegget, innsigelse til følgende områder for næring:
- a. Sandhammar (SA04)
 - b. Kalvaskinnsberget (VD02)
 - c. Håvika/ Søndena (VD04)
 - d. Myrastranda (ØV05)
 - e. Myrastranda (ØV06)

Arealdisponeringer – videreføringer

8. Rogaland fylkeskommune fremmer, med begrunnelser slik det går fram av saksframlegget, innsigelse til videreføring av følgende område avsatt til næring i gjeldende kommuneplan: Utbjoa, Saltnes (B14)
9. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring og utvidelse av område avsatt til naust Ytre Hamre, Ølen (Ø13) med bakgrunn i konflikt med naturverdier.
10. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring og utvidelse av område avsatt til akvakultur på Sagjå med bakgrunn i konflikt med naturverdier (SK10).

Bestemmelser

11. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelser, §2.1.2, som åpner for fritak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for husklynger med 3-6 boenheter.
12. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 1.2.d som åpner for en generell økning av størrelse og byggehøyde på nye og eksisterende boliger og garasjer. Innsigelsen kan løses dersom det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.
13. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse §§ 1.2 d og 2.1.2.e som åpner for en generell økning av størrelse og

byggehøyde på nye og eksisterende fritidsboliger og garasjer. Innsigelsen kan løses dersom det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.

14. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 2.1.3.c, som gir en generell åpning for fritidsbebyggelse på maksimum 90 m² pluss 2-3 parkeringsplasser mindre enn 100 meter fra strandlinjen. Innsigelsen kan løses dersom denne grensa settes til 100 meter, i tråd med plan- og bygningsloven § 1-8.
15. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende innarbeidelse av langsiktig grense for landbruk/utvikling rundt Ølen.

Gunn Claire Westad

fylkesdirektør

Rune Thele

samfunnsdirektør

Bakgrunn for saken

Vindafjord kommune har sendt kommuneplanens arealdel på høring. Kommunen rullerte sin kommuneplan sist i 2017. Planprogram for revisjon av kommuneplanen ble vedtatt juni 2021. Samfunnsdel med arealstrategier ble vedtatt i juni 2024.

Problemstilling

Fylkesutvalget bes gi høringsuttalelse til arealdelen til kommuneplan for Vindafjord kommune, inkludert å ta stilling til forslag til innsigelsene som er fremmet.

Fylkesutvalget må vurdere om kommuneplanen er i tråd med nasjonale og regionale føringer for en helhetlig og bærekraftig areal- og ressursdisponering.

Saksopplysninger

Kommuneplan

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven skal kommuneplanen ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål og oppgaver. Planen bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Kommuneplanen består av en **samfunnsdel** og en **arealdel**. Samfunnsdelen skal behandle langsiktige oppgaver og utfordringer i kommunen, mens arealdelen skal være verktøyet for gjennomføringen av målene og intensjonene i samfunnsdelen.

Vindafjord kommune presenterer i sin samfunnsdel tre satsningsområder for kommunen; «bærekraftig kommune», «attraktive lokalsamfunn» og «fremtidsrettede tjenester; gode liv og livslang læring».

Arealdelen består av en kartdel som viser disponering av kommunens areal med bestemmelser og retningslinjer, samt en utfyllende planbeskrivelse med konsekvensutredning, og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planrevisjonen har fokus på arealformålene: bolig og tettstedsutvikling, landbruk og næringsutvikling, bruk og vern av sjøområder og strandsonen, i samsvar med vedtatt planstrategi. Det er også gjennomført mindre endringer/opprydding i de juridisk bindende bestemmelsene og retningslinjene til arealdelen.

Arealforslag

Kommunen har ikke rullert kommuneplanen siden 2017. Det medfører at kommunen nå har fått svært mange forslag som skal behandles. Høringsforslaget inneholder omtrent 225 forslag til arealendringer, hvor av 88 er foreslått tatt med videre.

Vindafjord kommune har brukt [arealstrategien](#) gjennom arbeidet med kommuneplanen. Denne bygger på 22 ulike strategier som igjen er knyttet opp mot satsingsområdene: *Klima og miljø - Samfunnstrygghet - Folkehelse - Bærekraftig kommune - Attraktive lokalsamfunn.*

Ved behandling av arealforslagene har kommunen først vurdert om de synes å være i tråd med arealstrategien. Områder som har kommet gjennom den vurderingen har blitt konsekvensutredet, og dersom de fortsatt kan anbefales har det blitt utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse. Basert på disse vurderingene har kommunedirektøren anbefalt om området skal tas inn i planforslaget eller ikke, før formannskapet har vedtatt hvilke arealinnspill som skal legges ut på høring.

Arealregnskap og planvask

Kommunen har foretatt en begrenset vurdering av arealdisponeringene fra gjeldende plan, og foretatt kartteknisk justering av noen formål.

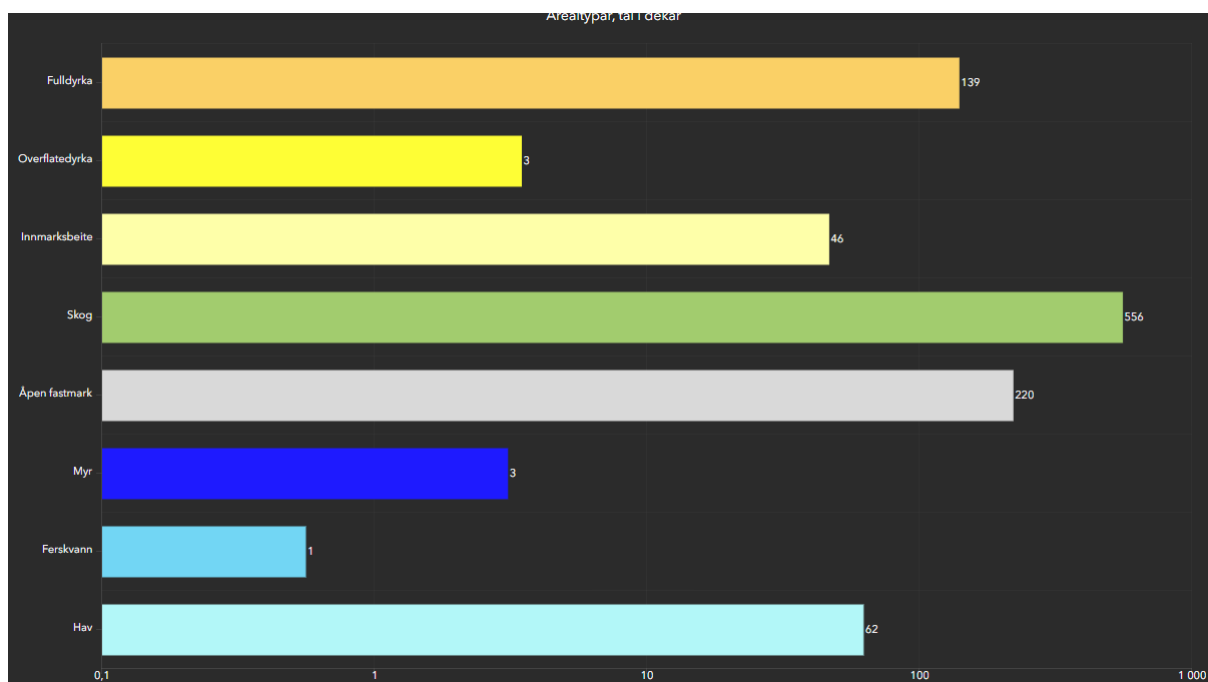
Kommunen har tatt ut en del ikke-realisererte arealer, men det er ikke vist på noen detaljert måte, utover ved tallene som fremkommer i tabellen.

Tallet for vei viser en økning, men det er fordi veiareal nå er lagt inn, i motsetning til tidligere.

Det ligger også en økning i kombinert bebyggelse.

Arealformål	Gjeldende	Planforslag	Endring
1110 - Boligbebyggelse	1 248	1 058	-190
1120 - Fritidsbebyggelse	1 337	1 201	-137
1130 - Sentrumsformål	26	15	-11
1150 - Forretninger	37	27	-10
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	309	131	-178
1200 - Råstoffutvinning	213	192	-21
1300 - Næringsvirksomhet	1 881	1 329	-552
1400 - Idrettsanlegg	527	169	-358
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	197	210	14
2010 - Veg	189	236	46
2080 - Parkeringsanlegg	43	45	1
Totalt	6 008	4 611	-1 397

Figur 1 Arealreservei høringsforslaget til ny kommuneplan for Vindafjord



Figur 2 Oversikt over areal typer som ligger i Vindafjords arealreserve i planforslaget. (Skalaen er logaritmisk, og gir derfor et inntrykk av at forskjellen mellom areal typer er mindre enn den er i virkeligheten.)

Godkjente reguleringsplaner

Det er lagt inn hensynssoner for de godkjente reguleringsplanene som skal gjelde (H910) foran kommuneplanen. Omfanget av disse er ikke listet opp noe sted eller omtalt. Det fremkommer heller ikke hvilke kriterier som er brukt for at den enkelte reguleringsplan skal gjelde foran ny kommuneplan

Bestemmelser

Kommuneplanen sine bestemmelser er gjort mer tilgjengelige, ved at dokumentet har et oppgradert utseende med innholdsfortegnelse, som gjør det enklere å navigere og finne frem.

Endringer i bestemmelsene omfatter økning i størrelser på boliger/ fritidsboliger, samt å øke fra 5 til 6 boliger i husklynger.

Kommunen har videre oppdatert bestemmelser som angår vann- og avløpsanlegg, men har blant annet tatt bort krav om at bygg skal oppføres med laveste gulv på kote +2,5 meter. Bestemmelser som berører uteoppholdsarealer er videreført.

Det er også tilføyd bestemmelser for håndtering av masser, samt for samfunns-trygghet.

Prosess

Planforslaget til Vindafjord omfatter kun arealdel og er utarbeidet med bakgrunn i kommunal planstrategi og planprogram. Kommunen rullerte sin kommuneplan sist i 2017. [Planprogram](#) for revisjon av kommuneplanen ble vedtatt juni 2021.

[Samfunnsdel](#) med arealstrategier ble vedtatt i juni 2024.

I etterkant av at planprogrammet ble vedtatt juni 2021, har kommunen gjennomført medvirkningsarbeid påfølgende høst, i form av folkemøter i bygdene, spørreundersøkelser, gjestebud, temamøter og arbeidsverksteder. Videre ble [Framsikt](#) brukt som kommunikasjonsportal under arbeidet med samfunnsdelen. Det kom rundt 225 arealinnspill.

Kommunen møtte i regionalt planforum året etter oppstart av planarbeidet, den 22.12.2022. Kommunen var også i planforum 08.05.2024 for en forhåndsdrøfting av noen av planløsningene, hvor fylkeskommunen og andre myndigheter ga tilbakemeldinger på de temaene kommunen ønsket å drøfte.

[Planforslaget](#) ble behandlet i kommunestyret 10.12.2024, men ble ikke sendt på høring før 17.02.2025 fordi planforslaget måtte oppdateres etter det politiske vedtaket. Planen hadde opprinnelig høringsfrist 22.04.2025, men det er gitt utsatt frist (til 15.05.2025) for å behandle forslaget i fylkesutvalget 13.05.2025.

Dokumenter og vedlegg

Alle kommunens dokumenter knyttet til planforslaget finnes [her](#). Plankartet for kommuneplanen finnes [her](#). Planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer ligger også som egne vedlegg til fylkesdirektørens saksframstilling.

Det er mye tilleggsinformasjon å hente i planens øvrige dokumenter. Konsekvensutredninger av kommunedirektørens endringsforslag og andre innspill til planforslaget finnes som [del 1](#), [del 2](#) og [del 3](#). Oversikt over alle innspill finnes [her](#), og i tillegg finnes disse som en kartbasert løsning [her](#). I oversikten over alle forslag vises det hvordan de har blitt behandlet; om de har blitt anbefalt av kommunedirektøren og om kommunestyret har lagt dem ut på høring. Forslagene er gitt en bokstav- og nummerkode, som brukes videre i saksframstillingen.

Et arealregnskap for planforslaget utarbeidet med støtte fra fylkesdirektøren finnes [her](#), mens et såkalt sveipekart finnes [her](#). Sveipekartet viser endringer mellom gjeldende kommuneplan og planforslaget som er på høring, og det er mulig å zoome inn i kartet for detaljer.

Fylkesdirektørens vurderinger

Fylkesdirektøren mener det er gjennomført en god kommuneplanprosess og planforslaget fremstår som et oversiktlig dokument. Høring av arealdelen ligger direkte på kommunens [nettsider](#). Det er positivt at alle innspill som er kommet inn både er [listet opp](#) og vist i [kartløsning](#).

Vindafjord kommune har en sentral rolle i regionen som en variert og dynamisk kommune med både sterke tettsteder, viktige næringsområder og betydelige landbruksressurser. Kommunen fungerer som et knutepunkt mellom Haugalandet og indre deler av Rogaland, og har derfor en viktig funksjon i både transport og næringsutvikling.

Tettstedene Ølensvåg, Ølen og Sandeid utgjør viktige lokale sentra med tilbud innen handel, tjenester og utdanning. Ølen har særlig vokst som kommunesenter og er et naturlig samlingspunkt i kommunen. Vindafjord har også flere aktive næringsområder, blant annet knyttet til maritim industri, olje- og gassrelatert virksomhet, samt små og mellomstore bedrifter innen bygg og anlegg. Områder som Ølensvåg og industriområdene langs E134 og noen kystlokasjoner er spesielt sentrale for næringslivet.

Vindafjord kommune har flere regionalt prioriterte næringsområder, og sjønære industriområder i regionalplan Grønn industri: Dommersnes, Raunes og Bergneset. Det regionale perspektivet legger med andre ord til rette for en attraktiv næringsutvikling i Vindafjord kommune de kommende årene, med et tydelig fokus på transformasjon og utvidelse av allerede eksisterende industriområder. Det er igangsatt planprosesser knyttet til havvind på Raunes og Dommersnes, og selv om store deler av arealene allerede er utbygd som industriarealer, kommer begge planforslagene i konflikt med betydelige naturverdier. Legitimiteten til regionalplan Grønn industri er derfor av spesiell betydning i Vindafjord.

Landbruket spiller fortsatt en betydelig rolle i Vindafjord, både som næring og som forvalter av kulturlandskapet. Store jordbruksarealer og aktiv husdyrproduksjon bidrar til matsikkerhet og lokal verdiskaping. I et regionalt perspektiv er Vindafjord derfor en viktig bidragsyter til både industri, handel og primærnæring, og knytter sammen kyst og innland i Rogaland.

Arbeidet med planen har vært strukturert og godt, og det er positivt at kommunen har tatt saken opp til drøfting i regionalt planforum i to omganger.

Kommunen har mottatt mange innspill som alle er vurdert og de som er tatt med videre er konsekvensutredet. Imidlertid er det svært mange arealendringer med høyt konfliktnivå som er sendt på høring. Kommunen har avveket fra egen arealstrategi og konsekvensutredning i behandlingen av arealforslagene. Dette gjør at det fremmes forslag om innsigelser til et forholdsvis stort antall arealdisponeringer, og til enkelte av planens bestemmelser.

Generelt om arealforslagene

Kommunen har vurdert 225 arealinns spill opp mot arealstrategien, men i mange tilfeller er områder som avviker fra strategien og som har fått negativ innstilling fra kommunedirektøren likevel lagt ut på høring etter politisk behandling. Kommunen har dermed ikke fulgt opp egen arealstrategi, og heller ikke regionale og statlige føringer, som strategien skal bygge på. Siden forrige rullering av kommuneplanen har det kommet en del nye føringer knyttet til arealdisponeringer, for eksempel til landbruksareal. Rogaland fylkeskommune har vedtatt regionalt jordvern mål, og regjeringens nye «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» legger tydelige føringer for redusert nedbygging av både landbruksareal og fortetting. Det stilles også klare forventninger om å revurdere arealene som ligger inne i gjeldende plan.

«Planvask»

Fylkesdirektøren savner at det er gjennomført en grundig planvask. Ved oppstart av arbeidet med kommuneplanen konkluderte fylkesdirektøren i tilbakemeldingen at *«Vindafjord kommune har gjort eit grundig arbeid i utforminga av kommuneplanen sin samfunnsdel og arealstrategi. Planen er knytt opp til ein handlingsdel i form av økonomiplan/ budsjett og gjev føringar for seinare utforming av kommuneplanen sin arealdel.»*

Slik planen fremstår i dag, med betydelige arealreserver, er den i strid med intensjonene i regionalplan for areal og transport på Haugalandet og regionalplan for grønn industri om felles prioritering og ved revisjon av kommuneplanens arealdel, vurdering av potensialet for utbygging i godkjente byggeområder, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging», som ble lansert i juni 2023, kommer det fram at *«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger er like aktuelle.»* Det er klare styringssignal, både regionalt og nasjonalt, om at arealforbruk må reduseres. Dette forutsetter at arealbruken må styres sterkere.

Bærekraftig arealbruk er et av hovedmålene i plan- og bygningsloven. En viktig bakgrunn for forventninger om planvask er erkjennelsen av at omfattende og ukritisk nedbygging av landbruksareal og natur gir en svært lite bærekraftig arealutvikling. Nedbygging av slike arealer kan gi både klimagassutslipp, naturødeleggelse, og med feil lokalisering kan det undergrave god stedsutvikling. Manglende styring fra kommunens side gir også en mindre forutsigbar utvikling, hvor man risikerer at de mest konfliktfulle arealene som ligger inne i kommuneplanen utvikles først. Utflytende planlegging kan også gi negative konsekvenser for kommuneøkonomien.

Fylkesdirektøren minner om at ingen har rettskrav på å beholde areal satt av til utbyggingsformål i en kommuneplan. Tvert imot er det en forventning til kommunen om at planer holdes oppdaterte basert på gjeldende føringer og framtidig behov. Fylkesdirektøren savner derfor en grundig planvask fra kommunens side.

Godkjente reguleringsplaner

Det er gjort en planvask for deler av områdene avsatt i gjeldende kommuneplan, men planforslaget som nå foreligger inneholder et høyt antall reguleringsplaner som ikke er vurdert. Fylkesdirektøren har forsøkt å få en oversikt over omfanget, men det dreier seg om langt over 100 reguleringsplaner. Det kan også se ut til at mange av disse er svært gamle (tidlig 70-tall). I den nasjonale planbasen skilles det bare mellom planer som er godkjent etter 1985-versjonen av plan- og bygningsloven eller tidligere, og de planene som er godkjent etter 2008-versjonen av loven.

Ulempen med dette er at ved å godkjenne forslag til kommuneplan slik den nå foreligger, vet man ikke om arealbruken for disse planene er i tråd med verken regionale eller statlige føringer, og at man på den måten åpner for å tillate utbygging som kan bryte med disse.

Det er problematisk at det er lagt inn hensynssoner for de godkjente reguleringsplanene som skal gjelde (H910) foran kommuneplanen uten at disse er vurdert.

Fylkesdirektøren fremmer **forslag om innsigelse** til manglende evaluering av planreserve i gjeldende plan («planvask»). Innsigelsen kan løses ved at kommunen går gjennom alle arealer fra gjeldende plan som ikke er realisert, og vurderer om de er i samsvar med dagens regionale og nasjonale føringer eller om de må tas ut av arealdelen før ny plan vedtas.

Vurdering av arealforslag

Kommunen fikk 225 forslag til endringer i plankartet. Det har vært en svært omfattende jobb for kommunen å sikre grundig behandling av disse, og det er utfordrende for høringspartene å få oversikt.

Av de 88 endringene som kommer fram i planforslaget foreslår fylkesdirektøren å fremme innsigelse til 23. Fylkesdirektøren vurderer at disse arealdisponeringene har et så høyt konfliktnivå at det er grunnlag for innsigelse, se kart [her](#). For hvert område hvor det fremmes forslag om innsigelse er det i feltkoden i overskriften lagt inn en lenke som zoomer til akkurat det området i plankartet.

Fylkesdirektørens øvrige innspill og faglige råd vedrørende bestemmelser og arealdisponeringer gjengis i eget vedlegg. I vedlegget gis det også en utfyllende redegjørelse for den administrative innsigelsen knyttet til automatisk freda kulturminner.

De aller fleste forslagene om innsigelse begrunnes i konflikt med landbruk og/eller natur. Men det er også hensyn til stedsutvikling og industri som tilsier at det bør fremmes innsigelse. Ved å åpne for store areal utenom de regionalt prioriterte områdene svekkes deres posisjon. Fylkesdirektøren følger opp regionale og nasjonale føringer for redusert nedbygging av landbruksjord. En bit for bit nedbygging av naturarealer er en trussel både mot vernet natur og arter og for

«hverdagsnaturen». Nedbygging av natur fører også til klimautslipp og redusert opptak av klimagasser i framtida. Disse effektene slår i hovedsak inn først når arealer bygges ut, men en bedre styring av hvor nedbygging aksepteres vil gi en lavere samlet belastning på naturen.

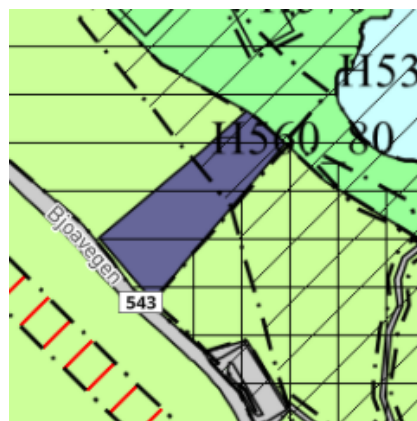
Innspill til nye områder for turist- og reiselivsformål

Det er foreslått 6 nye områder til turist- og reiselivsformål. Følgende 2 er i konflikt med regionale og / eller nasjonale interesser.

B02 Turist- og reiselivsformål Vedvika – Bjoa (254/25)

Det er foreslått nytt område til turist- og reisemålsformål med små hytter for utleie i Vedvika, Utbjoa.

Det vil medføre en omdisponering på 7,6 daa regionalt viktig friluftsområde. Området grenser mot et statlig sikret friluftsområde samt Vedvika naturreservat. En etablering av mikrohytter/ tretopphytter/ glamping her vil forringe både naturreservatet og virke privatiserende på det statlig sikrede friluftsområdet.

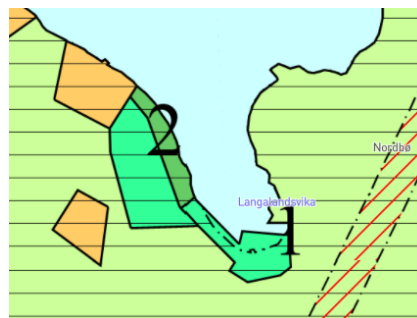


Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til nytt turist- og reiselivsformål i Vedvika på bakgrunn av at det vil bygge ned regionalt viktig friluftsområde, jf pbl 5-4 1. ledd.

SK13 Turist- og reiselivsformål Langalandsvik - Skjold (185/1)

Kommunen foreslår å endre dette området fra LNF1 til LNF spredt næring (turist- og reiselivsformål). Det er etablert gårdsbutikk i området i dag. I tillegg er det etablert en såkalt pop-up restaurant med skjenkerettigheter, 36 sitteplasser inne og opparbeidet kai med serveringsplasser ute.



Området (1) har vært gjennom mange ulike faser med ulike tiltak og dispensasjoner på land og i sjø. Virksomheten startet med utgangspunkt i ressurser fra gården, og

har gjennom ulike steg blitt en sammensatt virksomhet. Tiltaket privatiserer allerede strandsonen.

En ytterligere utvidelse (2) for oppføring av «lette bygg til overnatting» vil beslaglegge og privatisere urørt strandsone.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til nytt turist- og reiselivsformål/ spredt næringsbebyggelse på bakgrunn av at det vil bygge ned regionalt viktig friluftsområde, jf pbl 5-4 1. ledd. Innsigelsen kan løses ved at område 2 tas ut.

Innspill til nye områder for naust

[B10 Naust, Bjoa \(261/15\)](#)

Det er foreslått å oppføre naust på en ubebygget tomt (N34). Dette medfører at det bygges ned 0,25 daa lauvskog. Det er ikke adkomst til denne tomten i dag, og dersom det skal oppføres ny, vil det føre til nedbygging av landbruksjord/ beite. Eiendommen grenser til marin naturtype med svært viktig verdi. Et naust her vil virke svært privatiserende og bryter med intensjonene med strandsonevernet. Kommunedirektøren konkluderte med at innspillet ikke tilrådes, siden det vil føre til terrenginngrep og legge beslag på urørt strandsone, men det ligger likevel i plankartet.



Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til oppføring av naust på bakgrunn av at vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt.

[B11 Naust, Bjoa \(255/126\)](#)

Kommunen foreslår å oppføre naust på 80 m² i et område for LNF, som en erstatning for ønsket plassering i eksisterende område nordvest for dette området, siden det allerede står et naust der som er dominerende i terrenget. Det er et båtopptrekk på lokasjonen i dag.



Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til oppføring av naust på bakgrunn av at vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt. Innsigelsen kan løses ved at størrelsen på naustet reduseres og tilpasses det gamle båtopptrekket.

[SA08](#) Naust Ilsvåg – Sandeid (30/18)

Kommunen foreslår å oppføre naust på 46 m² i et område for LNF. Området består av impedient løvskog og berg uten vegetasjon. Oppføring av naust vil virke privatiserende og negativt på et område som har en viktig verdi for almenheten.



Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til oppføring av naust på bakgrunn av at vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt. Innsigelsen kan løses ved at naust samlokaliseres med tilliggende naust i nord.

Innspill til nye områder for boligområder, areal for spredt boligbebyggelse i LNF-område, husklynger, og områder med kombinert bebyggelse og anlegg

Det er foreslått 74 nye områder til bolig, spredt boligbebyggelse i LNF-område, husklynger, og kombinert bebyggelse og anlegg. Følgende 15 er i konflikt med regionale og/eller nasjonale interesser.

[B07](#) Bolig/ husklynge - Bjoa (261/5)

Kommunen foreslår å omdisponere 17 daa barskog med svært høy bonitet/ karbonrikt areal for å etablere et område for husklynge. Området ligger i faresone for kvikkleireskred og høyspenning (i sør). Det brukes av barn og unge i tilknytning til skole og barnehage, og ligger inne i barnetråkk-registeret. Barns beste skal vurderes og vektas i alle saker som kan berøre deres interesser. Grønne arealer er viktige for barns fysiske og psykiske helse, og de er en sårbar gruppe som er avhengig av at de har tilstrekkelig tilgang på grønne areal i områdene hvor de trygt kan ferdes. Det finnes også ledige arealer til utbygging i nærområdet.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av husklynge. Innsigelse begrunnes med at området er et viktig område for barn og hjemles i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

[B08 Bolig/ husklynge - Bjoa \(255/17\)](#)

Kommunen foreslår å omdisponere 8 daa løvskog med høy bonitet/ karbonrikt areal i kjerneområde landbruk for å etablere et område for husklynge. Det er ikke adkomst til området, slik at tilkomstvei vil beslaglegge ytterlige landbruksjord. Området ligger i faresone for kvikkleireskred og et inngrep kan virke negativt på områdestabiliteten.



Landskapsrommet rundt Bjoa kirke og kirkested er i dag i stor grad uberørt av moderne inngrep. Bjoa kirkested er registrert som kulturminne med uavklart fredningsstatus i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Den uavklarte statusen er fordi *lokaliseringen* av det middelalderske kirkestedet ikke er sikkert fastsatt. Ut fra hensynet til kulturminneverdiene forbundet med kirken og kirkestedet, gir fylkesdirektøren faglig råd om at det foreslåtte arealet ikke omdisponeres til boligformål, men beholdes slik det er i dag.

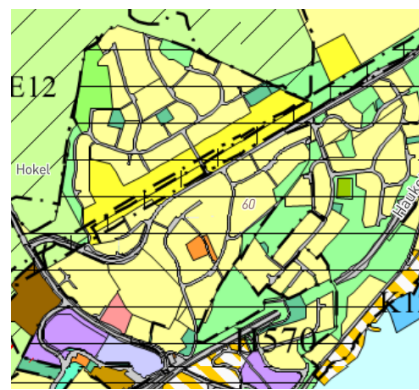
Kommunen har startet arbeidet med å utarbeide kommunedelplan for naturmangfold og karbonrike areal. Det finnes alternative boligarealer i nærområdet.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av husklynge. Innsigelse begrunnes med at området er karbonrikt og hjemles i nasjonale mål for å ikke bygge ned karbonlagre.

[SK02 Bolig Isvik – Skjold \(166/83\)](#)

Kommunen foreslår å omdisponere 17 daa friområde i Isvik hageby når dagens 66 kV høyspentledning saneres. Vestlig del av området består av løvskog



med høy bonitet, mens den østlige delen har svært høy bonitet. Skogen utgjør et karbonlager, sammen med et myrområde. Området ligger også inne i barnetråkk-registeret, og barns beste skal vurderes og vektes i alle saker som kan berøre deres interesser. Det er ikke behov for flere boliger i Isvik, og det er potensiale for fortetting. Kommunen har startet arbeidet med å utarbeide kommunedelplan for naturmangfold og karbonrike areal.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av boliger i et karbonrikt område som også er viktig uteareal for barn. Innsigelse begrunnes med at området er karbonrikt og hjemles i nasjonale mål for å ikke bygge ned karbonlagre samt at det er et viktig område for barn, som hjemles i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Innsigelse kan løses ved at det stilles krav om felles planlegging for å sikre uteareal.

[SK19](#) LNF-spredd bebyggelse Klubbaberget - Skjold (181/4-9-13-19-20-23)

Kommunen forslår å omdisponere 32,8 daa LNF1 til LNF2. Det grenser til et større LNF2-område i gjeldende KP. Området er urørt natur, med 14,5 daa barskog med høy bonitet, og det viktige landskapet Otertong ligger sørvest for området. Det er ikke behov for flere boligtomter i nær-området, og det er tilgjengelige arealer i Skjold.



Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av nytt område for LNF-spredd bebyggelse. Innsigelsen er hjemlet i at dette er regionalt viktig landskap og natur.

[VA11](#) Bolig og naust Stokkastranda - Vats (139/3-11)

Det er foreslått å omdisponere 7,5 daa LNF-område til bolig og naust. Området består av 0,8 daa fulldyrket jord, samt barskog (nord) og løvskog. Et nytt felt her



vil være bilbasert, og det er mer enn 4 km til nærmeste skole/ butikk. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei. Området ligger under marin grense og i faresone for kvikkleire. Inngrep kan ha innvirkning på områdestabilitet. Ny boligbygging bør prioriteres til Vats.

Innspillet ble foreslått avvist av kommunedirektøren, men ble tatt med videre gjennom vedtak i Formannskapet 10.12.2024.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av boliger på bakgrunn av at det er ikke et reelt behov, og det støtter ikke opp om fortetting i Vats.



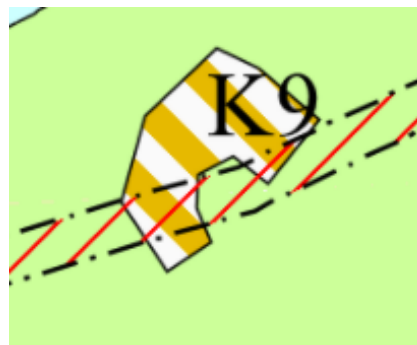
[VB02](#) Turist- og reiselivsformål/ bolig Synøvehaug (336/2)

Det er foreslått nytt område på 9 daa til turist- og reisemålsformål med utgangspunkt i gårdsdrift, i kombinasjon med bolig og grøntformål.

Området består av skog med høy og svært høy bonitet. En utbygging med bolig her vil være bilbasert. Det er privat gårdsvei fra Vikeveien. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei langs Vikeveien. Området ligger under marin grense og i faresone for kvikkleire. Inngrep kan ha innvirkning på områdestabilitet. Det går en 22 kV høyspenningsledning gjennom området.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av boliger. Det kan aksepteres LNF spredt næring for å ivareta ønske om gårdstilknyttet næringsvirksomhet.



[VB03](#) Bolig ved Vossasvingen Vikebygd (331/6)

[VB04](#) Bolig ved Vossasvingen - Vikebygd (331/6-76 og 332/1-54)

Kommunen foreslår å omdisponere 1,7 daa løvskog med svært høy bonitet til bolig (øverste mørk gult felt) og et område på 13 daa hvor rundt halvparten er barskog med svært høy bonitet (nederste mørk gult felt). Skogen kan ha verdi for fugl og som

karbonlager.

Området ligger i faresone for kvikkleire. Inngrep kan ha innvirkning på områdestabilitet. Det går en 22 kV høyspenningsledning gjennom området. VB04 ligger også i faresone for flom i vassdrag.

Tilliggende område har potensiale for fortetting. Utbygging i området bør prioriteres til Vikebygd, jf regional plan for areal og transport på Haugalandet.

Konklusjon

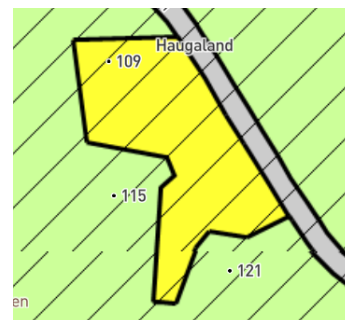
Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av boliger på bakgrunn av at det er ikke et reelt behov, og det støtter ikke opp om fortetting i Vats.

Ø06 Bolig Øvrehagen - Ølen (272/1)

Kommunen ønsker å omdisponere 3,2 daa LNF til bolig. Det ligger en bolig vest i området, mens det er spredte løvtrær med svært høy bonitet på resten av arealet, og noe areal benyttes som beite. Det er ikke behov for et boligområde her, og formen på området vil kunne åpne for ytterligere nedbygging senere.

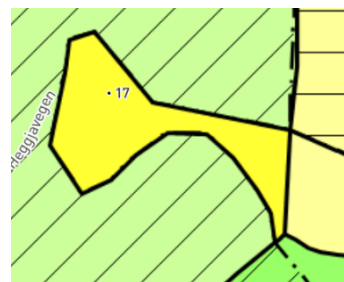
Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til å etablere boliger, på bakgrunn av at det er ikke et reelt behov, det støtter ikke opp om fortetting i Ølen, og det vil bygge ned et karbonrikt areal.



Ø15 Husklynge Økland - Ølen (284/2-5)

Det foreslås å omdisponere 2,7 daa fulldyrket jord for å etablere en husklynge. Eksisterende bolig skal inngå i klyngen. En husklynge så nær tettstedet Ølen støtter ikke om Ølen som samlende kommunesenter. Utbygging bør prioriteres til Ølen.



Innspillet ble foreslått avvist av kommunedirektøren, men ble tatt med videre gjennom vedtak i Formannskapet 10.12.2024.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til å etablere husklynge, på bakgrunn av at det er ikke et reelt behov og det støtter ikke opp om fortetting i Ølen.

Innspill til nye områder for næringSA04 Næring Sandhammar - Sandeid (28/2)

Kommunen forslår å omdisponere 4,2 daa LNF-område til nytt næringsareal ved sjøen/ i strandsonen på Sandhammar.

Området er delvis opparbeidet, dvs det har tidligere stått en driftsbygning/ grisehus her. Forutsetningen for området er at det skal være en sjørelatert virksomhet, uten at det foreligger noe konkret forslag til dette nå. Dette er en unødvendig og uheldig frimerkeomdisponering i strandsonen. Det er heller ikke gjort vurderinger om å fortette eksisterende områder andre steder i kommunen. Gjennom regionalplanen for grønn industri er det også allerede utpekt andre arealer for sjønære/sjøtilknyttede industriarealer virksomhet.

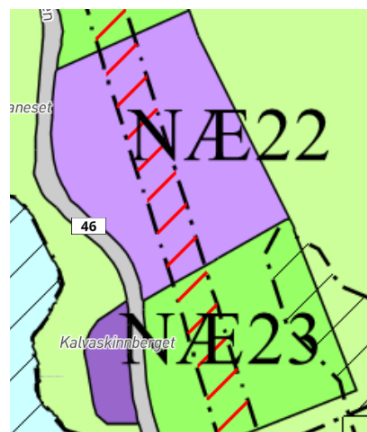
*Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til nytt næringsområde på Sandhammar, på bakgrunn av at vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt og det ikke er behov for et næringsområde her.

VD02 Nytt næringsområde, Kalvaskinnsberget - Vikedal (66/73)

I tilknytning til eksisterende næringseiendom (NÆ22) er det foreslått nytt næringsområde (NÆ23). Dette vil innebære en omdisponering av ca 3,1 daa avsatt som LNF, men som er planert ut.

Hele tiltaksområdet ligger innenfor 100-meters beltet langs sjø. Strandsonen i området er svært bratt, og det foreslåtte området ligger på kote +30. Det er ikke gjort vurderinger rundt behovet for et nytt næringsområde her.

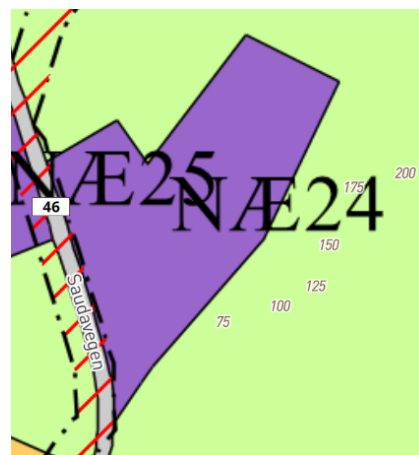


Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av nytt næringsområde på bakgrunn av at vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt og det ikke er behov for et næringsområde her.

VD04 Nytt næringsområde, Håvika/ Søndena - Vikedal (67/5)

I tilknytning til eksisterende næringseiendom (NÆ25 – den gamle Mestastasjonen) er det foreslått nytt næringsområde (NÆ24). Dette vil innebære en omdisponering av ca 33 daa skogsområde, som inneholder barskog med svært høy bonitet. Det er tatt ut noe tømmer, og i den sammenheng, etablert en tømmervei. Skogen fungerer også som et karbonlager. Etablering av et næringsområde vil kreve vesentlige terrenginngrep. Det er ikke gjort vurderinger rundt behovet for et nytt næringsområde her.

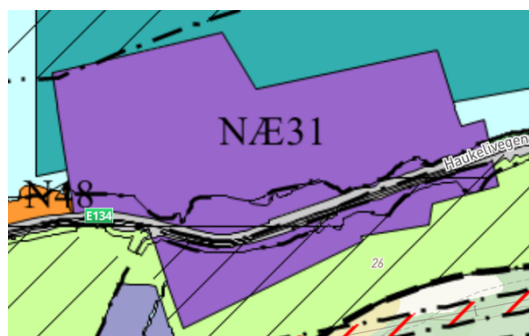


Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av nytt næringsområde med størrelsen som er foreslått. Innsigelsen kan frafalles dersom arealet som omfatter inngrep i skogsområdet reduseres.

ØV05 og ØV06 Nytt næringsområde land/ sjø og industri, Myrastranda (292/1)

Det er foreslått to nye næringsområder på Myrastranda i Ølensvåg. ØV05 utgjør 100 daa i sjø og 30 daa på land, mens ØV06 er 12 daa i sjø og 18 daa på land. Dette vil innebære en omdisponering (ØV05) fra LNF og regulert park/ turveg/ rasteplass og badeplass til



næringsområde land og sjø, og (ØV06) fra LNF, sjø og friområde til industri på begge sider av dagens E134. Rundt 22 daa av området er fulldyrket, mens 3 daa er innmarksbeite. Områdene i sjø vil også påvirke et gyteområde for torsk. Ølsjøen er en del av den nasjonale laksefjorden Etnefjorden-Ølsfjorden. Det er også grunne områder inn mot land og under marin grense, dvs i faresone for kvikkleireskred. Gjennom regionalplanen for grønn industri er det allerede avsatt andre arealer for sjønære/sjøtilknyttede virksomheter.

Kommunedirektøren vurderer at området ikke egner seg til formålet, ligger langt inne i fjorden og vil kreve en svært stor utfylling. Innspillet ble foreslått avvist av kommunedirektøren, men ble tatt med videre gjennom vedtak i Formannskapet 10.12.2024. Ølensvåg er et regionalt viktig industristed, og fylkesdirektøren imøteser gjerne en nærmere dialog med kommunen om muligheter for videre tilrettelegging for industrivirksomhet i området.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til etablering av næringsområdet slik det er foreslått med bakgrunn i nasjonale interesser i sjø

Innspill til videreføring/ utvidelse av arealdisponeringer

B14 Næring Utbjoa (254/111)

Det er foreslått å ta inn et areal på 30 daa som er regulert i en eldre reguleringsplan (1982). I gjeldende kommuneplan vises den sørligste delen av området som LNF fremtidig, men hvor gjeldende reguleringsplan skal gå foran kommuneplanen. Det er et større ubebygd areal disponert til næringsformål på tilliggende område nord for forslaget. Det er ikke dokumentert behov for næringsareal utover dette. En utbygging her vil bygge ned karbonrike arealer med svært viktig natur. Innspillet ble foreslått avvist av kommunedirektøren av hensyn til strandsoneverdiene og forholdene på og langs veien, men ble tatt med videre gjennom vedtak i Formannskapet 10.12.2024.



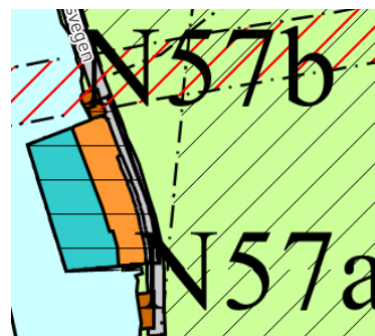
Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til endring fra LNF til næringsformål. Innsigelse begrunnes med at området er karbonrikt og hjemles i nasjonale mål for å ikke bygge ned karbonlagre, samt at vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt. Innsigelsen, og dermed den endelige status på arealet, vurderes i sammenheng med planvask.

Ø13 Naust, Ytre Hamre - Ølen (266/1)

Kommunen foreslår å utvide eksisterende naustområde med ytterligere 2 nausttomter i nord (N57b) og 3 nausttomter i sør (N57a).

Det er rundt 110 naust på strekningen fra Osen til Dreganes, men ingen felles båtanlegg. Et regulert naustområde skal ikke lage grunnlag for enda flere naust.



Dette tiltaket vil kreve omfattende fylling i sjø slik det allerede er gjort for eksisterende naust. Det er gitt aksept for fortetting av naust i området sør for dette (Ø14/ N54), hvor fortetting er i mindre skala. Muligheter for fortetting med anlegg i mindre skala bør utnyttes før utvidelser. Kommunen bør vurdere muligheter for etablering av et felles anlegg.

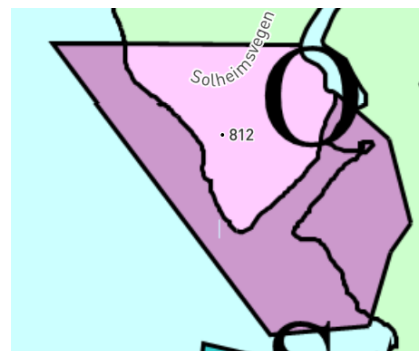
Innspillet ble foreslått avvist av kommunedirektøren av hensyn til strandsoneverdiene og forholdene på og langs veien, men ble tatt med videre gjennom vedtak i Formannskapet 10.12.2024.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til flere naust på bakgrunn av at vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt.

[SK10 Akvakultur Sagjå - Skjold \(181/11 og 184/3\)](#)

Kommunen foreslår å utvide det eksisterende området for akvakultur som ligger i Sagjå, Skjold. Det foreslås en utvidelse på totalt 7 daa. Akvakulturanlegget har i dag utslipp til Skjoldafjorden indre, som har svært dårlig økologisk tilstand.



I tråd med vannforskriften § 4 er miljømålene for forekomsten god økologisk og kjemisk tilstand. Slik vannforekomsten er i dag er den derfor langt unna miljømålene, og tiltak er nødvendig for å forbedre kvaliteten.

Vannforskriften § 12 må benyttes dersom man skal tillate aktivitet som kan påvirke tilstanden i en vannforekomst. Denne er likevel tydelig på at man kun kan akseptere en miljøforringelse fra svært god til god. I tråd med vannforskriften er det ikke rom for å tillate noe som kan forringe, eller medføre at vannforekomsten forblir i en dårlig tilstand. En utvidelse av et akvakulturanlegg her vil ikke kunne aksepteres i tråd med forskriften, selv om utvidelsen ikke innebærer økte utslipp.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag til innsigelse til utvidelse av akvakulturanlegget, jf vannforskriften.

Bestemmelser og retningslinjer

Det synes som at Vindafjord har gjennomført en god rydding i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Selv om fylkesdirektøren fremmer noen forslag til innsigelser vurderes bestemmelsene som ryddige, oversiktlige og godt egnet til å styre arealutviklingen. Forslagene til innsigelser gjelder prinsipielt viktige tema og, med de justeringene som de vil medføre, vil bestemmelsene på godt vis fungere som tydelig styring sammen med arealdelen.

Siden gjeldende kommuneplan for Vindafjord er fra 2017 vil de aller fleste regionalplaner og andre viktige føringer være vedtatt etter gjeldende kommuneplan, og derfor gjelde foran denne. Når planen tas opp til behandling vil det derfor være nødvendig å vurdere den opp mot de nye føringene. Dette kan innebære at det fremmes forslag om innsigelse til bestemmelser som er en videreføring av gjeldende, fordi det nå gjelder strengere føringer.

§ 2.1.2 – Planfritak for husklynger på 3-6 boenheter

Bestemmelsene stiller et generelt krav om at det utarbeides reguleringsplan, men åpner for enkelte unntak. Et av disse unntakene er at *«I kvar husklyngje som er markerte med H på plankartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 6 nye bueiningar utan reguleringsplan»*.

I gjeldende kommuneplan tillates det husklynger for områder markert med H på plankartet. Bestemmelsene for disse åpner for minimum 3 og maksimum 5 nye boliger uten reguleringsplan. Dette er hjemlet i pbl § 11-10 pkt 1, som sier at det kan gis bestemmelser om *«at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivare tatt.»*

Kommunen ønsker å utvide denne muligheten fra maksimum 5 til maksimum 6 boliger. Selv om husklynger kan være mindre byggetiltak isolert sett, så kan de få vesentlige virkninger blant annet for landbruk, naturområder, friluftsliv, automatisk freda kulturminner og deres omgivelser, eller områder med potensial for automatisk freda kulturminner. I tillegg til nevnte hensyn vil også sikring av tilstrekkelige veianlegg i forbindelse med utbygging løses best gjennom en reguleringsplan-prosess.

Det som kan bli et ytterligere problem ved denne bestemmelsen er at det vil lønne seg å redusere tettheten til under 6 boliger i enkelte områder som egentlig kunne vært bedre utnyttet.

Kommunen har ikke omtalt hvilke erfaringer de har gjort i denne planperioden, og hvilken praksis det har vært rundt antall nye boliger i en klynge. Det er heller ikke redegjort for hvorfor det nå er ønskelig å øke fra maksimalt 5 til maksimalt 6 boliger i en ny klynge.

I følge plan- og bygningsloven § 12-1 skal «kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.»

Det er positivt at husklyngene er vist på plankartet men etablering av 6 boliger uten plankrav er etter fylkesdirektørens vurdering for mange, og er ikke lengre et «mindre byggetiltak».

Konklusjon

Fylkesdirektøren vurderer at forslag om planfritak for husklynger med inntil 6 boliger ikke er i tråd med pbl § 20-2 og de statlige retningslinjene for arealbruk og mobilitet, og fremmer derfor forslag om innsigelse til dette, jf § 2.1.2.

Innsigelsen kan løses ved at det gjøres en grundig vurdering av beslutningsgrunnlaget, jf statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Dette innebærer bl.a. kartlegging og konsekvensvurdering av områder avsatt til husklynger som en del av planvask.

§§ 1.2 - 2.1.2 – 2.1.3 – Størrelse på boliger og fritidsboliger

Bestemmelsene er endret for å øke størrelse og takformen på boliger, fritidsbebyggelser og tilhørende garasjer.

Bestemmelsen § 1.2.d åpner for:

1. en generell økning av størrelse og byggehøyde på nye og eksisterende boliger og garasjer; fra bolig med begrensning i etasjetall og møne-/ gesimshøyde til at dette ikke er med videre i bestemmelsen, og
2. at størrelse på garasje øker fra 50 m² til 60 m² og at høyde økes fra maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde inntil 5,5 meter, til maksimum gesimshøyde 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Bestemmelsene §§ 1.2 d og 2.1.2.e åpner for en generell økning av størrelse og

byggehøyde på nye og eksisterende fritidsboliger og garasjer. I gjeldende plan kan fritidsboliger oppføres i én etasje med maksimum gesimshøyde 4 meter og inntil 5,5 meter mønehøyde. I forslaget kan en fritidsbolig nå oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak, med makshøyder hhv saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter, pulttak: laveste gesims 5 meter og høyeste gesims 7 meter, og flatt tak: 4 meter. Dette vil også gjelde for fritidsboliger i regionalt viktige områder.

Privatisering av strandsonen øker også med økt hyttestørrelse/ høyde. Med bakgrunn i statlig retningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen fremmer fylkesdirektøren derfor forslag om innsigelse. En mulig løsning på en slik innsigelse vil være en grundigere gjennomgang av hvilke områder som kan tåle høyere bebyggelse, og hvor dagens grense bør beholdes. Innsigelsen kan løses dersom det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.

Konklusjon

Det fremmes innsigelse til §§ 1.2 - 2.1.2 av hensyn til arealbeslag og landskapspåvirkning. Innsigelsen kan løses ved at det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.

§ 2.1.3 – Bebyggelse i strandsonen

§ 2.1.3.c åpner for at det er tillatt med fritidsbebyggelse nærmere strandlinjen enn 100 meter. Det generelle forbudet for slik bebyggelse i plan- og bygningslovens § 1-8 er 100 meter avstand til strandlinja, med mindre det er fastsatt annen byggegrense i kommune- eller reguleringsplan. En byggegrense på 0 meter kan i sjeldne tilfeller være uproblematisk, men som en generell regel for hele kommunen vurderes dette som svært konfliktfullt.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til § 2.1.3.c. med bakgrunn i statlig retningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen. Innsigelsen kan løses dersom denne grensa settes til 100 meter, i tråd med plan- og bygningsloven § 1-8.

Langsiktig grense

Ved forrige rullering av kommuneplanens areal ble det fastsatt at man skulle sette langsiktig grense for landbruk/ utvikling rundt Ølen. Temaet var også gjenstand for drøftinger i planforum 2024. Dette er ikke innarbeidet i det planforslaget som foreligger.

Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer innsigelse til manglende innarbeidelse av langsiktig grense for landbruk/utvikling rundt Ølen. I en annen kommune har tilsvarende innsigelse blitt løst gjennom enighet om at langsiktig grense skal utarbeides innen en gitt frist i ettertid. Det kan være en rimelig løsning også her.

Konklusjon

Vindafjord kommune skal ha ros for at det er gjort et omfattende arbeid for å få utarbeidet ny kommuneplan. Hovedinntrykket er imidlertid at planen ikke i tilstrekkelig grad forholder seg til regionale og nasjonale krav til kommunal planlegging

Oversikten over innkomne merknader og hvordan de er behandlet, viser at det er 88 unike feltnavn på plankartet, altså foreslåtte arealdisponeringer som er tatt med i høringsforslaget. Fylkesdirektøren foreslår at det fremmes innsigelse til 23 av arealforslagene. Forslag til innsigelser til arealforslagene bygger i de fleste tilfellene på konflikt med landbruk og/eller naturhensyn. Et sentralt tilleggsmoment som bakgrunn for innsigelsesforslagene er at kommunen har en stor arealreserve knyttet til bolig, og at det i liten grad er tatt grep for å ta ut eksisterende arealer som ikke har blitt realisert. Arealpolitikk handler om å balansere hensyn mot hverandre. Ofte er det ønske om utvikling og vekst på den ene siden, og hensyn til natur, matjord eller kulturminner på den andre. I de gjeldende regionale planene er det derfor lagt opp til felles prioritering av utviklingsområder, og det er forutsatt at man ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal vurdere potensialet for utbygging i godkjente byggeområder, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon.

Fylkesdirektøren vurderer planens bestemmelser i hovedsak som gode, men foreslår at det fremmes innsigelse til enkelte av bestemmelsene som er i strid med regionale eller nasjonale føringer.

Administrativ innsigelse og faglige råd

Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill nr. IM01 Næring
Imsland. En endring av arealformålet fra LNF til næring vil bidra til at omgivelsene til
det automatisk fredete gårdsanlegget i vesentlig grad vil bli endret i negativ retning i
forhold til dagens situasjon.

Ytterligere redegjørelse for den administrative innsigelsen samt faglige råd og
ytterligere innspill i tilknytning til kulturmiljø i bredt, næringsutvikling, natur, landbruk og
samordna areal- og transportplanlegging fremgår av eget vedlegg til saksframlegget.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.