



STRAND KOMMUNE
Postboks 115
4126 JØRPELAND

Kontakt saksbehandler
Ida Eline Skålnes, 51568807

Uttalelse med innsigelse - kommuneplan - Strand - arealdel - 2024 - 2036

Vi viser til oversendelse av høringsbrev fra Strand kommune datert 08.07.2024 med tilhørende høringsdokumenter. Statsforvalteren har fått frist for uttalelse til 11.10.2024.

Strand kommune har sendt kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 på høring og offentlig ettersyn. Det er gjort et solid arbeid med kommuneplanen, men en stor del av arealinnspillene er i strid med viktige nasjonale og regionale føringer. Statsforvalteren har derfor fremmet innsigelse til flere arealendringer, i tillegg til å gi innspill i form av faglige råd.

Bakgrunn

Strand kommune har sendt kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 på høring og offentlig ettersyn. Gjeldende arealdel for Strand kommune 2012 - 2022 ble vedtatt i september 2012, og det er positivt at kommunen nå reviderer denne. En oppdatert arealdel er en forutsetning for å styre arealbruken i kommunen i tråd med gjeldende nasjonal, regional og lokal politikk. Strand kommunes samfunnsdel ble vedtatt i 2019 og rulleres ikke nå.

Prosess

Det er sendt på høring et vesentlig antall arealforslag til tross for at konsekvensutredning har vist negativ konsekvens, og kommunedirektørens innstilling har vært negativ. Mange av disse innspillene berører nasjonale interesser i vesentlig grad, noe som preger vår høringsuttalelse. Statsforvalteren tok derfor kontakt med kommunen for å varsle om dette og for å forklare bakgrunnen for vår høringsuttalelse. I møte med kommunen den 23.09.2024 la vi frem to hovedproblemstillinger; manglende planvask og antall arealinnspill som er sendt på høring til tross for negativ konsekvens. Tilbakemelding fra ordfører var da at det har vært et reelt ønske om full høring av mange av forslagene. Det ble trukket frem av Strand kommune at eventuelle innsigelser bør være konkrete og relateres til nasjonale og regionale interesser. Statsforvalteren har derfor behandlet alle arealinnspillene som er sendt over, også de som viser vesentlig negativ konsekvens. Dette har medført et høyt antall innsigelser.



Høringsdokumentene

Det er et omfattende antall høringsdokumenter med totalt 40 vedlegg. Ingen av arealinnspillene er gitt egen angivelse, og det er kun vist til gårds- og bruksnummer. Mange av innspillene er fremstilt ulikt i KU og plankart, og samlet sett har dette tidvis gjort det noe krevende å finne riktig sted på eiendommen. Vi har også savnet en kortfattet introduksjon eller beskrivelse av tiltakene innledningsvis i konsekvensutredningen.

Når det er sagt, er det er gjort et grundig arbeid i forkant av og i forbindelse med revisjonen av kommuneplanen. Dette vil vi rose kommunedirektøren for. På grunn av den betydelige mengden arealinnspill, har vi ikke hatt anledning til å gå detaljert inn i alt av oversendte vedlegg og informasjon som har vært tilgjengelig på kommunens nettsider. Vi ser likevel at det er gjort en grundig jobb av administrasjonen, og at det ligger mye arbeid bak det som er lagt på høring.

Vår vurdering

Med bakgrunn i de sektorinteresser vi er satt til å ivareta, rundskriv T-2/16 (rev. 17.02.2021), statlige planretningslinjer (samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP), klima- og energi-planlegging og klimatilpassing (SPR klima), differensiert forvaltning av strandsonen (SPR strand), rikspolitiske retningslinjer for barn og unge sine interessert i planleggingen (RPR barn) og vesentlig regionale føringer, har Statsforvalteren følgende merknader, faglige råd og innsigelser til endret arealbruk og planforslaget som er på høring:

Planvask

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planleggingen skal gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. For å kunne planlegge i tråd med lovens formål, trengs oppdaterte planer som tar hensyn til gjeldende føringer og kunnskap.

Regjeringen publiserer nye nasjonale forventninger hvert fjerde år, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-1. Forventningene skal følges opp i planleggingen hos kommuner og fylkeskommuner, og skal være grunnlag for statens deltakelse i planleggingen. De nye nasjonale forventningene fra i fjor er tydelige på at arealer med viktige verdier og funksjoner skal sikres i planleggingen, og at kommunene skal gå gjennom sin vedtatte arealbruk for å sikre at plansystemet i nødvendig grad er oppdatert. Klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpassing, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster er trukket frem som viktige hensyn å ivareta. Det er en klar forventning om at kommunen bør vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og fremtidens forventede behov. Kommunen bør ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lengre er like aktuelle.

Vi får stadig økt kunnskap om naturmangold, klima, matsikkerhet med mer. I brevet *Ta vare på matjorda sier* LMD og KDD også at det viktigste kommunestyret kan gjøre, er å sørge for at kommunen har oppdaterte planer som tar arealutfordringene på alvor. Det er gjort kartlegginger de siste årene som viser at kommunene har enorme arealreserver avsatt i sine kommuneplaner, og også store arealer som er regulert og ikke bygget ut.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen har tydelige føringer for ny og eksisterende arealbruk i kommuneplanen. Følgende går frem av kapittel 7: *ved revisjon av kommuneplanen skal kommunen vurdere eksisterende arealbruk og behovet for ny utbygging. Kommunene skal*



vurdere om tidligere vedtatte byggeområder i strandsonen, som ikke er utbygd, skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen. Eldre reguleringsplaner som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.

Planvask gir bedre grunnlag for samfunns- og arealutvikling i tråd med ny kunnskap og gjeldende nasjonale, regionale og kommunale føringer. Det gjør også at man bevarer verdifulle arealer og sørger for en mer robust utbygging. I tillegg skaper det en mer oversiktlig plansituasjon og større forutsigbarhet, både for innbyggerne, grunneiere og kommunen selv.

Det er ikke anledning til å fremme innsigelse til forhold fastsatt i formål og bestemmelser i planer som er vedtatt de siste ti år. Strand sin gjeldende arealdel ble vedtatt i september 2012 (2012 – 2022) og er i Rogaland-målestokk en gammel plan. Det ligger som sagt klare forventninger i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og også i Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke, om at kommunene vurderer tidligere avsatte områder og foretar en planvask.

Statsforvalteren har ikke hatt anledning til å gå inn og vurderer alle områdene som ligger inne fra før. Når vi har jobbet oss igjennom de nye arealinnspillene har vi likevel fått et inntrykk av hva som ligger inne i kommuneplanen allerede. Vi ser at det ligger mange områder med ulike formål som tilsynelatende ikke er realiserte. Dette gjelder særlig bolig- og fritidsboligområder, men også områder avsatt til akvakultur, bygge- og anleggsformål, naustformål og så videre. Kommunen har gjort en god jobb med ny samfunnsdel og arealstrategi, og mange av eksisterende områder vil ikke være i tråd med disse vedtatte føringene for kommunens arealbruk. Vi ser at flere, uten av vi har gått detaljert inn i områdene, sannsynligvis også vil utløse problemstillinger som berører regionale og nasjonale interesser i vesentlig grad, noe som vil kunne gi grunnlag for innsigelse.

I forslag til ny kommuneplan er det lagt inn nesten 100 arealinnspill uten at det er gjennomført en planvask eller gjennomgang av eksisterende områder. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til manglende planvask jf. plan- og bygningsloven § 5-4, § 5-5, § 1-8 og § 12-4.

Vi har som nevnt ikke hatt kapasitet til å gå gjennom alle eksisterende områder, men i forbindelse med vår gjennomgang av innsendte arealinnspill har vi vurdert og fremmet innsigelse til noen områder som direkte eller indirekte berøres av nye arealinnspill. Disse kan finnes under vår tilbakemelding til:

- Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen
- Innspill 44/7, Nedre Fjelde
- 44/1 og 7, og 44/553 Nedre Fjelde, brannstasjon
- Innspill 64/3, Heng
- Innspill 13/4, Alsvik



Samfunnssikkerhet

Strand har jobbet mye med klimatilpasning og sikkerhet mot flom etter hendelser kommunen har opplevd tidligere, og redusert sårbarheten for flom på Jørpeland og Tau. Kommunen har fått kartlagt de mest sårbare områdene, både for flom og skred, med forslag til tiltak, og er med dette bedre rustet mot naturfare. Det er også utarbeidet et Utredningsnotat for klimatilpasning og klimarisiko, noe som gir et godt og viktig kunnskapsgrunnlag for videre arbeid med risiko og sårbarhet (ROS) og plan.

En del av våre innspill til planprogrammet er godt fulgt opp, og «økosystemtjenester» og «karboninnhold» er hensyntatt i KU. Det er likevel noen mangler i det helhetlige risikobildet for kommuneplanen. Risiko- og sårbarhetsanalysen gir ikke en god nok oversikt over risiko og sårbarhet til at kommunen kan ta tilstrekkelig stilling til de foreslåtte arealtiltakene. Det er også mangler når det gjelder kartgrunnlaget, noe som innebærer at det mangler hensynssoner i plankartet.

Det legges opp til mye spredt bebyggelse, og dette vil kunne innebære behov for oppgradering av infrastruktur som vannforsyning, inkl. slukkevann, avløp og trafikksikring. Økt trafikk og flere myke trafikanter på samme sted kan medføre behov for tiltak på veg. Vi savner også en gjennomgang av gamle urealiserte arealformål, med henblikk på å ta de ut av kommuneplanen basert på risiko og sårbarhetsforhold, inkludert klimaendringer og karboninnhold, jf. innspill under Planvask.

Dagens sikkerhetspolitiske situasjon gjør at vi også ser på både risiko for tilsiktede hendelser på f.eks. kritisk infrastruktur, og på forsvarrets arealbehov i større grad enn før. Kommunen bør vurdere om dette er tema som er aktuelt å se på i kommuneplanens arealdel. Det kan eksempelvis være hensynssoner rundt virksomheter som kan være utsatt for tilsiktede hendelser, eller vurderinger av plassering av utsatte funksjoner nær sårbare formål.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er flere ROS-relaterte dokument vedlagt planen, der vedlegg 27 og 28 omtaler KU- og ROS-tema for hhv. kommunedirektørens forslag og eksterne innspill. Disse omtaler til sammen mange ROS-tema. Metodikken, og til dels også innholdet, er uoversiktlig og ufullstendig. Hvor de ulike temaene er omtalt, er heller ikke logisk i alle tilfeller.

Vi anbefaler bruk av DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra 2017, for å se til at viktige risiko- og sårbarhetsvurderinger blir tatt. En del vurderinger av foreslåtte tiltak bærer preg av at det er mange innspill, og av at ROS-vurderingene ikke er forankret i lokalkunnskap eller eksisterende kart. Vi ser også at ROS-analysen har fokus på flere tema innen helse og miljø, som radon, stråling, forurensning og støy, samtidig som det mangler vurderinger av risiko og sårbarhet både når det gjelder virksomheter med farlige stoff, ekstremvær (overvann, utenfor farekartlagte områder), fare for område-skred (kvikkleire) og jord- og flomskred. Dette gjør at kunnskapsgrunnlaget ikke er godt nok til å vurdere de enkelte arealforslagenes egnethet for den tiltenkte bruken.

Klimaendringer med flom og stormflo er nevnt i KU og ikke i ROS. Tema b) i «økosystemtjenester» bør også omtales i ROS der det er aktuelt, med f.eks. flom- og erosjonsbeskyttende funksjoner. ROS-analysen for arealinnspillene sier «ingen registreringer» for flom og ekstremvær for mange innspill på det som sannsynligvis er fuktutsatte lavpunkt i terrenget. Både flom og økosystemtjenester har en høy risiko for å bli oversett utenfor de flomsonekartlagte tettstedene, dersom en ikke bruker kartgrunnlag for avrenningslinjer eller markfuktighetsklasser i ROS-vurderingene (se utdypende omtale under «Hensynssoner» lengre nede). Det er viktig at avrenning og overvann ligger til grunn



for plassering av tiltak allerede på kommuneplannivå, slik at det er mulig å oppnå helhetlig planlegging av avrenning, fordrøyning og flomveier.

Trafikksikkerhet og trygg skoleveg bør inngå som vurderingstema i ROS.

Når det gjelder brann og slokkevann blir det mange steder kvittert ut med «Ikke krav til slokkevannsdækning i spredt bebyggelse». Dette er i overkant kort når det gjelder brannsikkerhet, og vi gir **faglig råd** om å diskutere risiko og sårbarhet for brannspredning med Rogaland brann og redning, og sikre at det er akseptable løsninger for brannslukking i de foreslåtte byggeområdene. For regulerte virksomheter der sprinkling er aktuelt, skal kommunen sørge for at det er tilstrekkelig vannforsyning (forskrift om brannforebygging §21).

Der kommunen vil ha unntak for reguleringsplan er det ekstra viktig at ROS-analysen viser «*alle risiko- og sårbarhetsforhold som er av betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og om utbyggingen kan medføre endringer i risiko- og sårbarhetsforhold (jf. PBL § 4-3)*». Vi kan ikke godta at arealinnspill i kommuneplanen ikke har blitt ROS-vurdert. Det er i seg selv grunnlag for innsigelse, da alle planer for utbygging må vurdere risiko og sårbarhet; jf. PBL § 4.3: «*Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse*». Uten ROS-analyse mangler vurderingsgrunnlag for å si noe om arealet er egnet for utbyggingsformålet eller ei.

Vi ser ikke at risikovurderingene i kommuneplanROS viser til kommunen sin nye helhetlige ROS (HROS). I HROS er både jord- og flomskred, storbrann og planlagt/regulert storulykkesvirksomhet (med påfølgende transport av farlige stoff) analysert, men dette er ikke nevnt i kommuneplanen. Risiko og sårbarhet relatert til det grønne skiftet, som datalagring, må omtales og ROS-vurderes i kommuneplan.

Siden ROS-analysen er mangelfull, er det ikke grunnlag for å få et klart bilde av risiko og sårbarhet for de foreslåtte innspillene. Formålet med ROS-vurderinger på kommuneplannivå er å klarlegge om arealet er egnet for formålet, og se til at risiko og sårbarhet ikke vil øke som følge av planlagte tiltak. Mange risiko og sårbarhetsmoment henger sammen med tiltak som skjer andre steder, og er derfor viktig at blir sett på som en helhet. Dette gjelder eksempelvis der en ny virksomhet stimulerer økning av tungtransport på smale veier, gjerne med farlige stoff. Hvordan påvirker det trafikken, og myke trafikanter i området, og valg av tomter for skoler og bolig?

Som følge av NVE sin dialog med kommunen legger vi til grunn at alle arealinnspill i aktsomhetsområder for kvikkleire blir vurdert i ROS-analysen, og fulgt opp med bestemmelser for grunnundersøkelser og fagkyndige vurderinger. Dette gjelder eksempelvis følgende innspill (ikke uttømmende): 6/10, 7/13, 9/9, 11/70, 13/3, 63/37, 104/11, 63/175, 49/231, 7/1, 11/3, 11/1116/1 og 16/327 (Comrod), 31/1, 42/24. På Idse er det meste av nye tiltak i aktsomhetszone kvikkleire. Innspill for fortetting på Tau bør ROS-vurdere hvordan økning i tette flater vil påvirke avrenning og flom i området.

Vi har **innsigelse** til planen med grunnlag i at flere viktige risiko og sårbarhetstema ikke er vurdert i ROS-analysen, og at mange arealinnspill dermed ikke har nok kunnskapsgrunnlag til å vurdere om det er valgt en egnet plassering for tiltaket. Dette gjelder også vurdering av endret risiko og ulempe utenfor planområdet. Mangelfulle ROS-vurderinger fører til at både hensynssoner og bestemmelser ikke er utfyllende nok i kommuneplanforslaget. ROS-analysen må omarbeides slik at alle relevante risiko- og sårbarhetstema blir vurdert, og vi anbefaler å følge veilederen til DSB. Alle arealinnspill må



vurderes ut ifra alle relevante risiko- og sårbarhetstema. Oppdatert ROS-analyse kan medføre innsigelse til enkelte arealinnspill som ikke er nevnt i denne uttalelsen.

Stille områder

Gjennom arbeidet med Regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet er det uttrykt bekymring for at økt trafikk med helikopter og småfly i forbindelse med reiselivsvirksomhet gir uheldige følger for både naturverdier og friluftsopplevelser i området ved Preikestolen og ellers langs Lysefjorden. Vi er kjent med at tilsvarende utfordringer også er aktuelle over Flor og fjære på Sør-Hidle.

Vi minner om at kommunen har anledning til å definere stille områder i kommuneplanen og knytte bestemmelser til disse områdene som sikrer at støyforholdene ikke forverres.

Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, sier blant annet at *Stille områder bør synliggjøres og gis vern gjennom kommuneplanen. Ambisjonsnivået bør være at støynivået i stille områder tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3.* Se mer om temaet i kap. 2.3 og 3.1.4 i retningslinjen.

Vi har **faglig råd** om at kommunen benytter de mulighetene som ligger i plan- og bygningsloven og T-1442 til å sikre ivaretagelse av stille områder i kommunen, gjennom kommuneplanens arealdel.

Områder for bolig

Planbeskrivelsen viser til at boligsammensetningen i Strand domineres av eneboliger, med dobbelt så mange eneboliger som rekkehus, enebolig i kjede og leiligheter i leilighetsbygg. Det vises til SSBs prognoser for demografisk utvikling, og at den største veksten fremover vil skje i aldersgruppen over 65 år frem mot 2050, og at hoveddelen av Strand kommunes innbyggere over 67 år bor i eneboliger. Kommunen ønsker å ta grep for å få til boliger tilpasset alle sentralt på Tau og Jørpeland, samt infrastrukturgrep som gir bedre tilgjengelighet. Å legge til rette for at eldre kan flytte til bedre tilrettelagte boliger vil frigjøre eneboliger i kommunen til yngre, og gjøre det enklere for eldre å bo lengre hjemme. Planprogrammet og utredningsnotat om bolig legger opp til å sikre boligforsyning gjennom tre prinsipper:

- 1) fortetting i eksisterende boligområder,
- 2) transformasjon av eksisterende bolig- og næringsområder, og
- 3) utbygging av nye, ubebygde områder som Skarabekken og Taumarka.

Ifølge boligutredningen er det ikke nødvendig med nye større boligområder i kommuneplanen, da det er kapasitet i regulerte områder. Det innebærer at det heller ikke er behov for å bygge ut uregulerte boligområder i planperioden. Det er ikke foretatt en gjennomgang av disse eller vurdert å ta ut noen av boligområdene så vidt vi kan se. Ifølge kommunens arealregnskap ligger det inne 5200 dekar med bolig-/sentrumsformål i forslag til kommuneplan.

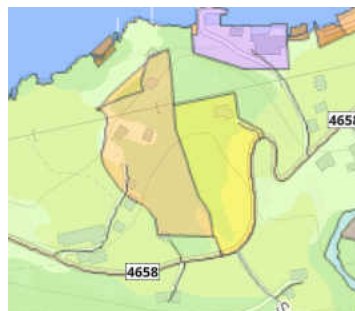
Boliger i grendene/utkantene

Kommunen har gjort grep for å sikre utvikling i grendene, slik det følger av arealstrategien. Områdene for LNF-spredd-bolig fra gjeldende kommuneplan er tatt ut. I stedet er disse lagt inn som ordinære boligområder i grendene som i stor grad er lokalisert innenfor dagens områder for spredt boligbebyggelse, som fortetting eller utvidelse. Målet er å sikre et bosettingsmønster og tjenestetilbud som gjør det attraktivt å bo i grendene/utkantene (*Døvik, Fiskå, Vervik, Kjølvik, Alsvik, Heggheim, Lynghaug, Idse og Meling*) i ulike livsfaser, samtidig som det sikres ordnede forhold til avkjørsler, vann/avløp, bussholdeplass og trafikksikkerhet mv. I utgangspunktet er det plankrav til disse



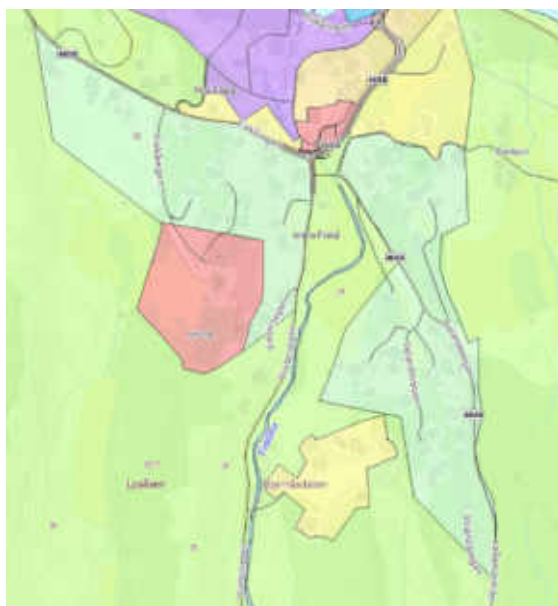
områdene, men det følger likevel av § 1.1 a) siste ledd at det for boligtau på 4-10 boenheter i utkantene kan åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan, et forslag som ble lagt inn ved behandling i kommunestyret. Vi har følgende merknader til boligforslagene i grendene/utkanten:

67_2, 28 og 30, Døvik, er det forslag om å endre formål på et areal på 16 dekar fra LNF-spredd til boligbebyggelse. Området omfatter 3,6 dekar fulldyrka jord, og er dermed i konflikt med jordvern hensyn. Den dyrka marka ligger i hovedsak i hensynssone støy, så her kan det tas både jordvern- og støyhensyn ved å redusere arealforslaget. Det går frem av KU at det er utfordringer med slokkevann, at det mangler skoleveg langs Sørskårvegen og at etablering av renseanlegg kan innebære fare for utslipp til sjøen.

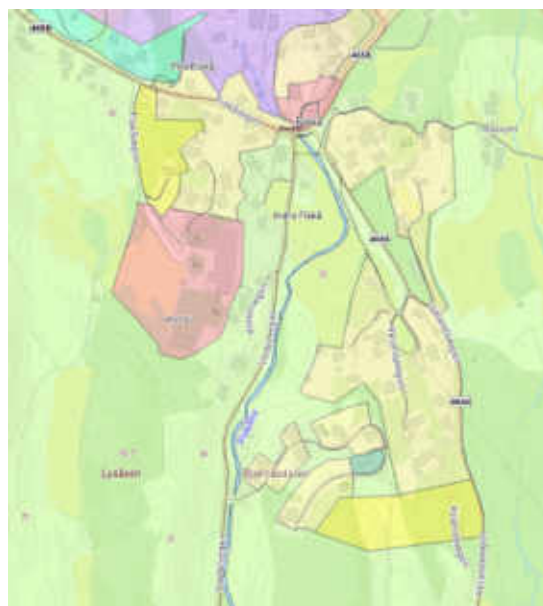


Kartutsnitt forslag kommuneplan Døvik

Det er foreslått tre endringer relatert til **boligbebyggelse på Fiskå**. Arealstrategien legger opp til at det på Fiskå skal være en boligreserve på 15 boliger pr 100 innbyggere, noe som tilsvarer 41 boliger. Felles for disse forslagene er at det er utfordringer med barnehagekapasitet i området, men tilstrekkelig kapasitet på skolen. Endringene visualiseres enklest ved følgende kartutsnitt



Gjeldende kommuneplan



Forslag ny kommuneplan

De tre arealforslagene er i KU benevnt:

6_1 m.fl., Bjørnåsdalen. Dette arealforslaget er på omtrent 13,5 dekar, og ligger helt sør i kartutsnittet over. Deler av området er LNF-spredd i dag og deler er LNF-formål. Det går frem av KU at boligområdet ligger i gangavstand til skolen, men at det ikke er gang- og sykkelveg langs Veldandsvegen. Området er NiN-kartlagt og registrert som naturbeitemark av moderat kvalitet. Deler av arealet er beite, andre deler produktiv skog. Det er offentlig tilgjengelig infrastruktur (VA), og området ligger nært skole, barnehage, idrettsanlegg mv. Forslaget er også en utvidelse av allerede bebygde område.



6_10 m.fl., Fiskå øst. Dette er et forslag om å endre et areal på 58 dekar fra LNF-spredd bolig til boligbebyggelse (mulighet for fortetting). Som forslaget over blir det vurdert å ligge i nærheten til skole, men med manglende gang-/sykkelveg langs fv. 4666 Veldsvegen.

Forslaget innebar opprinnelig konflikt med jordvern/fulldyrka jord, og med naturmangfold. Området er NiN-kartlagt og det er registrert lågurteikeskog ned mot Veldsvegen og to hule eiker på gnr./bnr. 6/27 og 84. I tillegg er mindre deler av området omfattet av aktsomhetszone flom. Området er justert og har fått ny utforming for å ivareta disse hensynene, og synes nå naturlig avgrenset mellom eksisterende boliger og veien. Det er påpekt utfordringer med tanke på støy fra Fiskå næringsområde.

7_13 m.fl., Fiskå vest. Dette er arealendringen lengst vest i kartutsnittet over, og innebærer endring fra LNF-spredd til eksisterende og ny boligbebyggelse for 13 dekar. Arealforslaget er i henhold til KU lite konfliktfullt. Det innebærer verken konflikt med naturmangfold eller dyrka mark, det er offentlig tilgjengelig infrastruktur i fortau langs Fiskåvegen mv. Det kan være utfordringer med støy fra næringsområdet. Området her må også vurderes i ROS-analysen med hensyn på nærhet til hydrogenanlegg og transport av farlig godst.

All den tid det ser ut for å være ledig kapasitet i det kommunen nå fremstiller som eksisterende boligområder, stiller vi spørsmål ved behovet for å utvide med ytterligere 13,5 dekar i Bjørnåsdalen.

9_9 m.fl., Vervik, gjelder endringer fra LNF-spredd i Vervik til område for boligbebyggelse oppgitt å være 28 dekar. Områdene er dels utbygd fra før. Området for LNF-spredd i øst tas helt ut. Det er få konfliktområder i KU med unntak av at området berører 2 dekar fulldyrka jord og 1 dekar høybonitet skog. Området har økt avstand til bussholdeplass, men mangler gang- og sykkelveg langs Fiskåvegen og Vervikhagen. Det er heller ikke kommunalt avløp i Vervik, slik at det blir krav om privat renseanlegg, noe som kan innebære utslipp til sjø med tilhørende forurensing. Dette er forhold som kan avklares i reguleringsplan.



Gjeldende kommuneplan Vervik



Forslag ny kommuneplan Vervik



11_70 m.fl., Kjølevik. Innebærer endring fra stort område med LNF-spredt med tilhørende kriterier bokstav a) – n) i § 6.10 i gjeldende plan.



Gjeldende kommuneplan



Forslag ny kommuneplan

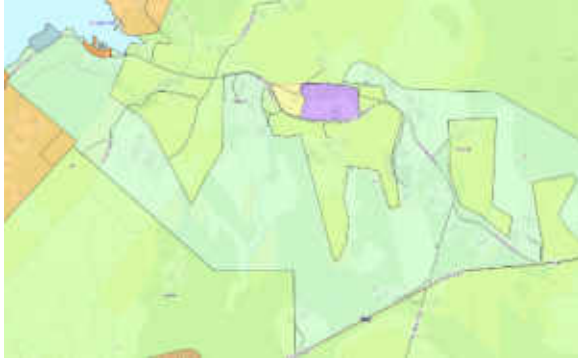
Kommunedirektørens forslag er det som er vist i lysegult, angitt som eksisterende boligområde, på omtrent 35 dekar. Videre er det lagt inn fire andre private forslag i mørkegult, disse omtales senere. I KU går det frem at det østlige området ligger i aktsomhetssone snøskred. Det trekkes frem forhold til avrenning/forurensing til sjø ved etablering av renseanlegg. Oppsummert i ROS-analysen står:

«Det anbefales derfor at nødvendige tiltak blir vurdert og implementert for å redusere risikoen knyttet til etablering av renseanlegg, samt for å styrke beredskapen og ulykkesrisikoen i området. Det er samtidig ikke krav til slokkevannsdekning i spredt bebyggelse. Dette kan inkludere vurdering av alternative rensemetoder med mindre miljøpåvirkning, samt forbedring av infrastrukturen for å øke sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne i Kjølevik.»

Dette er forhold som kan avklares i reguleringsplan for området.



13_3 m.fl., Alsvik. Forslaget innebærer å ta ut et stort område med LNF-spredd og «erstatte» dette med et område på ca. 9 dekar til boligbebyggelse, jf. kartutsnitt



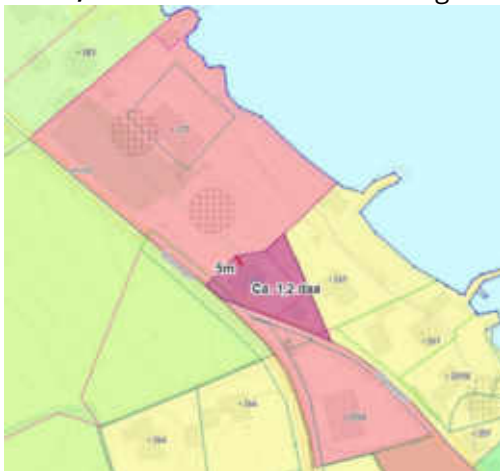
Gjeldende kommuneplan



Forslag til ny kommuneplan

Det går frem av KU at det er registrert sensitive art i området. Det blir fremholdt at dette trolig har mest betydning i eventuell anleggs-/byggefase for boligbygging, at topografien i området ikke tilsier at noen bolighus her vil påvirke sensitiv art, og at dette kan avbøtes ved å ha bestemmelse som sikrer at det ikke blir gjennomført bruk av helikopter, drone eller sprengning i hekketiden (15. april – 1. august). Det er lagt inn slik forslag til bestemmelse i § 8.4, g) punkt 3, som gjelder for område med hensynssone H_560 bevaring naturmiljø. Like fullt er ikke det aktuelle boligområdet omfattet av denne hensynssonen. Det må følge egen bestemmelse til området som følges opp ved videre regulering.

63/175, Idse. Det er foreslått endring av et område på 1,2 dekar fra offentlig/privat tjenesteyting

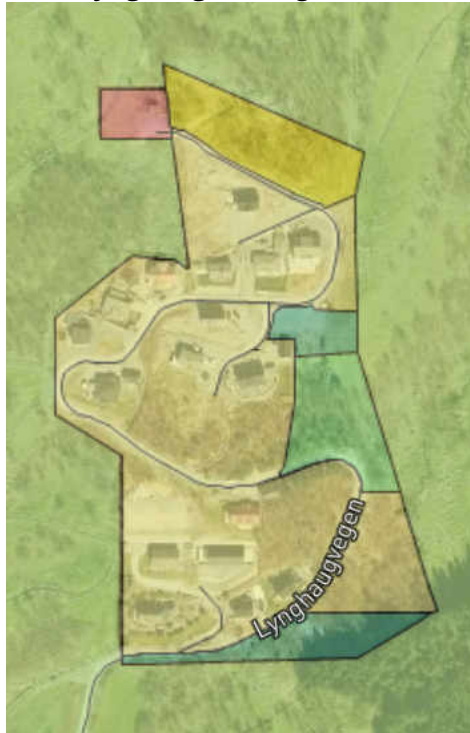


Mørk området foreslått omdisponert

til boligformål. Arealet ligger ved grendahuset og den gamle skolen. Arealet ligger omtrent 35-40 meter fra sjøen, og det er kartlagt bløtbunnsområde i strandsonen i sjø. Ifølge KU brukes utearealet på balløkkka ved grendahuset ved 17.-maifeiringer mv, og strandsonen her er urørt med mulighet for bruk av allmennheten til fri bruk. Nedbygging av området (det er nevnt mulighet for leilighetsbygg) blir vurdert å være negativt for nærmiljø ved at uformell møteplass som balløkke og lekeplass blir berørt. Det er vurdert å være i konflikt med barn og unges interesser, da dette er den viktigste samlingsplassen for barn- og unge på Idse, Idsal og Kvalvåg. Heller ikke her er det offentlig VA-anlegg, og barnehagekapasiteten på Jørpeland er sprengt.

Området ser i forslaget ut til å innebære omdisponering av eksisterende bebygd parsell, mellom vegen og område allerede avsatt til boligformål. Videre reguleringsarbeid kan ivareta hensyn til balløkke og barn og unge. Vi har ikke vesentlige merknader til omdisponeringen og at det legges opp til ytterligere boligformål i og rundt Idsesundet der det allerede er boligområde.

I ROS-analysen blir det trukket frem at det er lang utrykningstid for helse og brann til Idse.

**25_79, Lynghaug.** Forslaget innebærer en utvidelse av et eksisterende boligområde i Bjørheimsbygd

Utvidelse av boligområde, gult i nord

på omtrent 4 dekar. Det eksisterende området er regulert i planID 10-7 Detaljregulering for Lynghaug. På flyfoto kan det se ut til at det er omtrent 6 regulerte boligtomter som ikke er utbygd innenfor det allerede regulerte området. KU og ROS-analyse peker på få konflikter ut over at det er et bilbasert boligområde med lengre enn 500 meter til bussholdeplass og omdisponering av dels innmarksbeite og dels høybonitetskog.

Det er trukket fram at det særlig i delområdet Lynghaug eksisterer en «*generell bekymring knyttet til etablering av et renseanlegg som potensielt kan forurense naturen i Heggheim, med mulige konsekvenser for både miljøet og helsen til innbyggerne i området.*» Dette er forhold som kan avklares gjennom detaljregulering.

Statsforvalteren stiller spørsmål ved behovet for utvidelse her all den tid det er ledig kapasitet i feltet. I et samordnet areal- og transportperspektiv fremstår det lite gunstig å utvide dette boligområdet.



Eksisterende og nytt forslag

104_11 m.fl., Meling. Det er forslag om utvidelse av eksisterende boligområde på Meling, i Kolabygda, omdisponering av omtrent 8 dekar fra LNF-formål. Området er regulert i 2002 i plan 112902R04 og ser ut til å være fullt utbygd. Det er tilsynelatende få konflikter i henhold til KU, utover at det bidrar til en bilbasert samfunnsutvikling, at det mangler gang- og sykkelveg langs den kommunale Melingveien opp til Kolabygdvegen og at det er sprengt barnehagekapasitet i Jørpeland. Det er trukket frem i ROS og KU at det bare er 110 mm vannforsyning fra Meling vannverk, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til brannvannsdekning, men at dette kan løses i reguleringsplan.

En utvidelse av det eksisterende, utbygde boligområdet fremstår som en bedre løsning enn å legge til rette for nye områder. I et samordnet areal- og transportperspektiv fremstår det likevel lite gunstig å legge til rette for ytterligere vekst i boliger her. Det må uansett være plankrav for å sikre hensyn til gang- og sykkelveg, brannvann mv.

Innsigelse til manglende plankrav

Felles for alle disse forslagene fra kommunen, er ønsket om å styre lokaliseringen av nye hus i grendene, ved å ta ut store felt for LNF-spredd, og sette av areal til boligbebyggelse, noe som kan være en god tilnærming. To alternativ gjelder utvidelse av eksisterende regulerte boligfelt. For flere



av områdene er det påpekt uavklarte forhold, for eksempel knyttet til manglende gang- og sykkelveg som gir trygg skoleveg, aktsomhetssoner, støy fra industri, krav til infrastruktur som vann og avløp mv. Dette er forhold som normalt kan følges opp gjennom krav og rekkefølgekrav ved videre detaljregulering, slik at dette blir nødvendig avklart på siste plannivå. Strand kommune åpner likevel i forslag til bestemmelse § 1.1 for at det kan oppføres 4-10 boenheter i utkantene uten reguleringsplan. Følgelig vil ikke uavklarte forhold bli avklart gjennom reguleringsplan likevel. Vi finner ikke at områdene er tilstrekkelig avklart til direkte utbygging. Det er også nødvendig å gjøre nye ROS-vurderinger for flere av områdene, jf. omtale under ROS-avsnittet. Vi har **innsigelse** til alle de foreslåtte boligområdene. Det overordnede grepet er godt, og det må være mulig å finne en løsning på flere av disse. Enten må det settes av til boligformål med plankrav, eller så må områdene være tilstrekkelig utredet for direkte utbygging. Alternativt kan kommunen benytte LNF-spredt-områder med de kriterier som trengs for å kunne gå direkte til byggesaksbehandling, jf. [veilederen for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i LNF-områder](#), men det vil kanskje være mindre aktuelt all den tid det går imot det grepet kommunen går inn for å ta når det gjelder boliger i grendene/utkanten.

Vi har også **innsigelse** til måten å fremstille eksisterende boligbebyggelse i LNF-områdene på, jf. bestemmelse § 6.9. Se nærmere omtale under «Bestemmelser og retningslinjer».

63_37 m.fl., Idse. Her foreslås endring fra LNF-spredt med tilhørende bestemmelser til område for boligbebyggelse for et areal på omtrent 25,8 dekar.



Kartutsnitt gjeldende kommuneplan



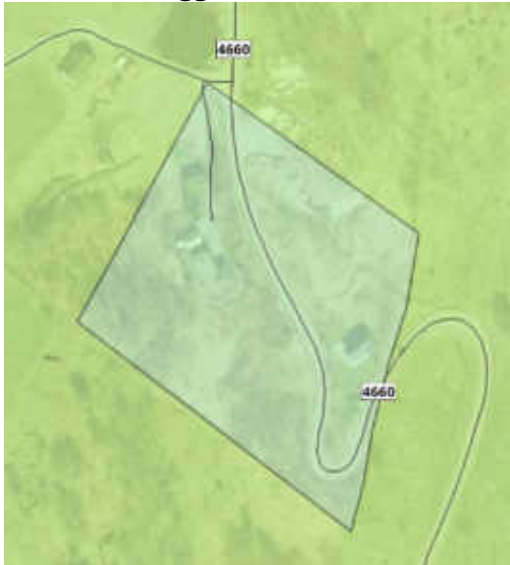
Kartutsnitt nytt arealforslag, bolig

I gjeldende kommuneplan sikrer bestemmelser til LNF-spredt boligbebyggelse at det ikke skal bygges boliger på blant annet dyrka mark. Forslaget her innebærer omdisponering av innmarksbeite og dyrka mark, totalt 7,7 dekar, samt 8,6 dekar høybonitet skog. Området er solrikt og ligger ifølge KU mindre enn 500 meter fra bussholdeplass, men har lav kollektivdekning. Området er NiN-kartlagt uten noen funn. Det er ikke kommunalt vann og avløp på Idse, og følgelig krav om privat renseanlegg. Det går frem av KU at barnehagekapasiteten på Jørpeland er sprengt, noe som innebærer at noen barn må til Tau. Det er skoleskiss fra Idse til Jørpeland, som har god skolekapasitet.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til omdisponering av 25 dekar til boligformål inn i et aktivt landbruksområde, herunder omdisponering av dyrka mark, beite og skog. Det eksisterende boligområdet ved Idsesundet har betydelig fortetningspotensiale, og området for bolig langs Idsevegen v/Risvoll har ledig kapasitet. Kommunen må søke å konsentrere boligformål av hensyn til både bomilø, nærhet til bussholdeplass, funksjoner som lekeplass og balløkke mv. Som det går frem under ROS-innspillet innledningsvis, er området ett av flere innspill på Idse som er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire, uten at det er gjort vurderinger av dette i ROS.



21_24 m.fl., Heggheim.



Kartutsnitt gjeldende kommuneplan



Forslag til nytt boligformål

Forslaget innebærer å endre et område fra LNF-spredd til boligformål. Arealet er noe mindre enn nåværende utforming, og er på omtrent 8,5 dekar. Det ligger langs fv. 4460 Heggheimsvegen, midtveis mellom Bjørheimsvatnet og Vostervatnet. Av KU går det frem moderate negative konsekvenser med hensyn til transportbehov og teknisk infrastruktur, herunder behovet for privat løsning for drikkevann og avløp.

Heggheim skiller seg etter vår vurdering fra områder som Fiskå og Døvik ved at det ikke kan sies å være et tettsted. Det er ikke etablerte funksjoner i området som tilsier at det skal skje en vekst i innbyggere her, annet enn innbyggere som bor på eksisterende eiendommer og landbruks-eiendommer. Området for spredd boligbebyggelse ville heller ikke blitt akseptert her i lys av ATP-prinsipper og føringer i Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke. Vi har **innsigelse** til dette forslaget.

Innspill 7/1, Fiskå. Slik vi forstår dette private arealinnspillet, er det vurdert sammen med innspillet 7_13 mfl. Fiskå, som vi har omtalt ovenfor og der vi har en generell innsigelse til unntak fra plankrav.

Innspill 11/3, Innspill 11/4 (B), Innspill 11/11, alle Kjølevik og Innspill 12/5, Vatland



Kartusnitt Kjølevik/Vatland

Dette gjelder fire private innspill. Det grepet kommunedirektøren selv har gjort i Kjølvik, er nevnt tidligere. Både innspill på 11/3, 11/4 B og 11/11 er i konflikt med jordvern hensyn og Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til boligbygging på dyrka mark.

Innspill 12/5 lengst sør (Vatland) er redusert i forhold til opprinnelig forslag for å hensynta høybonitet skog. Forslaget innebærer likevel omtrent 10 dekar omdisponert til boligformål som en satellitt i et landbruksområde, og bryter med det grepet kommunen gjør for å sentrere boligområde i Kjølvik. 12/5 Vatland er også et eksempel på område der utbygging kan øke avrenningen til bebyggelse nedstrøms, uten at det er fanget opp i verken KU eller ROS-analyse, jf. kartutsnitt med markfuktighet vist under «Hensynssoner» lenger nede. Nedbygging av fuktige forsengkninger kan innebære negative konsekvenser for bebyggelsen lengre nede i terrenget. Dette



kan gjelde flere arealinnspill, og bør generelt sjekkes ut i ROS-analysen. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til dette forslaget til boligområde på Vatland.

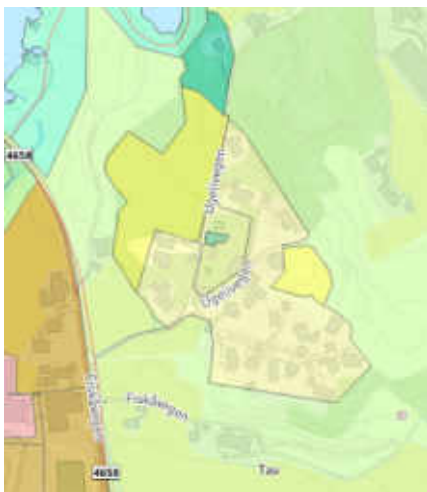
Øvrige boligforslag

Innspill 16/2, Tau. Det er foreslått omdisponert et areal på 4,2 dekar. Arealet ligger inne i gjeldende kommuneplan som boligformål, men ble regulert til landbruksformål i områderegulering for Taumarka 2 (1130201201) i 2014. Nå er arealet foreslått til boligformål igjen. Kommunedirektøren har i KU og ROS anbefalt ikke å ta inn forslaget da det vil innebære omdisponering av høybonitet skog noe som strider mot arealstrategien. Ellers er det få negative konsekvenser.



Trekanten markert i blå strek

Området er allerede regulert og det er gjort nødvendig arealbruksavklaringer på reguleringsplannivå. Vi støtter kommunedirektørens vurdering og har **faglig råd** om å legge avklaringene i reguleringsplanen til grunn, og tilbakeføre arealet til LNF-formål.



Kartusnitt to innspill Ugeli

Innspill 16/48, Ugeli. Det er foreslått et areal på 4,1 dekar til grøntareal og et areal på 15,7 dekar til boligformål på Ugeli, nord for Tau, mot Nordvatnet, nordvest for et eksisterende boligområde. Området er i KU vurdert konfliktfullt med tanke på nedbygging av høybonitetsskog og utvalgt naturtype hul eik i randsonen i sør. Det er vurdert negativt med ytterligere inngrep i kulturlandskapet på Ugeli, og området er hensynssone landbruk i någjeldende kommuneplan.

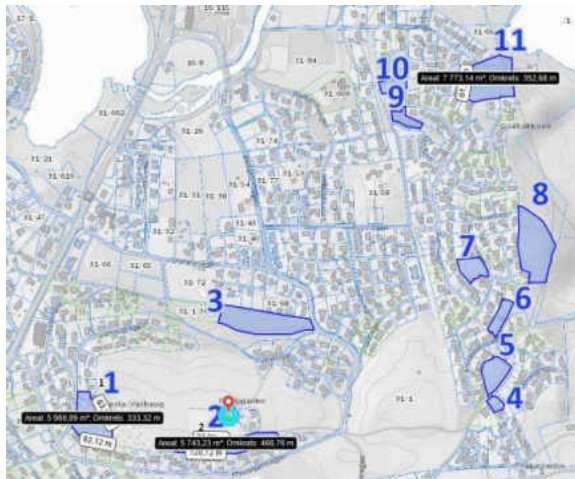
Statsforvalteren støtter dette og fremmer **innsigelse**. Det er ikke i tråd med føringer for ivaretagelse av landbruksinteresser å bygge boliger i hensynssone landbruk. Det er stor arealreserve for boliger i Taumarka, vest for Fiskåvegen.

Innspill 15/1, Ugeli. Forslaget innebærer endring av 2,8 dekar innmarksbeite i hensynssone landbruk, som en utvidelse av boligområde B1 i gjeldende kommuneplan med tre tomter av 900 m². Iht. til KU for området vil det være negativt med tanke på bit-for-bit nedbygging av produktive landbruksareal, og føre til ytterligere press på landbruksdrift i området fordi boligbebyggelsen vil komme nærmere dyrka mark. Kommunedirektøren innstilte negativt på forslaget av hensyn til nasjonal jordvernstrategi og konflikt med landbruksinteresser. Statsforvalteren støtter dette og fremmer **innsigelse** til forslaget. Det er iht. til boligutredningen til Strand tilstrekkelig med områder avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan.

Innspill 31/1, Delområder Strand Prestegård. Her er det foreslått 11 ulike arealinnspill på totalt 42 dekar fra Opplysningsvesenets Fond, alle til boligformål. Innspill 1 og 3-11 innebærer omdisponering av areal som i gjeldende kommuneplan er satt av til friområde, mens innspill 2 innebærer



omdisponering av LNF-formål med hensynssone kulturmiljø. Kommunedirektøren har gått gjennom alle innspillene og vurdert at omdisponering av disse områdene til boligformål vil gå på bekostning av hensynet til barn og unge. Alle innspillene med unntak av innspill 2 innebærer omdisponering av friområder, der flere inneholder lekeplasser.



Kartutsnitt fra KU, 11 arealinnspill.



Kartutsnitt omdisponerte deler av 31/1 (mørkegult) i nytt forslag til kommuneplan

Kommunedirektøren anbefalte negativ innstilling på innspill 1-11 med bakgrunn i KU, samt at deler av innspill 1, 8, 9, 10 og 11 var i strid med arealstrategien grunnet høybonitet skog. Innspillene er vurdert å komme i vesentlig konflikt med nærmiljø, barn og unges oppvekstvilkår, folkehelse og universell utforming, og friluftsliv. Innspill 1 og 2 er også i konflikt med naturverdier (gammel eikeskog og beitemark), landskap og karbonrike areal. Kommunestyret har støttet forslagsstiller og sendt alle innspill utenom 8 og 11, de to østligste innspillene, på høring. Statsforvalteren kan ikke gå inn i alle eksisterende reguleringsplaner i området og vurdere konsekvensene av hvert enkelt forslag her konkret. Vi baserer oss på de negative konsekvensene i KU og kommunedirektørens faglige vurdering. Vi fremmer **innsigelse** til alle forslagene her med bakgrunn i konflikter med interesser vi er satt til å ivareta etter plan- og bygningsloven.

Innspill 31/29, 31, 38 og 54, Myrane. Forslaget gjelder et areal på 23 dekar på Tau som i gjeldende og tidligere kommuneplan har vært avsatt til offentlig/privat tjenesteyting siden 2003. Området er regulert til boligformål i en eldre reguleringsplan fra 1982, men er ikke utbygd. Forslaget vil innebære nedbygging av dyrka jord, totalt 7,6 dekar, og høybonitet skog. Arealet ligger i hensynssone flom og vassdrag. Rent planteknisk er det vanskelig å oppdage det i forslaget til kommuneplankart da det er lagt inn som eksisterende boligområde, og ikke nytt (mørkegult). Kommunedirektøren har innstilt negativ til arealendringen, da det anses som viktig å beholde arealreserver til offentlig/privat tjenesteyting sentralt i Tau, det være seg skole, barnehage, sykehjem, institusjoner mv.



Gjeldende kommuneplan



Forslag ny kommuneplan

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til omdisponering fra offentlig/privat tjenesteyting til boligformål her. Dette henger sammen med vår innsigelse til Innspill 32/4 (1) og 16/327. Det må sikres at det er ledig areal til fremtidige offentlig/privat tjenesteyting i form av barnehage, institusjoner og sykehjem mv, for å møte kommunens arealbehov til slike funksjoner. Det er en større samfunnsinteresse knyttet til å sikre sentrale områder til slike funksjoner enn til boligformål i et område med tilstrekkelig boligreserve. Dersom kommunen ikke ser behov for arealet til offentlig/privat tjenesteyting bør arealet i stedet tilbakeføres til LNF-formål. Dersom området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting på Innspill 16/327 endres til næringsformål, mister kommunen et annet større område avsatt til slik formål.

Innspill 42/24, Tveitavikvegen 1. Forslag om omdisponering av et areal på 33 dekar som i gjeldende kommuneplan er satt av til næringsformål, og som i reguleringsplan fra 1990 (planID 90-4) er regulert til campingplass, småbåthavn, badeplass mv, til boligformål og småbåtanlegg.



Gjeldende kommuneplan



Forslag ny kommuneplan

Det er fremmet privat planforslag for boliger på den nordøstligste delen, planID 1130202203, der Statsforvalteren fremmet innsigelse den 20.09.2023 på grunn av trafiksikkerhet og støy. Arealet som omfattes av innspillet i kommuneplanen er opparbeidet til campingaktivitet, og er ikke registrert som jordbruksareal i AR5, men som jorddekt fastmark. Området ligger ca. midtveis mellom Jørpeland og Solbakk, på sørsiden av fv. 523 Ryfylkevegen. Det ligger områder avsatt til boligformål både øst og vest for arealforslaget, samt et område på nordsiden av fylkesvegen, Brekkå.



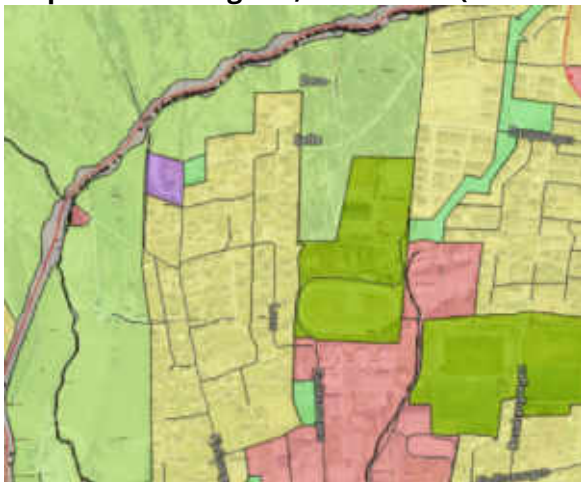
Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling til forslaget på bakgrunn av en samlet vurdering. Det vises til at området har god beliggenhet med tanke på kollektivtransport, skole og nærhet til sjø, gode solforhold med mer. Kommunedirektøren legger likevel vekt på områdets kvalitet som campingplass (dagens formål), og behovet for overnattingskapasitet i Strand i sin endelige vurdering.

Området ligger cirka 3 kilometer fra Jørpeland sentrum i luftlinje. Området vil sannsynligvis være bilbasert i stor grad, på grunn av avstanden til skole, barnehage og sentrum. Som det går frem av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, bør utbyggingsmønster fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Som vist til innledningsvis, pågår det allerede en prosess knyttet til nye boliger på tilgrensende areal. Å legge opp til enda mer boligareal her og dermed utvide det eksisterende boligområdet i retning bort fra Jørpeland sentrum, vil ikke fremme et utbyggingsmønster i tråd med av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Området ligger også i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det går en sandstrand langs sjøen som, jf. KU, har stor verdi for lokalbefolkningen. Områdets verdi for allmennheten vil reduseres når det bygges boliger tett opp mot denne sandstranden. Området vil i større grad oppleves som privat og være mindre attraktivt for friluftsliv og rekreasjon i strandsonen. Dette forsterkes av forslag om småbåthavn i området, som både vil virke privatiserende og rent fysisk vil legge beslag på områder med høy verdi for allmennheten. Som det fremgår av KU, er det kartlagt ålegress i området i sjøen. Tiltak som innebærer utfylling, mudring, skyggelegging eller spredning av partikler eller annen forurensning vil kunne få negative konsekvenser både for arten i seg selv, og for det marine biologiske mangfoldet som er avhengig av ålegresset som yngle- og oppvekstområde. Ålegress er også viktig i klimasammenheng siden det tar opp og lagrer karbon. Småbåthavnen vil kunne få konsekvenser både for ålegresset med tilhørende marint biologisk mangfold og landskapet, både i form av fysisk inngrep, skyggelegging og i anleggsfase.

Med bakgrunn i føringer i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og konflikt med hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til innspillet, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill 44/7 536 og 581, Hestastien (Ridesenter)



Gjeldende KPA Strand, 44/7 og 45/6



Forslag til ny kommuneplan 44/7 og 45/6



Det er fremmet privat forslag om å omdisponere 70 dekar LNF-formål og idrettsanlegg (hestesport) til boligformål og friområde nord for idrettsanlegg og skolene på Jørpeland. KU viser mange konfliktområder som er bakgrunnen for kommunedirektørens negative innstilling. Kommunestyrets vedtak omfatter et noe redusert forslag, der deler av idrettsanlegget som var foreslått omdisponert er beholdt til formålet. Arealforslaget er likevel vurdert å ha vesentlig konflikt med barn- og unges oppvekstvilkår. Hvis området nord for hestesenteret bebygges med boliger vil innfallsporten til friluftsområdene bli nedbygd. Området er et kartlagt friluftslivsområde og vurdert å være et svært viktig friluftsområde (ID FK00047357 og FK00047292 m.fl.) som brukes til ridning, turgåing, uteskole, utebarnehage, friluftsliv og aking. Det er vurdert som negativt å bygge ned skog og areal som tar imot overvann med infiltrering i grunnen.

Det kan bli krevende å oppnå tilfredsstillende krav til overvannshåndtering og muligens også adkomst for brannbil og slokkevann. Med bakgrunn i konflikt med barn og unges interesser, friluftsliv, overvannsutfordringer og nedbygging av karbonrike areal, også sett opp imot store arealreserver for boligbygging i Jørpeland (bla. Skarbekken), fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til arealforslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill 45/6, Øvre Fjelde. Dette arealforslaget går frem av kartet ovenfor, det nordvestligste av de to nye boligområdene i kartutsnittet. Det er lagt inn forslag om omdisponering av 14,6 dekar fra LNF-formål til boligformål. Arealet er innmarksbeite. I KU er det trukket frem som en vesentlig negativ konsekvens at området er preget av mye overvann fra fjellsiden ovenfor, og at utbygging med ytterligere harde flater her vil forsterke de negative konsekvensene for overvannssituasjon til bebyggelsen på Fjelde dersom det ikke gjøres tiltak, jf. overvannsplan.

Kommunedirektøren er positiv til omdisponeringen på vilkår om separering av avløpsledninger og tiltak iht. overvannsplan. Området er ikke gitt noen bestemmelser som sikrer at slike krav skal følges opp, noe som er en svakhet. Videre er det manglende slokkevann for brann, ifølge ROS-vurderingene. Det kan bli krevende å oppnå tilfredsstillende krav til overvannshåndtering og muligens også adkomst for brannbil og slokkevann. I lys av den store utbyggingsreserven på Jørpeland, at det er utfordringer med overvann, VA og slokkevann i området og at det innebærer omdisponering av 14,6 dekar innmarksbeite, har Statsforvalteren **innsigelse** til dette arealet, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill 44/7, Nedre Fjelde.



Gjeldende kommuneplan



Kartutsnitt forslag kommuneplan

Arealinnspillet er på 32,9 dekar. Området er delvis satt av til LNF-formål og boligformål og ulike hensynssoner i gjeldende kommuneplan. Området er regulert i en eldre reguleringsplan fra 1980,



der det ble regulert en vegtrase og øvrige deler til jord- og skogbruk (se kartutsnitt under). Området er ubebyggt i dag, utover landbruksbebyggelse (tun). Området består av dyrka mark (nordligste del) og skog.



Eksisterende regulert vegtrase.

Dette området er et godt eksempel på urealisert og (delvis) uregulert område på dyrka mark som burde vært tilbakeført til LNF-formål, både arealet på gbnr. 44/7, gbnr. 44/102 og gbnr. 44/1. Nå gjøres det motsatte, nemlig at det legges inn enda et stort areal med produktive landbruksareal til boligbygging, selv om boligutredningen viser at det ikke er behov for mer areal til boligformål i og rundt Jørpeland.

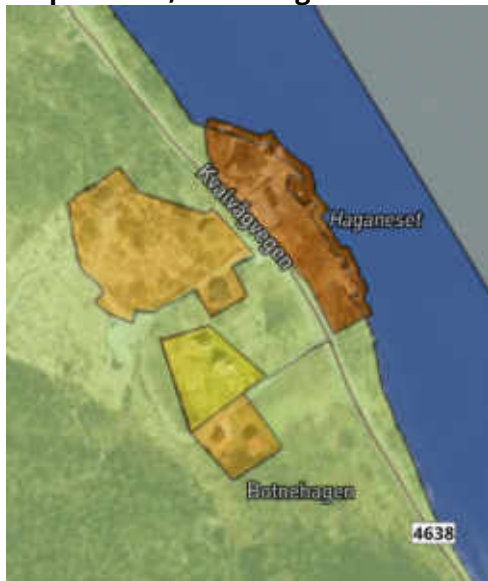
Det er også lagt inn areal til ny brannstasjon i samme område (omtales for seg), til tross for at det finnes annet alternativt areal med mindre konflikt med tanke på jordvern. Totalt vil dette medføre betydelig omdisponering av dyrka mark.

Det er tydelige nasjonale og regionale føringer mot omdisponering av produktive jordbruksarealer, jf. [nasjonal jordvernstrategi](#), regional jordvernstrategi, [Riksrevisjonens rapport om matsikkerhet og beredskap på landbruksområdet](#) og [Kommunal- og distriktsdepartementet og Landbruks- og matdepartementets brev til alle kommunestyre-politikere](#) datert 22.01.2024.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til den foreslåtte omdisponeringen med bakgrunn i jordvern-hensyn. Vi fremmer med samme begrunnelse også **innsigelse** til de eksisterende bolig- og næringsområdene og areal til offentlig/privat tjenesteyting som ligger inne i gjeldende kommune-plan her, og som ikke er realisert. Se også vårt innspill til omdisponeringen av næringsområdet på Nedre Fjelde under delen om offentlig/privat tjenesteyting.



Innspill 57/55, Botnehagen. Dette forslaget gjelder 2 dekar omdisponert fra fritidsbebyggelse til



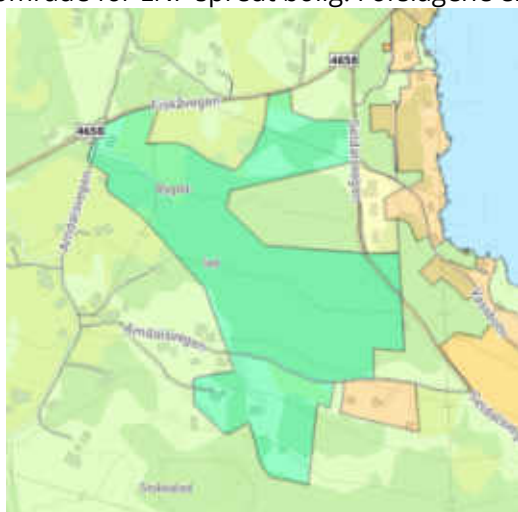
Kartutsnitt, gult område bolig (fritidsbebyggelse i gjeldende plan)

boligbebyggelse sørvest for Kvalvågvegen i Botne. Området ligger innenfor aktsomhets-område for snøskred med skogeffekt. Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig. Innspillet er vurdert å være i strid med areal-strategien. Kommunedirektøren viser til at slik «frimerkeplanlegging» bidrar til å undergrave hensynet til helhetlig planlegging, og at sammenblanding av fritids- og boligformål kan bidra til arealbrukskonflikter. Det er få, om noen, andre boliger i dette området, og det pekes på at boligformål her på sikt kan generere kommunale tjenestebehov som skoleskys, hjemmehjelp mv. Disse momentene, kombinert med trafikkfarlig veg med 80-sone, hensyn til avløp mv. gjorde at kommunedirektøren innstilte negativt til forslaget. Kommunestyret valgte å legge det på høring. Statsforvalteren støtter kommunedirektøren sine vurderinger. Vi har **faglig råd** om ikke å foreta slik omdisponering av dette arealet.

Områder for LNF-spredt bebyggelse

Innspill 2/1 og 3, Grødem. Dette forslaget er lagt inn til tross for kommunedirektørens negative innstilling. Forslaget innebærer et arealforslag på 75 dekar for 10 boenheter samt fritids- og turistformål (lagt inn i kartet som kombinert bebyggelse og anleggsformål, ikke nærmere angitt). Forslaget er i strid med arealstrategien, som har føringer om å ikke legge ut store LNF-spredt-områder, og scorer vesentlig negativt med hensyn på busstilbud og skoleveg. Det er også i konflikt med en rekke rødlistearter, jf. KU. Det ligger også delvis i aktsomhetssone steinsprang og aktsomhetssone snøskred utløpsområde. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til forslaget.

Innspill 13/97 og innspill 14/15, Amdal. Dette gjelder to forslag om å omdisponere LNF-formål til område for LNF-spredt bolig. Forslagene er på hhv 1 dekar og 180 dekar, begge er tatt inn, til



Utsnitt arealforslag LNF-spredt Amdal

tross for at det er i strid med arealstrategien og kommunens intensjon om å gå bort fra LNF-spredt-områder. Området er i henhold til KU i konflikt med hensynet til jordvern, både dyrka mark og beite, og hensyn til naturmangfold. I henhold til KU er området NiN-kartlagt og inneholder naturbeitemark (VU), beiteskog og kalkrik alm-lind-hasselskog (Bygdald 2). Det berører også 84 dekar høybonitet skog, samt automatisk freda kulturminner. Det er ikke gang- og sykkelveg langs Seldals- og Amdalsvegen frem til bussholdeplass langs Fiskåvegen. Vi fremmer **innsigelse** til forslagene på grunn av konflikt med flere av våre ansvarsområder, jf. KU.



Områder for fritidsbebyggelse

Det er lagt ut et høyt antall forslag om nye områder for fritidsbebyggelse på høring. Dette selv om kommunens arealregnskap viser at det allerede er avsatt over 4000 daa til fritidsbebyggelse i kommunen. I tillegg til at det ser ut til å ligge mange urealiserte og ikke-bebygde områder inne fra før, er det tilsynelatende rom for fortetting i flere av regulerte og allerede bebygde områder. Som det går frem av Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, skal potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder. I de nasjonale forventningene ligger det også en klar forventning om at kommunen bør vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og fremtidens forventede behov. Kommunen bør ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lengre er like aktuelle.

Innspill 13/4, Alsvik. Endringen innebærer omdisponering av et 5 daa stort område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til spredt boligbebyggelse til fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren har konkludert med negativ innstilling på bakgrunn av at tiltaket ikke er i tråd med prioritert område for fortetting/utviding av hytteområder i Strand. Videre ligger eiendommen innenfor anbefalt minsteavstand for sårbar art (u.off). Eiendommen består av innmarksbeite som grenser til dyrket mark i øst og vest, i et aktivt jordbruksområde. Videre vil hyttene ligge eksponert til i kulturlandskapet.



Statsforvalteren støtter kommunens vurdering. I tillegg til det kommunedirektøren har lagt til grunn i sin vurdering, vil fritidsboligene tilsynelatende ligge på en høyde og eksponert til sett fra sjø. Det er allerede større områder avsatt til formålet i området, der det ser ut til å være kapasitet til ytterligere fortetting. Av hensyn til landbruk og naturmangfold fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til forslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Av samme grunnlag gjelder innsigelsen også manglende planvask av området til spredt boligbebyggelse.



Fritidsbebyggelse på Ravnås

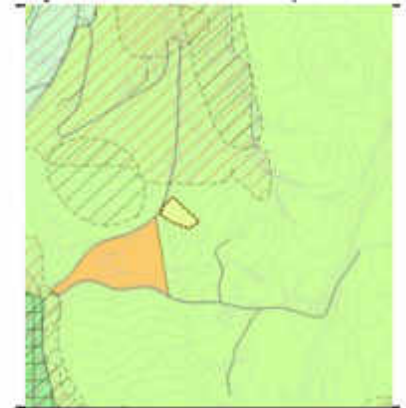
Det er kommet inn fire innspill som innebærer omdisponering fra LNF-formål til fritidsbebyggelse på Ravnås (**10/12, 10/13, 10/14 og 10/15**).

Innspillene grenser til hverandre og utgjør en utvidelse av eksisterende område for fritidsbebyggelse.

Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling til alle fire innspillene. Ingen av forslagene ligger innenfor prioritert område for fortetting/utvidelse av hytteområder i Strand. Alle fire består av dyrket mark og/eller kommer i konflikt med landbruksinteressene på grunn av nærhet til ordinær landbruksdrift på Ravnås og kryssende arealinteresser. Innspill på gnr./bnr. 10/12 og 10/15 vil beslaglegge åkerkoller som er viktige for biologisk mangfold i landbruksområder. I tillegg ligger eiendommene i randsonen av nasjonal registrering av kulturlandskap av stor verdi. Totalt sett er Ravnås ett av de mest intakte kulturlandskapene i kommunen.



Innspill 10/12 Ravnås



Innspill 10/13 Ravnås.



Innspill 10/14 Ravnås.



Innspill 10/15 m.fl. Ravnås

Statsforvalteren har vurdert innspillene hver for seg, men fremmer en samlet **innsigelse** til både 10/12, 10/13, 10/14 og 10/15 på bakgrunn av konflikt med hensynet til landbruk og kulturlandskap, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.



Innspill 10/20, Ravnås. I tillegg til de fire innspillene på 10/12, 10/13, 10/14 og 10/15, er det også kommet et innspill om fritidsbebyggelse på 10/20. Innspillet innebærer en omdisponering av 1000 m² LNF-formål til fritidsbebyggelse. Innspillet ble fremmet som enten bolig- eller fritidsboligtomt, og lagt ut på høring som en fritidsboligtomt etter politisk behandling. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling til forslaget.



Flere av de samme forholdene som for eiendommene 10/12, 10/13, 10/14 og 10/15 gjør seg gjeldene også her. Eiendommen ligger i randsonen til kulturlandskapet Ravnås – stor, vil medføre nedbygging av landbruksjord (innmarksbeite) og bruken vil komme i konflikt med ordinær landbruksdrift på Ravnås. Innspillet vil også innebære at en omdisponerer LNF-formål til det som sannsynligvis vil bli én, enkelt fritidsboligtomt uten direkte tilknytning til øvrig fritids-bebyggelse.

Med bakgrunn i konflikt med hensynet til landbruk og kulturlandskap, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til forslaget jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill 50/8, Dalen. Innspillet innebærer en omdisponering av 1200 m² LNF-formål til fritidsbebyggelse. Eiendommen består av en eksisterende fritidsbolig. Kommunedirektøren har konkludert med negativ innstilling. Innspillet er ikke en utvidelse/fortetting av eksisterende hytteområde. Selv om eksisterende hytte er etablert og akseptert som fritidsbolig, er det ikke ønskelig med flere fritidsboliger i et landbruksområde. Videre ligger omsøkt eiendom innenfor hensynssone friluftsliv som strekker seg fra Revsvatnet i sør via Mosli, Jørpelandsheia, Dalen og Bjørheimsheia. Det vises også til at det ikke er ønskelig med «frimerkeplanlegging» av enkelttomter i kommuneplanen, og at tiltak i strid med LNF-formålet her bør behandles gjennom dispensasjon.



Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering. Innspillet vil også bidra til fragmentering av et landbruksområde. På bakgrunn av at innspillet er i konflikt med landbruk og friluftsliv fremmer Statsforvalteren **innsigelse** forslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.



Innspill 55/23, Hyttefelt 1 og 2, Mosli og Ommundsbakken. Kommunedirektøren har fremmet positiv innstilling til begge disse arealforslagene. Kommunedirektøren har i sin vurdering lagt til grunn at innspillene er i samsvar med arealstrategien. Videre vises det til at det er utført inngrep i nærområdet allerede (hytter, veg, demning) og området vurderes til å være godt egnet til hyttebygging. Samtidig vurderes det at innspillene kan ha vesentlige negative konsekvenser for landskaps- og friluftsjntresser.



Feltet til høyre er hyttefelt 1. Feltet til venstre er hyttefelt 2

Begge områdene har i KU blitt vurdert til å ha «vesentlig negativ konsekvens» på tema landskap og friluftsliv. Områdene inngår i Mosli- Preikestolområdet, kartlagt som er svært viktig friluftsområde, og ligger også innenfor registrert regionalt viktig landskap, Mosliområdet (N4), dal- og heilandskap. Innspill 1 får også vurderingen «vesentlig negativ konsekvens» på bakgrunn fare for snøskred uten skogeffekt. Videre får innspillene vurderingen «moderat negativ konsekvens» for økosystemtjenester på bakgrunn av at området er et viltområde for elg, hjort og rådyr.

Det er allerede lagt ut store arealer til fritidsbebyggelse i området. En full utbygging her vil kunne få store konsekvenser for både landskap, friluftsliv og dyreliv sin bruk av området. Dagens utbygging er i hovedsak konsentrert ved Moslivatnet, der det tilsynelatende er kapasitet for ytterligere fortetting. I rapporten «Vakre landskap i Rogaland» vises det til at den spredte hyttebebyggelse ved Moslivatnet bryter opp noe av helheten i landskapet. En ytterligere utbygging i øvrige områder, både det som er foreslått omdisponert nå og det som allerede ligger inne i gjeldende kommuneplan, vil bidra til at belastningen i området økes og spres. Områdets verdi for allment friluftsliv vil reduseres, og forstyrrelsen for dyrelivet i området økes.

Forslagene kommer i konflikt med områder som er vurdert til å ha viktig regional betydning som friluftslivsområde og et regionalt viktig landskap. Det er tilsynelatende kapasitet for fortetting innenfor allerede regulert areal. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til begge forslag jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill 61/1/20, Kvalvåg. Innspillet innebærer en omdisponering av 860 m² fra LNF-formål til fritidsbebyggelse. Eiendommen er en bebygd fritidsboligtomt med hytte, naust og brygge. Eiendommen har vært bebygd siden 70-tallet. Kommunedirektøren har konkludert med negativ innstilling på bakgrunn av at innspillet er i strid med arealstrategien, og vil være «frimerkeplanlegging» av en enkelttomt fremfor en helhetlig og langsiktig planlegging av fritidsboliger i kommunen. Videre ligger tomten innenfor et område med regional landskapsverdi og i 100-metersbeltet langs sjøen. Tomten er også utsatt for stormflo og havnivåstigning.





Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering og fremmer **innsigelse** til innspillet, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill 61/10 og 61/2, Kvalvåg. Innspillet innebærer en omdisponering av 15 daa LNF-formål til fritidsbebyggelse, småbåthavn/brygge og privat veg. Kommunedirektøren har konkludert med negativ innstilling til hoveddelen av innspillet, men kan være åpen for en delvis positiv innstilling til omdisponering av areal på 61/2.



Kommunen har vurdert at hoveddelen av innspillet er i tråd med arealstrategien, med unntak av den delen som ligger på dyrket mark på 61/2. Innspillet på 61/10 ligger innenfor det regionalt viktige landskapet Idsalsundet. Småbåtanlegg vil være negativt med tanke på privatisering av strandsonen, og området benyttes trolig av lokalbefolkningen og eiere av fritidsboliger i området. I gjeldende kommuneplan er dette området avsatt til friområde. Foreslått fritidsbebyggelse på samme eiendom (61/10) ligger også innenfor 100-metersbeltet og på areal avsatt til LNF-formål i dag. Det foreligger risiko for stormflo og havnivåstigning.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering når det kommer til innspillet på gnr./bnr. 61/10. Begge områdene foreslått til fritidsbebyggelse ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Den minste delen ligger mellom eksisterende bebyggelse og et vassdrag. Det er grunt i sjøen fremfor tomte, og ingen eksisterende veiforbindelse. Det er vanskelig å se hvordan man skal sikre tilkomst til eiendommen uten tilrettelegging ved sjøen eller inngrep i vassdraget som renner langs tomte. Ut fra flyfoto ser det ut som det går et tråkk via en liten bro over vassdraget og bak tomte. Dette tilsier at området har verdi for allmennheten, noe en ytterligere utbygging av strandsonen vil kunne komme i konflikt med. Den største delen av innspillet på gnr./bnr. 61/10 ligger også i sin helhet innfor 100-metersbeltet og det regionalt viktige landskapet Idsalsundet. Området fremstår som en lomme uten bebyggelse som bør sikres videre. Innspillet på 61/2 vil, som det går frem av KU, beslaglegge et område med dyrka mark. Ut fra flyfoto ser det ut til å være godt med kapasitet i områder som allerede er avsatt og ferdig regulert til fritidsbebyggelse i området.

Innspillet kommer i konflikt med hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og hensynet til jordvern. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til innspillene som er fremmet på gbnr. 61/10 og 61/2, jf. plan- og bygningsloven 5-4.

Innspill 63/13, Sandvikhaugen (Sandviga). Innebærer omdisponering av 3,3 daa LNF-formål til fritidsbebyggelse. Det er tilsynelatende kapasitet i allerede regulert område, og Statsforvalteren har **faglig råd** om at arealet ses i lys av vår innsigelse til planvask.

Innspill 63/163, Idse. Innebærer omdisponering av 1200 m² LNF-formål til fritidsbebyggelse. Det er tilsynelatende kapasitet i allerede regulert område, og Statsforvalteren har **faglig råd** om at arealet ses i lys av vår innsigelse til planvask

Innspill 63/5, Idse. Innebærer omdisponering av 10 daa LNF-formål til fritidsbebyggelse. Det er tilsynelatende kapasitet i allerede regulert område, og Statsforvalteren har **faglig råd** om at området ses i lys av vår innsigelse til planvask

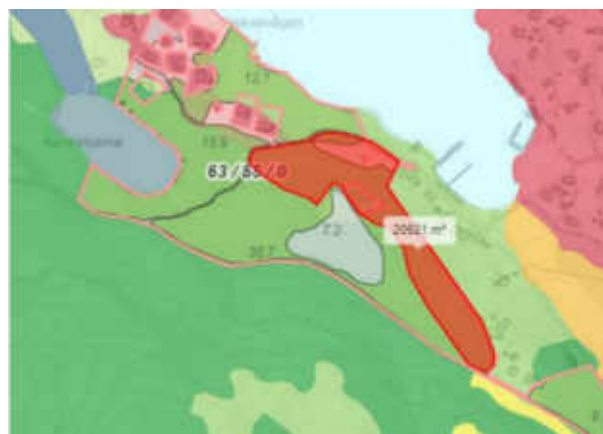


Innspill 63/32, Kjeksevåg. Innspillet innebærer en omdisponering av 13,400 daa LNF-formål til fritidsbebyggelse. Innspillet innebar opprinnelig utbygging på dyrket jord, men dette er i strid med arealstrategien og er ikke blitt KU-vurdert. Kommunedirektøren har vurdert negativ innstilling for resterende del på grunn av konflikt med landbruksinteresser. En utvidelse av område for fritidsbebyggelse her vil, som kommunedirektøren påpeker, fjerne en viktig buffer mellom fritidsbebyggelse og landbruksdrift. En utbygging vil kunne medføre økt konflikt mellom ulike arealbruk i et aktivt landbruksområde. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til forslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.



Innspill 63/55, Kjeksevåg. Innspillet innebar opprinnelig en omdisponering av 73 daa LNF-formål til fritidsbebyggelse. Etter vurdering har kommunedirektøren åpnet opp for ca. 20 daa. Dette er arealet som ikke berører myr eller høybonitet skog.

Omdisponeringen medfører en ytterligere nedbygging av areal i strandsonen. Særlig området i vest er konfliktfylt med tanke på allmenn ferdsel, da ny bebyggelse her vil stenge for passasje ned til sjø og privatisere området ytterligere. Med bakgrunn i konflikt med hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til forslaget.



Innspill 64/3, Heng. Forslaget innebærer en omdisponering av 7,4 daa LNF-formål til kolonihytter med tilhørende parsellhage/kolonihage. Eiendommen ligger i 100-metersbeltet til sjø, og på dyrket mark.

Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling til kolonihyttene, men positiv innstilling til parsellhager. De anbefaler ikke kolonihytter på dyrka mark av jordvern hensyn, men har vurdert at parsellhage kan aksepteres på bakgrunn av at det gir mange positive ringvirkninger og omdisponeringen vil være reversibel dersom det er behov for å benytte landbruksjorda til annen landbruksproduksjon. Ved politisk behandling ble det vedtatt å legge ut hele forslaget på høring, altså både kolonihytter og parsellhager.





Innspillet innebærer nedbygging av dyrka mark. Det er tydelige nasjonale og regionale føringer mot omdisponering av produktive jordbruksarealer, jf. [nasjonal jordvernstrategi](#), regional jordvernstrategi, [Riksrevisjonens rapport om matsikkerhet og beredskap på landbruksområdet](#) og [Kommunal- og distriktsdepartementet og Landbruks- og matdepartementets brev til alle kommunestyre-politikere](#) datert 22.01.2024.

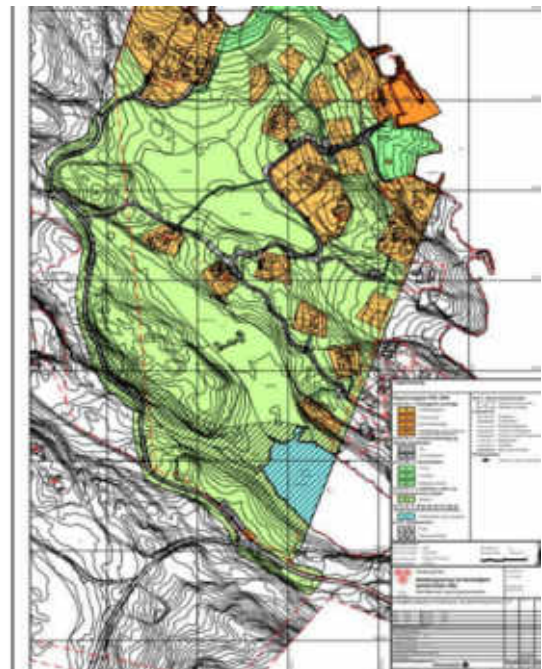
I tillegg til at innspillet innebærer tiltak som vil legge beslag på dyrka mark, vil de også medføre en ytterligere nedbygging av strandsonen på Heng. Den aktuelle eiendommen ligger i en bukt med en badestrand langs sjøkanten, som med høy sannsynlighet vil ha svært stor verdi for allmennheten på Heng. En endret bruk vil medføre at området oppleves som mer privatisert, og dermed mindre attraktivt for allmenn ferdsel og rekreasjon.

Med bakgrunn i skjerpede føringer for jordvern og hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til forslaget. Det ligger også et område øst for eiendommen som er avsatt til fritidsbebyggelse fra før. Av hensyn til skjerpede føringer for jordvern fremmer Statsforvalteren også **innsigelse** til arealet på dyrka mark på gnr./bnr. 64/1. Dette ligger inne i eksisterende kommuneplan, og vil i likhet med forslaget på gnr./bnr. 64/3 medføre nedbygging av dyrka mark.



Innspill 63/243, Idse. Innspillet innebærer en omdisponering av LNF-formål for å legge til rette for 7 nye fritidsboliger innenfor en eksisterende reguleringsplan, samtidig som noe areal som i dag er regulert til fritidsbebyggelse, blir tilbakeført til LNF-formål. Det pågår parallelt en endring av reguleringsplanen, som Statsforvalteren har fremmet innsigelse til fordi samtlige nye hytter blir plassert innenfor 100-meters-beltet og hovedsakelig nærmere sjø enn eksisterende, og fordi størrelsen på hyttene er i strid med kommuneplanen.

Statsforvalteren er fremdeles av den oppfatning at tiltaket er i strid med hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8, og at det er potensiale for fortetting innenfor areal som allerede er regulert til fritidsbebyggelse. Vi viser til våre tidligere tilbakemeldinger i saken og fremmer **innsigelse** til innspillet, jf. plan- og bygningsloven § 1.8 og § 5-4.





Innspill 64/2, Heng. Innebærer en omdisponering av ca. 20,9 daa LNF-formål til fritidsbebyggelse og småbåthavn. Området for fritidsbebyggelse er delt inn i fire områder. Kommunedirektøren var positiv til område 1, men negativ til område 2, 3, 4 og småbåthavnen. Kommunedirektørens negative innstilling til områdene 2, 3, 4 og småbåthavnen var begrunnet i konflikt med ulike hensyn. I politisk behandling ble det vedtatt å legge alle områdene ut på høring.



Innspillet berører strandsone og hensynssoner for biologisk mangfold og bruk og vern av sjø og vassdrag. Området er ikke NiN-kartlagt i forbindelse med revisjonen av kommuneplanen, men jf. en registrering fra 1994 er strandsonen i området definert som en svært viktig naturtype (rike strandberg med en del kalkindikatorer). Innenfor naturtypen finnes det purpurlyng (NT – nær truet), samt flere andre arter. Innspill 3 og 4 ligger innenfor naturtypen. Videre ligger eiendommen innenfor anbefalt hensynssone for registrert sensitiv art (u.off) i området. Innspill nr. 3 berører også ca. 1 daa innmarksbeite, innspill nr. 4 berører ca. 8 daa innmarksbeite og innspill 2 ligger i et område kartlagt og verdisatt som viktig friluftsområde. Samtlige deler av innspillet berører strandsonen. På grunn av negativ innstilling til områdene 2, 3 og 4, vurderer kommunedirektøren at det ikke er behov for småbåthavnen, og har derfor fremmet negativ innstilling også til denne.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens negative innstilling til områdene 2, 3 og 4 har i tillegg innsigelse til område 1. I likhet med område 2, er også område 1 kartlagt som et viktig friluftsområde. Forslaget er i strid med hensynet til jordvern og hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8, herunder natur, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Vi fremmer derfor **innsigelse** til område 1, 2, 3, 4 og småbåthavnen.

Områder for fritids- og turistformål

Innspill 6/19, Fiskå. Innspillet innebærer en omdisponering av areal avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og LNF-formål, omfattet av hensynssone flom, til kombinert bebyggelse- og anleggsformål kombinert med fritids- og turismeformål med utleiehytter og forretning, med tilhørende småbåtanlegg. Arealet er 6400 m² stort. Innspillet innebærer utfylling i sjø.



I kommunedirektørens vurdering vises det til at området er bratt og utilgjengelig for allmennheten, og tiltaket vil ikke komme i konflikt med spesielle naturverdier i området. Eiendommen ligger nært Fiskå mølle, og det kan oppstå arealkonflikter mellom industri og reiseliv. Det foreligger risiko for stormflo og havnivåstigning. Kommunedirektøren anbefaler likevel positiv innstilling til foreslått tiltak da det anses som positivt med tiltak som kan gi arbeidsplasser i distriktet innenfor reiseliv, og vil bedre overnattingskapasiteten i Strand. Eventuelt behov for avbøtende tiltak sikres i reguleringsplan. Kommunen skriver at utfyllingen av arealet antageligvis vil ta flere år på grunn av dybdeforhold i sjø.

I tillegg til fare for stormflo og havnivåstigning, ligger det også i aktsomhetsområde for jord og flomskred, noe som ikke er fanget opp i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS). Videre ligger området



nært mulig nytt hydrogenanlegg på Fiskå mølle sitt område, uten at dette er tatt med i ROS-analysen. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til mangelfull ROS-vurdering av innspillet. Vi har også **faglig råd** om at det presiseres/avgrenses hvilken type forretning og i hvilket omfang det er tillatt å legge til rette for i området.

Innspill 21/3, Heggheimsfjellet. Innspillet innebærer en omdisponering av 15 daa LNF-formål til fritids- og turistformål. Formålet med forslaget er å legge til rette for utleiehytter. Kommunedirektøren har konkludert med negativ innstilling på grunnlag av at området ligger innenfor anbefalt hensynssone for sensitiv art (u.off), tiltakene vil beslaglegge skog av høy bonitet og medføre inngrep i et urørt område. Videre er området registrert som et viltområde for hjort, og deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang.



Statsforvalteren støtter kommunedirektørens innstilling og fremmer **innsigelse** til forslaget.

Forslaget kommer i konflikt med sensitiv art og vil medføre inngrep i et område som er lite berørt av andre tiltak fra før.

Innspill 25/14, Vatne. Innspillet innebærer en omdisponering av 29,2 daa LNF-formål til fritids- og turismeformål (Turisme - hytter, camping, bobilparkering, fisketurisme, bading, tilrettelegging for båt). Deler av eiendommen i nordøst er allerede avsatt til fritids- og turistmeformål. Kommunedirektøren har vurdert at innspillet i utgangspunktet er positivt for reiselivssatsingen i kommunen, men har fremmet negativ innstilling av flere grunner. Området er flomutsatt og vil være utsatt for støy fra RV13. Tiltaket vil medføre nedbygging av 4,5 daa dyrka mark i sør og 6,2 daa dyrka mark i nord. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Videre er det registrert rødlistearter (ask og lind – sterkt truet og nær truet) på eiendommen.



Eiendommen ligger innenfor det nasjonalt viktige landskapet «Nedre Tysdalsvatn». Tysdalsvatnet har god økologisk tilstand, men et reiselivsanlegg vil kunne medføre tilførsel av næringsstoffer. Det finnes også en smal stripe med høybonitets skog innenfor avgrensingen, og området har en effekt som buffer mellom bebyggelsen i LNF-området og turistanlegget.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering i saken. I tillegg til det kommunedirektøren har lagt til grunn i sin vurdering, vil tiltaket også sannsynligvis medføre inngrep i kantvegetasjonen langs vassdraget. Kantvegetasjon langs vassdrag har flere viktige funksjoner, deriblant som flomdemper. Å fjerne kantvegetasjon og bygge ut/beslaglegge dyrka mark vil ta bort området funksjon som flomdemper. Med bakgrunn i hensyn til jordvern, klima og naturmangfold fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til innspillet, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.



Innspill 42/172, Barka. Innspillet innebærer en omdisponering av et område avsatt til næring, LNF-formål, bolig og andre typer bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan, og regulert til næringsbebyggelse, privat veg, gang-/sykkelvei og reiseliv. Omdisponeringen gjelder et allerede oppført bygg som fungerer som næringsbygg for fiske. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling for å opprettholde næringsarealer rettet mot sjøbasert fiskerinæring, da det er vanskelig å finne nye egnede næringsarealer til dette. Videre er det vist til at området er utsatt for stormflo, og adkomstvegen er smal og lite egnet for økt trafikk gjennom boligområde. Det finnes flere fiskebruk i Strand, og kommunedirektøren skriver at en omdisponering kan bidra til presedens.



Som det kommer frem av ROS-analysen er området i sin helhet utsatt for stormflo. Jf. plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det går frem av kommunens vurdering at dette er forhold som kan sikres ved eventuell regulering. Vi legger til grunn at dette er et forhold som vil sikres ved regulering av området.

Statsforvalteren støtter i utgangspunktet kommunedirektørens vurdering av selve omdisponeringen av formål, som er i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Basert på tiltakets plassering og bruken av de omkringliggende eiendommene, har vi likevel ikke vesentlige merknader til selve omdisponeringen fra næring til fritids- og turismeformål ut fra hensyn til strandsonen.

Innspill 55/2, Jøssang. Innspillet innebærer omdisponering av 4,2 daa LNF-formål til fritids- og turistformål (bobilparkering) på landbrukseiendommen gbnr. 55/2. Det er gitt midlertidig dispensasjon for tiltaket allerede, og arealet er opparbeidet. Det er spilt inn som et tiltak som skal styrke et aktivt gårdsbruk med økt inntekt. Arealet var tidligere fulldyrket jord, jf. eldre flybilder av området.

Det er lite informasjon om eventuelle drifts- og miljømessige konsekvenser for landbruksdriften. Samtidig har tiltaket fungert en tid allerede, og tiltakshaver ønsker arealformålsendring for å kunne investere i og etablere anlegg for tømning av vaskevann og kloakk til bobil mv. Statsforvalteren har **innsigelse** til at det ikke er gitt bestemmelser til det konkrete fritids- og turistformålet om at jordloven § 12 fremdeles skal gjelde slik at det sikres at dette blir liggende som en ressurs til landbrukseiendommen, jf. jordloven § 2 2. ledd. Videre vil det være naturlig at det følger plankrav for området dersom det er tale om å etablere anlegg for tømning av vaskevann og kloakk mv, slik at det sikres at dette blir forsvarlig utredet og planavklart. Tiltaket ligger delvis i aktsomhetsområde for flom som også må belyses ytterligere i en planprosess dersom dette skal bli et permanent tiltak.

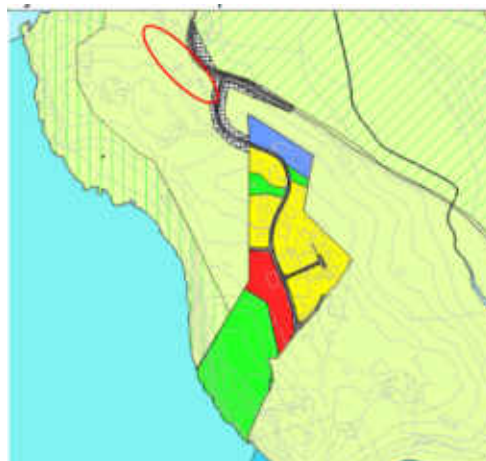


Innspill 32/5 Strandalia. Det er foreslått omdisponering av 15 dekar LNF-formål til fritids- og tursimeformål for gårdshytter på den aktuelle landbrukseiendommen. Eiendommen ligger sentralt til mellom Solbakk og søndre Tau. Området hyttene er tenkt ligger i veldig bratt terreng, og ifølge KU og temakart ligger det i et løsnemråde snøskred og aktsomhet utløpsområde snøskred. Det er ikke oppgitt hvor mange hytter det er tale om, og det er ikke gitt noen bestemmelser til arealforslaget verken som sikrer videre utredning med tanke på snøskred eller at jordloven § 9 og 12 skal gjelde for området, jf. jordloven § 2. Det er ikke tvil om at hytter her ville fått god utsikt. Samtidig vil det gi en vesentlig påvirkning på landskapet å bygge hytter oppi dette urørte kulturlandskapet, slik også KU bekrefter. Det fremgår at eksisterende landbruksvei skal benyttes som adkomst og at det skal fremføres vann- og avløp i denne. Det er likevel ikke gjort vurderinger av potensialet for konflikt mellom landbruks- og turismeformål ved slik sambruk. Tiltaket medfører nedbygging av innmarksbeite og høybonitet skog. Statsforvalteren støtter kommunedirektørens negative tilråding med bakgrunn i flere konfliktområder i KU og fremmer **innsigelse** til arealforslaget.



Innspill 104/5, Meling. Innspillet innebærer omdisponering av 3,8 daa LNF-formål til fritids- og turistformål på Meling. Eiendommen gbnr. 104/5 virker å være en mindre landbrukseiendom uten vesentlig bebyggelse utover et våningshus som er SEFRAK C-registrert. Det går frem av KU at landbruksarealene ikke er i aktiv drift.

Det er uheldig at det skal etableres ny avkjørsel i en sving på fylkesveien, all den tid det ser ut til at boligen på eiendommen har tilkomst fra veien som går ned til boligfeltet på Meling, og at dette vil innebære omdisponering av innmarksbeite. Det er vanskelig å forstå hva dette innspillet innebærer. Av det vedlagte kartutsnittet ser det ut til at det er tale om flere nye byggetiltak, både på innmarksbeite og fulldyrka jord. Statsforvalteren fremmer med bakgrunn i jordvern hensyn **innsigelse** til reiselivs- og turistformål som innebærer omdisponering av produktive areal her.





Områder for råstoffutvinning

Innspill 13/21, 16/75, 13/104, 13/143 og 13/5, Nordmarka. Innspillet innebærer en omdisponering fra rent råstoffutvinningsformål til kombinert formål råstoffutvinning/næringsbebyggelse, og eventuelt areal til fremtidig utvidelse av fylkesveg/gang/sykelsti. Området har i dag krav om tilbakeføring til LNF-formål, og fungerer i dag som en buffer mellom friområde i Nordmarka og fylkesvegen, mot eksisterende brudd for masseuttak. Dersom det etableres næringsbebyggelse, vil denne bufferen fjernes om cirka 10 år. Det gjenstår fremdeles rundt 60 års uttakstid i eksisterende brudd. Å omdisponere området til næringsbebyggelse vil også medføre nedlegging av et populært fritidstilbud blant ungdom og voksne, i form av klubbhus, leirdue- og riflebane tilhørende Strand og Hjelmeland JFF (jakt- og fiskerforening). Avtalen med klubben gjelder frem til 2048.

En omdisponering som foreslått vil fremskynde nedbygging av tre myrer på henholdsvis 400 m², 1,6 daa og 500 m². Det vil også føre til endring av vannbalansen i området, som kan påvirker andre myrer i nærheten indirekte. Tiltaket vil også medføre nedbygging av ca. 46 daa høybonitet skog på gnr. 16/75, ca. 60 daa høybonitet skog på gnr. 13/21 og ca. 19 daa høybonitet skog på gnr. 13/143.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering. Innspillet vil fremskynde nedbygging av karbonrike areal, som både vil gi et betydelig klimagassutslipp og hindre flere års opptak av karbon.. Det er tilsynelatende kapasitet i eksisterende næringsareal i Nordmarka som bør utnyttes først. Jf. plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til omdisponeringen.

Innspill 27/1 og 10, Holane. Innspillet innebærer omdisponering av 70 daa LNF-formål til råstoffutvinning. Det er allerede et etablert masseuttak (grus/pukk) i området fra 90-tallet. Det ble lagt en båndleggingssone for fremtidig planlegging etter plan- og bygnings-loven over deler av området, men det ble på 80-tallet gitt tillatelse til drift uten reguleringsplan. Kommunedirektøren har fremmet positiv innstilling med vilkår om tilbakeføring til jord- og skogbruk.



Det går frem av kommunens konsekvensutredning at området ikke er NiN-kartlagt, men at det ikke er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Uttaket vil medføre åpne sår i landskapet som vil være godt synlig fra nasjonal turistveg og omkringliggende boligbebyggelse og gardsbruk. Videre er det skog med høy bonitet innenfor området. Sediment fra dagens drift har avrenning til vassdragene Regnaåna og Floen. I KU vises det til at det ikke har vært klager knyttet til dagens drift.

Driften av dagens uttak er forskriftsfestet, og Statsforvalteren er ikke myndighet. Statsforvalteren har dermed ingen kunnskap om situasjonen knyttet til dagens drift, og i hvilken grad krav om rensing før utslipp følges opp. Som det går frem av KU har drift i dag avrenning til vassdragene Regnaåna og Floen.

Det er potensiale for forekomst av elvemusling lengre nedstrøms i vassdraget, som er sårbare for tilslamming av partikler fra denne type virksomhet. Elvemusling er en truet art og en ansvarsart for Norge. Forvaltningsmål for arten er hjemlet i naturmangfoldloven § 5: «Målet er at artene og deres genetiske mangfold er ivaretatt på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine



naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de andre økologiske forutsetningene som de er avhengige av».

Statsforvalteren er kjent med at det er satt i gang et arbeid med å få anadrom fisk opp i vassdraget. Området nedstrøms kan få høy verdi dersom det viser seg at det er egnet som gyte- og oppvekstområde for anadrom fisk. Dersom det er slik at dagens drift har medført forurensning og tilslamming i vassdraget, vil det være svært uheldig å åpne for å øke eller videreføre driften, både av hensyn til elvemusling, det pågående arbeidet og vassdragsverdiene generelt.

Det er usikkert hvilken påvirkning dagens drift har hatt på vassdragene i området, og om ytterligere drift vil kunne få negative konsekvenser for vassdragsverdiene. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til innspillet jf. pbl. § 5-4. Dagens tilstand må dokumenteres før man kan vurdere om det kan åpnes opp for ytterligere drift.

Områder for næring

Innspill 16/1, Tau og Innspill 16/327, Tau.



Utsnitt gjeldende kommuneplan



Utsnitt forslag til kommuneplan

Det er forslag om to arealbruksendringer i samme område, i krysset rv. 13 og fv. 4658.

Endringsforslaget nord for Comrod (gbnr. 16/1) innebærer omdisponering av 12 dekar fulldyrka jord, regulert til jordbruksformål og underlagt hensynssone landbruk. Dette arealet er det allerede varslet oppstart av reguleringsarbeid på. Statsforvalteren gav høringsuttalelse til varsel av planID 202404 i brev av 10.07.2024. Der ble det trukket frem at forslaget var konfliktfullt grunnet omdisponering av 12 dekar fulldyrka jord, at det ligger en forventning om å trekke langsiktig grense rundt Tau i forbindelse med kommuneplanrevisjon og at det var positivt at det var skissert et makebytte mellom gbnr. 16/1 og gbnr. 16/327, sistnevnte eid av Strand kommune. Vi viste en viss forståelse for ønsket om å legge til rette for en viktig arbeidsplass i kommunen, men forventet en arealeffektiv utnyttelse og at det ble gjort alternativvurderinger av arealbehov, parkering i bakken eller kombinert med bygningsmasse mv som del av videre planarbeid.

Nå er det også fremmet forslag om omdisponering i øst. Endringen på gbnr. 16/327 innebærer omdisponering av 36 dekar fra offentlig/privat tjenesteyting til næringsformål, også dette tiltenkt utvidelse av Comrod på lengre sikt. Arealforslaget innebærer omdisponering av 6 dekar fulldyrka jord og 24 dekar innmarksbeite. Arealet er uregulert og ubebygget, men satt av til offentlig privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan. KU viser vesentlig negativ konflikt med hensyn til automatisk fredede kulturminner, dyrka mark, rødlisteart, friluftsinnteresser og barn- og unges interesser. Kommunedirektøren trekker frem at det kan være behov for areal avsatt til offentlig privat tjenesteyting sentralt på Tau i fremtiden.



Kommunedirektøren innstilte negativt på utvidelse i nord ut ifra nasjonale, regionale og kommunale jordvernføringer, men ønsket å åpne for utvidelse østover, men at et areal på 7 dekar lengst nord på gbnr. 16/327 ble tatt ut, for å unngå vesentlig negativ konflikt med hensyn på friluftsliv og barn- og unges interesser. Kommunestyret valgte å legge alt på høring.

Vi har forståelse for kommunens ønske om å legge til rette for en viktig arbeidsplass med sentral beliggenhet i Tau. Samtidig er utvidelse på dyrka mark i vesentlig konflikt med nasjonale og regionale interesser. Vi har **innsigelse** til Innspill 16/1 ut ifra jordvernhensyn. Vi har også **innsigelse** til Innspill 16/327 slik det er utformet i høringsforslaget. Arealet på 16/327 kan aksepteres på vilkår om at fulldyrka jord og det kartlagte friluftsområdet (FK00047371) i nord tas ut. Det må også sikres en grøntkorridor i øst som sikrer tilgang til friluftsområdet, og det er utfordringer knyttet til overvann som må løses. Videre må det trekkes langsiktig grense landbruk rundt Tau, jf. egen omtale av dette.



Viktige nasjonale og regionale interesser i området, jordbruksjord og friluftslivsområde

Innspill 44/497 176 og 171, Ryfylkevegen 953, Fjelltunvegen 24 og 26. Innspillet innebærer en omdisponering av boligformål til næring. Deler av eiendommen er allerede avsatt til næring. Formålet med innspillet er å etablere ladestasjon og matvarehandel. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling fordi innspillet vil medføre økt konkurranse til sentrum ved å legge til rette for slike funksjoner utenfor sentrumskjernen. Ved å spre tilbudene utenfor sentrum, vil det på sikt bli vanskelig å opprettholde et godt sentrumstilbud. Det vises til regionalplanens bestemmelse om at det kan åpnes for nærbutikk på inntil 1250 m² bruksareal handel utenfor områder avsatt til sentrumsformål, men med presisering om at dette skal være et tilbud til det lokale bomiljøet, og ikke konkurrere med etablerte sentre. Kommunedirektøren vurderer at innspillet konkurrerer med etablert sentrum.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering. Med bakgrunn i at unntakene i regional handelsbestemmelse for etablering av dagligvarebutikk utenfor avsatte sentrumsområder ikke er oppfylt, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til innspillet.



Innspill 108/10 og 12, Oanes. Innspillet innebærer omdisponering av LNF-formål til næring, til bruk som vertshotell. Innspillet omfatter to områder, tun og naust ved sjøen.

Det vil være uheldig å legge opp til slik virksomhet i et aktivt landbruksområde. Dette gjelder både aktiviteten i form av hotell og inngrepene i dyrka mark. Området i sjøen er langgrunt og vil sannsynligvis ikke være egnet for å ta imot båter av særlig størrelse, uten at det

gjennomføres tiltak som fylling eller mudring. Området i og ved sjøen har en viktig funksjon som beiteområde for storskarv (NT – nær truet) og ender. Området er også viktig for vipe og andre truede arter. Å legge opp til økt aktivitet og nye tiltak i dette området vil være forstyrrende.



Av hensyn til drift av et aktivt landbruksområde og naturmangfoldet på stedet, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til innspillet.

Innspill (1) 32/4, Strand. Området er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan, med hensynsone felles planlegging, hensynsone kulturminne og hensynsone kulturmiljø. Området har status som friområde i en reguleringsplan fra 2004. Området er 20 daa. Innspill 1 innebærer en omdisponering til offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage (32/4) og friområde/lek (32/220 naboeiendom). Det er også kommet et innspill nummer 2 (1a) på samme eiendom, som Statsforvalteren vil omtale separat.

Kommunedirektøren fremmet negativ innstilling til forslaget fordi det vil medføre nedbygging av et aktivt landbruksområde (70 % dyrka mark og 30 % innmarksbeite). Videre vil innspillet medføre forringelse av verdien av automatisk freda kulturminner og bidra til økt trafikkbelastning i et etablert boligområde. Selv om det er positivt med en barnehagetomt sentralt på Tau, har kommunedirektøren konkludert med at det er flere negative konsekvenser enn positive ved å omdisponere området. Statsforvalteren støtter kommunedirektørens innstilling og fremmer **innsigelse** til forslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

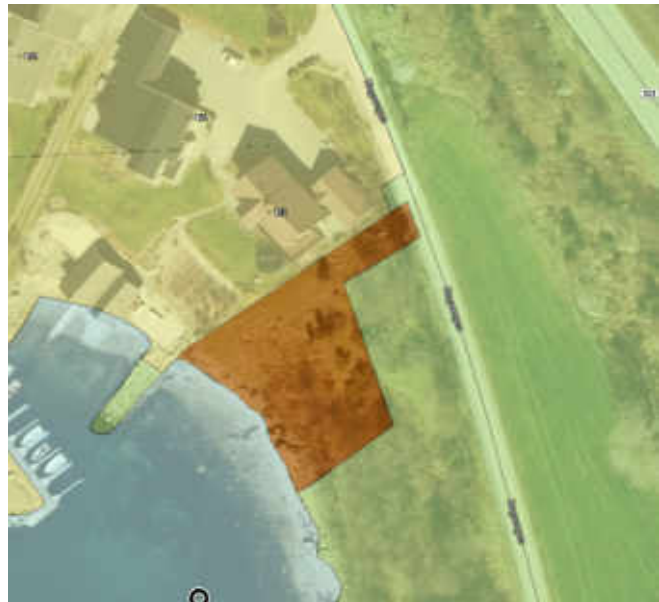
Innspill 1A på samme eiendom innebærer omdisponering av samme areal og samme størrelse, men til formål boligbebyggelse (32/4), offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage (32/4) og friområde/lek (32/220 naboeiendom). Arealet til barnehage er redusert sammenlignet med innspill 1, og delvis erstattet med boligformål. Da innspillet omfatter samme område, gjør de samme hensynene seg gjeldende som for innspill 1, og kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling. I tillegg er det pekt på at en barnehagetomt på 3 daa vurderes som for liten til å drifte en fullverdig barnehage med rett arealbehov til bygg, parkering og uteområde. Av samme grunnlag som for innsigelsen til innspill 1, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** også til innspill 1A.



Områder for naust/småbåt

Innspill 41/43, Krossnesviga. Innspillet innebærer en omdisponering av 850 m² LNF-formål til naust. Formålet er å legge til rette for tre nye naust. Kommunedirektøren fremmet negativ innstilling til forslaget på bakgrunn av konflikt med naturverdier og allmenne interesser. Det er kartlagt hagemark av høy kvalitet på området. Hagemark har status som sårbar (VU) jf. Norsk rødliste for naturtyper. Videre består eiendommen av en sandstrand som brukes av lokalbefolkningen.

Forslaget innebærer direkte arealbeslag av en tilgjengelig og attraktiv del av strandsonen med betydning for allmennheten. Tilkomstvei vil komme i direkte konflikt med sårbar naturtype av høy kvalitet. Det grunne sjøområdet gjør at området fremstår lite egnet for oppbevaring av båt uten at det eventuelt gjøres inngrep i sjø. Forslaget kommer i konflikt med hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og Statlige plan-retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Jf. plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til forslaget.



Innspill 44/475, Nedre Fjelde. Innspillet innebærer omdisponering av 300 m² friområde til naustformål. Området er også regulert til offentlig friområde i Reguleringsplan for Nordlys. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling fordi eiendommen består av et offentlig friområde ved sjøen, sentralt i Jørpeland. Det ligger også en sti ved omsøkt eiendom som et nytt naust vil medføre en indirekte privatisering av.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering. En omdisponering som foreslått vil fragmentere det avsatte friområdet ytterligere, og medføre økt grad av privatisering i strandsonen. På bakgrunn av konflikt med plan- og bygningsloven § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til innspillet.

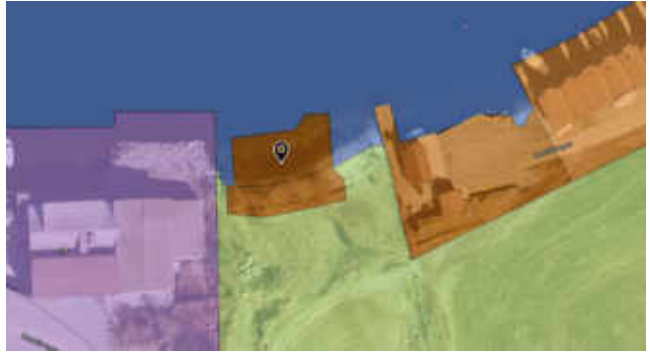




Innspill 67/2, Døvik. Innspillet innebærer omdisponering av 150 m² LNF-formål til naustbebyggelse. Området ligger mellom et næringsområde og et eksisterende naustområde. Kommunedirektøren har fremmet positiv innstilling til forslaget.

Det går frem av KU at tiltaket vil medføre utfylling til bryggeanlegg tett opp mot eksisterende sandstrand i området. Utover

dette er det ikke gjort vurderinger knyttet til området verdi for allmennheten. Dersom arealet omdisponeres er det kun et lite område mellom to naustområder som vil være igjen av sandstranden. Denne vil sannsynligvis få betydelig redusert verdi som følge av innspillet.



Som det går frem av kap. 7 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, skal kommunen ved revisjon av kommuneplanen vurdere eksisterende arealbruk og behovet for ny utbygging. Kommunen skal vurdere om tidligere vedtatte byggeområder i strandsonen, som ikke er utbygd, skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen. Det ligger flere naustområder i Døvik som enten er urealiserte eller har potensiale for fortetting. Det må foretas en vurdering av om noen av disse kan tas ut eller fortettes før man legger ut nye områder som kommer i konflikt med allmenne interesser i strandsonen.

Tiltaket er i strid med føringer i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Innspillet medfører nedbygging av en sandstrand. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til innspillet. Det går frem av KU at innspillet må ses opp mot forslaget om omdisponering fra LNF-spredd til bolig i Døvik. Statsforvalteren har også fremmet innsigelse til dette innspillet, og det foreligger derfor ikke behov for ytterligere naustbebyggelse før dette eventuelt blir avklart.

Preikestolsområdet

Innspill 56/11, Preikestolen BaseCamp. Forslaget omfatter 1850 daa og innebærer hotell, parkering, kulturscene, wintercamp, utleiehytter og sauna ved Veslebu, vegtrasè for ATV og Via Ferrata. Kommunen har lagt en sone for felles planlegging over området med krav om områderegulering. I bestemmelsen står det følgende for området:

«For område BSV er det et viktig prinsipp ved videre utvikling av området å samle tiltak, ikke utvide i større urørte områder, og hensynta naturmangfold og allment friluftsliv. Del av området innenfor gjennomføringszone § 11-8 bokstav e) skal vurderes regulert til friluftsområder og naturområder. Nye tiltak innenfor angitt gjennomføringszone § 11-8, bokstav e) vurderes etablert; blant annet hotell alternativ 1, parkering, kulturscene, Wintercamp, utleiehytter og sauna ved Veslebu, vegtrase for ATV til utleiehytter og sauna ved Veslebu og Via Ferrata. Listen er ikke uttømmende. Endelig vurdering av tiltak og formålsavgrensning avklares gjennom områderegulering. Utleieenheter ved Gryteknuten er i vesentlig konflikt med hensyn til naturmangfold, allment friluftsliv, morenerygg, vernskog og sikker byggegrunn (snøskred), og tillates ikke. Hotell alternativ 2 er i vesentlig konflikt med hensyn til karbonrikt areal/klima og tillates ikke.»

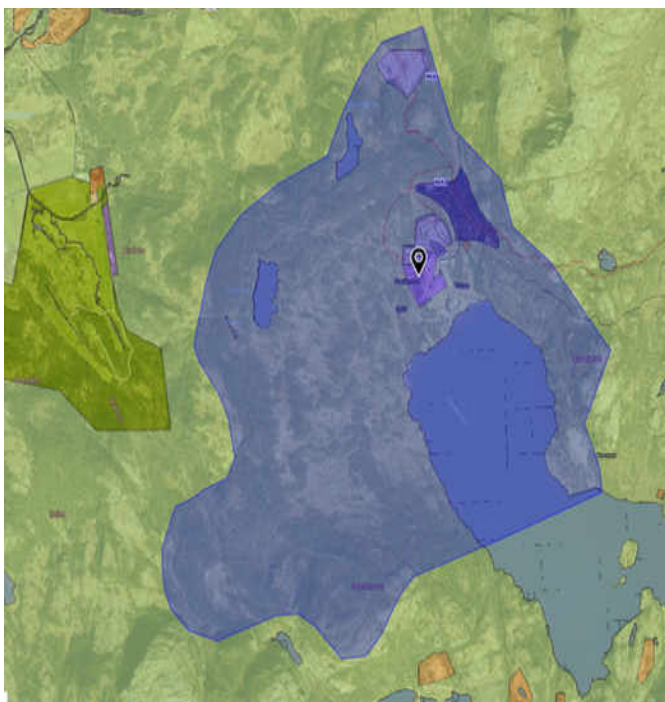


Innledningsvis vil Statsforvalteren påpeke at det er begrensninger for hva det kan gis bestemmelser om for en sone for felles planlegging. Bestemmelsen som er gitt, er dermed ikke en gyldig som bestemmelse. Vi oppfatter den derfor som en retningslinje.

Det foreslås en rekke tiltak som vil måtte vurderes nærmere i en reguleringsplan for området. Ut fra bestemmelsene (retningslinjen) åpnes det opp for tiltak som vil bidra til å spre aktiviteten i området, inkludert publikumsrettede funksjoner. Ordlyden («ikke uttømmende») er også uheldig, da det kan tolkes som at det kan legges opp til «hva som helst» i området. Dette kan bidra til å skape feil forventninger og lite forutsigbarhet for de som skal utvikle området. Som kommunen selv påpeker er det ikke kapasitet i eksisterende VA-anlegg og det er også annen infrastruktur som må på plass (gang- og sykkelsti, kollektivtilbud, breddeutvidelse av veg m.m). Statsforvalteren vil først og fremst ta stilling til planen når denne kommer på høring, og vurdere denne ut fra nasjonale og regionale føringer.

Størrelsen på sonen er også noe stor med tanke på at innledende setning i retningslinjen er «for område BSV er det et viktig prinsipp ved videre utvikling av området å samle tiltak, ikke utvide i større urørte områder, og hensynta naturmangfold og allment friluftsliv». Statsforvalteren vurderer både retningslinjen og sonen til å legge opp til en altfor vid tilnærming til utviklingen av området.

Vi har **faglig råd** om at ordlyden i retningslinjen skjerpes inn og størrelsen på området reduseres. Rent juridisk må det presiseres at det er snakk om en retningslinje, og ikke en bestemmelse.



Foreslått hensynssone for felles planlegging



Skissering av mulig plassering av innspill

Innspill 56/12 m.fl., Området driftet av Stiftelsen Preikestolen. Innspillet innebærer næringsbebyggelse inkludert helikopterlandingsplass, parkeringsbase for redningsaksjoner, utrykkings-senter, gangveg, utsikt/service/salgssted, velkomstssenter m.m. Fullstendig liste fra KU her:



1. PP27 (mellom morenerygg og platået ovenfor Preikestolen basecamp-området) – næringsbebyggelse inkluderer helikopterlandingsplass (KP lufthavn 2030), parkeringsbase redningsaksjoner (KP parkering 2080), utrykningscenter, UU gangveg, utsikt/service/salgssted, mm.
2. PP24 (stistarten) - parkering, service og næring, inkl. velkomstsenter. Justering trafikkareal.
3. PP25 (gangforbindelser mellom Moslimyra og hovedparkeringsområdet inkl. gangbro). Justert innspill ang. gangforbindelse mellom Moslimyra og Preikestolstien inkl. gangbro over Preikestolvegen.
4. Stiene til Preikestolen
5. Ønsker å beholde bevertningsområde der nødbua er oppført.
6. Videreutvikling av området ved Krogebekkmymra
7. Ny adkomstveg til Preikestolen basecamp

Retningslinjen for området sier følgende:

«Nye tiltak innenfor fritids- og turistformål (FTU1) vurderes etablert; helikopterlandingsplass, parkeringsbase redningsaksjoner, utrykningscenter, universelt utformet gangveg til platå og utsikt/service/salgssted. Listen er ikke uttømmende. Endelig vurdering av tiltak og formålsavgrensing avklares gjennom områderegulering.»

Innspillet innebærer flere ulike tiltak spredt utover et større område, og det er vanskelig å få god oversikt over hva tiltakene innebærer. Det er dermed også vanskelig å ta stilling til konsekvensene av tiltakene. I KU får innspillet vurdering «vesentlig negativ konsekvens» for både landskap, klima og teknisk infrastruktur (VA). Innspillet får også vurderingen «moderat negativ konsekvens» for naturmangfold og friluftsliv. På grunn av omfanget av innspill som er lagt på høring, har vi ikke hatt mulighet til å gå inn i dokumentene bak hvert innspill på kommunens nettsider. Vi er derfor avhengig av at innspillene beskrives godt nok i KU og/eller planbeskrivelse. I dette tilfellet legges det tilsynelatende opp til flere konfliktfulle tiltak, eksempelvis «rasteplass etc.» i myr, uten videre forklaring av hva dette innebærer.

Det foreslås en konkret omdisponering av et område langs stien fra «erverv» (området har også status som «bevertning» jf. reguleringsplan fra 1999) til næringsformål. Også her er det uklart hva som er planlagt i området, utover at det er ønskelig å beholde bevertningsområdet der nødbua er oppført. Kommunedirektøren har vurdert positiv innstilling basert på at tiltaket er i tråd med fylkesdelplan for Preikestolenområdet fra 1992.

At tiltaket ligger inne i en 32 år gammel fylkesdelplan er ikke godt nok grunnlag for å videreføre dette området med næringsformål. Området ligger tett opp til viktige naturverdier (Kalkfattig og intermedier fjellhei, leside og tundra med høy kvalitet og status som nær truet (NT)), og regionale og nasjonale landskaps- og friluftsverdier. Tiltaket er heller ikke i tråd med kommunens intensjon om å samle tiltak.



Framstillingen av øvrige tiltak gjør det utfordrende å få fullstendig oversikt over hva innspillet innebærer av tiltak, men det er klart at det berører nasjonale interesser og medfører vesentlig negative konsekvenser for naturmangfold, klima og friluftsliv, uten at det er gitt nok informasjon til at Statsforvalteren kan ta stilling til det på en tilstrekkelig måte. Med hjemmel i plan- og



bygningsloven § 5-4 fremmer vi derfor en samlet **innsigelse** til innspillet. Innsigelsen gjelder også manglende planvask av området som ligger inne som «bevertning» og «ervert fra før».

Vi ber om at innspillet ryddes opp i og at alle de nevnte tiltakene fremstilles på en tydelig måte, slik at vi kan ta konkret stilling til innspillet.

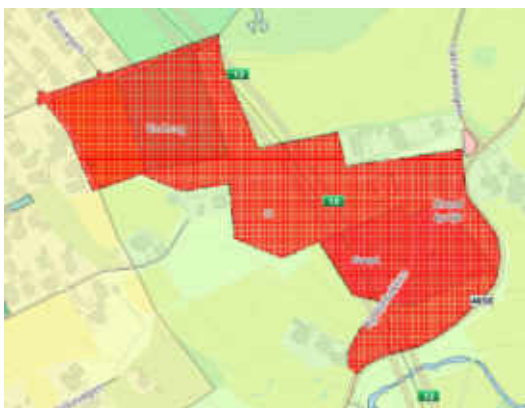
Innspill 56/12 m.fl., Ny samleveg, Innfallsport Preikestolområdet.

Innspillet omfatter ny samleveg som vil bli lagt inn som samferdselslinje. Vi viser til forklaring i KU for bakgrunnen for innspillet. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling på bakgrunn av konflikt med landskap, natur, planlagt tursti, økosystemtjenester og klima. Kommunedirektørens vurdering er at eventuelle endringer eller utbedringer av tilkomst i området må vurderes i områdeplan. Statsforvalteren støtter denne vurderingen. På grunnlag av konflikt med naturmangfold, landskap og klima fremmer vi **innsigelse** til ny samleveg.



Diverse

32/14 m.fl., Utvidelse Strand kyrkjegard. Det er behov for utvidelse av gravlund (omtalt som kirkegård) og Asplan Viak har utarbeidet en arealvurdering som danner grunnlag for KU. Strand kommune har foreslått å båndlegge et område på 77 dekar etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav d), båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven. Det skal merkes at dette ikke kommer tydelig frem av arealplankartet som er på høring, noe som er svært uheldig med tanke på medvirkningsmuligheter. En må aktivt slå på den aktuelle hensynssonen i plankartet for å finne den. I tillegg er det lagt inn to arealforslag med arealformål friområde og bebyggelse og anlegg innenfor båndleggingssonen. Disse omtales for seg, men det fremstår som kartteknisk uheldig med slik fremstilling.



Kartutsnitt, båndleggingssone (hensynssone)



Kartutsnitt fra arealplankartet på høring (rødt område eksisterende Strand kirke m/gravlund)



Forslaget er i KU vurdert å ha høyt konfliktnivå med hensyn til landbruksinteresser, herunder jordvern, samt med hensynet til et kulturmiljø av regional interesse med en listeført kirke av nasjonal verdi og med flere automatisk fredede kulturminner, herunder en middelaldergravplass.

Det er en lovpålagt oppgave å sikre tilstrekkelig areal for gravlegging. Statsforvalteren er statlig myndighet med innsigelseskompetanse i forbindelse med regulering av gravplasser og ellers der tiltak vil påvirke slike, jf. plan- og bygningsloven med «Rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven» og gravplassforskriften § 2. Aktuelt lovverk er:

Gravplassloven § 2:

«I hver kommune skal det være en eller flere gravplasser av slik størrelse at det til enhver tid er ledige graver for minst 3 pst av kommunens befolkning.»

Gravplassforskriften § 1:

«Gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier.»

Gravplassforskriften § 2:

«Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal etter [kapittel 12 i lov 27. juni 2008 nr. 71](#) om planlegging og byggesaksbehandling ([plan- og bygningsloven](#)). Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap. Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Statsforvalteren skal ha anledning til å uttale seg før kommunen gjør vedtak, jf. [plan- og bygningsloven kapittel 11](#) og [12](#).»

Gravplassforskriften § 7 er også relevant. Når det gjelder gravplassareal og kulturminner, vil vi minne om [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#).

Vårt **faglige råd** er at området bør vises med arealformål grav- og urnelund på vanlig måte. Vi kan se at det er behov for nærmere avklaringer og utredninger som gjør at kommunen foreslår båndlegging av området, men i den grad det lar seg gjøre å avklare arealbehovet bør det gjøres i kommuneplanrevisjonen. Kommunen viser blant annet til at det er behov for å knytte sammen utvidelse av grav- og urnelund med boligområdet i vest og nordvest, og at en detaljregulering får gi nærmere avklaring på hvilke areal som ikke skal reguleres til grav- og urnelund. Ifølge gravplassmeldingen er det kapasitet i dagens gravplass i omtrent 5-8 år. I utredningsnotatet fra Asplan Viak er det sett på flere alternative utvidelser, områdene delt i alternativ B, C og D, der alternativ C er mest arealeffektivt. Alternativ C og D er vurdert å ha best tilgjengelighet. Fra rapporten kap. 4.4.3 er kapasiteten i de ulike områdene vurdert slik:

Alternativ	B	C	D (2019)
Kistegraver	325	780	810
Areal (daa)	5	8	9,3
Graver per daa	65	97	87
Urnegraver	500	500 ++	500++

Omdisponering av store landbruksareal er i konflikt med både nasjonalt og regionalt jordvernmål. Vi har en klar forventning om at videre reguleringsarbeid klarlegger behovet for gravplassareal og at omfanget av omdisponering søkes redusert så mye som mulig. Vi tar forbehold om å komme med



ytterligere merknader ut ifra våre sektorinteresser når slikt reguleringsarbeid kommer i gang, med oppstartsvarsel og planprogram mv.

Det er ikke foreslått bestemmelser til båndleggingsområdet, noe vi vurderer som en mangel ved måten å fremstille det på dersom det skal vises med båndleggingssoner. Vi har **faglig råd** om at det gis bestemmelser til båndleggingsområdet som gir føringer for hva området båndlegges til og hensyn som skal tas i videre planlegging, samt at båndleggingssonen avgrenses til det som er aktuelt til grav- og urnelund.

Innspill 32/253, Strand (forslag om bolig og adkomstveg) er ikke lagt inn som et arealformål, men kommunen er positive til at forhold rundt ny adkomstveg blir vurdert i forbindelse med regulering av utvidelse av Strand kyrkjegard. Omdisponering til bolig har kommunen avvist.

Innspill (2) 32/4, Strand. Det er fremmet forslag om parselhage på en eiendom som inngår i arealet som er vurdert aktuelt til gravlund. Det er trukket frem at arealbruksinteressene ikke trenger å være



kolliderende dersom det kan la seg gjøre å ha parselhager uten permanente bygninger (kolonihytter) og at det kan foregå dyrking på arealet frem til det eventuelt skal benyttes til gravlund. Kommunedirektøren har anbefalt at arealet inngår i området som skal båndlegges og at dette avklares nærmere i detaljregulering.

Arealforslaget i KU viser en kile til parselhage midt i båndleggingsområdet. Vi forbeholder oss retten til å komme med innspill til senere detaljregulering av området, og har ikke nærmere innspill til forslag om verken parselhage eller omlegging/endring av adkomstveg nå, all den tid det ikke er lagt inn et arealforslag om dette nå.

Innspill 65/2 og 6, Sør-Hidle. Her er det foreslått tolv ulike arealinnspill, henholdsvis 1. vindmøller, 2. reiselivsbygg, 3. røykeri, 4. uteservering, 5. gårdsbutikk, 6. drueproduksjon, 7. kulturminner, 8. fritidsbebyggelse, 9. parkering med lademulighet, 10. kaianlegg/brygge/molo, 11. parkering og 12. havn. Kommunedirektøren har vurdert at hhv. gårdsbutikk, drueproduksjon og uteplass/servering vil kunne være i tråd med Gården som ressurs og LNF-formålet, og ikke trenger noen arealformålsendring. Forslaget om vindmøller er ikke sendt på høring, da det er vurdert å være i stor konflikt med hensyn til fuglelivet, herunder hensynet til sensitiv art.



Utsnitt gjeldende kommuneplan



Utsnitt forslag til ny kommuneplan

Det er vanskelig å se hvor de to parkeringsplassene er lokalisert, og det er også vanskelig å se behovet for parkering på en øy som i stor grad er basert på hurtigbåtanløp. Røykeriet er heller ikke nærmere angitt, men kommunedirektøren har vurdert det til å ligge innenfor LNF-formålet. Utvidelse av område for fritidsbebyggelse på dyrka mark er konfliktfullt med tanke på nedbygging av produktive arealer som er en begrenset ressurs nasjonalt, og særlig her lokalt. Utvidelse av område for fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet er i KU vurdert å være i konflikt med strandsonehensyn og automatisk fredet kulturminne.

Område for fritids- og turistformål og kai/molo er nye tiltak i en ellers urørt strandsone på østsiden av Sør-Hidle. Moloen ser ut til å være utformet slik at den neppe vil skjerme for sørøstlig vind som, i tillegg til nordvesten, er den dominerende vindretning i området. Kai/molo er lokalisert slik at den er i konflikt med en registrert tareskog, slik det også går frem av KU. Tareskogforekomsten er registrert som viktig i naturbase og naturtypen sørlig sukkertareskog har status som sterkt truet (EN). Opprettelse av en molo vil endre på strømforholdene rundt lokasjonen, noe som kan endre alge-/taresammensetningen. Det er ikke gjort en vurdering av hvordan etablering av reiselivsanlegg og kai/molo på eiendommen, herunder inngrep i tareskogen, kan påvirke de ulike fugleartene som er observert i området, herunder makrellterne (EN), gråmåke (VU) og horndykker (VU). Av KU går det også frem at tiltaket er foreslått innenfor anbefalt minsteavstand fra sårbar/sensitiv art. Det er også en rekke artsobservasjoner på Sør-Hidle som ikke kommer frem av KU, der vi blant annet vil trekke frem ærfugl (VU), sjørørre (VU), svartand (VU), havelle (NT), tjeld (NT), storspove (EN), hettemåke (CR), fiskemåke (VU), lomvi (CR) og storskarv (NT) som arter som kan påvirkes av inngrep i strandsonen og sjøen her.

Vi er enig i kommunedirektørens vurdering av at omlegging til drueproduksjon ikke innebærer endring i arealformål. Skulle drueproduksjon bli aktuelt og innebære videre ønske om et anlegg for lokal foredling med eventuelt tilhørende servering/salg av landbrukseiendommens egne produkter, er dette tiltak som trolig kan finne sted innenfor rammene av veileder H-2401 Garden som ressurs.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til nye områder for fritidsbebyggelse ut ifra jordvern- og strandsonehensyn. Vi fremmer også **innsigelse** til parkering med bakgrunn i at vi ikke kan vurdere konfliktene her når lokalisering ikke går fram av oversendelsen. Området for fritids- og turistformål og kai/molo er konfliktfullt med hensyn på inngrep i urørt strandsone og konflikt med naturhensyn, herunder truet naturtype sørlig sukkertareskog og en rekke fuglearter, samt omdisponering av ca. 17 dekar med innmarksbeite. Av ROS-analysen går det frem at disse to tiltakene ligger i område



registrert med 200-års stormflo i 2090 og at kraftig vind fra øst gir svært sannsynlig fare for ødeleggelser på molo/brygge/havn og reiselivsbygg. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til reiselivsbygg og kai/molo.

Innspill 55/12, Mosli/Preikestolvegen. Innspillet innebærer omdisponering av 1 daa LNF-formål til parkering. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling til forslaget basert på flere ulike hensyn. Det er ikke trygg gangvei langs Preikestolveien. En parkeringsplass her vil øke gangtrafikk opp til hovedsti for Preikestolen. Videre pågår det et arbeid med regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet som tar for seg blant annet mobilitet. Kommunedirektøren tilrår at det ikke gis tillatelse til mer parkeringsplasser før dette arbeidet er kommet lengre.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering. Parkeringsplassen vil medføre at besøkende må gå et lengre stykke langs fylkesveien til hovedstien til Preikestolen. Det er en utfordring knyttet til gående på fylkesveien allerede. Av hensyn til trafikksikkerhet for myke trafikanter og avklaringer knyttet til mobilitet i det pågående arbeidet med regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til parkeringsplassen.

Innspill 68/1, 6 og 17, Skåraneset på Sørskår.

Innspillet innebærer tilrettelegging av en universelt utformet tursti til Skåraneset på Sørskår. Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og omfattet av hensynssoner for steinsprang, hensynssone snøskred, hensynssone kulturminner (Skåraneset) og hensynssone biologisk mangfold (Skåraneset).

Området er beskrevet som et gjengrodd kulturlandskap med innslag av flere naturtyper, og det er nylig også funnet rødlisteartene villeple (VU), blåstarr (NT) og strandeng på Skåraneset. Strandeng og blåstarr er registrert på landsiden og på Skåraneset ved sandbanken. Strandenger har stor biologisk verdi. Skåraneset har fremdeles et rikholdig artsmangfold.



Adkomsten til Skåraneset er unik i Strand da den er dannet som en sandbank. Ved etablering av universell utformet gangveg til Skåraneset vil det være uheldig med store inngrep i sandbanken grunnet fare for utvasking og fare for å ødelegge naturforekomsten. Kommunedirektøren har fremmet positiv innstilling til innspillet, og skriver at det vil være mulig å bygge gangbro over sandbanken slik at den holdes intakt.

Det er ikke gjort vurderinger av områdets betydning for fugl. I Skaravågen er det observert både ærfugl (VU – sårbar) og sjøorre (VU – sårbar). Det er også observert tjeld (NT - nær truet) i hekketid ved stranda, samt storskarv (NT - nær truet) og gulspurv (VU - sårbar) ved tiltaksområdet. Tallet på sjøorre utpeker seg i lokal sammenheng. Sjøorre er en sky art, og økt tilrettelegging vil kunne medføre bortfall av funksjonsareal.

Det går frem av KU at Skåraneset er en av de 52 prioriterte turrutene i Strand kommune. Å få flere ut på tur er positivt sett ut fra et folkehelseperspektiv. Statsforvalteren er på ingen måte imot til rettelegging for ulike brukergrupper eller tilrettelegging for utøvelse av friluftsliv i et folkehelseperspektiv, men det må finnes en god balanse mellom tilrettelegging, bevaring og opplevelse. På grunn av forhold som topografi, landskap og sårbart naturmangfold kan ikke alle områder bli tilgjengelige for



alle. Vurderingen av hvor man skal legge opp til ekstra tilrettelegging må bero på forholdene på stedet. Å tilrettelegge for universell utforming i dette området vil øke forstyrrelsen og kunne medføre bortfall av funksjonsareal for fugl.

Stien som er vist i KU stopper i kort avstand etter sandbanken, og Statsforvalteren tolker at innspillet derfor ikke innebærer tiltak på selve Skåraneset. Tilretteleggingen stopper tilsynelatende etter sandbanken, og det vil ikke være universell utforming på resten av Skåraneset. Det er uklart om dette er bevisst eller ubevisst, men som det kommer frem av KU, er det også naturverdier på selve Skåraneset som skal ivaretas. En universell utforming av tilkomsten til Skåraneset kan legge opp til forventninger om ytterligere tiltak.

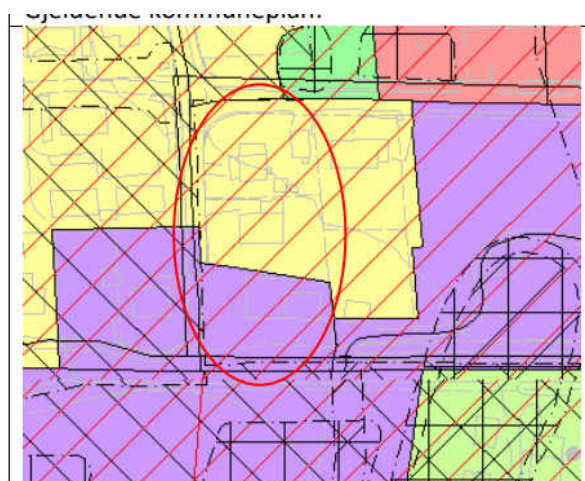
Av hensyn til sårbare og nært truede fuglearter fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til innspillet, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Områder for offentlig/privat tjenesteyting

44/1 og 7, og 44/553 Nedre Fjelde, brannstasjon. Innspillet innebærer omdisponering av 17 daa fra næringsbebyggelse til offentlig/privat tjenesteyting. Formålet er å legge til rette for etablering av brannstasjon på tomten. Området er allerede avsatt til næringsbebyggelse, men består ifølge KU av høyproduktiv jord i beste klimasone for korndyrking. Under tema bolig har Statsforvalteren fremmet innsigelse til omdisponering av LNF-området på østsiden av den regulerte veien. Å legge til rette for utbygging på høyproduktiv jord med grunnlag i at området er avsatt til byggeformål i en eldre plan, vil ikke være i tråd med dagens jordvernforinger. Det er tydelige nasjonale og regionale jordvernforinger hva gjelder å planlegge for omdisponering av produktive jordbruksarealer, jf. [nasjonal jordvernstrategi](#), regional jordvernstrategi, [Riksrevisjonens rapport om matsikkerhet og beredskap på landbruksområdet](#) og [Kommunal- og distriktsdepartementet og Landbruks- og matdepartementets brev til alle kommunestyre-politikere](#) datert 22.01.2024.

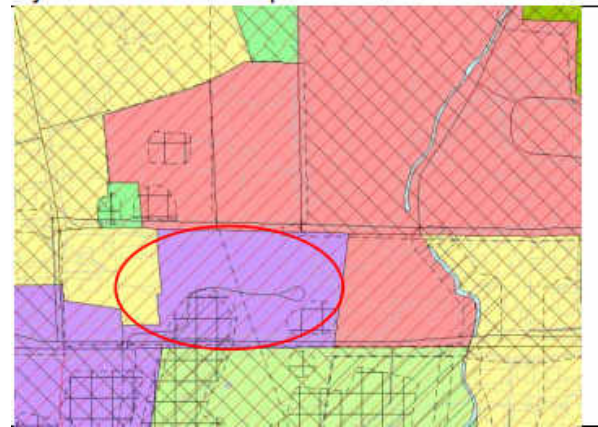
Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til videreføring av byggeformål og dermed også den foreslåtte omdisponeringen, og ber om at området tilbakeføres til LNF.

Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde (Asgautmarka) og 44/32, 158 og 436, Øvre Fjelde, brannstasjon. Disse to innspillene er fremmet hver for seg fra henholdsvis kommunedirektør (44/32, 158 og 436, Øvre Fjelde, brannstasjon) og privat forslagsstiller (44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde – friskole). De innebærer omdisponering til samme formål (offentlig/privat tjenesteyting). Det er stort sett de samme forholdene som gjør seg gjeldende for begge innspill, og Statsforvalteren omtaler dem derfor samlet.





Kommunen skriver i sin KU at det ikke vil være plass til å etablere begge deler (både brannstasjon og friskole). Området kommunedirektøren har foreslått er 3200 m². Arealet er for lite til ett eller begge de foreslåtte tiltakene, og må sees i sammenheng med fremtidig utvikling av nabotomt på gbnr. 44/918, 301 og 302. KU og ROS viser at det er utfordringer knyttet til trafiksikkerhet for begge innspill.



Uavhengig av hva som skal etableres innenfor eiendommene, er det flere forhold som må løses i senere detaljregulering. ROS-analysen mangler vurderinger av kvikkleire, eventuell økt avrenning nedstrøms/oppstrøms, og er svak på trafikk. Særlig når det gjelder plassering av brannstasjon er dette viktige hensyn som må tas på kommuneplannivå. Tek 17 sier at «(1) Bygninger som er avgjørende for nasjonal eller regional beredskap og krisehåndtering skal ikke plasseres i skredfarlig område, dersom konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av et skred, vil føre til at beredskapen svekkes». Videre legger vi til grunn at de nødvendige tiltakene når det gjelder trafiksikkerhet blir ivaretatt før endelige valg av lokaliseringer. Både skredfare og trafikkkløsnings må avklares i forkant av videre planlegging.

Deler av området der det er foreslått friskole er også støyutsatt (rød og gul støysone), noe som også vil måtte løses ved en eventuell etablering av skole her. I lys av vår innsigelse til offentlig/privat tjenesteyting på Nedre Fjelde, bør kommunen vurdere hva som vil være den mest hensiktsmessige bruken av dette området, og hva det faktisk er behov for i kommunen. Vi har **faglig råd** om at det i kommuneplanens bestemmelser sikres at det ved detaljregulering av området må gjøres rede for forholdene vi har påpekt i vår tilbakemelding.

Tilbakeføring areal

Kommunedirektøren har, jf. planbeskrivelsen s. 43, foreslått å tilbakeføre 20 dekar dyrka jord på Tjøstheim (gbnr 31/3, 30/52 og 30/53) fra næringsbebyggelse (reiseliv) til LNF-formål, av hensyn til jordvern, geologisk arv-avsetning og naturmangfold. Videre er det foreslått en planteknisk tilbakeføring av om lag 30 dekar råstoffutvinning til LNF-formål, da råstoffet er tatt ut og avsluttet. Det er i planbeskrivelsen skrevet at det gjelder areal på gbnr. 27/1, men ut ifra vedlagte kart og sjekk av gjeldende plan er dette areal som er på gbnr. 27/2. Det er positivt at kommunen tilbakefører disse arealene.

Områder for akvakultur

Produksjonsområde 2, Ryfylke, har over lengre tid sett en utvikling med økning av opportunistiske trådformede alger. Denne økende trenden er bekymringsfull da disse algene i praksis kveler det rike mangfoldet av liv som bor i fjordene våre, for eksempel tare og ålegras. I Rogaland har vi sett en jevn økning av denne algetypen fra 2010 og frem til i dag, i tillegg er det observert at den nedre voksegrensen for tare har blitt redusert i samme periode.

Det er gjort undersøkelser av makroalger ved Vierneset i en tiårsperiode gjennom marin overvåking Rogaland. Her vises det til eutrofierende forhold på stasjonen, og gjennomgående mye trådformede alger. Siste rapport fra 2022 skrev følgende; *Både marstaum og bunnen var dekket av trådformede alger, og stasjonen fremstod å være ganske eutrofiert ... Så langt det var mulig å se gjennom de trådformede algene fremstod tettheten av sukkertare noe lavere i 2022 sammenlignet med 2020.*



Grunnen til at denne situasjonen oppstår er overgjødning av vannmassene, i kombinasjon med klimaendringer som gir varmere og surere vann. Overgjødning kan til dels skyldes akvakultur, hvor det slippes ut store mengder næringsstoffer til sjø. I områder hvor man allerede ser tydelig tegn på overgjødning må man derfor være aktsom med å tillate etablering av ytterligere akvakulturanlegg. Strand kommune kommer med flere forslag om nye etableringer i et sjøområde hvor flere tegn tyder på en alvorlig situasjon for det marine naturmangfoldet.

Det går frem av vannforskriften § 4 at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Dersom man vurderer nye aktiviteter i en vannforekomst, skal man vurdere påvirkning opp mot § 12 i samme lov. Kommunen har ikke vurdert § 12, men åpner likevel for flere akvakulturanlegg i nærliggende vannforekomster som allerede er påvirket av oppdrett. Kommunen må sikre at den foreslåtte arealbruken er innenfor rammene i vannforskriften, det vil si at arealbruken ikke medfører forringelse, eller er til hinder for at miljømålene for de berørte vannforekomstene nås.

Kommuneplanen må være tilstrekkelig utredet til at konsekvensene for vannmiljøet kan vurderes. Utredningene skal vise virkningene av planen og hvilke avbøtende tiltak som er nødvendige for å hindre påvirkning og forringelse av vannforekomster. På grunnlag av manglende vurdering av vannforskriften § 12, fremmer Statsforvalteren en samlet **innsigelse** til alle forslag om nye akvakulturanlegg, jf. rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis* og plan- og bygningsloven § 5-4.

Kveite

Det er fremmet tre innspill om oppdrettsanlegg for kveite – Heng Øst, Solbakk og Sør-Hidle. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling til Solbakk og Sør-Hidle, men åpnet for at Heng øst kan aksepteres med forbehold om at de to andre områdene utgår.

Innspill Akvakultur (kveite), Heng øst. Området ligger i Idsefjorden som er sårbar for organisk belastning med hensyn til økologisk tilstand i vannforekomsten. Vannforekomsten har for tiden god økologisk tilstand, men var senest i moderat tilstand i 2016 grunnet bunndyrssammensetningen. Tidligere oppdrettsanlegg i dette bassenget har slitt med miljøpåvirkning. Det er usikkert om dette området tåler mer tradisjonelt oppdrett. Med tanke på historikken knyttet til tidligere oppdrettsanlegg i området, er Statsforvalteren bekymret for at den økologiske tilstanden kan bli redusert som følge av tiltaket. Vi er også bekymret for den samlede belastningen, jf. naturmangfoldloven § 10. Basert på en samlet vurdering fremmer Statsforvalteren derfor **innsigelse** til innspillet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill Akvakultur (kveite), Solbakk. Området ligger i samme vannforekomst som innspillet Heng øst, men noe lengre ute av Idsefjorden. Også her har tidligere oppdrettsanlegg vist at området ikke er egnet for høy intensitet selv på lav biomasse (2360 tonn). Vi viser også til kommunens egen vurdering av konsekvens for naturmangfold og friluftsområdet, og støtter denne. Som kommunen viser til er dette et område hvor en bør være varsom med å etablere høyintensiv akvakultur, jf. kartleggingsprosjekt sjøarealer i Rogaland. Med tanke på historikken knyttet til tidligere oppdrettsanlegg i området, er Statsforvalteren også her bekymret for at den økologiske tilstanden kan bli redusert som følge av tiltaket. Vi er også bekymret for den samlede belastningen, jf. naturmangfoldloven § 10. Basert på en samlet vurdering fremmer Statsforvalteren derfor **innsigelse** til innspillet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.



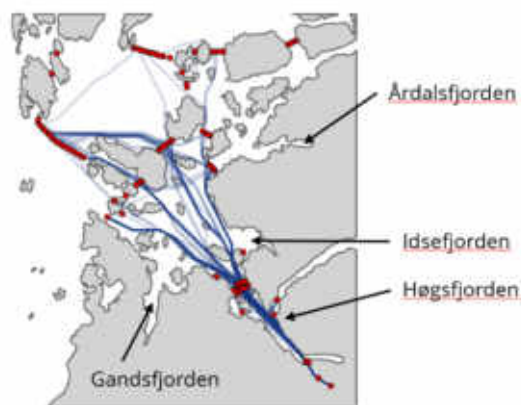
Innspill Akvakultur (kveite), Sør-Hidle. Innspillet innebærer omdisponering av 780 m² til akvakultur. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling til forslaget. Statsforvalteren støtter denne vurderingen. Kjeøy naturreservat ligger i nærområdet, og innspillet ligger delvis innenfor anbefalt buffersone (1000 m) til verneområde for sjøfugl, iht. kartleggingsprosjekt av sjøareal i Rogaland. Formålet med fredningen er å bevare en viktig sjøfugllokalitet med de plantesamfunn og dyrearter som naturlig er knyttet til området, særlig utfra hensynet til sjøfuglene og deres hekkplasser. Videre ligger innspillet delvis i et gytefelt for torsk i Åmøyfjorden. Gytefeltet er registrert som lokalt viktig gytefelt, verdi C, med lav eggtetthet og middels retensjon (tilbakeholdelse av egg). Tiltaket ligger også innenfor anbefalt minsteavstand for en registrert sensitiv art. Kommunedirektøren skriver i KU at sensitiv art må utredes dersom kommunestyret endrer innstilling til positiv innstilling. Utredning må unndras offentligheten for å beskytte arten. Det kommer ikke frem av KU om dette er blitt gjort.

Deler av innspillet ligger godt innenfor buffersonen mot Kjeøy naturreservat. Dette er konfliktfylt både i form av arealbeslaget i seg selv, men også på grunn av den økte båttrafikken og støy nær naturreservatet. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til innspillet, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Laks

Det er fremmet forslag om fire nye akvakulturanlegg for laks.

Statsforvalteren i Rogaland anser dagens tilstand og de siste års utvikling med hensyn til lakselus og økt dødelighet av både laks og sjøaure i Ryfylke som svært alvorlig. Den negative utviklingen for lakselus i Ryfylke er tydelig beskrevet i siste *Risikorapport norsk fiskeoppdrett 2024* (HI 2024)¹. Vi støtter Vitenskapelig råd for lakseforvaltning (VRL) sin påstand om at det per i dag ikke gjennomføres tilstrekkelige tiltak for å stabilisere eller redusere lakselus som trusselfaktoren (VRL 2023)². Videre støtter vi Havforskningsinstituttets konklusjon i siste risikorapport om at utslipp av lakselus må reduseres for å sikre en bærekraftig produksjon i Ryfylke (HI 2024). Statsforvalteren ønsker ikke at situasjonen som har preget Hardangerfjorden i mange år også skal feste grepet om Ryfylke. Vi anbefaler derfor at alle strukturelle endringer i laksenæringen, inkludert etablering av nye lokaliteter og flytting av biomasse, nå må bidra til faktisk reduksjon i produksjon og spredning av lakselus i Ryfylke og ikke en videreføring eller forverring av dagens tilstand.



Figur 1. Individuelle migrasjonsruter for laks merket i Dirdalselva som er detektert på en eller flere lyttebøyer. Merk at linjene viser korteste avstand i sjø mellom to lyttebøyer hvor fisken er detektert. Røde punkter viser lyttebøyer. Hentet fra Rapport fra havforskningen 2022-20. Fjordene Høgsfjorden, Idsefjorden og Ardalsfjorden er merket med pil.

De planlagte arealene for nye akvakulturanlegg for laks i Strand kommune ligger sentralt i utvandningsruten for laksesmolten fra alle laksevasdragene i Høgsfjorden. Dette gjelder elvene Espedalselva, Dirdalselva, Frafjordelva, Forsandåna, Imsa, Lyseelva, Eialeva og Høleåna. I tillegg vil vi

¹ Risikorapport norsk fiskeoppdrett 2024 - Produksjonsdødelighet hos oppdrettsfisk og miljøeffekter av norsk fiskeoppdrett. Havforskningsinstituttet, [Rapport fra havforskningen 2024-4](#).

² Vitenskapelig råd for lakseforvaltning 2023. Status for norske laksebestander i 2023. Rapport fra [Vitenskapelig råd for lakseforvaltning nr. 18](#), 124 sider.



anta at det aktuelle sjøområdet for de planlagte lokalitetene ligger sentralt i utvandringsruten for postsmolt fra Årdalsvassdraget (Årdalsfjorden), Jørpelandsåna (Idesfjorden) og Storåna i Sandnes (Gandsfjorden). Vandringsruten til postsmolt av laks fra elvene i Høgsfjorden er vist i kart i studiet til Havforskningsinstituttet fra 2020-2021 (Karlsen mfl. 2022)³. Nye lokaliteter for laks i dette området vil normalt medføre økt biomasse, med påfølgende økt antall vertsfisk for lakselus, og økt smittepresset for postsmolt av laks og sjøaure fra en rekke elver i Ryfylke.

Statsforvalteren gir **faglig råd** om ikke å legge til rette for nye akvakulturlokaliteter for laks i utvandringsruta for postsmolt av laks fra elvene i Høgsfjorden slik situasjonen er i dag. For å sikre bærekraftig produksjon i Ryfylke anbefaler vi at nye grep i arealplanleggingen for akvakultur må sikre en faktisk reduksjon i mengde lakselus i fjordsystemet.

Innspill Akvakultur (laks), Torgergrunnen. Innspillet innebærer en omdisponering av 46 000 m² (46 daa) til akvakultur for lakseoppdrett. Kommunedirektøren har anbefalt negativ innstilling med bakgrunn i negative konsekvenser for rekefelt, trålefelt og biled. Innspillet har tilnærmet samme plassering som Heng Øst, og vi vil i hovedsak vise til vår vurdering og innsigelse til Heng Øst. Laks har ofte en større biomasse, og man får også en tilleggseffekt med lakselus. Med tanke på historikken knyttet til tidligere oppdrettsanlegg i området, er Statsforvalteren bekymret for at den økologiske tilstanden kan bli redusert som følge av tiltaket. Vi er også bekymret for den samlede belastningen, jf. naturmangfoldloven § 10. Basert på en samlet vurdering fremmer Statsforvalteren derfor **innsigelse** til innspillet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill Akvakultur (laks), Bruraviga. Innspillet innebærer en omdisponering av et overflateareal på 500 x 200 meter pluss triangel for flåte. Det opplyses ikke om størrelse i m² eller daa. Kommunedirektøren har anbefalt negativ innstilling blant annet på bakgrunn av at omsøkt område egner seg bedre til lavintensiv akvakultur enn høyintensiv akvakultur, jf. kartleggingsprosjekt for sjøareal i Rogaland. Videre er innspillet konfliktfylt mht. sjøørret i Bergebekken, som er en dokumentert veldig god gytebekk. Vi viser ellers til ytterligere vurderinger i KU.

Høgsfjorden er en av de mest oppdrettsintensive områdene i Rogaland. I 2024 har anleggene Oltesvik, Gråtnes, Indre Slettavikneset og Kalhag oversteget lusegrensen opptil flere ganger. Det store antallet oppdrettslaks betyr at antallet på verter har økt, dermed har også antall lus økt. Lakselus som stammer fra lus på oppdrettsfisk fraktes rundt med strømmen til de når stadiet der de smitter fisk. Dette er alvorlig, særlig med tanke på at det er flere viktige anadrome vassdrag som har sitt utløp i fjorden. Villaks er spesielt utsatt for lakselus om våren/tidlig sommer når de unge fiskene (laksesmolt) skal svømme fra elvene der de har tilbragt de første årene av livet og ut i oppvekstområdene i havet. Laks er nå vurdert til nært truet på rødlista på bakgrunn av en bestandsnedgang på mellom 21 - 25% i løpet av tre laksegenerasjoner. Å belaste Høgsfjorden med enda ett oppdrettsanlegg vil føre til et økt lusetrykk i fjordbassenget, og resultere i en større samlet belastning for en rødlistet art.

Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering. Forslaget innebærer det som blir en ny lokalitet i Høgsfjorden, en fjord som allerede har svært høy produksjon. Vannforekomsten har variert mellom god og moderat tilstand og vi kan påstå at den er ved maksimal bæreevne. En ny laskelokalitet vil også ytterligere forverre problemet med lakselus i fjorden. Tiltaket oppfyller ikke kravene i vannforskriften § 12 for å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til innspillet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.

³ Karlsen, Ø., Nilsen, R. & Serra-Llinares, R.M. 2022. Vandring hos postsmolt av laks fra Vikedals- og Dirdalselven i Boknafjorden 2021. Havforskningsinstituttet, Rapport fra havforskningen 2022-20: <https://hi.no/hi/nettrapporter/rapport-fra-havforskningen-2022-20>



Innspill Akvakultur (laks), Harholmen. Innspillet innebærer et overflateareal på 500 x 200 meter pluss triangel for flåte. Tiltakets arealbeslag i m² eller daa er ikke opplyst om. Kommunedirektøren har fremmet negativ innstilling på bakgrunn av vesentlig negativ konsekvens for naturtypeforekomst av sukkertare, med verdi viktig (verdi B), omsøkt område ligger også innenfor anbefalt buffersone til ålegrassamfunn (1500 m), og deler av innspillet ligger innenfor friluftsområde i sjø. På sikt kan lokaliteten også komme i konflikt med lokal laksestamme fordi det er igangsatt et prosjekt for å gjøre Tauvassdraget anadromt. Tiltaket kan på sikt få moderat negativ konsekvens for Tauvassdraget. Statsforvalteren støtter kommunedirektørens vurdering. I tillegg vil et oppdrettsanlegg for laks utløse utfordringer knyttet til lakselus. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til forslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innspill Akvakultur (laks), Horge. Innspillet innebærer et overflateareal på 400 x 200 meter pluss triangel for flåte. Kommunedirektøren har fremmet positiv innstilling til tross for at tiltaket kommer i konflikt med naturmangfold (innenfor anbefalt buffersone mot Horge naturreservat og konflikt med registrerte arter av særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse på Horge: ærfugl (VU), gråmåke (VU), fiskemåke (VU) og svartbak). Innspillet overlapper delvis leveområdet for disse artene, samt flere andre fuglearter. I tillegg berører tiltaket et fiskeområde for aktive redskap og billeden Revingen – Nedstrandsfjorden. Det er generelt stor båttrafikk i området. Kommunedirektøren skriver at justering av lokalisering må påregnes og avklares i høringsperioden.

Et anlegg her vil ikke være forenelig med verneverdiene i Horge naturreservat. I tillegg hekker de fleste fuglene på Horge utenfor vernegrensen, og særlig mye fugl hekker på vestsiden av Horge, altså i retning foreslått anlegg. Dette inkluderer blant annet toppskarv som er en fåtallig hekkefugl i Ryfylkebassenget og er særlig sårbar for forstyrrelser.

Lokaliteten vil også bli en «øy» som binder sammen den høye aktiviteten i Høgsfjorden med aktiviteten i Ryfylke.

Det går frem av naturmangfoldloven § 49 at om virksomhet som trenger tillatelse etter annen lov, kan innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår. I dette tilfelle er det klart at tiltaket vil innvirke på selve formålet med fredningen bak Horge naturreservat, og Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til forslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Anlegget ligger også i utvandringsruta til laks, og kan forverre situasjonen mhp lakselus.

Annet – akvakultur

Innspill Akvakultur (lukket anlegg), Botnefjorden. Innspillet innebærer omdisponering av 25 daa pr. anlegg x 2 alternative plasseringer. Behov for overflateareal på ca. 250 x 100 m. Formålet med innspillet er å etablere et flytende, lukket oppdrettsanlegg. Kommunedirektøren anbefaler å legge ut begge lokasjonene på høring da det foreligger få vesentlig negative konsekvenser med begge alternativene. Kommunedirektøren anbefaler at det settes vilkår om at det benyttes teknologi som samler opp partikulære avfallsstoffer fra akvakulturanlegg i Botne av hensyn til miljøet i fjorden. Det må ikke tillates høyintensiv akvakultur i Botnefjorden.

Det foreligger per i dag ikke teknologi som samler alt slammet fra merder i sjø. Botnefjorden har god økologisk tilstand, men vil være særdeles sårbar for påvirkning fra oppdrett på grunn av dybden og antatt dårlige strømforhold. Selv med 100 % oppsamling av partikulært materiale vil det være store utslipp av næringsalter som kan påvirke denne vannforekomsten. En slik 100 % oppsamling er



uansett ikke realistisk per dags dato. Slike lukkede anlegg bør heller testes i resipienter hvor området hadde tålt tradisjonelt oppdrett fremfor å legge dem i så sårbare resipienter. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til innspillet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.

Bestemmelser og retningslinjer

Vi gjør oppmerksom på at dersom vi har innsigelse til et arealinnspill, vil innsigelsen også omfatte tilhørende bestemmelse.

Statsforvalteren har gjennom vårt tildelingsbrev et særskilt ansvar for kvalitetssikring av bestemmelser. Noen av innspillene under er kommentarer til enkelte bestemmelser hvor kommunen bør vurdere å endre ordlyd eller presisere innholdet. Dette er ment som styrking av bestemmelsene som forvaltningsverktøy. Av hensyn til nasjonale og regionale interesser vi er satt til å ivareta har vi faglig råd og/eller innsigelse til følgende bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.1 Krav om reguleringsplan og forholdet mellom eldre og nyere planer

Krav om reguleringsplan og forholdet mellom eldre og nyere planer

- Bokstav a: Tredje avsnitt, første strekpunkt, er følgende:

«mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. pbl. § 20-4 bokstav a og e, forutsatt at bygningen ikke har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m².»

Her kan ordet «bygningen» erstattes med ordet «tiltak». I TEK17 § 6-4, om areal, er det brukt ordet «bygninger» og «andre mindre tiltak». Ved bruk av ordet bygning kan det oppstå tolkningstvil ved om andre tiltak er omfattet og skal medregnes i beregningen av samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m².

- Bokstav a: Fjerde avsnitt, står følgende:

«For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.»

Vår vurdering er at ved bruken av ordet «kan», som åpner for en skjønnsmessig vurdering, blir bestemmelsen for vagt utformet. Enten er det et plankrav for boligtau 4-10 boenheter i utkantene eller så er det ikke. Vi har **faglig råd** om at ordlyden endres. Se for øvrig vår tilbakemelding om «Boliger i utkantene» under gjennomgang av arealinnspillene.

§ 1.3. Krav til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur

- Bokstav a: Første avsnitt, tredje strekpunkt, er følgende:

«de til enhver tid gjeldende kommunale planer for grønn mobilitet og trafiksikkerhet.»

Statsforvalteren viser til to nylige tolkningsuttalelser om plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-9 – 11-11⁴. og 12-7⁵. Problemstillingen for uttalelsene er planbestemmelser som viser til daterte eller udaterte veiledere/normer. Slike planbestemmelser er som utgangspunkt ikke gyldige. Vi har tidligere i kontakt med enkeltkommuner oppfordret kommunene til å vise til «den enhver tid

⁴ [§§ 11-9-11-11: Kommuneplanbestemmelse som viser til daterte normer/veiledere - regjeringen.no](#)

⁵ [§ 12-7 – Reguleringsbestemmelse som viser til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm - regjeringen.no](#)



gjeldende» norm eller veileder. Det er derfor viktig for Statsforvalteren å gjøre kommunene oppmerksom på at etter departementets nylige uttalelser vil slike planbestemmelser i utgangspunktet nå være ugyldige⁶. Det er henvist til «*den enhver tid gjeldende»* normer, planbestemmelser og retningslinjer flere steder i kommuneplanens bestemmelser, denne merknaden gjelder også for øvrige tilfeller, uten at alle bestemmelsene nevnes konkret i vår gjennomgang.

- Bokstav c om veg er følgende:

«I tettbygde områder skal bebyggelse ikke oppføres nærmere privat eller kommunal vei enn 5 meter.»

Dette er en byggegrense, noe som med fordel kan tydeliggjøres ytterligere. Videre bør det avklares om byggegrensen skal regnes 5 meter fra veikant eller 5 meter fra midtlinjen.

- Bokstav d om renovasjon, «Retningslinje til opparbeidelse av offentlig teknisk infrastruktur» er følgende:

«Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Strand kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler.»

Sistnevnte retningslinje er vagt formulert. Det bør tydeliggjøres når og i hvilke tilfeller kommunen kan stille krav, og hvilke krav det gjelder.

§ 1.4. Rekkefølgekrav

- Bokstav b om Rekkefølgekrav knyttet til nødvendig overordnet infrastruktur.

«Følgende rekkefølgekrav gjelder for bolig- og næringsutbygging innenfor de nærmere definerte bestemmelsesområdene:

I. Tau (...)

Når det gjelder opplistingen av områder, I Tau, II Jørpeland osv., er det uklart ut fra teksten i bestemmelsene hvordan bestemmelsesområdene er avgrenset. Vanligvis vil bestemmelsesområder der det er tilknyttet planbestemmelser være definert i plankartet (eksempelvis med nummer). Vi antar at det er avgrensingene som er vist i temakart bestemmelseområder (vedlegg 3) det vises til, og det kan med fordel komme fram i teksten i bestemmelsene, for eksempel I. Tau (bestemmelseområde #2).

§ 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

§ 1.5 vann og kantsone langs vassdrag sier følgende: *Innenfor 10 metersbeltet til vassdrag skal nye arealer avsettes til naturlig utviklet vegetasjon. Dette innebærer at naturlig vegetasjon skal få utvikle seg uten inngrep innenfor denne sonen. Jf. § 11 i vannressursloven gjelder ikke denne bestemmelsen for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.*

⁶ [Nye tolkningsuttalelser fra kommunal- og distriktsdepartementet om planbestemmelser | Statsforvalteren i Rogaland \(statsforvalteren.no\)](#)



Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har faglig råd om at 10-metersgrensen ses på som en minimumsgrense, da kantvegetasjon er et viktig bidrag til å forhindre erosjon. I områder med flom- og erosjonsfare kan det være behov for en bredere kantsone for å ivareta krav i vannressurslovens § 11. Statsforvalteren støtter NVE og gir tilsvarende **faglig råd**. Videre kan det være lurt å vise til hva som defineres som vassdrag, eksempelvis om det her menes vassdrag i tråd med definisjonen i vannressursloven § 2. Vi har derfor også **faglig råd** om å vise til definisjonen, slik at det ikke er rom for tolkning av hva som defineres som vassdrag.

§ 1.6 Overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

Det er svært positivt at kommunen har lagt inn bestemmelser for overvannshåndtering og naturbaserte løsninger, og særlig at bekkelukking ikke tillates. Det er gitt en rekke gode retningslinjer som kommunen bør vurdere om heller bør gjøres om til bestemmelser, og om man kan endre ordlyden «bør» til «skal».

Eksempelvis står det under tredje avsnitt i retningslinjene at «*Utbygging bør ikke medføre forurensende utslipp til sjø eller vassdrag. Aktuelle tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Naturbaserte åpne løsninger bør benyttes.*». Her bør det stå at utbygging skal ikke medføre forurensede utslipp til sjø og vassdrag, jf. forurensningsloven § 7 (plikten til å unngå forurensning).

Vi har **faglig råd** om at kommunen vurderer om retningslinjer for overvannshåndtering og naturbaserte løsninger sikres som bestemmelser, og at «bør»-formuleringer endres til «skal».

§ 1.6 Overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

- Under «retningslinjer», siste setning på side 10, står det:

«Alle overvannstiltak bør dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens til enhver tids gjeldende praksis for dokumentasjon og stedfesting av overvannsanlegg. For søknadsppliktige tiltak vil retningslinjen gjelde før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. God funksjon, drift og vedlikehold bør være sikret.»

Kommunen bør vurdere om det kunne stått klarere dersom det er fastsatt at det kreves dokumentasjon på overvannstiltak før man får tillatelse.

§ 2.2 Tetthetskrav

Tau og Jørpeland er definert som «kommunesentra og større tettsteder» i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Her skal det legges opp til en tomteutnyttelse på mellom 70%-200%. Strand har lagt på høring forslag til bestemmelser for tetthet som ikke er i tråd med regionalplanen. Bakgrunnen for dette er gitt i planbeskrivelsen:

Strand kommune har ikke like stort press på utbyggingsarealene som i storbyene, og det er ønskelig med et større handlingsrom for å kunne tilpasse prosjektene til eksisterende bebyggelse, og prisnivået pr. boenheter er lavere i Strand enn på nord-Jæren. Strand kommune ser det som vanskelig å gjennomføre utnyttelsesgrad på 70/200% BRA for sentrumsnære områder både økonomisk, praktisk og estetisk, og ønsker derfor en noe lavere tetthet, 60/200% BRA.



Det er lagt opp til en tomteutnyttelse på ned til 50%-100%. Å sikre en effektiv bruk av arealene er et viktig virkemiddel for å blant annet hindre nedbygging av både jordbruksområder og naturområder, i tråd med Som det går frem av de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er det å sikre Regionalplanen er den regionale forankringen av de statlige planretningslinjene, og føringene kommunen har lagt opp til viser en lavere utnyttelse enn det som regionalplanen legger opp til, også i sentrale områder. Det er heller ikke satt bestemmelser for annet enn boligområder, for eksempelvis næringsbebyggelse og sentrumsformål. Med grunnlag i regionale føringer fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til grad av utnyttelse.

§ 2.2.1 Fortetting med en enebolig i etablert boligområde

- I bestemmelsen står det:

«Ved planlegging/utbygging av én ny enebolig i etablert eneboligområde, såkalt eplehagefortetting, gjelder følgende tetthets- og kvalitetskrav:

(...)

j) Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og uthus skal ikke bryte vesentlig med øvrig bebyggelse innenfor hensynssonen med hensyn til plassering, høyde og utforming.»

Her er det uklart hvilken hensynssone er det henvist til.

§ 2.4 Uteoppholdsareal og barn og unges interesser

Avstandskravet i bestemmelse § 2.4 bokstav g og h er ikke i tråd med føringene i regionalplanen. I kommuneplanen er det satt krav om sandlekeplass 150 meter fra boligene, og områdelekeplass 300 meter fra boligene. Føringene i regionalplanen sier 50-70 meter som anbefalt maks avstand for sandlekeplass og 150-200 meter anbefalt maks avstand for områdelekeplass/kvartalslekeplass. Av hensyn til barn og unge fremmer Statsforvalteren **innsigelse** på grunnlag av avvik fra føringene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke om avstand mellom boliger og uteoppholdsareal.

§ 2.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

- I bokstav e, om skilt og reklame, står det:

«Skilt, reklameinnretninger og lignende skal godkjennes av kommunen før de settes opp. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det bl.a. tas hensyn til om skiltet er skjæmmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.»

Statsforvalteren stiller spørsmål ved om kommunen bør presisere om mindre skilt, jf. SAK § 4-1 første avsnitt bokstav f nr. 4, som kan være unntatt søknadsplikt etter forskriften, er inkludert i kommuneplanbestemmelsen eller ikke.

§ 2.7 Krav om gjennomføring av undersøkelser og tiltak i tilknytning til støy, lukt, risiko og sårbarhet



Punkt c sier at for areal under kote 3 må det dokumenteres at bygningen ikke blir utsatt for høy vannstand ved stormflo, og at konsekvenser av høye bølger må utredes. I eksponerte områder er dette muligens for lite, da bølger kan få kraft over kote 3 ved stormflo. Vi anbefaler at en legger til høyere margin i eksponerte kystområder. Her savner vi også bestemmelser for virksomheter med farlige stoff og andre ulemper.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Lokalisering av handel.

Bestemmelsen angir hva som er tillatt i områdene tilknyttet Stålverksområdet. Her går det frem at det *i områdene tilknyttet Stålverksområdet tillates kun handel med plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større varer, i tråd med arealstrategien for området. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA.* For at bestemmelsen skal være i tråd med den regionale planbestemmelsen (5.3.11) om lokalisering av handel, må det presiseres at det er snakk om andre større byggevarer. Med grunnlag i den regionale planbestemmelsen for handel fremmer Statsforvalteren **innsigelse**.

§ 3.2. Område for bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse

- a. Ifølge bestemmelsen skal hver ny bruksenhet disponere 2 parkeringsplasser ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet. For å redusere arealbeslag til parkering i hytteområder har Statsforvalteren **faglig råd** om at det tillates maksimum 1 på egen tomt i de hytteområdene der legges opp til veg til hyttene, og 0,5 på felles parkeringsplass til besøkende.
- b. Størrelsen på fritidsboliger endres fra maks 90 m² BYA til maks 120 m² BYA. Dette gjelder tilsynelatende for alle byggeområder for fritidsboliger. Gesims- og mønehøyde er satt til henholdsvis 4,5 og 6,5 m. Dette betyr at det i praksis kan bygges fritidsboliger med grunnflate på 120 m² med 6,5 meters mønehøyde også i strandsonen, på høyfjellet og i andre eksponerte områder, da det ikke er differensiert mellom ulike områder.

I planbeskrivelsen har kommunen gjort rede for ulike alternativer til oppdaterte størrelseskrav for fritidsboliger, og kommunedirektøren landet på en negativ innstilling til økningen fra 90 m² BYA til 120 m² BYA i KU. Dagens bestemmelser om 90 m² med 6,5 meters mønehøyde åpner allerede opp for at det kan bygges store hytter. En økning til 120 m² BYA er særlig konfliktfylt med tanke på at det ikke er gjennomført en planvask eller vurdering av eksisterende områder for fritidsbebyggelse. Som kommunedirektøren viser til i KU, vil økt hyttestørrelse kunne medføre større press på både natur, karbonrikt areal, landbruksjord og strandsonereale. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til bestemmelse § 3.2 bokstav b, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Vi viser til de samme hensynene som kommunedirektøren har påpekt, og vil i tillegg trekke fram landskaphensynet. Større hytter vil påvirke landskapet i de aktuelle områdene i større grad, noe som vil være spesielt konfliktfylt i områder som er sårbare, spesielt eksponert eller der det er ulike hensyn som gjør seg særlig gjeldende.

- c. Det er satt en byggenrese på 50 meter mot sjø for fritidsboliger. Denne fremstår som en generell byggenrese i områder avsatt til fritidsbebyggelse. Dersom det skal settes slike byggenreser, må disse bero på konkrete vurderinger av strandsoneverdiene nevnt i plan-



og bygningsloven § 1-8 på det aktuelle stedet. Om ikke, så må 100-metersgrensen være gjeldende. Hvis kommunen har mange eldre reguleringsplaner uten byggegrense er det sterkt å anbefale at de gjør denne jobben i forbindelse med kommuneplanen. Vi kan her vise til arbeidet Sandnes kommune gjorde i forbindelse med sin kommuneplan. På bakgrunn av hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til bestemmelsen.

§ 3.3. Næringsvirksomhet

§ 3.3.2.3. Byggegrense mot sjø. Her står det følgende: «*Kaianlegg og bygg som fungerer som havnelager kan tillates i forbudssonen utenfor byggegrense mot sjø, dersom tiltakene ikke sperrer for ferdsel i og langs havneområdet eller reduserer havneanleggets funksjonalitet.*» En bestemmelse om byggegrense kan ikke være skjønnsmessig. Statsforvalteren har **faglig råd** om at ordlyden i bestemmelsen endres. Dette kan eventuelt gis som en retningslinje ved behandling av dispensasjon fra byggegrensen. For Statsforvalteren ble det også uklart hva som anses å være «utenfor byggegrense mot sjø», og vurderer at dette kan skape rom for tolkningstvil. Et forslag fra oss er at det heller står «i strid med byggegrense mot sjø».

§ 3.4 Naustområder

Bestemmelsen for naust er blitt mer utfyllende sammenlignet med eksisterende kommuneplan. Jf. bokstav a. er *naust er et bygg for lagring/oppbevaring av båter og redskaper samt et bygg til bruk i forbindelse med maritim rekreasjon, som bading, grilling, soling og sosiale aktiviteter i strandsonen. Naust tillates ikke innredet eller brukt til annet formål eller varig opphold.*

Videre går det frem av bestemmelsens bokstav f. at *naust skal ha treporter i enkel utførelse. Dører med glassfelt tillates kun når de er bak treport/skodder. Naust kan ha maksimalt tre vinduer med inntil 0,75 m² karmmå. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt. Det tillates ikke takvinduer eller vinduer ved siden av naustport.* Jf. bokstav h. og i. åpnes det for både isolasjon og toalett i naustene.

Kommunen har per i dag få føringer for naustbebyggelsen i sine bestemmelser. Statsforvalteren er kjent med at kommunen har ønsket å legge noen føringer for utformingen av naust, eksempelvis for vindusflater. Dette har kommunen nå gjort. I tillegg er det tilført bestemmelser og åpnet for tiltak som vi samlet sett mener åpner for en utvidet bruk av naustene.

Ifølge bokstav a. er naust, utover å være bygg for lagring/oppbevaring av båter og redskaper, et bygg til bruk i forbindelse med maritim rekreasjon, som bading, grilling, soling og sosiale aktiviteter i strandsonen. Kommunen bør være forsiktige med å gjøre dette til selve intensjonen med naust fordi en slik bruk i vesentlig grad vil bidra til privatisering av strandsonen. Videre åpnes det for dører med glassflate bak treport/skodder (bokstav f.), toalett (jf. bokstav h.) og isolasjon (jf. bokstav). Samlet sett bidrar bestemmelsene til å dreie bruken av naustene i retning varig opphold. Dette til tross for at det i utgangspunktet presiseres at de ikke skal brukes til annet formål eller varig opphold. Dette hjelper lite når byggene i utgangspunktet tilrettelegges for det.

Et naust uten innredning kan settes i sikkerhetsklasse 1, og må stå trygt for en 20-års stormflo med bølgepåvirkning. Hvis en derimot åpner for isolasjon, innredning, vinduer og VA-anlegg, må naustet tåle 200-års stormflo, havnivåstigning og bølgepåslag. Det vil si at veggene må være tette og tåle



sjøvann, og dører og vinduer må stå over gjeldende stormflonivå. 200-års stormflo i 2100 er ifølge seahavnivå 2 meter over nn2000. I tillegg må en vurdere bølgepåslag for området.

Bestemmelsene åpner opp for en utvidet bruk av naustene, som kan medføre økt grad av privatisering av strandsonen i strid med hensynene bak plan- og bygningsloven 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Videre er ikke føringene gitt i bokstavene f, h, i og j i tråd med kravene i TEK 17, og føringer fra Direktorat for byggkvalitet. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til § 3.4 naustområder, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.

§ 4 Grøntstruktur

§ 4.2. Midlertidige tiltak

- Det står:

«Plassering av midlertidige tiltak som telt, glampingtelt, lavvoer, mikrohus, mikrohytter, camping- og husvogner o.l. i arealformålet grønnstruktur er forbudt. Med begrepet midlertidige tiltak siktes det til plassering i perioder kortere enn 2 år. Telting i kortere perioder inntil 7 dager til eget fritidsbruk faller utenfor planbestemmelsens forbudsvirkning.»

I den siste setningen åpnes det for at telting til eget fritidsbruk faller utenfor planbestemmelsens forbudsvirkning, og at dette er lov i kortere perioder inntil 7 dager til eget fritidsbruk. Vi har ikke gått inn og sett på hvilke området som er avsatt til grøntstruktur, men legger til grunn at bestemmelsen ikke kommer i konflikt med annet regelverk (eksempelvis friluftsløven) og at det er gjort en vurdering knyttet til om 7 dagers sammenhengende telting kan være privatiserende dersom det gjelder på områder med betydning for allmennheten. Vi gjør også oppmerksom på at begrepsbruken «midlertidige tiltak» og tidsangivelsen «2 år» fremstår som en henvisning til pbl. §§ 20-1 bokstav første avsnitt j og 20-4 første avsnitt bokstav c. Dersom kommunen ønsker å knytte tolkningen av bestemmelsen i kommuneplanen til lovens begrepsbruk, anbefaler Statsforvalteren at det tas inn en henvisning til bestemmelsene i pbl.

§ 6 LNF-formål

§ 6.4 Bruksrasjonaliseringer

- I første avsnitt står det:

«Fradeling av tun til boligformål er i strid med LNF-formålet og kan bare tillates gjennom dispensasjon. Det er et nødvendig vilkår for dispensasjon at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynene til landbruksdriften i området vil være et viktig premiss i den vurderingen.»

Det vises bare til ett av to vilkår i dispensasjonsbestemmelsen, pbl. § 19-2, dersom det først skal være henvisning de rettslige vurderingene som må foretas, kunne det med fordel vært vist til begge vilkårene. Bestemmelsen er for øvrig ikke nødvendig å ha med i kommuneplanen, da dette allerede følger av regler i plan- og bygningsloven.

§ 6.8 Gardsvindmøller.



Det er forslag om bestemmelse for etablering av gardsvindmøller som er uheldig. Det er flere kommuner på Jæren som har jobbet grundig med retningslinje for slike saker, eksempelvis Klepp, Time og Hå. Det følger av veilederen Garden som ressurs at enkeltstående gardsvindmøller kan inngå i LNF-formålet ut ifra en konkret vurdering og ut ifra ulike kriterier. Bestemmelsen slik den er formulert i Strand sitt forslag har en ordlyd som kan virke å gi ethvert gardsbruk rett til slik vindmølle. Vi har **innsigelse** til forslaget til bestemmelse. Kommunen kan gjerne vurdere å lage en retningslinje knyttet til slike tiltak, og kan se hen til de prosessene som har vært i andre kommuner knyttet til dette. Det kan være naturlig å se til andre energianlegg på gardsbruk enn bare vindmøller også.

§ 6.9 Boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene.

Disse bestemmelsene er utformet med hensikt å definere alle eksisterende, lovlig etablerte hus som en form for spredt bebyggelse i LNF-områdene. Dette kommer i tillegg til arealformål LNF-spredt som er tegnet inn i plankartet (Amdal) og boligområdene i grendene.

Det følger av plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 at *"spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen"*.

KMD sin veileder «[Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder](#)» av mai 2020 tar for seg ulike måter å framstille og håndtere både nye og eksisterende spredte hus og fritidshus i kommuneplanen sin arealdel. Det går spesifikt fram under kap. 3.8 i veilederen at en generell bestemmelse «*om at alle tidligere fradelte tomter innenfor LNFR skal kunne bebygges for det formål de er fradelt til, eller at eksisterende bebyggelse skal kunne utvides i samsvar med dagens bruk, oppfyller ikke lovens krav til angivelse av omfang og lokalisering*». Det skal ifølge veilederen alltid følges opp med minimum matrikelnummer, hva slags type bebyggelse og omfanget på denne. På s. 42 går det fram at uansett framstillingsmåte, er det en forutsetning at det blir framstilt på en konkret og entydig måte. Løsningen i forslag til kommuneplan til Strand er å bruke bestemmelse alene, uten at det er utarbeidet noen oversikt over matrikelnummer som er omfattet eller illustrasjonskart som synliggjør omfang og lokalisering utenfor de definerte LNF-spredt-områdene i plankartet. Dette er ikke en type framstilling som er i samsvar med veilederen, og vil være i strid med plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2.

Det går fram av veilederen pkt. 4.7 (s. 56) at det i noen tilfeller vil være et alternativ til å sette av større områder til LNF-spredt, at det heller blir utarbeidd retningslinjer for dispensasjon. Det går fram at «*retningslinjer for dispensasjon er, som øvrige retningslinjer, ikke direkte bindende for tiltakshaver, men de er førende for kommunens skjønnsutøvelse ved behandlingen av dispensasjonssakene. Nasjonale og regionale myndigheter er i utgangspunktet ikke bundet av retningslinjene, men de bør gi beskjed ved høring av kommuneplanen om de ser noe i retningslinjene som er i strid med nasjonale og regionale hensyn. Det vil bidra til omforente retningslinjer for dispensasjon og gi tiltakshavere og kommunen mest mulig forutsigbarhet.*» Det blir likevel poengtert at selv om det er gitt retningslinjer, så er det ikke automatikk i å få dispensasjon, men at retningslinjene skal kunne forenkle saksbehandlingen og søknaden, ved at det er kjent hva kommunen ønsker av informasjon og hva de vil vektlegge.

Når Strand kommune nå ønsker å gå bort fra store LNF-spredt-områder til mindre områder med boligbebyggelse i grendene, er det flere områder som tidligere var LNF-spredt som nå blir ordinært LNF-område, men der det ligger mange hus. Dersom ikke dette følges opp med en matrikelliste



som definerer og lokaliserer bebyggelsen, og kommunen fremstiller dette i tråd med veilederen, så vil det innebære at veldig mange tiltak på eksisterende hus i LNF-områdene vil måtte behandles som dispensasjon, trolig stikk i strid med kommunens intensjon. Kommunen kan ikke omgå dette ved å skrive i § 6.9 at tiltak innenfor størrelsesbegrensningen ikke utløser krav til dispensasjon. Vi viser også til [sak på våre nettsider](#) der det ligger to tolkningsuttalelser fra KDD om tematikken.

Vi har **innsigelse** § 6.9 som fremstiller eksisterende bolighus i LNF-områdene som LNF-spredd, da den er i strid med plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Dersom det skal gis bestemmelser som åpner for tiltak på eksisterende boliger i LNF-områdene gjennom behandling av enkeltvis søknader, må disse spesifiseres gjennom til eksempelvis lister med matrikelnummer i tråd KMD sin veileder. Alternativt må teksten gjøres om til retningslinjer for dispensasjonsbehandling, og da må likevel sakene behandles som dispensasjon i tråd med plan- og bygningslova § 19-2. Eksempel på kommuner som har gjort tilsvarende arbeid ved sin kommuneplanrevisjon er Klepp og Suldal.

Vi har også **innsigelse** til at bestemmelse § 6.9 åpner for boliger med BYA på maks 200 m² uten at det er noen høyde-angivelse. Et hus med 3 etasjer kan da potensielt få BRA på 600 m² med den landskaps- og naboskapseffekten det kan få.

§ 6.12 Områder for LNF-spredd fritidsbebyggelse

Det videreføres fire områder for spredd fritidsbebyggelse. Ut fra flyfoto er kun bygd noen hytter per i dag, og det er dermed rom for ytterlige utbygging i tråd med antall gitt i bestemmelsen. Det er åpnet for at hyttene kan bygges med BYA på 120 m² og opp til 5,5 meters mønehøyde. Størrelsen er dermed tilnærmet lik som for ordinære fritidsboligområder, men noe lavere. På samme grunnlag som for ordinære fritidsboliger fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til økningen i hyttestørrelse i LNF-spredd. Se vår innsigelse til § 3.2 bokstav b. Vi har også **faglig råd** om at områdene for spredd fritidsbebyggelse vurderes i lys av vår innsigelse til manglende planvask.

I bestemmelsens fjerde avsnitt, siste strekpunkt står det: «-det skal ikke bygges i område med vesentlige naturverdier.» Statsforvalteren stiller spørsmål til om det kunne vært hensiktsmessig å nærmere definere hva som ligger i vesentlige naturverdier. I denne sammenheng kunne det stått hvilke kriter som skal legges til grunn, eventuelt vært henvist til en definisjon på begrepet. Eksempelvis står det mer i Miljødirektoratets veileder.⁷

§ 6.13. Områder for LNF-spredd boligbebyggelse.

Statsforvalteren har **innsigelse** til område for LNF-spredd boligbebyggelse på Amdal og Grødem. Vi har ikke fullt ut oversikt over om det ligger andre, eldre områder i eksempelvis gamle Forsand som fremdeles er LNF-spredd bolig. Dersom det ikke er det, kan hele § 6.13 tas ut nå som kommunen ikke skal ha LNF-spredd bolig lenger.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 7.1. Generelt

- I bestemmelsen står det:

«Arealbruksvurderingene innenfor formålet skal være forankret i reguleringsplan.»

⁷ [Konsekvensutredning av klima og miljø | KU veileder - miljodirektoratet.no](#)



Statsforvalteren stiller spørsmål ved om kommunen her har ment å lage et plankrav. Formålet med bestemmelsen er noe uklart, og kan skape tolkningstvil ved bruk.

§ 7.2. Sjø med tilhørende strandsone.

«Ved nyetablering og utvidelse av båthavner, moloer og brygger, skal det som hovedregel utarbeides reguleringsplan for området. Ved regulering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Denne bestemmelsen er i strid med det generelle plankravet i § 1.1. Båthavner, moloer og brygger skal i utgangspunktet plasseres i områder avsatt til formålet i kommuneplanen, og det er derfor uklart hvilke området dette gjelder for. Denne bestemmelsen bør derfor tas ut.

§ 8.4. Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

- I bokstav f om hensynssone H 550 (landskap), står det:

«Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3 innenfor hensynssone landskap. Utenfor 50-meterssonen langs vassdrag kan imidlertid nødvendige landbrukstiltak og mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv vurderes innenfor plan- og bygningslovens øvrige rammer.»

Statsforvalteren spør om bestemmelsen skal forstås slik at det er tillatt med tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5? Det er vist til § 20-1 som henviser til alle tiltak, og det er dermed rom for tolkningstvil.

Øvrige faglige råd om bestemmelser

Vi anbefaler at det lages en retningslinje for oppføring av solceller på takfasader, veggfasader og annen bebyggelse/arealer som allerede er i bruk eller er nedbygd. Vi anbefaler også en retningslinje eller bestemmelse for solceller, lik bestemmelsen som omfatter vindturbiner på gårdsbruk.

Vi oppfordrer kommunen til å gjøre fremtidsrettede vurderinger for utnyttelse av overskuddsvarme i industri. Dette gjelder både plassering av nye industribygg og industriområder og infrastruktur for fjernvarme eller annen infrastruktur for utnyttelse av overskuddsvarme.

Generelt

På generelt grunnlag bør dokumentet gjennomgå med tanke på hva som er bestemmelser og hva som er retningslinjer, og at dette synliggjøres bedre, eksempelvis med ulik font (eks. retningslinjer i kursiv eller lignende), slik at det blir mer oversiktlig.

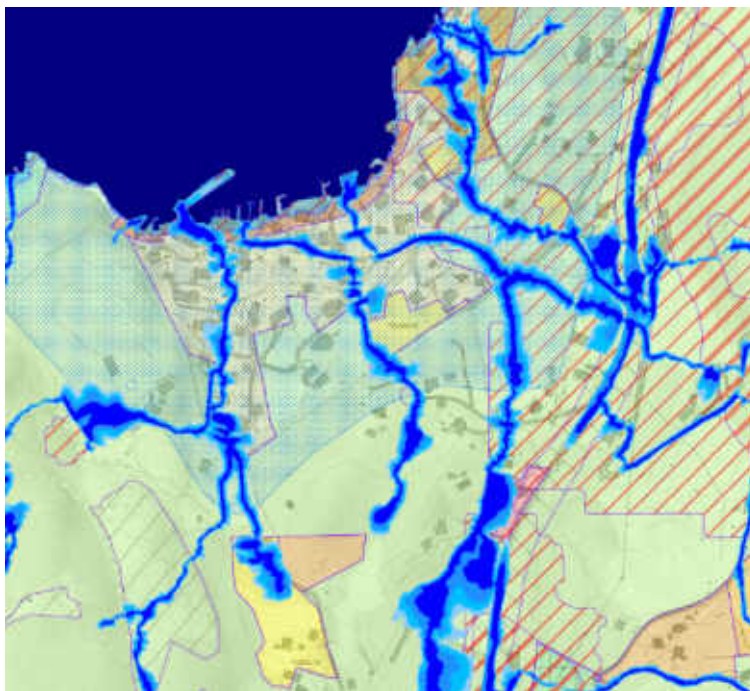
Hensynssoner og temakart

Det er flere aktsomhetskart som mangler i utkastet til plankartet. NVE er i dialog med kommunen når det gjelder aktsomhetskartene for kvikkleire, så vi legger til grunn at de er på plass og at ROS-



analysen oppdateres. Bestemmelser om videre undersøkelser i aktsomhetsområdene må også på plass.

Vi savner aktsomhetskart for jord- og flomskred for områdene som ikke er skredfarekartlagt. Dette må også vurderes i ROS-analysen. Vi anbefaler kommunen til å bruke avrenningskart, for å kunne vurdere overvann utenfor den farekartlagte tettbebyggelsen, se kartutsnitt. Vi anbefaler bruk av NIBIO sitt kartlag «markfuktighetsklasser», for å kunne vurdere oppsamling av vann ved nedbørshendelser, dersom kommunen ikke har egne avrenningsmodeller. Dette kan være et temakart, eller ligge til grunn for hensynssoner flomveg og vurderinger i ROS-analysen.



Eksempel aktsomhetskart kvikkleire (prykkete felt) og markfuktighetsklasser (blå linjer), Kjøllevik og Vatland

Det er kommet nye kart for havnivåstigning og stormflo, og en tilhørende veileder [Havnivåstigning og høye vannstander | Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap \(dsb.no\)](#). De ligger også på kartverket.no/til-sjos/se-havniva. Vi legger til grunn at kommunen bruker de nyeste kartene som grunnlag for hensynssone stormflo. Vi minner om at risiko relatert til bølger må vurderes i tillegg.

Virksomheter med farlige stoff bør også vise med hensynssoner i plankartet, der det kan ha en påvirkning på arealdisponeringer. Eventuelle risikokonturer og avstandskrav må følges opp med bestemmelser. Dette gjelder også kommende hydrogenfabrikker og eventuelt datasenter.

Det er veldig positivt at karbonrike areal er sett på i KU. NIBIO har laget nye kartgrunnlag for karbonrike areal, som ligger tilgjengelig på www.temakart-rogaland.no (i kategorien «aktuelle analyser»). Vi anbefaler bruk av NIBIO sine kart som er det mest oppdaterte.

Temakart bestemmelsesområder. Her viser 15 bestemmelsesområder, men vi finner bare bestemmelser til 5 av disse i forslag til bestemmelser, §§ 8.5 - 8.9. Det fremstår derfor uklart hva områdene har bestemmelser om.

Langsiktig grense for landbruk/utvikling

Det følger av Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke at kommunene skal trekke langsiktig grense for utvikling rundt alle tettsteder med over 2000 innbyggere i forbindelse med sine kommuneplanrevisjoner, jf. kap. 7.2.3 og handlingsprogrammet. Strand kommune har ikke gjort dette rundt verken Tau eller Jørpeland. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til kommuneplanen med bakgrunn i manglende langsiktig grense og forutsetter at dette blir gjort.



Videre prosess

Det er allerede avtalt dato for dialogmøte i saken den 17.10.2024. Det er et utgangspunkt for gjennomgang av våre faglige råd og innsigelser. Er det behov for noen avklaringer før den tid er det bare å ta kontakt med oss.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim (e.f.)
ass. statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger