



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Deres ref.:
17/340

Vår dato: 17.09.2018
Vår ref.: 2017/7962
Arkivnr.: 421.3

Sola kommune
Postboks 99
4097 SOLA

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Høringsuttalelse - forslag til kommuneplan for Sola 2019-2035

Kommunen har gjort gode grep med plandokumentene som har god struktur og klare mål. Samfunnsdelen er et oversiktlig og tilgjengelig dokument. Hvordan målene i samfunnsdelen skal følges opp i handlingsdelen og arealdelen, bør tydeliggjøres.

Arealdelen er, som samfunnsdelen, ryddig og oversiktlig presentert. Sola kommune har mange gode arealforslag som er tro mot nasjonale føringer som nullvekstmålet, og mot regionalplan for Jæren.

Konsekvensutredningen har tilsvarende mangler som ved forrige revisjon. Store deler av arealforslagene er ikke tilstrekkelig vurdert av kommunen.

For å ivareta viktige regionale og nasjonale interesser som dyrka jord, viktig natur, samfunnssikkerhet og kvaliteter i tettsted, har vi innsigelse til 5 arealforslag og til ordlyden i 4 bestemmelser, se også oppsummering.

Planforslaget med ny samfunnsdel og arealdel ble lagt ut til offentlig ettersyn fra 27. juni 2018.

Vi viser ellers til våre tidligere uttalelser til planstrategien og planprogrammet.

Føringer for kommuneplanarbeidet fra planprogrammet

Planprogrammet legger vekt på å:

- Styrke kommunens rolle som samfunnsutvikler
- Forberede kommunen på ulike scenario knyttet til befolkningsutviklingen
- Strammere økonomiske rammer
- Utvikle og implementere samskaping som overordnet strategi for kommunens arbeid

- Bidra til at alle i kommunen tenker «helse i alt vi gjør»
- Styrke kommuneplanen som overordnet styrings- og utviklingsdokument, med blant annet en tettere kobling til handlings- og økonomiplanen.

Dette er tatt videre gjennom de 6 «bærebjelkene»; samskaping, folkehelse, bærekraftig samfunnsutvikling, solid økonomi og innovasjon.

SAMFUNNSDEL

Satsingsområde og strategisk mål

Løsninger på fokusområdene som ble presentert i planprogrammet blir konkretisert i samfunnsdelen gjennom fire strategiske mål. Kommunen har systematisk vurdert dagens situasjon og utfordringsbilder og ønsket situasjon i 2035.

- *I Sola skaper vi tilhørighet gjennom deltakelse*
- *I Sola bygger vi et bærekraftig samfunn*
- *I Sola gir en solid økonomi oss handlekraft*
- *I Sola er vi kreative og tar i bruk nye løsninger*

Visjon og mål

Visjonen til kommunen; *ansvar for hverandre*, står sterkt, og er uforandret siden 1998. Dette er en visjon som blant annet realiseres gjennom bærekraft, solidaritet, vilje til å se, handle, endre, vise empati, sette egne behov til side, prioritere og hjelpe. Samskaping, som i planen beskrives som en systematisk tilrettelegging av internt og eksternt samarbeid, kan ses på som en naturlig følge av visjonen. Dette kan være en god strategi for å nå målene om et inkluderende, handlekraftig, innovativt og bærekraftig lokalsamfunn.

Bærekraft og klimautslipp

Siden forrige kommuneplanrullering er det underskrevet en global klimaavtale (Parisavtalen). I Norge har Stortinget i tillegg vedtatt en klimalov som forplikter oss til å redusere de nasjonale utslippene med 40 % innen 2030, oppjustert fra 30 % i klimaforliket. Utslippsforpliktelsene bør derfor oppjusteres tilsvarende i kommuneplanen. Hver enkelt kommunes bidrag er avgjørende for å få ned utslippene på en rekke områder som bl.a. transport og energibruk i bygg. Sola har også forpliktet seg gjennom byvekstavtalen til reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, blant annet gjennom nullvekstmålet. Dette gir forpliktelser for kommunens samfunnsplanlegging, særlig gjelder dette planlegging av arealbruk.

Oppvekst

Ett av de fire strategiske målene, *I Sola bygger vi et bærekraftig samfunn*, har gode skoler og barnehager som strategi. Prioriteringer skal gjøres i Handlings- og økonomiplanen, og målene skal konkretiseres i tjenesteområdene, blant annet gjennom en oppvekstplan.

Formuleringene er så generelle at de ikke viser hva Sola kommune ønsker for sine skoler og barnehager. Som Fylkesmannen skrev i uttalen til planprogrammet, bør et minimum være å gjengi

målsettinger, strategier og tiltak fra oppvekstplanen. Strategier for å hindre frafall i videregående opplæring bør også nevnes spesielt i kommuneplanen.

Folkehelse

Sola kommune kobler også folkehelse mot de strategiske målene: *I Sola bygger vi et bærekraftig samfunn og I Sola skaper vi tilhørighet gjennom deltakelse*. Det er av avgjørende betydning for folkehelsearbeidet at kommunene arbeider langsiktig og systematisk. Den overordna strukturen i samfunnsdelen er en stor styrke for det videre folkehelsearbeidet. Det er allerede utarbeidet en oversiktsrapport for folkehelseutfordringer, denne følges opp av en folkehelsestrategi som avklarer veien videre.

Levekårsundersøkelsen fra 2013 viser at Sola kommune generelt har gode levekår, og at det er lite forskjellene mellom sonene. Kommunen har som mål å foreta en levekårsundersøkelse i hver kommunestyreperiode. Det er viktig for folkehelsearbeidet at dette følges opp for kartlegging av utviklingstrekk og vurdering av tiltak.

Folkehelse, sosiale forhold og boligsosialt arbeid

FNs bærekraftsmål tar opp at det blir større sosiale forskjeller blant innbyggerne. Det skjer også i Norge. Levekårsforskjeller skal utjevnes, og det skal tilrettelegges for arbeidsplasser for marginaliserte grupper. Regjeringen har fastsatt nasjonale mål og prioriterte innsatsområder for det boligsosiale arbeidet. Formålet til strategien bolig for velferd (2014-2020) bygger på å samordne den offentlige instansen i arbeidet, slik at flere kan bo trygt og godt.

Kommunen har ansvaret for planleggingsarbeidet, for tomtepolitikken og for de vanskeligstilte i boligmarkedet. Sola har sikret areal til offentlig formål på nye Skadberg og i Sola generelt i bestemmelse § 4.3. For at bestemmelsen skal fungere må det ligge et oppdatert grunnlag for behovet for offentlig formål, for eksempel gjennom en boligsosial handlingsplan.

Vekst og boligutbygging

Kommunen hadde negativ befolkningsvekst i 2016, noe som snudde i 2017. Det er lagt til grunn en befolkningsvekst på 0,9% per år til 2035. En av føringene for kommuneplanarbeidet er å forberede kommunen på en usikker befolkningsutvikling. Siden planstrategien ble utarbeidet, har arbeidsledigheten sunket, Fylkesmannen stiller spørsmål til om befolkningsveksten som er lagt til grunn er noe høyere enn tidligere forespeilet.

Planprogrammet viser at Sola kommune har arealreserver til å dekke boligbehovet de kommende 26 år. Boligutbyggingen skal skje i aksene Sola-sentrum- Skadberg og i retning Forus, og Tananger-Jåsund. Regionalplan for Jæren legger opp til en rekkefølgeprioritering av utbyggingsområdene.

Samordna bolig, areal- og transportplanlegging og kollektivdekning

Sola og Tananger sentrum er kommunens senterområde. Regionalplan for Jæren viser til at Sola sentrum står som fase 1 i rekkefølgeprioriteringene for boligutbygging, deretter Tananger. Prioriteringene er koblet til utbyggingsrekkefølge av infrastruktur. I planprogrammet påpekte vi at det kan være utredningsbehov knyttet til styring av arealbruken. I dette ligger eksempelvis

konkretisering av ulike tidsfaser, jamfør regionalplanen, eller en strategi for hvordan boligreservene skal benyttes fremover gitt ulike vekstscenarier. Vi ønsker å utfordre kommunen på å følge dette opp i kommuneplanforslaget og i neste revidering. En slik strategi må også bygge opp under målet om redusert vekst i transportarbeidet og økte andeler kollektiv-, gang- og sykkelreiser.

Med unntak av enkelte mindre arealsaker, legger kommuneplanen opp til god samordna areal- og transportplanlegging. Visualisering av temakartene for kollektivakser med influensområder og sykkelkart, fungerer bra som planleggingsverktøy.

Vi savner en tydeligere strategi i kommuneplanen for økt kollektivdekning. Avinors reisevaneundersøkelse på fly 2015, viser at kollektivandelen for Stavanger lufthavn Sola er lav. Den samlede kollektiv-andelen i regionen vår er også lav sammenlignet med andre by-regioner. Siden da er det etablert en direkterute mellom Sola og Sandnes. Reisevaneundersøkelser viser at bedre kollektivtilbud gir flere brukere. Vi oppfordrer kommunen til å fortsette med å være en viktig pådriver for bedret kollektivtilbud og etablering av bussveg.

Jordvern og arealdisponering

Jæren er et meget viktig landbruksområde, og Sola er blant kommunene på nord-Jæren som har hatt et stort press på nedbygging av landbruksjord. Sola har også i mange år vært blant de kommunene som nasjonalt bygger ned mest dyrka mark, og dette har i stor grad vært i tråd med regionale avklaringer.

Nasjonal jordvernstrategi har skjerpet målet om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal være under 4000 dekar. En regional jordvernstrategi er under slutføring for å følge opp det nasjonale målet. Strategien har vært på høring med forlag til retningslinjer for hvordan nasjonalt jordvernmål kan gjennomføres regionalt. Under denne revisjonen har kommunen i hovedsak fulgt opp nasjonale føringer om jordvern i arealdelen. Lojalitet langsiktig grense landbruk, husholdning og behovsvurdering, er viktige faktorer for en bærekraftig arealforvaltning.

Samfunnssikkerhet

Vi ber om at kommunen viser tydelig at FylkesROS og klimaprofil er brukt i kunnskapsgrunnlaget, jf. kapittel 5 i samfunnsdelen. Vi savner en beskrivelse av hvilket ansvar Sola kommune tar for Risavika og Stavanger lufthavns regionale og nasjonale betydning, jf. samfunnsdelen kap. 5 pkt. 7. Ved nye planer for disse områdene må Sola kommune legge stor vekt på regionale og nasjonale interesser.

HANDLINGSDEL

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel, jf. pbl. § 11-1. Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 og handlingsdelen kan integreres. Handlingsdelen skal angi hvordan kommuneplanen skal følges opp og prioritering av ressurser til planleggings- og samarbeidsoppgaver og konkretisering av tiltakene. Handlingsdelen er en del av kommuneplanen, men det er få kommuner i Rogaland som legger ved handlingsdelen når kommuneplanen sendes på høring. Dette er en svakhet ved kommuneplanutkastet. Samfunnsdelen

burde hatt klarere føringer for handlingsdelen/økonomiplanen, bl.a. med konkretisering av hvordan målene skal nås for de ulike tjenesteområdene.

AREALDEL

Arealdelen har, som samfunnsdelen, god struktur. Den er oversiktlig og lettlest, men på noen områder litt for lite konkret. Arealstrategien er også tydelig og i samsvar med nasjonale og regionale føringer.

Samfunnsdelens overordna mål konkretiseres gjennom arealdelen og på de fleste områdene har arealdelen en sammenheng mellom framtidig samfunnsutvikling og foreslått arealbruk, men vi savner en mer forankret behovsvurdering.

Plankartet har dårlig oppløsning og det er vanskelig å lese påskrift til de ulike arealformålene og hensynssonene.

Konsekvensutredning og ROS

Konsekvensutredningen har mangler, og dokumentet er noe vanskelig å orientere seg i. ROS-analyser og konsekvensutredninger for ulike arealforslag er gjennomført av forslagstillere. Enkelte sider er scannet, og noen har en håndskrift som er vanskelig å forstå. Vi har også registrert enkelte feil og mangler i utredningene. Dette gjelder for eksempel at trafikkulykker for barn og unge på vei til skole og fritidstilbud ikke blir vurdert, og mangelfull ROS-vurdering for Melingsholmen småbåthavn og massefylling på Ølberg og Håland.

Det er uheldig at det ikke er gjennomført en tilstrekkelig kvalitetssikring av KU og ROS-analyse av administrasjonen. De samme manglene ble påpekt ved forrige revisjon. Kommunen som planmyndighet skal påse at det gjennomføres nødvendige ROS-analyser for nye områder for utbygging, det er også planmyndighetens oppgave å påse at ROS-analysene er tilstrekkelige og oppfyller lovens krav.

Vi anbefaler at tabell 1, pkt. 2.0 i ROS- og konsekvensutredning samsvarer med TEK17 slik at den legger inn 1/200 som en kategori. Det er uheldig at tabellen ikke er oppdatert iht. dagens regelverk, da kommunens akseptkriterier ikke går foran annet regelverk.

Vi savner også en grundigere vurdering i en helhetlig konsekvensutredning av arealforslagene og en vurdering av arealregnskapet. I samfunnsdelen opplyses det at helhetlig ROS blir lagt frem som egen sak i september 2018. Kommunens helhetlige ROS-analyse skal legges til grunn for planer. Vi savner en bedre kobling av dokumentet opp mot kommuneplanforslaget. Koblingen må komme bedre frem i den endelige kommuneplanen.

Bolig

Joa

Fylkesmannen har **innsigelse** til foreslått boligareal på Joa. Dette fordi omdisponeringen er i strid med nasjonale jordvern hensyn, Regionalplan Jæren og statlige planretningslinjer for samordna bolig og areal- og transportplanlegging.

Arealdisponeringen innebærer omdisponering av 3 daa til boligbebyggelse, arealet er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.

Areal til bolig her fremstår som en satellitt i jordbrukslandskapet og punkterer et viktig landbruksareal. Området ligger både i kjerneområde landbruk og på landbrukssiden av langsiktig grense for landbruk. Det skal utøves en restriktiv utbyggingspolitikk i de delene av kommunen som er utenfor kollektivaksene og de prioriterte utbyggingsområdene.

Sørnes gnr/bnr 36/203 og 36/1

Arealforslaget gjelder omdisponering av 1,6 daa LNF-areal til boligformål. Eiendommen ligger i et blandingsområde med aktivt landbruk og boligbebyggelse. Det aktuelle arealet ligger tett opptil driftssenteret på gnr/bnr 36/1 og dagens adkomst til gnr/bnr 36/203 går gjennom tunet. Deler av arealet fungerer som smal buffer mellom eiendommens driftssenter og eksisterende boligfelt på Sørnes. Omdisponering av dette kan på sikt føre til interessekonflikter mellom landbruk og boliginteresser.

Vi har *faglig råd* at det sikres en grøntkorridor mellom eksisterende bebyggelse i øst og tunområdet.

Skadberg og Bærheim

Skadberg ligger inntil kommende bussvei mellom Forus og Sola sentrum, området ligger inne som utviklingsområde i Regionalplan for Jæren. I planprogrammet vises det at det finnes boligreserver for 26 år. Arealet på Skadberg er tatt med i oversikten over boligkapasitet gjennom to kommuneplanperioder, men arealformålet er ikke tatt med før i dette planutkastet. Rekkefølgekrav i kommuneplanen sikrer at området ikke kan bygges ut før det er etablert et høyverdig kollektivtilbud, jamfør også nullvisjonen. Etablering av bussvegen ligger frem i tid og Fylkesmannen stiller spørsmål til hvorfor området tas inn i kommuneplanen ved denne rulleringen. Dersom kommunen legger området inn i kommuneplanen nå, har Fylkesmannen, ut fra nærheten til planlagt kollektivtilbud og hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, *faglig råd* om at det blir satt et høyere krav til arealutnytting enn det som kommer fram av bestemmelsene.

I forbindelse med justering av kommunegrensen mellom Sandnes og Sola ble utbyggingsområde på Bærheim overført til Sola. Området er ikke koblet opp mot høyverdig kollektivtilbud og er slik i konflikt med hensyn til ATP og nullvisjonsmålet. Vi gir et *faglig råd* at Bærheim på lik linje med Skadberg bør avventes utbygging inntil det foreligger et velfungerende kollektivtilbud. Husholdning av jordbruksjord er svært viktig, selv om arealet kan bli aktuelt for utbygging på lenger sikt.

Grønnstruktur og turveg langs Hafrsfjord

Det er fint at den regionale grøntstrukturen med tilhørende retningslinjer i Regionalplan for Jæren er fulgt opp i kommuneplanen.

Kommunen arbeider med å etablere en sammenhengende turveg langs Hafrsfjord. Turvegen blir et flott prosjekt i et område som er viktig å gjøre tilgjengelig for allmennheten. Tiltaket er viktig både lokalt og regionalt. Stavanger kommune har kommet godt i gang/ fullført arbeidet allerede. Fylkesmannen er positiv til foreløpig bredde på traseen, den er planlagt med samme bredde i

områder der det er landbruk, men utvides i områder hvor turvegen kobles opp mot overordna grønnstruktur.

Landbruk

Parsellhager på Joa

Det er vist etablering av parsellhager på et 30 dekar stort landbruksareal. Området benyttes i dag som beitemark, og arealet er ellers lite egnet til jordbær som er gårdens primærproduksjon. Det er både kollektivdekning og sykkelveg til området, og det ligger like inntil friområde ved Åsnuten med etablerte turstier og lysløyper. Like øst for tiltaket er det avsatt areal til framtidig grøntkorridor.

Parsellhager inngår i LNFR-formålet forutsatt at de ikke legges opp til infrastruktur eller bygge-/anleggstiltak. Arealformålet i kommuneplanen foreslås ikke endret fra LNF-formål.

I søknaden står det at det forventes å etablere parkering, stier og enkle bygg, som service- og sanitetsbygg. Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til etablering av parsellhager i byer eller bynære strøk gitt at slike tiltak får en hensiktsmessig lokalisering og avgrensning. Selv om den planlagte lokaliseringen ligger ved sykkelvei i et område med kollektivdekning, vil parsellhagen ligge forholdsvis langt utenfor de større tettstedene i Sola. Ved etablering av parkeringsplasser tilrettelegges det ytterligere for kjøring og noe matjord blir omdisponert. Omfanget på nedbygging av beiteareal er ikke opplyst. Vern av beitearealet må ligge til grunn som et viktig premiss ved vurderingen av arealbruken i dette området og parsellhager med eventuelle tilhørende funksjoner må avgrenses til det som er streng nødvendig i forhold til behovet. Vi har derfor *faglig råd* om at arealforslaget trekkes slik det nå foreligger og eventuelt vurderes i en mindre skala, jf. vurderingen ovenfor. Dette for å kunne vurdere om tiltaket fungerer i mindre skala, før det eventuelt utvides.

Vi minner om at etablering av infrastruktur og byggetiltak som direkte knyttes til parsellhagene krever dispensasjon, dersom dette ikke avklares i kommuneplanen.

Massefylling på Ølberg og Håland

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til foreslått massefylling. Tiltaket er ikke godt nok utredet. Vi savner bedre vurderinger opp mot plassering, jordvern, landskap og klima.

Det er foreslått omdisponering av 120 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite til massefylling på Håland, like øst for krysset fv. 379 Vigdelsvegen og Ølberg Havneveg. Tiltakshaver opplyser at arealet har dårlig avrenning, noe som har gitt reduserte avlinger og kvalitet. Derfor ønskes det å fylle på arealet med opptil 4 meters høyde.

Konsekvenser for landskapsbildet og kulturlandskapet er ikke vurdert, det mangler også en overordna vurdering for hvorvidt dette er en gunstig plassering for massefylling. Tiltakets avstand fra utbyggingsområdene der massene skal tas ut, om dagens vegforbindelse er god nok, vegens tekniske standard og annen bruk av vegen er viktige forhold som må vurderes før kommunen tar stilling til lokalisering.

Selv om det er mange gode intensjoner med tiltaket, som kort driftstid på 5 år, bedret avrenning, dyrkningskvalitet og sikring av trinnvis tilbakeføring, må det foreligge sterke samfunnshensyn for

at arealet kan tas ut av produksjon over tid. Gode alternativvurderinger er alltid viktig både ved midlertidig og permanent omdisponering av jordbruksjord. Erfaringer viser også at arealer som blir tatt ut av produksjon tar lang tid før de opparbeider tilsvarende kvalitet på jorden som før slike tiltak.

Hovedprinsippene i Regionalplan for massehåndtering på Jæren er sirkulær økonomi, at masser skal kunne gjenbrukes eller resirkuleres. Fylkesmannen har ingen innvendinger mot at det fylles på begrensede mengder masse avgrenset til det som er strengt nødvendig for jordforbedringen. Fyllingsvolumet på 400 000m³ og høyde på 4 meter er imidlertid langt over hva som er nødvendig som jordforbedringstiltak.

Næring

Tjora Sør, utvidelse av Risavika næringsområde

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til arealforslagene. Forslagene er i konflikt med nasjonale interesser knyttet til jordvern, det foreligger heller ikke et dokumentert behov for omdisponeringene

Arealforslaget på om lag 100 dekar er en naturlig utvidelse av Risavika næringsområde, og er et aktuelt område for næring i fremtiden. Arealet ligger på rett side av langsiktig grense landbruk i Regionalplan for Jæren. Planens levetid er frem til 2040 og arealene innenfor grensen skal vare frem til dette. Risavika er et svært viktig næringsområde i regionen, med en havnerelatert næring som er viktig i nasjonal sammenheng. Utvidelsen av næringsarealet er fremmet to ganger tidligere, første gang i kommunedelplan for Risavika og andre gang ved forrige revidering av kommuneplanen. Dette er det eneste gjenværende arealet for utvidelse av næringsområde innenfor jordverngrensen. Fylkesmannen savner en behovsvurdering for utvidelsen og gjenværende potensiale i eksisterende næringsområde. Selv om arealet er aktuelt for næring i fremtiden, er det likevel viktig å verne om jorda inntil omdisponering eventuelt blir nødvendig. Husholdning av jordbruksjorden er svært viktig, og erfaringsmessig vil begrenset tilgang på nytt areal sikre god utnyttning.

Havn/ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Småbåthavn sørøst for Hestholmen- sør for Risavika

Fylkesmannen har **innsigelse** til småbåthavn sørøst for Hestholmen da tiltaket har negativ virkning på landskap, natur- og miljø.

Et område på om lag 80 dekar sørøst for Hestholmen er foreslått avsatt til småbåthavn. I gjeldende kommuneplan er det allerede avsatt et område like nord for arealforslaget til fremtidig båthavn, men tiltaket er enda ikke realisert. Forslaget ble også fremmet ved forrige kommuneplanrullering og ble møtt av innsigelse fra Fylkesmannen. Området har store naturverdier og kvaliteter som rekreasjons- og friluftsområde. Like sør for ønsket småbåthavn er det et Ramsarområde, område for fuglefredning. Ramsarkonvensjonen er en global avtale som skal ivareta våtmarksområder for fugl. Området er derfor et internasjonalt viktig område, viktig for dykkende og rastende fugl. Aktivitet i havnen og økt trafikk i tilstøtende områder vil gi økte forstyrrelser og er uheldig for fuglelivet. Det er registrert ålegress (prioritert naturtype), ålegresseng og blautbotn innenfor område. Aktiviteten vil også gi økt forurensing i sjø, som igjen vil gi en uheldig virkning for naturmangfoldet i sjø.

Landskapsrommet mellom Hestholmen og Nord-Kolnes fremstår som helhetlig og sammenhengende, eksisterende bebyggelse på andre siden av holmen fungerer som en klar avgrensning mellom landskapsrommene. En småbåthavn vil bryte denne og gi landskapsrommet en mindre urørt karakter. Ønsket område er værutsatt og det vil kreve store inngrep/ molo for å etablere havnen. Eksisterende tiltak på vestsiden av holmen er av småskala-karakter og dagens landskapskvaliteter er sårbare for store inngrep.

Utvidelse av småbåthavn Tananger Havn- Melingsholmen- Myklebust nord for Risavika

Fylkesmannen har **innsigelse** til arealforslaget på grunn av mangelfull ROS-analyse knyttet til økt småbåttrafikk i havnebassengene i Tananger og Risavika.

Det er foreslått en utvidelse på 32 dekar av eksisterende småbåthavn på Melingsholmen. Småbåtene har samme innseilingsområde mellom Laksholmen og Melingsholmen som næringstrafikken inn til Risavika havn. Forslaget legger til rette for uteriggere i sundet inn til Tananger havn. Småbåthavnen er en av få som blir brukt av fritidsbåter i nød utenfor Jærkysten. Det må redegjøres for at det er plass både til båter som sleper andre og seilbåter uten motor inn sundet, uten at de kommer i konflikt med utvidelsen. Det må også vurderes om økt småbåttrafikk i det aktuelle område fører til uakseptabel konflikt med nyttetraffikken inn og ut av Risavika.

BESTEMMELSER OG RETNINSLINJER TIL AREALDELEN

Fylkesmannen har **innsigelse** til bestemmelse for uteoppholdsareal i sentrum, boliger i landbruk, retningslinjer for fritidsboliger og vann, bekker og kanaler. Innsigelser, faglige råd og kommentarer til de ulike bestemmelsene følger bestemmelsenes oppbygging.

Utbyggingsavtaler

I pkt. 2 står det at utbyggingsavtaler skal brukes der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner med gjeldende arealplaner. Inngåelse av utbyggingsavtaler kan utvilsomt være et godt verktøy for realisering av planlagt utbygging og er ofte et nødvendig virkemiddel ved større utbyggingsprosjekter. Kommunen har likevel ikke hjemmel til å kreve slik utbyggingsavtale gjennom en kommuneplanbestemmelse ([se link her](#)). Et av premissene ved en gyldig avtale er at de inngås ved at begge partene er blitt enige om å stifte en avtale. Vi gir derfor *faglig råd* om at kommunen heller legger inn en retningslinje med forventning om inngåelse av utbyggingsavtale og retningslinjer for hva utbyggingsavtalen konkret skal inneholde. Det samme gjelder krav til tilknytning av Jåsundfondet og felles gjennomførings- og finansieringsmodell. Kommunen kan ikke gjennom en kommuneplanbestemmelse sette slike vilkår knyttet til finansiering og gjennomføringen av prosjektet.

Fjernvarme

Vi fremmer et *faglig råd til* at bestemmelsene for fjernvarme fortsatt skal gjelde i reguleringsplan for Jåsund, Myklebust og Sola jf. § 3.2 andre ledd. Det er mange aktuelle fornybare energikilder som kan benyttes ved etablering av fjernvarme og kommunen trenger hjemmel for påkobling for å

få til klimavennlige løsninger. Utbyggingsområdet skal romme flere tusen husstander, og det er etter vår vurdering lite fremtidsrettet å stoppe legging av fjernvarme nå. Det er klare nasjonale og regionale mål om økt bruk av fornybar energi til oppvarming. Ved en utbygging av en slik størrelse er det viktig å legge opp til løsninger som kan bidra til å nå disse målene.

Parkering

Krav til antall parkeringsplasser er ikke justert for boligområder, men krav til lading av elbil og elsykkel er oppjustert til 50% av plassene, jf. § 3.3.1. Dette er i samsvar med det økte salget, i Rogaland selges det nå like mange el-biler som andre biler. I tillegg til denne bestemmelsen, fremmer Fylkesmannen et *faglig råd* om at det ved større nye utbyggingsprosjekter ved 10 eller flere boenheter, skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene. Det vil gjøre bestemmelsen mer fremtidsrettet hvis el-bilsalget øker mer enn i dag. Ved rullering av Regionalplan for Jæren legges det nye retningslinjer for parkeringsplasser i regionen. Vi legger til grunn at retningslinjene i planen følges ved neste rullering. En restriktiv parkeringspolitikk er et viktig virkemiddel for redusert bilbruk og endret reisemønster. Vi vil derfor utfordre kommunen til i stedet å legge inne et makskrav i bestemmelsene for antall parkeringsplasser.

Grønnstruktur

I bestemmelsene § 4.2 står det at det skal tas stilling til rekkefølgekrav vedrørende opparbeiding og gjennomføring av grønnstruktur og turveger. Fylkesmannen fremmer et *faglig råd* om at bestemmelsen konkretiseres, slik at det sikres at det blir gjennomført og ikke bare tas stilling til. Det er også uklart hvilke grøntområder det vises til.

Skadberg

I bestemmelse 4.5.2 settes det krav til at boligområde 75a ikke skal bygges ut før høyverdig kollektivtilbud er etablert. Påskriften på arealkartet ser ut til å mangle.

Håndtering av matjord

Punkt 4.7.1 har mange gode intensjoner for gjenbruk av matjord, men begrepet *større tiltak* er et uklart begrep og bestemmelsen bør konkretiseres på dette punkt. Videre bør det også legges en maksgrense for hvor lang tid det kan ta før matjorda blir tilbakeført. Kvaliteten forringes ved lagring over lengre tid. Matjorden bør ikke mellomlagres, og ikke lengre enn ett år. Vi fremmer derfor et *faglig råd* om at dette presiseres og sikres i bestemmelsene.

Samfunnssikkerhet

I § 4.8 andre avsnitt blir det vist til 200-årsflom, som er en av tre sikkerhetsklasser. Vi ber om at bestemmelsen blir oppdatert, dette kan for eksempel gjøres ved å vise til TEK 17.

I siste avsnitt vises det til at alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare og havstigning. Fylkesmannen har erfart at det oppstår forvirring og merarbeid rundt denne bestemmelsen, fordi det ikke kommer tydelig frem hva

som forventes av utredningene. Fylkesmannen har derfor *faglig råd* om at det konkretiseres hva som kreves i en slik utredning. Videre ber vi om at siste setning i bestemmelsen endres slik at når ROS-analysen viser at det er risiko for stormflo i planområdet, som er høyere enn det TEK17 legger til grunn, må det beregnes faresone flom i forbindelse ved utarbeidelse av reguleringsplanen, som kobles til bestemmelsene.

Som tidligere nevnt er det ikke vurdert trafikksikker veg til skole og fritidstilbud i alle ROS-analysene. Vi anbefaler derfor å sikre at dette blir gjort i reguleringsplan, hvis det ikke blir gjort en kvalitetssikring av KU- og ROS vurderingen for kommuneplanen.

Håndtering av masser og krav om massedisponeringsplan

I pkt. 4.10 er det lagt inn en bestemmelse som tar sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjekter. Det er positivt at kommunen utfordrer tiltakshavere på dette punktet. Dette er et tema som erfaringsvis ofte blir en utfordring i etterkant av at reguleringsplanen er godkjent. Ved at dette løftes så tydelig frem, vil en unngå tidsnød for gjenbruk og plassering av masser når arbeidet med utbyggingen starter. Videre er vi positive til at kommunen har lagt inn et strengere innslagspunkt for krav om massedisponeringsplan enn hva regionalplanen legger opp til, jf. Pkt. 4.10.1. Fylkesmannen anbefaler at kommunen lager en mal, hvis dette ikke allerede er gjort, for hva en slik massedisponeringsplan skal inneholde.

Fortetting i etablerte boligområder

I avsnitt 2 pkt. 5.1.5 står det: *deling i regulerte boligområder betinger dispensasjon fra reguleringsplan*. Vi minner om at det ikke er alltid at slike delinger vil være i strid med reguleringsplanene, noen kan åpne for deling. Vi anbefaler derfor å gi bestemmelsen en annen ordlyd.

Videre anbefaler vi at kommunen klargjør i hvilken grad utnyttelsesgrad, høyde ol. skal forholde seg til bestemmelsene i den enkelte reguleringsplan, jf. pkt. 5.1.5.1. Dette kan til eksempel gjøres gjennom motstridsføringer som viser når denne bestemmelsen trer inn.

Garasjestørrelser i regulerte boligområder

Bestemmelse 5.1.6 er noe uklar, hvis bestemmelsen og skal åpne opp for garasjer i de tilfeller der planen er taus om garasjer, er dette problematisk. Vi anbefaler derfor å legge inn en persistering i bestemmelsene som gir uttrykk for at bestemmelsen er gjeldende med mindre reguleringsplanen er tydelig på at det ikke er lov å føre opp garasjer.

Uteoppholdsareal

I bestemmelse 5.8.1 foreslås reduksjon av uteoppholdsareal per bolig fra 30 til 15m² i Sola sentrum, hvor minimum halvparten skal være på bakkenivå. Endringen er i strid med retningslinjene om bokvalitet i Regionalplan Jæren og rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Fylkesmannen har derfor **innsigelse** til foreslått reduksjon.

I enkelte reguleringsplaner for sentrum i byer/tettsteder på nord-Jæren er størrelsen på uteoppholdsareal utfordret. Vi mener denne praksisen hvor det konkret tas stilling til

uteoppholdsarealets størrelse gjennom de enkelte reguleringsplanene, fungerer. De overordnede regionale føringene på området må imidlertid ligge fast.

I høringsforslag for kommunedelplan for Stavanger sentrum er det blitt akseptert 16m² for planer/prosjekter med 4 boenheter eller mer. Tallet er basert på en mulighetsanalyse av sentrumsarealet for fortetting og uteoppholdsareal, og tilgjengelige eksisterende grøntområder i området. Det er forskjell på Stavanger og Sola sentrum. For at Fylkesmannen skal vurdere en lavere minsteuteoppholdsareal enn hva regionalplanen viser til, må det foreligge et bedre vurderingsgrunnlag enn i dag. På Østlandet har Asker og Bærum kommuner, som er av lignende størrelse, gått i motsatt retning og øker kravet til minste felles uteoppholdsareal.

Boligeiendom i LNF-området

Bestemmelsen 8.2 fremstår som uklar og er på flere punkter i konflikt med plan- og bygningsloven. Vi fremmer derfor **innsigelse** til deler av ordlyden i bestemmelsen, se under.

I første ledd heter det at eksisterende lovlige boliger i LNF-områder inngår i planen, tilsvarende som i § 5.2.2 for fritidsboliger. Bestemmelsene kan tolkes som at formålet med disse boligene og fritidsboligene, endres fra LNF-formål til spredt bolig og fritidsbolig. Videre gir bestemmelsen på gitte vilkår en automatisk rett til oppføring av erstatningsboliger i LNF-områdene. Det er i konflikt med plan- og bygningslovens normalordning der erstatningshus som ikke er knyttet til et driftsmessig behov, skal behandles gjennom dispensasjon. Bestemmelsen slik den nå foreligger åpner for en forsterking av boliginteressene mot LNF-interessene, uten tilknytning til landbruksdrift.

Fylkesmannen har derfor *faglig råd* om at begrepet *erstatningsboliger* i første setningen utgår. Vi er klar over at flere andre kommuner har tilsvarende formuleringer om erstatningshus, og skal ta en gjennomgang av denne praksisen.

Tredje ledd, som åpner for sekundærleilighet, vil gi boliginteressene ytterligere prioritet i LNF-områdene. Vi har derfor **innsigelse** til denne delen av bestemmelsen. Av samme grunn har vi **innsigelse** til avsnitt fem og seks som åpner opp for frittliggende uthus på 80 m² BYA og 150 m² BYA der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger. Det er aktiviteter som slike større bygg kan gi rom for som kan skape ulemper for landbruksinteressene, mer enn bygningene i seg selv.

I tredje ledd settes det et tak for utnyttelsesgrad; *ingen tomt kan utnyttes mer enn 1/4 av tomtens nettoareal*, men det settes ikke en maks BYA for eiendommene. I mange tilfeller kan dette være en hensiktsmessig begrensning, men det finnes flere store fradelte boligeiendommer i LNF-området. Vi har derfor **innsigelse** til den delen av bestemmelsen slik den nå foreligger. Begrensning av bygningsmassen på slike boligeiendommer kan løses ved å sette et rimelig tak for maks samlet BYA for bolighus og garasjer/uthus.

Siste avsnitt under § 8.1 er svært uklart og bestemmelsen bør skrives om.

Retningslinjer for fritidsboliger

I retningslinjene for fritidsboliger § 8.3.1, åpnes det for 80m² BRA for fritidsboliger på Rott for å oppnå nødvending standardheving opp mot dagens nivå. Retningslinjen er allerede tatt inn i gjeldende kommuneplan, men den legger opp til en uheldig forventning og en

dobbeltkommunikasjon når det gjelder reglene i verneforskriften. I forvaltningsplanen for verneområdene langs Jærstrendene er den øvre grensen på hytter i landskapsvernområdet og på Rott satt til 60m². Fylkesmannen skal ikke gi tillatelse til noe som er et vesentlig brudd med praksisen i vernereglene. Et slikt brudd vil også gi betydelig negativ presedens for verneområdene langs hele Jærkysten. En slik utvidelse vil fremdeles kreve dispensasjon. Fylkesmannen har i uttalelser og klagesaker til dispensasjon lagt verneplanen til grunn. Fylkesmannen gir derfor **innsigelse**, og legger til grunn at retningslinjene endres til 60m².

Vi anbefaler kommunen å legge inn et plankrav for tiltak på Rott. Det har vært flere uheldige konflikter på Rott og flere ulovlighetsoppfølginger. Området har mange viktige interesser som krever skreddersøm og gode grep.

Vann, bekker og kanaler

Vi har **innsigelse** til ordlyden i pkt 9.1 tredje setning, hvor det står: *Langs vassdrag med årssikker vannføring bør sonen være minst 6 meter målt ved normal vannføring.* Bestemmelsen er i konflikt med vannressursloven § 11. I første ledd av bestemmelsen står det: *Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.* En sone smalere enn 6 meter vil være i konflikt med formålet. Vi gir i tillegg *faglig råd* om å legge inne følgende formulering: *Langs vann og vassdrag med store naturverdier, bør sonen være bredere.*

Videre gir vi et *faglig råd* om endring av ordlyd i første setning til: *åpne bekker og kanaler skal så langt det er mulig holdes åpne.* Mange av dagens bekkeløp er kanalisert og har mistet sitt naturlige preg. Dette er for eksempel uheldig i forbindelse ved flom og naturmangfoldet i bekken. Naturlige bekkeløp er flomdempende. Det er derfor viktig at det åpnes opp for at bekkeløp reetableres og restaureres slik at de kan få en naturlig form. I tillegg anbefaler vi at følgende ordlyd legges til i bestemmelsen: *Ved reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning av bekk vurderes. Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas.*

Krav om områderegulering

I § 10.8.1 er det listet opp hvilke områder som skal områdereguleres. Fylkesmannen mener at det også bør lages en områdereguleringsplan for Bærheim, og fremmer et *faglig råd* at det innlemmes i bestemmelsene.

Biologisk registrering ved planarbeid

For å sikre at hensyn til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt i planlegging, bør kommunen legge til en bestemmelse om at hensynet til naturmangfoldet alltid skal vurderes og avklares for både arealplaner og enkelttiltak, jmfør kapittel 2 i naturmangfoldloven. Fylkesmannen fremmer derfor et *faglig råd* om at biologiske registreringer skal kreves i forbindelse ved utarbeiding av reguleringsplan, og dersom det registreres fremmede arter i planområde, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i planen.

Oppsummering

Oversikt over innsigelser til planen:

- Bolig på Joa:
konflikt med BATP og jordvern.
- Næringsområde Tjora Sør, utvidelse av Risavika næringsområde:
konflikt med jordvern og husholdning av areal.
- Småbåthavn, utvidelse av Tananger Havn- Melingsholmen- Myklebust:
Mangelfull ROS-analyse.
- Småbåthavn sørøst for Hestholmen- sør for Risavika:
konflikt med Ramsarområde og landskaps- og naturverdier.
- Massefylling på Ølberg og Håland:
mangelfullt utredet, mulig konflikt med jordvern, BATP, landskapsverdier og trafiksikkerhet.

Innsigelse til bestemmelser:

- § 5.8.1. Uteoppholdsareal - reduksjon i krav for uteoppholdsareal i Sola sentrum.
- § 8.2 Boligeiendom i LNF-område - åpner for etablering av sekundærleilighet for bustad i LNF-området, oppføring av frittliggende uthus på 80m² BYA og 150 hvor den erstatter en eldre driftsbygning, og høy utnyttelsesgrad.
- § 8.3.1 retningslinje for størrelse på fritidsboliger – Retningslinjene på Rott strider mot verne- og forvaltningsplan for Jærstrendene.
- § 9.1 Vann, bekker og kanaler - i konflikt med vegetasjonssonen som minimum skal sikres langs vassdrag med årssikker vannføring.

Oversikt faglige råd til planen:

- Sørnes gnr/bnr 36/203 og 36/1 - sikre grønkorridor mellom eksisterende bebyggelse og tun.
- Skadberg - sette høyere krav til arealutnyttelse for bolig.
- Bærheim - avvente utbygging til høyverdig kollektivtilbud er etablert.
- Parselhager Joa - redusere foreslått omfang.

Oversikt faglige råd til bestemmelser:

- § 2 Utbyggingsavtaler - ta vekk krav om og erstatte det med retningslinje med forventning til utbyggingsavtaler.
- § 3.2 Fjernvarme - bestemmelser for fjernvarme fortsatt skal gjelde for Jåsund, Myklebust og Sola sentrum.
- § 3.3.1 Parkering - etablering av strømtilførsel for samtlige parkeringsplasser til ladeopplegg for el-bil.
- §4.2 Grønnstruktur - presisering av bestemmelse slik at den sikrer opparbeidelse av grønnstruktur og turveger.
- §4.7.1 Håndtering av matjord - konkretisering av bestemmelse, definisjon av større tiltak, samt makstid for mellomlagring av matjord.
- § 4.8 Samfunnssikkerhet - konkretisering av hva som kreves i utredning for søknadspliktige tiltak lavere enn 3 moh.
- §8.2 Boligeiendom i LNF-området - begrepet erstatningsboliger tas ut, loven gir ikke en automatisk rett til oppføring, tiltaket skal behandles gjennom dispensasjon.
- §10.8.1 Krav om områderegulering - Bærheim områdereguleres før utbygging
- Kartlegging av naturmangfold ved planutarbeidelse - skal gjennomføres ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Med hilsen

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Saksbehandler: Ine Woldstad
Saksbehandler telefon: 51 56 87 98
E-post: fmroiwo@fylkesmannen.no

Kopi til:			
KYSTVERKET VEST	Postboks 1502	6025	ÅLESUN D
FISKERIDIREKTORATET REGION SØR	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
AVINOR AS	Postboks 150	2061	GARDER MOEN

