



Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Uttale - høyring og offentlig ettersyn - forslag til kommuneplan for Sandnes 2023-2028

Me viser til oversending av høyringsbrev frå Sandnes kommune dagsett 03.05.22, med høyringsfrist til 01.07.22.

Sandnes kommune har revidert heile kommuneplanen sin, med samfunnsdel, inkludert arealstrategi, og arealdel med tilhøyrande føresegner. Det er gjort eit solid arbeid og utarbeidd mange og grundige fagrapportar. Planforslaget syner koplingar frå viktige nasjonale føringar og FN sine berekraftsmål, via regionale føringar til lokale prioriteringar. Kartløysinga som er nytta i samband med høyringa er god, og gjer grunnlag for «folk flest» å gå inn via nettet og sjå kva arealendringar som ligg inne på ein enkel og oversiktleg måte. Statsforvaltaren har motsegn til fleire arealendringar der forslaga er i strid med viktige nasjonale og regionale føringar, medan nokre forslag får innspel i form av faglege råd eller meir teknisk/juridisk rettleiing for å styrke kommuneplanen som eit styringsverktøy.

Bakgrunn

Saka gjeld offentlig ettersyn av kommuneplanen for Sandnes kommune 2022-2034. Sandnes kommune går for å vidareutvikle og forsterke no gjeldande kommuneplan. Gjennom fleire revisjonar har kommuneplanen vore gitt spesiell merksemd til folkehelse og berekraftig utvikling. Kommunen ønskjer å byggja planlegginga si på FN sine berekraftsmål, og har valt seg ut ni prioriterte mål:

- Utrydde fattigdom
- God helse og livskvalitet
- God utdanning
- Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Industri, innovasjon og infrastruktur
- Mindre ulikskap
- Berekraftige byar og lokalsamfunn
- Stoppe klimaendringane
- Samarbeid for å nå måla

I samfunnsdelen er det satt 3 langsiktige mål for samfunnsutviklinga med kvar sine strategiar.



Vidare er det laga ein arealstrategi, som bygger på strategi for by- og stadutvikling i kommuneplan 2019-2035. Arealstrategien peiker ut følgjande innsatsområde i kommuneplanen:

- Byutviklingsområde og utbyggingsrekkefølge
- Utviklingsstrategi for prioriterte område i by-aksen
- Jordvern og jordvernmål
- Sunn mobilitet
- Grøne kvalitetar
- Utviklingsstrategi for lokalsentre utanfor by-aksen
- Byutvikling for allsidig næringsliv
- God bu-kvalitet, gode nærmiljø og attraktiv by- og stadutvikling
- Klimatilpassing

Kommunen skriv at [handlings- og økonomiplanen \(HØP\)](#) som blei behandla i kommunestyret den 13.12.2021 er handlingsplanen til kommuneplanen. Det går elles fram at kommunedirektøren skal leggje fram ei årleg kommuneplanmelding som gjer greie for status på oppgåvene, og at denne skal gje moglegheit for å prioritere oppgåvene ut i frå ressursar og politiske prioriteringar.

Det er laga ei planskildring som skildrar hovudinnhaldet i kommuneplanen, verkemidlar og konsekvensar. Vidare er det eit stort dokument som syner vurdering av mottatte arealinnspele (konsekvensutgreiing). Det er også laga fleire delutgreiingar om enkelttema, til dømes tre delrapportar knytt til bustad, fagnotat næringsareal, delutgreiing Sandnes aust, fagnotat byggegrense sjø mv. Føresegner og retningslinjer er også ein viktig del av kommuneplanen og utgjer eit eige dokument.

Statsforvaltaren har følgjande innspel basert på dei sektorinteressa me er sett til å ivareta:

Samfunnsdelen

Samfunnsdelen er eit godt dokument å lese, det er gode forklaringar og eigen leserttleiing. Han inneheld ei innleiing før det i kapittel 1 blir gjort greie for langsiktige mål og tilhøyrande strategiar for Sandnes kommune for perioden 2023-2038. I kapittel 2 kjem arealstrategien for Sandnes, som i korte trekk gjer greie for kommunen sine innsatsområde i kommuneplanen, som er nemnd over. I kapittel 3 finn me kommuneplanen sin handlingsdel og konkrete oppfølgingsoppgåver, før det i kapittel 4 er lenke til alt kunnskapsgrunlaget planen byggjer på.

Kommunal styring

Kommunen har vist til at økonomiplanen skal vere handlingsdelen til samfunnsdelen. Det er det høve til etter plan- og bygningslova (pbl) § 11-1, 4. ledd, der det heiter at «*Økonomiplanen etter kommuneloven § 14-2 bokstav a kan inngå i eller utgjøre handlingsdelen*». Samstundes følgjer det av pbl. §§ 11-1 og 11-2 at det skal følgja ein handlingsdel til kommuneplanen sin samfunnsdel, noko som er presisert i rettleiaren til [kommuneplanen sin samfunnsdel](#). I revidert lovkommentar til plan- og bygningslova frå 2020 heiter det følgjande på s. 124:

«Skal samfunnsdelen i kommuneplanen ha noen funksjon, må den gi grunnlag for konkrete prioriteringer, og bidra til bedre helhetsløsninger og mer forutsigbare rammevilkår både for sektorenes virksomhet og for befolkningen. (...).

Kommunedelplaner skal også ha en egen handlingsdel med anvisning på tiltak for gjennomføringen av planens målsettinger innenfor kommuneplanperioden på fire år. (...)

Ved å knytte handlingsdelen direkte til samfunnsdelen understrekes det at handlingsprogrammet ikke er en selvstendig planoppgave, men en konklusjon på hvordan samfunnsdelen skal følges



opp. Det gjelder ikke bare kommunens egne tiltak, men også avtaler som inngås med offentlige organer og private aktører. Det er forutsatt at handlingsdelen rulleres årlig, slik at kommunestyret får anledning til å ta stilling til hvordan kommuneplanen følges opp og om det er behov for endringer.»

Handlingsdelen er eit viktig verktøy for å sikre gjennomføring av kommuneplanen sin samfunnsdel. Når kommunen vel å integrere handlingsdel og økonomiplan er det ein føresetnad at krava i både plan- og bygningslova og kommunelova vert etterleve.

Me utfordrar kommunar som seier at økonomiplanen skal vere handlingsdelen til kommuneplanen på korleis det skal gjerast i praksis. Sandnes kommune har lagt opp til at kommunedirektøren skal leggje fram ei årleg kommuneplanmelding som gjer greie for status på oppgåvene, og at denne skal gje moglegheit for å prioritere oppgåvene ut i frå ressursar og politiske prioriteringar. Det er ei interessant tilnærming og me vil gjerne følgje korleis dette fungerer i praksis, med tanke på om dette er ein «modell» som også andre kommunar kan nytte, og kva erfaringar Sandnes kommune gjer seg.

Sandnes kommune er ein kommune med større økonomisk handlefridom. Kommunen har hatt ei god utvikling i økonomien frå 2020 til 2021 sett ut frå rekneskapstala. Kommunen vil likevel kunne betre sin økonomiske handlefridom ytterlegare ved å redusere lånegjelda.

Arealstrategi og strategi for jordvern og jordvernmål

Intensjonen med ein arealstrategi er å styrke koplinga mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. Ein arealstrategi bør difor reflektere måla i samfunnsdelen og vise korleis arealbruken kan bidra til å nå samfunnsmåla i eit langsiktig perspektiv. Ein arealstrategi bør i tillegg innehalde ein omtale av kommunale verkemiddel og andre tiltak for gjennomføring, vurdere arealbehov og kartlegge kapasitet for fortetting og ny utbygging.

Sandnes sin arealstrategi gjer ei kortfatta oppsummering av funna i ein del av dei meir omfattande del-/fagrapportane. Det er som me har nemnd over valt ut ni innsatsområde, og deretter følgjer det strategiar og mål («Derfor skal vi»...) under kvar av desse. Det er også presentert eit strategisk arealkart som visualiserar hovudtrekka i arealstrategien. Desse strategiane og «derfor skal vi»-punkta er igjen nytta når dei ulike arealinnspela er gjennomgått. Det er i det store og heile ein raud tråd gjennom heile kommuneplanen og dei prioriteringane som blir gjort.

Me saknar litt fokus på kva verkemiddel kommunen har for å få gjennomført ein del av strategiane. Til dømes er det under næringsareal kartlagt at det er stor kapasitet på næringsareal kategori 1 i sentrumsområda og også stor kapasitet i form av ledige tomter og stort fortettingspotensial i kategori 2 (med glidande overgang mot kategori 3). Det er peika på at det «er ved transformasjon av områdene at en kan oppnå en mer effektiv arealbruk». Korleis skal kommunen få i gang transformasjon? Og for enkelte område, til dømes Vagle/Kvål der det i følgje fagnotat næringsareal i dag er ei utnytting på 14 %, og kor deler av området ikkje er ferdig detaljregulert eller utbygd, har kommunen verkemedel som planmynde som kan syte for god utnytting av områda. Alternativt kan det vurderast tilbakeføring til LNF-område? Det er send ut eit [brev frå KDD og LMD den 23.03.22](#) kor kommunane blir bedne om å føra ein streng jordvernpolitikk, ha ein effektiv arealbruk med god utnytting av areal som allereie er bygd, med referanse til dei statlege forventningane til regional og kommunal planlegging, samt dei statlege planretningslinene for samordna bustad, areal- og transportplanlegging. Internasjonalt ser vi kor sårbar matvaresituasjonen er når verdas kornkammer blir råka.



Sandnes kommune har laga ein strategi for jordvern og sett seg eit kommunalt jordvernmål. Det er laga eit notat som ser på ulike fordelingsmåtar. Kommunen har lagt til grunn eit jordvernmål på 3000 dekar årleg nasjonalt, og redusert det regionale målet for planområdet for Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) frå 200 dekar til 150 dekar (5 % av det nasjonale målet). Deretter er det sett på ulike fordelingsmåtar (flat fordeling, fordeling etter jordbruksareal, kommunen sitt landareal, folketal eller folkevekst), og avhengig av modell kan Sandnes då årleg omdisponere frå 15-55 dekar. Det blir i jordvernstrategien synt til at det er sterk kopling mellom vekst og arealbehov. Det går fram at Sandnes kommune har hatt 37 % av veksten i Regionalplanområdet dei seinaste 5 åra, og det blir lagt til grunn at utbyggingspresset vil vere stort også i åra som kjem. Det blir sett ein ambisjon om at årleg omdisponering av jordbruksareal skal vere minst mogleg. Vidare blir det sett eit mål om fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden fram til 2038 skal vere minst mogleg, men i snitt ikkje meir enn 55 dekar årleg, og at landbruket si eiga nedbygging ikkje skal overstige 10 % av det lokale jordvernmålet i året, det vil seie ytterlegare 5,5 dekar.

Me saknar at det er sett på korleis tal på ledig arealreserve innan både bustad- og næringsareal, og framtidige infrastrukturprosjekt, som ligg i kommuneplanen vil slå ut. Me opplever at kommunen har sett på ein «kvote» av regionalt mål ut frå vekst mv, framfor å sjå på tilgjengeleg arealreserve. Dersom ambisjonen er å omdisponere og byggja ned minst mogleg jordbruksareal, og det er kartlagt store arealreserve innan både bustadareal og næringsområde, bør fokus vere på korleis økonomisera og utnytte desse best mogleg for å ha lågast mogleg omdisponering og årleg fysisk nedbygging. Me stiller også spørsmål ved om kommunen har lagt definisjonane i rettleiaren «[Arealplanlegging på Jærsk](#)» til grunn når de har sett måla? På s. 56 i rettleiaren, tabell 12, er det vist til det tredelte målet i RPJSR/regional jordvernstrategi. Det kan synast som at Sandnes sitt mål på 55 dekar fysisk nedbygd areal eigentleg er meint å vere formulert som 55 dekar årleg omdisponert areal, altså det talet som blir rapportert via KOSTRA?

Det er prisverdig at kommunen vel å ta ut det 430 dekar store arealet for Sandnes aust fase 1b (Ha55) i Vatnekrossen og tilbakefører til LNF-område. Som det kjem fram under, har me motsegn til at ikkje også Ha39 blir teke ut.

I delen om grønne kvalitetar saknar me at også naturen si rolle som karbonlager blir nemnt. I den samanheng er det særleg viktig å ta omsyn til at myr, våtmark og skog med høg bonitet, men også anna vegetasjon og jordbruksareal kan innehalde store mengder karbon. Dei blå strukturane er også viktige, og bør komme fram på lik linje som dei grønne. Klepp kommune har til dømes laga ei eiga omsynssone for karbonrike areal i sin arealdel. Det kunne vore eit tema også hjå Sandnes, eventuelt om det blir kartlagt når kommunen skal lage ein kommunedelplan for biologisk mangfald, for deretter å kome inn som eit tema/omsynssone i neste revisjon av kommuneplan.

Kapittel om Klimatilpassing har fleire gode tiltak. Her kan kommunen gjerne også tydeleggjere arealbehovet som ofte krevst. Naturbaserte løysingar vil ofte krevje meir areal, og det er viktig å tydeleggjere dette tidleg i planprosessar, særleg i Sandnes kor det er stort fokus på fortetting. Her er og fornuftig å få fram andre fordelar/økosystemtenester slike løysingar kan bidra til, som betre oppvekstvilkår, biologisk mangfald, folkehelse m.m.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Klima ser ut til å vere godt forankra i kommunen sitt planarbeid. Klimatilpassing har fått ein eigen strategi i samfunnsdelen og Sandnes tydeleggjer at klimatilpassing i kommunen skal vere målretta. Me minner i denne samanheng om at særleg når det gjeld vatn må det bli sett heilskapleg på nedbørsfelt, at tiltak oppstrøms vil kunne påverke areal nedstrøms, og motsett. Det er flott at naturbaserte løysingar for overvasshandtering er med i strategien, og at kommunen jobbar for å



identifisere fareutsette areal. Me minner om at vegetasjon og opne vassdrag er gode naturlege og nokså vedlikehaldsfrie naturbaserte løysingar for klimatilpassing, og anbefaler at Sandnes prioriterer opning av elver og bekker der det er mogleg.

Samfunnsdelen må tydeleggjere korleis Sandnes vil arbeide med det grønne skiftet og overgangen mot lågutsleppsamfunn. Samfunnsdelen må vise ambisjonar og strategiar for meir effektiv energi- bruk og miljøvennleg energiomlegging i kommunen. Sol, jord og sjø kan vere kjelder til fornybar energi. Endringane i energimarknaden og aukande prisar på energi viser stadig tydelegare at det er viktig å nytte kombinasjonar av ulike energiløysingar. Det kan vere nyttig å konkretisere energi- fleksibilitet i føresegnene i kommuneplan. Det er eit godt fokus på energieffektivisering, material- gjenvinning og utsleppsreduksjon når det gjeld mogleg næringspark. Det kan gjerne også tydeleg- gjerast når det gjeld alle byggetiltak i kommunen. Klimautslepp som følgje av arealinngrep, og måtar å minimere dette på, kan gjerne komme tydelegare fram i samfunnsdelen.

Som eit innspel under dette tema, så saknar me i planskildringa at kommunen sin «*Hovedplan avløp og vannmiljø 2015-2025*» er nemnt under «relevante føringar», av di den er viktig særleg når det gjeld klimatilpassing. I denne er behovet for tydelege føresegner i kommuneplan tydeleggjort. Som ein del av hovudmåla om at Sandnes skal vere ein attraktiv kommune, kan gjerne også naturen sine bidrag til å oppfylle ulike mål komme tydeleg fram, til dømes bynær natur, vegetasjon og samanhengande grøntdrag. Bynatur spelar ei viktig rolle for attraktive nærmiljø; sunn oppvekst, trivsel og folkehelse. Dette i tillegg til den viktige rolla naturen har når det gjeld biologisk mangfald og klimatilpassing/ utsleppsreduksjon. Naturen, med alle sine økosystemtenester, må også vurderast når Sandnes innrettar seg som ein «*positiv hyttekommune*».

Under tema «Klimakonsekvensar» i planskildringa, kjem det fram at det er gjort forsøk på å unngå nedbygging av karbonrike areal ved vurdering av nye innspel. Me finn likevel mange døme på areal- endringar som råkar karbonrike areal. Det er veldig bra at klimakalkulatoren til Miljødirektoratet også er brukt. I delen om klimatilpassing bør havnivåstiging også, og skred og fare for kvikkleire. Her kan gjerne også mål om bruk av naturbaserte løysingar komme fram. I Sandnes aust er det viktig å sjekke ut karbonrike areal og areal som er viktige for vassbalansen. Her er både myr, skog med høg bonitet og andre areal som har relevans for klima i dei områda som blir føreslått utbygd. Meir om dei konkrete arealforslaga kjem under «Arealdelen».

I det heile har Sandnes kommune gjort mykje bra arbeid, det er god samanheng mellom dokumenta og det er positivt at kommunen baserer seg på sin heilskaplege ROS-analyse når det gjeld samfunns- tryggleik. Helsemessig beredskap har vore viktig dei seinaste åra. Det er viktig at dei erfaringane og læringspunkta som kommunen har gjort seg gjennom pandemien blir tatt med vidare i relevant planarbeid.

Utdanning

Sandnes kommune har ei ung befolkning kor kvar fjerde innbyggjar er under 18 år. Kvalitet i barne- hage og grunnskole er difor viktig for kommunen. God utdanning er blant berekraftsmåla som er særleg prioriterte i den nye kommuneplanen. Planen har tre langsiktige mål, og God utdanning er knytt til målet om at Sandnes kommune skal være ein attraktiv kommune. Likevel vert ikkje barne- hage og skule nemnt i nokon av dei fem strategiane under målet. Oppvekstsektoren er heller ikkje nemnt i kommuneplanen sin handlingsdel.

Statsforvaltaren råder kommunen til å betre samanhengen mellom berekraftsmålet God utdanning og tiltak i planen.



Eit anna hovudmål i planen er knytt til eit inkluderande og mangfaldig samfunn. Her er samanheng i opplæringsløpet nemnt som eit tiltak. Dette er også tittelen på kommunen si kvalitetsplan for barnehage og grunnskule, og eit viktig område for kommunen. Kommunen forventar befolkningsvekst, og det vert rekna med at ein stor del av denne kjem gjennom innvandring. Statsforvaltaren råder kommunen til å synleggjere dette enda betre, til dømes ved å ta med tiltak frå Strategien for likestilling, inkludering og mangfald.

Kommunen ventar befolkningsvekst og skal tilby fleire bustader, særleg gjennom fortetting og transformasjon. Dette legg press på kapasiteten i eksisterande barnehagar og skular. Kommunen må sikre kapasiteten i desse tenestene, til dømes gjennom rekkefølgekrev.

Folkehelse

Ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelsa og utjamnar sosiale helseskilnader er eit overordna nasjonalt mål. For å nå målet er det naudsynt med ein brei samfunnsmessig tilnærming knytt til miljø- og samfunnsmessige tilhøve som kan påverke helsa, til dømes i skule-, barnehage-, bustad- og nærmiljø, kultur-, næringslivs- og vegsektoren, i tillegg til i helsesektoren.

Planforslaget legg godt til rette for eit slikt systematisk, kunnskapsbasert og langsiktig folkehelsearbeid. Verdiar og visjonar kjem tydeleg fram når mål og strategiar blir omtala for dei ulike satsingsområda. Ved å ha «satsingsområde» som struktur for planen, blir det lagt klare føringar for at oppfølgingsarbeidet må vere på tvers av sektorar og fagområde.

Korleis dette skal følgjast opp i praksis i kommunen si verksemd er derimot ikkje nærare skildra. Kor vidt langsiktige mål og strategiar vil bli følgd opp i andre planar og strategiar som skal vidareførast, reviderast eller bli utarbeidd i denne planperioden, er uklårt. Etter vår vurdering kunne det vore skildra nærare korleis kommuneplanen skal følgjast opp i andre kommunale planar for å sikre at verksemdar og tenesteområde planlegg og iverksett tiltak som byggjer opp om kommuneplanen sine overordna mål og strategiar.

Det er og positivt at planforslaget innleiingsvis tydeleg viser til at god folkehelse og berekraftig utvikling skal være eit premiss for all verksemd i kommunen. Kunnskap om helsetilstanden i befolkninga og korleis denne fordelar seg er avgjerande for å nå eit slikt mål. Difor må kommunen ha oversikt over negative og positive faktorar som påverkar helsetilstanden, jf. folkehelselova § 5.

I planskildringa, og tidlegare planstrategi og planprogram, vert det skildra nokre viktige utfordringar for kommunen. Til dømes er det vist til at ein aldrande befolkning og stagnasjon i yngre befolkningsgruppe, er trekk ved befolkningsutviklinga som vil krevje systematiske strategiar og tiltak for å sikre ein berekraftig utvikling.

Sosial ulikskap og helse blir også framheva som eit særleg sårbart område. Undersøkingar i kommunen viser høg del barn i låg-inntektsfamiliar i nokre bustadområde. I tillegg er ein relativt stor del av innbyggjarane innvandrarak, noko som kan innebere utfordringar med omsyn til å sikre eit sosialt berekraftig samfunn. Ut over dette er utfordringane som blir skildra generelle og overordna og lite knytt til lokale forhold.

Ved rullering av kommuneplan er det venta at eksisterande politikk, prinsipp, organisasjon mv. blir gjennomgått for ei vurdering av om desse er i samsvar med folkehelseutfordringane kommunen står ovanfor. Det bør difor kome tydelegare fram av planen kva folkehelseutfordringar som er identifiserte og prioriterte, og kva mål og strategiar som er valt til å møte desse med.



Det følger av folkehelselova § 6 at kommunane i sitt arbeid med kommuneplanen skal fastsette overordna mål og strategiar for folkehelsearbeidet som møter dei utfordringane som kommunen har identifisert med utgangspunkt i oversiktsarbeidet etter § 5.

Oversiktsdokumentet, «*Folkehelse Sandnes 2020*», som blant anna inngjekk i kunnskapsgrunnlaget til planprogram/planstrategi, blir ikkje nemnd eller referert til i planforslaget, sjølv om det i følgje planprogrammet skal være eit viktig kunnskapsgrunnlag for vidare planarbeid (pkt. 3.) I oversiktsdokumentet kapittel 3 blir det vist til tre hovudutfordringar.

Me saknar ei tydelegare oppfølging av Sandnes sine folkehelseutfordringar i planforslaget, og korleis desse skal følgjast opp i denne kommuneplanen. Sjølv om det går fram av planskildringa at folkehelse skal vere fundament i kommuneplanen, er det vanskeleg å sjå kva spesifikke folkehelseutfordringar som skal følgjast opp, ref. mål 2 første avsnitt. Folkehelseutfordringane kan til ei viss grad bli lest inn i einskilde strategiar til kommuneplanen sine tre langsiktige mål, men dei er likevel ikkje kopla til og følgd opp i handlingsdelen.

Det bør vurderast om sentrale temaområde frå planstrategi/planprogram og planskildringa også skal følgjast opp i handlingsdelen. Døme på dette kunne vere: - Oversiktsbilete folkehelse 2023, Handtering av befolkningsutvikling - tilpasse planverk, utjamning av sosial ulikskap, frivillighet, kapasitet heimebaserte tenester, ny velferdsteknologi mv.

Helse-, sosial- og barnevernsområdet

Fleire av utfordringane som blir skildra i kommuneplanen er knyta opp mot nasjonale prioriteringar og satsingar. Me ser at fleire spesifikke politikkområde er omtalt særskild, men minner likevel om at kommunen held seg oppdatert på nye, overordna prioriteringar og tar det med seg i vidare planarbeid. Til dømes gjeld dette handlingsplan for fysisk aktivitet, oppvekst- og barnevernsreform, «Leve hele livet» og kompetanse- og rekrutteringsplanlegging i helse og omsorgssektoren, mv.

Bustadsosiale omsyn

Den nasjonale strategien for bustadpolitikken, «Alle treng ein trygg heim, (2021-2024)», er forankra i FN sine berekraftmål der det bustadsosiale arbeidet både er eit mål i seg sjølv, og eit viktig verktøy for å nå fleire av dei andre måla. Strategien legg til rette for at fleire skal kunne eiga sin eigen bustad, og at leige skal vere eit trygt alternativ. Bustadpolitikken skal ha sosial berekraft, klare mandat og roller for aktørane, og politikken må byggje på nødvendig kunnskap og kompetanse.

Bustadsosiale omsyn i plan er nærare operasjonalisert i «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023» der kapitel 04, «Byar og tettstader der det er godt å bu og leve», viser regjeringa sine forventningar.

Personar og familiar som strevar med å få eigna bustad, barn og unge, bustadlause, personar som står i fare for å miste bustaden sin, og personar med nedsett funksjonsevne er alle i målgrupper som vert prioriterte i strategien. Husbankforsøket som frå 1. september 2021 er tildelt Statsforvaltaren i Rogaland, «Saman for bustad», skal gi betre koordinerte bustadsosiale statlege råd og rettleiingar til kommunane for lettare å nå målsettingane i strategien, noko som i mange høve byggjer på at dei ulike etatane er i stand til å samarbeide og sjå eigna bustad og tenester i samanheng.

Statsforvaltaren i Rogaland skal i forsøket samordne det regionale arbeidet, og syte for at kommunane ser heilskapen i alle sine bustadpolitiske planar. For den overordna kommune-planlegginga er det å ta *bustadsosiale omsyn* i plan å syta for at prioriterte mål i den nasjonal strategien for den



sosiale bustadpolitikken, «Alle treng ein trygg heim (2021-2024)» vert teken inn i planen og får ein sentral plass.

Sandnes kommune har i sitt arbeid med Samfunnsdelen til kommuneplanen teke tak i FN sine berekraftmål og innanfor tema *bustadsosiale omsyn* lagt fram strategiar for:

- «Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle»
- «Sikre gode leve- og oppvekstvilkår i hele kommunen»
- «Sandnes skal tilby gode bustader i attraktive nærmiljø»

I tillegg vert det vist til FN sitt berekraftmål nr. 17; « Samarbeid for å nå måla».

Kunnskapsgrunnlaget for å kunne gjennomføre strategiane for dei bustadsosiale omsyna ligg i samfunnsdelen kapittel 2, under tema «Byutviklingsområder og utbyggingsrekkefølge», der ein finn «Delutredning bustad, fagnotat del 1 og del 2.» Dette er omfattande og grundige kartleggingar og analysar som gir eit svært godt kunnskapsgrunnlag som fører fram til høge ambisjonar og målsettingar.

Delutredning to «Boligtransformasjon og fortetting i Sandnes byakse» har som førande tema sosial berekraft og kvalitet, der hovudgrepet til overordna arealstrategi både er modig og nødvendig og byggjer på føresetnaden « Folk først».

Dei bustadsosiale omsyna er svært godt kartlagt, analysert og er gitt høg prioritet i Sandnes kommune sitt arbeid med samfunnsdelen til kommuneplanen. Det vert interessant å følgje arbeidet med kommunen sin handlings- og økonomiplan der dei naudsynte ressursane skal prioriterast for å kunne gå frå ein framifrå god plan til gode og trygge heimar for alle i trygge og gode buområde. Den årlege *Kommuneplanmeldinga* det er lagt opp til at skal utarbeidast, vil vise om Sandnes tek dei rette prioriteringane for å nå dei høge måla i planen sin.

Arealdelen

Generell tilbakemelding

Planskildringa, konsekvensutgreiing (KU), kart og føresegner med alle sin tilhøyrande arealinnspel og diverse fagnotat og delutgreiingar, utgjer ei stor mengde dokument. Det har tidvis vore krevjande å få heile oversikten. Sjølv om det er gode dokument å lese, er det døme på feil og manglar. Det er arealforslag som er lagt inn i plankartet som me ikkje finn omtalt i høyringsdokumenta (Ga47). Nokre forslag har fått endra føremål frå KU til endeleg høyring utan at det er omtalt (Ha42). Eit forslag er tilrådd av kommunedirektøren utan at me finn at det ligg i høyringsdokumenta/plankartet (Ma13). Me saknar eit felt for gnr./bnr. i KU som ville ha letta moglegheita for å slå opp i andre, aktuelle kartdatabase. Og at det i «gjeldande plankart» i kartportalen kor ein «glir» nytt og gamalt kart over i ein annan, hadde vore påskrift med gjeldande planområde (Lu 24, Au29). Dette hadde letta arbeidet med å skilje eksisterande frå nytt, særleg opp i mot føresegnene med si påskrift for einskilde område. Kartløysinga er i det heile elles god.

Det er uheldig at medverknadsprosessen ved ein full revisjon av heile kommuneplanen (med unntak av sentrumsområdet, jf. kommunedelplan Sandnes sentrum og deler av Forus, jf. IKDP-Forus) er «tona ned» som kommunen skriv. Det blir synt til at det ved førre revisjon vart involvert både eldreråd, innvandrarrådet, rådet for personar med nedsett funksjonsevne, Sandnes unge bystyre, barneskular i fleire bydelar mv. Denne gangen har det vore ei målretta medverknad knytt til



næringsforeninga og entreprenørar knytt til massehandtering, samt bustadpreferanseundersøking, av di revisjonen av kommuneplanen bygg på den gjeldande planen og medverknadsopplegget skal supplera medverknaden frå sist. Planoppstart og medverknadsprosess frå førre revisjon gjekk føre seg i perioden 2016-2018. Etter pbl. § 5-1, 2. ledd ligg det eit særleg ansvar hos kommunen til å syte for aktiv medverknad frå grupper som krev særskild tilrettelegging, mellom anna born og unge. Det er klart at næringsinteresse og entreprenørar sine interesse høyrer heime i ein overordna planprosess. Men med kommuneplanen som styringsverktøy for all kommunal aktivitet og verksemd, var dette ei snever tilnærming til det ansvaret som ligg hos kommunen kva gjeld medverknad.

—•—

Med bakgrunn i dei sektorinteressene me er sett til å ivareta, rundskriv T-2/16 (rev. 17.02.2021), statlege planretningslinjer (samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP), klima- og energiplanlegging og klimaplanlegging (SPR klima), differensiert forvaltning av strandsona (SPR strand), rikspolitiske retningslinjer for barn og unge sine interesse i planlegginga (RPR barn) og vesentlege regionale føringar, har Statsforvaltaren følgjande merknader, faglege råd og motsegner til endra arealbruk:

Risiko og sårbarheit (ROS)

Kommunen har gjort ei systematisk risikoidentifisering av alle nye byggjeområde, og det er utført ei risikovurdering av areala. Kommunen har også basert dette arbeidet på den heilskaplege risikoanalysen. Risiko er kommentert, men vidare analyse er utsett til regulering. Dette er ikkje nok til å dokumentere at alle risiko- og sårbarheits-forhold som har relevans for utbygginga er analysert, jf. pbl. § 4-3. Overordna plannivå er best eigna til å sjå farar og behov for sikringstiltak i eit heilskapleg perspektiv. Analyse av risiko og sårbarheit skal både vere knytt til areala slik dei ligg, og etter dei blir bygde ut. Døme på dette kan vere analyse av naturfare i det aktuelle arealet, mogleg auka avrenning som følgje av utbygging eller risiko ved plassering av anlegg i forhold til kvarandre. Omsyn til samfunnstryggleik skal vere førande for arealplanlegginga. Når det blir identifisert risiko knytt til areal som blir vurdert utbygd må det på kommuneplannivå vurderast om området er eigna til føremålet. Dersom utbygging kan påverke eksisterande bygg eller byggeområde må også dette takast med i analysen, jf. rundskriv H-5/18.

Når dei aktuelle risikoforholda er avdekka må kommunen og vurdere risiko og sårbarheit for dei uønskte hendingane, og identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarheit der det er naudsynt. Der det er hensiktsmessig må det lagast omsynssoner og knytast til føresegner. Me har **motsegn** mot dei områda som er lagt inn i kommuneplanen på tross av identifisert risiko, men utan vidare analyse og eventuelle tiltak. Dette gjeld Fi11, Fo19-22, Ma17, Fo9, Ha53, Ha54, Sv24, Sv25 og Sv26.

Bustadføremål

Sv20 – For bustadområda i Sandnes aust fase 3 (Sviland sør) er det gitt føresegner om at desse ikkje skal byggast ut før etter 2032, og det er sett krav om felles områdeplan. No er det forslag om å gje unntak for Sv20. Området er på 32 dekar, kor 30 dekar er jordbruksareal. Det er også forslag om eit område for «Anna type bygg og anlegg» på austsida av fv. 4498 Svilandsvegen på 6,5 dekar. Av føresegn pkt. 2.3.1 bokstav j. er det opna for at desse områda kan utviklast frå 2024, og at det er tale om etablering av butikk på austsida av fv. 4498. Det er krav om felles områdeplan for utvikling av fase 3. I dette vil også ligge utvikling av lokalsenter på Sviland meir heilskapleg, slik kommune-direktøren har peika på. Når det parallelt skal opnast for store næringsområde i fase 2 (omtala under), er det uheldig at det blir opna for etablering av butikk på austsida av fv. 4498. Veggen har



allereie høg trafikk, og det må reknast med ytterlegare auke i trafikkmengda her i åra som kjem. Det inneber i tillegg regulering av 6 dekar fulldyrka jord til butikk, som vil ligge lite gunstig plassert opp i mot det store framtidige bustadområdet. Med omsyn på konflikt med kravet om heilskapleg utvikling av Sandnes aust fase 3, trafikktryggleik og jordvern har me **motsegn** til at det blir opna for utvikling av Sv20 frå 2024. Me har også, med bakgrunn i siste jordvernbrev frå LMD og KDD, **fagleg råd** om å ta ut områda sett av til framtidig utbygging på austsida av fv. 4498 slik det ligg inne i gjeldande plan. Utviklinga av området må konsentrerast på vestsida av fv. 4498, og ikkje skje på landbruksareala på austsida. Om det er trong for butikk på Sviland i åra fram mot 2032, bør det til dømes sjåast på moglegheit for dette i område avsett til offentleg/privat tenesteyting på vestsida av fv. 4498.

Au56 og Au59 – Au56 er lagt inn som eit 16 dekar stort framtidig bustadområde. Området er skog i dag. Au59 er på 7,8 dekar og ligg mellom Au56 og dagens daglegvarebutikk i Skaarlia, og er lagt inn som framtidig område for «anna type bygg og anlegg», tilsvarande føremål som daglegvarebutikken like ved. Konsekvensutgreiinga vurderer forslaga til å vere i strid med utviklingsstrategien til Sandnes, at områda ligg utanfor prioritert byutviklingsakse og vil medføre auka trafikk. Bustadbehovet er dekkja i gjeldande plan, også i nærområdet er det mykje ledig areal (Kleivane, Langaberget) og potensiale for fortetting. Føremålet «anna type bygg og anlegg» er eit generelt føremål og kan romme mykje. Det er ikkje gitt nokre rammer for kva som er tillate her gjennom føresegner, og det kan difor kome handel i området. Forslaget er soleis i strid med handelsføresegna i RPJSR. Skogen som er føreslått omdisponert ligg som ein buffer mellom jordbruksområda på Svebastad og bustadområda i Skaarlia, og har potensiale som nærtuområde og leikeområde for barn og unge. Området har vore fremma i tidlegare kommuneplanrevisjonar. Med bakgrunn i tilstrekkeleg dekning av bustadområde, konflikt med nullvekstmålet, SPR BATP og handelsføresegna i RPJSR, har me **motsegn** mot Au56 og Au59.

Ga41 og Ga46 – dette er eit område i Leitehagen med vel 30 eksisterande bustader som i dag ligg i LNF-område, og endringa stadfester på sett og vis eksisterande bruk. Området blir eit bustadfelt midt i Kjerneområde landbruk, og me vil signalisere at det ikkje er pårekeleg med noko utviding av dette området på vestsida av fv. 444 i framtida.

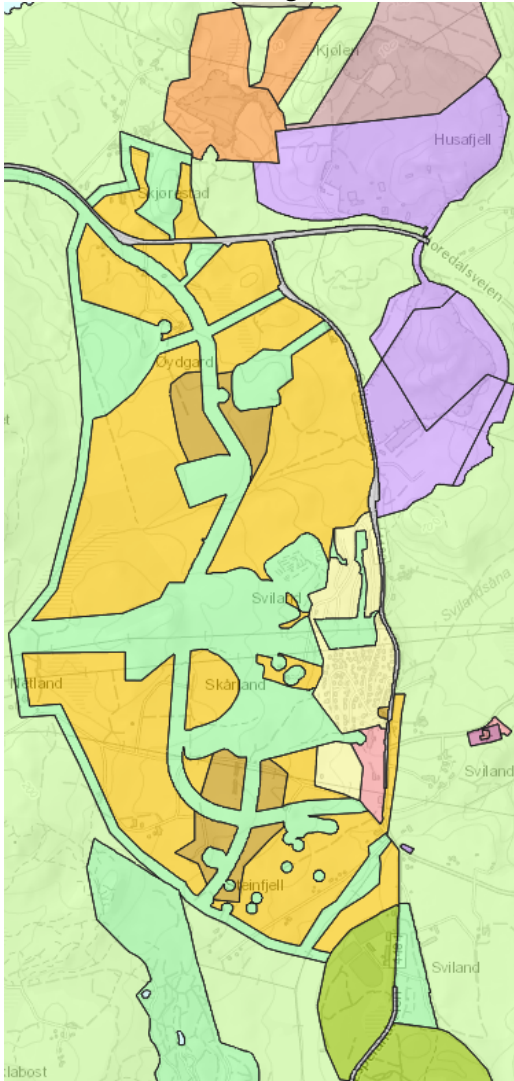
Ha51 – dette er eit forslag om å leggje inn ei einskild bustadtomt på 1 dekar midt i LNF-område nordaust for Vatne. Det ligg 4-5 hus i området frå før, som bustader i LNF-område, ikkje som bustadføremål. Forslaget no gjeld eit område/tomt som ikkje er utbygd, og vil opne for ytterlegare bustadbygging i LNF-område, i strid med kommunen sin eigen utviklingsstrategi. Denne saka har vore prøvd som ein dispensasjons sak tidlegare, kor den gong Fylkesmannen i Rogaland påklaga eit kommunalt dispensasjonsvedtak, og Fylkesmannen i Vest-Agder avgjorde saken i vedtak av 14.05.2010. Me fremmer **motsegn** mot Ha51 med bakgrunn i landbruksinteressa, tilstrekkeleg bustadreservar og SPR BATP.



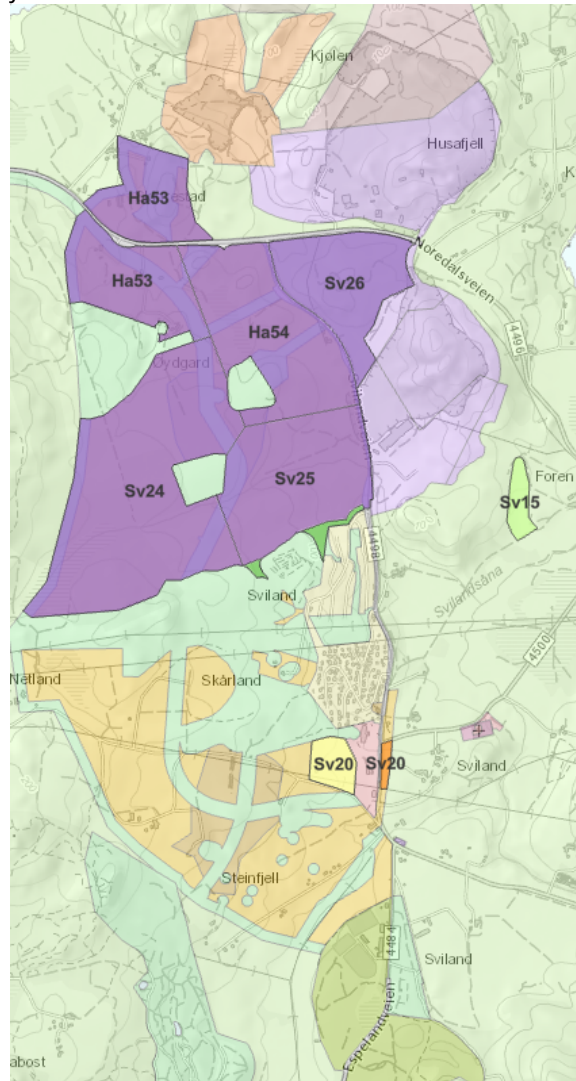
Næringsføremål, kombinert føremål og andre typar bygg og anlegg

Næring

Ha53, Ha54, Sv24, Sv25 og Sv26 - Sviland, Sandnes øst fase 2



Utsnitt gjeldande kommuneplan



Utsnitt frå forslag kommuneplan 2023-2038

Det er forslag om 6 nye delområde for næring på Sviland Ha53 (120 + 150 dekar), Ha54 (266 dekar), Sv24 (524 dekar), Sv25 (255 dekar) og Sv26 (126 dekar), totalt 1440 dekar. Alle områda utanom Sv26 ligg inne som framtidig bustadområde i gjeldande kommuneplan, som del av Sandnes aust, fase 2. Sv26 er i dag LNF-område. Områda er i arealplanforslaget underlagt omsynssone H810_Krav om felles planlegging, jf. § 7.5.1, medan føresegnene for næringsområda i fase 2 følgjer av § 2.2 bokstav g). Her går det fram at det ikkje er krav om områdeplan for alle dei nye næringsområda samla, men krav om detaljregulering for Ha53, Ha54 og Sv26 og områdeplan for Sv24 og Sv25. Det går fram at det berre skal tillast verksemdar som har eit særskild behov for å vere lokalisert nær kraftforsyning, inkludert støttefunksjonar, og næringsverksemdar som kan nyttiggjere seg restvarmen frå kraftkrevjande verksemdar i desse områda. Det er tale om næringskategori 3 (industribygg, lager mv.), og det er synt til at krav til utnytting, byggehøgder mv. skal avklarast i område- og detaljplan, og at dei til ein kvar tid gjeldande krava til utnytting i RPJSR vil gjelde. Rekkefølga på utbygginga skal vere slik: Ha54 (trinn 1), Ha53 (trinn 2), Sv26 (trinn 3), Sv24 (trinn 4) og Sv25 (trinn 5). Det er ikkje gitt



føresegner til vegnettet til/frå utover at kryssa i Vatnekrossen og fv. 516/E39 skal utbetrast. Det er ikkje stilt nokon krav til tiltak på fv. 4498 Svilandsvegen og/eller fv. 4484 Espelandsvegen.

For bustadområda i Sandnes aust fase 3 (Sviland sør) er det gitt føresegner om at desse ikkje skal byggast ut før etter 2032 (no med forslag om å gje unntak for Sv20). Dette har me gitt merknader til over. Her følgjer også rekkefølgjekrav om etablering av høgverdig kollektivtransporttilbod/bussveg.

Dei områda som allereie er avsett til utbygging inneheld store jordbruksareal. At områda i fleire generasjonar med kommuneplanar og revisjonar av RPJSR har vore avsett til framtidig utbygging for ein ny bydel som skulle avlaste matjorda på flat-Jæren, med høgverdig kollektivtransport og høg utnytting, er ikkje det sama som utvikling til næringsområde for areal- og kraftkrevjande industri. Rogaland fylkeskommune har eit pågåande arbeid med regionalplan for areal- og kraftkrevjande verksemder som vil sjå slike areal i eit meir regionalt perspektiv. Planprogram for dette arbeidet har vore på høyring i desse dagar, og det har kome fram så langt i prosessen at det er store areal-reserver tilgjengeleg for slik næring i gjeldande kommuneplanar i Rogaland. Det er heller ikkje lenge sidan det vart avklart store område for areal- og kraftkrevjande verksemder på Kalberg i Time, og det er naturleg å stille spørsmål ved kor store areal for slike verksemder det skal vere på Nord-Jæren, både sett opp i mot behovet totalt sett, men spesielt knytt til kraftforsyninga. Dette er tema som skal sjåast på i eit regionalt perspektiv gjennom regionalplanarbeidet. Like naturleg som å vurdere anna byggjeformål på dette arealet, ville det vore å sjå på moglegheita for å tilbakeføre areala til LNF-område, jf. brev frå LMD og KDD av 23.03.2022.

Det er ikkje sett noko tidspunkt for utbygginga i kommuneplanen, og han kan i realiteten starte så snart Ha54, Ha53 og Sv26 er detaljregulert. Utvikling av slik næring det her er tale om vil krevje mykje felles infrastruktur, spesielt knytt til kraftforsyning, vatn- og avlaupsanlegg, anlegg for bruk av fjernvarme, kjølevatn, massehandtering mv., og sikring av eventuelle rekkefølgjekrav knytt til det overordna vegnettet. Me har **motsegn** til at det ikkje er sett krav om felles områdeplan for alle områda som blir sett av til næringsføremål på Sviland, Sandnes aust fase 2. Det vil ikkje vere til hinder for at enkelte område/delfelt blir meir detaljert avklara og raskare kan gå i gang enn andre. Me er kjend med at det var varsla oppstart av detaljregulering for store deler av området i 2021, der vår tilbakemelding i hovudtrekk var at dette måtte sjåast på i overordna plan fyrst.

Det er fremja motsegn mot mangelfull ROS-analyse for mange område, jf. vår omtale av dette innleiingsvis under «Arealdelen». På Sviland er det laga ein eigen «Risiko- og sårbarhetsanalyse for Sviland nord», men også her går det fram at denne er ein gjennomgang for å avdekke moglege uønskte hendingar som kan inntreffe, og som må takast omsyn til i område- og detaljregulering. Det er som nemnd over ikkje godt nok, jf. pbl. § 4-3.

Sv26 – området består av myr, innmarksbeite, utmarksbeite og ein høgde/fjell på om lag 110 moh og er i dag LNF-område. Området har ein funksjon som visuell skjerming mot Velde sitt anlegg frå dei eksisterande bustadområda på Sviland, samt ei visuell skjerming av næringsområde i Smørdalen sett i frå nord. Området er kartlagd i 2021 etter Miljødirektoratet sin kartleggingsmetodikk Natur i Norge (NiN). Husafjellet sør 2 er registrert som naturtype naturbeitemark av høg kvalitet og med stort naturmangfald. I det nordvestre hjørnet er det også ei myr på om lag 14 dekar. Forvaltning av myr skal ha stort fokus i arealplanlegginga, jf. SPR-klima, og nedbygging av myr fører til store karbonutslepp. Myr har også ei viktig funksjon av omsyn til overvatn. Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, klima og landbruksomsyn fremmer me **motsegn** til Sv26.

Ha53 (nord) – Ha53 består av 2 delfelt, kor feltet nord for fv. 4496 er på 120 dekar, med 72 dekar jordbruksareal. Omtrent halvparten av dette er fulldyrka jord, resten innmarksbeite. Det ligg også



ein høgde/fjell på om lag 110 moh, Husafjellet. Like i bakkant av Husafjellet er det kartlagt ein viktig naturtype hagemark/eikehage. Ved å opne for storstilt næringsutbygging på nordsida av Svilandsvegen, går ein inn i eit intensivt drive kulturlandskap. Her er viktige jordvern- og landbruksinteresser, og utbygging her vil endre landskapet mykje. Det er nærleik til viktige verneverdiar nedstraums, med Skjørestadmyra og Grunningen naturreservat, og områda på nordsida av fylkesvegen er allereie under press frå eksisterande masseuttak og næringsverksemd. Me fremmer med bakgrunn i jordvern, natur- og landskapsomsyn **motsegn** mot nytt næringsområde Ha53 (nord).

Sv24, Sv25, Ha 53 (sør) og Ha54 – utgjør totalt 1200 dekar kor 490 dekar er jordbruksareal. Av dette er vel 95 dekar fulldyrka jord, medan resten er innmarksbeite. Dei resterande 700 dekar er utmarksbeite og skog. Kraftkrevjande industri vil føre med seg støy og visuelle inngrep i landskapet på ein anna måte enn den opphavelige bustadutbygginga ville ha gjort. Dette vil ha negative effektar for friluftsliv og biologisk mangfald utover sjølve arealinngrepet. Naboskap mellom bustadutbygginga på Sviland sør og næringsområda er heller ikkje fri for konflikthar, spesielt med omsyn på støy og trafikk. Dei føreslegne delfelta går inn i eit viktig grøntområde mellom Kleivane/Skaarlia og Sviland. Sv25 har, spesielt i sørlegaste del, stor konflikt med kartlagt naturtype kystlynghei av høg kvalitet, jf. NiN-kartlegging Langabakka vest (NINFP2110048021) i 2021, og representerer også gode beiteområde. Sv24 strekker seg langt opp i terrenget, og utbygging av kraftkrevjande industri her vil medføre store landskapsinngrep, anten ein planerer terrenget eller ei. Området er trekt heilt opp til Skålshammaren. Sv24 har i aust høg konflikt med kartlagt naturtype kystlynghei av høg kvalitet, jf. NiN-kartlegging Langabakka vest i 2021. I sør går området inn i ei myr, Gråbeinsmyra. Området rundt Vedafjell i vest er eit registrert viltområde. Ha54 har stor konflikt med naturbeitemark av høg kvalitet, jf. NiN-kartlegging Øydgard sør 2 (NINFP2110048083) og Husafjellet sør 1 (NINFP-2110047438), og representerer store og gode beiteområde, samt om lag 40 dekar fulldyrka jord. Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, landbruk- og jordvernomsyn, landskap og bu-miljø, fremmer me **motsegn** mot Sv24, Sv25, Ha53 (sør) og Ha54 slik dei er utforma. Me oppmodar kommunen om å gjere ei avgrensing som i langt større grad tek i vare natur- og landskapsomsyn mv.

Andre næringsareal

Ha45 – forslaget innebar opphavelig utviding av Kronen gard med 15 dekar, kor 9 dekar er jordbruksareal. Gjennom politisk behandling er arealet redusert, ved at alt produktivt jordbruksareal er teke ut. Arealet for utviding er no om lag 5 dekar, fordelt på ein vestre og austre del. Det er i KU peika på fleire konfliktområde. Nokre er redusert no ved at produktive landbruksareal er teke ut. Området ligg i aktsemdsområde for flaum. Me har **fagleg råd** om at det ved detaljregulering for utviding av verksemda på Kronen gard, må leggjast opp til høg og god utnytting av heile arealet, mellom anna ved å unngå bakkeparkering slik tidlegare landbruksareal på vestre del vert nytta i dag. Området er omringa av fulldyrka jord, og det er ikkje pårekleleg med noko ytterlegare utviding av dette området.

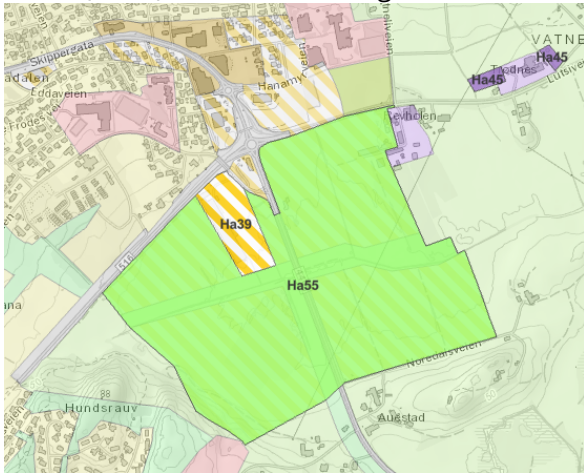
Ga42 – gjeld utviding av eksisterande næringsområde på Foss-Eikeland med 17 dekar, på kostnad av eit grøntområde. Området er omringa av næringsområde på tre kantar, og KU peiker på konflikthar med omsyn på samla belastning rundt Foss-Eikeland og funksjonen området har som buffer mellom Plassatjørn og næringsområdet. Forslaget vil medføre inngrep i ei høgde i terrenget og blir vurdert å vere negativt for landskaps- og friluftsverdiar. Me har **fagleg råd** om å vurdere ei anna avgrensing av den austlegaste delen av næringsområdet her, kor det i større grad blir utforma i tråd med landskaps- og terrengformasjonane. Slik det er føreslått no ser det også ut for å kome i konflikt med etablerte turstiar.



Lu38 – «Sven Kvía-tomta» sør for Kvadrat er føreslått endra frå kombinert føremål til ei rein næringsstomt. Me har ikkje merknader til føremålsendringa, men motsegn til føresegna for området, jf. våre merknader under «Føresegner og retningslinjer».

Kombinert føremål «bygg og anlegg»

Ha39 – me har tidlegare omtala at det er positivt at Sandnes kommune tek ut det 430 dekar store arealet (Ha55) i Vatnekrossen og tilbakefører til LNF-område. Å halde att området merka Ha39 på



denne sida av fv. 516, eit areal på 26 dekar kor 15 dekar er jordbruksareal, har stor konflikt spesielt med jordverninteressene. Det har nyleg vore ei dispensasjonssak på arealet, jf. vedtak av 08.06.2022 (Sandnes kommune si ref: 21/6462, Statsforvaltaren si ref: 22/1832). Det vart søkt om dispensasjon i 5 år for lagring av granitt, grunngeve med at tiltakshavar måtte ut av lokalar i Strandgata grunna utbygginga der. Statsforvaltaren og Rogaland fylkeskommune rådde i frå at det blei gitt dispensasjon. No har kommunen gitt mellombels dispensasjon i tre år, med krav om tilbakeføring til landbruksareal

etter tre år. Når kommunen har vurdert å ha så mykje ledig både bustad- og næringsareal at området for Sandnes aust, fase 1b, kan takast ut, må det innebere heile området sør for fv. 516, jf. brev frå KDD og LMD av 23.03.2022. Opning for kombinert føremål her, med så sentral lokalisering i høve transportnett mv, vil føre til auka transport, uheldig nærings- og handels-etableringar. Med bakgrunn i jordvernomsyn og RPR-BATP fremmer me **motsegn** mot Ha39.

Fi16 – forslaget inneber endring frå bustadføremål til kombinert bustad og næringsføremål for eit areal på om lag 15 dekar i Figgjo, på sørsida av Figgjoelva, «bikinitomta». Dette er av kommunen vurdert å leggje betre til rette for utvikling av området med sine særlege kulturhistoriske verdiar. Det følgjer av føresegn § 2.6 bokstav m), samt § 1.1, at området skal detaljregulerast. Me vil behandle eit planforslag når det kjem, og ut frå våre sektorinteresse er det særleg omsyn til flaum, Figgjo-vassdraget som verna vassdrag og utnyttingsgrad som vil vere viktige omsyn ved regulering. Området ligg i aktsemdsområde for flaum, og vidare utvikling og detaljregulering her vil krevje gode utgreiingar og sikring mot flaum. Me har **fagleg råd** om at dette må komme tydeleg fram av føresegn § 2.6 bokstav m) som gjeld for området.

Fritidshus, strandsone og byggegrenser

Kommunen har dei siste åra hatt eit større prosjekt knytt til fritidsbustader og byggegrense langs sjø, omtala som «Byggegrenseprosjektet». Det er laga to rapportar som er ein viktig del av kunnskapsgrunnlaget for dei planmessige grepa kommunen gjer kring fritidsføremål og LNF-spreidd-område ved revisjon av kommuneplanen. Det er gjort eit grundig arbeid kring tematikken. Det er opplyst at Sandnes kommune har om lag 2650 fritidsbustader. Av desse ligg om lag 1900 i dag i LNF-områda og av desse igjen ligg 350 i 100-meters beltet til sjø, noko som fører til mange dispensasjonssaker som følgjer av søknadar om større eller mindre tiltak.

Kommunen har ei tredelt tilnærming til fritidsbustader, ved å leggje inn tett utbygde område til felt for fritidsføremål kor det blir opna for ytterlegare fortetting. Vidare blir andre område sett av til LNF-spreidd-område kor det gjennom føresegnene ikkje blir opna for ytterlegare fritidshus. I tillegg er det laga ei generell føresegn om vidareføring av heilt spreidde tiltak, som definerer alle desse «andre»

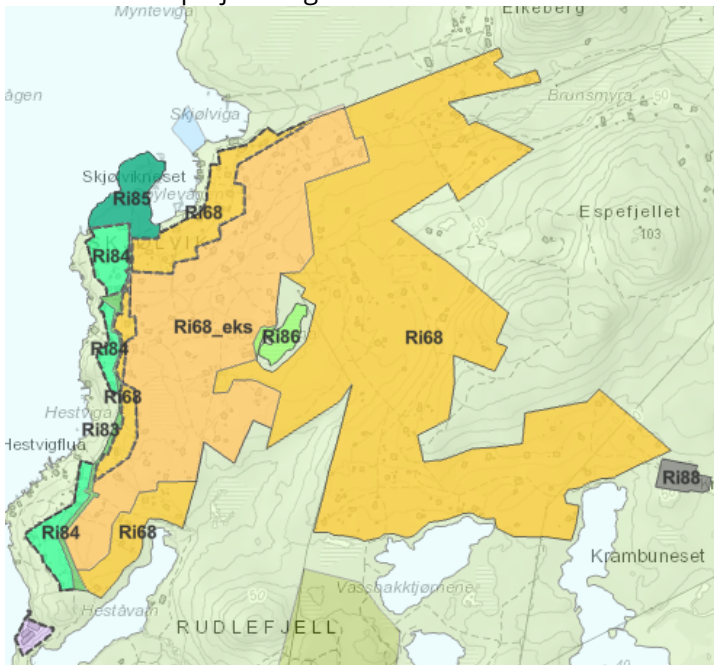


som spreidde fritids- og bustadhus. Me omtalar einskilde område under, og dette må også sjåast i samanheng med innspel til LNF-spreidd fritidshus og føresegnene, då § 2.4 (2.4.3 og 2.4.5) og § 5.3.

Fritidsføremål

Ri61 – Det er foreslått eit område for fritidsbustad på Uskjo på Riska. Området er 1 daa stort og inneheld ein fritidsbustad. I følge kommunen sin hyttestrategi skal fritidsbustader i hovudsak lokalisert som utviding eller fortetting av eksisterande områder. Konsekvensutgreiing viser at forslaget er i strid med hyttestrategien, vil gje ei isolert enkelttomt og splitte opp ein landbruks-eigedom. Det er også område i nærleiken som allereie er avsett til føremålet. Med bakgrunn i strid med hyttestrategi og jordvern fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til foreslått område for fritidsbygg Ri61. Å omdisponere enkelte tomter til fritidsføremål kan i tillegg føre til presedens over tid, og medføre at ein får eit høgt tal usamanhengande byggeområde.

Ri68 – Det er foreslått omdisponert totalt 330 daa LNF-område til fritidsbygg. Forslaget inneber ei utviding av eksisterande område avsett til fritidsbygg, og er fordelt på eit område langs sjø og eit område mot Espefjellet og Hetlandsvatnet. Området mot sjø ligg innanfor 100-metersbeltet og det



Kartutsnitt Ri68, eksisterande og nytt

er her opna for at ein kan fortette med nye hytter. Forslaget legg dermed opp til ytterlegare bygg i strandsona. Det er sikra areal til kyststi mellom arealet avsett til fritidsbygg og LNF-spreidd i delar av strandsona, men etter vår vurdering vil ei ytterlegare fortetting av areal så nært sjøen auke graden av privatisering og forsterke det bygde preget sett frå sjø. Dette gjeld særleg i nordlege delar av området langs sjø (Skjølvik), der det ikkje er sikra areal til kyststi. Statsforvaltaren fremmer difor **motsegn** til omdisponering av areal innanfor 100-metersbeltet. Alternativt må desse areala setjast av til LNF spreidd slik som i Ri84 for å hindre ytterlegare nedbygging av strandsona.

Det er registrert fleire framande artar i Ri68. Me har difor også **fagleg råd** om at det i føresegnene blir sikra at infiserte massar skal handterast på ein sikker måte. Me viser her til rapporten *Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter* utarbeidd av Sweco på oppdrag frå miljødirektoratet.

Ri69 - Det er foreslått omdisponert 77 daa til fritidsbustader ved Søravatnet. Området er i stor grad bygd ut og omdisponeringa er i tråd med kommunen sin hyttestrategi. KU viser likevel at det er bratt i området og ytterlegare fortetting vil gje noko inngrep i landskapet. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at det vert sikra i føresegnene at det ved detaljregulering må tas omsyn til god landskaps-tilpassing.



Hø21 – Det er foreslått omdisponert 46 daa frå LNF til fritidsbygg på Eskeland/Bersagel. Det står berre to bygg innanfor foreslått avgrensing frå før, og forslaget vil dermed medføre ei betydeleg utviding av areal disponert til fritidsbygg i dag. Statsforvaltaren har vanskeleg for å sjå at dette er i tråd med hyttestrategien til kommunen slikt det er konkludert med i KU. Vidare vil forslaget kome i vesentleg konflikt med fleire artar av nasjonal forvaltningsinteresse og ligge tett på Eskelandsstemmen viltområde. Ei betydeleg utbygging her kan verke forstyrrande på dyrelivet i området. Vidare består føreslått avgrensing av store mengder karbonrike areal i form av skog av høg bonitet. Med bakgrunn i vesentlege konsekvensar for naturmangfald og klima fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til forslag Hø21.

Hø31 – Det er føreslått eit område på om lag 20 daa omdisponert til fritidsbygg Eskelandsvegen/Bersagel, som ei utviding av eksisterande areal avsett til same føremål. Opphøveleg forslag var på 50 dekar. Forslaget er dermed i tråd med kommunen sin strategi om å fortette eller utvide eksisterande område, men som KU viser kjem forslaget i konflikt med fleire viktige omsyn. Det er eit myrområde i planområdet, og basert på myra si evne til å lagre karbon, bidra til klimatilpassing og funksjon for biologisk mangfald vil det vere konfliktfylt å gjere inngrep i myrområdet. Vidare renn det ein bekk gjennom foreslått område som i følge KU har direkte tilknytning til myra. Desse må difor sjåast i samanheng med kvarandre. Basert på myra sin evne til å holde på karbon, bidrag til klimatilpassing og sannsynet for naturverdiar i tilknytning til myra, kan det være konfliktfylt å gjere inngrep i myrområdet. Vidare går det fram i KU at det vil vere vanskeleg å realisere forslaget om utbygging utan å gjere vesentlege terrenginngrep.

På bakgrunn av konflikt med omsynet til naturmangfald og klima fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til Hø31. Dersom ein skal opne for utviding av byggeområde for fritidsbustader her må dette skje med ei avgrensing som tek vare på omsynet til myr, vassdrag og landskap.

Hø41 og **Hø42** – Det er føreslått to område til fritidsføremål på Vårli på høvesvis 135 daa og 84 daa. Områda er ikkje utbygd frå før og det er dermed tale om etablering av to nye område for fritidsbustader. Dette er i strid med kommunen sin hyttestrategi om fortetting og utviding av område med eksisterande fritidsbygg. Områda er foreslått plassert i nærleiken av Vårlivarden, som er ein viktig del av eit stort, samanhengande område for friluftsliv. Vidare vil forslaget leggje beslag på område med naturbeitemark av høg kvalitet, kystlynghei og karbonrike areal i form av skog med høg bonitet. Som det går fram av KU vil forslaga påverke avrenning og lokale vassførekomstar, og løysningar for VA vil vere omfattande.

Etablering av fritidsbustader som føreslått vil kome i direkte konflikt med friluftsliv, naturmangfald og landskap. Statsforvaltaren fremmer på bakgrunn av dette **motsegn** til Hø41 og Hø42.

Hø45 - Det er føreslått omdisponert 2,5 daa LNF-område til fritidsbygg. Forslaget er vurdert til å medføre negativ konsekvens for sårbare ansvarsartar, og på grunn av terrenget blir bygg her liggjande eksponert til i landskapet. Løysning for tilkomstveg vil også vere krevjande å få til. Kommunedirektøren anbefalar ikkje forslaget, ei vurdering Statsforvaltaren er samd i. Som me har peika på tidlegare vil omdisponering av enkelttomter vere uheldig og kunne føre til presedens i framtida. På bakgrunn av konflikt med naturmangfald og landskap fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til Hø45.

Hø46 – dette forslaget inneber omdisponering av eit mindre areal i 100-metersbeltet langs sjø. Området har i dag ein etablert fritidsbustad og forslaget inneber fortetting med ytterlegare to nye. Avgrensinga av området tilseier at dei nye hyttene vil bli liggande svært nær sjøen. Området er i dag avsett til LNF-føremål og ligg i grensa til svært viktig friluftsområde. Omsynet til ålmenne interesser i



området gjer seg difor gjeldande med styrke. Ei omdisponering og fortetting av området vil bidra til nedbygging og privatisering av strandsona i strid med Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. På bakgrunn av dette fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til Hø46. Me viser elles til tidlegare klagevedtak for tiltak på eigedomen, seinast avgjort av Statsforvaltaren i Vestland i vedtak datert 12.05.2022.

Fo2 - Det er føreslått ei omdisponering av areal avsett til friområde for etablering av 6-7 hytter. Hyttene vil liggje i bakkant av eksisterande hytter. Dei kan nytte same tilkomstveg, VA-anlegg og parkering som eksisterande hytter. Forslaget inneber ei utviding av eksisterande felt og er slik sett i tråd med hyttestrategien til kommunen. I KU går det fram at forslaget vil vere i avgrensa konflikt med omsynet til landskap og naturmangfald, men kunnskapsgrunnlaget er usikkert. Området ligg eksponert til ved Lysefjorden og inngår i nasjonalt viktig landskap. Det er difor svært viktig at omsynet til landskapet blir sikra. Som det går fram av KU er det også usikkert kunnskapsgrunnlag knytt til naturmangfald. Eit viktig premiss for at ein skal opne for ytterlegare hyttebygging her må vere at ein sikrar eit godt kunnskapsgrunnlag om naturmangfald og avbøtande tiltak for å redusere negativ landskapseffekt. Statsforvaltaren har difor **fagleg råd** om at dette blir sikra ved utarbeiding av reguleringsplan for området.

Fo19-22 – desse områda ligg i utløpsområde for steinsprang og snøskred, samt jord- og flaumskred. Me saknar ei nærare vurdering om kor vidt områda er eigna til utbygging, og har difor **motsegn** til desse.

LNF-spreidd bustad- og fritidsbustad:

Det er omdisponert fleire større område i kommunen frå LNF til LNF-spreidd bustad- og fritidsbustad. Følgjande felt er lagd inn i kartet:

Ri73	Ri76	Ri79	Ri39
Ri74	Ri77	Ri80	Ri84, Ri82,
Ri75	Ri78	Ri81	Hø51 og Hø52

Dette plangrepet er gjort for å avklare den faktiske bruken i området. I desse områda vert det ikkje opna opp for ytterlegare utbygging, noko som er eit viktig premiss for at områda kan akseptierast som LNF-spreidd. Statsforvaltaren har ikkje gått inn i alle områda detaljert, men registrerer at fleire av felta ser ut til å omfatte store areal som ikkje er utbygd. Sjølv om det er sikra at det ikkje skal opnast opp for ytterlegare utbygging, kan utforminga av desse områda likevel indirekte legge opp til ei forventning om fortetting. Me har difor **fagleg råd** om at kommunen tek ein kritisk gjennomgang av avgrensingane og vurderer om desse bør justierast eller omfanget reduserast. Se elles våre merknader til føresegnene.

I gamle Forsand er det eksisterande LNF-spreidd bustad og LNF-spreidd fritidsføremål som vert vidareført. I føresegn § 2.4.7 er det vidareført ein tabell frå tidlegare Forsand kommune, med referanse til at tal hytter gjeld frå planvedtak i frå 2007. Det er 15 år sidan. Me har forståing for at det kan vere komplisert å få oversikt over alt som har skjedd dei 15 åra i ein «tidlegare» kommune, men me har **fagleg råd** om at her må det lagast ein oversikt over kva «kvote» det er att i dei enkelte områda, og at desse områda og føresegnene blir oppdatert.

Tiltak i sjø:

Se31 – Det er føreslått omdisponert 4,4 daa til småbåthamn ved Strandgata 11. Bakgrunnen for omdisponeringa er utfordringar knytt til løysning for tilkomst til verksemda ved bygging av ny bussveg. Statsforvaltaren har nyleg gitt uttale til midlertidig dispensasjon for anlegg i sjø på eigedomen.



Me har i utgangspunktet ikkje vesentlege merknader til etablering av eit anlegg i sjø i tilknytning næringsverksemda, men meiner at storleiken må tilpassast det faktiske behovet. Me har difor **fagleg råd** om at storleiken blir tilpassa det faktiske behovet til den aktuelle verksemda. Vidare har me **fagleg råd** om at det i føresegnene i kommune-planen blir sikra at småbåthamna skal etablerast i tilknytning verksemda på land. Dette for å sikre at anlegget ikkje blir regulert til småbåtanlegg som skal nyttast til utleige til fritidsbåtar. Ifølgje rettleiar [H-2481 Kommuneplanen si arealdel](#) er småbåthamn under pbl § 11-7 nr 6 mest aktuell for småbåthamner av allmenn karakter, jf. pkt. 4.5.7.2.6. Ved dette føremålet kan ikkje bruken knyttast til nærare fastsette eigedomar, men det kan småbåtanlegg under «Bebyggelse og anlegg». Etablering av ei allmenn småbåthamn her vil utløyse utfordringar knytt til samordna areal- og transportplanlegging, særskilt knytt til tilkomst og parkering.

Lu32 – Det er foreslått ei utviding av Sandnes hamn på 13 daa. I KU viser kommunen til at dei er opptatt av å sikre føreseielege rammer for verksemdar knytt til hamna. Utviding av hamneføremålet er difor anbefalt, men endeleg arrondering/utforming er sagt må avklarast i pågåande regulering av området. Statsforvaltaren har uttalt seg til varsel om oppstart av reguleringsplan for same område i brev datert 07.06.2021. Her gjorde me merksam på at tiltaket grensa mot Luravika, som er eit viktig rekreasjonsområde for innbyggjarane i kommunen. Utvidinga blei vurdert til å få konsekvensar for kvalitetane knytt til dette og også føre til mindre utskifting av vatn i planområdet. Dette kunne føre til lokal forureining, som igjen ville kunne påverke tilgrensande friområde. Det ville vere vesentleg at natur-mangfald, vassmiljø og lokal forureining blei greidd ut i samband med konsekvensutgreiinga. Området er no foreslått utvida i samband med rullering av kommuneplan. Det er gjort ei konsekvensutgreiing i samband med dette, der tiltaket er vurdert til ikkje å føre med seg konsekvensar for naturmangfald. Me gjer her merksam på at det er kartlagd førekomst av ålegras innanfor foreslått planavgrensing. Dette går også fram av rapport av Ecofact datert 10.08.2020, som blei utarbeidd i samband med sandflukt i badestranda i Luravika. Ei utviding av hamna vil kome i direkte konflikt med den sørlege ålegrasenga. Ålegras er ein viktig del av det marine økosystem og er mellom anna leve- og oppvekstområde for fiskeyngel og krepsdyr. Funksjonen som skjulestad og oppvekstområde gjer at ålegrasenger som ligg nær gyteområde, slik den gjer her, er særleg viktige. Ålegrasenger er også viktig for fugl på næringssøk, dei bind sediment og reduserer erosjon.

Det er ikkje gjort ei vurdering av konsekvensane for ålegras i KU. På bakgrunn av dette fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til Lu32. Det må gjerast greie for omsynet til ålegras og eventuelt vurderast alternative plasseringar som ikkje kjem i konflikt med naturmangfald. Vidare kjem det fram av KU at det er kartlagd forureina grunn i sjøen her.

Ha42 – dette området er i arealinnspelet foreslått som ei småbåthamn på Dale på totalt 24 daa. Området er i dag avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og er delvis omfatta av omsynssone for bevaring kulturmiljø. Kommunen vurderer i KU at ei tradisjonell småbåthamn vil kunne privatisere strandsona meir enn å opne området opp for ålmenta. Vidare vert det peika på auka trafikk som følgje av forslaget. Statsforvaltaren er samd i kommunen si vurdering. Området inngår i det svært viktige friluftsområdet Sandnesmarka. Området er eit svært populært utfartsområde for regionen med stor bruksfrekvens. Vidare inngår området i landskap kartlagt som regionalt viktig. Omsynet til både landskap og ålmenne interesser gjer seg difor gjeldande med styrke i området. Tiltak i form av ei omfattande småbåthamn vil privatisere området og redusere kvalitetane knytt til landskap og friluftsliv. Forslaget er dermed i strid med føringar i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, og Statsforvaltaren fremmer på bakgrunn av dette **motsegn** til forslag om småbåthamn i Ha42. Me gjer samstundes merksam på at arealet i plankartet er synt som «Hamneområde i sjø», men av arealforslag og KU går



det fram at det er spelt inn som småbåthamn. Me finn ingen omtale om kva som ligg i denne endringa, om det er eit bevist val eller skjedd ei kartteknisk feil.

Hø34 - Det er foreslått 0,5 daa som småbåthamn. Det er tidlegare søkt dispensasjon for etablering av bryggje på naboeigedomen i sak med vårt referansenummer 2020/8863. Her rådde me i frå etablering av enkeltbryggje og gav også tilbakemelding om at «*av omsyn til landskapet må også eventuelle fellesanlegg vurderast i tilknytning til område som er meir utbygde frå før*». Forslaget er ikkje i tråd med denne tilbakemeldinga. Per i dag består forslaget av to separate bryggjer i tilknytning til to eigedomar, med avgrensa tilknytning til andre eigedomar og anlegg i området. Som det også går fram av KU kan tiltaket virke avgrensande for allmenn ferdsel i strandsona. I føresegn § 6.1.1 er det føreslått at det skal avklarast kva eigedomar som skal vere tilknytt anlegget i detaljreguleringsfasen, men etter vår vurdering bør det faktiske behovet avklarast på førehand for å kunne gjere ei heilskapleg vurdering av plassering og omfang av tiltaket. På bakgrunn av at tiltaket er i strid med statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til forslag Hø34. Tiltaket er ikkje føreslått etablert i tilknytning til område som er utbygd frå før og vil i det vesentleg setje til side omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8.

Ri67 - Det er foreslått omdisponert eit areal ved sjø til småbåthamn. Området skal nyttast til parkering i tilknytning området i sjø som allereie er avsett til småbåthamn. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at fri ferdsel gjennom området for ålmenta vert sikra i detaljregulering. Me viser elles til vår uttale til oppstartsvarsel i sak med vår ref. 2021/7560.

Hø35 – gjeld forslag om å omdisponere 1035 daa frå bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone til akvakultur. Ut frå søknaden tolkar Statsforvaltaren at utvidinga er foreslått for å gjere plass til fortøyingar, og at det ikkje er tale om ei utviding av produksjonen. Det er tidlegare målt dårleg miljøtilstand i området og ei auke av biomasse vil dermed ikkje vere aktuelt. Å utvide arealføremålet for å gjere plass til fortøyingar vil derimot vere i tråd med kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) sin rettleiar om planlegging i sjøområda. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at det vert sikra at det berre skal etablerast fortøyingar i utvida område.

Masseuttak, massedeponi, massefylling

Det er fleire forslag om arealdisponering knytt til masseuttak og massedeponi/sortering mv., føreslått omdisponert til ulike arealføremål. Me gjer innspel til alle tematisk her.

Sv17 – forslag om omdisponering av 136 dekar frå LNF til råstoffutvinning for sanduttak på Åreskjold, midt mellom Soredalen og Hunnedalsvegen. Tiltaket er vurdert i KU til å ha store negative konsekvensar for naturverdiar og friluftsliv, lang transportavstand mv. Det er lagt opp til ny/utvida veg frå Åreskjold og innover, om lag 1,5-2 km. Det går fram at det tidlegare er gitt dispensasjon til å ta ut sand i området. Området det er uttak på i dag ser ut til å vere på om lag 13 dekar. Ei utviding til 136 dekar vil innebere eit veldig stort inngrep i eit viktig friluftsområde og i eit så godt som urørt landskap. Her er fleire viktige viltområde (Krossatjørn og Dyranuten), det er eit viktig og kartlagt friluftsområde (Dyranuten FK00026705) og det er i følgje KU konflikt med fleire registrerte trua og sensitive artar. Utviding av tilkomstveg vil gå gjennom eit område med innslag av myr og vatn. Med bakgrunn i omsyn til natur, biologisk mangfald og friluftsliv fremmer me **motsegn** mot Sv17.

Sv18 – forslag om omdisponering av 47,5 dekar frå LNF til råstoffutvinning for uttak av sand på Fossvatne. Det er omtala som utviding av eksisterande uttak. Det er regulert masseuttak her i detaljregulering i 2007, med maks 10 års uttak. Det blei søkt om dispensasjon i 2020. Dette vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i brev av 09.02.2021. Søknaden blei deretter endra til å gjelde forlenga drift. I endeleg vedtak frå Utval for by- og samfunnsutvikling av 20.10.2021 i sak 73/21 var



det eit heilt klart vilkår at uttaket skulle avsluttast og området tilbakeførast til LNF-føremål innan utgangen av juni 2023. Ei utviding på 17 dekar og vidareføring av eksisterande uttak har høgt konfliktnivå med omsyn til lms-Lutsi-vassdraget og faren for forureining, Kydlesvatnet naturreservat og fuglelivet i dette våtmarksområdet. Sandtaket i området har i ei årrekkje hatt problem med kjempespringfrø (*Impatiens glandulifera*), og Statsforvaltaren har hatt tiltak i området for å redusere trykket på Kydlesvatnet naturreservat. Med utviding vil det vere ein kjelde til ytterlegare spreining av denne framande arten både til nærliggjande areal og andre område. Me fremmer **motsegn** mot Sv18 og legg til grunn at vedtak om tilbakeføring innan juni 2023 no blir følgd opp.

Fi11 – forslag om omdisponering av 90 dekar LNF-føremål til område for råstoffutvinning på Fagrafjell/Stutafjell. Det er omtala som ei utviding av eksisterande/godkjend masseuttak i Time, det som i kommuneplanprosessen for Time sin arealdel, del 2, var omtala som RK5. Både Statsforvaltaren og Rogaland fylkeskommune hadde motsegn til RK5 og RK6 (sør for RK5). Etter mekling fann Statsforvaltaren å kunne akseptere RK5, mot at området vart justert så det ikkje gjekk inn i høgdedraget mot aust, for å ta omsyn til natur, landskap og landskapsovergangen («brinken»), jf. meklingsprotokoll. Me vurderer forslaget Fi11 til å vere i stor konflikt med nettopp landskapet her. Ved å opne for masseuttak på autsida blir det ei vesentleg landskapsendring her. Kommunen har sjølv peika på at den totale belastninga for området Kalberg-Fagrafjell er stor. Ved å gå inn med nytt/utvida masseuttak her vil område for vilt bli ytterlegare redusert, terrenget og landskapet blir vesentleg endra og deler av området er også registrert som kystlynghei. Naturtypen kystlynghei, Stutafjell (BN00086448) er øydelagt i Time, og det er berre ein liten del att i Sandnes. Fi11 blir no føreslått inn i dette vesle restarealet. Opphaveleg kystlynghei (UN) er redusert med 67 % på grunn av masseuttak i Time i dette området. Det medfører at den totale belastninga er stor om kystlynghei-området også i Sandnes kommune blir omdisponert. Det er heller ikkje tilstrekkeleg gjort greie for kva konsekvensar eit slikt tiltak vil kunne få for Fagrafjell transformatorstasjon og tilhøyrande kraftlinjer. Med bakgrunn i desse konfliktområda fremmer me **motsegn** mot Fi11.

Sv15 – er eit område på 22 dekar, kor 15 dekar er jordbruksareal, som er føreslått som massefylling. Det er sett av til LNF-føremål, men med krav om regulering og eigne føresegner under § 5.2 «Område Sv15». Området er tenkt nytta for anlegg, sortering og utfylling av overskotsmasse i ein tidsavgrensa periode. Av forslag til føresegner følgjer det at det skal tas særleg omsyn til avrenning til nærliggjande våtmarksområde og lms-Lutsi-vassdraget og nærliggjande kulturminne. Tiltaket vil auke avrenninga til Svilandsåna, som i utgangspunktet er sterkt påverka av avrenning frå landbruksverksemd. Av omsyn til samla belastning på natursystema nedstraums må ein unngå ytterlegare belastning. Kydlesvatnet har moderat tilstand (Vann-nett), men det er avhengig av kringliggjande verksemd. Målsetnaden for miljøtilstand i vassdraget er god tilstand. Eit tiltak som Sv15 vil ikkje medverke til at målsetnaden blir nådd. Det er kort avstand til verneområde Kydlesvatnet naturreservat (VV00000461) med fleire raudlista artar, som til dømes nikkebrønslø (EN – sterkt truga) og skaftevjeblom (EN – sterkt truga). Området er svært viktig for våtmarksfugl der fleire er truga, til dømes åkerrikse (CR), og vipe (CR). Me bakgrunn i dette fremmer me **motsegn** mot Sv15.

Ma17 – inneber forslag om endring frå LNF-føremål til massefylling på Årsvoll (andre typar nærare angitt bygg og anlegg). Det gjeld eit område på 93 dekar, kor 89,5 dekar er fulldyrka jord. Tiltaket er i KU vurdert å ha stort konfliktnivå med omsyn på naturmangfald, Skas-Heigre-kanalen og vassmiljø, flaum og fare for forureining. Området grensar til verna vassdrag, Figgjo-vassdraget. Området skal nyttast til sortering og etter kvart massefylling og tilbakeføring til fulldyrka areal. Det følger føresegner for framtidig detaljregulering i § 5.2 Område Ma17. Kommunen si eiga utgreiing syner høgt konfliktnivå her. Me syner til vår generelle motsegn kva gjeld ROS. Ma17 ligg i flaumutsett område og i eit lågpunkt og i eit område med marin leire. Det er ikkje vurdert tilstrekkeleg om området er eigna for massefylling. Vidare vil tiltaket medføre ei endra belastning for kanalen. Sandnes kommune er



kjend med at det allereie er utfordringar kring drift av Skas-Heigre-kanalen. Ved å akseptere små og store masse-fyllingar langs kanalen både i Sandnes, Sola og Klepp utan at det skjer gjennom ei heilskapleg tilnærming eller plan, manglar ein oversikt over konsekvensane for kanalen, både reint driftsmessig og med omsyn på vatnet, biologisk mangfald, flaum og overvasshandtering for heile influensområdet til kanalen. Tiltaket vil også påverke vassdraget ved at det vil bli tilførd meir partikkelmassar gjennom avrenning frå anlegget. Med bakgrunn i desse konfliktområda fremmer me **motsegn** mot Ma17.

Lu31 – endring frå LNF-føremål til andre typar nærare angitt bygg og anlegg. Eit område på 111 dekar for sortering av massar på Stokka/Løwenstrasse. Innanfor langsiktig grense landbruk, 65 dekar jordbruksareal, fulldyrka jord. Av KU går det fram at tiltaket er vurdert å samla sett ha lite konfliktnivå med omsyn på naturverdiar, landskap og kulturverdiar. Det er sett krav om detaljregulering med eigne føresegnar i § 2.9.1. Tiltaket utfordrar langsiktig grense landbruk i RPJSR, og me vurderer det å vere i vesentleg konflikt med jordvern. Området ligg gunstig til reint trafikalt, nær overordna vegnett. Men å nytte fulldyrka jord i kjerneområde landbruk til sortering, vasking og gjenvinning av massar er svært konfliktfullt med omsyn på jordvern- og landbruksinteressa. Kommunen har vurdert tiltaket til å vere ei mellombels omdisponering. Med så stort masseoverskot og massehandtering det er i vår region, er det lite truleg at det blir eit mellombels tiltak. Det er stor høgdeskilnad i området, og om det blir regulert og etablert eit slikt anlegg det her er tale om, vil det bli så godt som eit permanent anlegg. Med bakgrunn i konflikt med jordvern- og landbruksinteressa og RPJSR fremmer me **motsegn** mot Lu31.

I konsekvensutgreiinga/gjennomgang av arealforslaga er det eit område **Ma13** (40 dekar næring/anna type bygg og anlegg på Årsvoll) som er tilrådd lagt inn frå kommunedirektøren si side, men som me ikkje finn i plankartet slik det er lagd på høyring. Me har difor ikkje vurdert forslaget.

Idrettsanlegg

Ga47 + Ga48 – det er lagt inn eit areal på høvesvis 68 dekar til idrettsformål og 4 dekar til LNF spreidd bustad for hestesenter aust for Vagleskogen. Av dette er 57 dekar jordbruksareal. Me kan ikkje finne noko omtale av arealforslaget, korkje i planskildringa eller konsekvensutgreiinga/arealinnspela. Det er via link i karttenesta ei kopling til forslagsstillar sitt innspel, men me kan ikkje sjå kommunen si vurdering av arealinnspellet. Den einaste staden desse to arealendringane er omtala, er i vedlegg 4, samletabell for arealendringar. Der går det fram at det er Sandnes og Jæren Rideklubb som i dag er etablert i næringsområdet på Foss-Eikeland som skal flyttast, og at det er Sandnes Tomteselskap KF som er forslagsstillar. Det går fram følgjande: «*Arealene og løsnigen er vurdert som vel egnet. Avtalen med grunneier forutsetter etablering av noen boliger på Ga48.*» I føresegn § 2.8 er Ga47 Vagle omtala. Der følgjer plankrav for området, og det vert opna for etablering av ridesenter med tilhøyrande bygg, utandørs baner og parkeringsplassar. Den nord-vestre delen skal nyttas til beite. Eit areal på 68 dekar står fram som eit hesteanlegg på regionalt nivå. Til samanlikning er området til Rogaland rideklubb (v/Rumag, E39, Stavanger) på om lag 35 dekar. Det er også registrert karbonrike areal innanfor området. Med bakgrunn i konflikt med jordvern fremmer me **motsegn** mot Ga47 og Ga48.

Diverse kategoriar:

Parkering

Det er føreslått fleire mindre område for parkering som tiltak for å leggje til rette for parkering ved populære friluftsområde i kommunen. Dette gjeld **Sv21** (Skjelbreitjørna), **Ri59** (Lifjell), **Ha49** (Hogstadvika). Forslag **Ha48** (Fjogstad) ligg framleis inne, men me legg til grunn det er tale om ein feil, all den tid saka tidlegare er behandla som ein dispensasjon (vår ref. 2022/4318, Sandnes kommune si ref. 22/03995) og kommunen etter høyringsinnspel trakk saka. Det går også fram av



kommunestyre si behandling av saka at området skal tas ut. Me har **motsegn** til Ha48 slik det ligg inne i plankartet no, jf. tidlegare sak. For dei andre parkeringsområda legg me til grunn at det blir gjort mest mogleg skånsame inngrep som tek omsyn til landbruks- og naturinteressa i området. Føresegn § 3.3 må justerast deretter.

Ri87 og Ri88 – gjeld forslag om to område for parkering på Skjølvik på høvesvis 2 og 4 dekar til parkeringsføremål. Det blir omtala som ei stadfesting av dagens bruk som også opnar for ei mindre utviding av parkeringsplassane, med omsyn på dei hyttene i området som ikkje har køyreåtkomst. Ei slik mindre utviding av eksisterande område som vil syte for meir kontrollerte og styrt parkeringslokalisering vil vere gunstig ut i frå mange omsyn, framføre at det blir etablert mange mindre parkeringslommar. Me legg likevel til grunn at det ikkje blir dimensjonert større enn det er trong for.

Offentleg/privat tenesteyting

Fo9 – det er føreslått endring frå idrettsføremål til offentleg tenesteyting, omsorgsbustader for personar med åtferdsproblematikk, på eit areal i Nedre Espedal. Bygget har trong for totalrenovering og endra bruk til omsorgsbustader vil vere mogleg, men krev endring av arealføremål. Generelt er me opptekne av at alle bustader skal vere gode bustader med livslaupsstandard i gode bu-miljø som gir rammer for ein trygg og god heim for alle. Dette føreset for fleire av våre prioriterte målgruppe nærleik til god, offentleg kommunikasjon og nærbutikkar mv., då fleire er utan moglegheit til privat transport. Likevel har me erfaring med og forståing for at nokre svært få personar er i ein slik livssituasjon (rus, psykiatri, vald mv.) at bu-tilbodet må vere pleie og omsorg i skjerma omgjevnader. Dette er få omsorgsbustader for ein liten gruppe medmenneske med eit stort hjelpe- og omsorgsbehov som det er svært vanskeleg å finne både tomter og prioritering av ressursar til, og difor blir det ofte løysingar som kan vere atskillig dårlegare enn dette planlagde omsorgsbustadprosjektet i Sandnes. Me finn likevel grunn til å stille spørsmål ved om etablering av eit slikt tilbod for Sandnes kommune sine innbyggjarar skal finne stad i Nedre Espedal? Det er viktig at kommunen vurderer det opp i mot reiseveg for tilsette, pårørande mv. Me har **fagleg råd** om at det blir sett spesifikt plankrav for Fo9, slik at det blir sikra ein god prosess kring vidare utvikling av eit slikt tilbod, både frå brukarar, offentlege instansar og nær-/lokalmiljøet. Området ligg i aktsemds-område for steinsprang og aktsemd utløpsområde for snøskred, og me har **motsegn** mot at dette ikkje er vurdert i ROS-vurderinga, med omsyn på om området i det heile er eigna for føremålet.

Lysefjorden

Med innlemminga av tidlegare Forsand kommune har Sandnes kommune fått fleire skredutsatte område. Særleg gjeld dette Lysefjorden, der det er anslått at fare for flodbølger antakeleg er større enn 1/1000 per år og oppskyllings-høgdar 5-10 m (NGI-rapport av 26.03.12 – skredfarevurdering for Håheller). Me anbefaler at kommunen legg opp til ei avgrensing på bygging der det er utsett for flodbølger frå fjellskred, til dømes i form av minimum byggehøgde over havet. Dette bør bereknast i høve til TEK17 og 1/200 årleg gjentaksintervall, og leggest inn i arealkartet i kommuneplanen.

Omsynssoner

Sandnes kommune har i kommuneplanen sin arealdel nytta følgjande omsynssoner:

- H110_nedslagsfelt drikkevatt
- H190_andre_sikringssoner
- H210 - H230_støy
- H310_ras_og_skredfare
- H320_flaumfare_flate
- H350_brann_eksplosivfare
- H370_fare_høgspenning
- H550_omsyn_landskap
- H560_bevaring_naturmiljø
- H570_bevaring_kulturmiljø
- H710_bandlegging_regulering
- H720_bandlegging_naturvern
- H730_bandlegging_kulturminne
- H810_krav_felles_



- H390_luftkvalitet
- H410_krav_gjeldande_infrastruktur
- H510_omsyn_landbruk
- H530_omsyn_friluftsliv
- H540_omsyn_grønnstruktur
- H820_omforming
- Langsiktiggrense
- Markagrense
- Samferdsle
- Føresegnsområde_parkering

Me har følgjande merknader/innspele, faglege råd og motsegner til omsynssoner med tilhøyrande føresegner/retningslinjer:

H310_ras_og_skredfare - NVE sine aktsemdkart for skred manglar i plankartet. Me har **motsegn** til manglande omsynssoner for jord- og flaumskred, steinsprang, og stein- og snøskred i plankartet. Me ser likevel at det er blitt vurdert i KU/ROS, men kartet må oppdaterast.

H320 flaumfare flate - Det er brukt ei omsynssone for stormflo (H320) i arealkartet, som verkar å vere basert på aktsemdskartet. Sidan dette aktsemdskartet ikkje tar omsyn til bølger, er det også område utanfor omsynsona som skal vurderast etter TEK17. Dette er uklårt etter § 7.2.2.1 i føresegnene og det bør difor klargjerast at det for alle utbyggingsområde under ei viss kotehøgde skal lagast faresonekart av fagkyndig. Me har **motsegn** til § 7.2.2.1 og ber om at denne vert formulert til å bli i tråd med TEK17 § 7.2. Kotehøgde skal knytast til grenser for faresoner, ikkje til høgde på golv.

H350 brann_eksplosivfare - Me gjer **fagleg råd** om å bruke meir generell ordbruk når det gjeld ulike typar storulykkes-verksemder. Det er ingen grunn til å konkretisere kva type anlegg som ligg kor i kommunen, så «omsynssone brann og eksplosjonsfare»/storulukkesverksemd er tilstrekkeleg informasjon i kommuneplansamanheng. Til dømes bør også § 7.5.1.1 «Fase 3 – Sviland sør» kulepunkt 5 fjernast.

H510_omsyn_landbruk - me har **fagleg råd** om å ta inn omsynssone landbruk på kommuneplan-nivå også for områda vest for fv. 444, altså områda i Sandnes vest som ligg inne i Kjerneområde landbruk i RPJSR.

H710_bandlegging_regulering - me stiller spørsmål ved om det har skjedd ein kartteknisk feil her? Av føresegn § 7.4.3 ser det ut for at denne omsynssona skal nyttast på tverrforbindelsen fv505-E39 og framtidig dobbelspor fram til kommunegrensa for Klepp. I karttenesta kjem det opp eit stort område ved Sele i Klepp kommune når ein hukar av for denne omsynssonen.

H810_krav_felles_planlegging - me stiller spørsmål ved om ikkje deler av denne omsynssonen skal ut? Me tenkjer på områda sør/søraust for fv. 516. Også på Sviland må det gjerast avgrensingar her når framtidige areal er avklara. Slik sona er presentert no gjeld han område langt ut over forslag om framtidige næringsområde (fase 2) og framtidig bustadområde (fase 3). Også Velde sitt område og eksisterande næringsområde i Smørdalen/Torsteinsfjellet. Det kan vere hensiktsmessig av mange årsaker (støy, landskap, infrastruktur mv), men me stiller spørsmålet om det er intensjonen at desse eksisterande områda skal inngå i omsynssonen for felles planlegging?

H820_omforming - det er nye føresegner for omformingsområde på Vibemyr, Luravika og Skei under denne omsynssona (andre område ligg inne frå før). For områda på Vibemyr og Luravika er det krav om områdeplan, medan for Skei er det krav om detaljregulering av heile området. Me tek atterhald om å behandle og gje innspel til desse planane ut i frå våre sektorinteresse når dei kjem på høyring.



Langsiktiggrense – det følger av RPJSR pkt. 7.2.3 at det ved kommuneplanrevisjonar skal trekkjast langsiktig grense for landbruk rundt alle tettstader med over 2000 innbyggjarar. Dette har ikkje Sandnes kommune følgt opp for tettstadene Hommersåk og Figgjo, noko me har **fagleg råd** om at kommunen gjer. Det er viktige landbruksområde også rundt desse tettstadene, og ut i frå jordvernomsyn og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging bør utviklinga her konsentrerast inn mot sentrumsområde i tettstadene. Vidare har me **fagleg råd** om at kommunen trekkjer langsiktig grense også på austsida og søre del av Sandnes sentrum.

Føresegnssområde_parkering – denne omsynssonen var ikkje lett å lese i kartframstillinga av omsynssoner, da heile sonen fekk same skravur. Heller ikkje illustrasjonskartet «*Parkeringssoner bestemmelsesområde - illustrasjon*» som ligg blant kunnskapsgrunnlaget var så lett å lese. Det kunne med fordel vore nytta meir ulike fargar eller med påskrift av sona i sjølve kartet. Me syner elles til vår motsegn til føresegn § 1.21 om parkering.

Omsynssone - Fagrafjell transformatorstasjon

Elles har me **fagleg råd** om at det blir trekt ei omsynssone rundt Fagrafjell transformatorstasjon inn i Sandnes, slik det er gjort i gjeldande kommuneplan for Time kommune i Time-delen.

Føresegner og retningslinjer

Der me har motsegn mot eit arealforslag, ligg det implisitt at me også har motsegn til eventuelt tilhøyrande føresegn/retningslinjer.

Av omsyn til nasjonale og regionale interesser har me fagleg råd og/eller motsegn til følgjande føresegner og retningslinjer:

§ 1.22 – rekkefølge utbygginga – her blir det opna for at Sandnes aust fase 3 kan påbyrjast når 80 % av Sandnes aust fase 1a er utbygd. Tidlegare var føresegna «først etter 2032», medan det no står at det ikkje kan byggjast ut før «*etter 2032 eller igangsettingstillatelse skal ikke gis før min 80 % av Sandnes øst fase 1a (H810_01a) er utbygd*». Det er mange og fleire sentrale område som skal nyttast godt før kommunen opnar for utbygging i Sandnes aust fase 3, jf. også kommunen sine egne strategiar kring prioriterte område og fortetting i by-aksen mv. Dersom intensjonane her er å «skunde fram» Sandnes aust fase 3, har me **motsegn** til føresegna, og teksten etter «etter 2032» må takast ut.

§ 1.14 – gjeld krav til kvalitet og minste storleik for felles areal for uteopphald (MFUA). Føresegna seier at areal for uteopphald i all hovudsak skal leggjast på bakkeplan, men opnar for at 50 % av MFUA kan leggjast på lokk (parkeringskjellar mv.) på knute- og mobilitetspunkt langs jernbane/ bussveg. Talfesting kan føre til at inntil 50 % i praksis blir ein fast norm på 50 %. Retningslinje 6.3.2 i RPJSR har føringar for utforming av MFUA på lokk som har fleire krav til kvalitetsmessige krav / vurderingar. Me har **fagleg råd** om at føresegna vert skrive om og at talfesting på 50 % blir tatt ut.

Det er i same føresegn opna for at minste storleik på MFUA i lokalsenter Vatnekrossen, Lura og Ganddal kan reduserast til 16 m². I RPJSR er det i retningslinje 6.3.3 opna for unntak for storleik på MFUA i sentrumsområda i Stavanger, Sandnes og Bryne, men det følger der at det berre kan tillast dersom det blir dokumentert sambruk med byrom og offentlege grøntareal som dekkjer krava til uteopphald. Me har **motsegn** til denne delen av føresegn om MFUA i lokalsenter slik han er formulert.



§ 1.16 – kvalitets- og arealkrav leikeplassar og aktivitetssonar. Kommunen har under denne føresegna gjort to endringar. Det er gjort endringar i RPJSR kring sandleikeplass/næroleikeplass. Slik føresegna no er formulert i kommuneplanforslaget, vil det ved eit bustadområde med 4-35 bustader vere krav om 175 m² leikeareal, medan det med RPJSR sine føringar ville vore 210 m² ved 35 bustader. Når det gjeld endringar i krav til kvartalsleikeplass, så vil det no fyrst slå inn med same norm som RPJSR (1500 m²) ved eit bustadfelt på 160 bustader slik me forstår føresegna som Sandnes kommune har føreslått. For kvartalsleikeplass er innslagspunktet fyrst ved 35 bustader, mot RPJSR sine 25 bustader. Me vurderer at endringane samla sett vil gje ei betydeleg reduksjon i leikeareal i utbyggingsområde, og med bakgrunn i omsynet til born og unge fremmer me difor **motsegn** mot § 1.16. Retningslina i RPJSR er ei god rettesnor for føresegner i kommuneplanane når det gjelde leikeareal.

§ 1.17 – I tabellen er det i stor grad samsvar med RPJSR, men for «Sviland Nord – fase 2 Sandnes aust» er det synt til at minimums- og maksimums utnytting skal fastsettast i neste kommuneplan-revisjon, medan det i § 2.2 bokstav g) er vist til at tillate utnytting og byggehøgder skal avklarast i område- og detaljregulering og at for krav til arealutnytting gjeld dei til ein kvar tid gjeldande føringane i RPJSR. Me har elles **fagleg råd** om at det for næringskategori 3 i sone 4 blir sett maks utnytting 100 % slik det følgjer av RPJSR, ikkje 40 % – 90 % BRA slik Sandnes no opnar for.

§ 1.18 – nærbutikk. Føresegna om nærbutikk var føreslått endra ved å ta ut avstandskravet som har loge inne, noko Konkurransetilsynet har vore negativ til. Ved politisk behandling vart derimot også reglane om storleik (maks 1250 m²) teke ut, utan at dette er grunngjeve eller greidd ut. Reglane om storleik for nærbutikker er grunna i at nærbutikkane representerer eit unntak frå regional planføresegn, jf. RPJSR § 5.3.11, kor det blir opna for nærbutikk eller nærservice i tilknytning til bustadområde som eit tilbod til det lokale bu-miljøet. Ved å ta bort reglane om storleik, kan det medføre at det blir etablert større handelsetableringar med større nedslagsfelt enn det einskilde bu-miljøet, noko som vil kunne generere kundar frå eit større omland og dermed meir bilbruk. Med bakgrunn i konflikt med regional handelsføresegn/RPJSR og SPR-BATP fremmer me **motsegn** mot at storleiks-avgrensinga er tatt ut i føresegna.

1.21 – parkering. Slik me les tabellen om tal parkeringsplassar, er det for bustadområda opna for 1,2 p-plassar i sone 2 (bussveg) mot RPJSR sine 0,9 p-plassar. For bustadområde i sone 3 (hovudrute kollektiv) er det opna for maks 1,8 p-plass, medan det i RPJSR sine retningsline er sett maks 1,2 plasser for blokker og 1,8 plasser for småhus. I sone 4 (andre område) opnar Sandnes vidare for maks 3 p-plassar per buening, mot RPJSR sine 1,2/1,8 (blokk/småhus), og gjeldande kommuneplan sine 2,0 inkl. gjesteparkering. Dette inneber eit betydeleg avvik frå RPJSR. Også innanfor næringsområda har Sandnes kommune gått i «feil retning» av dei regionale føringane. Til dømes er det i sone 3 (hovudkollektiv) opna for maks 1,0 plass pr 100 m² BRA, medan det i RPJSR er maks 0,5 p-plass. I sone 4 inneber ikkje talet så stor endring i seg sjølv, men soneinndelinga, [jf. kart over parkeringssonar](#), vil medføre store endringar både for bustad- og næringsområda. I RPJSR er sone 4 berre Forsand, medan det i kommuneplan for Sandnes utgjer store deler av kommunen, alt som ikkje er på Forus/sentrum, i hovudkollektivakse eller bussveg-trase.

Styring av parkering er eit viktig verkemedel for å dreie reisemønster og redusera bilbruken og soleis oppnå måla i byvekstavtale og nullvekstmålet. Sandnes kommune har gjennom byvekstavtalen forplikta seg til å planleggje slik at nullvekstmålet blir nådd. Med bakgrunn i konflikt med SPR-BATP, byvekstavtale/nullvekstmålet og RPJSR kap. 8.4,2-8.4.3, fremmer me **motsegn** mot § 1.21.

§ 1.33 – byggegrense langs vassdrag. Ei generell byggegrense på 10 meter langs dei vassdraga som ikkje er nemnd spesifikt i tabellen er for lite, både med omsyn på avrenning og inngrep i potensiell



intakt vassdragsnatur med tilhøyrande kantsoner. Me har **motsegn** mot dette, og er samd i at det som minimum bør gjelde 20 meter, jf. kommunedirektøren sitt forslag.

§ 1.34 – vegetasjonsbelte langs vassdrag. Vassressurslova § 11 stiller krav om at det langs vassdrag med årssikker vassføring skal «*oppretholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levestad for planter og dyr*». Føremålet med vegetasjonsbeltet er å motvirke avrenning og gje levestad for plantar og dyr. Vegetasjon langs vatn og vassdrag bidrar også til å binde kantsona og redusere faren for erosjon. Frå busker og trær fell det ned insekt som er med på å danne næringsgrunnlaget for fisk og botndyr knytt til vassdraget, og for fugl som oppheld seg i kantsona. Vegetasjonen gir også skjul og skygge, og dempar solinnstrålinga til vassdraget. Dette er gunstig både for fisk og andre vasslevande organismar. Kantvegetasjonsbelta langs vassdrag er vandringskorridorar for vilt, og er også viktig som hekke- og leveområde for fugl.

Ein kantsone på 1 meter som her er føreslått er ikkje nok til å motverke avrenning og gi levestad for planter og dyr, som er funksjonskravet i vassressurslova § 11. Det er positivt at Sandnes kommune tek inn ei føresegn for å synleggjere viktigheita av å oppretthalde kantvegetasjon langs vassdrag. Ein mogleg tilnærming er å differensiera breidda ut i frå vassdragsverdiar i dei einskilde vassdrag, men å fastsette ein minimumsbreidde på berre 1 meter er i strid med vassressursloven § 11. Me fremmer **motsegn** mot denne føresegna.

§ 1.36 – retningsline erstatningsbrygge og **§ 1.37** – retningsline naust

Det er føreslått to retningslinjer som opnar opp for at erstatning og utviding av eksisterande, lovlege bryggjer og naust kan tillatast innanfor visse rammer, høvesvis 16 m² for bryggjer og 35 m² for naust. Statsforvaltaren gjer merksam på at tiltak i LNF-område i strandsona vil krevje dispensasjon uavhengig om dei er i tråd med desse retningslinjene. Dette bør presiserast. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at ein presiserer i føresegnene at bryggjer og naust i LNF-områda og andre føremål, utanom avklarte byggeområde, i 100-metersbeltet vil vere søknadspliktige. Vidare har me **fagleg råd** om at kommunen supplerer retningslinjene med at storleik og utforming av både bryggjer og naust må vurderast ut frå omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Ved erstatning for lovleg oppførde naust skal desse byggast etter gjeldande regelverk, det vil seie at regelverket i TEK17 kapittel 7 gjeld, og at naust skal plasserast, dimensjonerast eller sikrast mot stormflo slik at ikkje årleg sannsyn overstig 1/20. Me har **fagleg råd** om at dette må gå fram av retningslinjene.

§ 2.2 bokstav e) – LU38 («Sven-Kvia-tomta») – føresegna opnar for etablering av store handels-einingar, allsidig næringsverksemd kategori 2 og handel. Etablering av store handelseiningar og handel på denne tomta, vil vere i strid med regional planføresegn om handel, jf. RPJSR § 5.3.11. Det vil leggje opp til bilbasert handel utanfor definerte sentrumsområde, og konkurrere med både Kvadrat, Lurabyen bydelssenter og Sandnes sentrum. Med bakgrunn i konflikt med RPJSR, RPR-BATP og byvekstavtalen fremmer me **motsegn** mot føresegn § 2.2 bokstav e). Næringsverksemd kategori 2 opnar derimot for sal av biler, båtar, landbruksmaskinar mv.

§ 2.2 bokstav f) – LU40 – dette næringsområdet på Larsamyrå er vurdert i fagnotat næringsareal å ha ei utnytting på 39 %, medan næringsområde i overordna føringar kan ha utnytting 40-100 % BRA. Det er ikkje forslag om endring av arealføremål, det er berre teke inn ei presisering av at området berre er for etablering av allsidig næringsverksemd, kategori 2, og ingen handel. Kommunen har vurdert at tilgjenge og lokalisering av denne tomta tilseier at det heller ikkje bør vere næring i kategori 1 her.



§ 2.2 bokstav g) – sjå våre innspel under Næringsområde: *Ha53, Ha54, Sv26, Sv25 og Sv24 - Sviland, Sandnes øst fase 2* over.

§ 2.4 – område for fritidsbustad

I § 2.4.3 er det opna for 100 m² store hytter i strandsona og 150 m² store hytter i områda utanfor 100-metersbeltet. Dette svarer til ei auke på 20 m² i områda utanfor 100-metersbeltet, samanlikna med dagens kommuneplan. Samla sett vil den negative effekten av ei slik generell auke i areal vere betydeleg, særleg når kommunen no omdisponerer store areal frå LNF til fritidsbygg. Dette vil få konsekvensar både i form av det faktiske arealbeslaget og i form av auka inngrep i landskapet. På bakgrunn av dette fremmar Statsforvaltaren **motsegn** til auka storleik på hytter i områder for fritidsbustader.

Vidare er det i føresegn § 2.4.5 opna for at inntil 30 m² (mot 20 m² i dagens kommuneplan) av terrasse eller platting ut frå hytteveggan kan vere overbygd, og at dette ikkje skal reknast med i bruksarealet (BRA) for hytte/bod. Det følgjer av TEK17 § 5-1 andre ledd at grad av utnytting skal bli angitt på bestemte måtar der BRA er ein av desse. Ifølgje rettleiaren «*Grad av utnytting*» s. 19 er det ikkje mogleg å fastsetje grad av utnytting i arealplanar på andre måtar enn desse.

Vidare følgjer det av TEK17 § 5-4 andre ledd at BRA skal reknast etter NS3940. Det er ikkje lovleg å rekne BRA på andre måtar enn det går fram her. Her går det fram at overbygd terrasseareal også skal reknast med i BRA. Det er dermed ikkje lovleg å ha ei føresegn som fastset at overbygga terrasse/platting ikkje skal reknast med i bruksarealet. Statsforvaltaren fremmer difor **motsegn** til føresegn § 2.4.5. Føresegna må endrast og forholdet til overbygga terrasse bør etter vårt syn handterast i § 2.4.3 i føresegna. På denne måten samlar ein alt som gjeld grad av utnytting for fritidsbustader i eitt enkelt punkt.

Det er mogleg å slå fast at det opnast for maksimalt 30 m² BRA overbygga areal, men dette må ein finne plass til innanfor rammene for bruksareal fastsett i § 2.4.3, slik at det totale bruksarealet (inkludert overbygga terrasse/platting) ikkje overstig høvesvis 100 m² og 130 m².

§ 2.6 bokstav j) – det er ikkje endring i føremål for området Thon Hotelbygg AS (Lu17), men det er gitt føresegner om tilkomst og at området skal planleggjast med bustader, næring og butikk og at fordelinga desse i mellom skal avklarast i detaljregulering. Me tek atterhald om å koma med uttale til seinare detaljregulering ut frå våre sektorinteresser når denne prosessen kjem i gang.

§ 3.3 – denne føresegna må endrast ved at «Ha48» «ved Fjogstad» tas ut, jf. vår motsegn til område Ha48 omtala over.

§ 5.3 – føresegner om eksisterande spreidd bustad- og fritidsføremål

Desse er utforma med hensikt å definere alle eksisterande, lovleg etablerte hus og fritidshus som ei form for spreidd bygnad i LNF-områda. Dette kjem i tillegg til LNF-spreidd sonene som er teikna inn i plankartet.

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

KMD sin rettleiar «[Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder](#)» av mai 2020 tar for seg ulike måtar å framstille og handtere både nye og eksisterande spreidd hus og fritidshus i kommuneplanen sin arealdel. Det går spesifikt fram



under kap. 3.8 i rettleiaren at ei generell føresegn «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 ifølgje rettleiaren alltid følgjast opp med minimum matrikkelnummer, kva type bygnad og omfanget på denne. På s. 42 går det fram at uansett framstillingsmåte, er det ein føresetnad at det blir framstilt på ein konkret og eintydig måte. Løysinga i kommuneplanen til Sandnes er å bruke føresegner åleine, utan at det er utarbeidd noko oversikt over matrikkelnummer som er omfatta eller illustrasjonskart som synleggjer omfang og lokalisering utanfor dei særlege LNF-spreidd områda i plankartet. Dette er ikkje ein type framstilling som er i samsvar med rettleiaren, og vil vere i strid med plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2.

Det går fram av rettleiaren pkt. 4.7 (s. 56) at det i nokre tilfelle vil vere eit alternativ til å sette av større område til LNF-spreidd, 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 sjølv om det er gitt retningslinjer, så er det ikkje automatikk i å få dispensasjon, men at retningslinjene skal kunne forenkle saksbehandlninga og søknaden, ved at det er kjent kva kommunen ønskjer av informasjon og kva dei vil vektleggje.

I Sandnes sitt forslag er det gitt nærmare føringar for grad av utnytting på spreidd bustadhus i § 5.3.1. Det er her opna for 50 m² terrasse som kjem i tillegg til grensene på 150 og 200 m² i føresegna. Som vist til tidlegare under motsegna til føresegna § 2.4.3 og § 2.4.5 er det ikkje høve til å fastsetje grad av utnytting på ein anna måte enn det som følgjer av TEK17 § 5-1 andre ledd, jf. «Grad av utnytting» rettleiaren og NS 3940. Me viser òg til at Sivilombodet i sak 2022/1080 har uttalt at det er sikker rett at det ikkje er høve til å fråvike reglane om metode for måling av grad av utnytting i planføresegner.

Terrasseareal som ligg meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terreng skal alltid reknast med i total BYA, og kan ikkje kome i tillegg på ein eigen "kvote". Terrasseareal som ligg lågare enn 0,5 m over terrenget skal ikkje reknast med, jf. Grad av utnytting s. 20. Garasje skal òg reknast med i den totale ramma for BYA på tomta. Det er med andre ord ikkje høve til å ha ei føresegn som opnar for konstruksjonar eller bygningar ut over dei overordna rammene på 150 m² i 100-metersbeltet og 200 m² utanfor 100-metersbeltet. Det er sjølv sagt høve til å ha føresegner som gir føringar for storleiken på garasjar og terrassar innanfor angitt BYA for tomta.

Me har **motsegn** til framstillinga av eksisterande hus og fritidshus (utanfor dei særlege LNF-spreidd sonene) som LNF-spreidd, då den er i strid med plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2. Dersom det skal gis føresegner som opnar for tiltak på eksisterande bustader i LNF-områda gjennom behandling av enkeltvise søknader, må desse spesifiserast gjennom til dømes lister med matrikkelnummer i tråd KMD sin rettleiar. Alternativt må teksten gjerast om til retningslinjer for dispensasjonsbehandling, og då må likevel sakene behandlast som dispensasjon i tråd med plan- og bygningslova § 19-2. Me har òg **motsegn** til at føresegna § 5.3.2 opnar for at ein kan byggje 50 m² terrasse som kjem i tillegg til bustadens BYA. Me legg til grunn at garasje på 50 m² ikkje kjem i tillegg til fastsett BYA basert på ordlyden i føresegna.



§ 7.2.2.1 – me har **motsegn** mot denne, av di han må vere i tråd med TEK17 § 7.2, jf. innspel over under omsynssone H320_flaumfare_flate.

—•—

Statsforvaltaren har gjennom vårt tildelingsbrev eit særskild ansvar for kvalitetssikring av føresegner. Innspela under her er kommentarar til enkelte føresegner kor kommunen bør vurdere å endre ordlyd eller presisere innhaldet. Dette er meint som ein styrking av føresegnene som forvaltningsverktøy:

Generell tilbakemelding

Statsforvaltaren meiner det er ryddig at kommunen skil mellom føresegner og retningsliner i planen. Me har merka oss at det enkelte stader i planen ikkje er merka/framheva på same måte (med ramme og i kursiv), til dømes på s. 23. Ein gjennomgåande og lik markering av retningsliner hadde vore oversiktleg for brukarar av kommuneplanen.

Statsforvaltaren anbefalar kommunen å vurdere om retningsliner burde bli utforma med eit meir direkte og klart språk. I tillegg hadde det vore ryddig, for oversikta si skuld, å ha ein fellesføresegn om byggegrenser i kommuneplanen.

Det er positivt at kommunen har heimla føresegner i kommuneplanen, men me har ikkje kontrollert om alle tilvisingane er korrekte. Ved tilvising til heimel i overskrift må korrekte tilvisingsord bli brukt. Til dømes i punkt 1.35 står det § 11-11, pkt. 4. I pbl. er det nytta *nr. 4* og ikkje *pkt. 4*.

Generelt manglar det gjennomgåande i dokumentet punktumsetting.

Der det går frem av føresegna at tiltaket skal "godkjennes", så bør det gå frem av føresegna kva fagmynde som skal godkjenne eller kva vurderingskriterier som skal bli lagt til grunn.

Der det blir vist til retningsliner eller planar som blir rullert jamleg, bør det skrivast "den til enhver tid gjeldende", slik det er gjort i punkt 2.2. Se til dømes punkt 1.11 om T-144/2021, og 1.27 om Regionalplan for massehandtering på Jæren.

Tilbakemelding om konkrete føresegner

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner

Statsforvaltaren meiner det er fint at kommunen har med ein slik forklaring, som vil gjere denne problemstillinga lettare tilgjengeleg for dei som les og nyttar kommuneplanen.

§ 1 GENERELLE FØRESEGNER

1.1. Krav om reguleringsplan

Overordna er føresegna noko uoversiktleg. Føresegna står fram som uryddig når ho i hovudsak listar opp unntak, mens føresegna heter "Krav om reguleringsplan". Samtidig finns det føresegner rundt omkring i planen som etablerer plankrav. Statsforvaltaren anbefalar at kommunen omstrukturerer eller lager ein ryddig oversikt over plankrav og diverse unntak.

Videre er det fastsett plankrav fleire stader i kommuneplanen. Statsforvaltaren vil oppfordre kommunen til å lage ein oversikt over alle føresegnene i kommuneplanen der det er fastsett plankrav og unntak, eventuelt med krysslisingar til punkt. 1.1.



Føresegna kan òg med fordel vise til pbl. § 12-1 tredje ledd første og annet punktum: "*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.*» Denne føresegna gjeld uansett.

1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor idrettsanlegg

Statsforvaltaren meiner det er uklart kva som ligg i omgrepet «endret bruk av areal» i andre avsnitt. I første avsnitt er det nytta døme på kva som kan bli tillat utan reguleringsplan. Statsforvaltaren meiner det òg med fordel burde vært gitt døme/definisjonar på kva som skal bli rekna som endra bruk av areal og/eller større aktivitetsanlegg i relasjon til føresegna.

1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder

Statsforvaltaren meiner det er uklart kva som ligg i omgrepet «*mindre tiltak*» i denne føresegna. Ønskjer kommunen at kommuneplanen skal følge lova sitt system, jf. pbl. kap. 20, § 29-4, byggesaksforskrifta § 3-1 eller § 4-1? I så fall bør det bli presisert. Lova/forskrifta si omgrepsbruk er ikkje samkøyr, og har forskjellige definisjonar. Viss føresegna sitt meningsinnhald ikkje følger lova sitt system bør omgrepet bli definert, viss ikkje vil føresegna kunne bli vanskeleg å bruke i praksis.

1.7 Bolig og boligkvalitet

Retningslinjer: Føresegnene som bestemmer BRA må være i samsvar med Byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-4 og bestemme samla BRA for bygnad på ei tomt. Det er ikkje høve til å holde areal til bod utanfor slik det er gjort i retningslina, jf. våre motsegner til § 2.4 og § 5.3 over.

1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp

Det er vist til pbl. § 27-1 i overskrifta, Statsforvaltaren saknar tilvising til § 27-2 og § 27-3 også, jf. innhaldet i føresegna og overskrifta.

1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet

Statsforvaltaren meiner det er uklart kva som ligg i omgrepet "areal uten praktisk brukskvalitet". Ei føresegn med denne ordlyden vil bli vanskeleg å bruke i praksis. Omgrepet kan med fordel bli presisert. Jf. også pkt. 1.16.

1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer

Statsforvaltaren meiner det er uklart kva som ligg i omgrepet "areal uten praktisk brukskvalitet". Ei føresegn med denne ordlyden vil bli vanskeleg å bruke i praksis. Omgrepet kan med fordel bli presisert. Jf. også pkt. 1.14.

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

Statsforvaltaren meiner det kan være problematisk å vedta ei føresegn om BYA for potensielt mange områder. Dette kan innebære ein omfattande endring. Har kommunen kartlagt kor mange og kva reguleringsplanar dette gjeld? Statsforvaltaren er av den oppfatning at det kan være uheldig at det ikkje blir gjort ei konkret vurdering av den einskilde plan, jf. retningslina i punkt 1.13 og pbl. § 12-14, andre ledd.

Vidare er det tale om ei stor auke, frå 25 % (§ 1.20) i no gjeldande KPA til 35 % i ny KPA. Kva er grunnivinga for dette? Me har forståing for at føresegna er vedteken for å avhjelpe at mange gamle reguleringsplanar er ufullstendige eller utdaterte. Ei slik føresegn vil likevel etter Statsforvaltaren si meining utsette problemet, idet ho gjer innbyggjarane og utbyggjarar lite motivasjon til å utarbeide nye reguleringsplanar eller endre dei eksisterande planane. Me har akseptert dette tidligare, men endringa no taler for at kommunen bør gjere ei konkret vurdering.



Formuleringa "Er eiendommen ikke bebygd gjelder retningslinje for tetthet og bokvalitet, jfr § 1.7". For Statsforvaltaren er føresegna si verknad uklår. Skal tilvisinga til 1.7 tyde at 1.19 skal bli supplert eller erstatta med 1.7 når tomta ikkje er bygd på?

1.25 Fjernvarmeanlegg

"Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA dersom arealet er del av et fremtidig større prosjekt»

Statsforvaltaren meiner det er uklårt kva som ligg i omgrepet «fremtidig større prosjekt», og ei føresegn med denne ordlyden vil bli vanskeleg å bruke i praksis. Omgrepet kan med fordel bli presisert.

1.26. Skilt, reklame og belysning

1.26.1 Generell bestemmelse

Me kan ikkje sjå at vedlegg 1 som det er vist til i føresegna er vedlagt.

1.26.2 Virkeområde

«pbl. § 20-3, 4»

Pbl. § 20-3 har ikkje noko fjerde ledd. Er det meint § 20-2 annet ledd bokstav c, eller ein anna av heimlane for unntak i kapittel 20?

1.32 Bruksenhet

Statsforvaltaren meiner det er uklårt kva som er hensikta med å vedta føresegna. Viss det er hensikta å regulere hyblifisering, jf. pbl. § 31-6 første ledd bokstav c, bør dette etter Statsforvaltaren si meining gå tydelegare fram av føresegna si tittel og innhald.

Statsforvaltaren meiner vidare at det er uklårt kva som ligg i omgrepet «bruksenhet». Omgrepet er legaldefinert i eigarseksjonslova § 4. Viss denne definisjonen skal bli brukt bør det bli vist til eigarseksjonslova § 4, viss denne definisjonen ikkje skal bli brukt bør omgrepet bli definert.

1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø

Manglar det noko tekst i første kulepunkt etter kommaet?

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

Statsforvaltaren anbefaler at «uansett» blir tilførd i andre ledd for å markere at brygga skal være så liten som praktisk mogleg:

«Brygger skal **uansett** ikke være større enn nødvendig for å sikre trygg adkomst til eiendommen.»

1.38 Medvirkning

Statsforvaltaren anbefaler at tittelen blir presisert for å tydeleggjere kva føresegna handlar om, til dømes slik: «Medvirkning til planforslag» eller «Medvirkning i planprosesser».

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.2. Næringsformål

Bokstav d: "Fylkesmannen" må byttes ut med «Statsforvalteren».

Parkering

Sykkelparkering står i kursiv. Er dette ei retningslinje? Dette bør i så tilfelle gjerast tydelegare.



2.3.1 Fortetting.

"netto tomt" er ikkje et definert omgrep i plan- og bygningslova eller forskrift. Statsforvaltaren anbefaler at omgrepet blir definert i planen eller bytta ut. Statsforvaltaren presiserer at TEK17 § 5-8 definerer omgrepet tomt i relasjon til grad av utnytting. Det går frem av TEK17 § 5-1 korleis grad av utnytting på ein tomt skal reknast ut.

2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende

Statsforvaltaren meiner det kan være problematisk å vedta ei føresegn om BYA for potensielt mange områder. Dette kan innebære ei omfattande endring. Har kommunen kartlagt kor mange og kva reguleringsplanar som manglar føresegn om garasjestørrelsar eller er vedtatt før år 2000? Statsforvaltaren er av den oppfatning at det kan vere uheldig at det ikkje blir gjort ei konkret vurdering av den enkelte plan, jf. retningslina i punkt 1.13 og pbl. § 12-14 annet ledd, jf. også vårt innspel under 1.19.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

"I grønnstrukturen kan det byggjes enkle tiltak uten reguleringsplan"

Statsforvaltaren meiner det er uklart kva som ligg i omgrepet "enkle tiltak». Ei føresegn med denne ordlyden vil bli vanskeleg å bruke i praksis. Omgrepet kan med fordel bli presisert.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1.1 Ri21 Småbåthavn Riska

"Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding".

Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er høve til å fatte føresegner om økonomiske forhold slik kommunen har gjort i denne føresegna, verken i pbl. § 11-11 nr. 3, som er oppgitt heimel for føresegna, eller i pbl. § 11-9.

§ 7 HENSYNSSONER

7.2.2.1 Stormflo og havstigning

I siste setning ser det ut til at det manglar tekst.

7.5.1.2 Rekkefølgekrav for de 3 utbyggingsfasene

Eit kulepunkt må flyttast ned.

7.5.1.3 Kulturminner – og kulturmiljø i utbyggingsfase

"2 og" er streket over, betyr det at teksten eigentleg skulle vore fjerna? Det same gjeld retningslina s. 47, kulepunkt 5.

—•—

Oppsummert har me følgjande motsegner og faglege råd:

Motsegner til arealdelen/arealforslag

Fi11, Fo-19-22, Ma17, Fo9, Ha53, Ha54, Sv24, Sv25, Sv26, Sv20, Au56, Au59, Ha51, Ha39, Ri61, Ri68, Hø21, Hø31, Hø41, Hø42, Hø45, Hø46, Lu32, Ha42, Hø34, Sv17, Sv18, Fi11, Sv15, Lu31, Ga47, Ga48 og Ha48.



Motsegner til føresegner og omsynssoner

At det ikkje er sett krav om felles områdeplan for alle områda som blir sett av til næringsføremål på Sviland, omsynssone H310, omsynssone H320/føresegn § 7.2.2.1, § 1.22, § 1.14, § 1.16, § 1.18, § 1.21, § 1.33, § 1.34, § 2.2 bokstav e), § 2.4 (§ 2.4.3 og § 2.4.5) og § 5.3.

Faglege råd til arealdelen/arealforslag

Ta ut områda for utbygging på austsida av fv. 4498 Sviland, Ha45, Ga42, Fi16, Ri68, Ri69, Fo2, om å ta ein gjennomgang av avgrensinga av LNF-spreidd-felta, Se31, Ri67, Hø35 og Fo9.

Faglege råd til føresegner og omsynssoner

§ 2.4.7, omsynssone H350, omsynssone H510, trekkje langsiktig grense rundt Figgjo og Hommersåk, trekkje langsiktig grense aust og sør for Sandnes sentrum, leggje omsynssone rundt Fagrafjell transformatorstasjon, § 1.14, § 1.17, § 1.36 og § 1.37.

Med helsing

Bent Høie (e.f.)
statsforvalter

Cathrine Stabel Eltervåg
ass. fylkesmiljøvernsljef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
JERNBANEDIREKTORATET	Postboks 16	0101	OSLO
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER