



## Referat frå drøftingsmøte om KPA 18.06.2025

Til stades:

Statsforvaltaren (SF): Cathrine Stabel Eltervåg, Marita Skorpe Falnes, Rune Lian, Ida Eline Skålnes og Tonje Fjermestad Aase

Rogaland Fylkeskommune: Wibecke Natås

Vindafjord kommune (VK): Yngve Folven Bergesen, Halfdan Krohn Brekke, Thomas Vestbø og Ingrid Johannessen

Referatet er skriva med utgangspunkt i drøftingspunkta som kommunen sendte inn i forkant av møtet. Sjå teksten nedanfor. Teksten som er skriva med blå skrift, er å sjå som oppsummeringar og referat av drøftinga.

### **Generell motsegn 1 – Manglande planvask og gjennomgang av eksisterande reguleringsplanar:**

Kommunen har 250 gjeldande reguleringsplanar, 199 av desse er eldre enn 10 år. Mange av dei eldre er ferdig utbygd. Kommunen har vedtatt i planstrategien at ein skal arbeida med planvask fortløpande dei neste fire åra. Vidare er det føreslått tatt ut ei rekke område frå gjeldande kommuneplan til planforslaget.

Spørsmål:

- 1) Me forstår motsegna som at planar ikkje må opphevast for å løyse motsegna, men at me skal vurdere alle byggeområde/reguleringsplanar ved å gå gjennom kvar enkelt plan. Basert på denne vurderinga vil det ligge føre ei liste over dei som skal bli vurdert oppheva. Er dette nok?

I utvida arealregnskap for Vindafjord som me fekk like før påske, er det gode verktøy for å vurdere arealreserve i reguleringsplanar. Overordna ser planreserven større ut enn den reelt er. Vil ei analyse som viser faktisk arealreserve og ferdig utbygde område vere ei metode å bruke for å løyse motsegna?

VK si siste føresegn i KPA er å forstå slik at KPA skal gjelde framfor RP ved motstrid.

SF meiner mykje er løyst med felles forståing av dette og dei viser til eit svar frå KDD. Ei liste som viser gjennomgang, gjerne med gradering av grad av utbygging og kva som skal prioriterast "vaska" er ein god innfallsvinkel. Bruk av arealrekneskapen vil absolutt bidra konkret.

- 2) Kan de gje signal om kva som skal til for løyse denne motsegna? Vindafjord har eit utgangspunkt om at alle dei ni bygdene skal ha tilgjengeleg bustadareal, det har me forankra i arealstrategi i samfunnsdelen, dette gjer at det må bli ein del dekar i sum i planreserve for bustad i kommunen.

SF saknar ei vurdering av heilskapen.

VK tenker at ei tydeleggjering av funn i bustadanalysen med tilhøyrande vurderingar helst sett i høve til kvar bygd, kan bidra til å sjå heilskapen betre og underbygge prioriteringar.

- 3) Kommunen har ikkje vurdert/tatt ut hytteområde/-felt, jamfør planprogrammet. Er det forventat at også hytteområde/-felt skal «planvaskast»? Vår vurdering er at hytteområda blir «vaska» i neste kommuneplanrevisjon.

SF ønskjer at også hytteområda blir vurdert, men vil ikkje krevje at dette blir svart ut før i neste revisjon av KPA. Som vi skriv i vårt fråsegn vil vi ha låg terskel for å fremme motsegn til reguleringsplanar for hytteområde fram til det er gjort ein «vask» også av hytteområda.

### **Generell motsegn 2 – fortettingspotensial i næringsområda**

Dei tre regionalt viktige områda ligg uendra, men desse områda er ikkje «ledige». Bergsneset er utbygd, Raunes og Dommersnes er tenkt utbygd/vidareutvikla basert på eit behov frå ein aktør pr område. Desse areala kjem likevel med i oversikta over planreserve. Vidare ynskjer me å legge til rette for at *mindre næringsaktørar kan vekse lokalt*, kommunen har ein arealstrategi om dette. Mange av dei mindre næringsområda er utbygd.

Spørsmål:

- 1) Kan den generelle motsegna løysast ved å gjere greie for grad av utbygging/kor mykje som er tilgjengeleg i alle næringsområda? Me vurderer at det bør vere nok, spesielt sidan det også ligg motsegn på ei rekke næringsområde som må vurderast konkret. Utgreiinga vil blir gjort for kvar bygd, slik at tilgjengeleg næringsareal kjem fram bygdevis. Utvida arealrekneskap vil vere eit viktig verktøy for å få fram reell planreserve. Motsegn på dei enkelte næringsområde må vurderast konkret, men blir med i samla oversikt over planreserve  
SF og VK har ulik oppfatning av kva som er ledig næringsareal. SF si tilnærming til «ledig» er at det arealet ikkje er bebygd eller tatt i bruk til næringsverksemd.  
VK gjer ytterlegare vurderingar av næringsareal, reelt ledig/ikkje ledig opp mot arealrekneskapen.
- 2) Er dei «store nye næringsareal» som det blir referert til i den generelle motsegna Myrastranda (ØV 5 og 6) og Utbjoa (B14)? Me vil anta at verken Bergsneset, Raunes og Dommersnes blir rekna som nye. Raunes og Dommersnes har store planreservar i kartet, men utvidinga er tiltenkt ein aktør og er etter vår definisjon ikkje vurdert som nye næringsareal.  
SF stadfesta at med nemninga “store nye”, meinte dei Utbjoa og Myrastranda.

### Generell motsegn 3 - naustområde

Her har kommunen gjort eit arbeid der naustområde som vil gje fylling i sjø, sprenging av svaberg eller tilkomst over dyrka mark er føreslått tatt ut. Det vil sei landskap, strandsone og jordvern. Sjå vedlegg 1, det forarbeidet har me ikkje gjort tilgjengeleg som ein del av planen.

Spørsmål:

- 1) Kan vedlagt dokument fungere som ei «ny vurdering av naustområda» som etterspurt side 8 i dykkar uttale? Vidare kan det skrivast ei samla vurdering for alle naustområda i planskildringa.
- 2) Er dette er punktet å forstå som ei motsegn eller eit fagleg råd?
- 3) Avgrensinga når det gjeld tal på naust utan plan – mogleg me ynskjer å drøfte forhold ved denne i møtet.

SF gav uttrykk for at den generelle motsegna knytt til naustområda handla mest om unntaket frå plankravet (i føresegnene) i tillegg til bakgrunnen for einskildmotsegnene.

### Motsegn 4 – KU og ROS

Me forstår motsegna, og vil oppdatere der det er manglar. Ettersom det er kome motsegn på over halvparten av arealendringane, ser me førebels for oss å avklare om det i det heile er mogleg å løyse motsegna på dei gitte områda før me oppdatere KU og ROS.

Spørsmål:

Så vidt me kan sjå er det om lag seks arealendringar som spesifikt har fått motsegn for manglande KU og ROS. Dersom me oppdaterer KU og ROS for desse, vil då den generelle motsegna også vere løyst? Eller gjeld motsegna heile KU og ROS-en?

SF støttar vår oppfatning og meiner det er fornuftig å vente til me har drøfta einskildinnspel.

### Generelt på miljøomsyn:

For fleire av områda med motsegn ser me behov for tilleggsvurderingar og på tre av områda vil me gjennomføre NIN-kartlegging for å vurdere potensielle funn av viktige naturverdiar. Dette gjeld tre bustadområde innspel 84 (husklyngje Apalvik), SA03 og VB03/VB04. Dersom kartlegginga ikkje viser viktige naturverdiar vil då motsegnene for desse blir trekt?

Me forstår motsegnene slik at det må gjerast grundigare vurderingar, men meiner det ikkje er riktig med eit generelt krav om gjennomført NIN-kartlegging. Dersom NIN-kartlegging er einaste metode, vil fleire av områda måtte gå ut berre grunna uforsvarlege høge kostnader til kartlegging. Kven skal ta desse kostnadane?

Generelt meiner me at mange av motsegnene må kunne løysast utan NIN-kartlegging. Førabels vurdering er at 5-8 område med mindre endringar og tilleggsvurderingar kan løyse motsegnene.

1. NIN-kartlegging utan særlege funn- Motsegn blir trekt?
2. Kva for krav er det til vurderingar av potensielle miljøverdiar på kommuneplannivå? Me viser til: T-2/16 – revisjon mai 2025 som seier at kravet til kunnskapsgrunnlaget varierer med plantype, og aukar med planens detaljeringsgrad.

SF: Kartlegging er eit krav, men som med KU, bør VK vente med gjennomføring til einsildmotsegner er gått gjennom. Nokon motsegner "heng" på fleire omsyn, og blir såleis ikkje løyst berre med NiN-kartlegging.

VK reiste spørsmål om ekstra kostnader slik kartlegging vil påføre kommunane på KPA-nivå og også detaljeringsnivå med tanke på seinare reguleringsplanarbeid.

#### **Bustad på Bjoa og husklynger generelt (B06, B07, B08 og innspel nr. 84 frå bustad til husklyngje):**

Med tanke på at alle nye bustadområde på Bjoa fekk motsegn og at kommunen i planforslaget forslår å ta ut delen av Hjartåker feltet som ikkje er utbygd, vil det knappast vere areal til nye bustadar på Bjoa. Kommunen har ein arealstrategi om at det skal vere tilgjengelege bustadområde i alle bygdene. Me arbeidar med ei prioritering for kva område me meiner er viktigast på Bjoa. Husklynger er meint å vere eit verkemiddel i dei tre bygdene med busettingsomsyn. Etterspurnaden etter tomter vil i desse områda aldri komme opp på eit nivå som tilseier at reguleringsplan blir aktuelt.

Spørsmål:

- 1) Innspel Nr. 84 ligg som bustad i dag og er føreslått omgjort til husklyngje. Her er det motsegn, gjeld motsegna for omgjeringa til husklyngje eller for at området i det heile skal ligge som bustadområde?  
SF sitt svar er ja. Dei viser til behovet og kva som i sum er ledig på Bjoa.
- 2) Kan me få signaler på om husklyngjer, utan plankrav, er eit verkemiddel som kan brukast på Bjoa?  
SF er skeptisk til bruk av husklynger som verkemiddel då ein ikkje gjennomfører ein planprosess og trekk m.a. fram problemstillinga knytt til manglande medverknad/høyring (berre nabovarsling).

#### **Bustad i Ølen (mellom anna Ø01 og 02)**

Me ynskjer drøfte mogleg bustadområde i Ølen på eit generelt grunnlag, der me ynskjer å sjå på planreserve og fortettingspotensial opp mot dei nye områda i planforslaget.

Når me drøfte dette punktet kunne gjerne tenke oss å ha opp eit kart over tettstaden Ølen.

SF ønskjer at dette punktet blir tatt opp i neste møte for å få med fleire frå landbruksavdelinga hjå SF Dei understrekar at jordvernet er svært sterkt og at VK sitt grep på Nerheim ikkje er rett.

VK tenker at ei godt fundert oppsummering /analyse basert på bustadanalysen, generell historikk, bruk av arealrekneskapen og erfaringar vil kunne gi rom for nye grep.

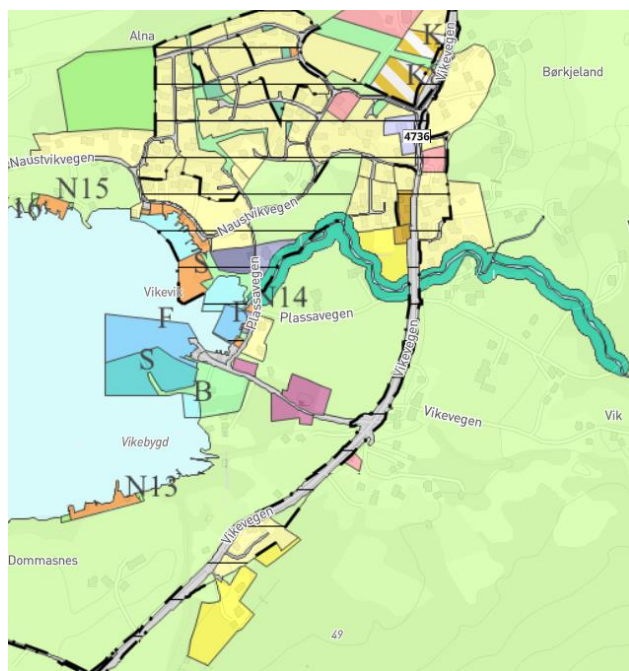
## Bustad i Vikebygd:

### VB 03 og 04:

Desse er føreslått nye, medan eit større område vest for Liofeltet er føreslått tatt ut. Det vil då ikkje vere mykje ledig areal for bustad. At det skal vere nok bustadareal for å ta ut det som ligg i gjeldande plan (vest for Liofeltet) eller legg inn nytt areal (VB 03 og 04). I uttalen blir det konkludert med at det ikkje er grunnla for å forsvare ei utbygging her, det blir forstått med at det ikkje er behov for VB 03 og 04. Er dette vurdert i ljøs at areal i arealet vest Liofeltet er tatt ut? SF sitt svar på dette er ja. Dei meiner det er tilstrekkeleg med reserver i Vikebygd. SF meiner også at VB 03 og 04 er konfliktfull med omsyn til areal og mobilitet jf. motsegna til desse områda.

Me veit at me har nokre ledige tomter i Liofeltet, men for å vere buattraktive treng Vikebygd, som også er ei bygd med busettingsomsyn, alternativ, derav VB 03 og 04.

Me ser også at me med fordel kunne vore tydlegare på at framtidig bustad behov i Vikebygd er usikkert, då det kan vere avhengig av utviklinga på Dommernesnes.



### VB 07 og 08:

VB07 og VB08 er foreslått som kombinerte område grunna prosjektet framtidens nærbutikk i Vikebygd. Det var tre ulike tomter som var aktuelle. VB07 er vald og planarbeid er starta opp. Varsel om oppstart med planinitiativ vil om kort tid bli sendt ut. VB08 blir tatt ut av planen og det vil bli gjort greie for bruk av leikeareal og erstatningsareal. Dersom planinitiativet svarar ut omsynet til barn og unge, vil det vere tilstrekkeleg til å løyse motsegna?

VK kan i større grad fundamentere sine vurderingar i bustadanalysen og i samfunnsdelen, og vil ta ut kombinert formål.

SF stiller seg undrande til å ta ut kombinert formål, då dette ligg svært sentralt og i tråd med ATP, men kanskje er der natur/miljøverdiar .

## **VA06 Knapphus**

Endringa som her er gjort på kommuneplannivå er samsvar med detaljregulering, planendring av detaljreguleringa blei vedteken den 10.12.2024 (<https://www.arealplaner.no/1160/arealplaner/242>).  
Er motsegna gitt med kjennskap til at ligg føre ny planendring?

SF var ikkje kjent med denne endringa då den ikkje går fram av kommunekart.no.

Tursti Olalia – Rus

VK spurte om SF si haldning sett i lys av meklinga med SF i Vestland og kommuneplanvedtak i Etne kommune. SF Rogaland har ikkje endra sitt standpunkt, dette blir vurdert som ei bit for bit nedbygging av natur.

Mekling

VK bør sende ein førespurnad om tidspunkt for mekling, slik at dato kan fastsettast så tidleg som mogleg.

Referatet må lesast saman med SF sitt høyrings svar til KPA. Ingen motsegner blei løyst i møtet, men det blei gjort fleire klargjeringar av ein del motsegner for vidare arbeid.

Ref. 03.07.2025

Ingrid Johannessen