



VINDAFJORD
KOMMUNE

Kommuneplanen sin arealdel (KPA)

Planskildring med plankart og føresegner
Høringsforslag til 2. gangs behandling i
formannskapet 09.06.26



Innhold

Innhold	2
Innleiing - Kva er kommuneplanen sin arealdel	3
1.1 Nasjonale, regionale og kommunale føringar og forventningar	4
1.2 Planprogrammet	5
1.3 Samfunnsdel med arealstrategiar - kortversjon	5
2 Planprosess	7
2.1 Planbehandling	7
2.2 Konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse	10
3 Revisjonstema i planprogrammet med føresegner	11
3.1 Bustad og tettstadutvikling	12
Revidert bustadanalyse	13
3.2 Landbruk og næringsutvikling	35
3.3 Bruk og vern av sjøområde og strandsone	37
3.4 Gjennomgang av eldre reguleringsplanar	38
4 Endringar i arealbruk og plankart	39
4.1 Bjoa	41
4.2 Imsland	42
4.3 Sandeid	43
4.4 Skjold	44
4.5 Vats	47
4.6 Vikebygd	48
4.7 Vikedal	50
4.8 Ølen	51
4.9 Ølensvåg	53
5 Arealrekneskap og planvask	54
5.1 Arealrekneskap i høyringsforslaget	55
5.2 Forenkla planvask - I samband med kommuneplanarbeidet	59
5.3 Arealplanrevisjon (planvask) som rutine	63



Innleiing - Kva er kommuneplanen sin arealdel

Du les nå kommuneplanen sin arealdel for Vindafjord kommune 2026-2038. I samsvar med plan- og bygningslova skal kommunen ha ein samla plan som omfattar samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Planperioden strekk seg over ein periode på 12 år.

Plan- og bygningslova stiller krav til innhald og handsaming av kommuneplanar, og til at kommuneplanen skal ha ein samfunnsdel, ein arealdel og eit handlingsprogram. I § 10-1 står følgjande: «Kommunestyret skal minst ein gong i kvar valperiode, og seinast innan eitt år etter konstituering, utarbeide og vedta ein kommunal planstrategi. I arbeidet med **planstrategien** skal ein drøfte kommunen sine strategiske val knytt til samfunnsutvikling; som langsiktig arealbruk, miljøutfordringar, sektorane si verksemd og kommunen sitt planbehov i valperioden. Ved handsaming av planstrategien skal kommunestyret ta stilling til om gjeldande **kommuneplan** eller deler av denne skal reviderast, eller om planen skal vidareførast utan endringar.»

I [samfunnsdelen](#) har me tatt stilling til langsiktige utfordringar, mål og strategiar for heile kommunesamfunnet og for kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen skal også gi mål og retning for arealbruken og føringar for utforming av plankartet og føresegnene i arealdelen. Den skal vere grunnlag for sektorane sine planar og verksemd i kommunen. Vidare skal samfunnsdelen omtale og synleggjere kommunen si utvikling og potensiale i regional samanheng.

Samfunnsdelen gjer mellom anna greie for lovgrunnlaget, forarbeidet og rammevilkåra for kommuneplanarbeidet. I samfunnsdelen går det også fram korleis planen er laga, kva utgreiningar som ligg til grunn for planen, organisering av arbeidet og medverknadsprosessen. Samfunnsdelen sine sektorovergripande tema og satsingsområde, med tilhøyrande strategiar, gir føringar for arealdelen. Dei sektorovergripande temaa er:

- Klima og miljø
- Samfunnstryggleik
- Folkehelse

Satsingsområda er:

- Berekraftig kommune
- Attraktive lokalsamfunn
- Framtidsretta tenester

[Arealstrategien](#) er koplinga mellom samfunnsdelen og arealdelen og skal klargjere den langsiktige arealpolitikken i kommunen. Arealstrategien bør vere ei langsiktig ramme for kommuneplanen og ha eit lengre perspektiv enn vanleg kommuneplanperiode på 12 år. Tidsperspektivet kan t.d. vere 20-30 år. Ved å løfte dei strategiske avklaringane om framtidig arealutvikling og utbyggingsmønster til samfunnsdelen, kan kommunen slå fast ein del overordna rammer for arbeidet med arealdelen.



Revidert samfunnsdel, med arealstrategiar, blei vedteken i kommunestyret den 18.06.2024. Handlingsdelen til kommuneplanen samsvarar med kommunen sin økonomiplan og blir behandla i eiga sak kvart år.

Kommuneplanen sin arealdel (KPA) bygger på mål, strategiar og arealstrategiar som er vedtatt i kommuneplanen sin samfunnsdel og dei prioriteringane som er vedtatt i planprogrammet.

Arealdelen viser samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk og består mellom anna av ein kartdel som viser disponering av kommunen sine areal og har føresegner og retningslinjer for dei ulike arealføremåla.

Kommuneplanen sin arealdel består av:

- Plankart
- Føresegner og retningslinjer
- Planskildring
- Konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

1.1 Nasjonale, regionale og kommunale føringar og forventningar

Regjeringa legg kvart fjerde år fram dei [nasjonale føringane og forventningane til regional og kommunal planlegging](#). Dei nasjonale forventningane for perioden 2023–2027 har fem overordna perspektiv som ligg til grunn for kommuneplanen sin arealdel:

- Samordning og samarbeid i planlegginga
- Trygge og inkluderande lokalsamfunn
- Velferd og berekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerheit og beredskap

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(2025\)](#)

[Statlege planretningslinjer for klima og energi \(2025\)](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(2019\)](#)

[Utviklingsplan for Rogaland 2025-2028](#)

[Regionalplan for areal og transport på haugelandet \(2017\)](#)

[Samferdselsstrategi for Rogaland 2022-2033](#)

[Handlingsprogram for samferdsel 2025–2032](#)

[Handlingsplan for trafikksikkerhet 2024-2027](#)

[Regionalplan for kulturmiljø 2023 - 2035](#)

[Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland 2020–2050](#)

[Regionalplan for vannforvaltning 2022-2027](#)

[Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024](#)



[Kommuneplan 2024-2036 - Samfunnsdel med arealstrategiar](#)

Kommuneplan for Vindafjord kommune 2024-2036 med samfunnsdel med arealstrategiar blei vedtatt i kommunestyret 18.06.2024. Sjå under kapittel 1.3 for kortversjon av kommuneplanen sin samfunnsdel.

1.2 Planprogrammet

I [planprogrammet](#) er det vedtatt fem revisjonspunkt for arealdelen:

- Bustad/tettstadutvikling
- Landbruk og anna næringsutvikling
- Bruk og vern av sjøområde og strandsone
- Føresegner til arealdelen
- Gjennomgang av eldre reguleringsplanar

KPA tar utgangspunkt i desse fem revisjonspunkta.




1.3 Samfunnsdel med arealstrategiar - kortversjon

Målet me set oss, fortel oss kva resultat me ønsker å oppnå i ein planperiode. Strategien fortel oss korleis me skal nå målet. Strategien er såleis «kartet» som viser oss vegen til målet.

Det er ei nasjonal og regional forventning at kommunen også utarbeidar ein arealstrategi.

Arealstrategien skal vera bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen. Kommunen sine arealstrategiar er langsiktige og gir overordna føringar for framtidig arealbruk.

I det følgjande er mål, strategiar og arealstrategiar for sektorovergripande tema og satsingsområde framstilt i tabellform

Sektorovergripande tema	MÅL	STRATEGIAR	AREALSTRATEGIAR
Klima og miljø Berekriftsmål: 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Redusera klimagassutslepp 2. Vera førebudd på verknadene av klimaendringane 3. Redusera forureining 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utarbeida klimabudsjett og -rekneskap som organisasjon og samfunn 2. Utarbeida ein kommunedelplan for naturmangfald og karbonrike areal 3. Laga ein handlingsplan for korleis kommunen som verksemd skal redusere klimagassutsleppet sitt 4. Fremma eit ansvarleg forbruk – haldningsskapande arbeid 5. Dimensjonera eksisterande og ny kommunal infrastruktur for klimaendringane 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forvalta areala for eit klimavenleg samfunn 2. Arbeida for at alle vassførekomstar skal ha god økologisk og god kjemisk tilstand i samsvar med planar for vassforvaltning
Samfunnstryggleik Berekriftsmål: 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Utvikla trygge og robuste lokalsamfunn 	<ol style="list-style-type: none"> 6. Jobba førebyggjande, systematisk og heilskapleg med samfunnstryggleik på tvers av sektorar og einingar, herunder styrka samarbeidet mellom kommunen og andre offentlege tenester innan sikkerheit og beredskap, ideelle organisasjonar og næringsliv 7. Ha nødvendig kompetanse og kapasitet til å ivareta det kommunale ansvaret for innbyggjarane sin tryggleik 8. Ha tilstrekkeleg beredskap for å hindra at ulykker/kriser får utvikla seg til katastrofar/storhendingar 9. Sikra kritisk infrastruktur; drikkevatt, straum, veg, kaiar, hamneinfrastruktur og digital infrastruktur 10. Redusera risiko for skade som følgje av naturhendingar 11. Naturbaserte løysingar av overvasshandtering 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Gjennom forsvarleg arealdisponering redusera risiko for tap av liv, eller skade på helse, miljø og materielle verdiar 4. Nye byggeområde skal så langt som råd planleggast utanfor fareområda 5. Bruk av omsynsoner og føresegner i arealdelen for å sikra ei trygg arealdisponering
Folkehelse Berekriftsmål: 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Fremma folkehelse og jamna ut sosiale helseskilnader 6. Læra heile livet 7. God nok heile livet 8. Alle med heile livet 9. Aktiv heile livet 10. Leva heile livet 	<ol style="list-style-type: none"> 12. Aktivt førebyggjande arbeid med særskilt vekt på psykisk helse og rus 13. Natur, friluftsliv, helse og miljø skal vera ein del av kvardagen i skule og barnehage og anna tenestetilbod 14. Samarbeida med frivillige om sosiale tilbod/møteplassar og tiltak som fremmar fysisk aktivitet 15. Prioritera trafikktryggleik for mjuke trafikantar <p>Sjå elles til strategiar i folkehelseoversikta 2020-2024 for mål 6 – 10.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 6. Sentrumsområde og bustadområde skal ha natur og turtilbod i gangavstand 7. Viktige friluftslivsområde skal tas vare på



Satsingsområde			
	MÅL	STRATEGIAR	AREALSTRATEGIAR
Berekraftig kommune Berekraftsmål: 	11. Forvalta naturressursane og ta vare på naturverdiene for noverande og kommande generasjonar 12. Berekraftig næringsutvikling 13. Ta vare på jordbruksareal og auka matproduksjonen 14. Minska miljøbelastninga frå transportsektor - meir miljøvennleg transport	16. Auka kunnskapen om naturverdiene 17. Samarbeida med næringsforeiningar og stimulera til etablering av næringsklynger (samlokalisering) og nettverk for små og store verksemdar og bidra til utvikling av gründermiljø 18. Bidra til å oppretthalda produksjonsvolum og verdiskaping i landbruket 19. Minska talet på personbiltransportar og få større del av den samla transporten over på sykkel, gange og kollektiv	8. Kommunen skal balansera mellom å ta vare på natur, dyrka og dyrkbar jord og friluftsområde, og behovet for areal til samferdsel, næringsliv og attraktive bustadområde 9. Kommunen skal balansera mellom å ta vare på sjøareal og strandsone og behovet for næringsareal og attraktive bustadområde 10. Rett verksemd på rett stad 11. Strategisk viktige næringsareal skal utviklast på Dommernesog og Nerheim 12. Gi mindre næringsaktarar utviklingsmoglegheiter lokalt 13. Dyrka mark og dyrkbar jord skal vernast om 14. Legga til rette for eit samanhengande vegnett for mjuke trafikantar 15. Vegutbygging og -utbetring skal skje med minst mogleg negativ påverknad på matjord, natur og busetnad

Satsingsområde			
	MÅL	STRATEGIAR	AREALSTRATEGIAR
Attraktive lokalsamfunn Berekraftsmål: 	15. Alle lokalsamfunn skal ha attraktive bustadområde 16. Bygga sterke sentrum i lokalsamfunna og utvikla Ølen til eit samlande kommunesenter 17. Ha eit kulturliv som gir gode opplevingar for innbygarane og besøkande 18. Lokalsamfunna skal opplevast gode å bu i og å besøka 19. Ha trygge vegar, gode kollektivtilbod og god digital kommunikasjon. 20. Trygge, inkluderande og lærande oppvekstmiljø	20. Ha tilgjengeleg attraktive bustadtomter og varierte butilbod i alle bygdar 21. Busettingsomsyn er særskilt gjeldande i Imsland, Bjoa og Vikebygd. Vidareutvikla gode ViBar prosjektet 22. Legga til rette for universelt utforma bustadar og butilbod med omsorgsfunksjonar 23. Fremma gode bomiljø og sentrumsområde og legga til rette for møteplassar, uterom, leikeplassar og gangveggar/snarveggar 24. Arbeida for å styrka bygdene sine kvalitetar og støtta opp om bygdutviklingsprosjekt / stadsutviklingsprosjekt 25. Ølen og Ølensvåg skal utviklast i retning mot kvarandre 26. Aktiv bruk av grendeutvala i saker som har allmenn interesse for bygda og saker som vedkjem utvikling av kommunesenteret og sentrumsfunksjonar 27. Legga til rette for at arbeidspendlarar og utanlandske innvandrarakar buset seg i kommunen 28. Støtta opp om eit godt kultur- og aktivitetstilbod i samarbeid med andre 29. Bidra til gode sosiale møteplassar og stimulera til nettverk for aktivitet 30. Styrka og synleggjera kommunen sin identitet, særpreg og attraksjonsverdi 31. Definer kommunen som reiselvsdestinasjon og legga til rette for eit berekraftig reiselv basert på oppleving av natur og kultur 32. Formidla kunnskapen om kulturminne og kulturmiljø og bidra aktivt til bruk og vern 33. Vera pådrivar for offentleg vegutbygging: E134, Fv 46 og andre fylkesveggar, og pådrivar for bygging av høg fartstog mellom Vestlandet og Austlandet over Haukeli 34. Barnehage- og skulestruktur som sikrar kvalitet i opplæringa og bygger opp om attraktive lokalsamfunn	16. Fortetta og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane/ bygdesentra, og her skal utbygging i hovudsak skje gjennom reguleringsplan. Bygga innanfrå og ut 17. Ha eit tilbod om spreidd busetnad der det er naudsynt ut frå busettingsomsyn og som alternativ til bustadfelt for å vera buattraktive 18. Lokalisera bustadområde slik at dei opplevast buattraktive t.d. nær forden/med utsikt til fjorden, men sikra at allmenta får tilgang til strandsona 19. Regiondelsenteret/kommunesenteret Ølen skal planleggast med sterke sentrumskvalitetar 20. Setta av areal til sentrumsformål eller kombinerte formål i alle bygdar for å styrka bygdesentra 21. Sikra viktige og utvalde kulturminne gjennom arealforvaltning og samarbeid med private grunneigarar og kulturmyndighet 22. Ta vare på kulturminne og kulturmiljø for å bevare vår eigenart, og som ein ressurs for reiselv og næringsutvikling

Satsingsområde			
	MÅL	STRATEGIAR	
Framtidsretta tenester Berekraftsmål: 	21. Trygge, inkluderande og lærande oppvekstmiljø 22. Tenestetilbod som er tilpassa behovet og alderssamansetninga 23. Omstillingsdyktig og serviceinnstilt kommuneorganisasjon	34. Barnehage- og skulestruktur som sikrar kvalitet i opplæringa og bygger opp om attraktive lokalsamfunn 35. Gi tilpassa opplæring 36. Arbeida for at flest mogleg skal ha eit godt grunnlag for å gjennomføre vidaregåande skule 37. Ta barn og unge med på råd 38. Bruka nærmiljø og lokalsamfunn (naturen, frivillige og næringsliv) i tenestetilbodet 39. Styrka samarbeidet mellom helse og omsorg, kultur, private og frivillig sektor 40. Fokus på barn og unge som lever under vanskelege forhold både sosialt og økonomisk 41. Styrka kvardagsrehabilitering, og bruk av velferdsteknologi 42. Sikra og utvikla god økonomisk styring som grunnlag for gode tenester og føreseielege tilbod 43. Oppretthalda den økonomiske handleevna over tid gjennom nødvendig omstrukturering av tenestene i tråd med framtidige behov 44. Utvikla ein fagleg sterk organisasjon med fokus på trivsel, innbyggjarinvolvering og brukarmedverknad 45. Utvikla ein organisasjonsstruktur som legg til rette for den gode tenesteytinga 46. Søka interkommunalt samarbeid der det gir betre eller billigare løysingar 47. Rekruttera og behalda leiarar og medarbeidarar med evne og vilje til stadig forbetring 48. Tilby heile stillingar og konkurransedyktig løn 49. Satsa på fag- og leiarutvikling på alle nivå 50. Sikre god sambruk av og i tenester ved framtidige kommunale utbyggingar	



2 Planprosess

I samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) skal kommunen ha ein samla plan som omfattar samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

For nærare omtale av planprosess og medverknad sjå kapittel 3 [Planprosess/ Slik er planen laga i samfunnsdelen](#) til kommuneplanen.

Planprogrammet blei vedtatt i juni 2021, deretter blei det gjennomført eit medverknadsarbeid hausten 2021. I denne prosessen blei det gjennomført folkemøte i bygdene, spørjeundersøking, gjestebod, temamøte og arbeidsverkstadar. Arealinnspel kom frå privatpersonar, verksemdar og lag og organisasjonar frå hausten 2021. Kommunen har tatt imot innspel til arealdelen fram til og med hausten 2024 og det kom inn omlag 225 arealinnspel frå prosessen starta hausten 2021 og fram til hausten 2024. Deltakinga og engasjementet har vore stort.

Kommunen har gjennomført møte i regionalt planforum med kommuneplanen som tema to gonger, 22.12.2022 og 08.05.2024.

Formannskapet, utvida med gruppeleiarar frå parti som er i kommunestyret, men ikkje representert i formannskapet, er styringsgruppa for kommuneplan. Det har blitt gjennomført to arbeidsseminar med styringsgruppa, 12.03.2023 og 04.04.2024. Arbeidsseminaret den 12.03.2023 gjaldt arealstrategiar, medan seminaret 04.04.2024 gjaldt prioriteringar i arealdelen.

Kommuneplanarbeidet har i denne revisjonen blitt forseinka. Planprogrammet blei vedteke i juni 2021, med ein framdriftsplan der det gjekk fram at arealdelen skulle vere vedteken innan utgangen av 2022. Det gjekk ikkje heilt slik. Samfunnsdelen blei vedteken sommaren 2024. Det er fleire grunnar til at arbeidet har blitt forseinka i forhold til opphavleg framdriftsplan. Ei viktig årsak er at kommunen har avgrensa ressursar sett av til planarbeid.

2.1 Planbehandling

Kommunen mottok omlag 225 arealinnspel og av dei blei 80 av desse tilrådd tekne inn i planen til første gangs behandling. Her er ei oversikt over [alle innspela](#) og vurderinga som blei gjort fram til førsteinstansbehandling.

Første gangs behandling

Kommuneplanen sin arealdel var til første gangs behandling i formannskapet 10.12.2024 (sak 087/24). I formannskapet blei det vedteke 9 tilleggspunkt. Dokumenta i saka ligg her: Formannskap 10.12.2024 og KPA var på høyring frå 19.02.2025 til 22.04.2025 (utsett frist til 15.05.2025). Alle høyringssvar ligg her: Postliste - Vindafjord kommune.

Første gangs Høyring

Planforslaget var på høyring i 2025. Mange sende inn merknader. Nokre statlege og regionale styresmakter (Statsforvaltaren, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen) kom med motsegner.



Det betyr at dei meiner planen bryt med viktige nasjonale/regional mål, til dømes jordvern, naturmangfald eller trafikktryggleik. Då kan ikkje kommunen vedta planen før motsegnene er løyste.

Andre gangs behandling

Kommunen har gått gjennom alle innspel, hatt fleire møte med styresmaktene og foreslått endringar. Formannskapet vedtok 09.06.2026 kva som skal endrast, kva som skal takast ut, og kva motsegner kommunen ikkje vil følge. Desse endringane skal no ut på ny høyring før kommunestyret gjer endeleg vedtak. Vedtaksdokumenta ligg [her](#).

Andre gangs høyring

I vedtaket i formannskapet blei det gjort ein del endringar opp mot forslaget som blei lagt fram. Etter vedtaket er naudsynte dokument oppdaterte.

Planskildringa er omarbeidd og utvida, særleg med revidert bustadanalyse og gjennomført planvask. Drøftinga av motsegn knytt til planvask kravde oppdatert arealrekneskap, og denne er ikkje oppdatert på nytt etter vedtak i formannskapet. Planskildringa viser alle endringar i arealformål opp mot gjeldande KPA, slik saka blei lagt fram for formannskapet. Heile planskildringa med undertema vil bli oppdatert ved endeleg behandling.

KU- og ROS-dokumenta er oppdaterte slik at alle endringar i arealformål er vurderte. Vurderinga av samla verknader vil bli oppdatert ved endeleg behandling

Tekniske oppdateringar til endeleg vedtak

- Eit bustadområde i Skjold, nr. SK04 i KU og ROS-dokumentet, er omtalt i «Uttalar med motsegner» og tilrådd tatt med i revidert planforslag, men er ikkje komme med i framlegg til vedtak.
- I vedtak pkt. 2 b) andre sterkpunkt er det vist til SK09, men endringa gjeld eit eksisterande næringsområde, nemna som NÆ11.

Alle endringar som gjer at nye areal kjem inn eller føremål blir endra vesentleg, skal ut på ny høyring. [Her finn du alle høyringsdokumenta.](#)

Etter høyringa vil kommunen vurdere merknadene og gjennomføre naudsynte formelle drøftingsmøte for å løyse motsegner til planen. Endeleg planforslag bli så lagt fram for kommunestyret for endeleg vedtak. Dersom det då framleis står uløyste motsegner igjen, må dei sendast til Kommunal- og distriktsdepartementet som avgjer.

Andre opplysningar knytt til behandlinga av kommuneplanen

- Motsegner:
Det er både generelle motsegner og motsegner knytt til enkeltinnspel og motsegner knytt til føresegnene. I drøftingsmøte er arbeidet som er gjort etter første gangsbehandling knytt til planvask, fortetting innafor eksisterande næringsområde og ROS-analyse vurdert som tilfredstillande for å løyse motsegnene knytt til dei genrelle motsegnene. Formannskapet sitt vedtak kan påverke nokre av løysingsforslaga som er foreslått gjennom drøftingsmøta. Nokre



motsegner knytt til enkeltinnspel og føresegner kan trekkast som følgje av at planen er blitt endra i andre gangsbehandlinga, nokre motsegner vil kommunen forsøkje å drøfte/mekle seg fram til ei løysing og nokre innspel med motsegn er trekt og kommune tek motsegnene til følgje.

- Veg- og jernbanelinjer:
Moglege framtidige samferdselslinjer frå gjeldande kommuneplan er tekne ut av forslaget. Desse var uansett ikkje juridiske bindande og nokre av desse er lite realistiske i dag.
- Byggjegrænse mot sjø:
Kommunen har mange reguleringsplanar som ikkje har regulert byggjegrænse mot sjø. Då gjeld pbl. § 1-8, forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag (100 metersbeltet), fullt ut. Det vil seie at om nokon ynskjer å byggje innanfor 100-metersbeltet her, krev det dispensasjon frå § 1-8, sjølv om tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen. I gjeldande arealdel er det også ein del uregulerte byggjeområde som ikkje har byggjegrænse mot sjø.
Som ein del av kommuneplanprosessen er det arbeidd med å setje byggjegrænse mot sjø på kommuneplannivå, i første omgang i dei regulerte områda i tettstadane. Dette arbeidet har vist seg å vere meir omfattande enn først føreset. For at ikkje framdrifta av arealdelen skal bli ytterlegare forseinka, meiner kommunedirektøren at det er mest tenleg at arbeidet med å setje byggjegrænse mot sjø, følgjer ein eigen planprosess. Arbeidet vil settast i gang i løpet av 2026.
- Omsynssoner:
I tillegg til arealføremål skal plankartet vise ulike omsynssoner. Innanfor desse sonene skal det ved tiltak og arealbruk visast særleg omsyn til dei temaa sonene viser. Omsynssoner som skal inn på plankartet: drikkevatn, støy, ras/skred, flaum/havnivåstiging, høgspentanlegg, brann- og eksplosjonsfare, kjerneområde landbruk, fiske, akvakultur, friluftsliv, naturmiljø, kulturmiljø, bandlegging etter naturmangfaldlova, krav om felles planlegging og der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.
I revidert planutkast er følgjande omsynssoner revidert:
 - Kjerneområde landbruk
 - Drikkevatn
 - Akvakultur – areal for ankerfeste
 - Brann- og eksplosjonsfare
 - Der vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelde. Denne sona er gjennomgått i detalj og etter motsegn knytt til planvask har denne fått ei anna utstrekning enn tidlegare.
 - Friluftsliv- Denne omsynssona blei ikkje gjennomgått før førstegangshandsaming . Friluftsområda i Vindafjord er vedtatt i sak FS-021/20 som seier at Vindafjord kommune tar friluftslivskartlegginga aktivt i bruk i den kommunale saksbehandlinga og at kartlegginga blant anna skal kontinuerleg oppdaterast og ein meir omfattande gjennomgang skal skje i forkant av revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Omsynsona er oppdatert med A-område (svært viktige) og B-område (viktige) friluftsområde, badeplassar merka med «B» og andre friluftsområde som omsynssone friluftsliv.



2.2 Konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse

Innspel som ikkje blei sortert ut, blei tatt med vidare til konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS). KU og ROS blei utført av plankonsulent, Omega 365 Areal AS. Materialet levert av Omega Areal as blei supplert av kommunen inn mot førstegangsbehandling i formannskapet 10.12.2024 og det blei også gjort fleire endringar etter høyring som følgje av formannskapet sitt vedtak.

Det er ikkje laga KU og ROS for endringar som går frå «meir til mindre», til dømes ved at eit byggeområde blir gjort om til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Konsekvensutgreiing (KU)

Innleiingsvis i KU-en er det gjort greie for metodane som er nytta og kva tema som er vurderte. Det er tatt utgangspunkt i satsingsområda og dei sektorovergripande temaa som er vedtatt i samfunnsdelen. Det vil seie satsingsområda; berekraftig kommune, attraktive lokalsamfunn og framtidsetta tenester – gode liv og livslang læring. Og dei sektorovergripande temaa; klima og miljø, samfunnstryggleik og folkehelse.

I KU-en er innspela vurdert på tema innan miljø og samfunn:

Miljø

- Landbruk, fiske og mineralressursar
- Naturmangfald, vassmiljø og karbonlagre
- Landskap
- Kulturminne og kulturmiljø
- Strandsone
- Barn og unge, nærmiljø, friluftsliv og folkehelse

Samfunn

- Areal- og transportplanlegging
- Teknisk infrastruktur, veg, vatn og avløp (VVA)
- Målsettingar i kommuneplanen

Til slutt er det for kvart innspel gjort ei samla vurdering.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

Plan- og bygningslova stiller krav om utarbeiding av ROS- analyse ved planar om utbygging etter lova. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i tilhøve som følgje av planlagd utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast i plan med omsynssone, jf. §11-8 og 12-6. Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB) har laga ein rettleiar (Samfunnstryggleik i kommunen si



arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planlegginga) for utarbeiding av ROS-analyse etter plan- og bygningslova, der mellom anna skilje mellom analysar på kommuneplannivå og reguleringsplannivå er skildra. I kapittel 4 i rettleiaren er det gjort følgjande skilje mellom plannivåa når det gjeld ROS:

- «I ROS-analysar til **kommuneplanens arealdel** identifiserer ein moglege uønskte hendingar gjennom kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold (jf. pbl. § 4-3)».
- I arbeidet med **reguleringsplanar** vil det ligge føre meir detaljert kunnskap om planområdet og utbyggingsføremålet. Dette kan bety at tryggleikskrav som ein ikkje hadde tilstrekkeleg kunnskap om i arbeidet med kommuneplanens arealdel, kan vere aktuelle i arbeidet med reguleringsplanen. Ved ROS-analysar på dette nivået legg metoden til rette for å fange opp slik kunnskap.

På kommuneplannivå skal det altså gjerast ei overordna analyse med utgangspunkt i allereie tilgjengeleg kunnskap, med fokus på identifisering av moglege uønskte hendingar. Der kunnskapsgrunnlaget ikkje er godt nok til å kunne sikre konkrete avbøtande tiltak på kommuneplannivå må det følgjast opp med ROS-analyse med meir detaljert informasjonsgrunnlag på reguleringsplannivå. Dette er skildra i analyseskjema for kvart arealinnspel, og i tråd med DSB sin rettleiar er det ikkje krav om vidare kunnskapsinnhenting på kommuneplannivå dersom det vert stilt krav om reguleringsplan. For tiltak i tiltakskategori S1 og F1 er det gjort unntak frå plankravet, men dokumentasjonskravet er likevel til stades i samband med søknad om tiltak. Til dømes må tryggleik mot kvikkleireskred dokumenterast etter metode i NVE sin rettleiar 1/2019, uavhengig av plankrav eller ikkje.

Metode for gjennomføringa og vurderingane i ROS-analysane for kvart enkelt arealinnspel er skildra i metodedokument og er nå supplert med overordna problemstillingar knytt til spesielle tema og generelle avklaringar i ROS i nytt KU og ROS-dokument.

Fleire arealsinnspel er tatt ut, andre er endra og/eller justert. Oppdaterte skjema med KU og ROS følgjer for alle innspel som er med vidare i forslag til KPA ("*KU og ROS endra KPA*").

Avslutningsvis, og etter dialog med Statforvaltaren, er det laga ein fullstendig oversikt over alle arealinnspel med uavklart risiko, dvs. tema som i ROS-analysen er komme ut med gul eller raud farge.

3 Revisjonstema i planprogrammet med føresegner

Viser til kapitel 1.2 planprogrammet og dei fem revisjonstema som er utgangspunktet for vurderingane i arealdelen.

Føresegner



I samsvar med § 11-09-1(PBL) er det fastsett ei rekke føresegner til kommuneplanen sin arealdel. Gjennomgang og revisjon av desse er fast revisjonstema (kap. 3.4) då det alltid blir noko endringar også knytt til føresegnene.

Føresegnene og retningslinjene til KPA er gjennomgått og oppdaterte i samsvar med endringane som er gjort i kartet og ein ny mal for slike føresegner.

Det er gjort fleire justeringar og endringar av føresegnene etter høyringa som følgje av motsegner. Motsegnene og endringsforslag er gjort greie for i saksutgreiinga.

3.1 Bustad og tettstadutvikling

For å oppretthalde og utvikle busettinga i kommunen er det nødvendig med eit differensiert utbyggingsmønster. Kommunen må ta omsyn til overordna føringar for arealbruk, samstundes som det blir arbeid for å oppnå lokalpolitiske mål om å ha attraktive lokalsamfunn.

Kommunen har fleire arealsstrategiar i samfunnsdelen knytt til bustad og tettstadutvikling under satsingsområdet Attraktive lokalsamfunn, mellom anna arealstrategi 16 og 17:

- *Fortetta og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane/i bygdesentra, og her skal utbygging i hovudsak skje gjennom reguleringsplan. Bygga innanfrå og ut. (16)*
- *Ha eit tilbod om spreidd busetnad der det er naudsynt ut frå busettingsomsyn og som alternativ til bustadfelt for å vera buattraktive. (17)*

Basert på arealstrategiane skal hovudvekta av bustadutviklinga i kommunen skje i dei største tettstadane, og då innanfrå og ut, men samstundes er det viktig for kommunen å legge til rette for noko spreidd busetnad. Det er derfor ein strategi i samfunnsdelen som seier at kommunen skal *ha tilgjengelege attraktive bustadtomter og varierte butilbod i alle bygdene*. Og vidare at *busettingsomsynet er særskilt gjeldande i Imsland, Bjoa og Vikebygd*.

Grunnlaget for kommuneplanarbeidet på dette området:

- [«Bustadanalyse Vindafjord»](#), Multiconsult (2020) (heretter omtala som «bustadanalysen»),
- alle innspela gjennom medverknadsprosess og
- kommunedirektøren sine innspel knytt til bustad og tettstadutvikling.

Bustadanalysen er frå 2020 og seier lite om utviklinga dei siste 5 åra. Etter høyringa er det derfor utarbeida ein forenkla bustadanalyse for Vindafjord kommune som oppdatert grunnlag for revisjonen av KPA 2026. Under følgjer eit samandrag av den oppdaterte analysen. Sjå kapittel 3.1.1 under for heile analysen.

I perioden 2015–2025 er det bygd om lag 430 nye bueiningar i kommunen. Bygginga har vore klart størst i Ølen og Skjold, som også er bygdene med størst folketalsvekst dei siste fem åra. Tilgangen på regulerte tomter og sentrumsnær utbygging forklarar mykje av denne utviklinga.



Analysen viser store skilnader mellom bygdene. Skjold, Ølen, Sandeid og Vikedal har hatt positiv utvikling, medan Bjoa og Imsland har hatt nedgang og ei meir aldrande befolkning. Dei mest sentrumsnære bygdene har også best balanse i alderssamansetjinga.

Vindafjord hadde om lag 9 100 innbyggjarar i 2025. Dei siste ti åra har folketalet auka svakt (om lag 3–4 %), klart mindre enn både Rogaland og landet elles. Framskriving frå SSB viser liten samla vekst fram mot 2050, men med ei tydeleg aldring av befolkninga, særleg sterk vekst i aldersgruppa 75 år og eldre.

Demografien har endra seg vesentleg dei siste åra. Talet på aleinebuande og par utan barn har auka, medan familiar med barn er blitt færre. Dette peikar mot eit aukande behov for mindre og meir konsentrerte bustader, spesielt leilegheiter og tomannsbustader, samstundes som einebustad framleis er den dominerande buforma i kommunen.

I arbeidet med ny helse- og omsorgsplan er tenestenivået til Vindafjord kommune analysert. For å møte den kommande veksten i talet på eldre, må ressursbruken på bustadar med døgntenester og institusjon reduserast kraftig. Ny dimensjonering av desse tenestene er avhengig av at heimetenesta kan levere til langt fleire, og at stadig fleire kan leve lengre utan kommunale tenester.

Basert på demografi, eldreomsorg og arealstrategiane våre er det berekna behov for over 400 nye, konsentrerte og sentralt plasserte bueiningar innan 2040. Samstundes viser spørjeundersøkinga at mange framleis ønskjer einebustad, og at kommunen difor må leggje til rette for eit variert bustadtilbod med både einebustader og meir konsentrerte bustadformer.

Bustadanalysen konkluderer med at framtidig bustadutvikling bør:

- styrke sentrumsnære område,
- leggje til rette for fleire leilegheiter og små bueiningar,
- sikre differensierte bustadtilbod i alle bygder,
- og bruke bustadpolitikken aktivt for å møte aldring, sikre berekraftige lokalsamfunn og støtte mål om aktive bygder i heile kommunen.

Revidert bustadanalyse

Bustadanalysen er eitt av fleire bidrag i prosessen med å gjere kommunen attraktiv å bu i for alle aldersgrupper, samt å sikre rette bustadtomter i rette område. Eit attraktivt og variert bustadmiljø er viktig for dagens innbyggjarar, men og for potensielle tilflyttarar. Vindafjord kommune utgjer dei ni bygdene Skjold, Vikebygd, Bjoa, Ølensvåg, Ølen, Sandeid, Vikedal, Imsland og Vats, og rapporten analyserer og synleggjer sentrale parametarar som bustadbygging og folketalsutvikling for kvar av bygdene.

Rapporten tar først for seg statistikk og analyse på kommunenivå, for deretter å bryte delar av datagrunnlaget ned på bygdenivå. Bustadanalysen bygger vidare på ein analyse utført av Multiconsult i 2020, men med oppdaterte tal der dette er tilgjengeleg.



Det aller meste av revidert bustadanalyse er lagt inn i planskildringa, men analyse av bustadtypar pr bygd og ei spørjeundersøking om bustader og bustadbehov er ikkje tatt inn her.

Datagrunnlag

Bustadanalysen byggjer i hovudsak på datagrunnlag frå SSB.no og matrikkelen.

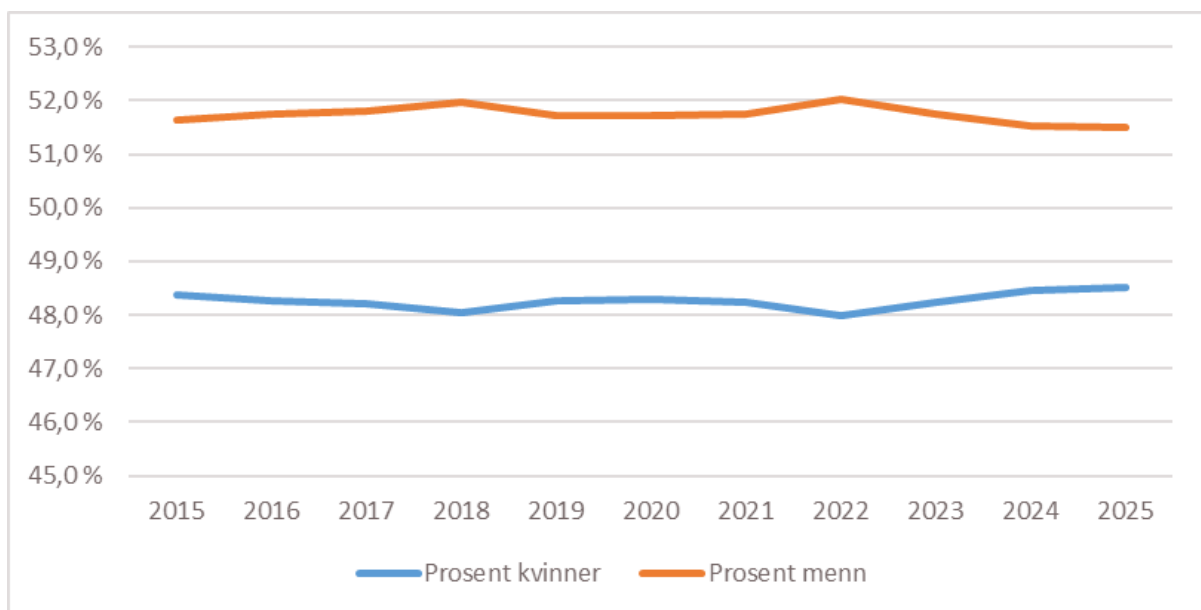
Befolknings- og bustadutvikling

Folketalsutvikling fram til no

Vindafjord kommune hadde **9 181** innbyggjarar per 4. kvartal 2025. Dei siste 10 åra har innbyggjartalet i kommunen auka med i overkant av 300 personar, eller 3,4 prosent. I Rogaland har folketalet auka med 8,1 prosent i same perioden, samanlikna med 8,2 prosent på landsbasis. Vindafjord ligg med andre ord under gjennomsnittet for Rogaland og på nasjonalt nivå.

Det er ei overvekt av menn busett i kommunen, med 51,5 prosent menn og 48,5 prosent kvinner i 2025. Det relativt høge talet på menn kan skuldast arbeidsinnvandring av i hovudsak mannlige arbeidstakarar til dei større arbeidsplassane som Westcon og Fatland. Høg arbeidsinnvandring av menn vil gje seg utslag i prosentvis færre kvinner.

På landsbasis har 368 av 422 kommunar mannsoverskot, i følgje SSB (<https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/fortsatt-flere-menn-enn-kvinner-i-norge>). Sett i forhold til sentrale og mindre sentrale kommunar, så aukar mannsoverskotet jo mindre sentral ein kommune er. Utviklinga i kjønnsfordelinga i Vindafjord dei siste 10 åra syner ei jamn fordeling mellom menn og kvinner. Det er med andre ord ingen tydeleg trend at mannsoverskotet i Vindafjord aukar.



Befolkningsutvikling i Vindafjord fordelt på kjønn, prosent. Kjelde: SSB



Familietypar i kommunen

Familietypar kan vere ein indikator på kva for bustadtypar det trengs å byggjast framover. Ein markant vekst i familiar med små barn, vil til dømes kunna gje grunnlag for å prioritere bygging av nye einebustadar/rekkehus framfor mindre leilegheiter.

Statistikken syner at det for aleinebuande har vore ein auke på 23 prosent i perioden 2015 - 2024, sjå tabell under. Kategorien par utan heimebuande born og fleirfamiliehushandling utan born har og auka med høvesvis 21 og 11 prosent. På den andre sida har kategorien fleirfamiliehushaldning med små born minka med 66 prosent, og mor/far med små born har minka med 49 %. Basert på dette kan det sjå ut som om det er ei generell nedgang i talet på familiar med born, medan det vert vesentleg fleire einslege.

Tabellen viser endring i familietypar frå 2015 til 2024.

Familietypar	2015	2024	Endring
Aleinebuande	1111	1362	+ 23 %
Par utan heimebuande born	856	1035	+ 21 %
Par med små born (yngste born 0-5 år)	389	375	- 4 %
Par med store born (yngste born 6-17 år)	451	447	- 1 %
Mor/Far med små born (yngste born 0-5 år)	49	25	- 49 %
Mor/Far med store born (yngste born 6-17 år)	119	117	- 2 %
Einfamiliehushaldningar med vaksne born (yngste born 18 år og over)	294	307	+ 4 %
Fleirfamiliehushaldning utan born 0-17 år	107	119	+ 11 %
Fleirfamiliehushaldning med små born (yngste barn 0-5 år)	58	20	- 66 %
Fleirfamiliehushaldning med store born (yngste born 6-17 år)	31	25	- 19 %

Tabellen nedanfor viser tala for 2015 og 2024 i forhold til total folkemengd for kvart år. Desse tala støttar opp om tala i tabell 1, og viser at i 2024 utgjer aleinebuande og par utan heimebuande born over halvparten (62%) av dei totale hushaldningane i kommunen. Ein større vekst i desse gruppene kan vere ein indikator på det reelle bustadbehovet i kommunen, og at det er eit aukande behov for mindre bueiningar. Dette vert og til ein viss grad stadfesta av resultata i spørjeundersøkinga, der blokk/leilegheiter slår ut som ønska bustadalternativ. Samstundes kan det vere at andre faktorar som til dømes tilgjengelege bustadar, kan ha noko å seie for tilflytting av for eksempel familiar med små born.

Tabellen viser familietypar i prosent av folketalet i kommunen. Kjelde: SSB

Familietypar	Prosent av folketal 2015	Prosent av folketal 2024	Endring
Aleinebuande	32,1 %	35,5 %	+ 11 %
Par utan heimebuande born	24,7 %	27,0 %	+ 9 %



Par med små born (yngste born 0-5 år)	11,2 %	9,8 %	- 13 %
Par med store born (yngste born 6-17 år)	13,0 %	11,7 %	- 10 %
Mor/Far med små born (yngste born 0-5 år)	1,4 %	0,7 %	- 54 %
Mor/Far med store born (yngste born 6-17 år)	3,4 %	3,1 %	- 11 %
Einfamiliehushaldningar med vaksne born (yngste born 18 år og over)	8,5 %	8,0 %	- 6 %
Fleirfamiliehushaldning utan born 0-17 år	3,1 %	3,1 %	+ 1 %
Fleirfamiliehushaldning med små born (yngste barn 0-5 år)	1,7 %	0,5 %	- 69 %
Fleirfamiliehushaldning med store born (yngste born 6-17 år)	0,9 %	0,7 %	- 27 %

Framskriving av folketal på kommunenivå

Framskriving av folketallet kan indikere noko om kva for type bustader som bør prioriterast å etablere i åra framover. Ein auke av einpersonfamiliar og eldre vil til dømes gi grunnlag for større utbygging av mindre bustader som leilegheiter. SSB sine folketalsframskrivingar legg til grunn ulike alternativ. Her er det valgt å bruke hovudalternativet MMMM (SSB har ulike alternativ for framskriving av folketallet. Alternativa vert skildra ved fire bokstavar i følgjande rekkefølge: fruktbarheit, levealder, innanlands flytting og innvandring. M = middels, L = låg og H = høg.) . Tabellen under viser SSB sine framskrivingstal, ei framskriving som tilseier ein folkeauke på om lag om lag 30 personar fram mot 2050.

Merk at kommunen allereie i 2025 har fleire innbyggjarar enn framskrivinga legg opp til i 2050.

Tabellen viser folketalsframskriving for Vindafjord fram mot 2050. (Kjelde SSB, hovudalternativet MMMM)

År	2024	2030	2035	2040	2045	2050
Folketal	8938	8980	8993	9011	9007	8972

Som kommentert tidlegare, vil det samla bu- og arealbehovet vere mindre i åra som kjem, jamfør ein større auke av einpersonbustadar. Det kan til dømes vere grunnlag for å prioritere bustadutbygging basert på tomansbustadar heller enn einebustadar. Samstundes viser spørjeundersøkinga at einebustadar er ei ønska bustadform for eit fleirtal av respondentane, anten dei er busette i kommunen per dags dato, eller ønskjer å flytte/flytte tilbake.

I framskrivinga er det valt å bruke SSB sine framskrivingar med middels vekst. Framskrivinga av folketal viser tydeleg at prosentdelen minkar i dei yngre aldersgruppene, og aukar særleg i gruppa 75 år og eldre, sjå tabellen under. I 2024 er delen av personar i kommunen som er 75 år og eldre rett under ni prosent, medan folketalsframskrivinga indikerer at denne delen vil vere 16,6 prosent i 2050. Framskrivinga gir ein tydeleg indikasjon på at Vindafjord har tendensar i retning høgare gjennomsnittsalder for befolkninga.

Tabellen viser framskriving av folketal etter alternativ middels vekst, prosentvis fordeling i aldersgrupper.



Alder	2024	Prosent 2024	2050	Prosent 2050	Endring
0 – 15 år	1749	19,6 %	1461	16,3 %	-3,3 %
16 – 18 år	327	3,7 %	284	3,2 %	-0,5 %
19 – 34 år	1678	18,8 %	1332	14,8 %	-4 %
35 – 66 år	3615	40,4 %	3546	39,5 %	-0,9 %
67 – 74 år	770	8,6 %	863	9,6 %	+1 %
75 år og eldre	799	8,9 %	1486	16,6 %	+7,7 %
Totalt	8938		8972		

Bustadtypar på kommunenivå

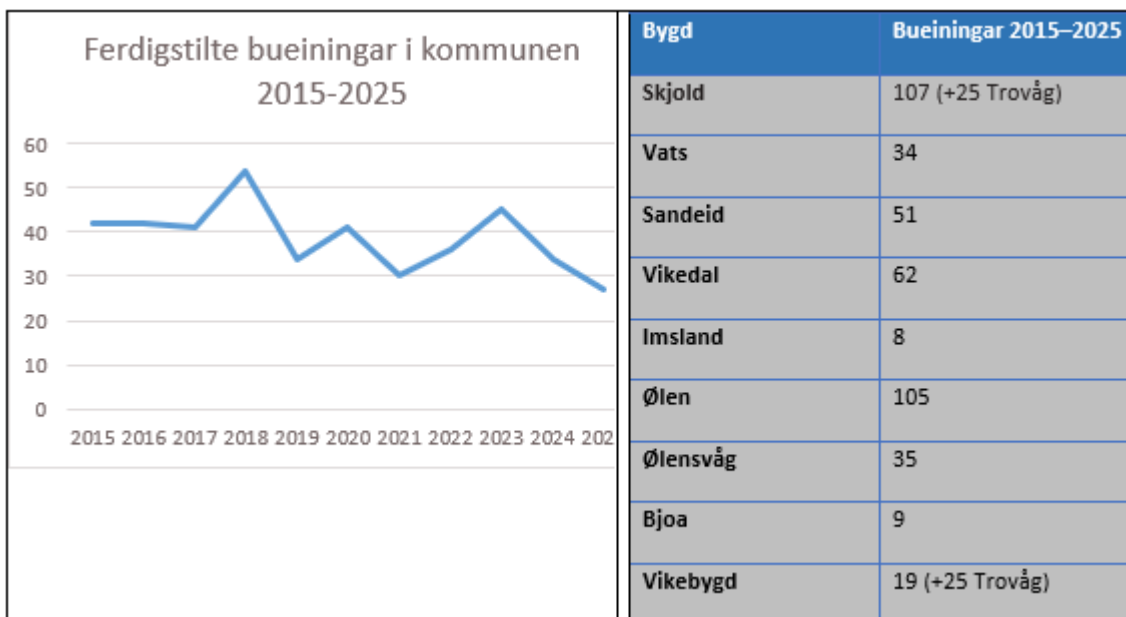
Dei alle fleste i Vindafjord kommune bur i einebustad, meir presist 88,2%, pr. 1.januar 2024. Om lag 3,6% bur i tomannsbustad, medan resten er fordelt i rekkehus/kjedehus/andre småhus, bustadblokk og annan bustadbygning. Tabellen under viser at delen som bur i fleirmannsbustadar (tomannsbustad, rekkehus/kjedehus/andre småhus og blokk) har auka vesentleg dei siste 10 åra, med høvesvis 47, 17 og heile 173 prosent. Annan bustadbygning omfattar i hovudsak bustadar i garasjar, næringsbygg og andre bygningstypar som ikkje er bustadbygg, og denne kategorien har og auka, med rundt 29%. Dette omfattar truleg institusjonsplassar som alders- og sjukeheim, samt bustadbrakker.

Tabellen viser personar etter bustadtype, samt prosentvis auke frå 2015-2024. Kjelde: SSB tabell 11509

Bustadtyper	2015	2020	2024	Auke mellom 2015 og 2024
Einebustad	7880	7724	7887	0 %
Tomannsbustad	219	255	322	47 %
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	185	212	217	17 %
Bustadblokk	30	59	82	173 %
Annan type bustadbygning	177	233	229	29 %
Totalt	8491	8483	8737	3 %

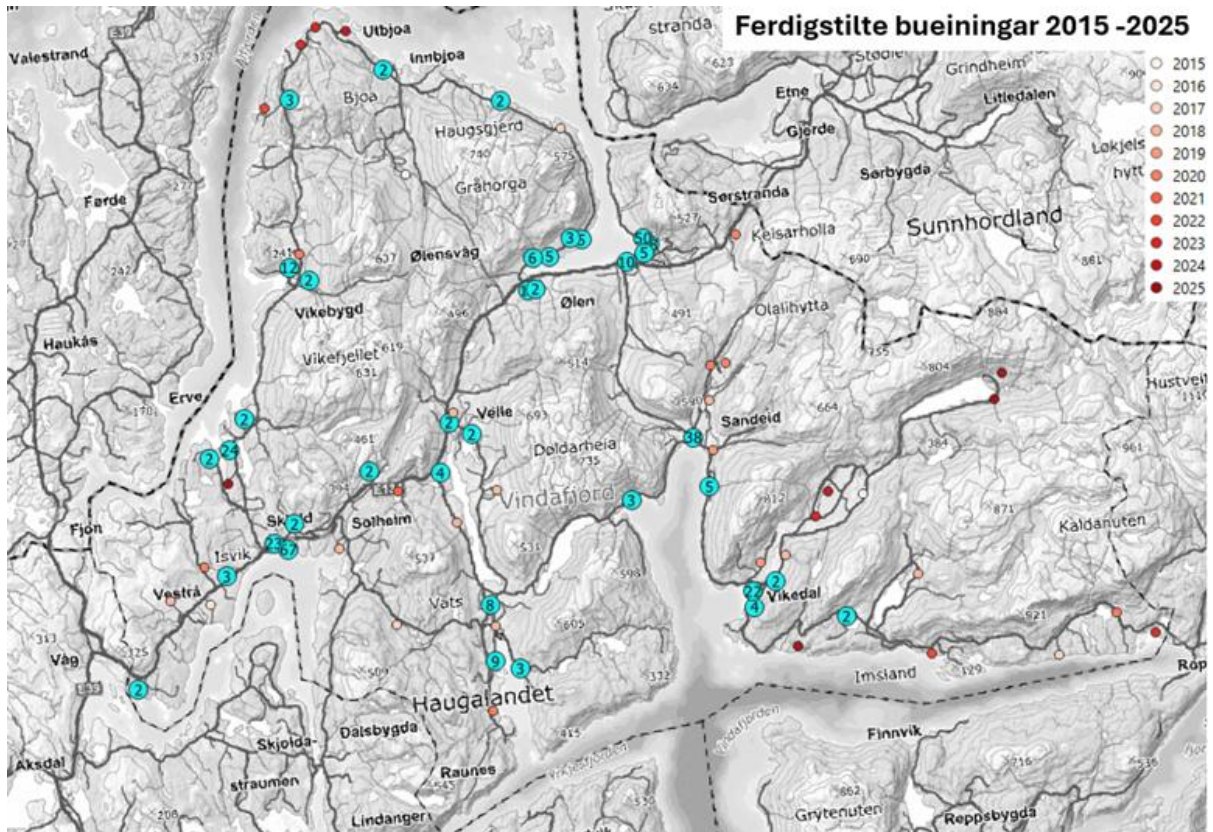
Bustadbygging dei siste 10 åra, basert på byggjesøknader

Tal for bustadbygging dei siste åra seier noko om både tilgang på ledige bustadtomter, attraktivitet og ønske om å busetje seg i kommunen, og samstundes noko om framtidig behov i lys av framskriving av folketal. Tala kan og sjåast opp mot bustadbygging elles i fylket. Tala er henta frå matrikkelen for åra 2015-2025. Tala viser ferdigstilte bueiningar kvart år. Det er bygd totalt 429 bueiningar i kommunen dei siste 10 åra.



Figuren og tabellen viser oversikt over bustadbygging i kommunen og i kvar bygd i perioden 2015-2025

Figuren under viser kor desse bueiningane er bygd. Dei er vist med tal i klyngepunkt ved tett utbygging og som fargespekter (ulik farge for årstal) ved spreitt utbygging. Det er bygd klart flest bueiningar sentrumsnært i Ølen og Skjold med ca 100 på kvar plass. Det er bygd frå 30-40 bueiningar også i sentrum av Sandeid (flest), Vikedal og Ølensvåg. Merk at det også er bygd 25 bueiningar i Trovåg. Trovåg høyrar til Vikebygd skulekrins, men har postadresse Skjold og naturleg sentrum for dei fleste er Skjold. Dette gjer at det til saman er desidert flest nye bueiningar i Skjold og er med på å forklare størst vekst i tal innbyggjarar siste 5 år.



Analysar på bygdenivå

I det vidare følgjer analysar av kvar bygd, med fokus på sentrale demografiske data, ledige tomter og bustadbygging i perioden 2015-2025. Målet er å identifisere særskilte utviklingstrekk for bygdene, til dømes om det er fellestrekk knytt til sentrale og meir perifere område/bygder i kommunen.

Folketalet i bygdene

Innbyggjartal fordelt på bygdene går fram av figuren nedanfor. Ølen har høgast folketal (20,8%) følgd av Skjold (18,7%) og Vats og Sandeid (13,2 og 12,7%). Dei minste bygdene er Bjoa (4,5%), Vikebygd (6,1%) og Imsland (3,4 %), som alle tre er lokalisert i geografisk utkant i forhold til bygder med definerte tettstader. Vats skil seg noko ut med å vere den tredje største bygda samstundes som bygda ikkje har ein definert tettstad. Her kan nærleik til meir sentrale kommunar på Haugalandet spele inn som faktor for busetjing.

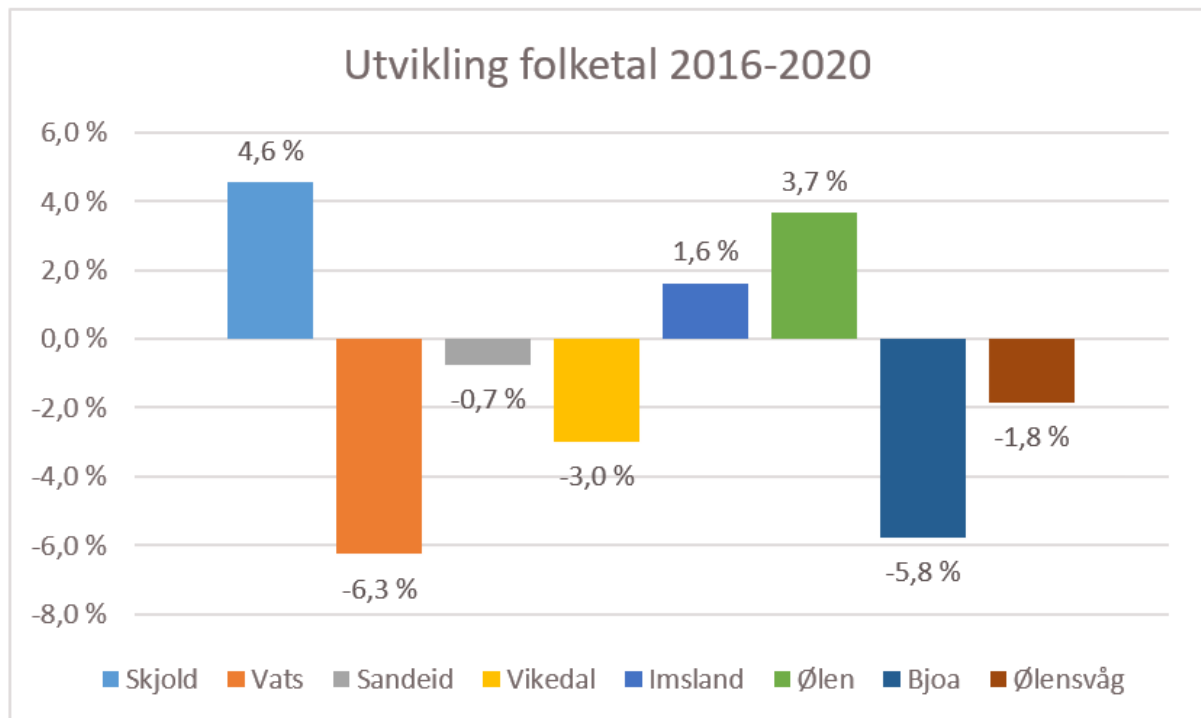
Figuren viser innbyggjartal bygder pr 21. mai 2025. Kjelde: SSB tabell 04317

Bygd	Folketal
Skjold	1698
Vats	1207
Sandeid	1157
Vikedal	883



Imsland	308
Ølensvåg	959
Ølen	1895
Vikebygd	557
Bjoa	413
Totalt	9077

Figurane under viser folketalsutviklinga på bygdenivå i periodane 2016-2020 og 2021-2025, i prosent av det totale folketalet i bygda. Talene viser at det i perioden 2016-2020 var nedgang i folketalet i 5 av bygdene. I denne perioden vart kommuneplanen for perioden 2017-2029 vedteken. I førre 5-årsperiode (2021-2025) er tala vesentleg endra, der berre to av bygdene har ei svak nedgang i folketalet medan dei resterande har ei lita til svært stor auke. Det er utfordrande, basert på desse tala, å vurdere om utviklinga er ein trend som vil halde fram eller ikkje, men dei seier i alle fall noko om at det er faktorar som gjer at utviklinga har snudd på kort sikt. I det neste delkapittelet har ein forsøkt å skildre konkrete faktorar for kvar bygd som kan forklare utviklinga i folketal.



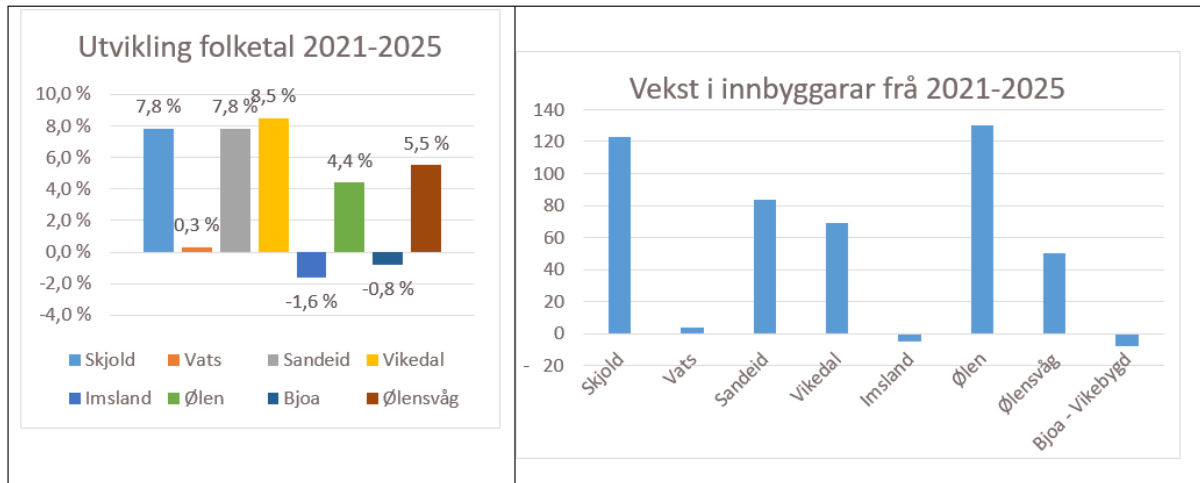
Figuren viser folketalsutvikling på bygdenivå i perioden 2016-2020, i prosent av det totale folketalet i bygda. Bjoa og Vikebygd er slått saman på grunn av låge tal som gjer store utslag i prosent.

Tabellen under gir oversikt over folketalsutviklinga i bygdene i perioden 2016 – 2025.

	2016	2020	2025
Vats	1278	1198	1207
Sandeid	1089	1081	1157
Vikedal	836	811	883
Imsland	309	314	308
Ølen	2675	2722	2854



Bjoa/Vikebygd	1040	980	970
Ølensvåg	926	909	959



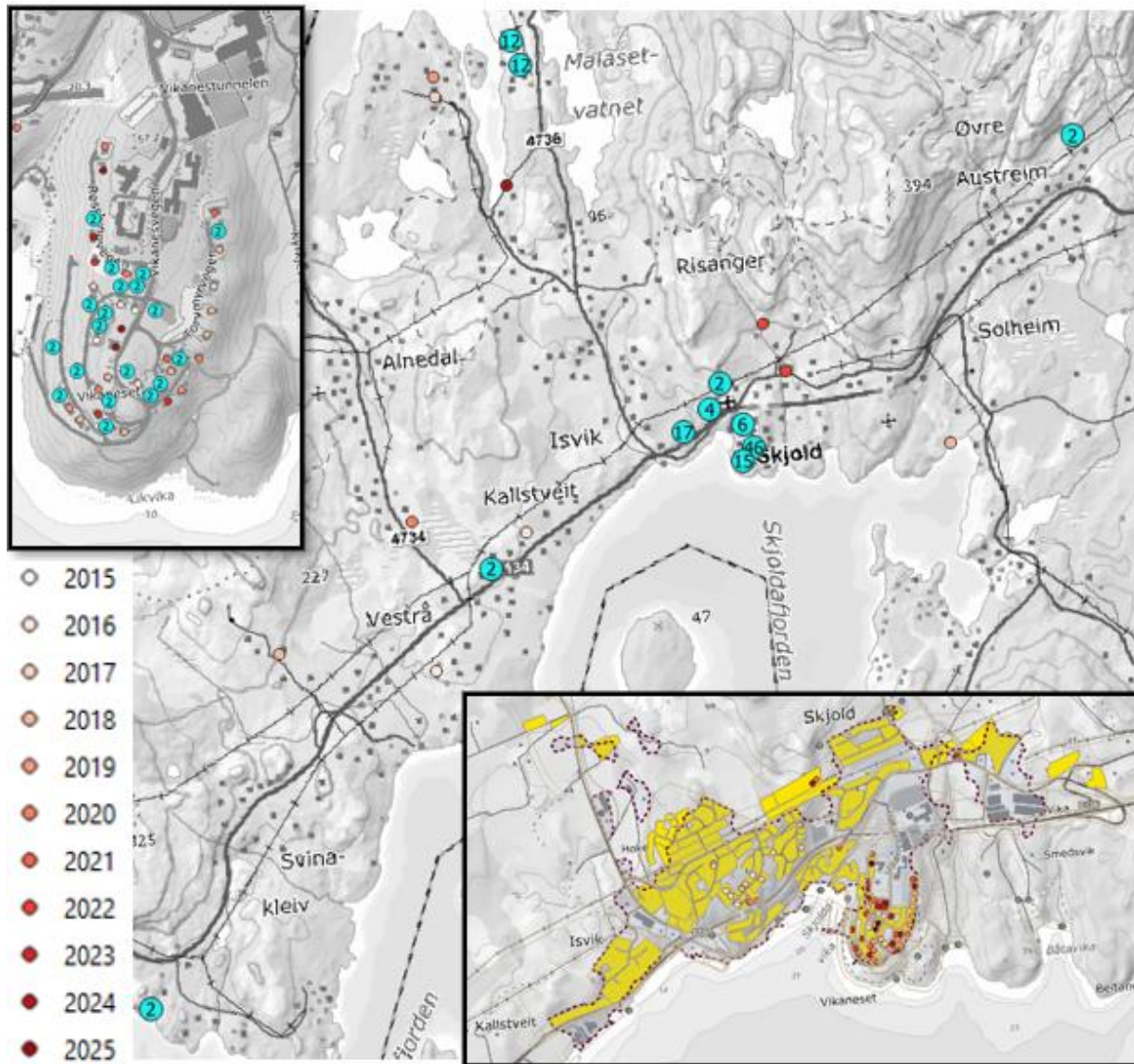
Folketalsutvikling på bygdenivå i perioden 2021-2025, i prosent og tal innbyggjarar av det totale folketalet i bygda. Bjoa og Vikebygd er slått saman på grunn av låge tal som gjer store utslag i prosent. Veksten i tal innbyggjarar visar størst vekst i Ølen og Skjold.

Det må påpeikast at det på landsbasis har vore ei auke i fødetala generelt i og rett etter korona-pandemien, som kan vere noko av forklaringa på den positive utviklinga.

Påverknadsfaktorar for folketalsutvikling i perioden 2021-2025

Skjold

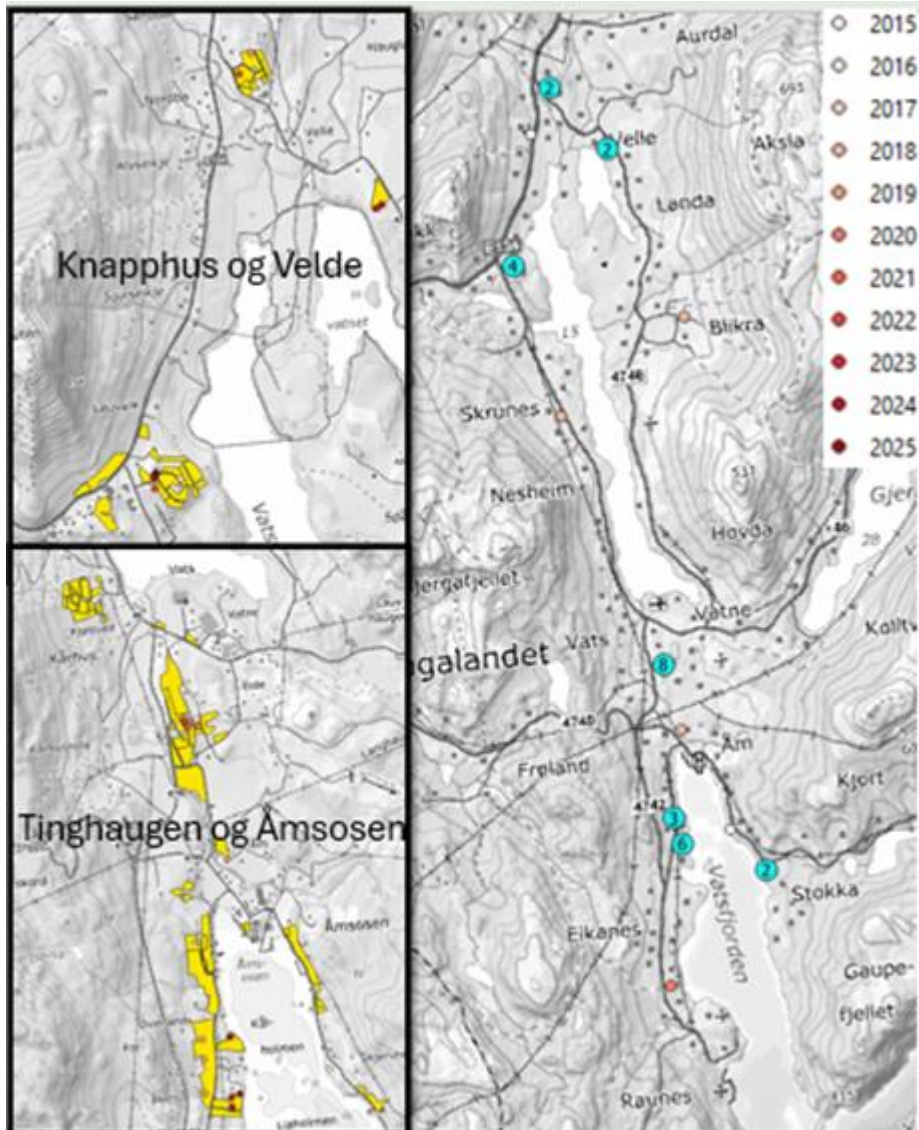
Skjold ligg sentralt til langs E134, og er den bygda med kortast avstand til stadar med større arbeidsplassettleik, som Aksdal og Haugesund. Dette gjer at Skjold er attraktiv å busette seg i, noko ein og ser på folketalsutviklinga både i perioden 2016-2020 og 2021-2025. Etter 2020 har utviklinga skote fart (størst vekst i kommunen), noko som truleg heng saman med utbygging av nytt bustadfelt på Vikaneset og opninga av ny E-134 som tar gjennomgangstrafikken utanom bygda. Mellom 2015-2025 er det bygd 68 bueiningar på Vikaneset. Feltet har gjeve god tilgang på tomter og 68 % av bustadbygginga har skjedd her. 88 % av bustadveksten har skjedd innanfor tettstadgrensa. Totalt er det bygd 107 nye bueiningar i Skjold i denne 10-års-perioden. Merk at det og har vore ein stor bustadvekt i Trovåg. Her kan flotte sjøtomter saman med samanhengande gang og sykkelveg til Isvik vere årsaka til bustadveksten. Det er bygd 26 bueiningar i Trovågfeltet. Trovåg er både knytt til Vikebygd og Skjold, men er nok sterkast knytt til Skjold.



Skjold: Viser bueiningar som er bygd frå 2015-2025. Der det er bygd fleire innafør eit tett område er det vist med klyngesymbol med tal. Byggeår går fram for einiskilbueining som er bygd meir spreitt.

Vats

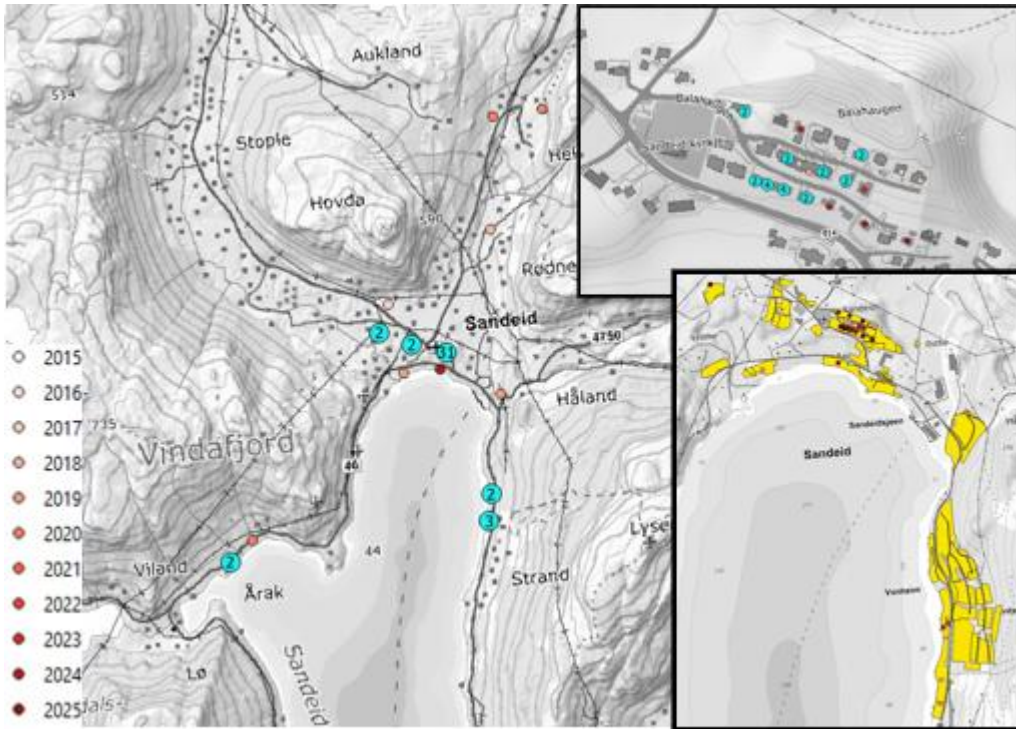
Utviklinga i Vats har i den siste 5-årsperioden vore marginalt positiv, mot ei vesentleg nedgang i perioden 2016-2020. Det kan vere fleire faktorar som gjer at utviklinga på kort sikt har snudd, mellom anna avgjerd om å ikkje leggje ned skule, utvikling av lokale verksemdar i Åmsosen (Autostore og Hatteland) og auka tilgang på bustader gjennom auka bustadbygging. Vats er den bygda som har flest vedtekne reguleringsplanar og har god variasjon i lokalisering og bustadtypar, spesielt har det vore byggjeaktivitet på Knapphus og Tinghaugen. Det er bygd totalt 34 bueiningar i 10 årsperioden. På Knapphus og Velde er det bygd 8 bueiningar og på Tinghaugen og i Åmsosen er det bygd 23, altså klart flest i sør. I siste 5 års periode har bustadbygginga i det vesentlege enten skjedd på Knapphus eller som fortetting i felt rundt Åmsosen.



Vats: Viser bueiningar som er bygd frå 2015-2025. Der det er bygd fleire innafor eit tett område er det vist med klyngesymbol med tal. Byggeår går fram for einiskilbueining som er bygd meir spreitt.

Sandeid

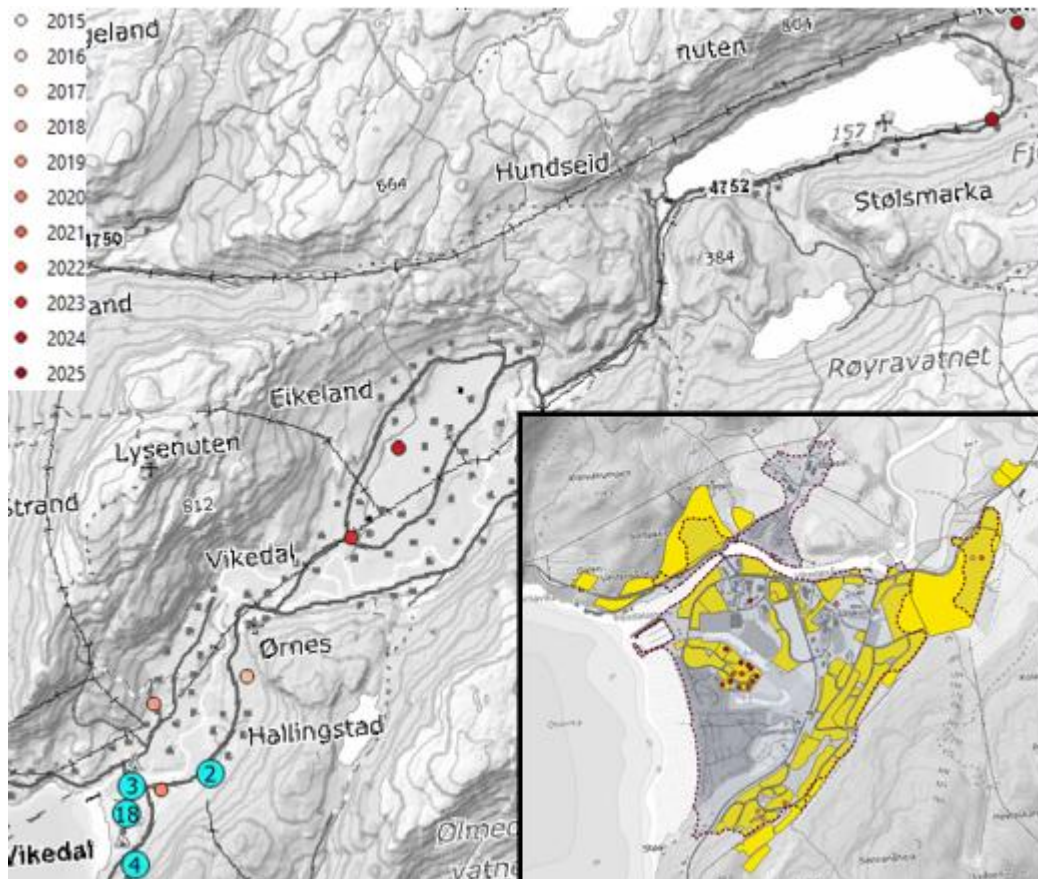
Utviklinga i Sandeid har snudd frå marginalt fall i folketallet førre 5-årsperiode til vekst på nesten 8% sidan 2021. Som i dei andre bygdene er det fleire faktorar som kan spele inn, men mellom anna er mykje ferdigregulert bustadareal blitt tilgjengeleg i perioden. Dette gjeld bustadfeltet Balabrekka, der den største delen av bustadbygginga har føregått. Samstundes har og enkelttomter tett på sjø vorte tilgjengeleg og bygd på i perioden. Samla sett kan det sjå ut som om tilgang på attraktive bustadtomter med sjøutsikt eller tilkomst til sjø har hatt ein påverknad på tilflyttinga. Dette går også tydeleg fram av oversikta over ferdigstilte bustadar i to periodar frå 2016-2025. Totalt 51 bueiningar blei ferdigstilte i 10-årsperioden. 85% blei bygd innafor tettstadgrensene og litt over 60 % i Balabrekka.



Sandeid: Viser bueningar som er bygd frå 2015-2025. Der det er bygd fleire innanfor eit tett område er det vist med klyngesymbol med tal. Byggeår går fram for einstildebueining som er bygd meir spreitt.

Vikedal

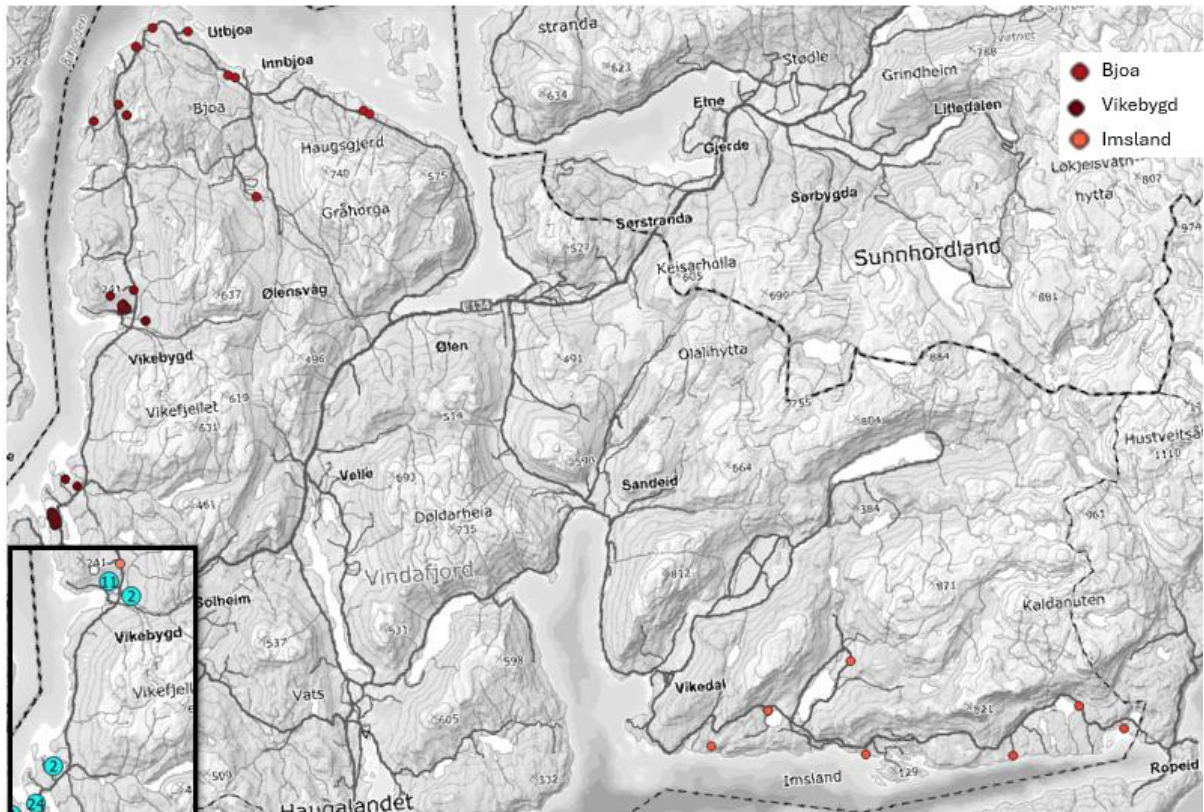
Utviklinga siste 5-årsperiode har vore svært positiv i Vikedal mot nedgang i førre periode. Det har i mange år vore arbeidd med utvikling av nye byggjefelt i Vikedal. Holmen byggjefelt midt i sentrum blei ferdig både med tilgjengelege einestadar og meir konsentrerte bustadar i perioden. I tala for nye bustadar viser dette også igjen med fleire tomannsbustadar bygd i Vikedal fram til 2023. Det er totalt bygd 35 bueningar i siste 10 årsperiode. 29 (83 %) av desse er bygd innanfor tettstadgrensa.



Vikedal: Viser bueiningar som er bygd frå 2015-2025. Der det er bygd fleire innafor eit tett område er det vist med klyngesymbol med tal. Byggeår går fram for einiskildebueining som er bygd meir spreitt.

Imsland/Bjoa/Vikebygd

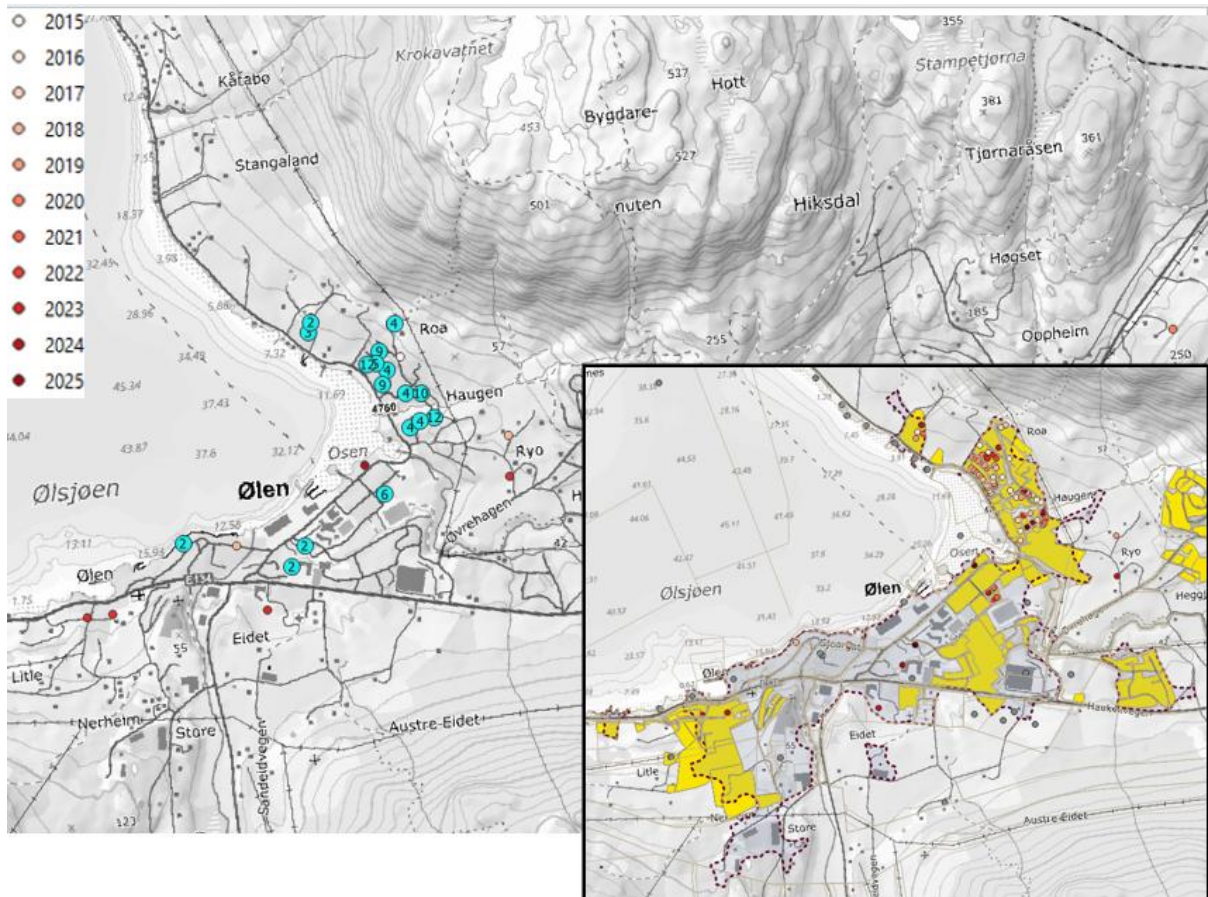
I dei minste bygdene er det særleg vanskeleg å peike på årsaker til endring frå den eine perioden til den andre. Imsland har gått frå litt vekst til litt nedgang. Usikkerheit knytt til skulenedlegging kan vere ei årsak til dette. Det har i mange år vore nokre førespurnader og søknader om å byggje i LNF-områda. Aktuelle tilflyttarar har ikkje hatt interesse for tomter i byggjefelt i Imsland. Sjølv om gjeldande kommuneplan har føresegner om busettingsomsyn i dei minste bygdene er det ikkje lett å få dispensasjon til bygging i LNF. Bryt ein tala for Bjoa og Vikebygd opp ser ein at det har vore ein liten vekst i Vikebygd og ein større nedgang på Bjoa. Vikebygd har mange ledige bustadareal og mindre usikkerheit knytt til skulenedlegging. Totalt er det bygd 9 bueiningar på Bjoa, 8 i Imsland og 19 i Vikebygd utanom Trovåg. Her er det aleine bygd 25 bueiningar. I Imsland og på Bjoa er bustadbygginga spreitt over heile bygda. I Vikebygd skjer mesteparten av bygginga i sentrum av bygda og på Trovåg. Det er likevel ikkje heilt riktig å ta Trovåg heilt og fullt med i Vikebygd, då dei fleste der har større tilknytning til Skjold.



Vikebygd/Bjoa/Imsland: Viser bueningar som er bygd frå 2015-2025. Det er berre i Vikebygd det er bygd fleire innafør eit tett område. Dette er vist med klyngesymbol med tal nedst i høgre gjørne. Bueiningane er illustrert med ulike farge for kvar bygd.

Ølen

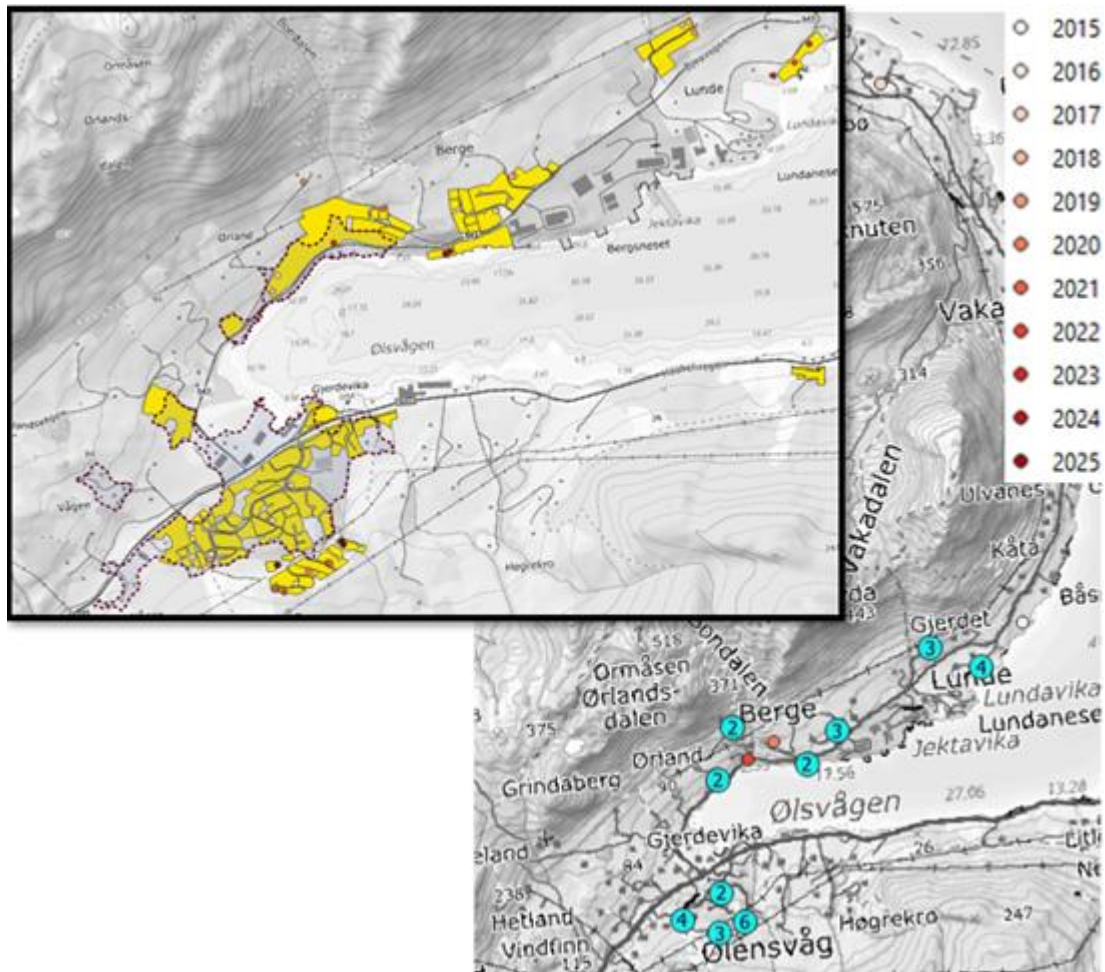
Som kommunesenter er det ønska og forventa at veksten kjem innanfor tettstadgrensene og i den siste 10 årsperioden er 98 % av bustadane bygd her. Totalt er det bygd 105 bueningar. Frå 2015-2020 er dei aller fleste bueningane bygd på Roafeltet og særleg Rostrand med mange konsentrerte bueningar blei bygd i denne perioden. I siste 5 årsperiode er det noko færre bueningar her då feltet er i ferd med å bli utbygd og det er meir bygging i Roa 2 og andre plassar i sentrum. Framover må ein i enda større grad få til fortetting i sentrumsområda og utvikle nytt bustadområde. Endringane her vil gjere at utvikling ligg tettare rundt etablert tettstad.



Ølen: Viser bueiningar som er bygd frå 2015-2025. Der det er bygd fleire innanfor eit tett område er det vist med klynge-symbol med tal. Byggeår går fram for ein-skildebueining som er bygd meir spreitt.

Ølensvåg

Bustadutviklinga skjer i all hovudsak i etablerte bustadfelt, men i liten grad innanfor etablert tettstadgrense. Reguleringsplanen for Vågshagen 5 blei vedtatt allereie i 2013. Område ligg heilt i sør og grenser til tettstaden og ligg tett på sentrum. Utbygginga her har gått seint, men ca 35 % av nye bueiningar er bygd det siste 10året. Det er til saman bygd 35 nye bueiningar i Ølensvåg.



Ølensvåg: Viser bueiningar som er bygd frå 2015-2025. Der det er bygd fleire innafør eit tett område er det vist med klyngesymbol med tal. Byggeår går fram for einsskildebueining som er bygd meir spreitt.

Familietypar på bygdenivå

Tabellen under viser fordelinga av familietypar i dei ulike bygdene. Ølen er bygd med flest innbyggjarar, og har såleis største del av alle familietypane, med unntak av par m/barn, der Skjold er størst.

Tabellen viser oversikt over familietypar på bygdenivå

Bygder	Einsleg u/barn	Einsleg m/barn	Einsleg	Par u/barn	Par m/barn	Par	Fleirfamilie	Totalt
Skjold	17,2	17,9	17,3	16,9	21,0	18,7	11,2	17,7
Vikebygd	5,4	9,9	5,9	6,6	6,6	6,6	5,6	6,2
Bjoa	5,3	4,6	5,3	5,8	3,5	4,8	3,4	5,0
Vågen	9,1	10,6	9,3	10,0	9,8	10,0	14,0	10,0
Ølen	22,9	21,9	22,9	21,4	19,8	20,7	25,1	21,5



Sandeid	12,4	9,9	12,2	13,6	13,2	13,4	14,5	12,6
Vikedal	10,2	10,6	10,2	8,0	10,4	9,1	9,5	9,7
Imsland	3,5	5,3	3,3	2,8	3,0	2,9	4,5	3,6
Vats	14,1	9,3	13,7	14,8	12,6	13,8	12,3	13,8

Personar i bustadtypar

Tabellen under viser personar fordelt på bustadtypar i kvar bygd i 2025, samt korleis fordelinga har endra seg sidan 2019. Tala gir saman med tal for familietypar, bustadbygging og folketalsutvikling, eit oversiktsbilde over befolkningsmansamansetting og bustadmønster i bygdene.

Bygder	Anna n busta d	Blok k	Bufellesska p	Einebusta d	Rekkehu s	Tomannsbust ad	Totalt busta d	Endring 2019- 2025
Skjold	28	2	0	1552	36	80	1698	179
Vikebygd	4	0	0	522	0		526	-3
Bjoa	0	0		406	7	2	415	-35
Vågen	20	7	0	879	0	50	956	49
Ølen	120	62	0	1527	27	79	1815	75
Sandeid	30	11	0	1053	29	31	1154	70
Vikedal	16	0	0	812	0	45	873	94
Imsland	8	0	0	293	0	4	305	-3
Vats	22	6	0	1130	12	24	1194	-103
Totalt	248	88	0	8174	111	315	8936	323

Demografi og bustadutvikling

Demografiske endringar viser at vi lever lenger enn før. Auka levealder er ei positiv utvikling, men med alderdom kan det og følgje sjukdom og plager, og mange eldre har kroniske lidningar. Det er likevel usikkert om fleire leveår vil føre til fleire «friske år» eller fleire år med behov for helse- og omsorgstenester. Helsepersonellkommisjonen er veldig tydeleg på at veksten i arbeidsstyrken flatar ut i åra framover, men talet på eldre aukar. Dette er ein heilt ny situasjon. I dag har me 3.7 % yrkesaktiv per person over 67 år. I 2050 har me 2.4 % yrkesaktiv per person over 67 år.

Aldersfordeling på bygdenivå

Ein hovudtendens er at bygdene med større avstand til tettstadene i kommunen har færre unge og fleire gamle innbyggjarar. Figuren under viser aldersfordelinga på bygdenivå for utvalde aldersgrupper.

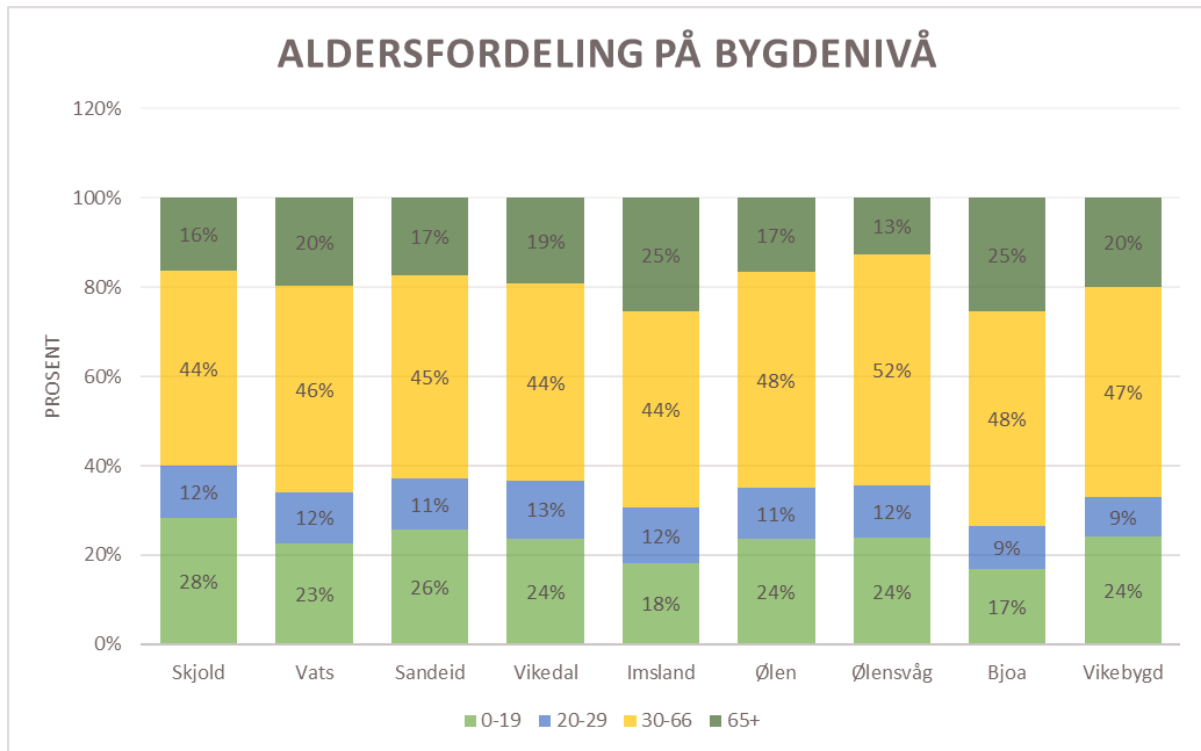
For å sikre økonomisk berekraft bør det vere ein høg del av befolkninga mellom 20-66 år. Det bør vere ein moderat del av befolkninga som er over 65+ for ikkje å få for stort press på helse og omsorg. Ein høg del av befolkninga i alderen 0-19 år betyr at mange av dei yrkesaktive er i forsørgjarrolla, noko som kan skape økonomisk press. Samtidig kan få barn gi utfordringar på lengre sikt. Ei balansert bygd har 45-55% av befolkninga i alderen 20-66 år, helst under 20% på 65+ og rundt 20-25% av



befolkninga frå 0-19 år. Alle bygdene i Vindafjord har låg del i alderen frå 20-29 år som tyder på utflytting for utdanning/arbeid. Ølensvåg og Ølen er mest robuste ut frå alderssamansetjinga og Vikebygd, Sandeid og Vikedal er framleis godt balansert. Skjold har den yngste befolkninga og er bra på lengre sikt, men er også sårbar. Dei treng vekst i aldersgruppa mellom 20-66 år for å balansere tenester og skatteinngang. Både Bjoa og Imsland har utfordringar knytt til aldrande befolkning der Imsland har den klårt mest utfordrande demografiske profilen.

Figuren viser at det for aldersgruppa 0-19 år er mindre variasjonar. Dei fleste ligg i intervallet mellom 20-25%. Skjold og Sandeid ligg over 25 %, mens Imsland og Bjoa ligg under 20% . I yrkesaktiv alder skil særleg Ølen (59%) og Ølensvåg (64%) seg positivt ut, men alle bygder ligg innanfor eit godt balansert nivå på mellom 45-55% del av befolkninga i denne gruppa.

Aldersgruppa 65 år og over ligg for mange grupper under 20 %. Både Vats og Vikebygd er i faresona med akkurat 20 % og Bjoa og Imsland ligg begge på 25% som gir ein særleg høg del eldre i befolkninga. Ølensvåg er lågast med 13 prosent. Talmaterialet stadfestar med andre ord at dei mindre sentrumsnære bygdene har flest prosentvis eldre.



Aldersfordeling på bygdenivå, pr 21.05.25. Kjelde: SSB tabell 04317

Befolkninga blir stadig friskare og personar mellom 67-79 år kan lenge vere ein ressurs. Tabellen under viser fordelinga av eldre fordelt på dei over og under 79 år. At Vats har så stor del eldre over 80 år skyldast i stor grad at Vindfjordtunet omsorgssenter ligg i bygda. Dei mest pleietrengjande personane finn me i aldersgruppa over 80 år.

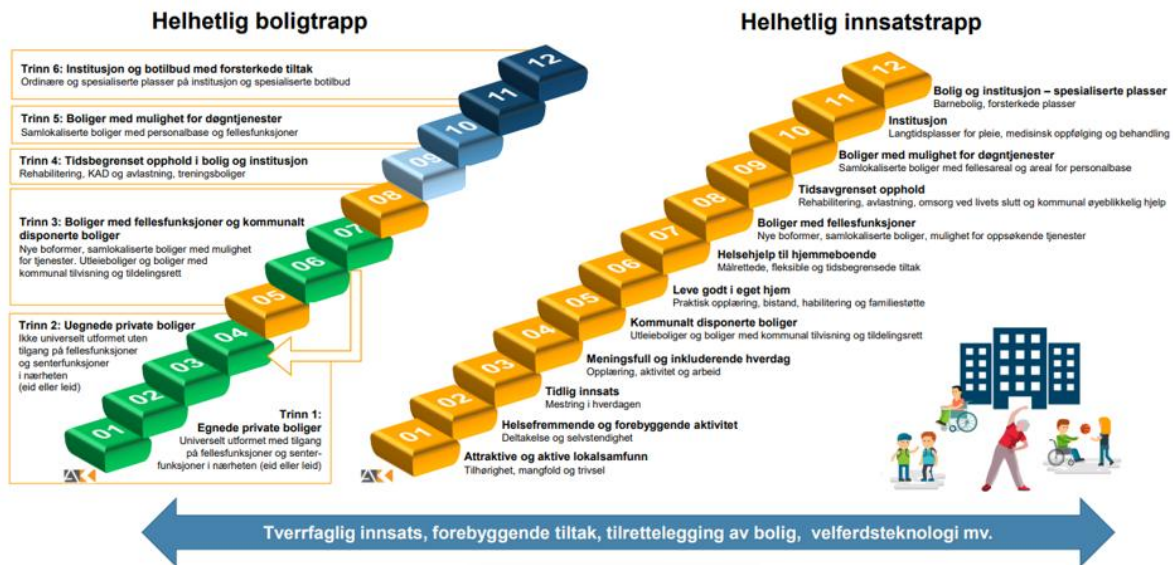


Bygdene i Vindafjord	Folketal 2025	Personar over 80 år	Prosentdel over 80 år	Personar 67-79 år	Prosentdel 67-79 år
Ølen	1 895	90	4,7 %	225	11,8 %
Skjold	1 698	68	4 %	210	12,4 %
Vats	1 207	98	8,1 %	141	11,7 %
Sandeid	1 157	75	6,5 %	127	11 %
Ølensvåg	959	23	2,4 %	98	10,2 %
Vikedal	883	53	6 %	117	13,3 %
Vikebygd	557	25	4,5 %	86	15,4 %
Bjoa	413	33	8 %	72	17,4 %
Imsland	308	26	8,5 %	52	16,8 %
Uoppgitt delområde	10	0	0	0	0

I arbeidet med ny helse- og omsorgsplan er tenestenivået til Vindafjord kommune analysert. Kommuneplanen har ei målsetting om at tenestetilboda skal vere tilpassa behovet og alderssamansetjinga. For å møte den kommande veksten i talet på eldre, må ressursbruken på bustadar med døgn tenester og institusjon reduserast kraftig. Ny dimensjonering av desse tenestene er avhengig av at heimetenesta kan levere til langt fleire, og at stadig fleire kan leva lengre utan kommunale tenester. Dette er i tråd med kommuneplanen sin strategi om å oppretthalde den økonomiske handleevna over tid gjennom nødvendig omstrukturering av tenestene i tråd med framtidige behov.

Den heilskaplege innsatstrappa er eit plan- og prioriteringsverktøy utvikla av Agenda Kaupang, og viser 12 nivå for aukande hjelpebehov. Målet er å gi rett hjelp på rett nivå, til rett tid, med størst mogleg eigenmeistring og minst mogleg inngripen. Kommunen ønskjer å styrkje innsatsen på dei lågare trinna, der førebygging og tidleg innsats gir størst effekt. Bustadtrappa er òg utvikla av Agenda Kaupang og viser 6 trinn for bustadtypar, frå minst til mest omfattande behov for tenester. Modellen understrekar at bustadpolitikk og helse- og omsorgstenester må sjåast i samanheng.

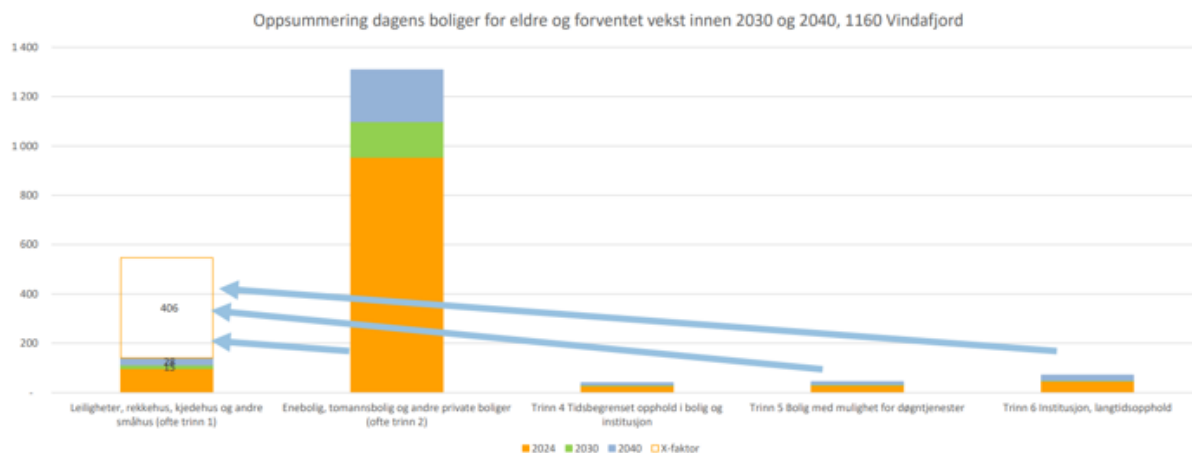
Hovudpoenget er å styrkja dei nedre trinna for å førebyggja behov for meir ressurskrevjande løysingar seinare. Bustadtrappa er tett kopla til innsatstrappa.



Kommunen sin bustadpolitikk skal vere heilskapleg og strategisk, og støtte opp under både innsatstrappa og bustadtrappa. Eit variert bustadtilbod – frå private livsløpsbustadar til institusjonsplassar – er nødvendig for å sikre berekraftige tenester og etterleve BEON-prinsippet (beste effektive omsorgsnivå).

Nye bustadområde bør planleggast med universell utforming, nærleik til tenester, kollektivtilbod og sosiale møteplassar. Det følgjer opp kommuneplanen sin strategi om å fremme gode bumiljø og sentrumsområde og legge til rette for møteplassar, uterom, leikeplassar og gangvegar/snarvegar. Vidare skal kommunen leggja til rette for universelt utforma bustadar og butilbod med omsorgsfunksjon. Dette er særleg viktig for eldre med redusert mobilitet.

2025 og 2026 er dei to første åra med reelle verknadar av den varsla eldrebølga. Dagens 80 åringar kjem frå dei første store kulla etter krigen. Agenda Kaupang legg fram ein ny bustadprofil som inneber behov for å byggje over 400 konsentrerte og sentralt plasserte bueiningar innan 2040. Eldre innbyggjarar vil stadig bruke fleire bustadar enn i dag. For å oppnå ein gevinst med at heimetenesta kan levere til langt fleire, og at stadig fleire kan leve lengre utan kommunale tenester, må ein større del av desse bu i eigna, sentralt plasserte og konsentrerte leilegheiter. Som summert opp i figuren under må ein mykje større del av dei som i dag bur på institusjon, i omsorgsbustad eller i einbustad i staden bu i eigna leilegheiter på trinn 1 i bustadtrappa.



Pilene viser mulig og ønsket endring i boligsammensetning i framtiden. Ved å tilrettelegge for flere egnede boliger og bomiljø for eldre på trinn 1 i boligtrappen, vil kommunen kunne redusere framtidig behov for høyere trinn i boligtrappen

Framskriving av folketal på bygdenivå og bustadprognosar framover

Under kapittelet om befolknings- og bustadutvikling er SSB si framskriving av folketal i Vindafjord kommune presentert. Tala tilseier at det i 2040 vil vere om lag 9 011 innbyggjarar i kommunen. For å kunne diskutere bustadbehov og folketalsutvikling på bygdenivå, burde ein hatt ei tilsvarande framskriving for dei einssilde bygdene. Slike framskrivingar er ikkje tilgjengelege, og ville samstundes ha vore særst usikre då små endringar gir store utslag statistisk. I arbeidet med bustadanalysen er det difor ikkje vurdert konkrete framskrivingar av folketal på bygdenivå, men det blir lagt fram ein bustadprognose framover.

Trendane på landsbasis tenderer mot meir sentralisering, og dersom dette held fram vil truleg den historiske utviklinga i bygdene vere eit godt bilde for framtidig utvikling. Samstundes må dette igjen sjåast opp mot tilgang på bustadareal i kvar bygd, som er tett knytt opp mot strategi for busetting i kommuneplanen, der kommunen har mål om aktive bygder og tilgang på differensierte bustadtypar. Lokale tilhøve som skule, butikk og barnehage i den enkelte bygd vil truleg og vere påverknadsfaktorar for folketalsutviklinga.

Med bakgrunn i demografiutviklinga må kommunen legge om til ein bustadprofil som sikrar bygging av over 400 konsentrerte og sentralt plasserte bueiningar innan 2040.

Bustadanalysen viser at dei fleste innbyggjarane i Vindafjord framleis bur i einebustad – 88,2 % per 1. januar 2024, mot 94,6 % i 2020. Endringa viser at det allereie er ei endring mot fleire buformer, men må akselererast ytterlegare i åra som kjem. Eit så tydeleg behov for fleire leilegheiter er derfor teken inn i bustadprognosen som er sett opp i tabellen under.

Prognosen er sett opp for dagens skulekrinsar. Dei 400 leilegheitene er naturleg å fordele på bygdene med utgangspunkt i senterstrukturen i regionalplanen for areal og transport (ATP) for Haugalandet.



Befolkningsutviklinga og bustadbygginga i førre 10- årsperiode er også utgangspunkt for prognosen framover. I 10 årsperioden frå 2006-2015 var det stor bustadvekst i Vindafjord, med ca 50 i året i snitt mot ca 40 i snitt i perioden frå 2015-2025. Starten av perioden var også langt betre enn dei siste fem åra.

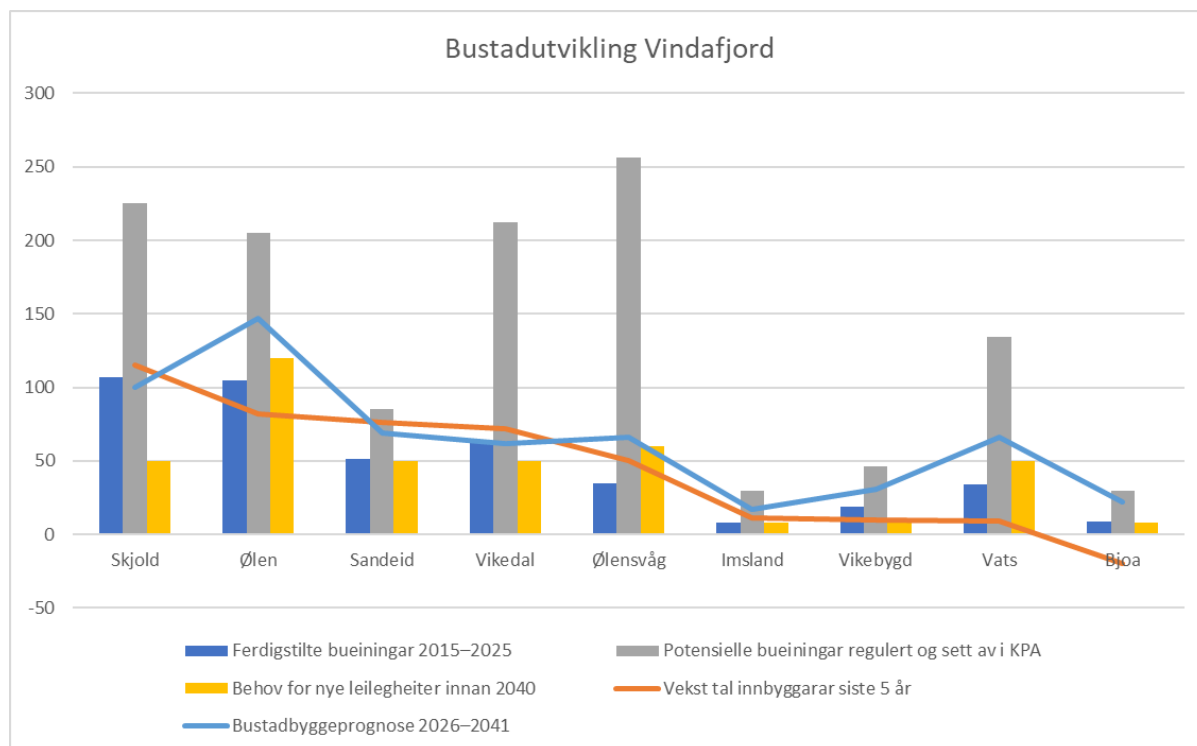
Det er også sett på tilgjengeleg regulert areal i bygdene. I 2026 er tala henta frå matrikkelen; tal løyve igangsette bustadar gitt i 2025. Bustadprognosen gir eit årssnitt på 36,3 for dei neste 15 åra. Det er over snittet siste 5 år, men langt under tidlegare.

Sjølv om det er behov for mange fleire leilegheiter vil truleg fleire enn i byane ønskje å bu i einebustad også i framtida. Vindafjord må derfor omstille bustadprofilen, og samtidig tilby ein større del einebustadar enn det som er forventa i byane. Dette er prøvd teken omsyn til i prognosen for bustadar framover.

Skulekretsar	Ferdigstilte bustader				Snitt 2022-2025	Anslag for nye ferdigstilte bustader (prognose)																	Snitt prognose
	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Totalt 2026-2041	
Sandeid	7	6	5	3	5,3	5	2	8	3	5	6	2	5	5	2	5	5	2	6	6	2	69	4,3
Skjold	7	8	6	4	6,3	20	4	6	3	10	5	3	6	6	4	10	5	3	6	6	3	100	6,3
Vats	0	3	5	2	2,5	3	2	3	8	8	6	2	5	5	2	4	4	2	5	5	2	66	4,1
Vikedal	8	8	4	3	5,8	0	2	6	2	10	6	2	10	6	2	6	6	2	10	6	3	79	4,9
Vik	6	3	2	0	2,8	0	1	8	1	0	8	1	0	4	0	0	1	4	1	1	1	31	1,9
Vågen	2	1	4	5	3,0	10	2	8	2	10	6	3	10	6	2	6	6	2	6	6	3	88	5,5
Ølen	10	17	4	3	8,5	3	4	10	4	10	10	4	15	15	4	15	15	4	15	15	4	147	9,2
Sum pr. år	40	46	30	20	34	41	17	49	23	53	47	17	51	47	16	46	42	19	49	45	18	580	36,3

Viser ferdigstilte bustadar i kvar skuleretts for åra 2022-2025 saman med bustadprognose i neste 15 årsperiode. Tala frå 2026 er henta frå matrikkelen og løyve til igangsette bustadar i 2025.

I figuren under er prognosen sett saman med potensialet for moglege bueiningar for heile bustadplanreserven (alt bustadareal i KPA og reguleringsplanar). Figuren viser også ferdigstilte bueiningar 2015-2025 og vekst i innbyggjartal siste 5 år. Planreserven må vere stor nok til å møte ulike behov. I Sandeid er reserven for knapp, og gode og arealeffektive løysingar blir derfor særleg viktige her.



3.2 Landbruk og næringsutvikling

Ei av dei største utfordringane i kommunal planlegging er å settae av areal til næringsutvikling og bustadbygging som ikkje legg beslag på landbruksareal. Landbruksnæringa er ein berebjelke i lokalsamfunna og matjorda er den viktigaste naturressursen i kommunen. Arealforvaltninga skal sikre gode rammevilkår for landbruksnæringa, samstundes som andre næringar i kommunen får moglegheit til å utvikle seg og får dekt sine behov for areal.

Næring

Det er eit mål at kommunen skal ha ei berekraftig næringsutvikling, med arealstrategi om «*Rett verksemd på rett stad*» og å «*Gi mindre næringsaktørar utviklingsmoglegheiter lokalt*». Vidare er det ein arealstrategi om at «*Strategisk viktige næringsareal skal utviklast på Dommersnes og Nerheim*».

Det er ei nasjonale forventning om at kommunen ved revisjon av KPA, skal vurdere om tidlegare godkjend arealbruk skal endrast av omsyn til mellom anna naturmangfald og jordvern. Kommunen hadde ein strategisk gjennomgang av planreserven og tok ut byggjeområde frå gjeldande kommuneplan i planforslaget, men har ikkje hatt ein systematisk gjennomgang av vedtekne reguleringsplanar i forkant av høyring.

I arbeidet etter høyring er det gjennomført ein planvask for bustad- og næringsområde. Arealrekneskapan i høringsforslaget viste ein betydeleg arealreserve for næring. I denne var aktivt næringsareal utan bygningar rekna med i planreserven. Kommunen sin gjennomgang har også vurdert fortetningspotensialet innanfor eksisterande næringsområde. Den reelle planreserven for næringsareal er ca 940 daa og ikkje 1880 daa som blei lagt fram i høringsforslaget, les meir i kap 5.1.



Nytt arealrekneskap er utgangspunktet for planvasken som så er gjennomført på næringsareal, sjå kap 5.3.

Næringsområde til sjø

I Rogaland fylkeskommune sin «*Regionalplan for grøn industri – for areal og kraftkrevjande næring*» blir det peika på tre strategisk viktige sjønære næringsareal i Vindafjord kommune. Desse områda er Dommersnes i Ålfjorden, Raunes i Vatsfjorden og Bergsneset i Ølsfjorden. Desse områda ligg allereie i KPA og vil naturlegvis vere dei næringsområda til sjø som blir vidare satsa mest på. Ein større reguleringsendring for næringsområdet på Dommersnes med tilliggjande sjøareal er nyleg vedtatt og ein liknande reguleringsendring på Raunes kjem til endeleg behandling i løpet av året.

Forutan desse areala er det ei rekke mindre næringsareal til sjø i fleire bygder.

Kommentarar knytt til vindkraftverk og reguleringsplan for industriutvikling på Raunes.

Samstundes med KPA-prosessen går det føre seg større reguleringsplanprosessar for prosjekt som vil ha betydeleg påverknad på miljø og samfunn. Det gjeld mogleg vindkraftutbygging og industriutvikling på Raunes. I det følgjande blir forholdet mellom reguleringsplanprosessane og KPA kommentert.

- Vindkraft
 1. Kommunen har mottatt melding med plan og utgreiingsprogram for to vindkraftanlegg i Vindafjord (Slettene vindkraft og vindkraft på Bukkanibba). Kommunen vil behandle slike initiativ som omtalt i det følgjande. Eit vindkraftverk skal behandlast etter energilova av NVE og plan- og bygningslova av kommunen. I KPA-prosessen er utgreiingskravet for påverknadane på miljø og samfunn på eit overordna nivå. Utgreiingskravet i ein reguleringsplanprosess for eit vindkraftverk vil vere på eit meir detaljert nivå. Kommunedirektøren/kommunen er av den oppfatning at ei behandling av vindkraftverket på overordna kommuneplannivå vil tilføre saka lite nyttig informasjon grunna manglande detaljnivå. Det er også avklart i NVE sin rettleiar for saksbehandling av vindkraftanlegg at kommunen sjølv kan velje om kommunen ynskjer å behandle dette i KPA.
- Raunes, Vats/Yrkesfjorden – industriutvikling
 1. Ny reguleringsplan for området på Raunes med del av Vats- og Yrkesfjorden i Vindafjord kommune har vore opp til førstegangsbehandling. Planområdet inkluderer område som i dag er sett av til næring/industri, i tillegg til utviding både på land og i sjø. Ettersom det også i denne reguleringsprosessen blir gjort utgreiingar på eit detaljnivå som er mykje grundigare enn det som er tilfelle på kommuneplannivå, ser ikkje kommunedirektøren at det er behov for å gjere utgreiingar på kommuneplannivå, medan reguleringsplanprosessene pågår.

Landbruk

Det vil bli føreslått å vidareføre bruken av omsynssone «*kjerneområde landbruk*» i store delar av LNF-



områda for å sikre eit strengt vern om jordressursane i kommunen. Grensene for kjerneområdet er justert fleire stadar, som hovudregel basert på følgande:

- Grense for kjerneområda er trekt med større nøyaktigheit og tilpassa markslagskarta.
- Omsynssone kjerneområde landbruk blir føreslått fjerna i område der det ikkje er utbyggingspress. Dette gjeld Tørdsdal mellom Skjold og Vats, Stokkadalen i Nedre Vats og Dalsbruket på Bjoa.

I førre kommuneplanprosess stilte Statsforvaltaren krav om at kommunen skal sette ei langsiktig grense landbruk rundt tettstaden Ølen. I planprogrammet har kommunen vurdert at det er behov for også å trekke ei slik grense rundt Skjold og Sandeid. I landbruksdirektoratet sin rettleiar «*Jordvern og planlegging etter plan- og bygningsloven*» i kapitelet om omsynssoner (PBL § 11-8) går det fram at omrisset av omsynssoner for jordvern kan danne utgangspunkt for ei langsiktig jordverngrense. Omsynssone «*kjerneområde landbruk*» er eit kjent og godt innarbeidd verkemiddel for å fremme omsyna til landbruket i Vindafjord kommune si arealforvaltning. Kommunedirektøren ser ikkje behov for å ha meir enn ei grense for å vise område der jordvernet spesielt skal vektleggast. Dessutan er det slik at jordvernet gjeld uansett i LNF-områda, uavhengig av om arealet ligg i omsynssona eller ikkje. Kommunen har ein eigen arealstrategi som lyder:

«Dyrka mark og dyrkbar jord skal vernast om»

For å innfri kravet frå Statsforvaltaren, føreslår kommunedirektøren å legge langsiktig grense for landbruk i omrisset til omsynssone kjerneområde landbruk rundt Ølen, det vil seie inste grense for omsynssone vendt mot tettstaden Ølen, og tilsvarande for tettstadane Sandeid og Skjold.

3.3 Bruk og vern av sjøområde og strandsone

Bruk og vern av sjøområde og strandsone må sjåast i samanheng. Vindafjord har ei lang kystlinje. Det er ein aktiv bruk av sjøområda og strandsona i samband med fiske, akvakultur, industriell aktivitet, ferdsel og friluftsliv/rekreasjon.

Forvaltning av strandsona kan vere utfordrande. Gjennom god planlegging må det leggest til rette for rett næring på rett stad. Men strandsona og sjøareala har også sin verdi som landskap og leveområde for biologisk mangfald. Desse verdiane og allmenta sin bruk skal også sikrast. Samstundes er naust og båtplassar viktige gode for innbyggjarane i kommunen.

Byggjegrense mot sjø

Det er mange reguleringsplanar i kommunen som ikkje har byggjegrense mot sjø. Dette inneber at tiltakshavarar må søke om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, også ved bygging i samsvar med plan. Dette gjeld også i byggeområde som ikkje er regulerte.

Som ein del av kommuneplanprosessen er det arbeidd med å setje byggjegrense mot sjø på kommuneplannivå, i første omgang i dei regulerte områda i tettstadane. Dette arbeidet har vist seg å



vere meir omfattande enn først føresett, det er derfor blitt bestemt at arbeidet med å setje byggjegrænse mot sjø, følgjer ein eigen planprosess. Arbeidet er i gong, og vil halda fram i 2026.

Naustområde

I gjeldande KPA ligg det fleire naustområde som ikkje kan realiserast utan å vere i strid med gjeldande føresegner i KPA, som til dømes at det ikkje er tillate å fylle ut i sjø eller byggje på strand. Fylling i sjø har betydeleg påverknad på miljøet. Dei siste åra har fleire reguleringsplanar for naustområde vist seg krevjande å få godkjent som følgje av behovet for fylling i sjø og grunnlagt med påverknaden det har på naturverdiane.

Vindafjord har ei lang strandlinje, busetnaden er spreidd og strandlinja er variert. Det vil vere varierte føresetnader for naust. Å samle inngrepa bør gjere seg gjeldande når det er snakk om omfattande inngrep med mange naust, brygger og båthamn. Det vil ikkje i same grad vere svaret når det er snakk om utbygging av 1 eller 2 nye naust. I slike einskildtilfelle er det betre å ta omsyn til naturgitte føresetnader; at det er mogleg å etablere med minst mogleg landskapsinngrep t.d. fordi her er ei smal vik eller eit lite klype i terrenget og at det ikkje vil redusere allmenta sin tilgang til strandsona m.v.

I nokre av naustområda er det framleis rom for fortetting og nokre nye innspel er føreslått. Det blir vurdert som tilstrekkeleg for å møte behovet for bygging av naust fram mot neste kommuneplanrevisjon.

Det er gjort konkrete vurderingar av kvart naustområde i gjeldande kommuneplan i høve til eksisterande inngrep, etablert infrastruktur i områda og grad av konfliktnivå. Desse vurderingane er samla i eige skriv som heiter KPA naust.

Kva er gjort:

1. Formålsgrensa for naustformålet er justert slik at den følgjer strandlinja (tidlegare var streken «grovare trekt» og gjekk gjerne litt ut i sjø)
2. Naustområda er vurdert etter følgjande kriterium:
 - djupneforhold og behov for inngrep i sjø
 - Strandsoneverdiar; strand/svaberg/landskap, friluftsliv)
 - eksisterande infrastruktur og grad av opparbeiding (tilkomst, parkering, brygge/kai m.m.)
 - jordverninteresser
3. Justering av naustområda etter høyringsinnspel
4. Plankart og tilhøyrande føresegner er oppdatert slik det går fram av dette dokumentet.

3.4 Gjennomgang av eldre reguleringsplanar

Sjå kapitel 5 under for arealrekneskap og gjennomført planvask og opplegg for planvask vidare som ein rutine.





4 Endringar i arealbruk og plankart

I det følgande vil det bli gjort greie for dei viktigaste endringane i arealbruk frå gjeldande KPA til utkastet til revidert plan.

[Plankartet](#) viser arealbruk for heile kommunen. Hovudtrekka er som i gjeldande kommuneplan. Endringane som er gjort, er knytt til revisjonstema. Plankartet er oppdatert med alle forslaga til endringar i arealformål. Dei endra areal er viste med sterk farge for å skilja dei frå føremåla som ligg i gjeldande plan, sjå eksempel under.

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

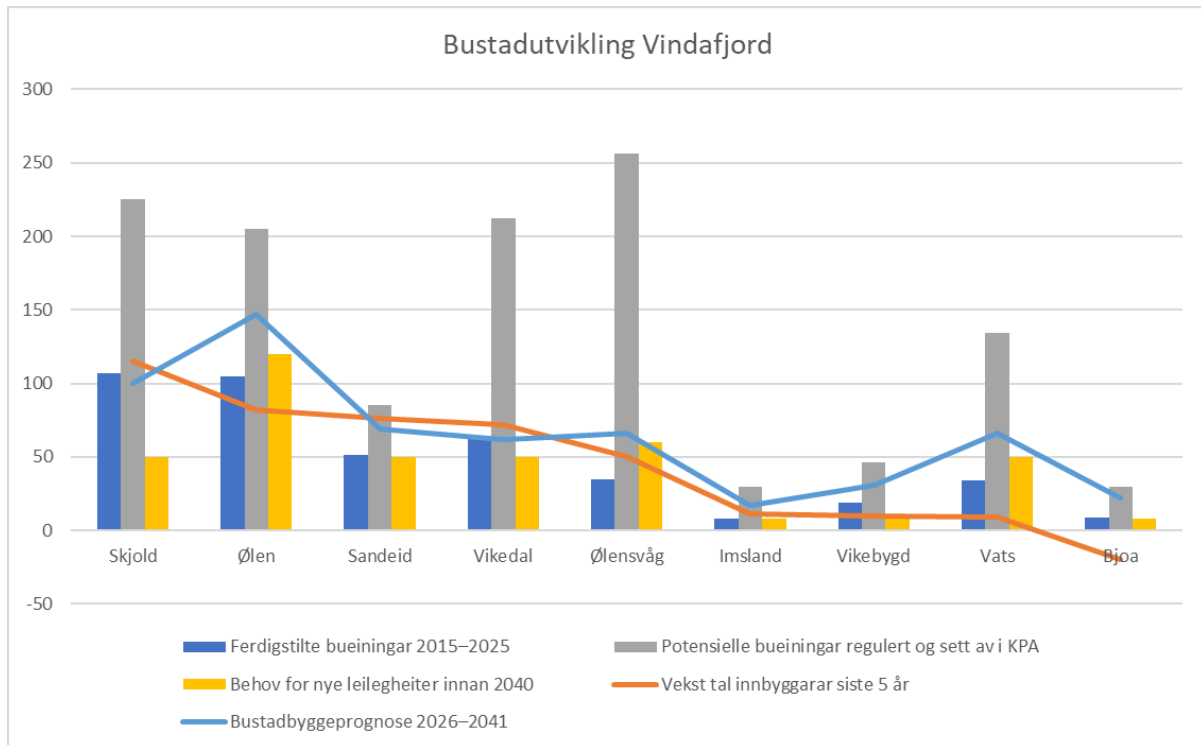
	32 Bustader - noverande
	4 Bustader - framtidig

Gjeldande reguleringsplanar er lagt inn med større nøyaktigheit enn i gjeldande plan og europavegen, fylkesvegane og kommunale vegar utanfor regulerte område er lagt inn som samferdselsanlegg (låg tidlegare i LNF). Etter høyring er det oppdaga fleire tekniske feil som følgje av denne oppdateringa. Desse feila er nå retta. Dette er tekniske endringar og ikkje endringar som følgje av revisjonen.

Sjå *kapitel 3 Revisjonstema i planprogrammet med føresegner* og *kapitel 5 Arealrekneskap og planvask* for grunngjeving for endringar som er gjort i arbeidet med KPA både fram til høyring og i arbeidet etter høyringsuttalar og motsegner til planen.

I arbeidet med planen er det gjort eit større arbeid knytt til planvask, revisjon av bustadanalysen og bustadbehov framover. Dette har gitt oss betre oversikt over historisk utvikling og behov framover. Det er gjort ein god del endringar i forslag som nå blir lagt fram . Dette grunnlaget blir viktig også for det vidare arbeidet med bustadutvikling framover og i neste revisjon av kommuneplanen.

I dette arbeidet har kommunen lagt vekk på å ha nok og riktig plassert bustadareal i Skjold og Ølen. Det er her utviklinga har vore størst dei siste åra og det er særleg her me ønskjer og har behov for vekst dei neste 10 åra. Særleg knytt til demografiendringane er det viktig å satse og legge trykk på vekst av særleg leilegheitsbygg i Ølen. Vikedal, Ølensvåg og Vats har framleis meir enn nok bustadareal framover både med tanke på historisk utvikling og kommunen sin vurdering av behov framover. I motsett ende har Sandeid berre akkurat nok bustadareal for å møte behovet framover.



I underkapitla under er ein gjennomgang av endringar i plankartet som blir lagt fram til behandling. Det er i hovudsak for byggeområde bustad og byggeområde næring det er gjort vesentlege endringar. Etter høyring og behandling av innspel og motsegner med blant anna krav om ytterlegare planvask, viser arealrekneskapan at det er gjort ein betydeleg reduksjon både på bustadformål og næringsformål, sjå tabell under for oversikt over heile kommunen. Det er totalt tatt ut ca 1200 daa byggjeformål opp mot gjeldande kommuneplan.

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan – Heile kommunen				
Område	Daa – endring			
	Bustad	Næring	Anna	Grønstruktur
Sandeid	5	-87	8	15,5
Skjold	-87,4	-333	65	40
Vikebygd	-25,2	-103,7	4,2	73
Imsland	-27,7	-25	0	0
Bjoa	-21,5	-25	18,6	12
Ølen	-27,3	-21	-22	145
Ølensvåg	0	1,6	-26,1	19
Vikedal	-50	-46	11	18
Vats	-161,9	-65	-140	50
Totalt	-396	-704,1	-81,3	372,5



4.1 Bjoa

Bustad

Bjoa er ei bygd med tilstrekkeleg eksisterande bustadreserve. Bustadbehova framover er i endring og det er viktig å tilpasse seg og ha variasjon i bustadtilbodet for å sikre buattraktivitet og ulike buformer også på Bjoa. Det er ei av bygdene med spesielle busettingsomsyn. Eksisterande spreitt bustadområde i Apalvik (B06) er endra frå LNF til bustadformål med unntak av jordbruksareal. Eit bustadområde i Apalvik (Innspel 84) er redusert grunna naturverdiar (NIN-kartlagt i 2025) og omgjort til husklyngje. Det er framleis ledige tomter i Hjartåkerfeltet, men desse har vore ledige i fleire tiår. Dei blir derfor vurdert som lite attraktive og lite aktuelle, og ubygde tomter blir tatt ut. Bjoa skule er lagt ned og eigedommen er tatt over av Bjoa bygdeutviklingslag. Området blei kartlagt for naturverdiar i 2025 og tidlegare kombinert område er justert og utvida slik at det vil kunne dekke både sentrumsfunksjonar, tenesteyting og meir konsentrert bustadbygging framover. Bjoa vil med planforslaget ha rom for utvikling gjennom justerte bustadområde, avgrensa husklyngjer og kombinerte formål.

Næring

Det er eit større regulert næringsområde på Utbjoa. Det er etablert næringsverksemd på det nordlegaste arealet, samt på tømmerkaien. Arealet blei regulert tidleg på 1980-talet, men størstedelen er ikkje realisert. Deler av dette arealet blir tilbakeført til LNF. Det vil framleis vere mykje ledig areal til utvikling og arealet som blir teken ut, ligg i strandsona og har viktige naturverdiar (NIN- kartlagt 2025). I tilknytning til dette området, ved Vedvika, var det og innspel til eit nytt fritids/reiselivsprosjekt, som er teken ut grunna nærleik til skogvernområde ved Vedvika.

Det er elles lagt inn areal som sikrar Granberg AS utviklingsmoglegheiter og kombinerte formål ved både Utbjoa og Innbjoa kai og ved Bjoa skule som kan gi mindre næringsaktørar moglegheiter for etablering i bygda.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Eit større område for småbåthamn ved Saltvik på Utbjoa er tatt ut av planforslaget. Dette har vore ein del av eit tidlegare innspel knytt til båthotell m.m. i området, men har vore med i fleire planperiodar utan å bli realisert. Det er elles gjort mindre justeringar (reduksjon) av naustområda i samsvar med føresegner i gjeldande KPA. Det er ikkje lagt inn nye naustområde på Bjoa.

Nokre av endringane er gjort for å imøtekomme motsegner. Endringane rundt skulen er gjort etter innspel og dialog med Bjoa bygdeutviklingslag. Vurdering og behandling av innspel og motsegner er gjort greie for i sakspapira til første - og andregongsbehandling av KPA.

Klikk på kvart område for å sjå kart med endring. Endring frå gjeldande plan viser med mørkare farge.

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Bjoa		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		



Apalvik -B06 (eksisterande bustad)	5	Endra til bustad frå LNF grunna etablerte bustadar.
Apalvik -Innspele nr 84	-2,5	Endra til husklynge og redusert
Hjartåkerfeltet	-14	Tatt ut ledige tomter
Området rundt skulen	-5	Justert og slått saman område for kombinerte og tenesteyting og lagt til bustad
Endring totalt	-16,5	
Næring		
Granberg	+4	Justert til realistisk utviklingsområde
Råstoff Innbjøa	+3	Utvidingsareal
Utbjøa	-32	Tatt ut del av regulert næringsareal
Endring totalt	-25	
Anna		
Turisme Steinsland	+ 22	Mikrohytter, tretopphytter, glamping
Grønstruktur rundt elv	+12	
Naust totalt Bjøa	-3,4	

4.2 Imsland

Bustad

Det er ei ledig regulert bustadtomt i Imsland. Utbyggingstakten i Imsland er låg og dette er den bygda i Vindafjord med lågast innbyggjartal. Bustadbehova framover er i endring og det er viktig å tilpasse seg og ha variasjon i bustadtilbodet for å sikre buattraktivitet og ulike buformer også i Imsland. Bustadfeltet i Ølmedal er derfor betydeleg redusert. Imsland skule er lagt ned og området er endra til kombinerte føremål med bustad slik at det vil kunne dekke behovet for meir konsentrert bustadbygging framover. Område rundt bygdehuset ligg som sentrumsområde og kan sikre sentrum-/møteplassfunksjonar. Imsland er ei av bygdene med spesielle busettingsomsyn. Det er ikkje grunn til å tru at bygda kjem til å vekse mykje i åra som kjem. Bustadområdet på vegen ned mot Imslandssjøen, er endra frå bustadformål og redusert til husklyngje (utan plankrav).

Næring

Området som er sett av til næring, på sørsida av vegen aust for Akstrandstunnelen, blir føreslått tatt ut då det er svært usannsynleg at dette området blir utbygd. Det blir lagt til eit nytt mindre næringsområde på vestsida av vegen ned til Imslandssjøen (deler av føreslått område er tatt ut av omsyn til kulturminnevernet), medan størstedelen av næringsområdet på andre sida av elva blir endra til LNF etter ønskje frå grunneigar.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Ingen endringar.



Nokre av endringane er gjort for å imøtekomme motsegner. Endringane rundt skulen er gjort etter innspel og dialog med grendeutval. Vurdering og behandling av innspel og motsegner er gjort greie for i sakspapira til første - og andregongsbehandling av KPA

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Imsland		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
Bustadområde Imslandssjøen	-11	Tatt ut og endra til ei mindre husklyngje
Bustadfelt Ølmedal	-20	Redusert bustadfeltet
Området rundt skulen	+ 9,3	Frå tenesteyting til kombinert med mellom anna bustad
Endring totalt	-21,7	
Næring		
Næring Aksland	-24	Næringsområde er teken heilt ut
Råstoff Frøvika	- 22	Justert og redusert
Næring Ølmedal (IM01)	-20	Tatt vekk og erstatta av eit nytt og mindre område på vestsida av vegen
Endring totalt	-25	

4.3 Sandeid

Bustad

Sandeid er den bygda som har minst tilgjengeleg bustadareal i forhold til forventa behov i åra som kjem. Det er nokre få tomter som ikkje er bygde ut på Balahaugen, men dette er ikkje nok til å dekke behovet fram til neste kommuneplanrevisjon.

Det blir føreslått lagt til 2 nye bustadområde. Det største området er ei utviding av Østbøfeltet langs fylkesveg 46 mot Vikedal, eit område på ca. 25 daa. Det blir også sett av eit nytt område som husklyngje i Ilsvåg, men dette arealet kjem som erstatning for eit areal som blir tatt ut på grunn av jordvernet.

Utviding av bustadområdet på Skeie er teken ut av planen.

Sandeid har moglegheit for fortetting i sentrumsområdet. Området ved teknisk bygg i sentrum som i dag er sett av til offentleg/privat tenesteyting, er endra til kombinert formål. Det kan opne opp for konsentrert bustadbygging, sjå revidert bustadanalyse i kap. 3.

Næring

I Sandeid vil det bli gjort nokre endringar knytt til næringsareal. På Steinsland blir delar av området som er sett av til næring aust for fylkesvegen, føreslått tilbakeført til LNF. Det blir gjort på bakgrunn av nasjonale forventingar til arealbruk, då området i dag består av myr og fulldyrka mark. Det vil vere ferdig regulert og tilgjengelege areal i andre delar av næringsområdet på Steinsland. Det regulerte arealet i Tømmervika er ikkje lenger aktuelt og er tatt ut.



Naust, småbåthamner og andre forhold

I Sandeid blir innspel om småbåthamn i sentrum føreslått tatt inn i planen som ei utviding av allereie regulert areal. Det er behov for eit fellesanlegg for småbåt i bygda. Det er elles gjort mindre justeringar av naustområde i samsvar med føresegner i gjeldande KPA. Det er lagt til eit nytt område for eit naust i Ilsvåg.

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Sandeid		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
Bustadområde i Ilsvåg	-2	Lagt inn ny husklyngje men og tatt ut bustadområde på jordbruksareal
Bustadområde Østbø (Hestabeitet)	+25	Lagt inn justert bustadområde
Eksisterande Bustad Ilsvåg	0	Endra til riktig formål
Kombinert område sentrum	0	Endra frå offentleg/privat tenesteyting til kombinert som opnar for bustad
Bustadområde Skeie	-18	Tatt ut utviding av dette feltet
Totalt	5	
Næring		
Næringsområde Steinsland	-65	Redusert område på dyrka mark
Tømmervika næringsområde	-22	Planvask - Tatt ut regulert areal
Akvakultur- Sandeidfjorden	0	Endringar av plassering av akvakultur
Totalt	-87	
Anna		
Endringar Oppheim-Fjellstøl	0	Retta opp i føremål og løypenet
Småbåtanlegg	+8	Nytt småbåtanlegg i framkant av butikken
Grønstruktur	+ Ca 13	Rundt vassdrag
Park (sentrum)	+2.5	Sikre 1000 årsparken ved teknisk bygg

4.4 Skjold

Bustad

Skjold er den bygda i Vindafjord som har yngst gjennomsnittsalder og har dei siste åra hatt størst vekst i folketal. Skjold er også bygda med flest regulerte ledige bustadtomter tilgjengeleg, mellom anna på Vikaneset, i Isvik hageby 2 og i Skjoldali. Ein god del av desse områda er ikkje blitt utbygd ferdig utbygd og for Skjoldali 2 er ikkje feltet starta på grunna vanskeleg terreng. Det blir derfor føreslått å ta ut mykje bustadareal i Skjold. Mesteparten er teken ut som ein konsekvens av gjennomført planvask og revisjon av bustadanalysen, sjå kapittel 3. Det må vere mykje areal til bustad tilgjengeleg i Skjold for å ivareta veksten også framover, men tilgjengeleg bustadareal var langt over



forventa behov i Skjold. Det er tilført noko nytt bustadareal i området, som tidlegare var beslaglagt av høgspenmaster, mellom Isvik hageby 1 og 2.

Det blir føreslått ei lita utviding sør for Trovågfeltet. Det er lagt inn eit noko justert område til kombinert formål, bustad, næring og naust, på austsida av Haraldseidvågen.

I samband med bustadanalysen blei det også gjort ein sentrumsanalyse for Skjold i 2020. Ein av konklusjonane var at ein i næraste framtid bør ha fokus på sentrums- og tettstadsutvikling. I nyare tid har to detaljreguleringar blitt vedtatt i Isvik. Desse opnar for bygging av leilegheiter som bygger opp om ei konsentrert sentrumsutvikling. For ytterlegare utviklingsmoglegheiter i Isvik er det føreslått å utvide sentrumsformålet noko, særleg i nord der det har vore eit planteutsal tidlegare.

Næring

I sentrumsanalysen blei næringsdrivande mellom anna spurt om deira arealbehov. På spørsmålet om behovet for arealutviding ville føre til flytting, svarte berre 2 av 14 verksemdar ja. Det vil seie at dei fleste verksemdene har utviklingsmoglegheiter på dagens lokasjonar.

Ein av arealstrategiane i samfunnsdelen er at mindre verksemdar skal ha utvidingsmoglegheiter lokalt. Det har ikkje komme mange innspel om nye næringsareal i Skjold. Næringsdrivande (utanom landbruk) er i hovudsak lokalisert i sentrumsområdet i Isvik og langs Skjoldafjorden mot vest og på Liaheia. På Liaheia er det noko ledig næringsareal, som ikkje er realisert, som blir foreslått tatt ut. På Liaheia blir det i staden føreslått sett av eit nytt næringsareal litt lenger vest, på planert areal på sørsida av E134. Dette blir vurdert som tilstrekkeleg for å dekke behovet fram mot neste kommuneplanrevisjon.

Eit stort næringsareal på Breivik er ikkje lenger aktuelt og er tatt ut gjennom planvask. I denne prosessen er også fleire område på Nygård og austover tatt ut. Eit stort utvidingsareal på Toraneset er heller ikkje aktuelt. Eit mindre område er endra til offentleg/privat tenesteyting knytt til bygging av nytt reinseanlegg.

Det allereie påbegynte masseuttaket på Fjellheim blir føreslått lagt inn som område for råstoffutvinning. I området for akvakultur i Sagi er det føreslått ei mindre utviding av kaiarealet. Innspelet frå næringsdrivande var ei større utviding av området.

I Haraldseidvågen er det fleire innspel knytt til turisme/reiseliv og/eller i kombinasjon med andre formål. Innspele er justert ein god del, men er teken inn i planen.

Det er også opna opp for justert innspel knytt til spreitt næring (LNF-3).

Naust, småbåthamner og andre forhold

Det blir tatt inn to mindre område for småbåtanlegg i Haraldseidvågen.

Nokre av endringane er gjort for å imøtekomme motsegner. Vurdering og behandling av innspel og motsegner er gjort greie for i sakspapira til første - og andregongsbehandling av KPA.



Endringer opp mot gjeldende kommuneplan - Skjold		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
Skjoldalid 2	-28,3	Planvask - Tatt ut heile reguleringsplanen
Haraldseidevågen	-9	Planvask- Tatt ut deler av eksisterande bustadområde KPA
Mellom Isvikfelt (Bispehaugen)	-39	Planvask + nytt. Tatt ut store deler av feltet. Lagt inn i utgått linjetrase
Isvik hageby nord + nytt	-10	Planvask + nytt. Tatt ut regulert i nord. Lagt inn i utgått linjetrase
Skjoldali	+20	Lagt inn i utgått linjetrase
Vikaneset/Kyrkjevika	-18	Planvask- Tatt ut regulert areal + areal i KPA
Trovåg sør	+7.5	Nytt område sør for Trovågfeltet
Totalt	-84,3	Justert og lagt inn noko nytt, men tatt ut mykje bustadareal
Næring		
Næringsområde Breivik	-250	Planvask- Tatt ut heile område som var sett av i KPA
Næringsområde Liaheia	0	Tatt ut område ved eksisterande næringsområde. Lagt inn lenger vest
Forretningsområde Nygård (vest for drivhus)	-20	Planvask – Ikkje realisert forretningsområde
Næringsområde Nygård (aust for drivhus)	-14	Planvask – Tatt ut regulert næringsområde
Næringsområde Toraneset	-50	Tatt ut område sett av til framtidig næring (minus mindre område sett av til privat/offentleg tenesteyting- sjå under)
Næringsområde Sagi	+0,8	Mindre kaiutviding
Totalt	-333	Mindre justeringar og store område tatt ut
Anna		
Masseuttak Fjellheim	+40	Sett av eksisterande + noko nytt masseuttak
Sentrumsområde	0	Mindre utviding av sentrum både nord og vest
Offentleg/privat tenesteyting Nygård	-7	Tatt ut område til utviding av skuleområde
Offentleg/privat tenesteyting Nygård	+6	Tatt inn område til ny brannstasjon + anna off anlegg lenger nord
Offentleg/privat tenesteyting Toraneset	0	Endring av formål frå næring til Offentleg/privat tenesteyting
Grønstruktur	+ ca 40	Tatt inn grønstruktur rundt vassdrag og bade plass
Naust Trovåg	-1	Tatt ut naust Trovåg sør
Småbåthamn Haraldseidvågen	+0,8	Nytt turismeformål Trovåg
Fritids- og turistformål Trovåg	+8,5	Nytt turismeformål Trovåg
Haraldseidevågen	+17,5	Nytt formål kombinert formål Bustad/Fritids- og turisme/tenesteyting/næring



4.5 Vats

Bustad

Utviklinga i Vats har i den siste 5-årsperioden vore marginalt positiv, mot ein vesentleg nedgang i perioden 2016-2020. I siste 5 års periode har bustadbygginga i det vesentlege enten skjedd på Knapphus eller som fortetting i felt rundt Åmsosen. Vats har mange vedtekne reguleringsplanar med ledig areal og med god variasjon i plassering og bustadtypar. Vats har i tillegg fleire bustadområde sett av i gjeldande KPA som ikkje er regulerte.

I forslaget blir det justert noko areal og/eller gjort mindre endringar basert på innspel i Kårhusfeltet, ved Tinghaugen og på Knapphus. I tillegg blir barnehage- og skuletomta ved Veldefeltet føreslått endra frå offentleg/privat tenesteyting til kombinert formål, som opnar for bustad og næring.

Då det er store reservar med bustadareal i Vats, er det føreslått å ta ut bustadarealet på Skjervheim ved Åmsosen. Dette arealet har vore sett av til bustadformål i to kommuneplanperiodar, men ikkje blitt realisert. Det har vist seg vanskeleg og kostbart å bygge ut. Det er og føreslått å redusere mykje bustadareal på Eikanestranda til LNF.

Næring

Utviklinga på industriområdet på Raunes er kommentert som eige underpunkt [ikap 3.2](#).

I KPA blir det føreslått å utvide næringsområdet på Knapphus ved å endre areal sett av til massetak til næringsformål i samsvar med endra reguleringsplan. I sum blir det likevel tatt ut meir næringsareal enn det blir lagt til nytt på Knapphus.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Det er gjort nokre justeringar av naustområde i samsvar med føresegner i gjeldande KPA .

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Vats		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
Bustadområde Velde	-2,5	Justert og redusert.
Barnehagen øvre Vats	+6,6	frå offentleg/privat tenesteyting til kombinert formål, som opnar for bustad og næring
Bustadområde Eikanes	-63	Planvask- Tilbakeført mykje av svært stort bustadområde
Bustadområde Skjervheim	-77	Planvask- Tilbakeført mykje av svært stort bustadområde
Stokka	-6	Planvask- Tilbakeføring eldre bustadregulering som ikkje er bygd ut
Bustad Åmsosen	0	Endring frå fritidsbustad til bustad
Bustad Tinghaugen	-3	Justering. Tatt ut ubrukt areal sett av til bustad. Lagt inn eksisterande område med bustadar



Bustad Kårhus	-4	Justering og reduksjon Kårhus
Bustad Knapphus	-13	Tatt inn eit lite område, men i hovudsak tatt ut område som ikkje er utvikla rundt Knapphusfeltet.
Totalt	-161,9	
Næring		
Næringsområde på Raunes	-40	Planvask - Tilbakeføring av eldre uaktuelt næringsareal på Raunes
Næring Knapphus	-25	Planvask- Tatt ut to område som ikkje er utvikla til næring. Endra frå masseuttak til næring i aktivt område.
Totalt	-65	
Anna		
Skytebane	-140	Justert og redusert til eksisterande område
Naust		
Grønstruktur	+ca 50	Grønstruktur rundt vassdrag

4.6 Vikebygd

Bustad

Det er mykje ferdig regulert og ledig bustadareal i Liofeltet i Vikebygd. I lys av folketalsframskrivingane vil arealet som er sett av i dag, vere tilstrekkeleg fram mot neste kommuneplanrevisjon. Nyleg vedtatt reguleringsplan for Dommersnes kan endre dette bilete framover. Bustadbehova framover er i endring og det er viktig å tilpasse seg og ha variasjon i bustadtilbodet for å sikre buattraktivitet og ulike buformer også i Vikebygd. Det er starta opp arbeid med å flytte og bygge ny butikk nærmare skuleområdet og sentrumsområde flyttar seg dermed nordover. I dette området vil konsentrerte bustadområde og justert kombinert område kunne dekke både sentrumsfunksjonar, tenesteyting og meir konsentrert bustadbygging framover. Eit bustadområde som i gjeldande plan er sett av vest for Lio-feltet, er føreslått tilbakeført til LNF. Reguleringsplanen på Dommersnes legg til grunn etablering av gang- og sykkelveg til sentrum og KPA opnar derfor opp for eit nytt bustadområde ved Vossaplassen.

Næring

Store deler av område som har vore regulert til industri på Dommersnes, har ikkje blitt realisert. Revidert reguleringsplan fører til reduksjon i planlagt næringsareal, men dersom industriplanane blir realisert, vil det føre til ein betydeleg vekst i næringslivet samanlikna med dagens situasjon.

Sentrumsområdet, der daglegvarebutikken ligg i dag, består, men arealet er redusert betydeleg i utstrekning. Kombinasjonen av flytting av butikken og utvikling av møteplassar og leilegheiter lenger nord kan gi positiv utvikling av butikk med tilleggstenerer nært skule og barnehage.



Naust, småbåthamner og andre forhold

På Ulvebne er eit større naustområde regulert, men er ikkje bygd ut. Eit innspel om å utvide dette området med areal i sjø med tanke på behovet for skjerming for ver og vind, er føreslått tatt med.

Nokre av endringane er gjort for å imøtekomme motsegner. Ingen av dei nye innspela i høyringa til Vikebygd fører til forslag om nye arealføremål i KPA. Endringane som kjem er avgrensa, presiserande og tekniske, ikkje strategiske. Vurdering og behandling av protestar mot Dommersnes, innspel og motsegner er gjort greie for i sakspapira til første - og andregongsbehandling av KPA.

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Vikebygd		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
LNF-2 Skartland	-114	Tatt ut store deler av området
Bustad vest for Liofeltet	-29	Tatt ut heile området
Bustad og kombinert sør for skulen (VB08)	-8	Tatt ut det kombinerte område og deler av bustadområde
Kombinert ved skulen (VB07)	+3,8	Frå tjenesteyting til kombinert forretning/bustad
Sentrumsområde sør for dagens butikk	-6,5	
Bustad (VB03 og VB04) Vossasvingen	+14,5	Nytt bustadfelt.
Endring totalt	LNF 2 = -114 B= -25,2	
Næring		
Dommersnes	-110	Eldre reguleringsplan er erstatta med nyleg vedtatt
Svendsbø (VB02)	+9	Kombinert formål bustad/næring/turisme.
Råstoff Gangstø	-2,7	
Endring totalt	-103,7	
Anna		
Grønstruktur langs elv Årvik	+16	
Grønstruktur rundt Plassaelva	+12	
Grønstruktur Svendsbøelva	+20	
Friområde Svendsbøøya	+25	
Totalt justering naust	-0,8	
Småbåtanlegg Ulvebne	+5	



4.7 Vikedal

Bustad

Utviklinga siste 5-årsperiode har vore svært positiv i Vikedal mot nedgang i førre periode. I Vikedal er det relativt mykje ledig bustadareal, både ferdig regulert og areal sett av i gjeldande KPA. I følge bustadanalysen og undersøkingar av tilgjengeleg areal, vil det som er regulert i dag vere langt meir enn tilstrekkeleg fram mot 2040. Det er mellom anna fleire ledig bustadtomter i Vikedal sentrum sør, på Holmen og i Søndanåfeltet sør. Mykje av bustadområdet som er sett av på Solbakken er føreslått tatt ut, då området vil vere vanskeleg å bygge ut og det ikkje er behov eller interesse for å bygge ut dette området.

Næring

Reguleringsplanen for Vikedal sentrum sør legg til rette for kombinerte formål og opnar for «lette» typar næringsverksemdar i sentrum. Det er ønske om noko meir areal til andre typar næring i Vikedal. Føreslått næringsområde ved Kalvaskinnsberget på vestsida av fylkesveg 46 mot Sandeid blei lagt inn i planen til førstegangsbehandling, men er nå føreslått tatt ut for å løyse motsegn. Det blir også føreslått å endre arealformålet ved hurtigbåtkaien i Vikedal for å opne for sjøbasert næring og det blir føreslått eit nytt næringsareal ved Søndena på nordsida av fylkesveg 46 mot Imsland ved den tidlegare vegstasjonen aust for Vikedal sentrum. Sistnemnte areal er noko redusert for å løyse motsegn frå Rogaland fylkeskommune. I tillegg er deler av næringsområde ved Søndanåneset (ved tømmerkaien) redusert, det gjenverande blir føreslått som område for kommunalt reinseanlegg og hamn.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Det er elles gjort mindre justeringar av naustområde i samsvar med føresegnar i gjeldande KPA og det er lagt til eit nytt område vest for hurtigbåtkaien.

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Vikedal		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
Bustadområde Solbakken	-51	Tatt ut mesteparten av bustadfeltet.
Justert bustadområde Setervoll	+1	Justert bustadområde, nytt område 1 daa større.
Totalt	-50	
Næring		
Eksisterande næringsområde ved Kalvaskinn	-32	Tilbakeført næringsområde til det område som er aktivt i dag
Næringsområde Søndanåneset	-31	Tilbakeført frå næringsområde til LNF. Resten av næringsområdet er endra frå næringsformål til hamn (7 daa) og reinseanlegg (6 daa)



Nytt næringsområde Søndena	+12	
	-51	
Anna		
Museum Setervoll	+6	Lagt inn offentleg/privat tenesteyting for eksisterande museum.
Energianlegg Lurhaug	+5	Lagt inn offentleg/privat tenesteyting energianlegg
Grønstruktur	+18	Lagt inn grønstruktur langs Vikedalselva
	0	Andre mindre tekniske endringar

4.8 Ølen

Bustad

Ølen har hatt mykje bustadbygging dei siste åra og bygda har vekse nest mest i folketal dei siste 5 åra. Denne veksten kjem truleg til å fortsetje. Som kommunesenter er det ønska og forventa at veksten kjem innanfor tettstadgrensene og i den siste 10 årsperioden er 98 % av bustadane bygd her. Ølen er kommunesenteret i kommunen og det må leggest opp til eit variert bu-tilbod, men med sterk vekst på tilrettelagde og attraktive leilegheiter. Framover må ein i enda større grad få til fortetting i sentrumsområda og utvikle nytt bustadområde.

Det er nokre ledige tomter i dei etablerte bustadfelt. I førre kommuneplanprosess blei det sett av eit større bustadområde vest for Ølen kyrkje, «Blikragarden». Dette området har ikkje blitt regulert og bygd ut, og er derfor justert/tatt ut. Nytt bustadareal ligg nå tettare på tettstadgrensa og vil samle bustadområda i større grad. Dette gir mindre fragmentert utbygging og tek meir vare på jordbruksområda (Blikragarden blir ikkje råka).

Det har i fleire år vore eit lokalpolitisk mål at Ølen skal vekse i retning mot Ølensvåg. Det er ein vedtatt strategi at Ølen og Ølensvåg skal utviklast i retning mot kvarandre og det er ein vedtatt arealstrategi om at ein skal bygge innanfrå og ut. Utbyggingsområde som nå ligg på Litle Nerheim vil framleis råke dyrka mark. Det er eit betydeleg grep å gjere landbruksområde om til byggeområde, samstundes er det avgjerande å ha tenleg bustadareal tilgjengeleg i kommunesenteret. Området som er føreslått lagt inn, ligg utanfor kjerneområde landbruk og langsiktig grense landbruk. At området nå blir føreslått som byggeområde er avgjerande for framtidig bustadutvikling i Ølen.

Desse areala vil saman med fortetting i sentrumsområdet, sikre Ølen tilgjengelege og varierte bustadområde fram mot 2040 og sannsynlegvis enda lengre. Ny utbygging har dei siste tiåra vore konsentrert til Roa-området, men her er det no i stor grad utbygd. Det blir ikkje aktuelt å legge til nye større bustadområde vidare utover langs Dreganesvegen, mellom anna grunna vegstandarden, transport gjennom sentrumsområdet og påverknad på landbruksinteressene.

Forslaget bygger opp om utvikling innanfor eksisterande tettstadgrens. Forslag om tilbakeføring av to bustadområde til LNF sør og aust for Øvrehaugen bidreg ytterlegare til dette.



Næring

Nerheim næringspark er regulert i ein plan frå 2019, og tomter er klargjort. Mykje areal er seld, men framleis eig kommunen om lag 45 daa. Det er og regulert eit større areal vest for det opparbeidde arealet i ein eldre reguleringsplan. Dette området ligg langt høgare i terrenget og kan ikkje utviklast som eit samanhengande næringsområde. Av 50 daa blir 25 daa foreslått ut, men beheld eit område lengst i nord. Det blir vurdert å vere tilstrekkeleg for planperioden. Næringsareala som er sett av i gjeldande plan i området ved Fatland, blir oppretthalde.

Vegstasjonen på Fikse, blir endra frå LNF til næringsformål, noko som er i samsvar med dagens bruk.

Eit areal i sentrum er føreslått endra frå bustadformål til sentrumsformål for gje auka fleksibilitet og legge til rette for både handel, kontor og bustad. Etter innspel er det føreslått å sette av området utanfor dagens fiskerihamn (ved Hundhammar tomte) til kombinert fiskerihamn og småbåthamn.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Eit område for småbåthamn ved Roa/Osen er føreslått tatt ut. Dette arealet er i eit område i sjø som er svært langgrunt og ville kravd omfattande mudring om båthamn skulle kunne realiserast. Osen er eit viktig område for biologisk mangfald generelt og fuglelivet spesielt. Området blir derfor føreslått som naturområde både på sjøen og på land, på nedsida av Dreganesvegen. Det er elles gjort mindre justeringar av naustområda langs Dreganesvegen i samsvar med føresegnene i gjeldande KPA.

Det blir føreslått småbåtanlegg og badeplass utanfor Mulagata («Gamle teknisk») i tilknytning til eit nytt og større bustadprosjekt som er under planlegging.

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Ølen		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
Bustadområde Litle Nerheim	0	Bustadområde på Blikragarden på 50 daa går ut, 50 daa på Litle Nerheim går inn
Bustadområde Øvrehagen	-25	To bustadområde blir tatt ut (13 daa+12 daa)
Sentrumsareal	-2,3	Endra byggeformål frå bustad til sentrum og eit mindre område frå sentrum til park (aktivitetsparken)
Totalt	-27,3	
Næring		
Nerheim næringsområde	-25	Planvask- tatt ut 25 daa
Eksisterande planteutsal Nerheim	0	Frå LNF til forretning
Næringsområde Fikse	+4	Frå LNF og masseuttak til næring (Etablert næring i dag)
Totalt	-21	
Anna		



Endringar Rigg Ølensfjorden	0	Anna oppdeling av formål ferdsel, Rigg og ankring
Skytebane Fikse	+16	Frå LNF til idrett (Eksisterande skytebane)
Småbåthamn Ølen	+2	
Masseuttak Oppheim	-17	Frå masseuttak til LNF
Hamn i Ølen (ved Hundhammar)	-23	Redusert hamneformål med 23 daa.
Osen	+80	Frå bruk og vern og LNF til naturområde
Grønstruktur	+ca 65	Grønstruktur langs vassdrag Osen og Eideelva

4.9 Ølensvåg

Bustad

Ølensvåg har mykje ledig bustadareal, særleg i Vågshagen. Nyleg vedtatt områdeplan for Ølensvåg sentrum og del av Vågshagen har auka ferdig regulert byggeareal betydeleg. Til saman legg desse planane til rette for tilstrekkeleg areal for bustadutvikling i og tett på sentrumsområdet i bygda. Områdeplanen opnar i tillegg for variasjon i tilbodet av bustadtypar.

Næring

Næringsareal i sjø blir utvida utanfor Arriva Shipping sitt anlegg på Båsnes.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Det er lagt inn eit anlegg for nytt reinseanlegg i Ølen. Det vil gå med noko jordbruksareal, men er det beste alternativet for eit heilt naudsynt anlegg.

Endringar opp mot gjeldande kommuneplan - Ølensvåg		
Område	Daa – endring	kommentar
Bustad		
Totalt	0	
Næring		
Næringsområde Båsnes	+1.6	Utviding av kaianlegg eksisterande næring
	+ 1,6	
Anna		
Frå LNF til Offentleg/privat tenesteyting	+5	Anlegg til nytt reinseanlegg i Ølen
Badeområde Ølsfjorden	+4	Lagt inn badeområde
Tilbakeføring Lundeneset	-2,6	Frå offentleg/privat tenesteyting til LNF
Tilbakeføring rundt skulen	-25	Planvask - Frå offentleg/privat tenesteyting til LNF og grønstruktur
Tilbakeføring naust	-3,5	Planvask- Frå naustformål til LNF
Grønstruktur	+15	Lagt inn grønstruktur langs Vågselva



5 Arealrekneskap og planvask

Arealrekneskap

Arealrekneskap er ein oversikt over kommunen sine areal, i form av faktisk arealbruk og/eller planlagt arealbruk.

For å sikre ei berekraftig forvaltning av areala er det viktig at planlegginga byggjer på oppdatert kunnskap, og at konsekvensar for miljø og samfunn blir tekne med i beslutningsgrunnlaget. Rettleiaren for kommuneplanens arealdel tilrår å bruke arealrekneskap i planarbeidet.

Eit arealrekneskap gir oversikt over faktisk og planlagd arealbruk og er derfor eit nyttig verktøy ved revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Arealrekneskap kan bidra til kunnskapsbaserte avgjerder, betre ivaretaking av natur og landbruk, og til dialog og medverknad mellom kommunen, styresmakter, innbyggjarar og utbyggjarar.

I dei nasjonale forventingane til arealbruk lyder forventing nr 47 slik:

«Ved revidering av arealdelen i kommuneplanen, vurderer kommunen om tidlegare godkjend arealbruk skal endrast av omsyn til klima, naturmangfald, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpassing, samfunnstryggleik og eit føremålstenleg utbyggingsmønster.»

I statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet står det i kap. 6:

“6.3 Det bør utarbeides arealregnskap som del av kunnskapsgrunnlaget i kommuneplanarbeidet. Dette gir kommunene redskap for å sette seg mål for å redusere nedbyggingen av landbruks- og naturområder.”

Rogaland fylkeskommune har utvikla eit verktøy som gjer at dei kan presentere eit heilskapleg arealrekneskap for alle kommunar i Rogaland. Arealrekneskapet knyter informasjon frå fleire ulike datakjelder saman for å gi ei samla oversikt om arealtypar, areal som er utbygd og tatt i bruk, og viktigast av alt, planlagt arealbruk i tida som kjem.

Målet med eit arealrekneskap er å enkelt få fram kva type areal kommunane gjennom godkjende planar opnar for å omdisponere, og i kva omfang. Målet er også å gi ei generell oversikt over kva arealtypar vi har lite eller mykje av, og korleis vi har utnytta areala fram til i dag.

Arealreserve/planreserve

Arealreserven er areal som er sett av i kommuneplan/reguleringsplan til utbyggingsformål, men som ennå ikkje er utbygd.

Arealplanrevisjon (planvask)



For å sikre at kommunen sitt plangrunnlag er oppdatert med omsyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk, er det naudsynt å gjennomføre jamlege arealplanrevisjonar. Dette er ein gjennomgang av ein eller fleire vedtekne arealplanar der kommunen tar stilling til om arealplanen skal opphevast, endrast eller vidareførast uendra. Kommunane har i ulik grad prioritert dette arbeidet og det er derfor retta skarpere nasjonalt fokus på tema. Ein systematisk og strategisk gjennomgang av kommunale arealplanar som eit prosjekt, kalla «planvask» er derfor løfta fram i statlege planretningslinjer og nasjonale føringar.

Planvask skal også rydde opp i arealplansituasjonen, slik at kommunane i størst mogleg grad skal gå bort frå å vedta nye arealplanar som «overlappar» eller «overstyrer» eldre arealplanar.

Planvask er mest aktuelt for planar med utbyggingsformål, med eit hovudskilje mellom arealplanar som ikkje er gjennomførte og arealplanar som heilt eller delvis er gjennomførte. Formålet med planvask på ikkje gjennomførte arealplanar er å oppheve eller endre planar som ikkje er aktuelle utbyggingsområde lenger og å vidareføre planane som er aktuelle, men då kanskje med nye føringar for utbygging. Planvask av gjennomførte arealplanar, handlar om å vurdere om gjeldande arealplan er eigna som informasjons- og vedtaksgrunnlag for vidare utvikling av området. Ein siste og tredje kategori er å gå gjennom eldre arealplanar som er erstatta av nyare, men som formelt ikkje er oppheva.

Planvask gjeld både for område i kommuneplan og reguleringsplanar.

Kommunen hadde ein strategisk gjennomgang av planreserven og tok ut byggeområde frå gjeldande kommuneplan i planforslaget, men har ikkje hatt ein systematisk gjennomgang av vedtekne reguleringsplanar i forkant av førstegongsbehandlinga.

5.1 Arealrekneskap i høyringsforslaget

Fylkeskommunen har via sitt verktøy publisert arealrekneskap for høyringsforslaget til kommuneplanen. [Arealrekneskapet](#) synte omfanget av endringane i arealbruk frå gjeldande KPA til forslaget til ny KPA.

I forslaget til KPA var det nokre stadar gjort endringar frå byggeformål til LNF-formål. Nokre byggeområde som har vore med i KPA i fleire planperiodar utan å bli realisert, blei føreslått tatt ut. Det blei og tatt ut areal som ikkje er eigna som byggeareal og der det er vurdert at arealreserven er for stor i forhold til behovet.

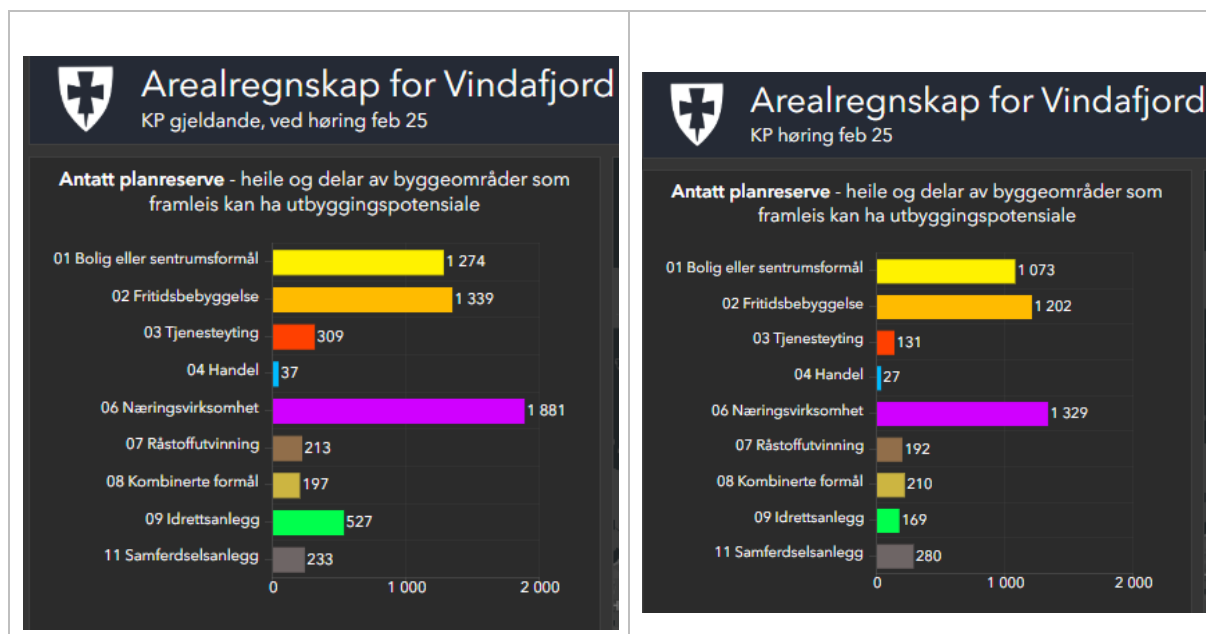
[Arealrekneskapet](#) har fire hovud-vindauge. I det første vindauget kan du sveipe mellom gjeldande kommuneplan og høyringsforslaget. Ved å sveipe i kartet kan du sjå kva for endringar som er gjort i kartet (sjå eksempelet i figur 1).



Figur 1. Sveipekart som viser at idrettsformål på Fjellstøl er tatt ut der det ikkje er opparbeidd løyper i høyringsforslaget. Høyringsforslaget er vist til høgre.

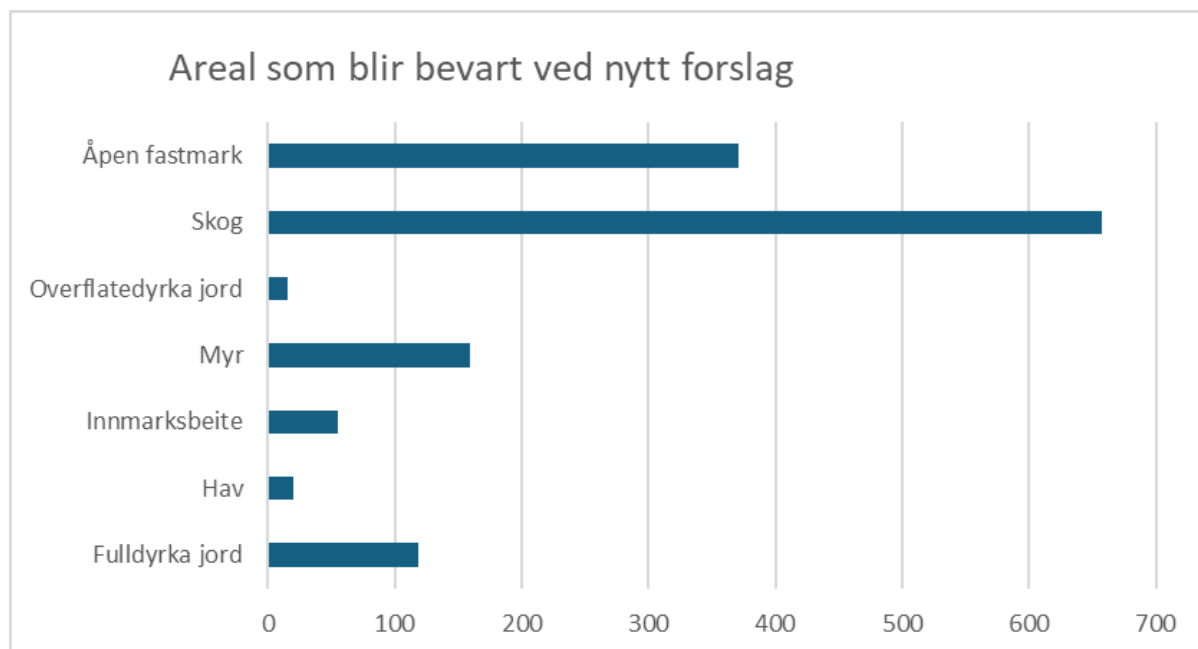
I vindauge to og tre kan du sjå arealrekneskapet for kommuneplanen på høyring og gjeldande kommuneplan. Dette kartet har både 2D- visning og 3D- visning. Her viser blant anna antatt planreserve for både gjeldande kommuneplan og høyringsforslaget. Planreserven er heile eller delar av byggeområdet som framleis kan ha utbyggingspotensiale. Det vil seie at område som allereie er bygd ut, er tatt ut. Det er likevel viktig å merke seg at ikkje alle endringane er reelle. Dette gjeld særleg idrettsanlegg. I gjeldande kommuneplan ligg heile Fjellstølområde som idrettsområde. I høyringsforslaget er det berre løypene som ligg som idrettsområde, sjå Figur 1 over.

Det er ikkje sett av meir areal til samferdselsanlegg i høyringsforslaget sjølv om det kan sjå slik ut, men europavegen, fylkesvegane og kommunale vegar utanfor regulerte område var ikkje lagt inn som samferdselsanlegg i gjeldande kommuneplan. Det er også gjort tekniske endringar opp mot faktisk regulert areal for fritidsbustader. Det er altså ikkje reelt mindre område til fritidsbustadar i høyringsforslaget, sjå figur 2 under.



Figur 2. Planreserve i gjeldende plan til venstre og i høringsforslaget til høgre. Ledig areal som kan byggast på for kvart formål.

I det siste vindauget er tala samanfatta i excel. Her kan du også sjå kva for arealtypebeslag som vil vere resultatet ved realisering av planreserven. Sidan det er tatt ut meir byggeområde enn det som er lagt inn i høringsforslaget, vil meir areal bli bevart i nytt forslag. Dette er illustrert i stolpediagrammet under.



Arealreserven er areal som er sett av i kommuneplan/reguleringsplan til utbyggingsformål, men som ennå ikkje er utbygd.



I arealrekneskapet som Rogaland fylkeskommune har utvikla er informasjon om areal som er utbygd eller opparbeida basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sitt datasett for arealbruk (2023). Vidare informasjon om arealtypar er basert på arealressurskarta AR5 og AR50. Planinformasjonen bygger på ein mosaikk av kommuneplanar, kommunedelplanar og reguleringsplanar. I tillegg er det i analysen brukt data frå Felles Kartdatabase (FKB) for tiltak, bygning og veg.

Det er viktig å presisere at arealrekneskapet er ein analyse, og at det ikkje erstattar offisiell statistikk på inkluderte tema. Det er kjente feil og manglar i dei datasetta som er brukt, samtidig er dette rekna som det beste datagrunnlaget vi har per i dag.

Arealreserven i høyringsforslaget

Arealreserven i analysen er derfor avhengig av data som blir brukt. I høyringsforslaget blei planreserven tatt direkte ut frå arealrekneskapen som blei levert av Rogaland fylkeskommune og kommunen har derfor hatt behov for å vurdere om dette var ein realistisk planreserve.

Rogaland fylkeskommune sitt arbeid med arealrekneskap er ikkje ferdig og blir stadig forbetra. Kommunen fekk etter høyringa også tilsendt eit utvida arealrekneskap som i større detalj kan hente ut planreserven i kvar reguleringsplan.

Kommunen har 250 gjeldande reguleringsplanar, 199 av desse er eldre enn 10 år. I utvida arealrekneskap kan ein få ut talet på planreserve for eldre reguleringsplanar. Den har følgjande oppstilling:



Me har sett på arealet som er definert som planreserve for kvar av desse reguleringsplanane opp mot eigen kunnskap om faktisk bruk av arealet. Gjennomgangen har hatt fokus på bustad- nærings- og hytteområde.

Kommunen sin gjennomgang viser at planreserven i reguleringsplanar eldre enn 10 år til saman utgjer om lag 985 daa, fordelt på ca. 270 daa bustad, 390 daa næring og 325 daa hytteområde. Den



reelle planreserven er større enn det som er lagt til grunn i forslaget til KPA for bustad- og hytteområde, men vesentleg mindre for næringsareal.

I arealrekneskapen er aktivt næringsareal utan bygningar rekna med i planreserven. Kommunen sin gjennomgang har òg vurdert fortettingspotensialet innanfor eksisterande næringsområde. Analysen i arealrekneskapen har ikkje klart å hente inn tal frå analoge planar. Kommunen har framleis eit betydeleg tal analoge arealplanar, særleg for hytteområde, men òg for bustadområde som også er gått gjennom.

I tabellen under er arealreserven/planreserven som kom fram i arealrekneskapet for gjeldande kommuneplan og høyringsforslaget sett saman med realistisk arealreserve/planreserve etter gjennomgangen over.

Planreserve i Vindafjord			
Formål	Daa (Arealrekneskap i gjeldande plan)	Daa (Arealrekneskap sendt på høyring)	Daa (Realistisk planreserve av planforslaget etter gjennomgang av eldre reguleringsplanar)
Bustad	1274	1073	1188
Fritidsbusetnad	1339	1202	1375
Næring	1881	1329	939

5.2 Forenkla planvask - I samband med kommuneplanarbeidet

Kommunen har i første omgang gjennomført ein forenkla analyse av planreserven i eldre reguleringsplanar for å oppnå tilstrekkeleg planvask som sikrar vedtak av kommuneplanens arealdel. Fortettingspotensialet i eksisterande næringsområde er gjennom dette arbeidet også vurdert.

I planprogrammet er det vedtatt fem revisjonspunkt for arealdelen: Bustad/tettstadutvikling, landbruk og anna næringsutvikling, bruk og vern av sjøområde og strandsone, føresegner til arealdelen og gjennomgang av eldre reguleringsplanar.

Dette er grunnlaget for planarbeidet og planvask. Hytteområde blir ikkje vurdert planvaska før i forkant av neste revisjon av kommuneplanen.

Den forenkla analysen vurderer i hovudsak om det er aktuelt å byggje ut ledig regulert areal i dei eldste planane. Analysen tar utgangspunkt i realistisk planreserve for alle reguleringsplanar vedtatt før 01.07.2015. Planar som er utbygde eller har liten planreserve, blir ikkje vurderte. Planvask gjeld berre utbyggingsføre mål, hovudsakleg bustad og næring. Utgåtte planar blir heller ikkje prioriterte.

Gjennomgangen har vurdert dei gjenverande planane i tre kategoriar

- *Ikkje planvask-* Dette er planar som framleis har utbyggingsinteresser og som derfor ikkje blir tekne ut av kommuneplanen. Etter at kommuneplanen er vedtatt skal alle planar eldre enn 5 år gjennom ein arealplanrevisjon, sjå neste kapittel, for å vurdere bevaringsomsyn og samfunnssikkerheit opp mot utbyggingsinteressene. 40 av planane kom i denne kategorien.



- *Teoretisk planvask - Dette er planar med relativt stor planreserve og svak utbyggingsinteresse. Dei blir ikkje tekne ut av kommuneplanen, men kan risikere å blir tatt ut i forkant av neste revisjon grunna svake utbyggingsinteresser i tillegg til vurdering av bevaringsomsyn og samfunnssikkerheit . 30 av planane kom i denne kategorien.*
- *Planvask - Dette er planar som ikkje er realistiske lenger og blir derfor foreslått tatt ut av kommuneplanen. 12 av 199 planar blir foreslått tekne ut av KPA. Desse skal gjennom ein opphevingsprosess i etterkant.*

Bustad

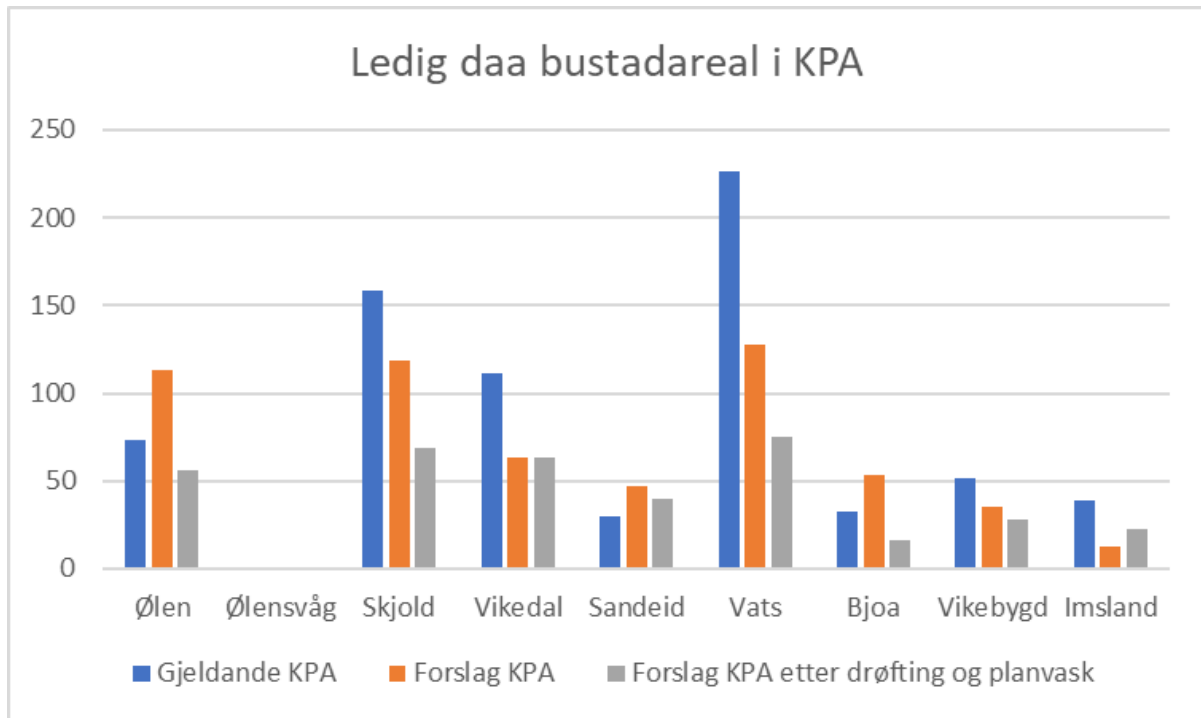
Av 270 daa ledige bustadareal i eldre planar er det nedanfor følgjande planar og 95 daa som blir foreslått tatt ut av KPA.

Plan	daa	Kommentar
Bjoa		
Hjartåker Bustadfelt	6	Ta ut søraustre del som ikkje er opparbeida
Skjold		Ytterlegare vurderingar blir gjort i samband med områdeplanen
Vikaneset	11	Plan for offentleg anlegg med bustaddel. Ta ut bustaddelen
Skjoldalid II	25	Ingenting er opparbeida, for bratt tilkomst til feltet
Isvik Hageby II	38	Ta vekk den delen som ikkje er opparbeida
Vats		
Stokka	8	Planen er ikkje påbegynt
Sandeid		
Ilsvåg	4	
Ølen		
Kyrkjjetunet i Ølen	3	Planen er ikkje påbegynt, men område er framleis aktuelt for bustadutvikling
Totalt	95	

Bustadanalysen som blei utarbeida i 2021 er blitt oppdatert og planreserven er i tillegg vurdert for alle regulerte bustadplanar og areal sett av i KPA, også planar nyare enn 10 år. Oversikt over planreserve i bustadplanane følgjer som vedlegg til oversendingsbrevet til Statsforvaltaren og Rogaland fylkeskommune.

Figuren under viser kor mykje ledig bustadareal som er lagt inn i kommuneplanen, fordelt på dei ulike bygdene. Dei blå søylene viser status i gjeldande kommuneplan, dei oransje søylene viser ledig bustadareal i planforslaget som var på høyring og dei grå søylene viser revidert forslag til ledig bustadareal etter administrativ drøfting av motsegner og gjennomført planvask.

I det reviderte forslaget er talet på ledig bustadareal redusert mest i Ølen og Skjold samanlikna med høyringsforslaget. Frå gjeldande kommuneplan er reduksjonen klart størst i Vats, men der var planreserven svært stor i utgangspunktet. Vurderinga er ikkje berre gjort med tanke på ledig bustadareal i kommuneplanen, men som eit resultat av planvask av eldre bustadplanar og ei samla vurdering av planreserven for bustad. Figuren under er oppdatert med alle endringar i arealformål.



Etter at det både er gjort planvask på eldre planar og forslaget er revidert etter drøfting av motsegner, er planreserven nesten halvert i revidert forslag. **Merk at det er gjort ytterlegare endringar etter gjennomgang av reell planreserve i tabellen under. Fullstendig arealrekneskap med reell planreserve vil bli oppdatert til endeleg behandling. Faktiske endringar i arealformal opp mot gjeldande plan framgår av kapittel 4.**

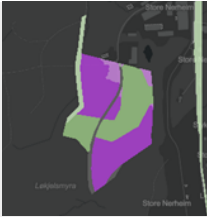
Planreserve i Vindafjord				
Formål	Daa (Arealrekneskap i gjeldande plan)	Daa (Arealrekneskap sendt på høyring)	Daa (Reell planreserve av planforslaget som var på høyring etter gjennomgang av eldre reguleringsplanar)	Daa planreserve etter drøfting og planvask regulert og i KPA
Bustad	1274	1073	1188	730

Næring

Av 393 daa ledige næringsareal i eldre planar er det nedanfor følgjande planar og 97 daa som blir foreslått tatt ut av KPA

Plan	daa	Kommentar
Bjoa		
Reguleringsplan for Utbjoa	30	Store delar av Utbjoa industriområde er ikkje påbegynt. 60 daa er likevel meir aktuelt nå grunna høgare aktivitet knytt til tømmerkaien og lokal næringsetableringsønsker. Motsegn og planvask tar ut 30 daa lengst søraust.
Vats		



Knapphus industri	10	
Reguleringsplan for Raunes 1, Nedre Vats	12	Denne er ikkje påbegynt og kan vaskast.
Sandeid		
Tømmervika IIsnes	20	Ingen aktivitet og lite attraktive næringsareal
Ølen		
Nerheim Industri	25	25 av 50 daa lengst nord blir tatt ut. 
Totalt	97	

Dei fleste regulerte næringsområda i kommunen er over 10 år. Berre fem næringsområde er ferdig regulert dei siste 10 åra (Steinsland nord, Bergsneset industriområde, Trovåg settefiskanlegg og Nerheim næringsområde) og planreserven for desse er også sett på nå. Planreserven for dei aller fleste regulerte næringsområde er derfor vurdert. Ca 100 daa regulert næringsareal blir gjennom planvask vurdert tatt ut av KPA. 30 av desse er del av Utbjoa industriområde som statsforvaltaren hadde ein eigen motsegn til.

I høyringsforslaget til KPA blei det lagt inn eit større næringsområde, Myrastranda (ØV 5 og 6) på ca 150 daa. Statsforvaltaren, Rogaland fylkeskommune og statens vegvesen hadde også motsegn til dette området. I administrativt drøftingsmøte er det føreslått å ta dette ut.

Fortettingspotensialet i eksisterande næringsområde, reell planreserve og forenkla planvask er gjennom dette arbeidet blitt vurdert. Fortettingspotensialet er vist 400 daa mindre enn lagt fram i arealrekneskapen som blei sendt på høyring og ytterlegare ca 250 daa er tatt ut gjennom planvask eller drøfting av motsegn. **Merk at det er gjort ytterlegare endringar etter gjennomgang av reell planreserve i tabellen under. Fullstendig arealrekneskap med reell planreserve vil bli oppdatert til endeleg behandling. Faktiske endringar i arealformal opp mot gjeldande plan framgår av kapitel 4.**

Totalt er planreserven nesten halvert i revidert forslag.

Planreserve i Vindafjord				
Formål	Daa (Arealrekneskap i gjeldande plan)	Daa (Arealrekneskap sendt på høyring)	Daa (Reell planreserve av planforslaget som var på høyring etter gjennomgang av eldre reguleringsplanar)	Daa planreserve etter drøfting og planvask regulert og i KPA
Næring	1881	1329	939	692



5.3 Arealplanrevisjon (planvask) som rutine

I samband med revisjon av KPA er det gjort ein forenkla planvask av reguleringsplanar eldre enn 10 år. For å sikre at kommunen sitt plangrunnlag er oppdatert med omsyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk er det naudsynt at alle planar eldre enn 5 år går gjennom ein arealplanrevisjon. Dette er tenkt gjennomført som eit prosjekt (planvask) over to år. Etter dette vil kommunen innføre arealplanrevisjon som ein rutine.

Planvask er som nemnt før mest aktuelt for utbyggingsformål. Planvask blir vidare delt opp i 3.

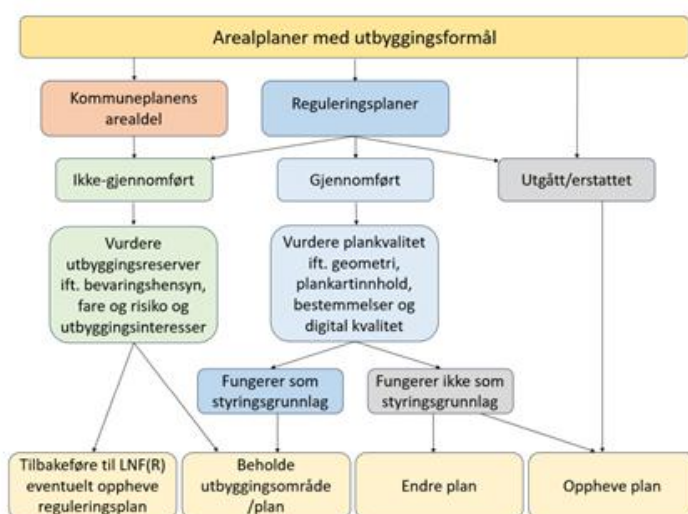
1. Ikkje gjennomførte planar
 - Oppheve eller endre planar som ikkje lenger er aktuelle.
 - Vidareføre aktuelle planar, eventuelt med nye føringar.
2. Gjennomførte planar
 - Vurdere om planen framleis er eigna som informasjons- og vedtaksgrunnlag for vidare utvikling.
3. Eldre planar som er erstatta eller er uaktuelle
 - Oppheve planar som formelt ikkje er fjerna, men som er erstatta av nyare.

Denne oppdelinga av planvask kjem frå ein rapport som Holth & Winge et al. (2025) har utarbeidd som eit grunnlag for revisjon av kommunale arealplanar og som kommunal- og distriktssenteret har lagt til grunn for rettleiing til kommunar som skal gjennomføre planvask.

Dei har i sin rapport ein fullstendig gjennomgang av ein arealplanrevisjon. Dei går først gjennom behovet for arealplanrevisjon og dei ulike kategoriane av arealplanar som skal reviderast. Rapporten foreslår, som me også har foreslått i kommunen, å først gjennomføre planvask som eit prosjekt før det kan etablerast som ein fast rutine. Prosjektet må vere systematisk og strategisk.

Evalueringkriteria for planvask bør ha tydelege statlege rammer, men og lokalt handlingsrom . Rapporten blir brukt som grunnlag for planvask både som eit prosjekt og som eit system.

Oversikt over planrevisjon er illustrert i rapporten som vist under:



Figur 11 Oversikt over planrevisjon



Steg 1 – Oversikt over plansituasjonen

Første steg er å få oversikt over plansituasjonen. Det må kartleggast kva planer som er regulert til framtidig utbygging, er helt eller delvis gjennomført eller utgått/erstatta av ny plan.

Denne kartlegginga er i stor grad gjennomført for eldre reguleringsplanar gjennom arbeidet med forenkla planvask. Reguleringsplanar utan utbyggingsformål må takast ut av oversikta, kategoriane må reviderast noko og reguleringsplanane som er frå 5 -10 år gamle må med i oversikta.

Kategoriane i denne kartlegginga bør vere

- Ikkje gjennomførte planar
- Delvis gjennomførte planar
- Gjennomførte planar
- Planar som er utgåtte/erstatta eller er uaktuelle

Ut frå kartlegginga som allereie er gjort veit me at 4 planar er enten utgått/erstatta eller uaktuelle. 102 planar er gjennomførte.

Steg 2- Politisk forankring

Andre steg er politisk forankring. Planskildringa gjer greie for kommunen sitt løysingsforslag til motsegna på planvask og endeleg behandling av kommuneplanen sikrar politisk forankring med mål om oppheving av dei 12 planane som er lagt fram her. Vidare gjer dette dokumentet greie for planvask først som eit prosjekt og endeleg som ein fast rutine frå 2027. Endeleg behandling av kommuneplanen vil dermed sikre politisk forankring av planvask.

Steg 3 – Evaluere planane

Det er ganske ulike vurderingar som skal gjerast for å evaluere ikkje gjennomførte planar enn gjennomførte planar. For ikkje gjennomførte planar skal utbyggingsinteresser vurderast opp mot bevaringsomsyn og samfunnsikkerheit. For gjennomførte planar er det viktig å vurdere plankvalitet, altså om det er riktig å framleis styre etter desse planane. Det er derfor utarbeida to ulike sjekklister. Det vil både i kartlegginga og i evalueringa vere litt vanskeleg å seie i kva grad ein plan er gjennomført. Planar med ein god del utbyggingsreserve bør evaluerast som ein ikkje gjennomført plan, mens er det lite reserve er det meir aktuelt å vurdere den som gjennomført. Sjekklistene tar utgangspunkt i rapporten til Holth & Winge et al. (2025), men lokale kriteria er også tatt inn. Dei to sjekklistene følgjer som vedlegg til oversendingsbrevet til Statsforvaltaren og Rogaland fylkeskommune.

Steg 4 – Gjennomføre

Etter evalueringsfasen startar den formelle saksbehandlinga for endring eller oppheving av utdaterte arealplanar. I denne fasen blir andre myndigheiter og innbyggjarar involvert gjennom høyring og offentleg ettersyn. Kommunen kan velje mellom tre alternativ for kvar plan: ingen endring, endring



eller oppheving. Valet skal byggje på ei heilskapleg vurdering frå evalueringsfasen. Endring er aktuelt når enkelte planelement skaper problem, medan oppheving bør vurderast når planen ikkje fungerer som styringsverktøy.

Endring og oppheving av reguleringsplan følgjer vanleg planprosess etter plan- og bygningslova. Plan- og bygningslova § 12-14 fjerde ledd gir kommunane høve til forenkla saksbehandling for oppheving av reguleringsplanar som i det vesentlege er i strid med overordna plan.

Arealplanrevisjon som ein rutine

Ein «planvask» som eit prosjekt gjer det enklare å komme i gang med rutinemessig revisjon av arealplanar. Den rutinemessige arealplanrevisjonen følgjer same steg som for planvasken skildra over.

Utbyggingstakten i Vindafjord er ikkje like rask som i byane og det er ofte ikkje realistisk å få bygget ut innan det har gått 10 år. Det er likevel viktig at gjeldande planar er oppdaterte.

Det vil derfor bli teke inn ei retningslinje for metode for planvask: Retningslinje for arealplanrevisjon og revisjon av omsynssone H910:

- Alle reguleringsplanar eldre enn 5 år skal vurderast gjennom planvask/arealplanrevisjon i løpet av planperioden.
- Reguleringsplanar som blir vurderte som realistiske og i samsvar med nasjonale og regionale interesser etter planvask/planrevisjon, blir tekne inn i omsynssone H910 ved neste revisjon av KPA.
- Reguleringsplanar med føremål i motstrid med kommuneplanen skal inn i ein opphevingsprosess i løpet av planperioden.