

# Referat frå administrativt drøftingsmøte 24.10.2025 om kommuneplanen sin arealdel

Til stades:

Statsforvaltaren: Anfinn Rosnes, Cathrine Stabel Eltervåg, Rune Lian og Ida Eline Skålnes

Rogaland Fylkeskommune: Wibecke Natås

Vindafjord kommune: Thomas Vestbø, Anne Sofie Sandvik, Sissel Aarvik og Ingrid Johannessen

Teksten som står med svart skrift er dei tema med problemstillingar/spørsmål som blei sendt inn på førehand og som var utgangspunktet for drøftinga. **I det følgande er referatet skrivne med blå tekst under dei ulike drøftingspunkta.**

**Referatet er godkjent av Statsforvaltaren.**

Her blir det gjort greie for nokre endringar som administrasjonen i Vindafjord kommune vurderer å foreslå for å løyse nokre av motsegnene. Kommunen ynskjer å få Statsforvaltaren sine førebelse vurderingar på desse forslaga. Dokumentet fungerer som utgangspunkt for drøftingsmøte 24.10.2025

Det har ikkje vore nokon politisk behandling av motsegnene til KPA i Vindafjord kommune enno. Referat frå drøftingsmøtet 18.06.25, 01.09.25 og 24.10.2025 vil vere ein del av grunnlaget for kommunedirektøren sitt framlegg til politisk behandling av motsegnene til KPA i Vindafjord kommune.

Alle vurderingar i dette dokumentet er førebelse.

## Planvask

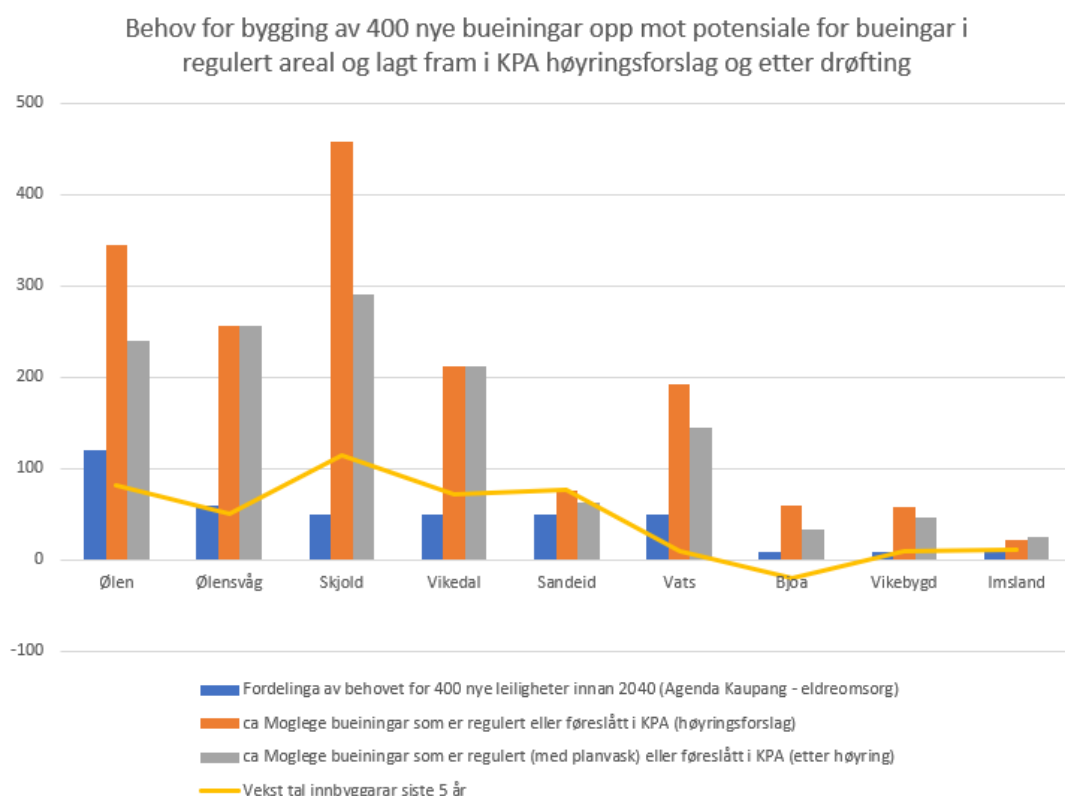
Kommunen har 250 gjeldande reguleringsplanar, 199 av desse er eldre enn 10 år. Det vil vere tilstrekkeleg med ei vurdering av reguleringsplanar eldre enn 10 år i arbeidet med planvask i kommuneplanrevisjonen. Me har gjort ei detaljert vurdering av desse ved hjelp av utvida arealrekneskap og egne vurderingar for å finne den reelle planreserven.

Motsegna er både knytt til manglande vurderingar av eldre reguleringsplanar og vurderingar av arealreserve i forslag til ny kommuneplan. Kommunen har i forslag til ny kommuneplan nytta omsynssone H910 (pbl §11 -8 f) for dei fleste reguleringsplanane. Dette er gjort utan å vise at det er vurdert om dei kan vere i konflikt med nye nasjonale og vesentlege regionale interesser i arealplanlegginga som har kome etter at reguleringsplanen blei vedtatt.

Forslag til løysing:

- **Kommuneplanen:** Ei forenkla analyse av planreserven i eldre reguleringsplanar over 10 år kan nyttast for å konkludere med kva for areal som kan vidareførast og kva for areal som bør bli tatt ut av arealdelen. Analysen skal også bygge på oppdatert bustadanalyse og vurdert bustadbehov framover.
  - For planar der arealformål blir tatt ut av kommuneplanen vil ikkje lenger inngå i omsynssone H910 og reguleringsplanane må gjennom planvask/oppheving av planen.
  - Nokre av planane kan vere realistiske, men må bli vurdert før dei kan realiserast (styrt gjennom pbl § 12.4 -siste ledd). Desse planane vil heller ikkje lenger inngå i omsynssone H910, men kan fortsetje å gjelde om ei utvida vurdering friskmeldar planen. ( Eige føresegn om krav til vurdering ved hjelp av sjekklister for desse planane i kommuneplanen)
  - Nokre planar vil både vere realistiske og vurdert i samsvar med nasjonale og vesentlege regionale interesser. Desse planane vil inngå i omsynssone H910.
- **Kontinuerleg planvask:** Eit verktøy/system for kontinuerleg gjennomgang av gjeldande reguleringsplanar vil sikre vurdering av kva for reguleringsplanar som framleis skal gjelde. Systemet vil sikre ein samla vurdering av planreserven før neste revisjon av kommuneplanen
  - Det skal utarbeidast ei sjekklister for å vurdere om reguleringsplanen skal gjennom ei opphevingsprosess. (Me vil ta utgangspunkt i sjekklister utarbeida og nytta av Sandefjord kommune).
  - Frå 2026-2027 gjennomføre eit prosjekt som sikrar gjennomgang av alle planar eldre enn 5 år
  - Ha på plass ei rutine frå 2027 som sikrar kontinuerleg planvask ved å nytte sjekklister for gjennomgang av planar som er meir enn 7 år.

Agenda Kaupang har gjennomført ein analyse av helse og omsorgstenesta i kommunen som konkluderer med at ressursbruken bustadar med døgntenester og institusjon blir kraftig redusert. Ny dimensjonering av desse tenestene er avhengig av at heimetenesta kan levere tenester til langt fleire og at stadig færre kan leve lengre utan noko tenestetilbod. Agenda Kaupang legg fram at realisering av ny bustadprofilen vil krevje at det byggas 406 konsentrerte og sentralt plasserte bueiningar fram til 2040. Dei litt over 400 bustadane er forsøkt fordelt utover bygdene med tanke på senterstrukturen i regionalplan for areal og transportplan for Haugalandet (ATP). Figuren under viser korleis ny satsing på bueiningar (blå søyler) samsvarar med moglege bueiningar i regulerte område og areal lagt fram i forslag til kommuneplanen (oransje søyler) og etter førebels planvask av eldre reguleringsplanar og revidert forslag til arealføremål på bustad i kommuneplanen.



VK gjorde kort greie for kva arbeid som er gjort med tanke på planvask, i høve til teksten ovanfor (stikkord: arbeid med KPA og RP, analyse og arealrekneskap, oppdatert bustadanalyse, gjennomgang av arealreservar)

#### Spørsmål:

Vil dette vere ein framgangsmåte som kan løyse generell motsegn om planvask?

#### Statsforvaltaren (SF):

Dette synest å vere ein god framgangsmåte og eit system som kan følges, men dei er litt usikre med tanke på det juridiske.

Vindafjord kommune (VK): § 12-4 må brukast aktivt.

SF: Bruk av omsynssone gir ikkje god nok juridisk dekning, men vil kunne ha ein pedagogisk verdi. Kan kommunen lage eit forslag til formulering av ei føresegn?

Kommunen er på god veg. SF er inneforstått med at det er ein jobb å gjere på eit seinare tidspunkt. Det har skjedd mykje dei siste fem åra i høve til nasjonale føringar (t.d. myr) og kommunen må vurdere kor gamle (eller nye) planane skal vere når vurdering av planvask slår inn.

Rogaland fylkeskommune (RFK): viser til si formulering om **grundig** planvask. Kommunen må gjere greie for prosessen og dei vurderingar som ligg til grunn.

#### Vidare oppfølging:

- VK lagar forslag til føresegn som blir oversendt til SF for vurdering.

- VK utarbeidar ei sjekkliste for vurdering av om ein plan må vaskast - også sjekklista sendast til SF for vurdering.
- VK gjer greie for metodikken som er nytta og legg fram vurderingane som er gjort for planvasken som er gjennomført så langt.

Bustad - Ølen

### Motsegn Ø01 og Ø02.

Kommunen har sidan høyringa oppdatert bustadanalysen og kjem ut med følgande tal for Ølen:

## Ledig bustadareal Ølen

### Ledig bustadareal i reguleringsplanar

Plannamn	Felt/del av planen	Storleik ledig areal (daa)	Ca. tal på moglege bueiningar
<b>Reguleringsplan for Ølensjøen</b>	Bustadområde	2,3	2
<b>Detaljregulering for Bustadområde vest for kyrkjetunet i Ølen</b>	Bustadområde	2,8	5
<b>Reguleringsplan for Ølen Sentrum Del 1</b>	B6 – B11	4	4
	FKBO4	5	5
	BK1-3 (bustad i rekke)	5	20
<b>Reguleringsplan for Del av Eide aust, Osenområdet</b>	B1-3	3	4
<b>Reguleringsplan for Del av Eide aust, Osenområdet</b>	B8	5,1	4
<b>Reguleringsplan for Hauane</b>	B1	1,2	4
<b>Detaljregulering for Heggjo aust bustadområde, Ølen</b>	B1-9	5,1	8
	BK (bustad i rekke)	2	8-10
<b>Reguleringsplan for Øvrehagen bustadfelt</b>	Bustadområde	3	4
<b>Endring av reguleringsplan for Øvrehagen bustadfelt</b>	Bustadområde	5,1	5
<b>Øvrehagen reguleringsendring</b>	Bustadområde	1,2	1
<b>Detaljregulering for Roa 2</b>	Bustadområde	5,1	7
<b>Reguleringsplan for Osen – Roa med endring<sup>1</sup></b>	Bustadområde 3,5,6 og 16,4 11		13
<b>Totalt</b>		<b>66,3</b>	<b>95</b>

<sup>1</sup> 11 tomter øvst i feltet er vanskeleg å realisere

## Ledig bustadareal gjeldande KPA

Blikragarden – 73 daa

Totalt: 73 daa

## Ledig bustadareal KPA på høyring

Nerheim<sup>2</sup> (Blikragarden og Ø01 og Ø02) – 113 daa – 230 bueiningar

Mulagata- 6 daa – 17 bueiningar

Totalt: 113 daa, 250 bueiningar

## Mogleg ledig bustadareal KPA etter drøfting

Nerheim – forslag til resultat – 50 daa, 130 bueiningar

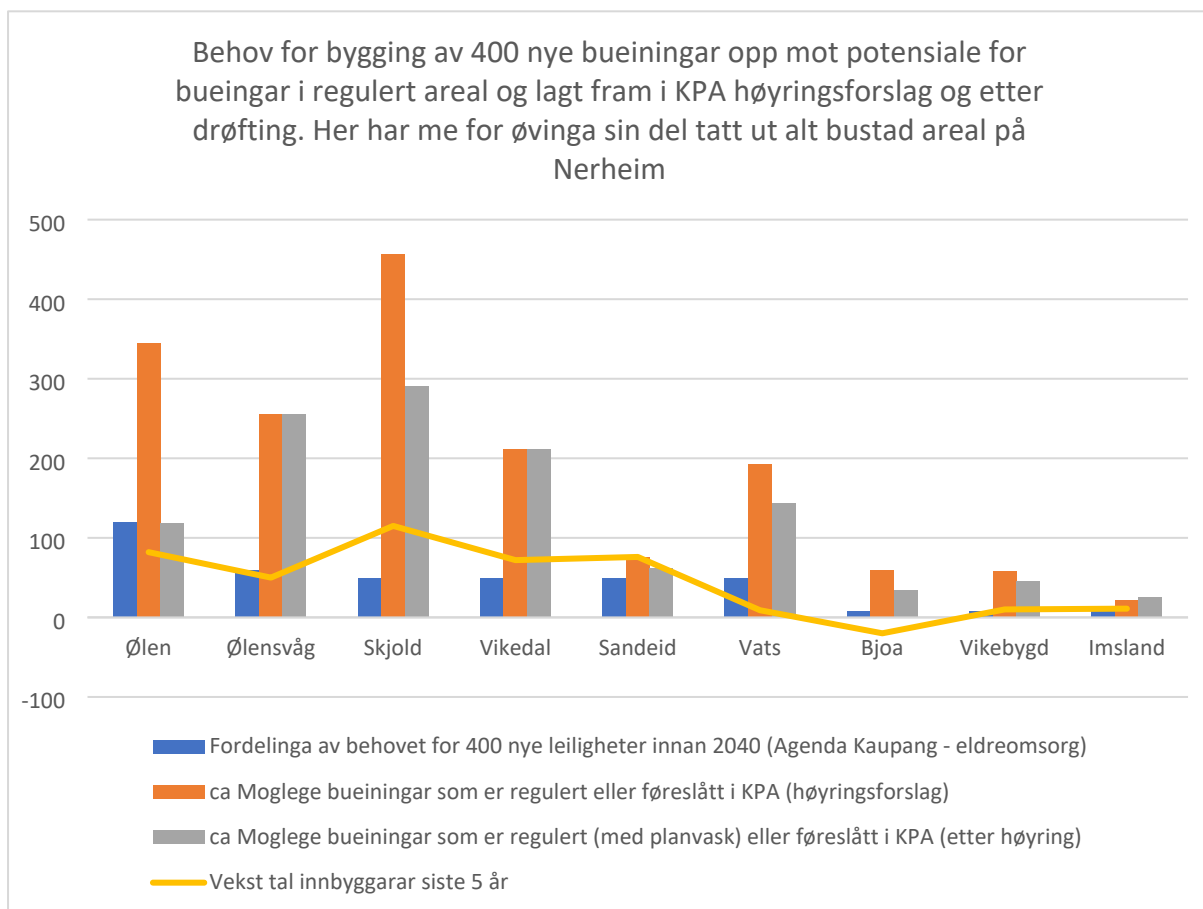
Mulagata- 6 daa – 17 bueiningar

Totalt: 56 daa

Ca tal bueiningar 150

Som tabellen over syner er det eit betydeleg potensial for fortetting i vedtekne reguleringsplanar. Med gult er forslag til planvask i Ølen og endringar i KPA vist med gult. Dersom ein gjer eit tankeeksperiment der alt bustadareal på Nerheim blir teken ut og det ikkje blir sett av anna areal til bustadutvikling i Ølen, vil ikkje kommunen klare å realisere naudsynt endring av bustadprofilen og vurderer derfor at det er behov for å sette av areal for eit framtidig nytt bustadområde i Ølen.

Gjennomgangen som viser for Ølen over, er gjort for alle bygdene når det gjeld bustadareal og er grunnlaget for figurane. Eldre planar som me vurderer å oppheve gjennom planvask har vore gjennom ein eigen analyse. Ein liknande analyse vil bli gjort for næringsareal.



<sup>2</sup> Blikragarden referer til område på 291/3 som er sett av til bustad i gjeldande plan. Dei to nye områda som har motsegn blir kalla Ø01 og Ø02. Desse tre områda til saman kallar me for Nerheim.

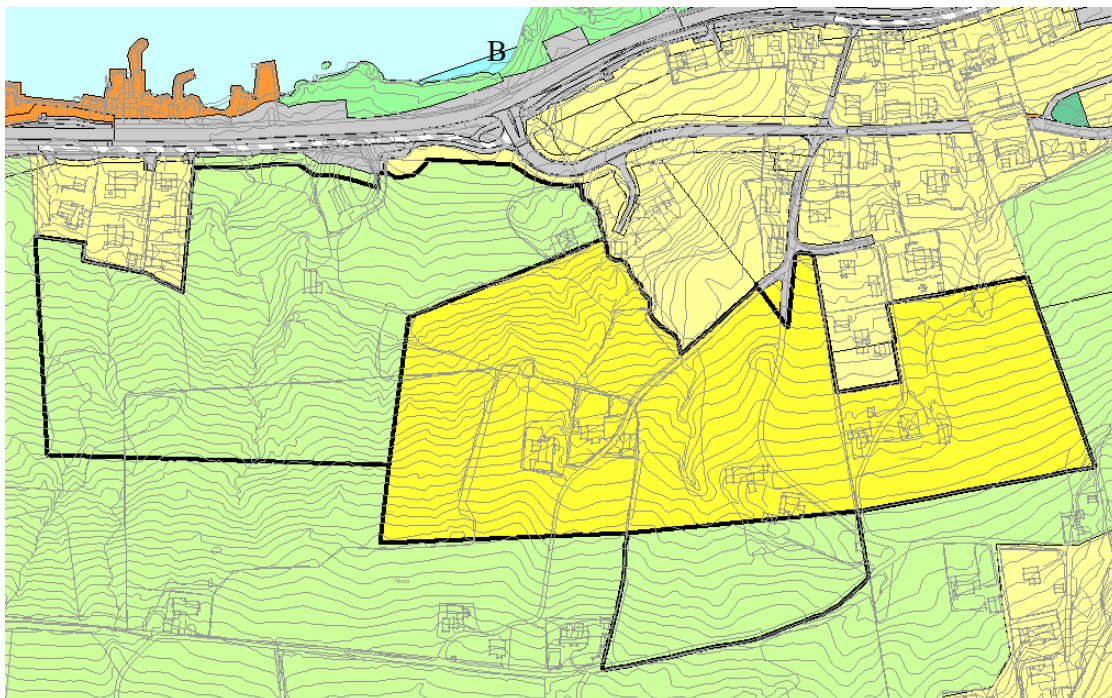
Spørsmål: Vår vurdering er at det trengs eit nytt bustadområde i Ølen. Har SF innvendingar til denne vurderinga?

SF: Dei støttar kommunen sine vurderingar om behov for bustadareal i Ølen, og kan gjerne vere med på ein diskusjon om dette, men då bør areala ligge i området Nerheim/Blikra, så tett på eksisterande busetnad som mogleg. Utviding vidare mot nordvest, på Roa, er ikkje aktuelt av omsyn til jordvernet!

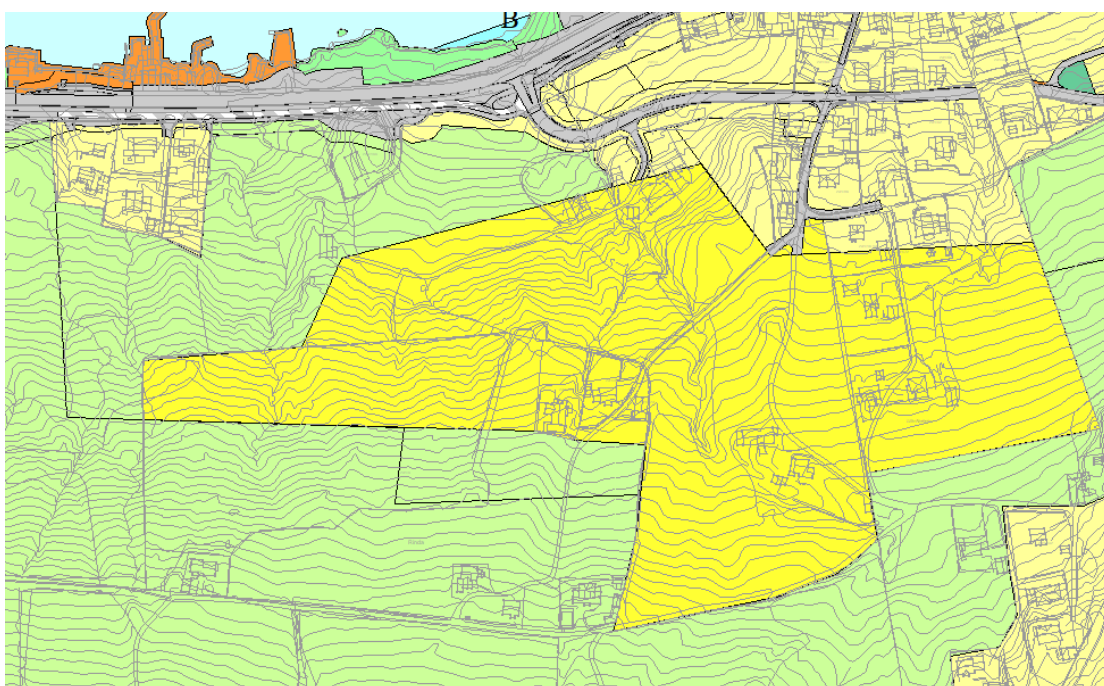
Kommunen ynskjer å drøfte to mogleg alternativ i Ølen:

Alternativ 1:

Gå vidare med Ø01 og Ø2, samstundes som reduserer deler av arealet som er sett av til bustad på 291/3/Blikragarden. Området som er merka grønt under vil med det ligg igjen som bustadområde.



Døme over er på ca 50 daa.



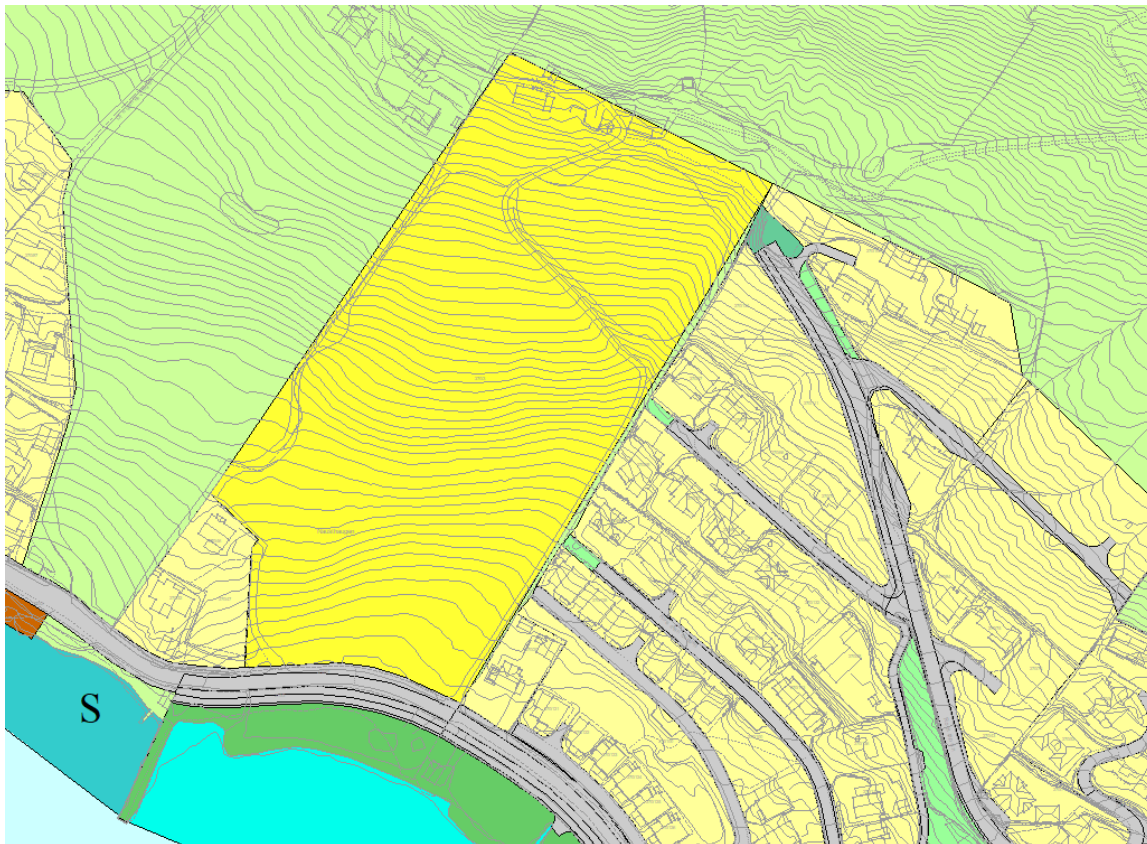
Døme over er på ca 80 daa

Spørsmål:

Kan reduksjon i alternativa 1 løyse motsegn for Ø01 og Ø2?

## Alternativ 2

I høyringsrunden til KPA har Vindafjord tomteselskap spelt inn eit nytt bustadområde vest for eksisterande bustadområde på Roa på 270/3:



Ca 30 daa

Kommunen vurderer å fjerne området som er føreslått vest for Nerheim og i staden legge inn området nord for eksisterande bustadfelt på Roa. Dette vil vere ein «innanfrå og ut» utbygging, men den vil legge beslag på landbruksareal. Området har ikkje blitt høyrte og dersom endringa er aktuell vil den måtte bli sendt på høyring.

Spørsmål:

Kva er statsforvaltaren sine førebelse vurderingar om å endre frå å legge til rette for ny bustadbygging frå område ved Nerheim til Roa (som vist i alternativ 2)?

SF: Roa er ikkje aktuelt av omsyn til jordvernet.

Bustadareala må komprimerast/samlast mot eksisterande busetnad (Litle Nerheim) og E134.

VK: Kan SF sjå føre seg ei løysing der kommunen tar inn nytt bustadareal tettast mogleg rundt eksisterande og at me då tar ut mest mogleg av Blikragarden?

SF: Ja, KPA må vere meir dynamisk, ein må ha kortare intervall på vurdering av om areal skal inn eller ut. Det blei skissert på kartet kor grensa bør gå, og at dette bør vurderast som ei langsiktig grense for utviding av Ølen mot vest.

Vidare oppfølging:

VK lagar eit kartutsnitt med arealavgrensing for kva nytt bustadareal ein ønskjer inn og kva ein då tar ut (sett i lys av behovet) og legg ny langsiktig grense landbruk her.

Omsorgssenter i Ølen

VK la fram problemstillinga knytt til nytt eller utvida omsorgssenter i Ølen. Det kan bli aktuelt med “bytte” av

arealformål, dvs. gi noko offentleg tenesteyting tilbake til LNF for å ta noko LNF på ein annan stad. Kommunen viste ei kartskisse på aktuelle areal. Korleis vurderer SF dette?

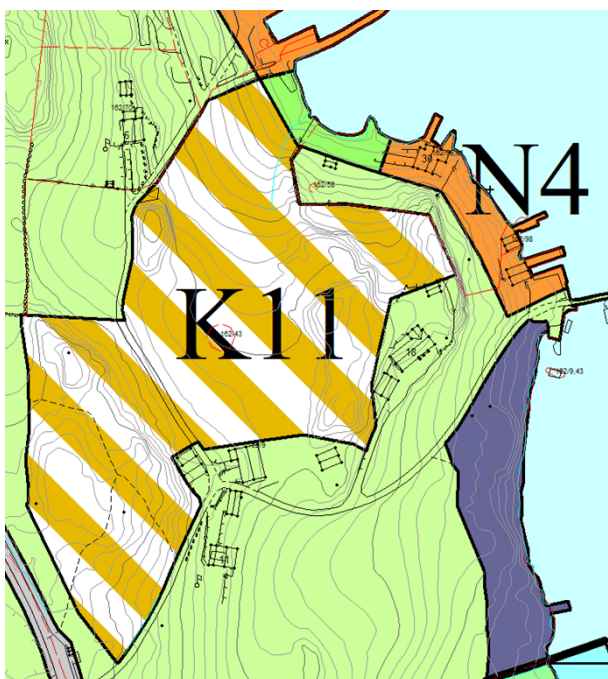
SF: I eit slikt tilfelle slår samfunnsbehovet inn og vil bli vurdert deretter. Det er noko heilt anna enn å ta LNF til bustad eller hytter. Det vil vere utfordrande i forhold til jordvern, difor blir arealutnytting sentralt. Det vil alltid vere ønskjeleg at ein brukar eksisterande heller enn å gå inn i nye område.

### Kombinert formål

VK stilte eit overordna spørsmål knytt til detaljeringsnivået i kommuneplanen og kva som kan avklarast i ein påfølgjande reguleringsplan, og kva som kan vere rett arealformål å nytte på slike område i kommuneplanen.

SF: Påpeikar at når eit areal er lagt ut til byggeformål (i desse tilfella kombinerte formål) får ein ei forventning om full utnytting.

### SK07 og SK08, kombinert føremål - Haraldseidvågen vest

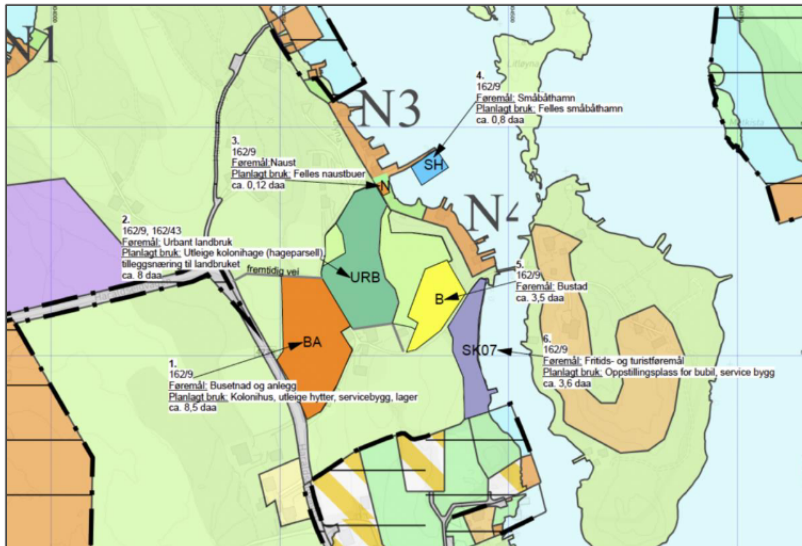


Statsforvaltaren si motsegn er grunnlagt med konflikt med strandsone og jordvern.

Kommunen har fått tiltakshavar til å utarbeida eit meir detaljert forslag. Sjå figuren nedanfor og vedlegg. I dette tilfellet er ein på eit meir detaljert nivå, enn det som er vanleg i kommuneplanen.

Det skal ikkje byggjast på dyrkamarka, men dyrkast, og bygningar er planlagt på skogsmark.

I tillegg til å detaljere innspelet, er det brakt inn tre nye «element»: bustadføremål (eksisterande bustadhus), naustbuer og småbåtanlegg. Naust er teke ut av SK07. Krav om reguleringsplan.



Kan det reviderte forslaget gje grunnlag for å løysa motsegna?

SF:

Meiner eksisterande bustad må ligge som LNF. "Urbant landbruk" som dette innspelet gjerne kan kategoriserast som, er kanskje også LNF-formål.

Etter SF si vurdering er det berre arealet som er sett av til "kolonihagehyttene" som treng settast av til byggeformål.

Jordlova § 12 (deling) må framleis gjelde i dei areala som blir nytta til kolonihage og "kolonihagehytter", det kan skape verdiar og sikre garden sine ressursar. Det må stillast krav om reguleringsplan, og SF vil gjerne vere med å diskutere dette på reguleringsplannivå. Hytter må vere små, og med felles sanitæranlegg.

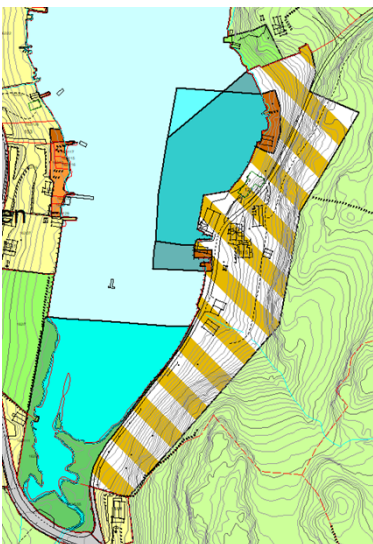
Innspelet om bubilparkering i strandsona er meir krevjande. SF meiner ei ev. bubilparkering ikkje må vere i strandsona (dei kan stå andre stadar).

Nytt innspel om småbåtanlegg og naustbuer kan høyre naturleg saman med kolonihage-konseptet, men må komprimerast mest mogleg og det må sendast på ny høyring.

Oppfølging:

VK justerer plankart og føresegner.

### SK05 og SK18, kombinert føremål og småbåthamn - Haraldseidvågen aust

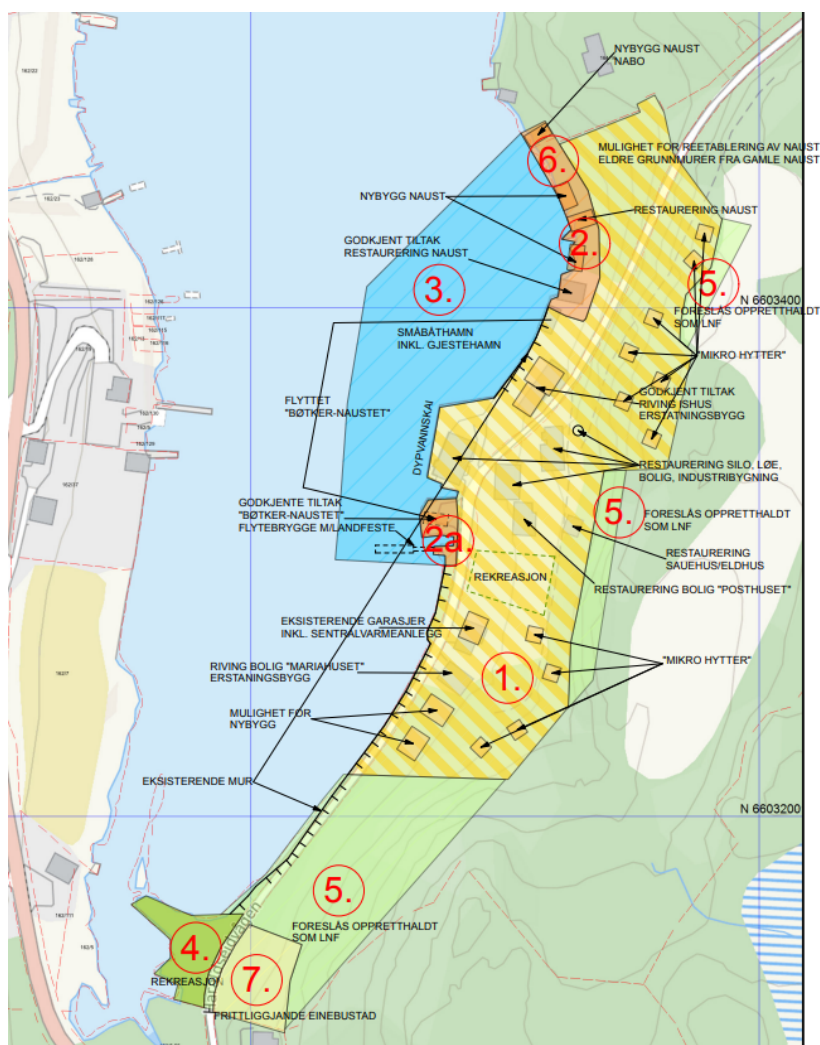


SF si motsegn er grunnleggjande med konflikt med strandsona og jordvern.

Kommunen har fått tiltakshavar til å utarbeida eit meir detaljert forslag. Sjå figuren nedanfor og vedlegg. Her er eit større areal i sør endra tilbake til LNF. De same er gjort for eit bratt areal i aust. Areal for småhamn er redusert noko, og naustarealet i nord er utvida litt.

Kommentar til «Nybygd naust nabo»: I høyringsforslaget har kommunen teke ut naustføremål på gnr. 164 bnr. 16 då det allereie er eit naust på eigedomen. I ein uttale har grunneigar vist til at det eksisterande naustet eit fleire hundre år gammalt steinnaust, med plass til ein 14-fots båt, utan noko form for moderne grep. Naustet vart for nokre år sidan restaurert med støtte frå fylkeskommunen og andre kulturminnestyresmakter. Naustet er eit kulturminne og er sefrak-registrert. Grunneigar argumenterer med at det derfor er behov for å byggja eit nytt og meir funksjonelt naust for å eigedomen. Kommunen vurderer å ta inn att eit naustareal her. Dette vil inngå i ei avgrensa høyring av endringar som blir gjort i planforslaget etter høyring.

Det er lagt inn areal for ein frittliggjande bustad i sør. Kommunen er ikkje innstilt på å ta inn dette. Areal sør for det kombinerte området vil oppretthaldast som LNF-område i kommuneplanen.



Også for dette innspelet kan det vera vanskeleg med krav til detaljering i kart og føresegner. Mykje av dette vil måtte bli avklara i ein reguleringsplan.

Kan dei føreslåtte endringane gje grunnlag for at motsegna kan bli trekt?

VK: Som gjort greie for i teksten ovanfor, vil ikkje VK ta inn bustadareal som ligg sør for det kombinerte arealet.

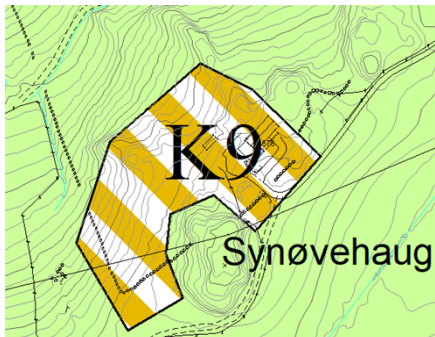
SF: Areal inst i vågen må bli verande som eit naturområde, slik arealformålet var i plankartet ved høyringa.

Jordvernet er ikkje berande i argumentasjonen. SF vil signalisere at ein må vere restriktiv med tanke på utnyttinga av strandsona. T.d. sjå på bruk av naust, fellesbruk av eksisterande m.m.. Det er uklart kva mikrohytter er. Det er

modellert ålegras i sjø i området der ein ønskjer å vidareføre areal til småbåthamn. Ålegraset kartleggast i samband detaljregulering, og endeleg omfang og utforming av småbåthamna fastsettast ut frå funn i kartlegginga.

VK sin konklusjon på drøftinga: I sum gode avgrensingar, resten kan avklarast i ein reguleringsplanprosess. Justeringar i plankart.

## VB02, kombinert føremål, Synøvehaug - Svendsbø



Statsforvaltaren si motsegn er heimla i Statlege planretningsliner for arealbruk og mobilitet.

Kommunen har fått tiltakshavar til å utarbeida eit meir detaljert forslag. Sjå figur nedanfor. Her er ortofoto frå 2019 nytta som grunnlag, då tiltakshavar meiner dette er den mest representative situasjonen med omsyn til tre/skog. (Seinare er mykje hogd, men vil veksa opp att).

Dette forslaget gir eit betre grunnlag for å vurdere innspelet og dermed motsegna. Det gjer det m.a. klart at det ikkje er snakk om å byggja fleire bustadhus her, noko som aldri heller har vore tilsikta.



Det er vanskeleg å finna ut rett arealføremål som bør brukast på slike kombinerte område, og kor detaljert ein må

vera på kommuneplannivået.

Aktuelle arealføremål:

- Fritids- og turistføremål på det gule
- Fritids- og turistføremål på det gule, minus bustadhuset (kan det leigast ut uansett – heilt eller delvis).
- LNF- spreidd næring
- LNF som i dag – landbruk+
- ????

Det grønne arealet (grøntanlegg) er ein viktig del av konseptet, men er vanskeleg å gje eit arealføremål. Naust og brygge i nord er og ei del av konseptet, men treng ikkje inngå i arealføremålet for hovudarealet.

For tiltakshavar er det viktig at planen gir føreseielege forhold, slik at det ikkje er naudsynt med dispensasjonar. I alle alternativa er det føresett at jordlova § 12 skal gjelda.

Er det ei løysing her som gjer grunnlag for at motsegna kan bli trekt?

SF: Er svært skeptisk til at bustadhuset er inne i "turistformålet", kan kanskje bruke formålet LNF-Spreidd næring på det arealet som gjeld hytter. Arealet som skal vere "hage/park", kan vere LNF, men kan sikrast med føresegner som samsvarar med planlagt bruk. Det må sikrast at jordlova § 12 (deling) skal gjelde. Kanskje ikkje krav om reguleringsplan.

Oppfølging:

VK justerer i plankart og føresegner.

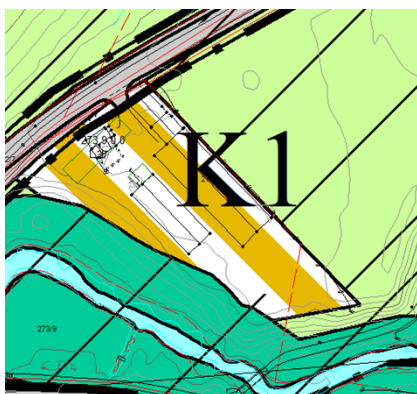
### **VB07, Nærbutikken**

Viser til argumentasjon i planinitiativ for oppstart av deltajeregulering av Framtidas nærbutikk i Vikebygd. Me ber om at motsegna kan vurderast gjennom argumentasjon i planinitiativet i drøftingsmøte 24. oktober og bli endeleg vurdert i dette møtet.

SF: Erstatningsareal for barn og unge må vere sikra i den planen som først blir vedtatt. Arbeid med reguleringsplanen kan fortsetje.

SF er litt usikre på om plasseringa av ballbinge er rett.

### **Ø12 – kombinert føremål, Steinbru**



SF si motsegn er grunnlagt med konflikt med landbruksinteressene, effektiv arealbruk og jordvern, og manglar ved ROS-analysen

### Landbruksinteressene

Arealet grensar til eit aktivt drive landbruksareal, men kommunen ser ikkje at det føreslåtte arealføremålet vil opna for tiltak som er meir i konflikt med landbruket enn det som det er gitt dispensasjon for; bustad/landbruk/kultur- og næringsverksemd i form av kunstatelier og grafisk verkstad. Med den dispensasjon som er gitt, er arealet teke ut av

landbruket.

Kan det vera ei løysing å spesifisera føresegnene for K1 i samsvar med det som det er gitt løyve til i dispensasjonen? Då vil ikkje «arealføremålet vil opna for tiltak som er meir i konflikt med landbruket enn det som det er gitt dispensasjon for».

#### Effektiv arealbruk

Arealet ligg mindre enn 1 km frå Ølen sentrum, og like ved fleire bustadfelt (Hauane og Litlehagen) og langs vegen til Øvrehagen. Det er snakk om å leggja til rette for bruk av eit område som allereie er eit bebyggt areal.

#### ROS - manglar

Det er utført ROS-analyse for bustadtomta, men den vil/kan også ha relevans for resten av arealet.

Naturfareutgreiing er utført av Skrid Aktsomhet as i rapporten: *Vindøffjord kommune gnr. 273 bnr. 9*

*Naturfarevurdering, Rapport: 1106-273-9-2023-01, 23. februar 2023.*

Samandrag:

*Basert på befaring, aktsomhetskart, kart, LiDAR data, ortofoto, tilgjengelige geotekniske sonderinger og historiske data er følgende vurderinger gjort.*

*- Det er vurdert at omsøkt tiltak er innenfor sikkerhetsklasse S2/F2 og tiltakskategori K3 med henblikk på sikkerhet mot kvikkleireskred jfr. TEK 17 med referanse til pbl. §28-1.*

*- Til tross for at det er påvist sprøbruddmateriale og et intervall med kvikkleire nordvest av tiltaksområdet er lokasjonen vurdert til å ha tilstrekkelig god områdestabilitet. Det vurderes som sannsynlig at finstoffholdige masser med marin opprinnelse er til stede på lokasjonen, men mektighet av marin leire generelt og eventuelle sprøbruddmateriale spesielt vurderes som svært begrenset.*

*- Tilstedeværelse av marine avsetninger med kvikke egenskaper kan dog ikke utelukkes og det anbefales bruk av lette masser for å minimere eventuell endring av masselast. Tiltaket vurderes til å ikke forringe områdestabiliteten og fare for områdeskred skal ramme tiltaksområdet vurderes som svært liten. Tiltaksområdet er vurdert til å ha tilfredsstillende sikkerhet for fare for områdeskred innenfor nominell sannsynlighet på 1/1000.*

*- Med grunnlag i tilgjengelige geotekniske sonderinger, generell terrengutforming, kartlagt fjell i dagen og observasjoner fra befaring ansees det ikke som påkrevd med geotekniske sonderinger på lokasjonen. Det bør likevel graves sjakt på 2 – 3 meter ved prosjekt oppstart for å avdekke eventuelle bløte masser.*

*- Fare for skred i bratt terreng vurderes som fraværende og det er derav vurdert til at tilfredsstillende sikkerhet innenfor nominell sannsynlighet på 1/1000 er til stede. - Planområdet ligger med tilstrekkelig god avstand til vesentlige vassdrag. Fare for flom vurderes som fraværende og har derav tilfredsstillende sikkerhet innenfor nominell sannsynlighet på 1/200.*

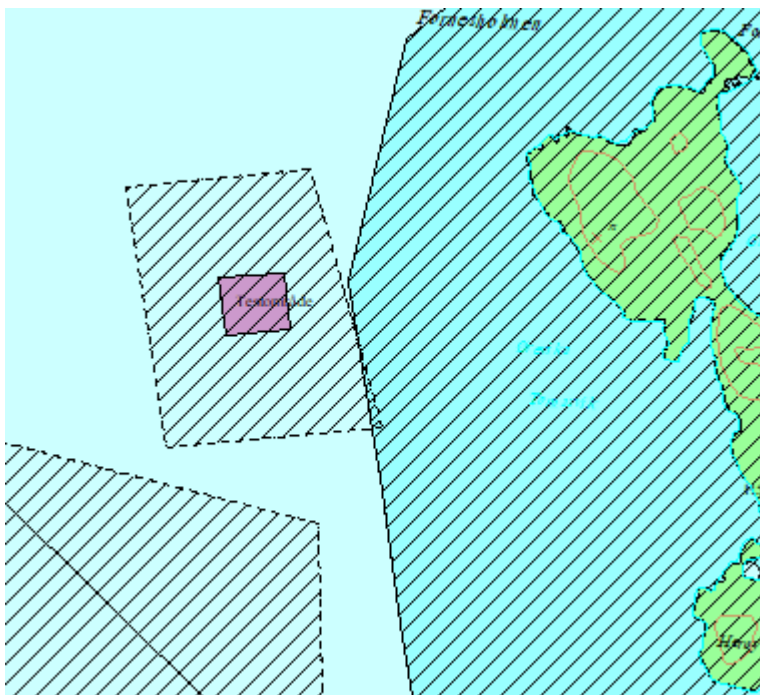
*- Det forutsettes at utførende entreprenør ivaretar lokalstabilitet i forbindelse med gravearbeid og at krav til stabile skjæringer og fyllinger etterfølges.*

SF:

ROS-vurderingane er ok.

SF meiner at arealet skal vere LNF-formål. I dette aktuelle tilfellet er det gitt nødvendig dispensasjon for tiltak som er ønska. SF vil ikkje ha kombinert formål her, då det opne for nye føremål ut over kva som er akseptert i dispensasjon. Nye tiltak i strid med LNF-føremålet er ikkje aktuelt her. Lokalisering tilseier at det på denne sida av elva bør vere samanhengande LNF-formål. Det må heller vurderast ny dispensasjon om det skulle bli aktuelt!

## B01 Testområde – lukka oppdrettsanlegg



Statsforvaltaren viser i motsegna m.a. til vassforskrifta § 12 og at behov for testing av utstyr bør styrast til område med eksisterande infrastruktur.

I skriv datert 15.10.2025 utdjupar Hexacage innspelet og bakgrunnen for lokaliseringa:

*Hexacage er et helt nytt konsept som i første omgang skal bygges en enkel mer av. Den vil bli ekstra mye testet for å sikre at forutsetningene som er gitt også stemmer i full skala. Mattilsynet forlanger at det gjøres fullskallatester på disse anleggene. Fase 1 i sjø under drift er da planlagt ved Westcon Yards i Ølen. Vi kan da teste ut en merd i operasjonsmodus, men ikke med å hente vann fra maksimal dybde da må vi lengre ut fra WY.*

*Et sted må vi kunne teste og kjøre opplæring for kunde mens anlegget er i driftsmodus. Det nærmeste stedet vi har funnet som ikke ligger i selve skipsleden er det vi har vist på innsendt kartutkast, se vedlegg. Slik testperiode inklusiv tid til justeringer kan løpe over noen måneder uten at en eksakt kan si hvor lenge. Lengde på uttesting i hvert enkelt tilfelle kan variere fra noen dager og opp i tre måner om vi skal tippe. Innløpsrør kan være fleksible og skal da kunne hente vann fra dybde helt ned til -55 meter. Om det må gjøres vesentlige tilpasninger vil merden bli tatt inn til Verftet og arbeidet vil bli utført der. Mindre arbeid vil nok måtte skje på lokaliteten.*

*Utfordringene for vår del er å finn et området nærmest mulig verftet som tilfredsstillere kravene vi må tilfredsstillere til blant annet dybde for sjøvannsinntak og oppankring.*

.....

*Dyreliv i havet og på bunn vil ikke bli påvirket annet enn akkurat i de tilfeller hvor man strammer opp ankerveierne. Oppankringen planlegger vi som permanent med anker og veierne liggende på havbunn og noen blåser som da ligger på overflaten med forløper ned til veieren. På den måten vil vi få liten belastning på bunnen.*

*Det vil være generatordrift i periode med testing og anlegget vil være lyssatt med navigasjon signal og nødvendig arbeidslys. Persontransport samt minimalt med leveranse med båt til og fra anlegget.*

*Ett annen moment som ble tatt opp var at dette var laksen sin vei inn til Etnes elva. Vi gjentar at vi har ingen planer om å drifte dette med laks i merden.*

*Det blir understreka at dei ikkje skal driva med oppdrett, berre testing av vasstraum i basseng og måla diverse verdiar av oksygen, vasstraum, testa anna instrumentering, lyssystem, setja og fin-tuna data, overvaking og styreprogram. Sjå elles hexacage.no*

Kan motsegna løysast ved å ende området til ankringsområde?

SF:

*Dette er ei krevjande plassering tett på Romsa friluftsområde. Formålet blir liggande som ein "satelitt" langt ute i fjorden. Kommunen bør sjå om dei har andre område som er betre eigna og vurdere om dette er rett lokalisering av ein permanent testplass. Oppankring kan også ha konsekvensar som ikkje er kjente.*

Det er t.d. gitt dispensasjon for fortøyning/oppankring utanfor akvakulturformål andre stadar. Kan hende at KPA som verktøy er litt for permanent/langvarig i høve til behovet....

SF viser til rettleiar "Planlegging i sjøområdene".

VK: Kan det vere aktuelt å gi dispensasjon, eventuelt kva slags formål skulle dette vore?

SF: etablering av fortøyningar i strid med føremålet, krev dispensasjon. Fortrinnsvis skal arealbruken avklarast i KPA. Sjå rettleiaren «Planlegging i sjøområdene». For midlertidige tiltak utan negative verknader for omgjevnadene, kan likevel ein tidsavgrensa dispensasjon vere aktuelt. Dette må vurderast konkret frå sak til sak. Plasseringa ved Romsa framstår som lite eigna, uavhengig av prosess.

### **Kveiteoppdrett, endring av akvakulturanlegg og motsegn mot SA04 – Sandhammar**

Vindafjord kommune har fått innspel gjennom høyringsrunden frå Sterling Halibout om lokasjon til oppdrettsanlegg for kveite tre stadar (sjå vedlagt innspel om kveiteoppdrett):



Kommunen vurderer å sende innspela til lokasjon for kveiteoppdrett på avgrensa høyring saman med ev. andre endringar som kommuneplanforslaget som blir gjort etter høyring.

SF: Her må kommunen sjå til vassforskrifta, og vurdere kunnskapsgrunnlaget (viser til Strand kommune). SF kan ikkje svare nå, men vil sjå nærare på det i ei ev. ny høyring. Oppmodar kommunen til også å vurdere planvask av areal i sjø. Det er framleis slik at ein i Rogaland kan vurdere nye lokalitetar, men det er visse utsjekkspunkt.

Oppfølging:

SF vil høyre med sine folk på tema og kjem med tilbakemelding i neste veke.

I tillegg har kommunen fått innspel Osland Genetics AS om å endre plassering for lokasjon for akvakultur på Skigelstrand slik:



Endringa i lokalitet er grunngeve med eit mål om betre miljøtilhøva ved anlegget og at det ikkje blir endringar mengde fisk. Kommunen er kjent med at Osland vil søke om å endre plassering av anlegget deira i haust og at ein ynskjer parallelt å endre plassering i kommuneplanen også. Kommunen vurderer å sende denne endringa på avgrensa høyring.

Spørsmål akvakultur:

- i) Kommunen er kjent med at det har blitt gitt avslag på å auka biomasse for oppdrett i Ryfylkebassenget, dette gjeld då laks og kommunen er av den forståing at kveiteoppdrett har lågare miljøbelastning enn lakseoppdrett. Kan statsforvaltar eller fylkeskommunen gje noko signal på korleis de stiller dykk til fleire lokasjonar for kveiteoppdrett i sjø i Ryfylkebassenget?
- ii) Har de kommentarar til endringa av lokalitet på Skigelstrand?

Når det gjeld motsegn på SA04, Sandhammar, har kommunen fått denne grunngevinga frå grunneigar:

*«Vi ønskjer å leggje fram eit forslag for utvikling av Sandhammar tomta, der vi ser moglegheiter enten innan næring eller turisme*

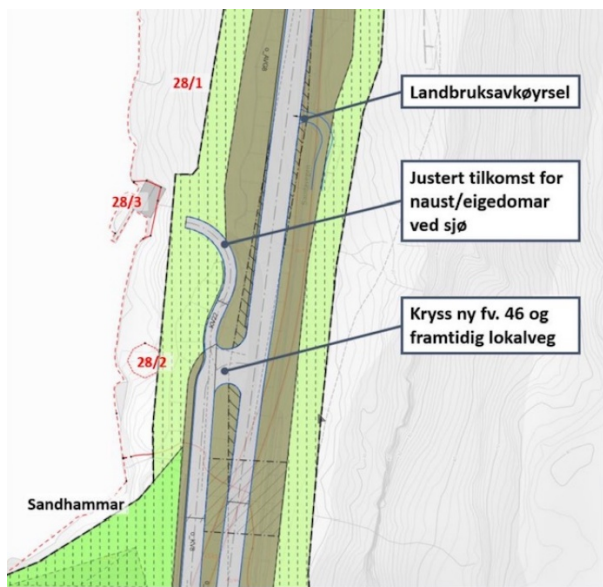
*- Oppdrett av kveite: Tomta har gode føresetnader for etablering av kveiteoppdrett. Ei slik satsing vil kunne skape nye arbeidsplassar, gi aktivitet året rundt og bidra til verdiskaping for bygda og regionen.*

*- Turisme: Annet forslag ser vi potensial for å utvikle området med rorbuer og anna tilrettelegging for turisme. Dette vil styrke reiselivsprofilen i Vindafjord, fange opp den aukande interessa for fjordopplevingar og gi ringverknader for lokale butikkar, restaurantar og aktivitetar.*

*- Ny tunnel og innkøyring: Den planlagde tunnelen mellom Sandeid og Vikedal vil gjere Sandhammar langt meir tilgjengeleg og trygg. Det er og tatt høgde for ny innkøyring til tomta som del av løysinga, noko som legg til rette for enkel og sikker tilkomst for både næringsverksemd og turistar.*

*Vi meiner dette er eit realistisk og framtidretta forslag som vil styrke bygda, skape aktivitet og bidra til å utvikle Vindafjord».*

Planforslag for ny fylkesveg ser slik ut:



*Figur 5.9 Nivå for det nye krossområdet på Sandhammar er det foreslått av landbruksavkøyrse*

Kan konkretiseringa over, der mellom anna knyter anlegget til akvakultur, bidra til å løyse motsegna kring næringsformålet, gitt krav om reguleringsplan med ROS?

VK: i lys av generell motsegn, kva refleksjonar har SF rundt dette:

SF: Det er tydelege utfordringar knytt til ROS i dette området, ser ikkje korleis det skal løysast og spør derfor om næringsareal her er realistisk. Vil ein kunne oppnå trygg byggegrunn i dette området?

Vidare oppfølging:

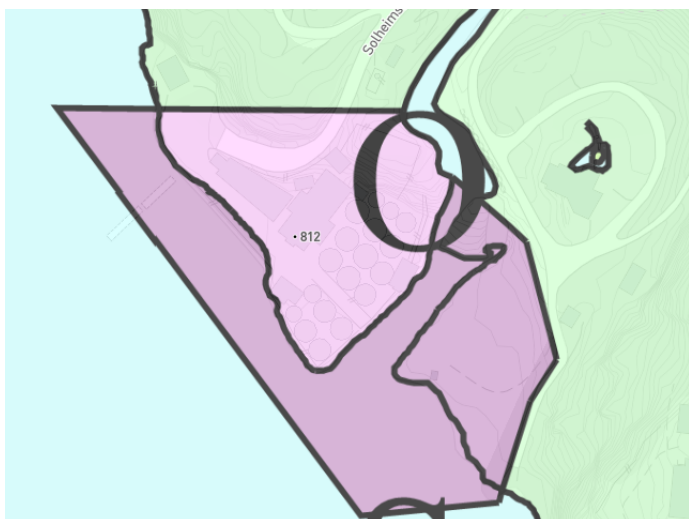
VK må eventuelt gjere ytterlegare ROS-vurderingar.

### SK10 – endring akvakultur Skjold

Etter dialog med grunneigar ynskjer kommunen tilbakemelding på ein reduksjon i område akvakultur som berre tek med seg ei kaiutviding. Som førespeglar kart under:



I planforslaget var dette sett av eit betydeleg større område:



På grunn av slusene, blir det ikkje nytta brønnbåt for frakt av fisken. Dette skjer med store bilar og endringa er ynskeleg for å få større snuplass på land. Det skal ikkje aukast biomasse og med endring som førespegla her vil det ikkje blir opna for tiltak ved elvemunningen.

Vil ei slik endring løyse motsegna?

SF:

Dette ser betre ut, men det vil framleis vere ei utfylling som krev løyve. Tiltakshavar må gjerast merksam på dette.

RFK: her er det ei motsegn som truleg må løysast politisk. RFK har følgande motsegn: *“Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring og utvidelse av område avsatt til akvakultur på Sagjå med bakgrunn i konflikt med naturverdier (SK10)”*.

Oppfølging:

VK: justere plankart, men må også ha vidare dialog med RFK for å løyse motsegna.

## B10 – naust Grunnvåg



Motsegn er grunnlagt med PBL §1-8 og manglande tilkomst, og med argumentasjon om at forslaget vil spreie tiltak og såleis ikkje vere i tråd med STPR.

VK meiner tilhøva på staden ikkje taler for at det er ei betre løysing å samle inngrepa. Kommunen har redusert naustområdet som ligg lengre inne i vågen. Dette har kommunen gjort fordi det ikkje er veg fram til naustområdet og fordi resterande areal er svært bratt og vil krevje store landskapsinngrep for å realisere.

Etter grunneigarinnspel har me tatt inn areal for eit nytt naust på eksisterande fråskilt tomt. Dette området er mindre bratt, men manglar tilkomst. Utbygging med vilkår om berre gangtilkomst (vedkommande bur i gangavstand). Det er 20 meter til næraste naust.

Spørsmål: Kan SF, med disse tilleggsopplysningane, akseptere denne tilnærminga?

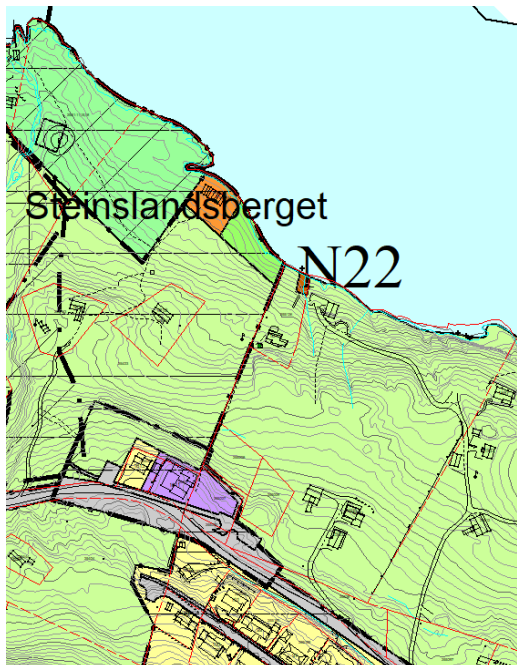
VK: meiner dette er betre landskapstilpassing og vil stille nødvendige vilkår i føresegnene.

SF: vil i utgangspunktet halde på motsegna med grunngjeving som tidlegare nemnt (tilkomst og spreing av tiltak).

RFK: vil også oppretthalde motsegn her.

### B11 – naust Steinslandsberget

Motsegn er grunnlagt med PBL §1-8; naust på føreslått stad kan ikkje seiast å vere i tråd med STPR om å samle tiltak.



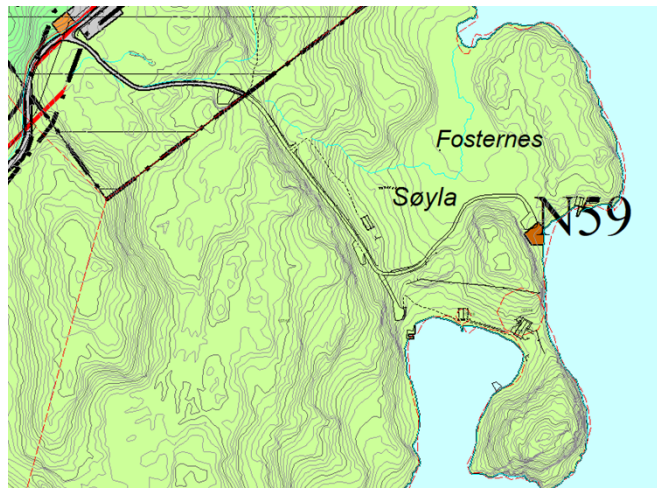
Eksisterande 3 naust har tilkomst på sti (høyrer til hytteeigedomane ovanfor nausta). Kommunen har redusert naustområdet på grunn av strandsoneverdiar og landskapsinngrep (fine, flate svaberg). Ei ytterlegare utbygging av naustområdet ville kravd ny avkøyring frå fylkesveg og tilkomstveg i bratt terreng.

Etter grunneigarinnspel har me tatt inn areal for eit nytt naust i eit eksisterande område for båtopptrekk. Tilkomst vil skje via gangtilkomst frå fylkesvegen, slik eigedomen har det i dag. (Det er tilrettelagt vegtilkomst fram til naust på naboegedom i aust, 8 meter frå eigedomsgrensa.) Eit naust på eigedom 255/126 vil i liten grad påverke strandsoneverdiar og landskap. Framkomst må sikrast forbi. Avstand til næraste naust i aust er 18 meter.

Spørsmål: Kan SF, med desse tilleggsopplysningane, akseptere denne tilnærminga?

SF: har same konklusjon som for Grunnavåg, RFK har ikkje motsegn.

### SK15 – naust Breivika



Motsegn grunnlagt med strandsoneinteressene, heimla i PBL §5-4 og STPR om at nye tiltak bør samlokaliseras.

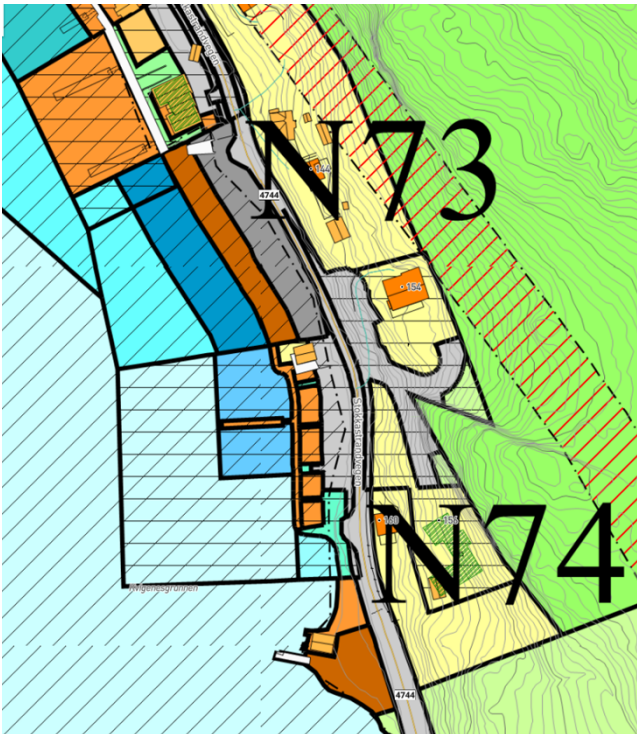
VK meiner tilhøva på staden er godt eigna for naust, det er veg heilt fram, det er plass til 2 naust på eit allereie bearbeidd og planert areal ved enden av vegen. Ikkje behov for ytterlegare landskapsinngrep. Ei tilrettelegging for 2 naust lokalisert ved eksisterande naust i nordaust, ville krevje større landskapsinngrep (vegtilkomst og tomteopparbeiding).

Spørsmål: Kan SF, med desse tilleggsopplysningane, akseptere denne tilnærminga?

SF: Har same konklusjon som for Grunnvåg.

### **Olaugstranda nord og VA12, Kvigeneset**

SF har motsegn til pågåande reguleringsplanarbeid og har dessutan påpeika at KPA under arbeid ikkje har lagt fram argumentasjon for kvifor ein har endra arealformålsgrenser i samsvar med reguleringsplanforslag.



Det har vore arbeid med reguleringsplanforslag for Olaugstranda nord, med mål om å løyse motsegner frå Statsforvaltaren og Fiskeridirektoratet. Motsegner er grunnlagt med at tiltak i delområde nord er i konflikt med naturmangfaldet på staden og er i strid med kommuneplanen, planforslaget tar ikkje tilstrekkeleg omsyn til ålegras og gytefelt. Det har vore dialogmøte, drøftingsmøte og synfaring, men utan at ein har komme fram til ei løysing.

Det er gjennomført ei kartlegging av ålegrasenga si utstrekning i området, og laga eit nytt planforslag basert på denne informasjonen. Statsforvaltaren og Fiskeridirektoratet har ikkje villa trekke sine motsegner med bakgrunn i dette, men krev ytterlegare kartlegging og verdivurdering.

Om ein gjennomfører ny kartlegging, kan ein sjå føre seg to scenario:

1. Kartlegging viser samanhengande ålegraseng i god stand
2. Kartlegging viser at ålegrasenga si utstrekning er redusert og noko meir usamanhengande

Indre del av Vatsfjorden har naturgitte føresetnader for førekomst av ålegras, fjorden er grunn og har botnsediment som gir godt grunnlag for vekst. Me veit at ålegraseng har stor verdi som oppvekstområde for fiskeyngel. Ålegrasenga vil derfor med stort sannsyn få verdi svært viktig, slik den fekk ved registreringa i 2012, uansett utfall av meir kartlegging.

VK meiner derfor ny kartlegging berre vil påføre tiltakshavar ytterlegare utgifter. Resultatet blir truleg det same. I eit planarbeid vil det alltid vere behov for avveging av ulike interesser og ei vurdering av kva som er akseptabelt. I dette tilfelle er det spørsmål om utfylling av naustområde ut til «grensa» for der ålegrasenga begynner, kan akseptertast eller ikkje.

Utfylling i sjø er i strid med kommuneplanen sine føresegnar. Det er ei smal stripe land som er sett av til naustformål i gjeldande KPA og det er gjennomført tilsvarande regulering og utbygging både nord og sør for planområdet. Området som Olaugstranda nord utgjør, er den siste smale stripa langs Vatsfjorden som er sett av til naustformål i kommuneplanen og som krev utfylling i sjø. Kommunen ønskjer at tiltakshavar skal kunne realisere naustområdet som det siste området som krev utfylling i sjø. Det er heller ikkje gjort politiske vedtak som tilseier noko anna.

Kommunen er merksam på at det i utkast til ny kommuneplan blei lagt arealformåls grenser i samsvar med reguleringsplanforslaget utan å ha med ein argumentasjon for dette.

I høyringsutkastet til ny kommuneplan har ein vurdert alle naustområda i kommuneplanen på nytt og har gjort justeringar for å sikre at det ikkje kjem tilsvarande utbyggingsforslag til vurdering.

*VK si oppsummering: finn ikkje å etterkomme krav om ytterlegare kartlegging av ålegras. Motsegner frå Statsforvaltar og Fiskeridirektorat er derfor ikkje løyst og kommunen vil be SF om mekling i reguleringsplansaka.*

#### **VA12 – Kvigeneset, naustområde**

SF si motsegn er grunnleggjande med vesentlege interesser på miljøområdet (ålegras). Dei skriv dessutan at arealet er tilgjengeleg og attraktivt for allmenta, men at det er lite eigna og at vilkår vil bli vanskelege å følgje opp.

VK vurderer at på Kvigeneset er landarealet så breitt at det ikkje er naudsynt med fylling i sjø. Arealet er avgrensa, og derav ikkje plass til meir enn 2 eller 3 naust.

VK ønskjer å sjå dette arealet i saman med Olaugstranda nord.

SF:

Ei eventuell mekling om Olaugstranda kan bli avvist på grunn av manglande kunnskapsgrunnlag. SF kan opne opp for ein diskusjon om Kvigeneset, men då med vilkår i føresegnene som sikrar at det ikkje skal fyllest ut i sjø. SF kjem med ei nærare tilbakemelding.

Sandeid 19.11.2025

Ingrid Johannessen  
Referent