

# AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2026-2038

- UTTALAR MED MOTSEGNER

Referert til som dokument «KPA - MOTSEGNER»

## Innhald

1. Generelle motsegner .....	2
1.1. Manglande planvask.....	2
1.2. Fortettingspotensiale i eksisterande næringsområde.....	6
1.3. Manglar ved konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS) .....	7
1.4. Naustområde .....	12
2.1. Bustadområde og husklyngjer .....	14
2.1.1 Bjoa.....	14
2.1.2 Sandeid .....	19
2.1.3 Skjold .....	21
2.1.4 Vats.....	23
2.1.5 Vikebygd .....	26
2.1.6 Ølen .....	28
2.2. Kombinert formål .....	31
2.3. Næring.....	44
2.4. Offentleg formål .....	60
2.5. LNF spreidd bustad .....	61
2.6. LNF spreidd næring.....	62
2.7. Råstoffutvinning .....	67
2.8. Fritids- og reiselivsformål .....	69
2.9. Naust og småbåthamn .....	70
2.10 Anna .....	80
3.0 Føresegner – motsegner og faglege råd.....	88

Nedafør følgjer ein gjennomgang av motsegnene. Dersom det er faglege råd og/eller andre uttalar til dei aktuelle områda, er også dei tekne med.

For kvar motsegn/faglege råd går det fram kven motsegna/rådet kjem frå, ei oppsummering av innhaldet, drøftingar som er gjennomførte og kommunedirektøren si vurdering og tilråding.

**Talet med raud skrift bak namnet på den uttalen kjem frå, viser til dokumentnummeret i sak 24/3842 «Kommuneplanen – arealdelen 2024-2036»**

#### Forkortingar

- Statsforvaltaren i Rogaland er forkorta til SF, Rogaland fylkeskommune til RFK og Statens vegvesen til SVV.
- Kommuneplanen er forkorta til KPA.
- Plan- og bygningslova er forkorta til pbl.

Id-nummeret som er oppgitt under kvar motsegn (t.d. B10), refererer til nummeret i «Innspel alle» og KU/ROS.

Dokumenta frå førstegangsbehandlinga av KPA i formannskapet 10.12.2024 finn de i

[Møteoversikt - Vindafjord kommune](#)

## 1. Generelle motsegner

### 1.1. Manglande planvask

Planvask går ut på å gjennomføra ein systematisk og strategisk gjennomgang av vedtekne arealplanar som eit prosjekt. Målet er å sikra eit plangrunnlag som er oppdatert med omsyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk. Dette gjeld både KPA og reguleringsplanar.

Pbl §§ 10-1 og 12-4 har krav om at kommunane skal vurdere revisjonsbehovet for gjeldande planar. Dette har fram til for eit par år sidan, i liten grad blitt gjennomført. Klimaendringar, FN sine berekraftsmål, internasjonale avtalar m.m. har aktualiser dette, og kravet har blitt tydeleggjort gjennom nasjonale forventningar og nye statlege planretningslinjer. Planvask har derfor blitt viktig for kommunane å gjennomføra, og eit tema som regionale myndigheiter har fokus på i høyring av planforslag.

#### **SF: - 193**

- **Motsegn** til manglande planvask og gjennomgang av eksisterande område i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar som framleis skal gjelda.

Arealrekneskapet viser ein antatt planreserve som ligg i forslaget til ny kommuneplan og kva arealressurs denne planreserven omfattar. Sjølv om kommunen har gjort eit arbeid med å ta ut byggeområde frå gjeldande plan, er planreserven for bustad, fritidsbustad og næring på godt over 1.000 dekar for kvart av desse formåla. Arealrekneskapet viser at realisering av denne planreserven vil byggja ned totalt 977 dekar jordbruksareal, og karbonrike areal i form av 2 863 dekar skog og 44 dekar myr.

Dei nasjonale forventningane er tydelege på at areal med viktige verdiar og funksjonar skal sikrast i planlegginga, og at kommunen skal gå gjennom sin vedtekne arealbruk for å sikra at plansystemet i naudsynt grad er oppdatert. Klima, naturmangfald, kulturmiljø, jordvern, klimatilpassing, samfunnstryggleik og eit hensiktsmessig utbyggingsmønster er trekt fram som viktige omsyn å ivareta. Det er ei klar forventning om at kommunen skal vurdere om tidlegare vedteken arealbruk svarar til behovet i dag og i framtida. Kommunen bør ta ut eller redusera omfanget av utbyggingsareal som ikkje lenger er like aktuelle.

I forslaget til ny kommuneplan er det gjort nærare 200 arealendringar. Framleis viser arealrekneskapan store arealreservar til bustad, fritidsbustad og næring. Kommunen har ikkje gjort ei vurdering av reguleringsplanar som framleis skal gjelda. Det er svært mange gamle og ikkje realiserte reguleringsplanar som gjennom omsynssone i plankartet har status som at dei framleis skal gjelda. Det er eit krav i pbl § 12-4 at når byggjesøknad tek utgangspunkt i ein urealisert reguleringsplan som er meir enn 10 år, skal kommunen sjå til at planen i naudsynt grad er oppdatert. Fleire av reguleringsplanane kan vera i konflikt med nasjonale og vesentlege regionale interesser i arealplanlegginga som har kome etter at reguleringsplanane vart vedtekne. Ei oppdatering vil då visa at planen ikkje kan realiserast, og ikkje bør gis fortrinn i kommuneplan.

#### Rogaland fylkeskommune (RFK)

Vindafjord kommune har gjort eit omfattande og viktig arbeid for å oppdatere KPA sin arealdel, men planforslaget ivaretar ikkje regionale og nasjonale rammer for arealbruk i tilstrekkeleg grad.

Sidan førre rullering av KPA har det kome ein del nye føringar knytt til arealdisponering, for eksempel for landbruksareal. Fylkeskommunen har vedteke regionalt jordvernmål, og regjeringa sine nye «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging» legg tydelege føringar for redusert nedbygging av både landbruksareal og for fortetting. Det er og stilt klare forventningar om å revurdere areala som ligg i gjeldande plan.

Fylkesdirektøren har tilrådd at det skulle gjerast ein grundig gjennomgang av arealdisponeringane i gjeldende kommuneplan, med tanke på måloppnåing. Dette er i liten grad gjort. Med nye arealforslag legg planen samla sett til rette for ein auke i nedbygging av landbruksjord og natur, sjølv om kommunen har store arealreservar innanfor dei fleste formål.

RFK fremmar **motsegn** på grunnlag av manglande evaluering av planreserven i gjeldande plan («planvask»). Motsegna kan løysast ved at kommunen går gjennom alle areal i gjeldande plan som ikkje er realiserte, og vurderer om dei er i samsvar med dagens regionale og nasjonale føringar eller om dei må takast ut av arealdelen før ny plan blir vedteken.

#### Drøftingsmøte med SF og RFK 24.10.2025

Planvask var eit av temaa på møtet. Kommunen gjorde kort greie for kva arbeid som så langt var gjort og skisserte eit opplegg for å gjennomføra planvask. SF ga tilbakemelding om at dette synest å vera ein god framgangsmåte, men var usikker på det juridiske. Kommunen må vurdere kor gamle (eller nye) planane skal vera når vurdering av planvask slår inn.

Det vart avtalt at kommunen:

- gjer greie for metodikken som er nytta og legg fram vurderingane som er gjort for planvasken som er gjennomført så langt.

- utarbeider ei sjekkliste for vurdering av om ein plan må vaskast. Sjekklista blir send til SF for vurdering.
- lagar forslag til føresegn som blir oversendt til SF for vurdering.

Forslag til løysing av motsegner - «Planvask, og fortettingspotensiale i eksisterande næringsområde» sendt SF og RFK den 24.02.26.

Dokumenter er ei oppfølging av drøftingsmøtet og inneheld forslag frå kommunen til løysing av motsegnene frå SF og RFK.

- planreserve

Det blir vist til at kommunen hadde ein gjennomgang av planreserven i gjeldande kommuneplan og hadde teke ut ein del byggeområde i planforslaget som vart sendt på høyring. Det vart ikkje gjort ein systematisk gjennomgang av vedtekne reguleringsplanar i forkant av høyringa. Dette er no gjort som ein forenkla analyse av planreserven i eldre reguleringsplanar, av areal regulert til bustad, fritidsbustad og næring. På bakgrunn av denne gjennomgangen, er den totale planreserven i kommunen oppdatert. Resultatet viser at reell planreserve er større enn oppgitt i forslaget til KPA for bustad og hytter, men langt mindre for næringsareal. Det blir vidare foreslått at 95 daa bustadareal og 97 daa næringsareal i eldre reguleringsplanar blir teke ut gjennom oppheving av heile eller delar av planar. Dette vil ytterlegare redusera planreserven. Fordi fritidsbustadar ikkje er tema i denne revisjonen av KPA, er det ikkje gjort vidare vurdering av desse areala no.

- Kva reguleringsplanar som framleis skal gjelda - føresegn

Kva reguleringsplanar framleis skal gjelda framfor ny kommuneplan må gå fram av KPA. I dokumentet foreslo kommunen følgjande paragraf til omsynssone H910 som viser kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda:

- Vedtekne reguleringsplanar yngre enn 10 år inngår i sona og skal framleis gjelda.
- Alle reguleringsplanar eldre enn 5 år skal vurderast gjennom planvask/arealplanrevisjon i løpet av planperioden.
- Reguleringsplanar eldre enn 10 år er ikkje med i omsynssona, men kan vurderast som realistiske og i samsvar med nasjonale og regionale interesser etter planvask/planrevisjon.
- Reguleringsplanar med føremål i motstrid med kommuneplanen er ikkje med i omsynssona. Kommuneplanen gjeld framfor reguleringsplan, og desse reguleringsplanane skal i gang med ein opphevingsprosess i løpet av planperioden.

Dokumentet viser også eit opplegg for korleis kommunen skal gjennomføra revisjonen av alle planar eldre enn 5 år som eit prosjekt (planvask). Etter dette er gjort, vil kommunen innføra arealplanrevisjon som ein rutine.

For meir utfyllande skildring, sjå kapitel 5 «Planvask og arealrekneskap» i planskildringa.

SF si tilbakemelding til kommunen sitt forslag til løysing av motsegner - brev datert 13.03.26

Det er gjort ein grundig gjennomgang av arealreserven til byggjeformål i KPA og gjeldande reguleringsplanar. Kommunen sitt system for planvask vil gjera at kommunen får redusert arealreserven i dei vedtekne planane, slik at komande utbygging i større grad vil skje med mindre konflikt mot nasjonale og regionale interesser.

Den foreslåtte omsynssona H910 med tilhøyrande føresegn er ikkje i tråd med reglane i pbl. Ein tolkingsuttale frå KDD seier at det berre er dei reguleringsplanane som skal gjelda framfor KPA som

bør visast med omsynssone H910.

Pbl §§ 11-9 og 11-11 gir ikkje moglegheit for å gi føresegn om sakshandsaming eller planprosess. Forslaget til føresegn om dette er derfor ikkje gyldig. SF sitt forslag er å gjera om føresegna slik at den berre viser reguleringsplanar som kommunen har vurdert at ikkje skal planvaskast, og at desse blir lista opp i vedtaket av KPA.

Korleis dei resterande planane skal handterast, kan gjerast om til ei retningslinje i KPA, og/eller inkluderast i ein metodikk for planvask. Dei foreslår at denne prosessen blir omtalt grundig i planomtalen til arealdelen, i retningslinjer og blir forankra i KPA sin handlingsdel.

Med bakgrunn i kommunen sin innleiande analyse av arealreserven i KPA og reguleringsplanar meiner SF at dette vil løysa den generelle motsegn til manglande planvask og vurdering av fortettingspotensialet i eksisterande næringsområde. Før kommunen sender eit nytt oppdatert kommuneplanforslag på høyring har dei ikkje anledning til å trekkja motsegna, då det er naudsynt å sjå heile KPA i samanheng for dei to aktuelle motsegnene.

#### RFK si tilbakemelding til kommunen sitt forslag til løysing av motsegner – brev datert 30.03.2026

Fylkesdirektøren rosar kommunen for å gå systematisk til verks med å gå gjennom gjeldande reguleringsplanar. Oversikta over ledig bustadareal i kommunen viser at det framleis er mykje ledig areal tilgjengeleg. I vidare arbeid med planen kan det bli endå tydelegare kor stort behovet er, samanlikna med disponibelt areal i kvar bygd.

Det går ikkje klart fram av vurderinga kva for areal som er tenkt teke ut av KPA. Dette reknar fylkesdirektøren vil koma tydelegare fram i revidert planforslag, i nytt arealplankart. Endringane som er gjort er eit tydeleg steg i riktig retning, og bidreg til å redusera arealreserven og styrka grunnlaget for å kunne løysa motsegnene knytte til planvask og fortettingspotensiale. Det er framleis behov for ytterlegare presiseringar og avklaringar før det kan konkluderast med at motsegnene er tilstrekkeleg løyst. Dette gjeld særleg ei tydeleggjering av kva for areal som faktisk blir tekne ut av KPA, samt ei nærare vurdering av forholdet mellom behov og tilgjengeleg areal til ulike føremål. Fylkesdirektøren legg til grunn at desse forholda blir nærare avklart i revidert planforslag, og vil ta endeleg stilling til motsegnene når oppdatert planmateriale ligg føre.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Kommunen hadde ein strategisk gjennomgang av planreserven og tok ut byggjeområde frå gjeldande plan i planforslaget som vart sendt på høyring, men hadde ikkje ein systematisk gjennomgang av vedtekne reguleringsplanar i forkant av høyring.

Som gjort greie for ovanfor, er det gjennomført drøftingar med SF og RFK med sikte på å løysa motsegnene mot manglande planvask. Kommunen har i oversendinga til SF og RFK kort gjort greie for den utførte forenkla analysen av arealreserven og skissert eit opplegg for arealplanrevisjonar framover. Dette er meir utførleg skildra i kapittel 5 «Planvask og arealrekneskap» i planskildringa. Gjennom vedtaket av KPA vil omfang og metode for planvask bli politiske forankra.

I plankartet er omsynssone H910 «Der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda uendra» jf. pbl. § 11-8, lagt på reguleringsplanane som er 10 år eller yngre. Desse planane blir også lista opp i føresegnene § 3.5.

At det berre er desse planane som er vist med omsynssone H910, betyr ikkje at dei andre planane er oppheva. Dei gjeld, men skal vurderast etter foreslått «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 formål i motstrid med kommuneplanen skal inn i ein opphevingsprosess i løpet av planperioden.

Denne retningslinja er lagt inn i føresegsndokumentet i pkt. 3.5. Dette skisserte opplegget vil kunne løysa desse motsegnene.

Oversikt over kva konkrete areal som er foreslått tekne ut gjennom planvaska går fram av planskildringa, kap. 5.2.

## 1.2. Fortettingspotensiale i eksisterande næringsområde

### **SF - 193**

- **Motsegn** på grunn av manglande kartlegging av fortettingspotensial i eksisterande næringsområde. Det blir vist til regionale og nasjonale føringar knytt til lokalisering av næringsareal, nedbygging av natur og karbonrike areal, og statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Kommunen har fleire store industriareal. Tre av desse er regionalt prioriterte i regionalplan for grøn industri (Dommersnes, Raunes og Bergsneset). Alle blir vidareført, og fleire er også foreslått utvida. Fleire av dei eksisterande næringsområda i kommunen verkar å vera lågt utnytta. Likevel blir det lagt ut nytt areal, utan at det er gjort kartlegging av fortettingspotensialet i dei eksisterande områda.

Som det går fram av dei statlege planretningslinjene for arealbruk og mobilitet, skal utbyggingsmønsteret samordnast slik at ein oppnår løysningar som er arealeffektive, avgrensar transportbehovet og legg til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Å leggja opp til fleire, stykkevise næringsområde som i stor grad vil vera bilbaserte, vil ikkje bidra til å byggja opp under målsettingar om redusert transportbehov.

Å opna for store næringsareal utanom dei regionalt prioriterte områda, bidrar til å svekka regionalplanen som styringsverktøy.

### Rogaland fylkeskommune

Vindafjord kommune har regionalt prioriterte tettstader og næringsområde i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet og Regionalplan for grønn industri. Det er pågåande initiativ knytt til havvind, som vil medføre betydelege konsekvensar for naturverdiar og dermed er avhengig av den legitimiteten regionalplanen gir dei prioriterte områda. RFK er bekymra for at ei manglande evne til å prioritera område for utbygging kan undergrava denne legitimiteten.

### Statens vegvesen

Det er lagt inn ei rekkje nye næringsområde utanfor sentrums- og tettstadsområda som legg til rette

for plasskrevjande industri/næring. Kommunen bør prioritera vekst innanfor dei prioriterte næringsområda, samt fortetta innanfor eksisterande næringsareal før det blir lagt til nye.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering av alle tre uttalane***

Det blir vist til kommunedirektøren si vurdering under punkt 1.1 om planvask ovanfor og kapittel 5 i «Planvask og arealrekneskap» i planskildringa. Gjennom ein forenkla analyse av vedtekne reguleringsplanar og KPA er alle næringsområda gjennomgått. Kvart område er vurdert med tanke på reell planreserve i dag. Gjennom dette arbeidet er planreserven for næringsområde meir enn halvert samanlikna med høyringsforslaget. Dette kan løysa motsegna.

### **1.3. Manglar ved konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS)**

#### **1.3.1 Konsekvensutgreiing (KU)**

##### **SF: - 193**

Utført KU kan i hovudsak sjå ut til å vera ei skrivebordsøving der det er lagt til grunn eksisterande registreringar i kart og databasar. For dei fleste temaa er dette tilstrekkeleg, fordi det er eit godt tilgjengeleg kunnskapsgrunnlag. For naturmangfald er kunnskapsgrunnlaget ofte svakt eller fråverande, fordi det ikkje er gjort kartlegging av naturtypar eller artar.

I Vindafjord er det generelt gjort få kartleggingar av natur, og kunnskapsgrunnlaget må reknast for å vera dårleg. I vurderinga av verknader for naturmangfald i KU blir konsekvensen som regel «svak/middels negativ konsekvens» når kunnskapsgrunnlaget ikkje er tilstrekkeleg. I mange tilfelle er dette greitt når ein ser på kva type areal som blir forslått utbygd. Til dømes vil eit fulldyrka areal som regel ha lågt potensial for viktige naturverdiar. Men det er fleire arealendringar der dei meiner at arealet som blir foreslått utbygd har potensiale for viktige naturverdiar. Det er derfor fremma motsegn mot einskildområde på bakgrunn av manglande kunnskap om naturverdiar.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det er ikkje fremma generell motsegn til konsekvensutgreiinga, men til einskildområde pga. manglande eller mangelfull KU. Sjå nedafor under desse områda.

På oppdrag frå Vindafjord kommune har Biofokus kartlagd naturmangfald i kommunen sommaren 2025. M.a. dette skal danna grunnlaget for ein kommunedelplan for biologisk mangfald. Kartlegginga og kommunedelplanen vil gje oss eit betre kunnskapsgrunnlag for forvaltning av areala i kommunen. Sjå dokumentet «KPA naturkartlegging».

#### **Direktoratet for mineralforvaltning, DMF – 184**

Det går fram av KU at mineralressursar er teke inn som ein del av temaet landbruk, fiske og mineralressursar. Dette gjer det vanskeleg å sjå kva for vurderingar kommunen har gjort for mineralressursane, særleg når tema som landbruk og mineralressursar, som ofte er motstridande, har fått ei felles konsekvensvurdering.

Til oppstart ga dei innspel om at NGU sin grus- og pukkdatabse og mineralressursdatabse er den som skal liggja til grunn for vurderingane av temaet mineralressursar. Det går fram av KU at det er teke i bruk NGU sine lausmasse- og berggrunnskart. DMF presisere at det ikkje er desse datasetta som skal nyttast for å vurdera konsekvensar for mineralressursar. Feil datagrunnlag kan føra til at

mineralressursar som er eller vil bli viktige lokalt, regionalt eller nasjonalt kan bli gjort utilgjengeleg for framtidig utnytting.

Det går også fram av KU at det berre er teke stilling til mineralressursar dersom formålet med innspelet er utvinning av ein aktuell ressurs, sjølv om innspelet vil krevja arealinngrep. Dermed blir det ikkje vurdert om arealinnspelet bidrar til at ressursen blir utilgjengeleg for framtida. Kommunen kan heller ikkje vurdera korleis innspelet vil verka inn på den lokale ressursituasjonen i kommunen.

Det generelle inntrykket er at verknader på kjende ressursar ikkje er vurdert i forslaget om endra arealbruk og at kommunen risikerer å byggja ned tilgangen til ressursar i kjende uttak og førekomstar. Kommunen bidrar med det ikkje til ei lokal eller regional forvaltning av mineralske ressursar i tråd med nasjonale forventningar til planlegginga.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Mineraltilsynet har gått gjennom arealinnspela og har i uttalen kommentert KU-vurderinga for nokre område og gått gjennom statusen for kjende uttak i deira uttaksregister. I dei fleste tilfelle er dei samde med vurderingane som er gjort, men mineralressursen kunne vore meir tydeleggjort og i nokre tilfelle blitt gitt større verdi. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at dei vurderingane som mineraltilsynet har gjort av KU for einskildområda, vil endra kommunen si vurdering eller planlagt arealbruk.

#### **Kystverket - 185**

Har fagleg råd om ei meir utfyllande vurdering av verknadar av tiltak i forhold til sjøvertsferdsel i KU.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Med unntak av forslaget om areal for testområde for fiskefarm i Bjoafjorden, endring av riggarealet i Ølsfjorden og næringsareal på Myrastranda, er det ikkje foreslått vesentlege endringar i arealformål i sjøarealet.

Kommunedirektøren rår til at forslaga om testområde i Bjoafjorden og næringsområde ved Myrastranda ikkje blir tekne med vidare i planforslaget. Sjå nedafor om testområde og Myrastranda og dokumentet «KPA andre uttalar» om riggarealet i Ølsfjorden.

#### **NVE - 84**

Dei har ikkje gjort konkrete vurderingar av alle arealinnspela som er tekne inn i KPA, men har sett på metodikken som ligg til grunn for KU og ROS og har ingen vesentlege merknadar til sjølve metodikken. Kunnskapsgrunnlaget til KU er basert på tilgjengeleg informasjon i opne kart- og databasar, samt lokalkjennskap.

### 1.3.2 ROS

#### **SF - 193**

ROS-analysen har manglar både på val av vurderingstema og oppfølgingstiltak, og på vurderingar av korleis/kva som skal til for at tiltaket skal oppnå god nok tryggleik. Det er gjort greie for ulike risiko- og sårbarheitsvurderingar, men det er i for stor grad ei fareidentifisering, der vurderinga av om arealet er eigna for formålet er mindre tydeleg.

Dei avbøtande tiltaka for oppfølging er generelle, og seier ikkje tydeleg nok kva som skal til for at tiltaket kan realiserast på ein trygg nok måte. Det bør vera meir konkret kva som bør vurderast i dei enkelte forslaga, og kommunen bør ta tydelegare stilling til om dei enkelte tiltaka har ei passande lokalisering. Analyse av flaumveg (nedbørsflaum, ekstremvêr), fordryging, trafikksikring, krav til infrastruktur, og om skredsikring er praktisk mogleg, er ikkje konkret nok. Nokre faretypar har blitt oversett enkelte stader. Strategiar for om/korleis kommunen planlegg for å redusera trafikkfaren i kommunen er ikkje tydelege i ROS-vurderingane. Det er viktig at nye bustader blir planlagt med trygge veger for mjuke trafikantar.

Når det gjeld naust og andre tiltak i strandsona, blir det sakna ei betre vurdering om kor utsette områda blir liggjande for vêr og vind, inklusive bølgepåslag. Dette er viktig grunnlag for avgjerd om det er rett stad for naust, særleg i lys av havnivåstigning og mogleg auke i ekstremvêr. Det er feil at nausta konsekvent blir sett i grøen kategori for risiko, då det også for naust må vera avbøtande tiltak i form av å berekna bølgepåslag og å sikra nausta opp til flaumsikker høgde for tryggleiksklasse.

Under temaet kritisk infrastruktur, bør det også bli sett på om det er lagt til rette for kritisk infrastruktur for tiltaket, som trygg veg, nok sløkkjevatt, straum og tilkomst for naudetatar. Slike tema blir ikkje vurderte på ein systematisk måte i ROS-analysen. Vidare er ikkje tiltak utan plankrav godt nok ivaretekne. Korleis og når vil kommunen vurdere risiko og sårbarheit for fortetting med bustadar, for bustadklyngjer og for naustområde som ikkje har plankrav? Der det ikkje er krav om plan, må det likevel gjennomførast risiko- og sårbarheitsanalyse på reguleringsplannivå for å vurdere om områda har akseptabel sikkerheit.

ROS-analysen må betre vurdere og analysere påvist risiko og sårbarheit, også utanfor planområdet. Klimaendringar som ekstremnedbør (avrenningslinjer og bekkar utan flaumsonekart, nedbygging av myr/våtmark/skog med høg fordrygingsevne) og tørke/brannfare (følgja opp vurderingar frå Heilskapleg ROS når det gjeld skog-/terrengbrann og vurdere tilstrekkeleg sløkkjevatt). Forslaga som manglar vurdering av alle aktuelle utgreiingstema i ROS-analysen må oppdaterast, og det må gjerast ei meir konkret vurdering på utsette stader om tilstrekkeleg sikring/tryggleik er praktisk mogleg.

På grunnlag av at ROS-analysen har manglar både på val av vurderingstema, på oppfølgingstiltak, og på vurderingar av korleis/kva som skal til for at tiltaket skal oppnå god nok tryggleik, har SF. **motsegn** til planen.

På drøftingsmøte 18.06.2025 med SF viste kommunen til at det er motsegner på over halvparten av arealendringane og at det først må avklarast om det i det heile er mogleg å løysa motsegnene, før KU og ROS blir oppdatert.

Til møtet stilte kommunen spørsmål om den generelle motsegna ville vera løyst om kommunen oppdaterer KU og ROS for desse. SF støtta kommunen si oppfatning og meinte at det er fornuftig å venta til einskildinnspela er drøfta.

Forslag frå kommunen til løysing av motsegner - «Vurdering for å trekke motsegn knytt til ROS» sendt SF den 24.02.26.

Dokumenter er ei oppfølging av drøftingsmøtet og inneheld forslag frå kommunen til løysing av motsegna frå SF.

Oppsummert: På kommuneplannivå skal det 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 sikra 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. I tråd med DSB sin rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarheitsanalyse i planlegginga» 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 unnatak 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.

Kartlegging av reell fare for heile kommunen eller konkrete arealinnspel på kommuneplannivå for å avklara framtidig arealbruk, vil vera svært kostbart. I tråd med kapittel 4 i DSB sin rettleiar om ROS-analysar er det då naturleg å flytta kartleggingane til reguleringsplanfasen eller byggesøknaden, når tiltakshavar ønskjer å starta opp med konkrete prosjekt.

SF si tilbakemelding til kommunen sitt forslag til løysing av motsegner - brev datert 14.04.2026

Utdrag:

*«Kommunen må bruke dei verktøya som plan- og bygningslova gir, inkludert ROS-analysen, til å prioritere og filtrere ut område slik at ein unngår utbygging på ueigna område. Kommuneplanen skal legge grunnlaget for ei trygg og samfunnsøkonomisk utvikling, og desse moglegheitene bør nyttast. ROS-analysen har slik sett også ei kopling til planvask og arealrekneskap ved at ein gjennom utsiling av areal i ROS-analysen unngår å binde opp areal som ikkje er eigna for utbygging, eller der utbygging vil vere svært krevjande.»*

...

*«Delar av vår grunngeving for motsegn er ikkje at ROS-analysen er for lite detaljert, men at risiko er identifisert men så ikkje brukt til å vurdere om arealet/formålet er eigna til utbygging. ROS-analysen blir slik sett berre ei liste med utfordringar som utbygger må ordne ved regulering.»*

....

*«Forventningane til kommunen er at rammer og retningslinjer for område for utbygging er føreseielege og tydelege. Dersom det er betydeleg risiko for at eit foreslått utbyggingsområde ikkje kan realiserast grunna uakseptabel risiko eller kostbare forebyggjande tiltak, må kommunen vurdere å ta området ut av planen. Dersom byggeområdet likevel blir teke inn må usikkerheita forklarast. Dette for å få tydeleg fram at det er usikkerheit knytt til risiko i området både for dei som skal ta avgjerd om området skal byggast ut og for dei som skal bygge ut i området. Det er viktig å få fram kva utgreiingar og tiltak som må gjerast for å få regulert området, og om det er realistisk eller mogleg å få til. Kommuneplanen skal vere eit strategisk verktøy for å gjere gode og samfunnsøkonomiske val for framtida. Derfor må kommunen bruke ROS-analyse og KU som verktøy for å minske usikkerheita og klargjere kva som skal til i seinare prosess. Det er tilstrekkeleg å bruke kjent kunnskap i analysen på kommuneplannivå; men alle risikoforhold skal analyserast. Analysen må vere grundig og skal konkludere med om det er akseptabelt å legge ut arealet som byggeområde, kva usikkerheit som følger med området og evt. føresegner om fleire analyser.»*

*Ifølge Statsforvaltarens retningslinjer for bruk av motsegn er det grunnlag for å fremme motsegn dersom planen har ein mangelfull risiko- og sårbarheitsanalyse, eventuelt ein mangelfull oppfølging av risiko- og sårbarheitsanalysen. Det same gjeld dersom det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, men:*

- a. Analysen omfatter ikke alle kjente risiko- og sårbarhetsforhold av vesentlig betydning for å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø, materielle verdier, kritisk infrastruktur og viktige samfunnsfunksjoner
- b. Analysen omfatter ikke endring av risiko- og sårbarhetsforhold som følge av utbygging.
- c. Analysen omfatter ikke risiko- og sårbarhetsforholdene i kombinasjon, herunder en vurdering av konsekvenser av fremtidige klimaendringer i forhold til tiltak i planen.
- d. Mulige konsekvenser av utbyggingen utenfor planområdet er ikke tilstrekkelig utredet.
- e. Ny kunnskap om risiko og sårbarhet for planområdet er ikke tatt hensyn til i plan og/eller fanget opp i risiko- og sårbarhetsanalysen, og/eller det er usikkert om risiko- og sårbarhets analysen gir tilstrekkelig grunnlag for planleggingen

ROS-analysen til kommuneplan omtaler ikkje alle disse punkta, og omtaler heller ikkje usikkerheita som føreligg. Statsforvaltaren forventar at kommunen i større grad får synleggjort kva dei ulike utbyggingsforslaga vil innebere av utgreiingsbehov, og kva omsyn som må takast. Meir informasjon på kommuneplannivå gjer også at reguleringsplanprosessen vil bli enklare.

Kommunen argumenterer med at «NVE har ingen vesentlege merknadar til sjølve (ROS) metodikken», og at NVE har faglege råd om føresegnar og plankrav. Vi støtter NVE sine råd og innspel, men må påpeike at det er Statsforvaltaren som, på vegne av DSB, har plikt til å sjå til at ROS analysen oppfyller krava i pbl 4-3.

#### Konklusjon

Statsforvaltaren står fast ved at ROS-analysen til kommuneplanen i større grad må brukast til å sortere og filtrere tiltak der kommunen bruker sitt handlingsrom til å ha ei strategisk planlegging. Dersom kommunen utsett ytterlegare ROS- vurderingar til neste plannivå, kan einskilde reguleringsplanar vere krevjande å få godkjende, mellom anna som følgje av rekkjefølgekrav om skuleveg, trafikkisikring, skredsikring, infrastruktur og utrykkingstid. Statsforvaltaren finn derfor ikkje å trekke motsegna før ROS-analysen til kommuneplanen inneheld ei overordna og heilskapleg vurdering av om utbyggingsområde er eigna til formålet eller at usikkerheit til om området er egna kjem klart fram i ROS-analysen.

For å løyse motsegna må det i ROS-analysen som eit minimum komme klart fram kva usikkerheit om fare som ligg til dei einskilde områda for utbygging. Denne usikkerheita må også komme fram i planomtale, føresegn og/eller plankart. Det må sikrast krav om utarbeiding av reguleringsplan i område med potensiell risiko. Dette gjeld også i område kor ein i utgangspunktet kan gå rett til utbygging frå kommuneplanen. Når kommunen har oppdatert ROS-analysen med slik omtale av usikkerheit og sikra at potensiell risiko vil bli utgreia på seinare tidspunkt, vil dette vere grunnlag for å si at motsegna er løyst.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Fleire område som SF viser til at manglar ROS er foreslått tekne ut av planen: B01 – Testområde fiskefarm, SA05 – Forehaug næringsområde, SA04 – Sandhammar (næring), VD02 – Kalvaskinnsberget næringsområde, Ø12 -Steinbru kombinert område og ØV05 og 06 – Myrastranda næringsområde.

Kommunen har gjort ROS-vurdering for dei andre områda SF har motsegn mot pga. manglande ROS eller manglar ved ROS: SK01-02 – Isvik hageby, kvikkleire (bustad), VD03 – kaien i Vikedal (næring), Ø03 – Rosemalaren i Ølen (kombinert næring/bustad) og Ø08 – Hamneområde i Ølen.

ROS-analysane er oppdaterte/utarbeidde for dei aktuelle områda.

I samsvar med tilbakemeldinga frå SF har kommunen utarbeidd dokumentet «Arealinnspel med uavklart risiko» som inngår i vedlagt dokument KU og ROS endra dokumentet.

#### **Kystverket - 185**

Har fagleg råd om ei meir utfyllande vurdering av verknadar av tiltak i forhold til sjøvertsferdsel i ROS.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Sjå vurderinga ovanfor av tilsvarande uttale om konsekvensutgreiing.

### **1.4. Naustområde**

#### **SF - 193**

Det går fram av planomtalen at det i gjeldande KPA ligg fleire naustområde som ikkje kan realiserast utan å vera i strid med føresegnene som gjeld utbygging i slike område, t.d. der tiltaka krev utfylling i sjø eller bygging på strand.

I planprosessen har kommunen vurderte alle naustområda i KPA og justerte i forhold til gjeldande føresegner. I nokre av naustområda er det framleis rom for fortetting og nokre nye område er foreslått.

SF vil understreka at det er bra at kommunen har vurdert naustområda, og ser at det er tilbakeført areal til LNF i fleire naustområde. Når det er sagt, så ser dei at det framleis ligg inne areal som vil kunne vera konfliktfulle å realisera.

I føresegnene er det lista opp ei rekkje naustområde der det ikkje skal vera krav om detaljregulering. I saker som gjeld fortetting av eitt eller to naust mellom andre naust, i område som er tilnærma ferdig utbygde, vil konfliktnivået sannsynlegvis vera lågt, og mykje av infrastrukturen vera på plass. Her har ein gjerne ikkje trong for ein reguleringsplan for å avklara arealbruken. For område som anten ikkje er bygde ut, eller der det er stort fortettingspotensiale, vil ein reguleringsplan derimot vera viktig for å sikra heilskapleg planlegging og avklaring av arealbruken i strandsona. Dette både av omsyn til utnytting av areala, og dei naturlege forholda på staden (landskap, natur, friluftssinteresser m.m.)

Kommunen har teke ut areal mellom eksisterande naust og forslag om nye, sannsynlegvis for å bøta på ulempene ved det nye tiltaket. N34/N35 i Grunnevågen på Bjoa er eit døme. Vidare registrerer dei at fleire av forslaga gjeld enkelttomter, nokre av dei meir eller mindre utan tilknytning til bygde område. Slik frimerkeplanlegging bidrar først og fremst til å fragmentere strandsona. Slike enkelttomter utløyser ofte også ei rekkje andre inngrep, som ofte ikkje inngår i dei opphavelige forslaga, som til dømes vegar, moloar/bølgjevern og så vidare. Arealbruken blir også i stor grad avgjort på grunnlag av eigedomsstruktur, og ikkje ei overordna og langsiktig planlegging.

Det er mange frådelt tomter i strandsona som i si tid vart frådelt med tanke på etablering av naust. Strandsonevernet vart skjerpa inn betydeleg med ny plan- og bygningslov av 2008, og føresetnadene er heilt andre i dag enn det dei antakeleg var då fleire av desse tomtene blei delt i frå. I dag er mange av desse områda omfatta av byggjeforbod, og det er gitt klare retningslinjer om overordna

planlegging, samling av inngrep og felles løysningar.

Kommunen har lagt ut nye naustområde, med atterhald om at det ikkje kan gjerast inngrep i sjøen på grunn av marine naturverdiar. Naust er bygg for oppbevaring av båt og utstyr, og dersom tilhøva på staden ikkje tilseier at ein kan nytte byggja slik dei er tiltenkt, så bør ein heller ikkje omdisponera områda. Det kan også vera vanskeleg å følgje opp slike føresetnader seinare.

SF saknar at kommunen gjer ei faktisk overordna vurdering av naust i kommunen, i tråd med dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona. Av omsyn til heilskapleg planlegging og avklaring av arealbruk i strandsona, fremmar SF **motsegn** til unntak frå plankrav for områda vist til i tabell under føresegn 2.1.4 Naust. Unntak frå plankrav må eventuelt avgrensast til å omfatte ei fortetting med 1-2 naust, mellom eksisterande naust, i område der infrastrukturen er på plass og ei fortetting ikkje vil kunne seiast å koma i konflikt med omsyna bak pbl § 1-8.

SF oppmodar kommunen til å ta ei ny vurdering av naustområda som er vidareført og nye som er lagt inn, opp mot kommunen sine eigne føresegnar og statleg planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona. SF vil ha låg terskel for å fremma motsegn eller klage i saker der ein har vidareført areal i strandsona som er konfliktfylt å byggja ut.

### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Den generelle motsegna knytt til naustområde var tema på drøftingsmøtet 18.06.2025 med SF. I forkant av møtet hadde kommunen sendt over meir dokumentasjon på den gjennomgangen av naustområda i gjeldande plan som kommunen har gjort. Naustområde som vil gje fylling i sjø, sprenging av svaberg eller ha tilkomst over dyrka mark er foreslått tekne ut. Dette av omsyn til landskap, strandsone og jordvern.

I møtet stilte kommunen spørsmål om den tilsende dokumentasjonen kunne gje grunnlag for at motsegna kunne trekkjast. SF gav uttrykk for at den generelle motsegna knytt til naustområda handla mest om unntaket frå plankravet (i føresegnene) i tillegg til bakgrunnen for einskildmotsegnene.

I dokumentet «KPA naust» er det no gjort greie for gjennomgangen av naustområda.

Forslaget om unntak frå plankrav blir kommentert under motsegna mot føresegnene i pkt. 3 nedafor og mot einskilde naustområde i pkt. 2.9.

## **2. Motsegner til einskildområde**

I uttalen viser Statsforvaltaren til heimel for kvar motsegn. For å sleppa å skriva heile tittelen kvar gang, blir det berre vist til rundskrivnummeret:

- **Rundskriv M-1/2025** *Nasjonale og vesentlege regionale interesser innanfor jordvern – klargjering av motsegnspraksisen.* [Rundskriv motsegn](#)

- **Rundskriv T-2/16** *Nasjonale og vesentlege regional interesser på miljøområdet – klargjering av miljøforvaltningas motsegnspraktis.*

[Revidert rundskriv om miljøforvaltningens innsigelsespraktis \(T-2/16\)](#)

SF viser også til pbl §§ 1-8, 4.3 og 5-4:

### **§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. (Første ledd).*

### **§ 4-3. Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse**

*Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.*

### **§ 5-4. Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag**

*Berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. (Første ledd).*

*Dersom planforslaget er i strid med bestemmelser i loven, forskrift, statlig planretningslinje, statlig eller regional planbestemmelse, eller overordnet plan, kan det fremmes innsigelse. (Tredje ledd).*

*Innsigelse skal fremmes så tidlig som mulig og senest innen den frist som er fastsatt for høringen av planforslaget. Innsigelse skal begrunnes. Innsigelse fra statlig og regionalt organ skal være begrunnet i vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer. (Fjerde ledd).*

## **2.1. Bustadområde og husklyngjer**

### **2.1.1 Bjoa**

#### **- B06 – Apalvik, Molovegen – frå LNF til bustad**

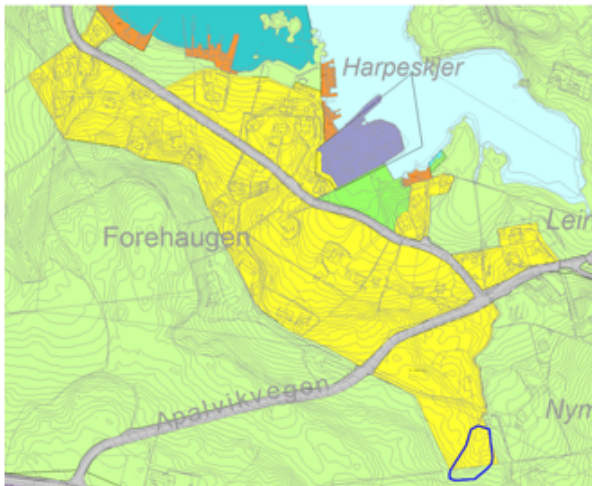
[Kart bustad Bjoa](#)

**SF:** Det er ein god arealreserve for bustader på Bjoa og det er framleis moglegheiter for fortetting i den nord-vestlege delen av det aktuelle arealet. SF kan ikkje sjå at det er naudsynt å setja av jordbruksareal i søraust til bustadformål. Arealendringa kjem i direkte konflikt med nasjonale og vesentlege regionale interesser knytt til jordvern. Av omsyn til jordvern fremmar SF **motsegn** til forslaget til B06. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv M-1/2025.

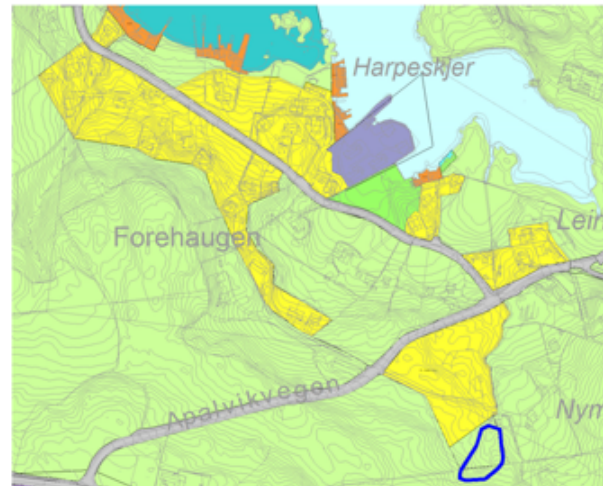
Motsegna er knytt til omdisponering av jordbruksareal, ikkje til å endra arealformålet til bustad vest og nord for Molovegen.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Til [drøftingsmøte 01.09.2025](#) med SF hadde kommunen utarbeidd eit forslag til ny avgrensing.



*Opphavelag forslag.*



*Forslag til ny avgrensing.*

Frå referatet frå møtet:

*SF: Meiner grepet som er gjort ser ut til å vera i tråd med det som vart skissert i førre møte. Stiller likevel spørsmål ved «tarmen» som strekk seg sørover, og om bustadane her heller burde registrerast som LNFR-spreidd i ei matrikkeliste, for å forenkla opning for bygging inntil ei viss ramme.*

*VK: Å løysa “tarmen” gjennom LNF-spreidd i ei matrikkeløysing må sjåast i samanheng med korleis ein løysar SF si motsegn mot føresegnene § 2.3.1.a. For Vindafjord kommune vil ei slik liste bli svært lang.*

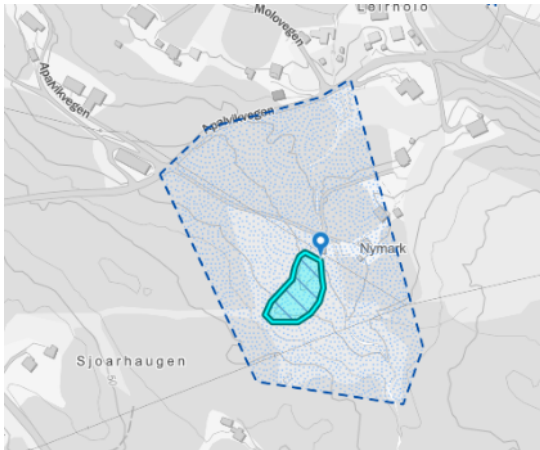
Kommunedirektøren rår til at forslaget om å endra området i Apalvik frå LNF til byggjeområde for bustadar blir oppretthalde med den endra avgrensinga som går fram av kartet som vart lagt fram i drøftingsmøtet 01.09.2025. «Tarmen» omfattar bebygde og opparbeidde eigedomar/delar av eigedomar som det er naturleg at bør liggja i byggjeområdet. Dette kan løysa motsegna.

#### **- Innspel 84 – husklyngje Apalvik – frå bustad til husklyngje**

##### [Kart bustad Bjoa](#)

**SF:** Arealet har vore sett av til bustad gjennom ein kommuneplanperiode og det har ikkje skjedd bygging i området. Arealet er innmarksbeite og skog av særst høg bonitet. Området er ikkje kartlagt for naturverdiar, men det er stor moglegheit for at det er slike verdiar her, særleg knytt til skogen. Då det er god planreserve for bustader på Bjoa i planperioden, potensialet for funn av viktige naturverdiar ved ei NiN-kartlegging og omsyn til jordvern, fremmar SF **motsegn** til forslaget. Arealet må setjast av til LNF-formål.

Arealet vart NiN-kartlagt av Bioforsk i 2025. Resultatet frå registreringa går fram av Naturbase:



Heile det kartlagde området:

*Gammelt kulturlandskap som i ulik grad er i aktiv hevd. De åpne engområdene er vurdert som for gjødselpåvirket til å bli vurdert som semi-naturlig mark. En liten ravinedal er avgrenset som frisk rik edelløvskog.*

Skravert område:

*Naturtype: Frisk lågurtedellauvskog med svært høy kvalitet.*

*Mindre del av skogområde som har vært tresatt i over 80 år, men helt sikkert beita for en del år tilbake. I dag vurdert som skog med typiske skogsmoser i bunnsjikt og grov svartordominert skog på frisk noe kildepåvirket mark som utgjør en liten bekkedal. Det er ikke slitasje, men en gammel steinbru er lagt over bekken langt tilbake i tid. Det er ikke registrert fremmede arter, normal busksjiksdekning og gran finnes ikke. For meir utfyllande informasjon, sjå dokumentet «KPA naturkartlegging».*

Til drøftingsmøte 01.09.2025 med SF hadde kommunen eit forslag til ny avgrensing, sjå kartet ovanfor under Molovegen.

Frå referatet frå møtet:

*SF: Stiller spørsmål ved om det er gjort vurderingar av behovet for bustadar på Bjoa generelt og konsekvensar for skogen i dette området. Bustadbygging bør samlast og ikkje spreia på fleire område m.a. av omsyn til avstand og trygg veg for mjuke trafikkantar. Det vart bedt om å få sjå rapport frå kartlegginga av biologisk mangfald som er gjort i området.*

*VK: Det er ikkje snakk om å spreia busetnaden. Den foreslåtte husklyngja er ein del av etablert busetnad i Apalvik-området og det er kort gangveg (650 m) til skule- og barnehageområdet. Førrebels rapport frå naturregistreringa vil bli oversendt.*

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Ved avgrensing av området er det teke omsyn til den kartlagde naturtypen, som no ikkje er omfatta av byggeområdet. Kommunedirektøren rår til at forslaget til husklyngje i Apalvik blir oppretthalde med den endra avgrensinga som går fram av kartet som vart lagt fram i drøftingsmøtet 01.09.2025.

## - B07 – husklyngje ved skulen – frå LNF til husklyngje

### [Kart bustad Bjoa](#)

**SF:** Området består av naturskog og har potensial for viktige naturtypar og/eller artar. Vurderinga i KU er gjort på manglande kunnskapsgrunnlag.

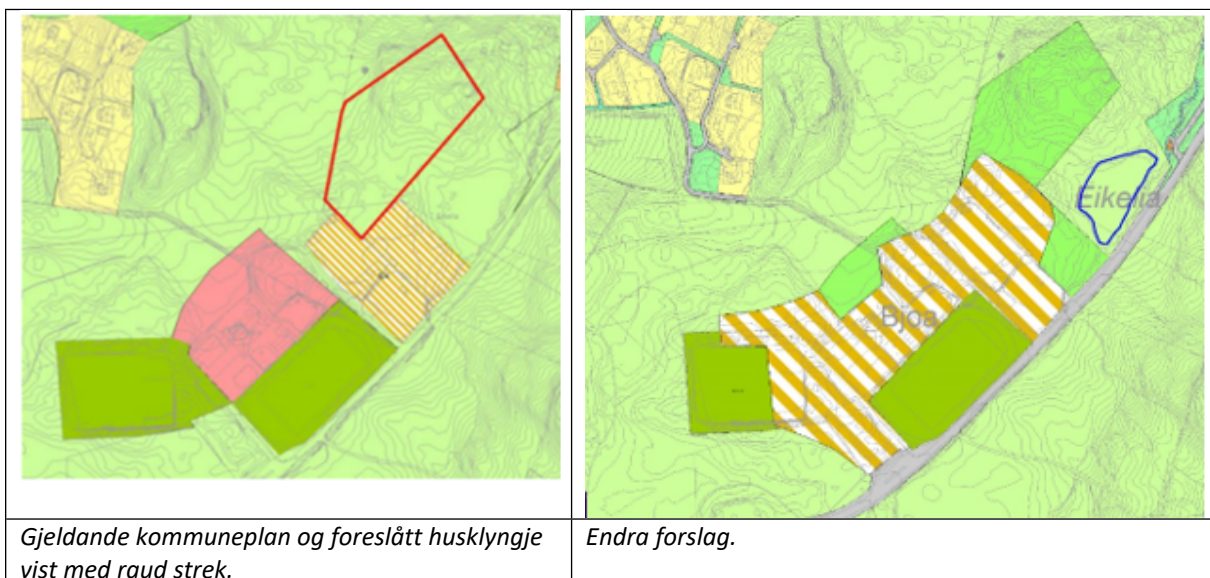
Dei viser elles til eksisterande arealreserve, fortettingspotensiale og bustadbehovet på Bjoa og kan ikkje sjå at det er eit direkte behov for å leggja til rette for nye bustader her. Ei utbygging vil fragmentera eit større og samanhengande skogsområde. Kommunen bør prioritere å bruka arealreserven i eksisterande område først. Då området kan ha viktige naturverdiar og pga. manglande arealbehov fremmar SF **motsegn** til forslaget. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

**RFK:** Området ligg i faresone for kvikkleireskred og høgspenning (i sør). Arealet er brukt av barn og unge i tilknytning til skule og barnehage, og ligg i barnetrakk-registeret. Barn sitt beste skal vurderast og vektast i alle saker som kan berøra deira interesser.

Det er ledige areal til utbygging i nærområdet. RFK fremmar **motsegn** til forslaget, grunngitt med at området er viktig for barn. Heimel: formålsparagrafen i pbl (§ 1-1) og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

**Bente og Roald Sandsgård** (grunneigarar): Ynskjer ikkje husklyngje her, men på haugen på andre sida av fylkesvegen.

Til [drøftingsmøte 01.09.2025](#) med SF hadde kommunen utarbeidd eit endra forslag til arealformål i området ved skulen og barnehagen. Husklyngja som var foreslått er teken ut og det er foreslått eit kombinert område som opnar for næring, forretning, bustad og tenesteyting (barnehage og skule). Sjå kartet nedafor.



Arealet vart NIN-kartlagt av Bioforsk i 2025. Resultatet frå registreringa går fram av Naturbase:

Heile det kartlagde området:

*Variert område i tilknytning til skole. Skogsmark, gjødsla kulturmark, anleggsområder. Noen kvaliteter knyttet til skog i nordøst grøntstrukturelementer.*

Skravert område: Gamal fattig sumpskog

*Lokaliteten skårer god på tilstand. Våtmarka ser ikke ut til å være grøftet, men grunnvannsforholdene kan kanskje være noe påvirket i forbindelse med anleggelse av turveien mot bekken. Det ble ikke registrert fremmede arter eller slitasje. Grenser mot høyspent i sørvest der skogen er hogd.*

*Lokaliteten skårer lite på parameteren naturmangfold. Arealet er under 5 daa, det er ikke registrert rødlistede arter og det er lite dødvvedkvaliteter. Flersjiktet furudominert skog med spredte naturkvaliteter. Innslag av en del løvtrær. For meir utfyllande informasjon, sjå dokumentet «KPA naturkartlegging».*

Det sistnemnde området er vist i karet ovanfor. I den nye skissa er området som er markert i NIN-kartet med størst naturverdiar teke ut.

Frå referatet frå møtet:

*SF: Kan vera eit godt grep, men litt usikker på kombinasjonsformålet og kva ein kan byggja her. Samlokalisering av bustad og tenesteyting er eit godt grep. Kombinasjonsområdet brukar i hovudsak grått areal, noko som er positivt. Ingen vesentlege merknaden til denne løysinga så lenge det ikkje vert beslaglagd landbruksareal.*

*VK: Det er ikkje landbruksareal innanfor området, tvert i mot er det teke ut eit areal med dyrkamark i nord. Eit entreprenør-firma er etablert aust for fotballbanen.*

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det blir rådd til at den foreslåtte husklyngja blir teken ut av planforslaget og at området ved skulen og barnehagen blir lagt inn i planen som kombinert område i samsvar med kartet til høgre ovanfor. Dette forslaget vil opna for ulike bygg/tiltak i kombinasjon eller som einskildformål. Eit slikt kombinert område her, vil gjera det mogeleg å utvikla eit sentrum i bygda med ulike bygningar og tiltak, inkl. bustadar. Dette kan løysa motsegna.

### **- B08 – husklyngje ved kyrkja - frå LNF til husklyngje**

#### [Kart bustad Bjoa](#)

**SF:** Området er eit skogkledd areal i randsona mot jordbruksareal. Då området kan inneha viktige naturverdiar og ha stor moglegheit for førekomst av utvald naturtype (hole eiker), fremmar SF **motsegn** til forslaget. Kunnskapsgrunnlaget i KU er ikkje tilstrekkeleg til å avklara om utbygging vil koma i konflikt med viktige naturverdiar. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Sett i samanheng med vurderinga ovanfor av dei andre områda, rår kommunedirektøren til at denne husklyngja blir teken ut av forslaget. Dette vurdert ut frå behovet for nytt bustadareal på Bjoa og det vil vera vanskeleg å løysa tilkomsten. Frå fylkesvegen vil det vera konflikt med dyrkamark og tilkomst frå nord, via Buavegen, blir ikkje vurdert som aktuell (smal og bratt veg og konflikt med eksisterande bustadtomter).

### **Bjoa bygdeutviklingslag – 105**

Det er naudsynt at planen gir handlingsrom for fleksibilitet i form av dispensasjon og unntak. Planforslaget har tre område for husklyngjer. Desse ligg på attraktive plassar, men har eit heller lite potensiale for ny bustadbygging. Forslaget er eit minimum av det dei kan finna akseptabelt.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Behovet for bustadareal på Bjoa blir vurdert å bli dekkja innanfor dei areala som no ligg inne i forslaget. Sjølv om etterspurnaden etter nye bustadtomter og bustadar på Bjoa ikkje er stor, er det viktig at det er eit variert tilbod også i denne bygda, slik planen legg til rette for.

## 2.1.2 Sandeid

### **- SA02 – Strand – frå LNF til bustad**

#### [Kart bustad Sandeid](#)



*Forslag i høyringal*

**SF:** Store delar av strekinga mellom sjøen og fylkesvegen i området er bygd ut med bustadhus, naust og private bryggjer. Det aktuelle arealet er ei av dei få opne lommene som er igjen i strandsona her. At det kan liggja naturlege, ubygde lommer igjen enkelte stader er viktig for å oppretthalda nokon av kvalitetane knytt til strandsona.

Forslaget medfører at ei utbygging vekk frå Sandeid sentrum, og vil ikkje vera i tråd med prinsippet «innanfrå og ut», og om å byggja opp under eit utbyggingsmønster som vil redusera transportbehovet.

SF fremmar **motsegn** mot forslaget. Heimel: pbl § 1-8, § 5-4 og rundskriv T-2/16.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det aktuelle arealet grensar i nord til eit bustadområde som nesten samanhengande strekk seg heilt frå sentrum i Sandeid og hit. Vidare sørover er det i hovudsak naust.

Arealet kunne vore ei naturleg forlenging av det eksisterande bustadområde, men ville medføra nedbygging av det siste arealet av strandsona der det ikkje er bygd. Mykje av området er bratt og utbygging vil medføra større terrenginngrep. Arealet er på ca. 3 daa og utbyggingspotensialet vil bli

noko avgrensa på grunn av det bratte terrenget.

Kommunedirektøren rår til at dette foreslåtte bustadområdet blir teke ut av planforslaget og blir oppretthalde som LNF-område.

#### - SA03- Østbø, «Hestabeitet» - frå LNF til bustad

##### [Kart bustad Sandeid](#)

**SF:** Er samd i at det er liten arealreserve for bustad i bygda, og at det kan vera behov for nytt bustadareal. Forslaget inneber ei omdisponering og nedbygging av eit innmarksbeite, men beitet er nesten heilt omslutta av bustader og ei naturleg utviding av bustadområdet vil vera her. SF er derfor open for at delar av innmarksbeitet i nord kan omdisponerast til bustad.

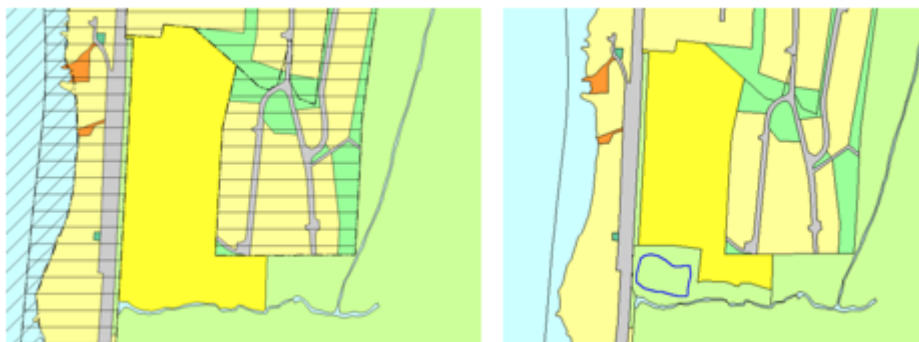
Dei sørlegaste delane av området omfattar skog som er karbonrikt areal og kantvegetasjon til bekk. Dei kan ikkje sjå at det er gjort kartlegging av naturverdiar, heller ikkje i kartlegginga for fylkesvegen som det blir vist til i KU. Bekken med eksisterande kantvegetasjon er viktig med omsyn på naturmangfald, og må ivaretakast. Av omsyn til karbonrike areal og naturverdiar fremmar SF **motsegn** til det sørlege området med skog og vestover langs bekken. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

SF har **fagleg råd** om å innskrenka arealet slik at ein unngår å byggja bustadar i skredutsett område. Det må sikrast at ikkje tette flater gjer at bustader og veg nedstraums blir meir utsette for avrenning.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

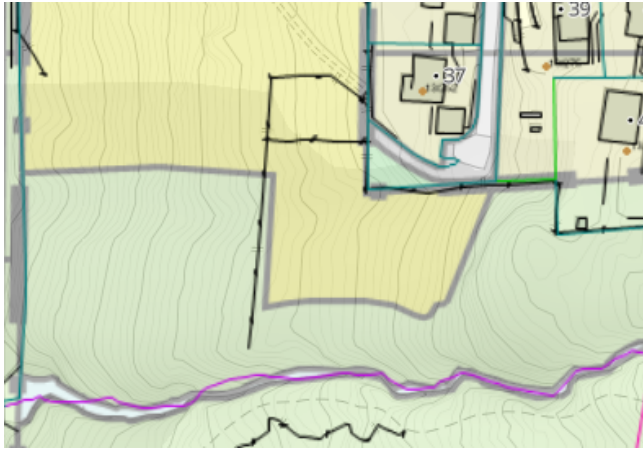
Arealet vart NIN-kartlagt av Bioforsk i 2025: Bekken i sør (Grautåna) er skarpt nedskoren med tidvis svært stor vassføring og har lite interessante lav og mosar på berget. Området nord for Grautåna, vist med blå strek på kartet nedafor, er ein liten rest av ein opphaveleg blåbærfuruskog med høgreist furu med undersjikt av hassel og rogn. For meir utfyllande informasjon, sjå dokumentet «KPA naturkartlegging».

Til drøftingsmøte 01.09.2025 med SF hadde kommunen utarbeidd eit forslag til ny avgrensing, der området med kartlagde naturverdiar teke ut.



SF si tilbakemelding var at dette er tilstrekkeleg for å løysa motsegna. Omsyn til kantsona sin funksjon for vassdraget er det sentrale, i tillegg til flaumsone langs vassdraget.

Kommunedirektøren råår til at forslaget blir endra slik det er avklart i drøftingsmøtet, med endå litt meir reduksjon lengst oppe (bratt terreng).



*Endra forslag - litt redusert areal øvst.*

Hestabeitet ligg innanfor eit område der NVE har fått gjennomført kartlegging av fare for skred (*Skredfarekartlegging i Vindafjord kommune rapport 16 2017.*)» Dei øvste tomtene i forslaget ligg innafør eit areal som er kartlagt for potensielt sørpeskred med årleg nominelt sannsyn  $>1:5000$ . For at eit område kan nyttast til bustadhus skal største nominelle årlege sannsyn vera mindre enn  $1/1000$  (TEK17), så området ligg innafør dette kravet.

### 2.1.3 Skjold

- SK01, SK02 – Isvik hageby – frå friområde til bustad

#### [Kart bustad Skjold](#)

**SF:** Risiko for kvikkleire er utelate i ROS-skjema og må vurderast, og bekk/dreneringslinjer må og takast med i vurderingane. Det må sikrast at areal nedstraums ikkje får auka ulempe som følgje av vatn. SF fremmar **motsegn** til manglar ved ROS-analysen. Dei har **fagleg råd** om å ikkje byggja på myr og i lågpunkt/naturlege flaumvegar. Begge desse to tiltaka bør leggjast inn i føresegnene, slik at ein unngår nedbygging av karbonrike og vassfordrygande areal.

#### **Forum for natur og friluftsliv i Rogaland - 87**

I dag er områda sett av til friområde og fungerer som ein langsgåande naturleg akse. Utbygging her vil bryta opp samanhengande økologiske forbindelsar og inneber nedbygging av utmark som kan brukast av barn til leik. Dei vil understreka kommunen sitt særlege ansvar i tilfelle der ein omregulerer grønstruktur i tilknytning til bustadområde der barn bur. Skal området omdisponerast til bustad må det sikrast grøntkorridorar og sjå heile bustadfeltet under eitt for å sikra god tilgang til grøntareal for alle.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Sjå nedafor.

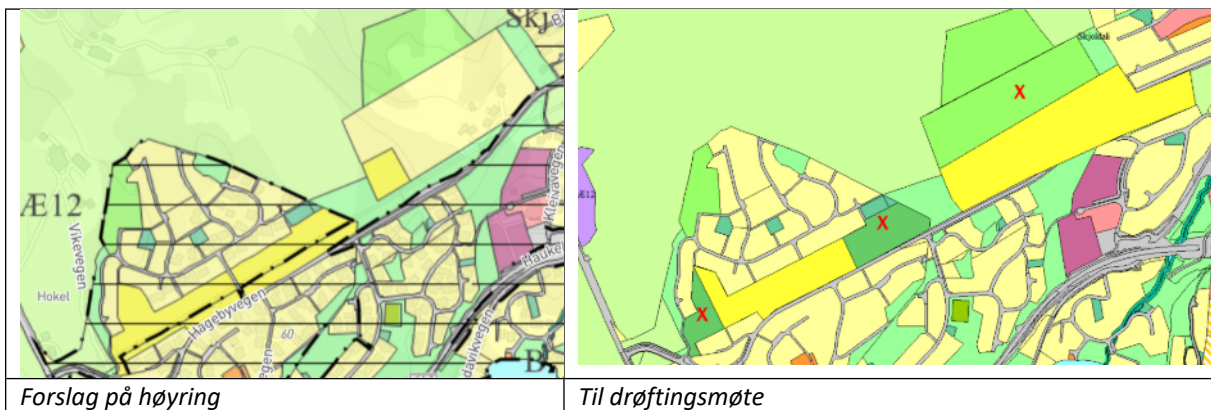
- SK04 og tilgrensande areal – Skjoldali – frå privat/offentleg tenesteyting til bustad

## Kart bustad Skjold

**SF:** Det er stor regulert og uregulert bustadreserve i Skjold, og eit fortettingspotensial i utbygde område. Å leggja til rette for ytterlegare bustadbygging mellom Isvik hageby og Skjoldali på areal tiltenkt barnehage, og tilgrensande areal avsett til bustad, vil utvida bustadområda inn i eit nytt område. Sjølv om areala ligg nært opp til eksisterande bustadområde, vil det ikkje byggja opp om ei kompakt og effektiv arealutnytting, eller sentrumsområda i Skjold og Isvik.

Med omsyn til effektiv arealutnytting, klima, natur og jordvern fremmar SF **motsegn** til endringsforslaget og at kommunen ikkje har teke ut areal til bustad på tilgrensande areal og tilbakeført dette til LNF-formål. Heimel: pbl § 5-4, Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og rundskriv M-1/2025.

Til drøftingsmøte 01.09.2025 med SF hadde kommunen forslag til nye avgrensingar, sjå kartet nedafor.



I det endra forslaget er området med myr teke ut og byggjeområdet som låg inn i nord er kraftig avgrensa.

Frå referatet frå møtet:

*SF: Dersom ein har teke omsyn til myr og kvikkleireområde er utstrekninga for det vestlege arealet greitt med tanke på å løyse motsegna. Når det gjeld bustadområdet i aust må landbruksarealet haldast utanfor.*

### **Kommunedirektøren si vurdering – SK01, SK02 og SK04**

SK01 og SK02 er nye bustadområde som er foreslått lagt i tidlegare kraftlinjetrasé. Forslaget SK04 var å ta ut eit lite areal sett av til privat og offentlig tenesteyting og som var foreslått endra til bustadområde.

I tillegg til motsegn mot nytt bustadareal, har SF motsegn til at det ikkje er teke ut areal for bustad på tilgrensande areal og tilbakeført dette til LNF, inkl. SK04. Dette var delvis etterkome i forslaget til drøftingsmøtet. Sjå karta ovanfor.

Etter drøftingsmøtet er det gjennomført planvask for bustadområde. Kartet nedafor viser forslag til justert kart. Store bustadområde i nord, inkl. regulerte område i øvre del av Isvik hageby II og heile Skjoldali II, er foreslått tekne ut gjennom planvask, og myrområde og dyrkamark er teke ut. Det er då

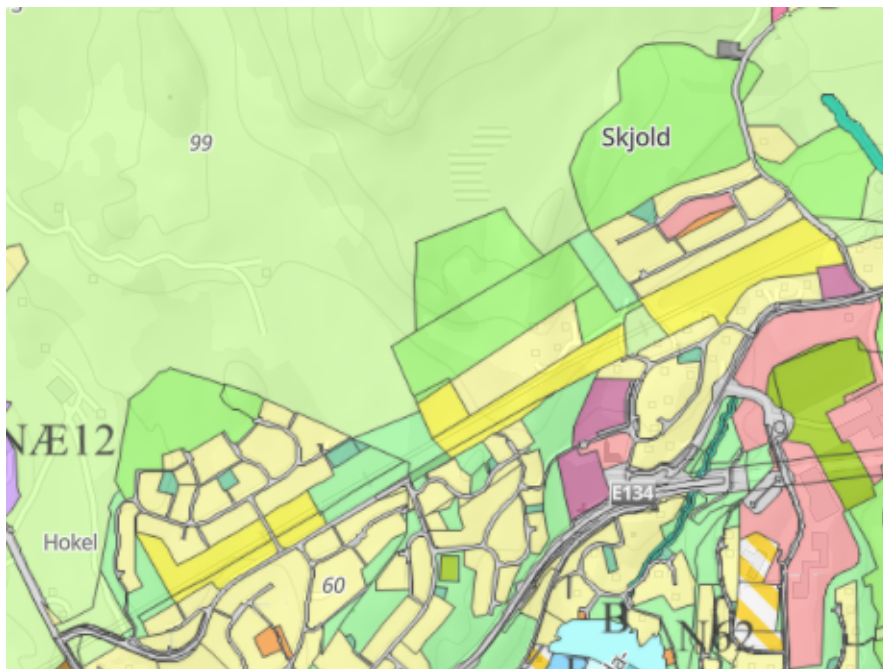
ikkje behov for å ta inn noko om dette i føresegnene, slik SF har fagleg råd om.

Kraftlinjene som har gått gjennom desse områda er no rivne og lagt utanom Skjold/Isvik. Dette opnar for anna arealbruk, m.a. sentrale bustadareal. Samanhengande grønstruktur vil bli ivaretatt i pågåande områdeplan for Skjold og ei ev. etterfølgjande detaljregulering.

I forslag til KPA som var på høyring ligg det inne ein internveg mellom Isvik hageby og Skjoldali. Denne er regulert gjennom ein reguleringsplan frå 1989 for Isvik – Skjold (sentrumsplan). Traséen som ligg i KPA er ikkje lenger realistisk og blir foreslått teken ut.

Kommunedirektøren har også vurdert at eit område nedafor Skjoldalifeltet som meir aktuelt for bustadar enn areala i Kleiva-området lengre vest. Området ligg sentralt i forhold til Vikaneset med sentrale funksjonar som skule, barnehage og idrettsanlegg og kan få ei lettare tilkomstløysing. Området er regulert til jord- og skogbruk i reguleringsplanen frå 1989. Arealet er registrert med 10,2 daa produktiv skog og 8,2 daa anna markslag (impediment).

Endeleg arealdisponering inkl. vegløysing vil bli vurdert i områdeplanen som er under arbeid.



*Endra forslag*

Kommunedirektøren rår til denne løysinga. Dette kan løysa motsegnene knytt til planvask og for SK01, 02 og 04, men samtidig bidra til tilstrekkeleg nytt bustadareal i Skjold i komande planperiode. KU/ROS er oppdatert.

#### 2.1.4 Vats

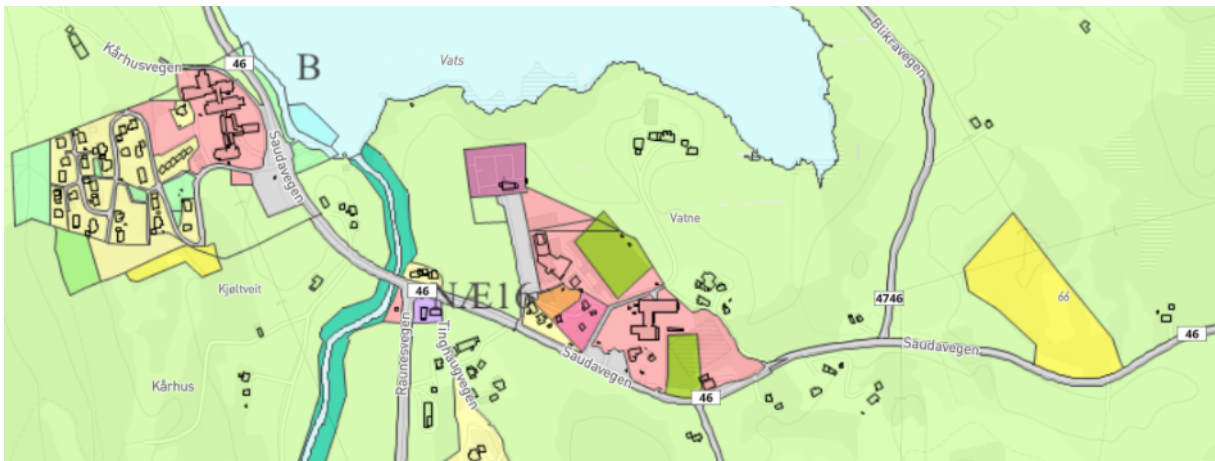
- VA03, VA04 - ved Kårhusfeltet og VA05 - aust for krysset fv. 46 / Blikravegen – alle tre frå LNF til bustad

[Kart bustad Vats](#)

**SF:** Arealendringane fører til nye inngrep utan at det er eit konkret behov for nye bustadareal her. Område VA05 legg beslag på eit skogareal som er nytta til beite og utbygging her vil ha utfordringar med trafikk og sløkkjevattn. Utbygging i VA03 og VA04 vil fjerna naturbaserte løysingar for overvasshandtering og kunne føra til auka avrenning nedstraums mot naboar og landbruksareal. Av omsyn til naturverdiar og med jordverninteresser fremmar SF **motsegn** til VA03-05. Heimel: pbl § 5-4 rundskriv M-1/2025, rundskriv T-2/16 og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

### Vats grendautval – 142

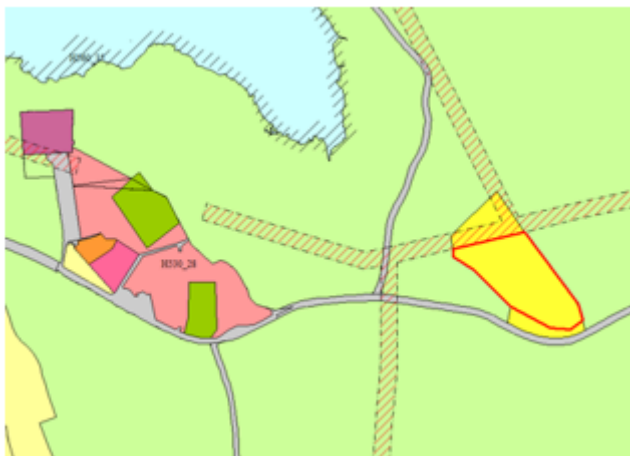
Det er positivt for bygda med området som er foreslått til bustad ved innkøyringa til Blikrabygda i Nedre Vats.



*Forslag på høyring*

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Til drøftingsmøte 01.09.2025 med SF hadde kommunen eit forslag til ny avgrensing av VA05. Det vart ikkje foreslått endringar i VA03 og VA04.



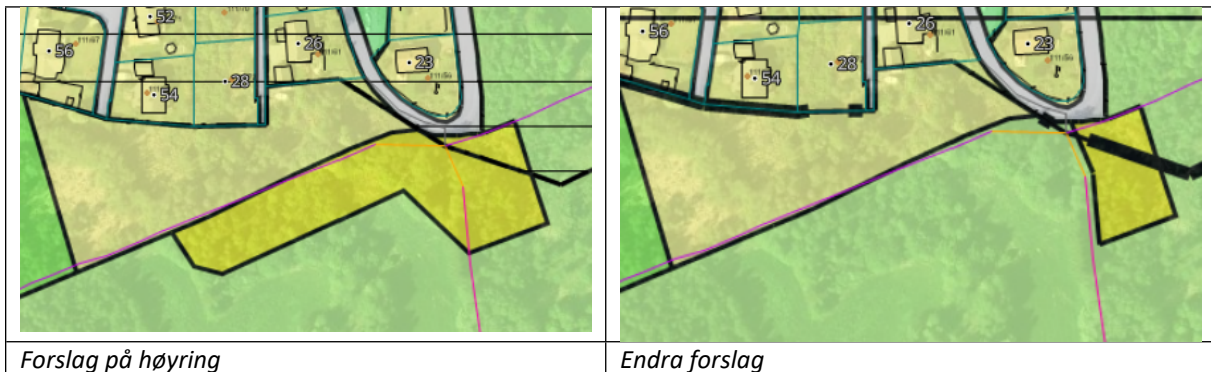
*Endra forslag VA05 til møte med SF.*

Frå referatet frå møtet:

*SF: Dersom naturkartlegging ikkje viser funn i VA03 og VA04 kan motsegna mot desse løysast. VA05 er meir krevjande med tanke på infrastruktur og bygging innanfrå og ut. Det må argumenterast for kvifor VA05 skal behaldast, med utgangspunkt i behov/bustadanalyse og alternative plasseringar tett på skule, fotballbanar, basseng og bygdahus.*

*VK: Utfordringa i forhold til VA05 er at det ikkje finnes mange gode alternative areal i nærområdet. Kommunen vil laga ei samla oversikt over bustadareala i Vats, slik det var skissert. Det er mogeleg med trafikksikker tilkomst mellom VA05 og skule- og idrettsområdet/Vindafjordhallen/Arken/kyrkja. Avstanden er ikkje stor, berre 630 m.*

Det er ikkje gjennomført NIN-kartlegging i VA03 og VA04, men området er synfart og vurdert. Forslaget til nytt bustadareal er redusert til ei tomt og det er teke omsyn til ein passasje for landbruksdrift mellom dei to delane av 111/5.



Forslaget VA05 var for å leggja til rette for eit nytt større bustadområde på Kårhus, m.a. på bakgrunn av ein potensiell auka aktivitet i bygda knytt til utbyggingane som har skjedd og skjer. Samstundes ser ein at etterspurnaden etter tomter på Kårhus er liten, og realistisk sett vil det i denne planperioden vera tilstrekkeleg tomteareal i området utan dette arealet. Sjølv ei etappevis utbygging av området vil krevja tyngre investeringar i infrastruktur allereie frå første tomt. Kommunedirektøren rår til at VA05 blir teke ut av planforslaget.

#### **- VA11 – Stokkastrand - frå LNF til bustad**

##### [Kart bustad Vats](#)

**SF:** Er ikkje samd i at å leggja til rette for ytterlegare bustadbygging på Stokka vil bidra til å sikra eit variert bustadtilbod i Vats. Stokka ligg relativt langt frå skule og butikk og vil i all hovudsak vera bilbasert. Dei peikar på at området har kvalitetar som tilseier at det kan vera naturverdiar her som må kartleggjast før ein kan konkludera om konsekvensar for natur. Arealendringa legg opp til nytt arealinngrep, utan at det er store samfunnsmessige interesser knytt til utbygging.

Av omsyn til samordna areal- og transportplanlegging og å unngå nye naturinngrep fremmar SF **motsegn** til arealendringa. Heimel: pbl § 5-4 og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

**RFK:** Eit nytt bustadfelt her vil vera bilbasert. Det er meir enn 4 km til næraste skule/butikk og det er ikkje opparbeidd gang- og sykkelveg. Området ligg under marin grense og i faresone for kvikkleire og inngrep kan ha innverknad på områdestabilitet. Ny bustadbygging bør prioriterast til Vats.

RFK fremmar **motsegn** til forslaget, då det ikkje er eit reelt behov, og det ikkje støttar opp om

fortetting i Vats.

**SVV:** Forslaget legg opp til bilbasert transport med store avstandar til skule og daglegvare, og vegen har ikkje eige tilbod for mjuke trafikantar. Forslaget er i strid med kommunen sine egne satsingsområde, samt regionale og nasjonale føringar for planlegginga. SVV har **planfagleg råd** om å ta ut forslaget.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det blir lagt til grunn at når RFK skriv at «Ny bustadbygging bør prioriterast til Vats.» og forslaget ikkje støttar opp om «fortetting i Vats», blir det sikta til Knapphus, Kårhus og kanskje også Åmsosen.

Det er motsegn mot forslaget både frå SF og RFK, og planfagleg råd frå SVV om å ta ut forslaget. Alle tre instansane har avstand til skule og butikk som hovudargument og at transporten til og frå området vil bli bilbasert. Den smale vegen og manglande tilbod for mjuke trafikantar blir og trekt fram. Kommunedirektøren støttar desse vurderingane og rår til at området blir teke ut av planforslaget, dvs. ikkje endra frå LNF til byggeområde for bustad.

### 2.1.5 Vikebygd

#### **- VB03, VB04 - Vossasvingen - frå LNF til bustad**

##### [Kart bustad Vikebygd](#)

**SF:** Områda ligg om lag ein km sør for Vikebygd sentrum, langs veg delvis utan gang- og sykkelveg. Forslaga legg opp til ytterlegare bilbruk og vil ikkje byggja opp om tettstaden, men vil bidra til å spreia bustadene ytterlegare. Sjølv om det ikkje er viktige naturverdiar i områda, vil endringane byggja ned natur med ein viss verdi som karbonlager og kunne føra til bekkelukking.

Då det er mykje ledig regulert bustadareal i Vikebygd, er det ikkje grunnlag for å forsvara ei utbygging her. SF fremmar **motsegn** til VB03 og VB04. Heimel: pbl § 5-4, § 4-3 og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

**RFK:** Skogen kan ha verdi for fugl og som karbonlager. Området ligg i faresone for kvikkleire og inngrep kan ha innverknad på områdestabilitet. VB04 ligg i faresone for flaum i vassdrag og det går ein 22 kV høgspenningsleidning gjennom området.

Tilliggjande område har potensiale for fortetting. Utbygging bør prioriterast til Vikebygd, jf. Regional plan for areal og transport på Haugalandet. RFK fremmar **motsegn** til VB03 og VB04, då det ikkje er eit reelt behov, og ikkje støttar opp om fortetting i Vikebygd.

#### **Jeanette og Ivar Persvangen Ødegård - 33**

22kv-linja i overkant av området er teken bort for nokre år sidan. Usikkert om den blei graven ned, eller lagt i anna trasé. Har utført hogst i området og ser at området kunne blitt utvida i austleg retning. Med dette nye området vil man ha moglegheit til å kunne tilby tomter som tilsynelatande framstår enklare å opparbeida, samt vil kunne ha endå høgare attraktivitet i form av betre utsikt og solforhold.

## Vikebygd grendautval – 116

Er positive til planen slik den ligg føre. Det er flott at ein opnar for eit lite byggefelt på Vossaplass.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Til drøftingsmøte 01.09.2025 med SF hadde kommunen utarbeidd kart som viser gjeldande kommuneplan, planforslaget som var på høyring og forslag til endringar for å visa dei grepa som er gjort med omsyn til bustadareal. Sjå figur nedafor.

Endringane som er foreslått er følgjande i forhold til forslaget som var på høyring:

- eit areal sør for dagens butikk er endra frå bustad til LNF
- det kombinerte arealet K8 er endra til LNF
- eit mindre areal vest for K8 er endra frå bustad til LNF

Det var ikkje foreslått endring av arealet ved Vossasvingen.



Frå referatet frå møtet:

*SF: Skeptisk til at ein byggjer utover heller enn internt i bygda. Burde kanskje heller behalda det som ligg langs elva og ta ut det som ligg sørover mot Dommersnes. Vil vera krevjande å få denne vidare, og avstanden til Dommersnes er uansett kort til Vikebygd sentrum, dersom ein får til ny gang- og sykkelveg. Ser ikkje at grepa løyser motsegna på arealet i sør, når det må vera korte avstandar og ATP er viktig framfor det totale arealet.*

*VK: Areal som er føreslått teke ut som bustadområde (sentrumsformål i gjeldande plan) er etter nærare vurdering lite eigna som bustadareal (nede i ein "dump" nede mot elva). Det er berre 1,2 km frå Vossasvingen til skule og barnehage og det som kan bli framtidens nærbutikk. I Vindafjord-samanheng er dette ikkje lang avstand (er "innafor"). Viktig å ha alternative bustadareal som bidrar til buattraktivitet i ei bygd med busettingsomsyn.*

Arealet ved Vossasvingen vart NIN-kartlagt av Bioforsk i 2025. Resultatet frå registreringa går fram av Naturbase:

*Områdebeskrivelse: Mye av området var tidlegare helt åpne beiteområder avdelt av høye steingjerder som er mer og mindre intakte også i dag. Mye grunnlendt myr og fattig skogsmark som i dag er vokst igjen med furuskog. Delvis nylig hogd plantasjeskog. Fyllinger, dyrkamark, bebyggelse og infrastruktur. Se historiske bilder for utviklingen av området. For meir utfyllande informasjon, sjå dokumentet «KPA naturkartlegging».*

I planforslaget på høyring var heile området vest for Liofeltet tatt ut (ca. 30 daa), eit av bustadområda sør for skulen blei foreslått endra til kombinert (8 daa) og sentrumsformål rundt eksisterande butikk blei foreslått endra til bustad (7 daa). I ny skisse er ytterlegare 2 daa tatt ut frå gjeldande plan og både det kombinerte området K8 og nytt bustadområde rundt eksisterande butikk er teke ut. VB03 og VB07 er sjekka ut for naturverdiar av biolog og det er ikkje funne viktige naturverdiar. VB03 og 04 er til saman ca. 15 daa. Det er netto 25 daa mindre bustad/sentrumsareal opp mot gjeldande kommuneplan i denne skissa. I tillegg er det tatt ut store område sett av til LNF-2 (ca. 110 daa)

Eit nytt bustadområde ved Vossasvingen er vurdert som attraktiv og realistisk å få bygd ut. Det er og viktig for å ha variasjon i tomtetilbodet i bygda, mogelegvis med større tomter og med ei anna eksponering (vender seg meir ut fjorden). I tillegg er det betydeleg utbyggingsplanar på Dommersnes, som ved realisering kan auka behovet for bustadar. Herifrå er det kort veg til anlegget. Kommunedirektøren rår til at forslaget for eit bustadområde her blir oppretthalde.

VB07 og VB08 – sjå nedafor under pkt. 2.2. Kombinerte formål.

### 2.1.6 Ølen

#### - Ø01, Ø02 – Litle Nerheim - frå LNF til bustad

##### [Kart bustad Ølen](#)

**SF:** Kommunen viser til at Ølen er den bygda som har mest bustadbygging. Vedteken utviklingsretning er mot Ølensvåg og forslaget blir vurdert positivt ut i frå dette, og at det ligg sentrumsnært. Det er framleis ein stor uregulert bustadreserve på over 60 dekar på Blikragarden rett ved området, eit areal som vart omdisponert ved førre rullering av KPA. Det er elles ein del ledig areal i uregulerte bustadareal i området Litle Nerheim, i regulerte bustadareal på Roa og i Øvrehagen, og eit potensiale for å fortetta i dei meir sentrumsnære bustadområda. Dei kan ikkje sjå at kommunen har vurdert ledig bustadareal og fortettingspotensial i Ølen opp mot arealbehov i komande planperiode. Ledig areal må reknast å vera tilstrekkeleg for minimum komande planperiode dersom ein legg til grunn ein effektiv arealbruk. Dei kan derfor ikkje sjå at det er behov for å leggja inn nytt bustadareal i Ølen for å sikra ynskt vekst i kommunesenteret.

Både nasjonalt og regionalt jordvernmål er vesentleg skjerpa sidan førre kommuneplanrevisjon. Det same gjeld føringane og forventingar til eit strengare jordvern. Både nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging, statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og rundskriv M-1/2025 legg til grunn at jordbruksareala skal sikrast for jordbruk og berre omdisponerast til andre formål når det er knytt store samfunnsinteresser til utbygging.

Med bakgrunn i omsyn til jordvern, og at det er ein tilstrekkeleg bustadreserve i KPA i Ølen og generelt fremmar SF **motsegn** til Ø01, Ø02. Heimel: pbl § 5-4 og føringar, retningslinjer og rundskriv nemnde ovanfor.

## **Ølen grendautval – 159**

Er positive til nytt felt både på Litle Nerheim og utviding av eksisterende bustadfelt ved Roa (tomtseselskapet sitt forslag).

I drøftingsmøtet med SF 24.10.2025 responderte SF slik på dette: *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! 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?*

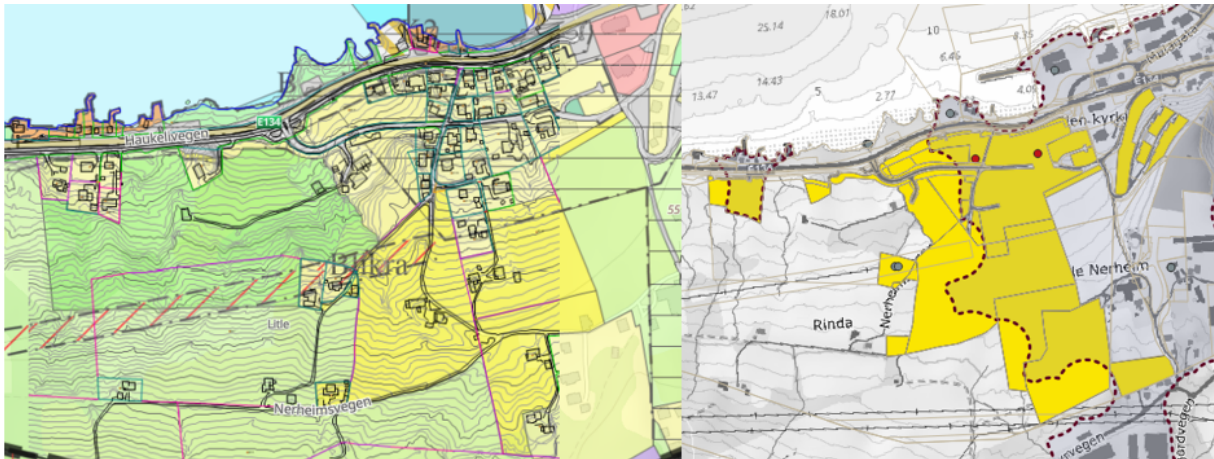
*SF: Ja, KPA må vere meir dynamisk, ein må ha kortare intervall på vurdering av om areal skal inn eller ut. Det blei skissert på kartet kor grensa bør gå, og at dette bør vurderast som ei langsiktig grense for utviding av Ølen mot vest.*

*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.*

### **Kommunedirektøren si vurdering**

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 blir derfor foreslått justert/teke ut. Endra forslag til bustadområde på Litle Nerheim ligg no tettare på tettstadsgrensa og vil samla bustadområda i større grad. Dette gir mindre fragmentert utbygging og tek meir vare på jordbruksområda (Blikragarden blir ikkje berørt). Byggjeområdet på Blikragarden var på 50 daa. Nytt område (Litle Nerheim) er og på 50 daa og bind saman eksisterande bustadområde. Det nye forslaget gir ikkje meir nytt bustadareal enn i gjeldande plan. Kjerneområde landbruk vil få ny avgrensing som følgje av justert område. Utbyggingsområdet på Litle Nerheim vil berøra dyrka mark. Det er likevel avgjerande å ha tenleg bustadareal tilgjengeleg i kommunesenteret for å møta forventa og ønskt vekst framover. Forslaget til endra byggjeområde for bustadar er avgjerande for framtidig bustadutvikling i Ølen. Forslag tar i tillegg ut 25 daa bustadareal på nedafor Øvrehagen, noko som forsterkar meir kompakt utbygging i Ølen.



Endra forslag

### - Ø06 – nedafor Øvrehagen - frå LNF til bustad

#### [Kart bustad Ølen](#)

**SF:** Arealet er smalt, bratt og dels utbygd med eksisterande gardshus. Området vil i liten grad fungera som ei utviding av det tilgrensande bustadfeltet, men vil i realiteten innebera ei punktering av eit samanhengande og viktig jordbruksområde ved å gje bustadinteressene prioritet. I gjeldande plan er tunet innanfor kjerneområde landbruk, mens i planforslaget blir kjerneområde justert for å ta inn det aktuelle tunet. Arealendringa vil utfordra jordvernet ved å leggja press på ytterlegare omdisponering i området, i strid med føringar for eit styrka jordvern

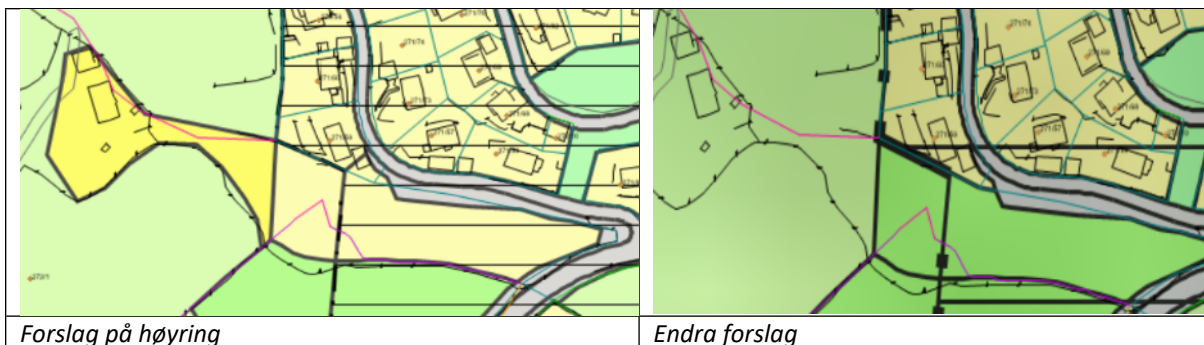
Av omsyn til landbruksinteressene, effektiv arealbruk og jordvern fremmar SF **motsegn** til forslaget. Heimel: pbl § 5-4, Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og rundskriv M-1/2025.

**RFK:** Det er ikkje behov for eit bustadområde her, og forma på området vil kunne opna for ytterlegare nedbygging seinare. RFK fremmar **motsegn** til Ø06, på bakgrunn av at det ikkje er eit reelt behov, det støttar ikkje opp om fortetting i Ølen og det vil byggja ned eit karbonrikt areal.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Forslaget hadde utspring i eit ynske frå ein grunneigar om å kunne dela frå eit av tre bustadhus på garden, og at dette kunne skje som ei utviding av det urealiserte bustadarealet nedafor Øvrehagen bustadfelt. Planforslaget ville gje tilkomst til det aktuelle bustadhuset utanom tunet på garden.

I dette området er det ikkje behov for meir bustadareal. Ei ev. frådeling av bustadhus nr. 3 på garden må finna si løysing utanom KPA. Kommunedirektøren rår til at Ø06 blir teke ut av planforslaget. Det blir og foreslått å ta ut tilgrensande byggeområde som ligg inne i gjeldande plan.



## - Ø15: husklyngje Økland - frå LNF til husklyngje

### [Kart bustad Ølen](#)

**SF:** I tillegg til å leggja opp til frådelling av det eine av to hus på eit gardsbruk fører arealendringa til tap av jordbruksareal og at bustadinteressene får prioritet i eit område som er vist som kjerneområde landbruk, der landbruksinteressene skal vera styrande for arealbruken. Arealendringa er derfor i konflikt med jordvern.

Å leggja til rette for bustad her vil ikkje byggja opp om kommunen sin arealstrategi, vil i all hovudsak vera bilbasert og i konflikt med føringar for arealbruk. Av omsyn til jordvern og ein effektiv arealbruk fremmar SF **motsegn** til Ø15. Heimel: pbl § 5-4, Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og rundskriv M-1/2025.

**RFK:** Ei husklyngje så nær tettstaden støttar ikkje om Ølen som samlande kommunesenter. Utbygging bør prioriterast til Ølen.

RFK fremmar **motsegn** til Ø15, på bakgrunn av at det ikkje er eit reelt behov og ikkje støttar opp om fortetting i Ølen.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

I denne revisjonen av KPA er det lagt opp til at i bygdene med lite utbyggingspress kan husklyngjer leggjast nærare sentrum, som eit alternativ til område med krav til reguleringsplan. Ut frå dette er ikkje husklyngje eit aktuelt verkemiddel i området kring Ølen. Kommunedirektøren rår til at dette området blir teke ut av planforslaget, dvs. ikkje endra frå LNF til husklyngje.

## 2.2. Kombinert formål

- **SK05 og SK18 – Haraldseidvågen aust – frå næring, bustad, LNF og naust til bustad, fritidsbustad, tenesteyting, fritid- og turistformål og næring (SK05) og frå bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone til småbåthamn (SK18).**

### [Kart kombinert formål Skjold](#)

**SF:** Området ligg i sin heilskap innanfor 100-metersbeltet langs sjøen og legg beslag på eit stort område som i dag ikkje er berørt av andre tiltak. Avhengig av kva som er planlagt, vil strandsona i området bli berørt av tiltaket. Store delar av området er bratt terreng, og ei utbygging vil

sannsynlegvis krevja inngrep i landskapet. Delar av dette området er også landbruksareal. KU konkluderer med at samla belastning på naturmangfaldet kan bli stor. Området er lite besøkt og det er dermed få registrerte observasjonar i databasar, men basert på forholda på plassen er området sannsynlegvis eit lokalt viktig funksjonsområde for fugl.

Det går fram av KU at omfanget av tiltaket ikkje er kjent utover at det er spelt inn eit stort område med ynske om ulike formål. Det er derfor vanskeleg å ta stilling til konsekvensane av forslaget. Kommunen konkluderer med at området ideelt sett skulle vore redusert i sør og aust, men at dette kan avklarast i reguleringsplan. Sjølv om ein no er på overordna nivå, bør det så langt det er råd avklarast kva konsekvensar arealbruken vil få. SF er einig med kommunen i at området må reduserast, men ikkje at dette er ei vurdering som kan tas seinare ved regulering av området. Det er særleg områda i sør dei vurderer som spesielt konfliktfylt.

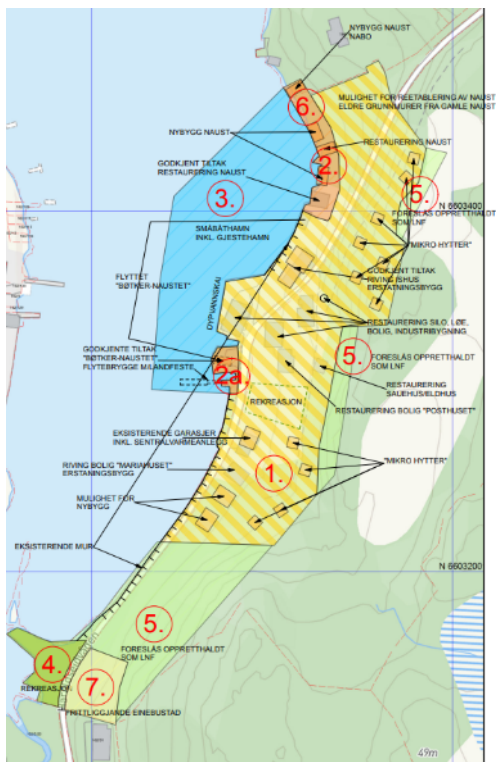
SF fremmar **motsegn** til SK05. Motsegna gjeld også SK18 (småbåthamn), som må sjåast i samanheng med resten av forslaga i området Dei ber om nærare avklaring av omfang av tiltak og påverknad på naturmangfald. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og rundskriv T-2/16.

**SVV:** Fleire av områda for fritids- og turistformål baserer seg på bilbasert transport då dei ligg utanfor område med kollektivtilbod og gang- og sykkelveg. Kvaliteten på vegnettet til områda er varierende. Dei minner om at det er svært viktig å sikra en trafikk sikker tilkomst og parkering til områda. SVV har **planfagleg råd** om at kommunen vurderer den samla belastninga denne type utbygging har for vegnettet og trafikktryggleiken og om det er rett lokasjon for denne type arealformål. Dei trekkjer særleg fram forslaga i Haraldseidvågen, m.a. SK05 og SK18.

Etter eit møte med forslagsstillar og konsulent (Arkipelet) har kommunen motteke eit justert forslag.

#### **Arkipelet for Jone Tveit – 216:**

Det meste av arealet blir oppretthalde som kombinert formål. Området blir minskt i sør (5), der gjeldande LNF-formål og grøntstruktur blir oppretthalde. Det blir foreslått å leggja inn eit areal for ein frittliggjande einbustad heilt i sør og opna for nokre nye naust i nord.



Det endra forslaget vart sendt til SF for drøftingsmøte 24.10.2025. Det vart signalisert at kommunen ikkje er innstilt på å ta inn arealet for ein frittliggjande bustad i sør og arealet sør for det kombinerte området vil oppretthaldast som LNF-område.

Frå referatet frå møtet:

*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: I sum gode avgrensingar, resten kan avklarast i ein reguleringsplanprosess. Justeringar i plankart.*

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det blir rådd til at planforslaget blir endra i samsvar med kartet ovanfor, med følgjande unntak:

- arealet for eit ny tomt for einebustad i sør blir endra til LNF (7 på kartet ovanfor)
- område for rekreasjon (4 på kartet ovanfor) blir sett av som naturområde i samsvar med høyringsforslaget.

Vidare utbygging i område krev reguleringsplan. I den planprosessen må det m.a. gjerast nærare avklaringar av bruken av strandsona og type bygg (m.a. mikrohytter) slik SF peikar på. Kartlegging av ålegras vil vera ein føresetnad for planlegging av nye tiltak i sjøen.

Området «Nybygg naust nabo» er behandla i dokumentet «KPA andre uttalar».

- SK07, SK08 – Haraldseidvågen vest - frå LNF til fritids- og turistformål – utleigenaust, rorbu, bubil, servicebygg (SK07) og frå LNF til fritids- og turistformål - kolonihage/-hytter/næring (SK08)

#### Kart kombinert formål Skjold

**SF:** Er ikkje kjend med eigarforholda, men viser til at det rett sør for SK07 og SK08 ligg eit område regulert til kombinerte formål som helsefarm. Denne planen er frå 2007 og ikkje realisert. Strandsona i Haraldseidvågen, særleg vestsida, må reknast som svært privatisert med mykje naust og bryggjer. Dei to forslaga vil bidra til å privatisere dei siste delane av strandsona her. Vindafjord ein kommune med mindre press på strandsona og kategorisert i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Her kan det i kommune- og reguleringsplan vurderast å leggja til rette for næring og turisme, men fortrinnsvis samlokalisert med anna utbygging og i fellesanlegg. Sjølv om forslaget legg opp til næring og turisme kjem dei likevel i konflikt med dei statlege planretningslinjene ved å leggja opp til ytterlegare utbygging i eit område kor store delar av strandsona allereie er regulert og sett av til byggjetiltak. Det er også eit stort fortettingspotensiale innanfor avsette byggjeområde. Forslaga kjem derfor i konflikt med lokaliseringsprinsippa for tiltak i strandsona jf. planretningslinjene punkt 10.3.

SK08 legg i tillegg til strandsona også beslag på 8 dekar fulldyrka jord i eit aktivt og samanhengande landbruksområde. I tillegg til arealtapet, vil arealendringa føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareala, og gjera desse vanskelegare å driva rasjonelt. Arealendringa utgjer 6 % av det fulldyrka jordbruksarealet i området, og er ikkje ubetydeleg for å oppretthalda landbruket i området i eit langsiktig perspektiv. Det finst alternative areal for å lokalisere av byggjetiltak som ikkje vil leggja beslag på fulldyrka jord. Dei legg til grunn at opparbeiding av kolonihage ikkje krev fulldyrka jord for å etablerast, då mykje areal vil gå med til bygningar og internvegar.

Forslaga vil også føra til auka biltrafikk og byggjer ikkje opp om viktige målsettingar i statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Auka trafikk vil også føre til ytterlegare utfordringar med trafikktryggleik.

Arealendringane kjem i direkte konflikt med omsyn til strandsona- og jordverninteressene. SF fremmar **motsegn** til SK07 og SK08. Heimel: pbl § 5-4, Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen og rundskriv M-1/2025.

**SVV:** Fleire av områda for fritids- og turistformål baserer seg på bilbasert transport då dei ligg utanfor område med kollektivtilbod og gang- og sykkelveg. Kvaliteten på vegnettet til områda er varierende. Dei minner om at det er svært viktig å sikra en trafiksikker tilkomst og parkering til områda. SVV har **planfagleg råd** om at kommunen vurderer den samla belastinga denne type utbygging har for vegnettet og trafikktryggleiken og om det er rett lokasjon for denne type arealformål. Dei trekkjer særleg fram forslaga i Haraldseidvågen, m.a. SK07 og SK08.

#### **Lars Christian Espenes og Ingrid Haraldseide – 71**

Ber om at kommunen ikkje går vidare med forslaga om endringar frå LNF til fritids- og turistformål på naboeigedomen gnr. 162 bnr. 9. Tiltaka har svært mange negative konsekvensar både for fastbuande og hyttefolk. Det finst allereie regulerte område med tilsvarande formål som ikkje er utbygde, og dei kan ikkje sjå at det er nødvendig å byggja ned jordbruksareal og ytterlegare privatisera strandsona.

### **Gerd Olaug Ruud – 72**

Er sterkt i mot planane om fritids- og turistformål på gnr. 162 bnr. 9. Vil vera negativt ut for eksisterande eigendomar, landskap og strandsone og slå dårleg ut for landbruksnæring; det vil føra til nedbygging av jordbruksareal, som bryt med gjeldande kommuneplan. Det er allereie mykje trafikk på fylkesvegen og ei utbygging vil øydeleggja badestranda som blir brukt av lokale fastbuande.

### **Forum for natur og friluftsliv i Rogaland – 87**

Dei ser av KU at barn- og unge sine interesser eller friluftsliv ikkje er vurdert. FNF vil understreka at slike lune vågar ofte er godt eigna stadar for aktivitet langs sjøen og på sjøen. Sjølv om området ikkje er registrert eller verdsett som friluftslivsområde meiner dei ikkje at dette er grunnlag for at temaa er uaktuelle. Mangel på kunnskap bør understrekast og kommunen må leggja ein plan for innhenting av kunnskap dersom man går vidare med forslaget. Deira tilråding er at forslaget ikkje blir teke med vidare.

### **Velaug Kolbeinsen Frøyland og Rudin Frøyland – 96**

Dei er sterkt bekymra for foreslått areal for fritids- og turistformål på gnr. 162 bnr. 9. Dei meiner det ikkje er behov for ytterlegare utbygging i dette området, og at tiltaka i si noverande form vil få alvorlege konsekvensar for både lokalsamfunnet, bumiljøet, naturverdiar og eigedomsverdiane i området.

Området ligg ved ein fjord der det allereie er omfattande næringsplanar, ref. m.a. Bremnes Seashore og planar på Dommersnes. Dei opplever at det allereie er betydeleg belastning frå næringsverksemd ved og på fjorden, og i form av tungtrafikk til og frå Toraneset. Å leggja til rette for ytterlegare fritidsbustadar til utleige, bubiloppstilling og liknande vil føra til endå meir trafikk på ein allereie overbelasta fylkesveg, som manglar gang- og sykkelveg og gateljos.

Det er allereie regulert område med tilsvarande formål i kommunen som ikkje er utbygd. Det framstår som unødvendig og lite framtidsretta å byggja ned nye areal - særleg når det inneber tap av dyrka mark og verdifulle jordbruksområde med produksjonsverdi og stor betydning for kulturlandskapet og lokal identitet. Tiltaka vil kunne føra til privatisering av strandsona, som i dag fungerer som eit viktig friluftsområde og populær badeplass for lokalbefolkninga. Dei vil sterkt oppfordra kommunen til å avvise forslaget i noverande form.

### **Haugen vel v/Anne Britt Håkull - 144**

Kommunen må ta omsyn til at Haraldseidvågen er overbelasta med tungtransport til Toraneset miljøpark. Veggen er smal og ikkje eigna til anna enn privatbilar. Vegljøs er etterspurt i mange år, og med ein ev. bubilcamp bør dette koma på plass. Aktive gardsbruk vil tapa areal om landbruksareal blir endra til fritids- og turistformål (kolonihage m.m.)

Etter eit møte med forslagsstillar og konsulent (Arkipelet) har kommunen motteke eit justert forslag.

### **Arkipelet for Magnar Frøyland – 217:**

Forslaget er endra og meir detaljert, og viser kor det kan byggjast «kolonihytter» (på skogsmark) og kor dyrkingsarealet skal vera (på dyrkamark). Det er lagt inn tre nye arealformål: bustadformål der det ligg ein einestad, og naustbuer og småbåtanlegg i tilknytning til den etablerte moloen i nord. SK07 (arealet for fritids- og turistformål) blir oppretthalde, som oppstillingsplass for bubilar og servicebygg i tilknytning til næringa på garden. Naust er ikkje lenger med i dette arealformålet.



Dette forslaget var tema på drøftingsmøte 24.10.2025 med SF.

Frå referatet frå møtet:

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.*

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Bakgrunnen for forslaget om å ha eit areal rundt det eksisterande bustadhuset som byggeområde, er å gjera det enklare ved behandling av mogelege byggesøknadar og ev. å dela frå bustadtomta. I forslaget frå Arkipelet er arealet ca. 3,5 daa. Det kunne opna for å byggja fleire bustadar, noko som SF trekte fram i drøftingsmøtet. Ved å avgrensa tomtearealet til det som er i bruk i dag, blir arealet ca. 1,2 daa og vil det ikkje vera potensiale for fleire bustadhus. (Vegarealet fram til huset kjem i tillegg). Kommunen praktiserer normalt ikkje å setja av byggeområde for einskildhus/-tomter. I dette tilfellet er det sett krav om reguleringsplan for aktuelle tiltak på eigedomen, og då vil dette bustadarealet inngå i denne planen.

Området der det er foreslått bubilparkering er i dag ikkje eit urørt strandareal, men er prega av

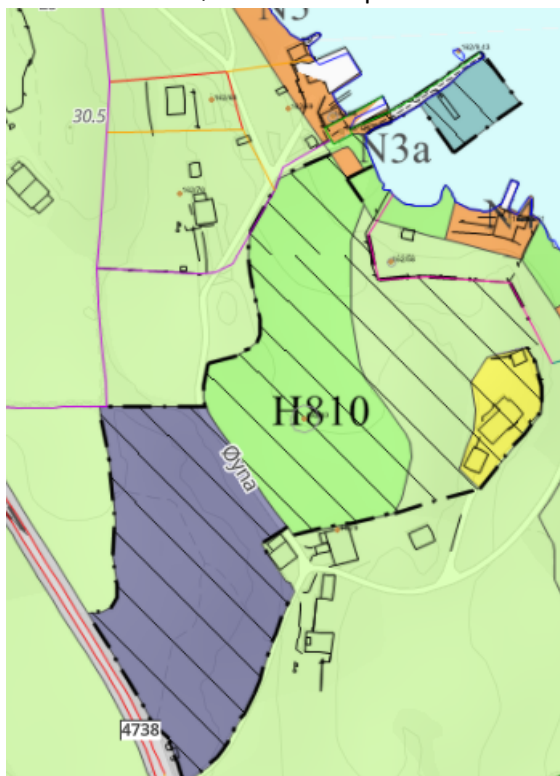
utfylte massar. Arealet ligg på kote 4-6, men ei utbygging her ville påverka landskapsbiletet i det smale sundet og moglegvis også lokal bruk av stranda. Kommunedirektøren rår til at området blir teke ut av kommuneforslaget.

For hovudprosjektet, areala for kolonihagehytter og lager, dyrkingsparsellar, naustbuer og småbåtanlegg er det krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1). I denne planen vil detaljar bli avklara. Planområdet vist i kartet som omsynssone med krav om felles planlegging. Jordlova § 12 om deling skal framleis gjelda.

Naboar, velforeining og Forum for natur og friluftsliv i Rogaland har merknadar til forslaget om endra arealbruk. Dei peikar på negative konsekvensar som nedbygging av jordbruksareal, privatisering av strandsona (friluftsliv og badestrand), naturverdiar, kulturlandskap, auka trafikk på fylkesvegen og bumiljø / lokalsamfunnet / barn og unge.

Etter høyring er forslaget redusert og detaljert meir. Arealet som er klassifisert som er fulldyrka jord er sett av til dyrkingsparsellar, dvs. er framleis føresett nytta til dyrking. Avhengig av nøyaktig plassering av naustbuene, kan det gå med nokre kvadratmeter med dyrkamark. Arealet for bubilar er foreslått teke ut, dvs. det blir mindre inngrep i strandsona. Det blir sett krav om utarbeiding av ein reguleringsplan for heile prosjektet, vist som omsynssone med krav om felles planlegging etter pbl. § 11-8 e. Dette skal m.a. sikra at plassering og utforming av hyttene med tilhøyrande infrastruktur blir tilpassa terreng og kulturlandskap. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at omfanget av prosjektet vil bli så omfattande at det vil gå ut over trafikktryggleiken på fylkesvegen, men vil tilføra lokalsamfunnet ein positiv aktivitet.

Kommunedirektøren rår til at planen blir endra slik:



Endra forslag.

## VA07 – Nesheimtunet – frå LNF til kombinert privat tenesteyting/reiseliv

### [Kart kombinert formål Vats](#)

**SF:** Dette er det gamle tunet på eigedomen og har i lengre tid vore nytta til reiseliv og selskap som biinntekt til gardsbruket. Det blir i planforslaget vist til at verksemda har endra seg slik at det ikkje er i tråd med LNF-formålet.

I 2023 vart det søkt om dispensasjon frå LNF-formålet til å dela frå tunet frå gardsbruket. SF rådde i frå ei slik deling med bakgrunn i at dette ville føra til fragmentering av landbruksområde, tapping av garden sitt ressursgrunnlag og grunnlag for interessekonfliktar.

Dei same forholda som gjorde seg gjeldande i dispensasjonssaka, gjer seg gjeldande når arealet blir foreslått endra til byggeformål, noko som også inneber at tunet kan delast frå gardsbruket utan dispensasjon. At verksemda har utvikla seg til å ikkje vera i tråd med LNF-formålet, kan ikkje nyttast som eit argument for å dela det i frå.

Tunet ligg elles i aktsemdområde for jordskred. Her må det reknast med kostnader til sikring. Tunet har og uheldig avkøyring med omsyn til turisme.

SF står ved si tidlegare vurdering og fremmar **motsegn** til VA07. Heimel: rundskriv M-1/2025 og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

### ***Kommunedirektøren si vurdering***

I planforslaget argumenterte kommunedirektøren for at Nesheimstunet har utvikla seg med karakter og omfang som ligg utanfor gardsdrift og LNF-formål. Bygningane blir no brukt til turisme og andre aktivitetar som konsertar, kurs m.m. og som møtelokale og har stor aktivitet.

Ei endring av arealformål slik det er foreslått, vil leggja til rette for å vidareutvikla dette tilbodet og Nesheimtunet som merkevarer. Å ha arealet i kommuneplanen som privat tenesteyting/reiseliv vil gjera det meir i samsvar med dagens aktivitet og opna for å ev. kunne dela frå anlegget med påfølgjande større potensiale for investering og vidareutvikling.

Nesheimtunet er no ein del av garden, sjølv om aktiviteten i liten grad er basert på garden sin ressursar. Som SF skriv, kan tunet med drifta der vera ein ressurs for den totale gardsdrifta, men og vera tyngjande på garden. Dette vil avhenga både av korleis garden elles blir driven og aktiviteten på tunet. Om arealet framleis skal vera LNF, føreset det at arealformålet ikkje legg restriksjonar på aktiviteten på tunet og mogelegheitene for ev. vidareutvikling. Saksgangen hittil med dispensasjonssøknad og ulik tolking av «Landbruk +» tilseier at dette kan/vil vera ein lite føreseieleg situasjon, både for drifta av Nesheimtunet og garden.

SF påpeikar at tunet ligg i aktsemdområde for jordskred og at det må det reknast med kostnader til sikring og at avkøyringa er ugunstig. Dette er eit etablert tun som har vore på staden lenge. Ev nytt arealformål vil ikkje endra denne situasjonen, med mindre det skal skje utbygging eller vesentleg bruksendring.

Aktiviteten på Nesheimtunet er eit positivt tilskot til næringslivet i kommunen som er ynskjeleg at skal bestå og kunne utvikla seg. Kommunedirektøren rår til at Nesheimtunet i kommuneplanen blir

sett av som kombinert område privat tenesteyting/reiseliv i samsvar med forslaget som var på høyring.

**- VB02 – Svendsbø – frå LNF til kombinert formål næring/turisme/bustad**

Sjå 2.6 spreidd næring

**- VB07 – Vikebygd sentrum - frå tenesteyting til kombinert bustad, forretning og tenesteyting**

[Kart kombinert formål Vikebygd](#)

**SF:** Området ligg sentrumsnært og har ein viktig funksjon for barn og unge i bygda. Eit areal med forretning og bustad vil ikkje kunne ha dei same kvalitetane som eit større samanhengande leikeareal på bakkeplan har. Dei kan ikkje sjå at kommune har lagt inn nytt areal til erstatning for arealet som blir foreslått bygd ned.

Med bakgrunn i omsynet til barn og unge i planlegginga fremmar SF **motsegn** til VB07 som inneber at eit viktig leikeareal vil bli bygd ned utan at det er sett av erstatningsareal eller sett krav om opparbeiding. Heimel: pbl § 5-4 og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

**Pensjonistforbundet i Vindafjord – 39**

Støttar planane med areal, skravert felt, til ny butikk med leilegheiter og fellesareal

Frå drøftingsmøte 01.09.2025 med SF:

*SF: Dersom friluft-, leike- og uteområde på K7 (VB07) blir ivareteke, vil motsegna kunne trekkjast.*

Dette vart også kort drøfta på møte med SF 24.10.2025, der kommunen viste til argumentasjonen i planinitiativet til reguleringsplanen for Framtidas nærbutikk.

SF viste til at erstatningsareal for barn og unge må vera sikra i den planen (regulerings- eller kommuneplanen) som først blir vedteken. Arbeid med reguleringsplanen kan fortsetja. Dei er litt usikre på om plasseringa av ballbinge er rett.

***Kommunedirektøren si vurdering***

Sjå nedafor under VB08.

**- VB08 – Vikebygd sentrum – frå bustad til kombinert formål bustad, forretning og tenesteyting**

[Kart kombinert formål Vikebygd](#)

**SF:** Arealet er i dag eit naturskogområde med noko jordbruksareal. Området grenser til eit svært viktig friluftsområde ved Vik skule og barnehage. Det går ikkje klart fram i KU om det aktuelle arealet som blir foreslått omdisponert også har verdi for som leike- og friluftsområde.

Det er ikkje gjennomført naturtype- eller artskartlegging i området. Området kan ha potensiale for viktige naturverdiar som utbyggingsformål kan koma i konflikt.

Av omsyn til manglande kunnskap om naturverdiar i området fremmar SF **motsegn** til VB08. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

Frå drøftingsmøte 01.09.2025 med SF.

SF: Dersom det ikkje er naturverdiar på K8 (VB08) kan den vera aktuell å behalde som byggjeområde, eventuelt ha det liggjande som grøntstruktur/friområde.

Uttale frå SF til oppstart av reguleringsplanen for nærbutikk i Vikebygd (i KPA VB07):

*Forholdet til pågåande revisjon av kommuneplan. I gjeldande kommuneplan for Vindafjord er planområdet avsett til offentleg/privat tenesteyting. Forslag til ny kommuneplan er under arbeid, og området er føreslått til bygge- og anleggsformål, der ein opnar for bustad og butikk.*

*Statsforvaltaren fremja motsegn til planforslaget, då føreslått areal i dag er nytta av barn og unge til leik, og det ikkje er vist til fullverdig erstatningsareal, i strid med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5 d. Vi viser til pågåande prosess med kommuneplanen, og føreset at fullverdig erstatningsareal til barn og unge vert løyst før vedtak av detaljreguleringa.*

### **Kommunedirektøren si samla vurdering av VB07 og VB08**

VB07 er vald som areal for nærbutikk og VB08 er då ikkje lenger aktuelt til det formålet.

Ved utbygging av VB07 med "Framtidas nærbutikk" vil samlokalisering og betre utnytting og utvikling av uteareal, gjera området enda meir aktuelt som leike- og uteareal for skulen/barnehagen. Det vil bli planlagt for sambruk av uteareal for alle aldersgrupper. Samling av funksjonane vil i enda større grad opna opp og betre leggja til rette eigedomen for alle barn /unge og vaksne.

I gjeldande kommuneplan er **VB08** sett av til byggjeområde for bustadar, men blir no foreslått endra til LNF med omsynssone friluftsliv. Totalt sett vil forholda for barn og unge bli godt ivaretatt.

Planforslaget blir endra i samsvar med dette, og motsegnene mot VB07 og VB08 vil vera løyste.

### **- Ø03 – Ølen, «Rosemalaren» - frå erverv til kombinert formål næring og bustad**

#### [Kart kombinert formål Ølen](#)

**SF:** Næringsbygg og bustadhus er definert som bygg i sikkerheitsklasse 2 jf. TEK 17. Det betyr at området må vera trygt for ei 200-års stormflo med klimapåslag og bølger. I dette området betyr det at bygg skal liggja over kote 2.10 pluss bølgepåverknad. Området ligg på kote 2 og oppfyller ikkje krava utan avbøtande tiltak og arealdisponeringa er difor ikkje akseptabel.

Kommunen kan vurdere om areal utanfor faresona kan nyttast. Om kommunen meiner det likevel er naudsynt å byggja i faresona må ROS-analysen visa at definerte, avbøtande tiltak kan sikra bygga. Krav om desse tiltaka må i tilfelle sikrast i føresegnene.

Det er feil og manglar i ROS-analysen og SF har **motsegn** til Ø03 grunna uakseptabel risiko slik planen føreligg. Heimel: pbl §§ 5-4 og 4-3.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Formålet med innspelet er at eigedomen i KPA får eit arealformål som samsvarar med faktisk bruk - næring og bustad.

ROS-analysen er oppdatert for dette området.

## - Ø08 – frå hamn til hamn, småbåthamn, farlei og kombinert formål bustad/næring/tenesteyting

### [Kart kombinert formål Ølen](#)

**SF:** Området der det er foreslått å fylla ut i sjø, har fått formål bustad/næring/tenesteyting. Dette samsvarar ikkje med skildringa i KU, der det går fram at området skal omdisponerast til næring. Dei ber om at det blir gjort greie for kva som er rett formål.

Utfyllinga for å utvide området på land må sjåast i samanheng med motsegna til manglande vurdering av fortettingspotensialet i eksisterande næringsareal. I tillegg må det vurderast om behovet for areal til næring her kan løysast på den delen som allereie er avsett til næring (i kombinasjon med andre formål).

Utfyllinga i sjø utanfor molo er grunngeve med ynskje om hamn til djuparegåande fartøy. Området er eit av dei relativt grunne områda i fjorden. Slike område har ofte eit rikt marint naturmangfald. Fleire av dei grunnare områda i Ølensfjorden er prega av eksisterande tiltak. Området ligg også i nærleiken av gyteområde for torsk. Tiltaket inneber ei stor fylling i sjø som vil strekkje seg eit godt stykke ut i sjø samanlikna med dagens molo, og leggja beslag på eit av dei grunne områda i fjorden.

Som det går fram av dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona, skal behov for næringsutvikling leggast vekt på i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet.

Det må føreliggja eit langsiktig, næringsmessig behov for eit slikt tiltak. Det må kunne sikrast at hamna skal nyttast til fiskeriverksemd, og ikkje til fritidsbåtar. Dei er ikkje samde i premissen om at det skal dimensjonerast for 20-års stormflo. Dette bør dimensjonerast for F2 etter TEK17, det vil seia for 200-års stormflo. Ei hamn bør byggjast for å vera lengre enn i 20 år, og særleg dersom tiltaket også skal innehalda utfylling, bygg og næring.

Med grunnlag i dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona, og pbl §§ 1-8, 4-3 og 5-4 fremmar SF **motsegn** til forslaget. Motsegna kan løysast ved at det i føresegnene blir sikra at hamna skal nyttast til fiskeriverksemd, og ikkje til fritidsbåtar. Vidare må det gjerast greie for fortettingspotensialet i næringsområda i kommunen generelt, og for tilgrensande område som allereie er sett av til næring. Dersom det er kapasitet i tilgrensande område, bør arealbehovet løysast her framfor å fylla ut i sjø. Byggverk må også dimensjonerast for 200-års stormflo.

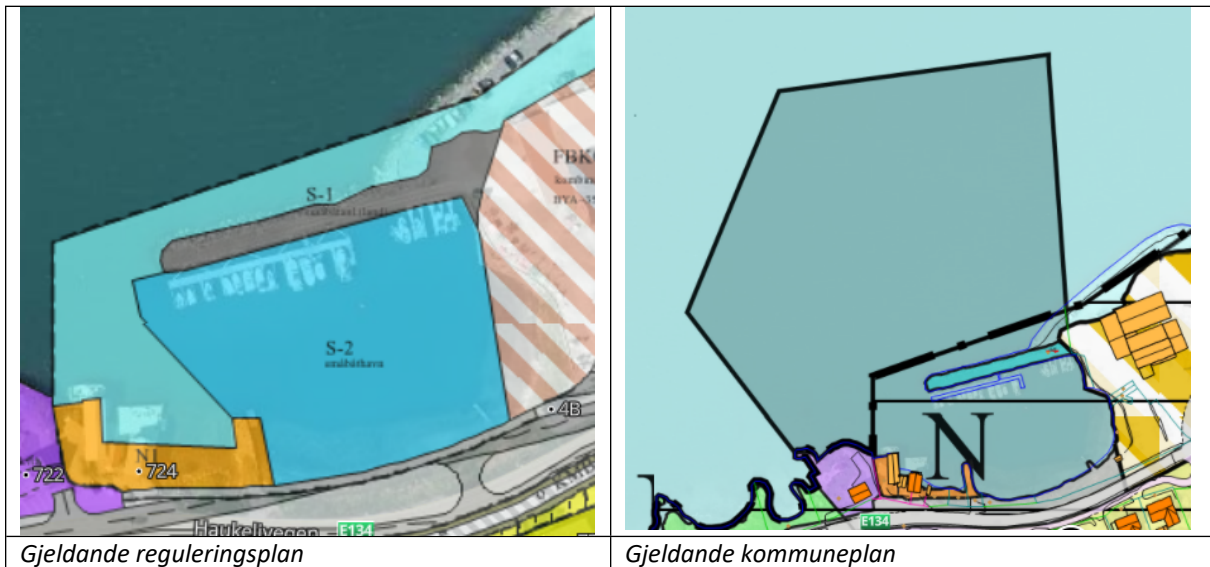
### **Kystverket - 185**

Kystverket har fått tilbakeført forvaltninga av dei statleg utbygde fiskerihamnene frå Rogaland fylkeskommune frå 2023. Tiltak som kan berøra fiskerihamner krev avtale med Kystverket før eventuelle tiltak kan utførast.

I KP-forslaget er indre hamn i Ølen vist med arealformål «noverande småbåthamn». Dette stemmer ikkje med gjeldende KPA, og må rettast til «noverande hamneområde i sjø». Dei gjer merksam på at dei fremma motsegn 15.03.2013 til områderegulering for Ølen sentrum, som foreslo delar av hamnebassenget med formål småbåthamn/fiskerihamn.

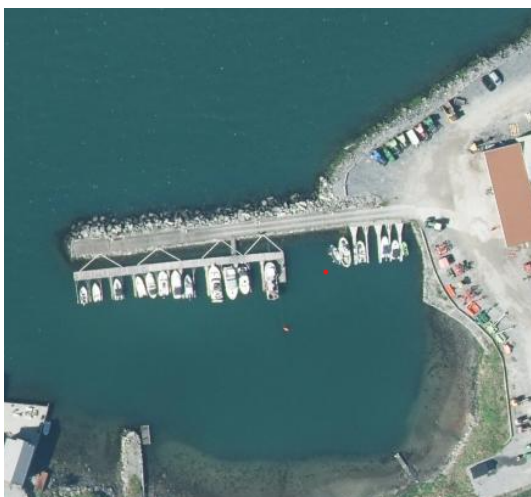
### **Kommunedirektøren si vurdering**

## Hamneområdet i sjø på innsida av dagen molo



Til merknaden frå SF om foreslått arealformål: Innspelet seier at utfyllingsarealet på innsida av moloen er ynskt som næringsareal, men kommunen sitt forslag som går fram av kart og føresegner er bustad/næring/tenesteyting. KU er laga ut frå kommunen sitt forslag.

SF skriv at motsegna kan løysast ved at det i føresegnene til blir sikra at hamna skal nyttast til fiskeriverksemd, og ikkje til fritidsbåtar. Det er uklart om dette er meint for arealet på innsida, på utsida av dagens molo eller begge delar. Pr. i dag er det få fiskebåtar som nyttar eksisterande hamn (på innsida av moloen), og den er også tilrettelagt og brukt også av fritidsbåtar. Dette går fram av satellittbilete frå 2004 og framover til notid.



Ortofoto 2021

Kystverket har ikkje fremja motsegn mot planen for dette området, men viser til at dagens hamn er ei fiskerihavn. I ein uttale til forslaget til Områderegulering for Ølen vest skreiv Kystverket i 2013 at «*Dette er en statlig utbygd fiskerihavn og det må fremkomme av bestemmelsene at fiskere/fiskebåtar er prioriterte brukere av fiskerihavnen, men øvrig bruk (fortøyning av fritidsbåtar mv) kan skje når dette ikke er i konflikt med bruk av havnen som fiskerihavn.*» Dette opnar altså for at

fiskerihamna også kan nyttast av fritidsbåtar.

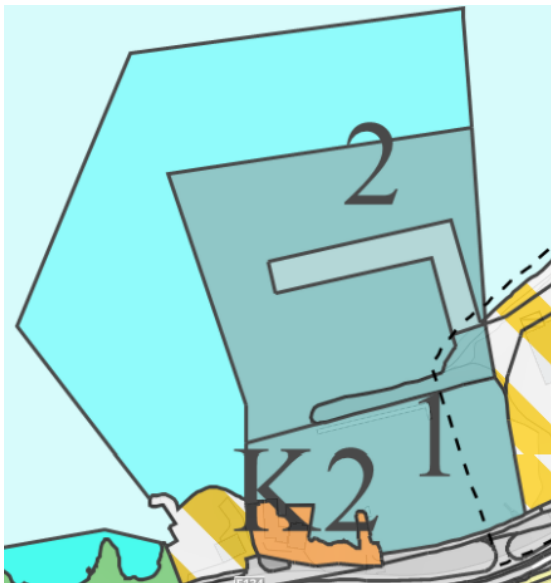
Kommunedirektøren rår til at arealet blir lagt som arealformål «hamneområde i sjø» med avgrensing mot aust som i gjeldande reguleringsplan med følgjande føresegn for **den indre delen av hamna**:  
*Området er ei statleg utbygd fiskerihamn der fiskarar / fiskebåtar er prioriterte brukarar. Anna bruk (fortøyning av fritidsbåtar m.v.) kan skje når dette ikkje er i konflikt med bruk av hamna som fiskerihamn.»*

#### Hamneområde i sjø på utsida av dagen molo

Kommunedirektøren er samd i at ei ev. utbygging av eit nytt hamneanlegg på utsida av dagen molo må basera seg på behov knytt til sjøbasert næringsverksemd, som fiskeri med større båtar. Det kan og vera behov knytt til anna sjøbasert næringsverksemd. T.d. blir i dag ein kai sentralt i Ølen nytta av ein lekter som periodevis ligg ved kai, noko som skapar konflikt i forhold til naboar. Ei utbygging her vil krevja ein reguleringsplan.

Kommunedirektøren foreslår følgjande føresegn:

*Hamna kan nyttast av fartøy i næringsverksemd, men ikkje fritidsbåtar.  
Det er krav om reguleringsplan for realisering av tiltak hamneområdet.*



*Endra forslag*

ROS-analysen er oppdatert for området.

#### **- Ø12 – Steinbru - frå LNF til kombinert bustad, landbruk, kultur- og næringsverksemd**

##### [Kart kombinert formål Ølen](#)

**SF:** I 2023 vart det gitt dispensasjon til riving av eksisterande bustad og oppføring av ny, utviding og bruksendring av drivhus til kunstatelier og næringsbygg. Det vart vurdert at tunet ligg skjerna frå landbruksareala og at det ikkje vil oppstå arealbrukskonfliktar mellom bruken av tunet og landbruket.

Når det no blir foreslått ei arealendring til anna enn landbruk, går ein frå ein situasjon kor bruken på

gnr. 273 bnr. 9 må innordna seg landbruksinteressene i området til at denne bruken får prioritet. Kjerneområde landbruk er justert for å unngå konflikt med den langsiktige prioriteringa av landbruksinteressene. Dei viser til at det er gitt dispensasjon til dei omsøkte endringane, og at verksemda kan fortsetja innanfor denne dispensasjonen. Å gjera arealet om til byggjeformål vil gje forventingar og press på nye tiltak som vil kunne føra til interessekonfliktar i eit område der landbruket skal ha prioritet.

Dei ser ingen dokumentasjon eller kjelder på at arealet er naturfareutgreidd. Det må gå fram i ROS-kven som har utført analysen kven og når desse kartleggingane er gjort, og det må føreliggja kartdokumentasjon.

Av omsyn til landbruksinteressene, effektiv arealbruk og jordvern og manglar ved ROS-analysen fremmar SF **motsegn** til arealendringa. Heimel: pbl §§ 5-4 og 4-3, *Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og rundskriv M-1/2025.

I drøftingsmøte med SF 24.10.2025 viste kommunen til at det i byggjesaka er gjennomført ROS-analyse utført av Skrid Aktsomhet as i rapporten: *Vindaffjord kommune gnr. 273 bnr. 9 Naturfarevurdering, Rapport: 1106-273-9-2023-01, 23. februar 2023.* SF svara at ROS-vurderingane er ok.

I møtet viste kommunen til at arealet grensar til eit aktivt drive landbruksareal, men ser ikkje at det foreslåtte arealformålet 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. Ved å spesifisera i føresegnene i samsvar med det som det er gitt løyve til i dispensasjonen, vil ikkje «arealformålet opna for tiltak som er meir i konflikt med landbruket enn det som det er gitt dispensasjon for».

Vidare viste kommunen til at 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.

SF si vurdering var følgjande: *Meiner at arealet skal vere LNF-formål. I dette aktuelle tilfellet er det gitt nødvendig dispensasjon for tiltak som er ønskja. SF vil ikkje ha kombinert formål her, då det opne for nye formål ut over kva som er akseptert i dispensasjon. Nye tiltak i strid med LNF-formålet 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!*

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Kommunedirektøren aksepterer SF sin argumentasjon om at planlagde tiltak er dekkja av dispensasjonen som er gitt. Det føreset at ny tilsvarande dispensasjonen kan påreknast om den gjeldande går ut.

### 2.3. Næring

#### **- B14 – Utbjoa næringsområde sør**

[Kart næring Bjoa](#)

**SF:** Området er regulert i ein reguleringsplan frå 1980-talet. Store delar av det regulerte arealet vart teke ut ved revisjonen av arealdelen i 2017.

Forslaget vil leggja beslag på eit større, urørt areal med naturskog med høg bonitet etablert før 1940. Tilgrensande område vart i 2008 kartlagt som gammal boreal lauvskog utforma som fuktig kystskog. Området er ikkje kartlagt i nyare tid, og kunnskapsgrunnlaget er avgrensa. Det ligg nær Vedvika naturreservat, eit vestnorsk regnskoghabitat med store biologiske kvalitetar. Basert på naturverdiane i nærleiken, er det grunnlag for å tru at det kan vera potensiale for viktig natur også i tiltaksområdet.

Område med skog med høg bonitet spelar ei viktig rolle i å ta opp og binda karbon. Nedbygging er den arealbruksendringa som gir størst utslepp av klimagassar. Omdisponering og nedbygging av karbonrike areal, inkludert skog, skal unngåast så langt som mogleg. For at Noreg skal oppfylle natur- og klimamåla, må kommunane bruka planverktya til å hindra nedbygging av karbonrike areal, slik som skog.

Området ligg nær det statleg sikra friluftsområdet Vedvika, og delar ligg innanfor omsynssone friluftsliv i gjeldande plan. Heile arealet ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det går fram av KU at tiltaket vil gje sterk negativ konsekvens for strandsoneverdiane.

Området har vore regulert i 43 år utan å ha blitt bygd ut, og delar vart tilbakeført til LNF ved revisjonen av KPA i 2017. Føringer for nedbygging av natur og karbonrike areal er skjerpa betydeleg sidan både 1982 og 2017. Å gjera om på avgjerda frå 2017 om å tilbakeføra arealet til LNF vil ikkje vera i tråd med dagens føringer.

Forslaget er i konflikt med omsyna bak byggje- og deleforbodet i 100-metersona langs sjøen (pbl § 1-8), Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona og Statlege planretningslinjer for klima og energi, jf. rundskriv T-2/16 og pbl § 5-4 fremmar. SF fremmar **motsegn** til B14 – Saltnes.

**RFK:** Det er eit større ubebygd areal disponert til næringsformål på tilliggjande område nord for forslaget og det er ikkje dokumentert behov for næringsareal utover dette. Ei utbygging her vil byggja ned karbonrike areal med svært viktig natur. Heimel er det nasjonale målet om å ikkje byggja ned karbonlagre, samt at vesentlege regionale interesser i strandsona blir sett til side. Motsegna, og dermed den endelege status på arealet, blir vurdert i samanheng med planvask.

RFK fremmar **motsegn** til vidareføring av område sett av til næring i gjeldande kommuneplan.

#### **Bjoa Bygdeutviklingslag (BBU) - 105**

KPA må sikra nok areal til etablering og utviding av industri og tenesteyting. BBU støttar forslaget i arealplanen. Arealet på Utbjoa har eit stort potensiale både for eksisterande verksemder og for ny aktivitet.

#### **Frode Solheim – 81**

Dei har forventa at dette næringsområdet skulle takast bort/ev. reduserast betrakteleg i KPA sin arealdel. Derfor er det sjokkerande at det blir vist ei utviding av dette. Tilnærma heile arealet er eit intakt verdifullt friluftsliv- og naturområde, og KPA legg til rette for framtidig øydelegging av dette. Det blir vist til nasjonale og regionale føringer og planar, og at reguleringsplanen er gamal og

føresetnadane for planen ikkje lenger er aktuelle. Næringsområdet har ikkje dei nødvendige føresetnadane for å utvidast i den storleik som er foreslått, då det ikkje føreligg nødvendig infrastruktur. Tiltaket vil få for store negative konsekvensar for lokalsamfunn, og natur og friluftsverdiar.

Næringsareal direkte tilknytt dagens kai på Utbjoa er naturleg å oppretthalda, med ei mindre utviding basert på reelle behov.

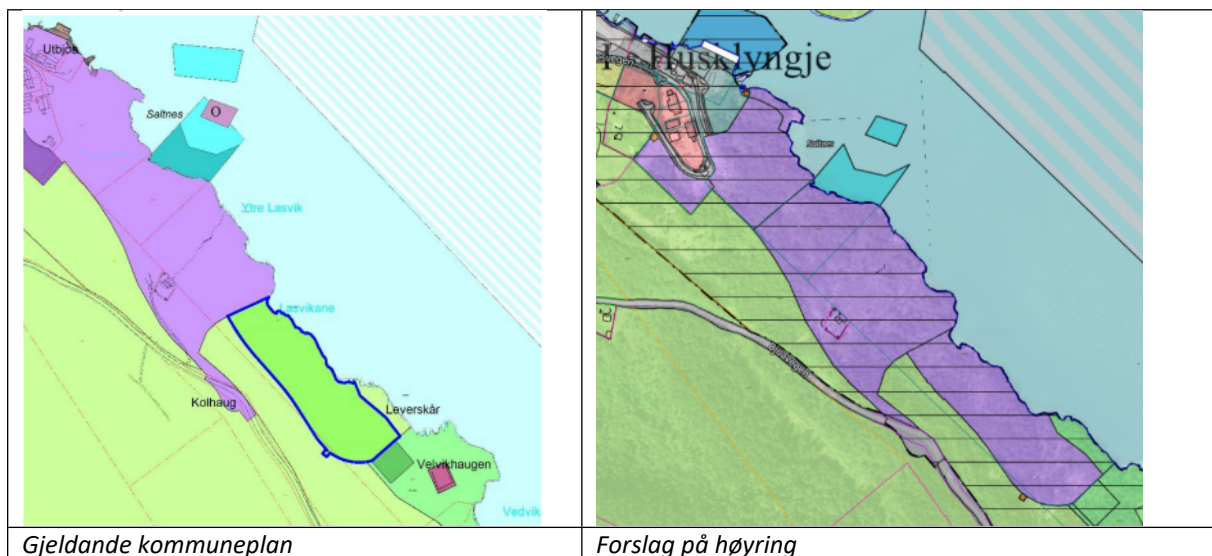
### **Forum for natur og friluftsliv i Rogaland – 87**

Forslaget vil gå på bekostning av strandsone. Dette ser dei på som svært uheldig, då Vedvika som ligg like aust for området er godt tilrettelagt av Friluftsrådet Vest til aktivitet i sjøen og i sjøkanten. Det er snakk om ei utviding av eit urealisert næringsområde, som har lege i KPA sidan 80-talet. Dei oppfordrar sterkt til at kommunen tar ut området, i staden for å auka storleiken for å gjera det meir attraktivt for etablering.

### **Elin Arianson og Nils Terje Oma – 128**

Støttar formannskapet om å oppretthalda industriområdet på Utbjoa slik det ligg i dag. Det er svært viktig å kunne tilby areal for nyetablering også på Bjoa. Utan eit avsett industriareal er det i praksis ikkje mogeleg å koma i gong med noko når nye initiativ for etablering ligg føre.

Er samd i at området for småbåthamn ved Saltvik blir teke ut av planforslaget. Vurderer det som meir tenleg og attraktivt at fleire får tilbod om nausttomter på plassar det ikkje er til opplagt hinder og sjenanse for andre ved at det t.d. er eit område som er eigna til strandliv og anna rekreasjon.



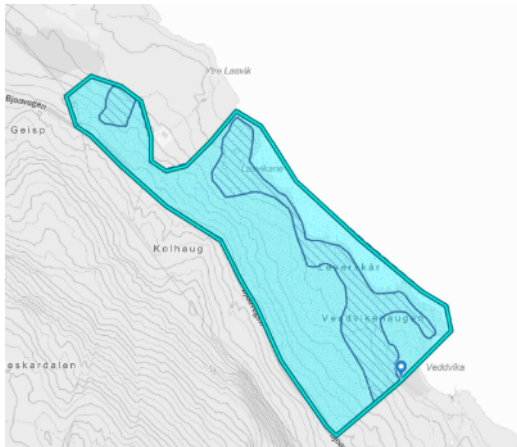
### **Kommunedirektøren si vurdering**

Ved vedtak av gjeldande plan i 2017 vart den søre delen av det regulerte næringsområdet endra til LNF. Ved førstegangsbehandling av KPA-forslaget vedtok formannskapet at næringsområdet i KPA skulle vera i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Både SF og RFK har motsegn til forslaget. Det blir vist til at området har større, urørt areal med av skog med høg bonitet som spelar ei viktig rolle i å ta opp og binda karbon, strandsoneverdiar, nærleik til Vedvika naturreservat og potensiale for viktig natur i dette området. Kommunedirektøren

legg til grunn at motsegnene gjeld arealet som vart endra til LNF i gjeldande plan.

Arealet vart NIN-kartlagt av Bioforsk i 2025.

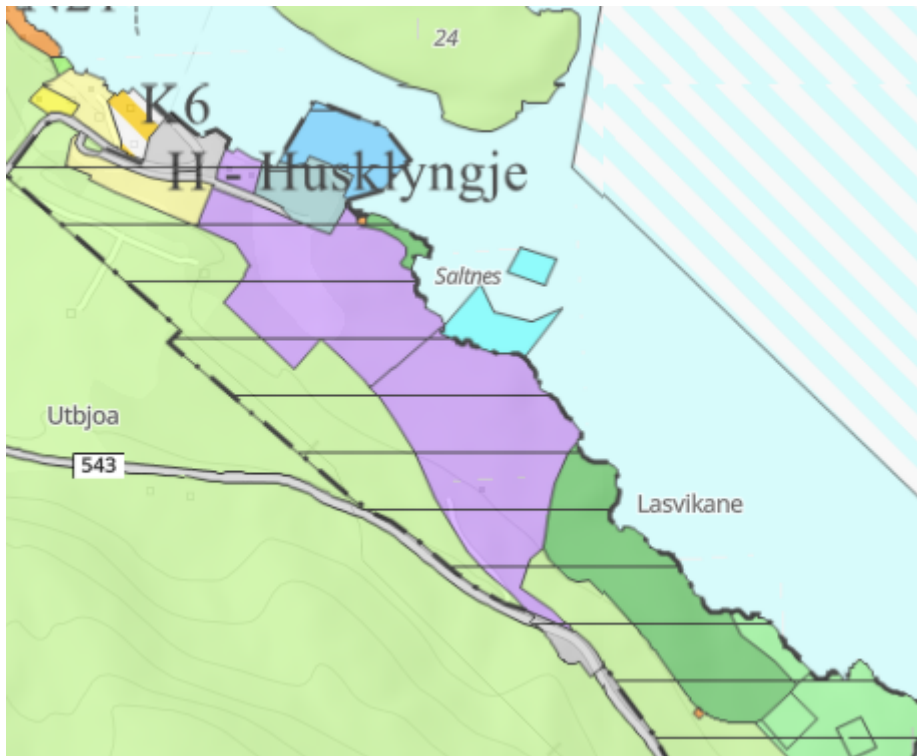


Delar av området (skravert areal) er kartlagt som naturtype boreonemoral regnskog av svært høg kvalitet og med stort naturmangfald. Lokaliteten fortset inn i Vedvika naturreservat. For meir utfyllande informasjon, sjå dokumentet «KPA naturkartlegging». Dette er altså eit naturområde med høg verneverdi og bør sikrast i planen som eit naturområde med avgrensing som omfattar heile den kartlagde naturtypen. Dvs. trekkjer seg litt lengre nord enn det som er sett av som LNF-område i gjeldande plan.

I tillegg til motsegner mot den konkrete endringa av arealformål, kom det også motsegner frå regionale myndigheiter grunngitt med manglande planvask og manglande kartlegging av fortettingspotensial i eksisterande næringsområde. På bakgrunn av dette er det foreslått eit opplegg for planvask og konkrete næringsareal er foreslått tekne ut. Dette gjeld mellom anna ca. 30 daa av næringsområdet på Utbjoa. Dette er det arealet som vart teke ut i KPA i 2017.

Til førstegangsbehandling av KPA foreslo kommunedirektøren å setja av eit areal på Saltneset til friområde. Dette er eit område med svaberg og ei lita strand som er registrert ein lokalt viktig badeplass. Med vedtaket i førstegangsbehandlinga vart også dette teke ut. Kommunedirektøren rår no til at området på Saltneset blir sett av som friområde – badeplass, for å sikra desse interessene.

Kommunedirektøren rår til at området blir sett av med arealformål som i kartet nedafor:



Endra forslag

#### - IM01 – Ølmedal – frå LNF til næring

##### [Kart næring Imsland](#)

**SF:** Området er i dag hovudsakeleg skog av særskilt høg bonitet. Arealet er ikkje kartlagt med omsyn på naturverdiar og det er mogleg at området har naturtypen hagemark. Dette er ein sårbar naturtype (VU) og har, avhengig av kartlagt kvalitet, stor eller svært stor verdi etter Miljødirektoratet sin KU-metodikk. Å setja av arealet til næringsformål vil kunne koma i vesentleg konflikt med viktige naturverdiar av nasjonal interesse.

Området ligg langt frå større bustadområde og vil i hovudsak vera bilbasert. Ei omdisponering vil føra til nye inngrep i eit område med elles lite bygningar. Dette byggjer ikkje opp om nasjonale forventningar eller føringar for ein effektiv arealbruk og utnytting av eksisterande areal før ein legg inn nye område for utbygging.

SF fremmar **motsegn** til arealendringa. Heimel: pbl § 5-4, rundskriv T-2/16 og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

**RF:** På høgdedraget Stemhaug like nord for IM01 er det eit automatisk freda gardsanlegg frå jernalder med i alt 48 registrerte enkeltminne i form av hustuffer, gravrøyser, rydningsrøyser og dyrkingsflater.

Etter RFK si vurdering vil ei arealendring frå LNF til næring endra omgjevnadane til gardsanlegget i vesentleg grad i negativ retning, sjølv om det arealet ligg noko lågare i terrenget. Næringsarealet vil bidra til at det automatisk freda kulturminnet i auka grad blir omringa av moderne inngrep i form av næringsbygg med tilhøyrande infrastruktur.

Kommunen bør utgreia alternative plasseringar i Imsland for dette næringsarealet, eventuelt at eksisterande næringsareal blir oppretthalde. Forslaget blir vurdert å vera i strid med kulturminnelova § 3, «Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje». Det er ikkje vist at det er vurdert alternative plasseringar av næringsarealet.

Etter ei samla vurdering meiner fylkesdirektøren at det ikkje er vist at samfunnsinteressene bør vega tyngre enn vernet av det automatisk freda kulturminnet. Fylkesdirektøren fremmar derfor **administrativ motsegn** til IM01. Ei endring av arealformålet frå LNF til næring vil bidra til at omgjevnadane til det automatisk freda gardsanlegget i vesentleg grad vil bli endra i negativ retning i forhold til dagens situasjon.

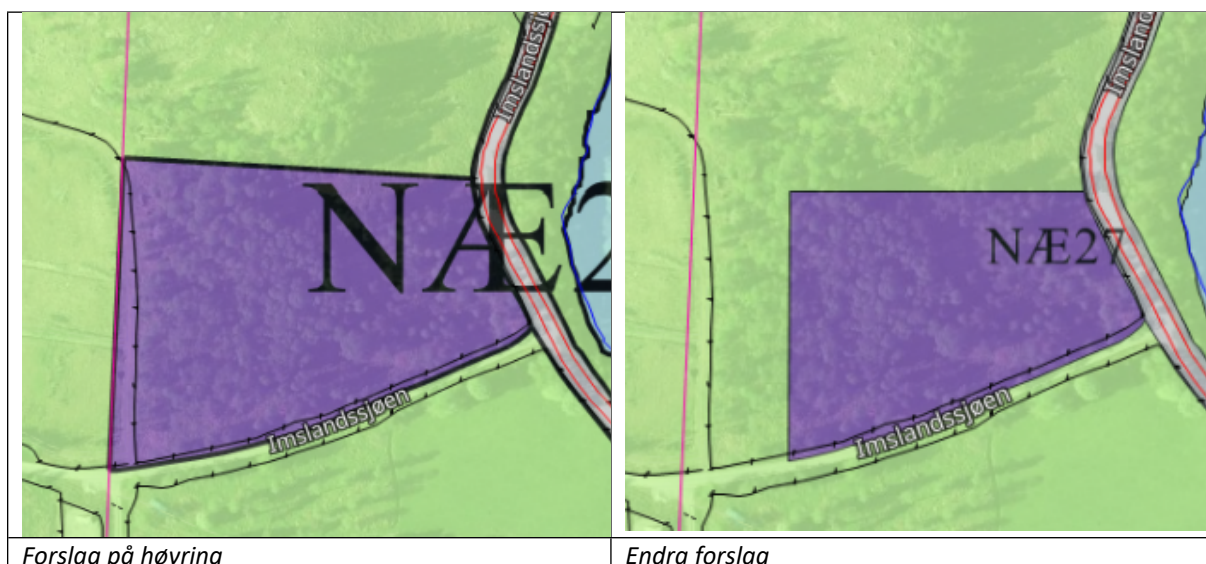
### Imsland grendautval – 103

Det er berre gjort mindre justeringar på næringsareal, og at den største endringa er i tråd med grunneigar sine ynskje. Grendautvalet har ikkje kommentarar til dette.

### Kommunedirektøren si vurdering

I e-post datert 17.04.2026 til RFK utdjuar kommunen bakgrunnen for forslaget om eit næringsområde her og skisserer i ein reduksjon av arealet som tek ytterlegare omsyn til kulturminneområdet på Stemhaug. Arealet som ligg høgast i terrenget og nærast Stemhaug er teke ut.

I e-post datert 29.04.2026 svarar RFK at det blir vurdert dei «på bakgrunn av de vurderingene og justeringene som legges frem her kan frafalle den administrative innsigelsen til næringsarealet.»



Arealet vart NIN-kartlagt av Bioforsk i 2025. Resultatet frå registreringa går fram av Naturbase: *Områdebeskrivelse: Tresatt område med svakt preg av hevd. Bjørk og furu dominerer. Området er gjerdet inne og beites trolig noe, men vegetasjonen er likevel vurdert å være skogsmark. Som skog har området få kvaliteter. Vegetasjonen er fattig og tresjiktet er ikke spesielt gammelt. Ingen*

*naturtypelokaliteter ble avgrenset. For meir utfyllande informasjon, sjå dokumentet «KPA naturkartlegging».*

Kommunedirektøren rår til at næringsområdet blir oppretthalde med avgrensing slik det går fram av kartet til høgre ovafor.

- SA04 – Sandhammar – frå LNF til næring

#### Kart næring Sandeid

**SF:** Området er utsett for dei fleste typar skred, og dei er ikkje alle nemnde i ROS-analysen. Det er også avrenningslinjer her, og arealet har ikkje veldig god plass til tiltak for skred, handtering av vatn, trafikk og stormflo. Arealet vil kunne bli krevjande å realisera, og dei ser ikkje kva grep kommunen ser for seg at kan gjera arealet tilstrekkeleg sikkert.

Heile området ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Her skal det jf. pbl § 1-8 takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre ålmenne interesser. Forslaget vil medføra store inngrep i ein del av strandsona som er lite prega av andre tiltak.

Området ligg eit godt stykke frå både Sandeid og Vikedal sentrum, og ikkje i tilknytning til andre tiltak. Transport til området vil i hovudsak vera bilbasert. Plasseringa kan ikkje seiast å vera i tråd med statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, der det går fram at nye område for utbygging skal lokaliserast med tanke på å minimera transportbehovet.

SF fremmar **motsegn** til SA04. Heimel: pbl §§ 1-8, 5-4, 4-3 og rundskriv T-2/16.

#### **Bjørn Terje Helgevold – 207**

Helgevold har kommentert uttalen frå SF i ein e-post.

*Var i kontakt med Sterling og dei var veldig interessert i tomta og området. Vi ønskjer å leggje fram eit forslag for utvikling av Sandhammar tomte, 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 tomte 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 framtidsretta forslag som vil styrke bygda, skape aktivitet og bidra til å utvikle Vindafjord.*

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Kommunen har i si opphavelag vurdering lagt vekt at området ikkje skal vera publikumsretta eller besøksintensivt og nyttast til lettare sjørelatert næring. Området vart av den grunn vurdert som aktuelt, på tross av den geografiske plasseringa. Arealet vart vurdert som eit «grått areal», då det tidlegare har vore opparbeidd med grishus. Området er i dag i gjengroing.

I forslaget til reguleringsplan fv. 46 Sandeid – Vikedal vil innløpet til foreslått tunnel liggja rett aust for Sandhammar. Planen er ikkje vedteken, men kan ha konsekvensar for bruken av området på Sandhammar, inkl. dette arealet. Det er ikkje sett av midlar til vegprosjektet i handlingsprogrammet til Rogaland fylkeskommune.

Kommunedirektøren rår til at motsegna frå SF blir teken til følgje og at arealet blir liggjande som LNF-område. Dersom arealet er aktuelt for utbygging ved neste kommuneplanrevisjon og arealbruken knytt til reguleringsplanen for fv. 46 er avklart, kan det vurderast om arealet kan setjast av til næringsformål.

#### **- SA05 – Forehaug – frå LNF til næring**

##### [Kart næring Sandeid](#)

**SF:** Det blir lagt til grunn at det er dagens lagerverksemd som skal vidareførast, og at arealendringa derfor ikkje vil føra til vesentleg endring av dagen situasjon.

Å setja av arealet til næring i KPA vil føra til at området blir varig sett av til næringsformål. Dette er eit relativt bredt formål som også legg til rette for arbeidsplass- og besøksintensiv verksemd. Utan å spesifisera nærare avgrensing vil det ikkje byggja opp om arealstrategien i KPA om rett verksemd på rett plass. Arealendringa vil også gje andre interesser fortrinn i eit samanhengande landbruksområde der landbruket skal ha prioritet.

Fare for jordskred og snøskred og avrenningslinjer er ikkje vurdert. Trafikksituasjonen, der tiltaket kan auke risikoen for m.a. mjuke trafikantar, er heller ikkje vurdert tilstrekkeleg i ROS-analysen. Vegen treng ifølge naboinnspel oppgradering dersom det skal leggjast til rette for auke i næringsrelatert trafikk.

Området ligg eit godt stykke frå Sandeid, og ikkje i tilknytning andre tiltak og transport vil i hovudsak vera bilbasert. Plasseringa kan ikkje seiast å vera i tråd med statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, der det går fram at nye område for utbygging skal lokalisert med tanke på å minimera transportbehovet.

Av omsyn til landbruksinteressene og mangelfull risikoidentifisering fremmar SF **motsegn** til SA05. Heimel: pbl §§ 5-4 og 4-3, Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

#### **Elise Hustvedt og Magne Lærdal (grunneigarar langs Forehaugvegen) – 130**

Protesterer på forslaget om næringsområde på Forehaug. Området ligg i LNF, er framleis i bruk i landbruket og søkjar har ikkje dokumentert vegrett. Dersom eigedomen blir endra til næring må det bli ein annan tilkomst over gnr. 7 bnr. 1 og det må utarbeidast omsynssone for kvikkleireskred. Dispensasjonen til langtidslagring må følgjast opp av kommunen. Vegen er sundkøyrd etter årevis med ulovleg bruk av gnr. 7 bnr. 11 og det må påreknast eit stort vedlikehaldsløft innan kort tid.

#### **Lillian Vormestrand og Rolf Vestbø (grunneigarar langs Forehaugvegen) – 145**

Er bekymra for auken i trafikk dette kan medføre på Forehaugvegen, samt at vegen verken er i god nok stand eller tilrettelagt for å ha eit næringsområde på gnr. 7 bnr. 11. Er skeptisk til etablering av fleire næringer midt inne i landbruksområdet. Usikkerheit om kva næringer ein kan forventa

framover, skapar uro og uforutsigbarheit, både for bustadane og dei som driv landbruk i området.

Meiner at eit næringsområde vil medføra fare for forverra situasjon for barn og unge, nærmiljø, friluftsliv og folkehelse. At føresegnene seier at det ikkje skal vera besøksintensiv eller publikumsretta næring er ikkje som nokon garanti for at ikkje trafikken aukar. Næringar med stor eigentransport, hyppige leveringar etc., kan medføra auke i trafikk. Forehaugvegen er verken i stand eller tilrettelagt for noko særleg trafikk. Dette gjeld både den kommunale og den private delen av vegen. Dersom arealendringa blir vedteken, blir det oppmoda til å finna ein annan vegtilkomst via gnr. 7 bnr. 1.

#### **Sivert Vestbø (grunneigar langs Forehaugvegen) – 155**

Er svært imot forslaget om å gjera gnr. 7 bnr. 11 om frå LNF til næring. Forslaget vil påverka tryggleiken på Forehaugvegen negativt for skuleungar, mjuke trafikantar og nærmiljøet.

Det står at det ikkje bør leggjast opp til publikumsretta/besøksintensiv næring, då plasseringa tilseier at det må brukast bil for å koma til staden. Ved å gjera eigendomen om til næring, vil det utan tvil bli eit transportbehov, uavhengig om det er besøk eller eigentransport. Han stiller seg svært undrande til at forslaget i heile tatt kan gå vidare i prosessen, då gnr. 7 bnr. 11 ikkje har vegrett til dette formålet over deira gard, gnr. 11 bnr. 1. Dei har sagt nei ved tidlegare kontakt med Forehaug Eigedom for å få vegrett. Ein av grunnane til dette er vegstandard. Både den private og kommunale delen av vegen er i svært dårleg stand.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Endring av arealformål var i utgangspunktet tenkt som ei vidareføring av dagens situasjon. Det er viktig å leggja til rette for ein fornuftig bruk av bygningen i levetida til bygget. Dette kan anten gjerast ved aktivitet innafor LNF-formålet, eller ved at forslagsstillar søkjer om ny dispensasjon for bruk som til dømes passiv lagring, slik som situasjonen er i dag.

Kommunen har no motteke ein søknad om dispensasjon for 20 år for vidareføring av allereie etablert bruk av eigedomen til sesonglagring av campingvogner, båtar og landbruksmaskiner. Søknaden er under behandling.

Naboane er spesielt opptekne og bekymra for den pårekelege trafikkauken som ville følgja av eit næringsområde her. Med denne endringa som no er aktuell, vil trafikken på vegen bli mindre og meir slik det er erfaring med den siste tida.

Kommunedirektøren rår til at motsegna blir teken til følge og at området blir liggjande som LNF-formål.

#### **- SK09 og næringsareal på gnr. 158 bnr. 43 og del av 158/3 - Liaheia – frå LNF til næring**

##### [Kart næring Skjold](#)

**SF:** Dei legg til grunn at masseuttaket på SK09 i utgangspunktet skal tilbakeførast til jordbruksareal etter avslutta uttak, men at dette vil vera krevjande og at etterbruk som næringsformål kan vera ei alternativ løysing. Det vil likevel koma i konflikt med jordverninteresser å leggja til ytterlegare næringsareal, når det allereie ligg unytta næringsareal på 12 dekar fulldyrka jord mellom næringsområdet og Tveit rekneskap.

Det er eit stort overskot av næringsareal på Liaheia i gjeldande og ny kommuneplan, og det er ikkje naudsynt å leggja inn nytt næringsareal her utan å også ta ut eksisterande næringsareal.

Det er i utgangspunktet ikkje naudsynt å leggja til rette for nytt næringsareal i området, men etterbruk av eit masseuttak til næring framstår som ein langt betre løysing enn å ta fulldyrka jord. Dei kan akseptera å leggja inn nytt næringsareal i det avslutta masseuttaket, dersom næringsområdet på fulldyrka jord i området blir tilbakeført til LNF-formål.

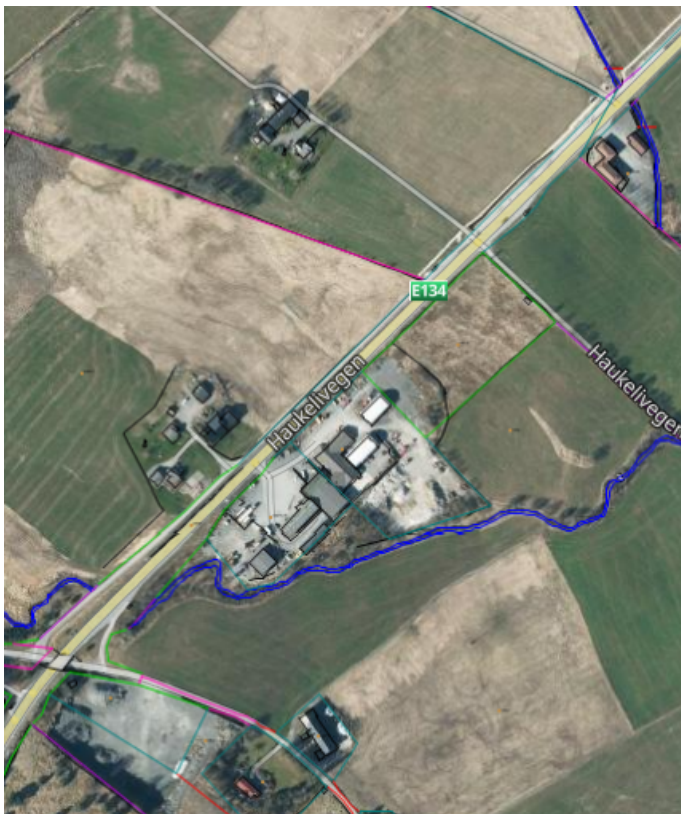
Av omsyn til jordvern fremmar SF **motsegn** til at det ikkje er teke ut næringsareal på fulldyrka jord på Liaheia. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv M-1/2025 og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

### **Skjold bondelag - 170**

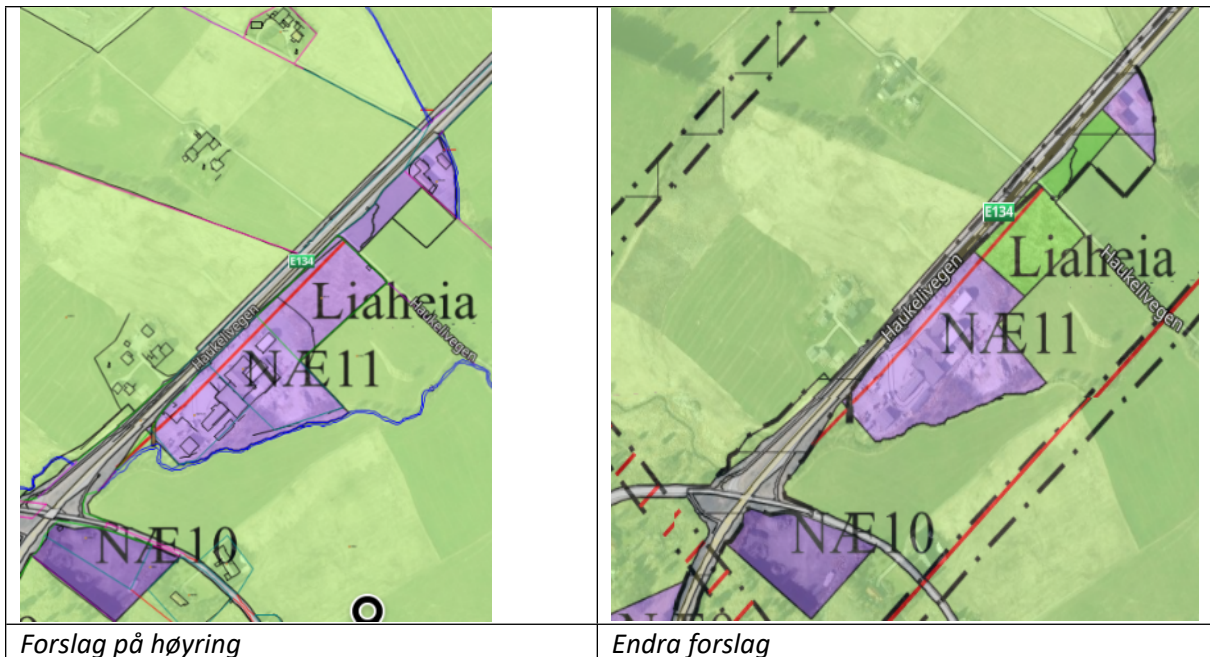
Ber om at gnr. 158 bnr. 43 på Liaheia blir endra frå næring til LNF.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

SF si motsegn gjeld næringsområdet på heile 158/43 og på del av 158/3, bort til 159/29 Tveit regnskap (SpareBank 1 SR-Bank). Den vestlegaste delen av 158/43 er allereie utfylt med massar, vidare austover er arealet på denne eigedomen er det tidlegare dyrkamark og på 158/3 fulldyrkamark.



Ortofoto 2021



Det utfylte arealet på 158/43 ei naturleg utviding austover av det opparbeidde næringsområdet og framstår ikkje som rasjonelt å tilbakeføra til landbruksjord. Avgrensinga er foreslått med utgangspunkt i det inngjerda området. Kommunedirektøren foreslår at dette arealet (ca. 2,6 daa) vert oppretthalde som næringsområde og at resten austover blir endra til LNF.

Det er framleis noko ledig areal opparbeidd areal i tilknytning til eksisterande bygningar innanfor eksisterande næringsområdeområde. Dette legg til rette for utvidingar av eksisterande verksemder og mindre nye etableringar, men dette føreset løyve til auka bruk avkøyring til E134. Motsegna er delvis etterkomen.

#### - VA06 – Knapphus, Røyrvik – frå råstoffutvinning til næring

##### [Kart næring Vats](#)

**SF:** Området er regulert til næring i ein eldre reguleringsplan frå 1998. Forslaget inneber ei mindre justering slik at arealet kjem noko nærare Vatsvatnet. Kantvegetasjonen i området er svært smal enkelte stader og det er gjort inngrep i form av vegar langs vatnet og bekken i området, som både er avsett og regulert til friområde.

Det blir vist til at området ligg tett på Røyrvikbekken som er ein del av anadrom strekning. I KU er det ikkje gjort vurdering av tiltaket opp mot vassforskrifta.

Den raudlista elvemuslingen finst i Åmselva, nedstraums Vatsvatnet. Innløpsbekkar til vatnet blei grovkartlagt for elvemusling i 2017 utan funn. Det kan likevel ikkje utelukkast at elvemuslingen finst i innløpsbekkane, blant anna Røyrviksbekken. Bekken er ikkje habitatkartlagt, og det er uavklart om det er viktige gyte- og oppvekstområde for fisk som kan bli forringa. Det er bekrefta frå lokale at det er fanga både laks og sjøaure Røyrtjørna, ovanfor bekken. Det kan heller ikkje utelukkast at ål (truga art) vandrar opp Røyrvikbekken. Det er også registrert fleire raudlista fuglearter i området, slik som gullspurv og grashoppesangar.

SF fremmar **motsegn** til VA06. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Sjå nedafor.

#### **Direktoratet for mineralforvaltning, DMF - 184**

Direktoratet skriv at det er to konsesjonar etter minerallova i Knapphus-området: Røyrvik og Saudavegen 50. Røyrvik er det området i sør som er foreslått endra frå steinbrot til næring (VA06). Saudavegen 50 er næringsområdet lengre nord, som er regulert til næring og i gjeldande kommuneplan er sett av til det same, og som ikkje er foreslått endra. DMF skriv at «*Dersom uttaksdrifta skal helde fram gjennom planperioden bør kommunen vurdere om arealformålet råstoffutvinning betre vil reflektere faktisk bruk av området*». Kommentaren står under Saudavegen 50, men viser til KU for VA06 som er Røyrvik.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Motsegna frå SF vart teken opp i drøftingsmøtet 18.06.2025. Kommunen opplyste at endringa som er gjort i kommuneplanforslaget er samsvar med gjeldande detaljregulering, ei planendring som vart vedteken 10.12.2024. SF var ikkje kjent med denne endringa, då den ikkje gjekk fram av kommunekart.no

Når det gjeld merknaden frå DMF blir det vist til at det i føresegnene for reguleringsplanen om byggeområde – næringsbygningar står at «*Ved byggemodning av området kan det drivast uttak av stein- og fjellmassar med tilhøyrande verksemd om sprenging, knusing, sortering og liknande*». Dette vil ivareta utvinningsinteressene.

Kommunedirektøren legg til grunn at motsegna frå SF blir trekt, då arealdisponeringa i KPA er i samsvar med den vedteken reguleringsplan.

#### **- VD02 – Kalvaskinnsberget – frå LNF til næring**

##### [Kart næring Vikedal](#)

**SF:** Området er relativt lite, og ROS-analysen viser er det fleire tryggleiksmessige forhold på staden som fører med seg uakseptabel risiko. Heile området ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Her skal det takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre ålmenne interesser (pbl § 1-8). Næringsverksemda bør haldast på motsett side av fylkesvegen, i allereie opparbeidd og planert areal.

SF fremmar **motsegn** til SA04. Heimel: pbl §§ 1-8, 5-4, 4-3 og rundskriv T-2/16.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det blir lagt til grunn at det er ein «kopierings-feil» når det i uttalen frå SF står at motsegna er fremma til SA04, men gjeld VD02.

Konflikten med strandsoneverdiane i dette området blir vurdert som liten, då arealet ligg på ei i hovudsak opparbeidd flate på ca. kote 30 og det er ei svært bratt li med skog ned til sjøen. Arealet ligg tett på og på nivå med fylkesvegen og allereie er berørt av inngrep og aktivitet. Tiltak her vil i liten grad påverka landskapet sett frå sjøen, og ha lite negative konsekvensar for allmenta.

I ROS-analysen er forslaget vurdert å ha uakseptabel risiko knytt til fare for kvikkleire, snøskred (klasse S2 utan skogeffekt), utløp for steinsprang og trafikkulukker. Dette gjer området lite eigna som

næringsareal og kommunedirektøren rår til at forslaget blir teke ut.

Kommunedirektøren rår til at dette området blir teke ut av planforslaget.

#### - VD03 – Kaien i Vikedal - frå fritids- og turistformål og hamn til næring

##### [Kart næring Vikedal](#)

**SF:** Risiko relatert til transport til sjøs er ikkje greidd ut. Konsekvensane av ulukke/brann på eit fartøy til kai eller brann i næringsverksemda på land er ikkje utgreidd. Det må og avklarast kva tiltak som skal til for å sikra mot stormflo, bølger og klimaendringar. SF har **motsegn** til mangelfull ROS-analyse. Heimel: pbl § 5-4 og § 4-3.

##### **Kommunedirektøren si vurdering**

ROS-analysen er oppdatert.

#### - VD04 – aust for «Mestastasjonen» – frå LNF til næring

##### [Kart næring Vikedal](#)

**RFK:** Forslaget inneber ei omdisponering av ca. 33 daa skogsområde, med barskog med svært høg bonitet. Skogen fungerer også som karbonlager. Etablering av eit næringsområde vil krevja vesentlege terrenginngrep. Det er ikkje gjort vurderingar rundt behovet for eit nytt næringsområde her.

RFK fremmar **motsegn** til etablering av nytt næringsområde med storleik som foreslått. Motsegna kan fråfallast dersom arealet som omfattar inngrep i skogsområdet blir redusert.

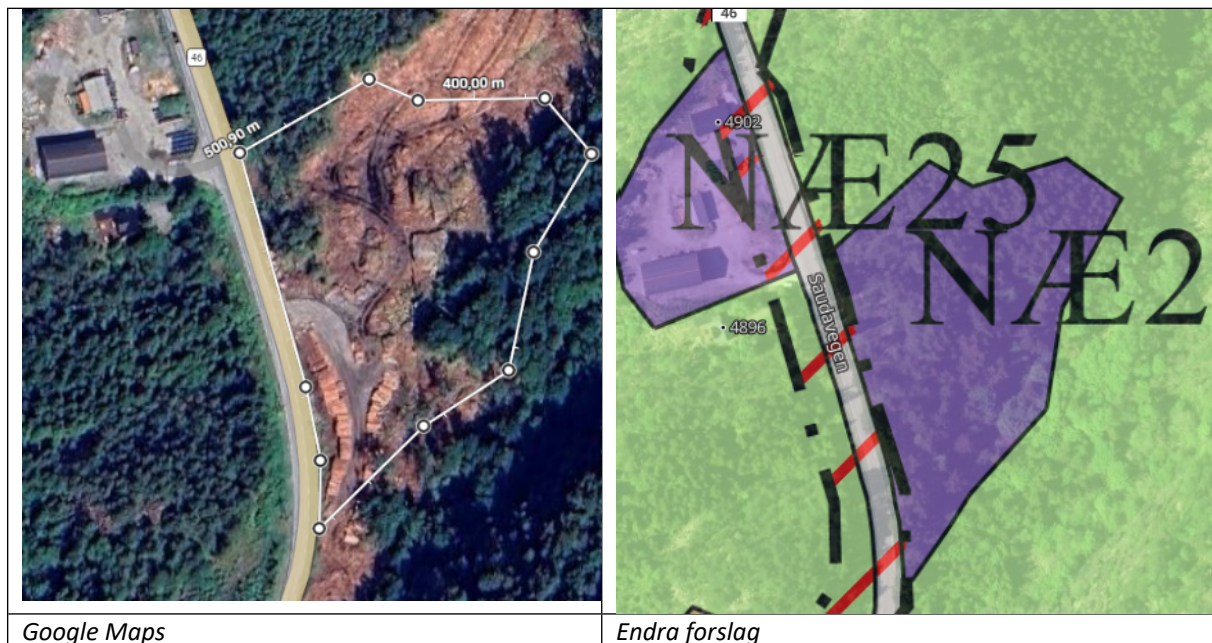
##### **Kommunedirektøren si vurdering**

Mykje av skogen i området vart hogd i 2023. Same året vart det gitt løyve til og opparbeidd ein mellombels anleggsveg i samband med opparbeiding av tomter sør i reguleringsplanen for Søndenafeltet bustadområde, sjå bilete nedafor.



Kjelde: Norge i bilder

Foto og kart nedafor syner nytt forslag til avgrensing.



I det nye forslaget er arealet redusert frå 33 daa til 12 daa. Som det går fram av foto ovanfor, er skogen på arealet som nå er med, i all hovudsak hogd. For også å ta betre omsyn til landskapet, er det teke ut areal som er bratte og som ville kravd mykje utsprenging.

Å lokalisera eit næringsareal her, legg til rette for aktivitetar som ikkje bør leggjast på næringsareal sentralt i bygda av omsyn til støy, trafikk med tyngre køyretøy m.m. Det meste av arealet er allereie «grått areal». Dette kan løysa motsegna.

#### - ØV05, ØV06 – Myrastranda – frå LNF og riggområde/sjø til næring

##### [Kart næring Ølensvåg](#)

**SF:** Forslaget vil innebera ei betydeleg utfylling i sjø, og leggja beslag på viktige natur- og landbruksverdiar. I KU får forslaget sterk negativ verknad for tema naturmangfald, vassmiljø og karbonlagring, strandsone og landbruk.

Forslaget vil innebera lukking av eit langt strekk i nedre del av sjøaurebekken Litle Gjerdeviksbekken. Bekken har velutvikla kantsone på sørsida av E134, med ask (truga art) og potensiale for andre viktige artar.

Området inngår i den nasjonale laksefjorden Etnefjorden- Ølsfjorden. Utfyllinga vil medføra permanent øydelegging av elvedelta og blautbotnsområde utanfor vassdraget. Området er raste-, vaske- og næringsøksområde for ei rekkje fugleartar, inkludert fleire raudlista artar som tjeld (nær trua), ærfugl (sårbar), og fleire måkeartar. Området er også viktig for vadefugl og andefugl generelt, og for laksefisk i sjøfasen. Det er allereie gjort inngrep i slike område i fjorden. Dei viser til områderegulering for Ølensvåg sentrum.

Forslaget vil leggja beslag på 22 daa fulldyrka jord. Delar av området på sørsida av E134 har potensiale for naturtypen naturbeitemark (sårbar).

Forslaget vil innebera eit betydeleg inngrep i strandsona, og vil i vesentleg grad påverka områda rundt, både visuelt og som følgje av bruken. Industriområdet på andre sida av fjorden medfører allereie støy til omgjevnadene, og forslaget vil kunne bidra til betydeleg auke i støybelastning i området.

Risiko- og sårbarheitsanalysen viser uakseptabel risiko knytt til grunnforhold og trafikkfare.

SF fremmar **motsegn** til ØV05 og ØV06. Heimel: pbl §§ 1-8, 5-4 og 4-3, rundskriv T-2/16 og rundskriv M-1/2025.

**RFK:** Forslaget inneber omdisponering rundt 22 daa er fulldyrka mark og 3 daa innmarksbeite. Området i sjø vil påverka eit gyteområde for torsk. Ølsfjorden er del av den nasjonale laksefjorden Etnefjorden-Ølsfjorden. Det er også grunne område inn mot land og under marin grense, dvs. faresone for kvikkleireskred.

Gjennom regionalplanen for grøn industri er det allereie sett av andre areal for sjønære/sjøtilknytte verksemdar. Ølensvåg er ein regionalt viktig industistad, og dei imøteser gjerne ein nærmare dialog med kommunen om mogelegheiter for vidare tilrettelegging for industriverksemd i området.

RFK fremmar **motsegn** til ØV05 og ØV06. Den kan fråfallast dersom områda blir redusert noko i storleik, og at kommunen kan sikra gjennom føresegner i ein plan for gjennomføring, og korleis ein kan leggja til rette for sjønær industri på disse areala.

**SVV:** Med bakgrunn i blant anna høg fartsgrense og trafikkmengde på E134 ser dei utfordringar rundt kryssløysing til næringsområdet, og det er uklart om ei kryssløysing i tråd med gjeldande vegnormalar kan løysast. Forslag er og i strid med statlege planretningslinjer og kommunen sin arealstrategi.

SVV fremmar **motsegn** til ØV05/06. Motsegna er fremma med bakgrunn i deira rolle som forvaltar av riksvegnettet og som sektormyndigheit innanfor trafikktryggleik og vegtransport.

Det er ikkje vurdert om ein kan sikra ein trafiksikker tilkomst til området, for bilistar og mjuke trafikantar. Ved etablering av næringsareal på begge sider av E134, vil ein måtte sikra trygg kryssing av vegen. Trafikken til næringsområdet vil også kryssa gang- og sykkelveg. Det er ikkje skildra kor mykje eller kva type trafikk næringsområdet vil generera. Dette vil vera viktig for kva krav som gjeld for tilkomstløysing, og tilkomst for mjuke trafikantar.

Risikoen for ulukker aukar sterkt med aukande tal avkøyrslar over ein strekning. Av omsyn til trafikktryggleiken skal ein vera restriktiv med å godta nye avkøyrslar mot E134, spesielt der trafikkmengda og fartsnivået er høgt. Strekningen Ølensvåg – Ølen har allereie ein del avkøyrslar på E134. Det er også registrert ulukker på strekningen.

Då næringsaktiviteten ikkje er skildra nærare, og det ikkje er gjort vurdering av tilkomst og trafikktryggleik kan dei ikkje vurdere om ein trafiksikker tilkomst til området kan er løysast i tråd med gjeldande krav. Det er heller ikkje stilt krav til trafikkanalysar, slik at ein sikrar tilkomst i tråd med gjeldande vegnormalar.

Ei utbygging av næringsområdet vil føra til auka trafikkbelastning på E134. Det vil vera nødvendig med utredning som viser at trafikktryggleiken og framkomsten på E134 blir ivareteken.

Ifølge planretningslinjene for arealbruk og mobilitet skal fortetting og transformasjon av eksisterande næringsområde utnyttast før nye utbyggingsområde blir sett av og teke i bruk. Vidare skal planlegginga ivareta trafikktryggleik for alle trafikantar, spesielt for gåande og syklende. Kommunen har allereie ein arealreserve for næringsområde i gjeldande kommuneplan. Utbygging av ØV5-6 vil vera i strid med dei statlege planretningslinjene, då ein ikkje utnyttar eksisterande næringsareal. I tillegg vil ei utbygging vera i konflikt med kommunen sin arealstrategi, der strategisk viktige næringsareal skal utviklast på Dommersnes og Nerheim.

#### Forslag til løysing

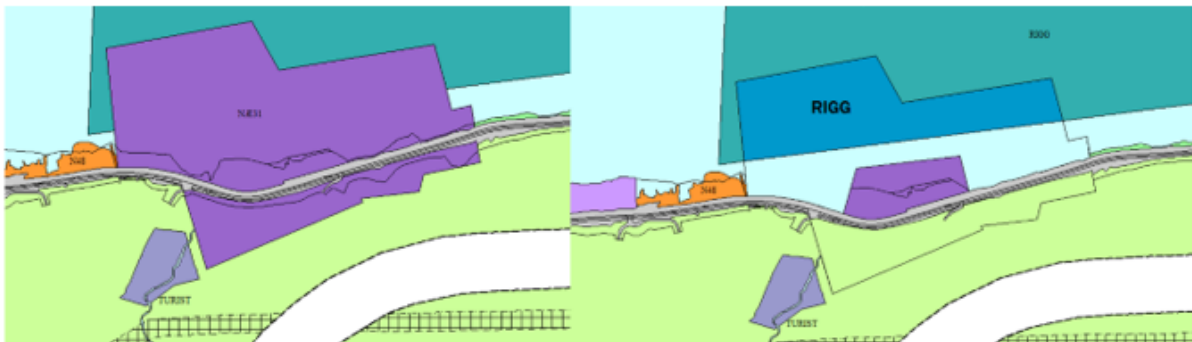
Statens vegvesen er positive til å trekkja motsegna dersom forslaget blir teke ut av KPA eller at meir detaljerte utgreiingar (trafikkanalyse og tekniske teikningar) på dette plannivået viser at tilkomst til området kan løysast i tråd med gjeldande krav, samt at framkomst og trafikktryggleik for trafikantane på E134 blir ivareteke.

#### **Forum for natur og friluftsliv i Rogaland - 87**

Det er tungtvegande grunnar for ikkje å gå vidare med forslaget. Det vil medføre nedbygging av tilgjengeleg strandsone, utfylling i ein nasjonal laksefjord, nedbygging av leveområde for trua artar og ansvarsartar, nedbygging av grønstruktur og strandsone. Ved nedbygging av grønstruktur som har verdi for barn og unge skal kommunen sikra fullverdig erstatningsareal jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen. Dei kan ikkje sjå at dette er gjort.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Til drøftingsmøte 01.09.2025 med SF hadde kommunen skissert eit forslag til ny avgrensing.



Frå referatet frå møtet:

*SF: Krevjande å få til næringsområde her både med tanke på verdier i sjø (blautbotnsområde, raudlista fugleartar mm.) og nærleik til vassdrag og ROS knytt til grunntilhøve. Stiller spørsmål ved om dette er ein stad å leggja eit framtidretta næringsområde, med avgrensa moglegheiter for utviding i framtida.*

SF, RFK og SVV har alle motsegner til forslaget som var på høyring. Det reduserte forslaget kan mogelegvis imøtekoma RFK si motsegn, då dei signaliserer at motsegna kan fråfallast dersom områda blir redusert noko i storleik. I det endra forslaget er næringsarealet berre lagt på nedsida av E134. Forslaget vil derfor vera mindre konfliktylt i forhold til SVV si motsegn, men framleis kan det bli utfordrande å løysa ei avkøyring frå E134. Det reduserte forslaget er ikkje drøfta med RFK og SVV.

SF si motsegn står fast også etter drøftingsmøtet og kommunedirektøren ser at den vanskeleg kan løysast. Også det reduserte forslaget vil medføra utfylling i sjø, noko som vil vera konfliktfylt i forhold til natur og miljø. Kommunedirektøren stiller spørsmål ved om det er rett å plassera eit slik næringsareal, så langt inne i Ølsfjorden. På den eine sida kan det argumenterast med at dette er i eit område av fjorden der det allereie er stor næringsaktivitet. På den andre sida kan det argumenterast med at området dermed allereie har stor nok belastning. Det er og usikkert om det reduserte forslaget vera tenleg for det formålet som innspelet gjeld (både storleik og djupneforhold).

Kommunedirektøren rår til at området blir teke ut av planforslaget.

## 2.4 Offentleg formål

### - innspel 76 og 174, Nygård

#### [Kart offentlig formål Skjold](#)

**SF:** Eit areal på austsida av Nygårdsbekken er tilbakeført til LNF og kantvegetasjonen langs bekken blir verande som grønstruktur. Dette er positivt av omsyn til jordvern og naturverdiar knytt til vassdraget og kantvegetasjonen.

Kommunen vurderer at areala på vestsida av Nygårdsbekken inn mot skule og idrettsanlegg ikkje skal tilbakeførast til LNF-formål, men oppretthaldast for offentlig og privat tenesteyting. Dette fordi det er knapt med areal for parkering og trafikkareal til idrettsområdet, skule og barnehage.

SF er ikkje samde med kommunen i at det er plassmangel til parkering eller trafikkareal. Området er allereie utbygd med internveggar og parkering til dei ulike funksjonane, og det er framleis ledig areal som ikkje er fulldyrka jord eller har betydelege naturverdiar, som kan utnyttast.

Av omsyn til jordvern og naturverdiar fremmar SF **motsegn** til at areal mellom idrettsområdet og bekken på Nygård ikkje blir tilbakeført til LNF-formål. Heimel: pbl § 5-4, rundskriv M-1/2025 og rundskriv T-2/16.

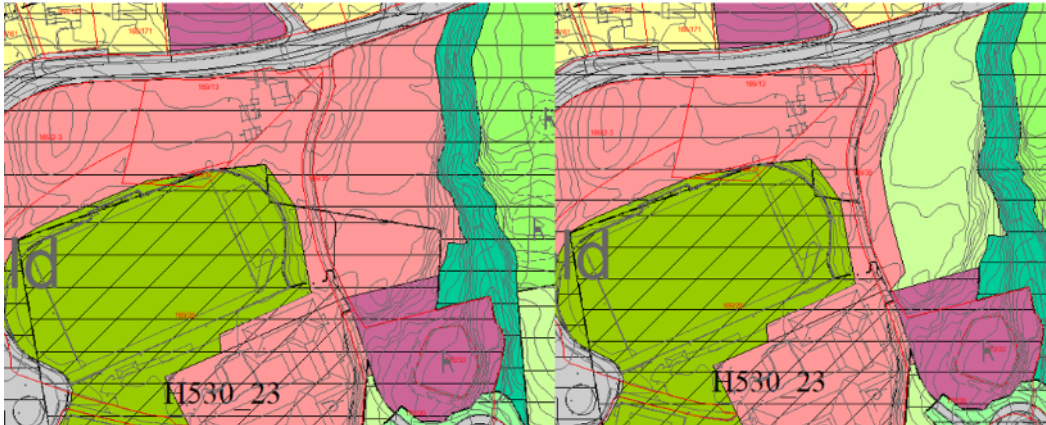
### **Sverre Jakobsen – 29 og 223**

Vil at arealet på gnr. 169 bnr. 1 vest for Nygårdsbekken blir endra til LNF. Dette arealet er avgjerande for landbruksdrifta på eigedomen. Det er alternativt areal som kommunen kan nytta på fritidseigedomen på austsida av Vikaneset ned mot Kyrkjevika og det andre arealet vest for hans eigedom som er markert som tenesteyting.

### **Skjold bondelag - 170**

Viser til innspel frå Sverre Jakobsen og ber om at bandlegginga av den dyrka marka hans opphøyrer.

Til drøftingsmøte 01.09.2025 med SF hadde kommunen eit forslag til ny avgrensing.



Til venstre: forslag på høring. Til høgre endra forslag.

Frå referatet frå møtet:

*SF: Positivt at det blir teke vare på mest mogleg landbruksjord, men det kan vera mogleg å behalda eit areal for å sikra ny tilkomstveg. Grøntstrukturen langs vassdraget ser riktig ut. Stiller spørsmål ved om det ikkje er god nok tilkomst til skule- og idrettsområdet i dag.*

*VK: Det er gjort ulike tiltak på tilkomstveg og snuplass for buss med dagens tilkomst frå Vikanesvegen, men her er framleis utfordringar.*

I brev datert 18.10.2025 har **Jakobsen** kommentert m.a. forhold i referatet frå drøftingsmøtet og viser til dialog som har vore mellom han og tilsette i kommunen. Brevet er stila til Vindafjord kommune og Statsforvaltaren.

Han viser til at arealet ein tilkomstveg frå nord ta, vil vera vesentleg større enn det kommunen har oppgitt, og at dette vil vera kritisk for sauedrifta på garden.

Jakobsen stiller også spørsmål ved behovet og argumenta for ein tilkomstveg frå nord. Han siterer einingsleiar for kommunaltekniske tenester i kommunen om at det ikkje er registrert nemneverdige klagar på dagens tilkomstveg. Det som derimot er ei utfordring, er at det er krevjande for ein stor buss og ein minibuss å kunne passera på snuplassen. Dette problemet blir løyst ved at det blir laga eit buss-stopp i øvre hjørna av rundkøyringa. Utfordringar knytt til parkering er begrensa, då det normalt er svært bra kapasitet, men tidvis kan det vera eit problem. Dette blir løyst gjennom å ta i bruk alternative nye areal til parkering på Vikaneset og dessutan så frigjera areal når brannstasjon blir flytta i september 2026.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Med det som er skissert frå eining kommunaltekniske tenester for trafikkkløysing i området, rår kommunedirektøren til at arealet for privat og offentleg tenesteyting blir avgrensa slik at det arealet på Jacobsen sin eigedom (169/1) går ut og blir endra til LNF. Dvs. følgjer austsida av Kyrkjevikvegen, som er eigd av kommunen. Dette kan løysa motsegna.

## 2.5 LNF spreidd bustad

### **SK19 - Sagi frå LNF til LNF spreidd bustad**

## [Kart LNF spreidd bustad Skjold](#)

### **SF - 193**

Det ligg eit hus innanfor området i dag som grensar til veg. Elles er området urørt og består av skog med høg bonitet og open grunnlendt fastmark. Arealet grensar til eit større område med LNF for spreidd busetnad i sør. Dette området er lite utbygd. I KU blir det vist til at arealendringa vil byggja opp om målsettinga å sikra varierte bustadtilbod i alle bygder, men vil ikkje byggja opp om effektiv arealutnytting i og nær tettstader.

SF er ikkje samde i at å leggja til rette for ytterlegare bustadbygging på Sagi vil bidra til å sikra eit variert bustadtilbod i Skjold-bygda. Sagi ligg 5 km frå Skjold og vegen er smal med fartsgrense 80 km/t utan gang- og sykkelveg. Ytterlegare bustadbygging her vil vera bilbasert og ikkje byggja opp om Skjold som tettstad. Det må vurderast korleis arealendringa blir i forhold til trygg skuleveg og mjuke trafikantar, og om det er sløkkjevattn tilgjengeleg.

Arealendringa legg opp til nytt arealinngrep. Utbygging her vil kome i konflikt med prinsippa om ein arealeffektiv utbygging som redusere transportbehov og legg opp til kollektivtransport, sykkel og gange samt unngå nedbygging av natur.

Av omsyn til samordna areal- og transportplanlegging, og unngå nye naturinngrep blir det fremja **motsegn** til arealendringa. Heimel: pbl § 5-4 og *Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.

**RFK:** Forslaget grensar til eit større LNF2-område i gjeldande KP. Området er urørt natur, med 14,5 daa barskog med høg bonitet, og det viktige landskapet Ottertong ligg sørvest for området. Det er ikkje behov for fleire bustadtomter i nærområdet, og det er tilgjengelege areal i Skjold.

RFK fremmar **motsegn** til SK19. Motsegna er heimla i at dette er regionalt viktig landskap og natur.

### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det er allereie eit større LNF-2-areal i Sagi-området og lite etterspurnad etter tomter. Arealet vart lagt inn som ei utviding av det eksisterande LNF 2-området, på bakgrunn av eit grunneigarinnspel. Med motsegn både frå SF og RFK og ei vurdering av behovet, rår kommunedirektøren til at arealet ikkje blir endra, men blir LNF-sone 1.

## 2.6 LNF spreidd næring

### **- SK13 – Longalandsvik – frå LNF til LNF spreidd næring**

#### [Kart LNF spreidd næring Skjold](#)

**SF:** Område i sør (område 1) legg til rette for etablering av eit gardsbasert serverings- og reiselivsbygg. Det har vore ein langvarig saksgang med fleire dispensasjonssøknader knytt til denne etableringa, og SF har ikkje nærare merknadar til dette.

Når det gjeld område 2 i nord, legg dette opp til nye tiltak. Det er ikkje heilt klart kva omdisponeringa

inneber ut i frå omtalen i planforslaget, men i KU får forslaget jamt over negativ verknad for landskap, strandsone, jordvern osv. Forslaget vil også leggja beslag på innmarksbeite og fulldyrka jord. Eigedomen har eit relativt omfattande tun og ytterlegare gardstilpassa reiseliv og næringsverksemd i tråd med ordinært LNF-formål bør eventuelt lokalisert her.

Av omsyn til jordvern fremmar SF **motsegn** til SK13, område 2. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv M-1/2025.

**Terje Kleiven** har i brev datert 28.09.2025 følgjande kommentar til uttalen frå SF:

Det er etablert gardsrestaurant som tilleggsnæring til vanleg gardsdrift, og innspelet er for å kunne vidareutvikla denne verksemda. Garden blir i dag driven med husdyrhald med vel 100 vinterfôra ammegeiter og 22 vinterfôra storfe av rasen Dexter og Vestlandsk Fjordfe. Drifta er hovudsakeleg basert på eigen grasproduksjon og bruk av garden sine utmarksbeite. All kjøtproduksjon vert omsett i gardsrestauranten gjennom pop-up-helger i vinterhalvåret og utesservering i sommarhalvåret. Dei har fått gode tilbakemeldingar på konseptet, og planlegg å utvida drifta med servering av lokalmat neste sesong. All servering handlar om bruk av garden sine ressursar. I tillegg kjøper dei råvarer frå andre lokalmatprodusentar på Haugalandet og i Hardanger.

Vindafjord manglar overnattingsplassar. Det er stor etterspurnad etter moglegheiter for å overnatta hos dei. Spesielt knytt til aktiviteten på gardsrestauranten. Ein enkel og lite inngripande måte å etablere overnatting på er små overnattingsrom av typen Birdbox som berre står på pålar utan å gjera naturinngrep. Dette er eit berekraftig overnattingsalternativ. Området kan då framleis nyttast som innmarksbeite. Konseptet med overnatting, saman med beitande geiter rundt, vil klart vera eksotisk for mange. Dei tenkjer å etablere inntil fire Birdboxar i det omsøkte området og har ingen planar ut over dette.

Å nytta eksisterande bygg på tunet til auka aktivitet, slik SF foreslår, er klart mindre tenleg. Driftsbygningane er ikkje konstruerte med tanke på til dømes overnatting. Delar av tunet vert nytta til parkering, varelevering, transport av dyr osv. og det er ikkje praktisk at bustad og utleigeiningar skal vera lokalisert tett saman.

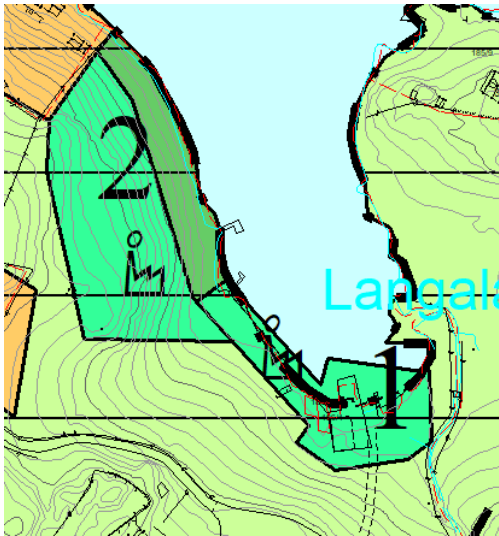
Høve til overnatting vil og gjera det mogleg å utvikla tilbodet med matsservering vidare. I tillegg til naturturisme med meir bruk av utmarka, sidan der alt er etablert mange turstiar rundt garden. Nokre er tilrettelagt for funksjonshemma.

Omsøkt område i nord ligg, som SF peikar på, i innmarksbeite, men delar av området er bratt og består stort sett av ei steinrøys og bert berg, i alle fall den sørlegaste delen.

Det er framleis tenleg for dei om ein reduserer området i nord og delvis i vest. Om området er LNF1 eller LNF-spreidd næring er underordna, men det er viktig for drifta å kunne etablere overnattingsplassar. Skilnaden er mest spørsmålet om trong for dispensasjonar eller ikkje. Uansett blir området nytta som beite.

### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Arealet som er omtala som område 2 i SF sin uttale er vist på kartet nedafor.



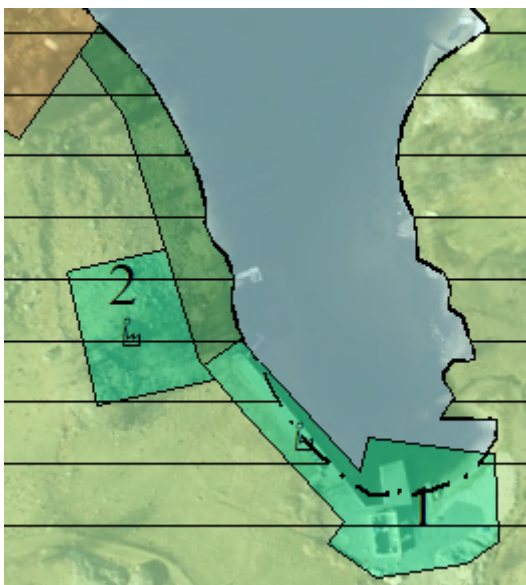
Det går fram av innspelet frå Kleiven kor dei ser for seg å etablera tilbod om overnatting; «område for lette bygg for overnatting» på skissa nedafor. På telefon 14.11.2025 stadfesta Kleiven at dette kan leggjast til grunn for ei ny avgrensing, men at det må sørgjast for samanheng med området for gardsrestaurant / bryggje.



Det vil vera positivt for drifta av restauranten at det kan leggjast til rette for overnatting her, i form av mindre hytter. Arealet der det er aktuelt å plassera hyttene er registrert som innmarksbeite, men har berg og er steinete og har liten beiteverdi.



Ortofoto 2021



#### *Endra forslag*

Kommunedirektøren rår til at forslaget blir endra slik i kartet med arealformål «LNF spreidd næring» og med følgjande føresegner:

*Spreidd næring – servering, overnatting og naturbasert reiseliv.*

#### Område 1:

*Gardsrestaurant med uteservering og nødvendig kai-/bryggjeanlegg for tilkomst til anlegget.*

*Eksisterande bygg og anlegg:*

- Restaurantbygg: BYA 90 m<sup>2</sup>, BRA 170 m<sup>2</sup>, mønehøgde 8,8 meter på fasade nord, 6,5 meter fasade sør.*
- Uteservering støypt plate med gjerde rundt: 70 m<sup>2</sup>*
- Langsgående kai for tilkomst med båt*

#### Område 2:

*Inntil 5 mindre bygg til overnatting, bygde på pålar og med minimale terrenginngrep. Maks BYA 15 m<sup>2</sup>.*

*Det er ikkje tillate å etablera køyreveg fram til hyttene, men sti eller gangveg frå parkeringsplass.*

Det er teke inn i føresegnene at prosjektet kan realiserast utan reguleringsplan og at jordlova § 12 (deling) skal gjelda for alle delar av prosjektet.

**- VB02 – Synøvehaug, Svendsbø – frå LNF til kombinert formål næring/turisme/bustad**

#### [Kart spreidd næring Vikebygd](#)

**SF:** Området ligg i eit samanhengande jordbruksområde og grensar inn til fulldyrka jord. Det går ikkje klart fram i planforslaget kva som er tenkt etablert innanfor området, men det vil vera konfliktfylt å leggja til rette for bustad, næring og reiseliv i eit viktig landbruksområde.

Av omsyn til landbruksinteressene i området fremmar SF **motsegn** til arealendringa. Heimel: pbl § 5-4 og Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Etter høyring har forslagsstillar laga eit nytt og meir detaljert forslag. Dette viser kva areal som er planlagt for bygningar (fire mindre utleiehytter og eksisterande bustad) og eit grøntanlegg i tilknytning til dette. Desse tiltaka ligg utanfor 100-metersbeltet.



Forslaget vart diskutert på drøftingsmøtet med SF 24.10.2025.

Frå referatet frå møtet:

*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.*

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det er kommunen si tolking at for å gje føresegner til LNF-område som regulerer arealbruk må dette ha heimel i pbl § 11-7, 5 b (LNF-spreidd). Det er derfor uklart kva SF meiner med «Arealet som skal vere "hage/park", kan vere LNF, men kan sikrast med føresegner som samsvarar med planlagt bruk.» Dette kan lesast som at det er meint LNF1 med føresegner.

Kommunen sitt oppdaterte forslag er å ha heile prosjektet som LNF-spreidd næring:

*Spreidd næring – naturbasert reiseliv*

#### Område 1

*Inntil fire utleiehytter med maks. 30 m<sup>2</sup> BRA, maks BYA 40 m<sup>2</sup> og maks mønehøgde 4,5 m.*

*Det skal ikkje sprengast i fjell, og ev. murar skal vera med naturstein.*

*Det er ikkje tillate å etablera køyreveg fram til hyttene, men sti eller gangveg frå parkeringsplass.*

### Område 2

Området kan nyttast/opparbeidast som hage/park til verksemda, med mogelegheit for relaterte mindre tiltak.

### Område 3

Bygningen er primært våningshus/kårhus på garden, men kan delvis eller heilt nyttast som del av reiselivsverksemda.

Det er teke inn i føresegnene at prosjektet kan realiserast utan reguleringsplan og at jordlova § 12 (deling) skal gjelda for alle delar av prosjektet. Dette kan løysa motsegna.

## 2.7 Råstoffutvinning

### - SK06 – Fjellheim – frå LNF til råstoffutvinning

#### [Kart råstoffutvinning Skjold](#)

**SF:** Forslaget inneber å utvida eit mindre masseuttak til eit relativt stort uttaksområde på 48 dekar. Det vart i si tid gitt fem år mellombels dispensasjon til masseuttak på eit areal på 5 dekar på vilkår av at arealet skulle tilbakeførast til jordbruksareal. I ettertid har uttaket blitt større, og er i dag om lag 28 dekar utan at dei kan sjå at dette er avklart gjennom dispensasjon eller reguleringsplan.

Eksisterande uttak er avgrensa til eit slakt jordbruksareal, mens foreslått utviding mot sør ut over dagens opne areal går inn i ein høgareliggjande knaus med innmarksbeite og eit område utan inngrep. Utvidinga mot sør-vest vil i mykje større grad enn eksisterande uttak gje negative landskapsverknader inn mot eit naturområde med kystlynghei og friluftslivsområde. Uttaket vil også vera krevjande å føra tilbake til eit naturleg terreng. SF kan ikkje sjå at kommunen har gjort vurderingar knytt til behovet for nye masseuttak i kommunen.

Samla sett vil utvidinga av masseuttaket mot sør-vest gje negative verknader for jordvern, landskap, naturverdiar og friluftsliv med ei slik tyngde at SF fremmar **motsegn** mot å utvida masseuttaket til ut over det arealet som i dag er ope som masseuttak.

**DMF:** Det går fram av konsekvensutgreiinga at forslagsstillar har drive prøveuttak på dispensasjon og ynskjer å driva masseuttak vidare. Område der det skal drivast uttak i planperioden bør setjast av til arealformålet råstoffutvinning for å gjenspeila faktisk arealbruk.

### **Forum for natur og friluftsliv i Rogaland - 87**

Området ligg ikkje langt frå traséen for Skjold på langs. Turmarsjen er eit viktig arrangement for folkehelse og aktivitet i lokalsamfunnet. Etablering av masseuttak vil svekka naturopplevinga og gjera tilgangen opp til fjellet vanskelegare. I dag fungerer landbruksvegen som ein korridor gjennom innmark og opp til utmark. Ved etablering av masseuttak er det nærliggjande å tru vegen vil bli steng for ferdsel.

### **Magnar Fjeldheim – 218**

Fjeldheim har i brev sendt på e-post 13.10.2025 kommentert uttalen frå SF:

I dette masseuttak blir det produsert Herregårdssingel med ein heilt spesiell bergart (biotittgranitt)

som gir ein heilt spesiell farge på steinen. Dette er eit patentert produkt som blir seld til heile landet gjennom selskapet Skjold Singel og Stein AS. Det er også igangsett arbeid med å få prøva å få til eksport. I samarbeid Innovasjon Norge er det starta eit prosjekt for å utnytta steinen i permeable dekke, til å laga fliser og steinplater og andre produkt. Det er ingen andre plassar som har tilsvarande stein. Dette er eit nisjeprodukt og uttaket er ikkje for å ta ut fyllmasse til bruk i lokal utbygging.

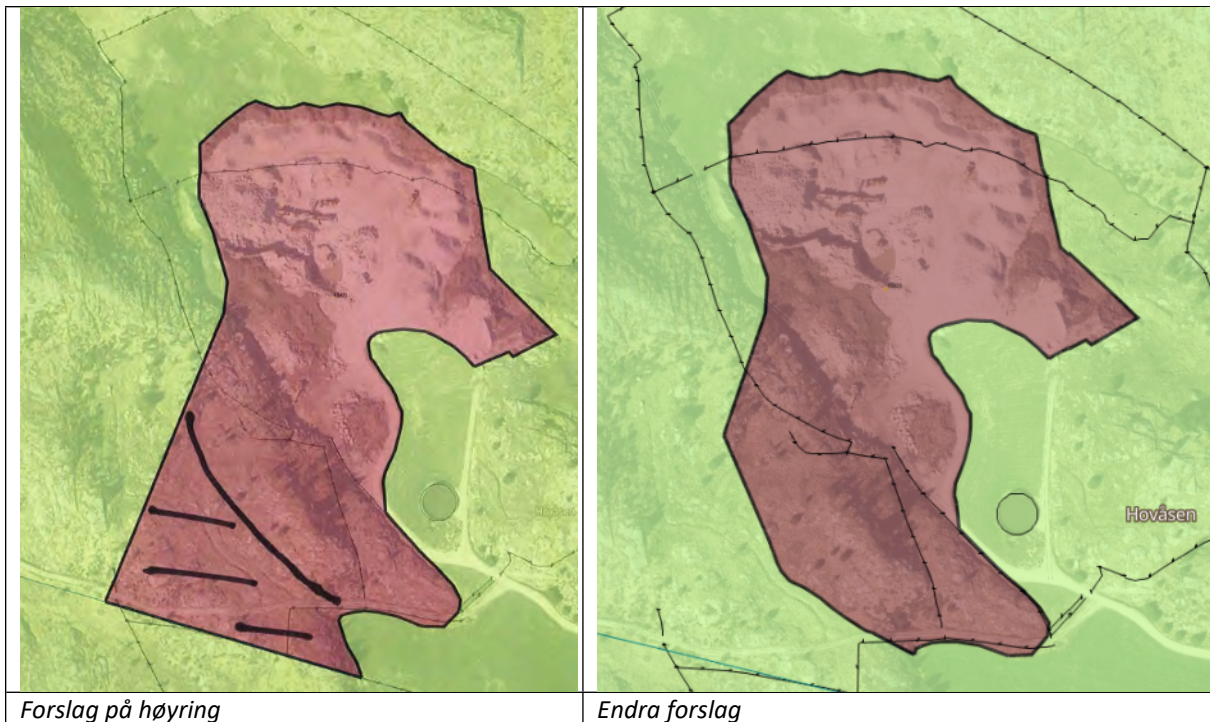
Etter kvart som massane er tekne ut og det er klart for å tilbakestill det til eit naturleg terreng, vil arealet bli gjort om til dyrka mark. Arealet ligg i naturleg tilknytning til eksisterande dyrka mark og vil kunne bli sett på som ein naturleg del av terrenget. Tilhøyrande dyrka mark skrånar opp mot området som er aktuelt for masseuttak. For å få arealet tilbake til ein naturleg del etterpå, vil også dette arealet skråna opp i Hovåsen slik at skjeringar vil bli minst mogleg. Ein vil også prøva å nytta seg av naturlege skilje i fjell, slik at overgangen frå dyrka mark til fjell blir så naturleg som råd. Å få meir areal på garden vil vera med på å styrka grunnlaget for forsett drift.

Friluftsområde i område ligg på vestsida av Hovåsen. Det er no tilrettelagt parkering i område rundt reiskapshus. Når området er ferdig teke ut, vil det bli laga til parkering i vestre del som bidra til betre tilrettelegging for friluftslivet. Det aktuelle området er ikkje synleg frå område vest for Hovåsen og vil derfor ikkje ha innverknad på friluftsopplevinga. Området som er aktuelt for masseuttak er innmarksbeite og ikkje ein del av kystlyngheia som ligg på vestsida av Hovåsen.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Dette ikkje eit massetak for uttak av massar til grunnarbeid, muring m.m. knytt til byggjetomter, vegar og anna, og er såleis ikkje relevant i behovsvurderinga av slike massetak i kommunen. Dette var lagt til grunn av kommunen då innspelet vart teke med i KPA-forslaget. Det blir vist til uttalen ovafor frå Fjellheim som gjer greie for type stein og bruksområde.

Kommunedirektøren foreslår ein reduksjon av området for råstoffutvinning slik det blir vist på kartet nedafor. Med denne avgrensinga vil det liggja til rette for vidare næringsdrift på denne spesielle steintypen, samstundes som skjeringa i sør blir redusert. Skjeringa kan blendast i samband med slutføring av arealet til dyrkamark. Vidareføring av uttaket krev reguleringsplan med krav om at arealet ved avslutning skal opparbeidast til landbruksareal.



## 2.8 Fritids- og reiselivsformål

### - B02 – Vedvika – frå LNF til fritids- og reiselivsformål

#### [Kart turistformål Bjoa](#)

**SF:** Området er regulert til skogbruk og friområde og grensar til Vedvika naturreservat. Naturverdiane i verneområdet er knytt til boreonemoral regnskog, dvs. skog med svært høg og jamn luftfuktighet, og det er registrert gode førekomstar av fleire svært sjeldne lavartar på trea her, m.a. gul buktrinslav, kystskriftlav, skoddelav, og det einaste funnet i Skandinavia av *Hypotrachyna aff. tayloriensis*. Skogen er svært sårbar for inngrep som kan påverke fuktforholda.

Sjølv om tiltaksområdet ligg utanfor vernegrensa, vil fjerning av skog og vegetasjon kunne påverka fuktforholda inni sjølve verneområdet. Dersom verksemd/tiltak som krev løyve etter anna lovverk (til dømes pbl), kan verka på verneverdiane i eit område, skal omsynet til verneverdiane leggjast vekt på i vurderinga om løyve kan bli gitt, jf. naturmangfaldlova § 49. Forslaget vil også medføra inngrep i ein skog med svært høg bonitet, noko som vil medføra negative klimakonsekvensar.

Området ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen og nær det statleg sikra friluftsområde Vedvika. Kommersiell utleige vil kunne medføra privatisering av området. Friluftsområdet vil kunne oppleva ei intensivering av bruken, frå brukarar som er i området over tid og nyttar området på ein annan måte enn i dag. Dette vil kunne få negative konsekvensar for eit område som skal vera sikra som eit allment gode.

Forslaget vil kunne ha negative konsekvensar for verneverdiane i Vedvika naturreservat, og bidra til privatisering av eit statleg sikra friluftsområde. SF fremmar **motsegn** til B02. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og rundskriv T-2/16.

### **Forum for natur og friluftsliv i Rogaland - 87**

Det er registrert store naturverdiar i det nærliggjande Vedvika naturreservat. Sjølv om registreringane er gjort i naturreservatet, er det ingen grunn til å tru at nabotomta er mindre rik på naturverdiar. Vedvika er tilrettelagt for friluftslivsaktivitet av Friluftsrådet Vest. Dette er gjort for allmenta og skal vera ope for alle. Etablering av utleigehytter heilt i nærleiken vil kunne gje området ein privat karakter og svekka kvalitetane som felleseige. Dei meiner forslaget må takast ut av planen.

### **Bjoa bygdeutviklingslag – 105**

Bjoa har med si gode plassering eit potensiale for turisme, særleg knytt til lokalisering og utnytting av dei sjønære områda. Mange typar turisme har erfaringsvis resultert i betydeleg ferdsel og bruk av areal langt utover det arealet der sjølve aktiviteten er lokalisert. Dette må det takast omsyn til når ein set av areal for turisme. Utan fullt kjennskap til planane for utviklinga av turisme på dei to avsette områda, vil BBU peika på at området som er sett av til turisme på nedsida av fylkesvegen ved Vedvika truleg eignar seg betre til slik bruk enn det som er planlagt nord for Steinslandsvegen. Dei vil ikkje tilrå å plassera turistaktivitet nord ved Steinslandsvegen utan å vurdere om større delar av tilliggjande naboareal mellom Steinslandsvegen og Bjoa også bør få tilsvarande planstatus.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering.***

Det er skissert ei utbygging med mikrohytter på pålar, mindre inngrep i terreng og skog. Ved ei utbygging vil området likevel endra karakter og få meir omfattande aktivitet enn det eit LNF-område opnar for.

Som SF skriv, så kan tiltak utanfor verneområdet få konsekvensar for verneverdiane i reservatet. Naturmangfaldlova § 49 seier at: «*Kan virksamhet som trenger tillatelse etter annen lov, innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår. For annen virksamhet gjelder aktsomhetsplikten etter § 6.*» Å etablere eit reiselivsanlegg i området vil m.a. krevja reguleringsplan, byggjeløyve og utsleppsløyve og må vurderast ut etter den nemnde paragrafen. Tradisjonell hogst ikkje krevja løyve, med mindre det er aktuelt med bygging av veg eller taubanedrift. Skogen kan altså fjernast, med dei konsekvensane det kan ha for miljøforholda i reservatet. Dette vil vera mellombels tilstand, til skogen veks opp att, mens eit reiselivsanlegg vil medføre ei permanent endring.

Nærleiken til friluftsområdet kan og vera uheldig. Området er sikra for allmenn bruk og er tilrettelagt for det. Eit reiselivsanlegg vil, avhengig av omfanget og brukargrupper, kunne verka privatiserande på friluftsområdet.

Nærleik til det naturreservatet og det sikra friluftsområde talar altså mot å leggja til rette for reiselivsaktivitet her. Kommunedirektøren rår til at området blir teke ut av planforslaget.

## **2.9 Naust og småbåthamn**

Når det gjeld den generelle motsegna mot naustområde i planforslaget, blir det vist til pkt. 1.4 ovanfor.

### **- B10 – Grunnvåg – frå LNF til naust**

## [Kart naust Bjoa](#)

**SF:** I KU er forslaget ikkje tilrådd å ta med vidare i planen, på bakgrunn av at forslaget vil medføre terrenginngrep og beslaglegging av urørt strandsone. Kommunedirektøren har likevel avgjort at forslaget skal leggjast på høyring.

SF støttar den opphavelige vurderinga i KU. Eit naust på den foreslåtte staden kan ikkje seiast å vera i tråd med dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona om å samla tiltak. Her vil ein i staden for spreia dei ut over eit større område enn det som ligg inne i KPA i dag. Det er ikkje tilkomst til området, og behov for anleggs-/tilkomstveg til naustet vil medføre ytterlegare inngrep.

Som kompensasjon er det foreslått å ta ut delar av avsett naustområde lenger sør. Dette området ligg i tilknytning til etablerte naust. Av omsyn til strandsoneverdiene ville det vore mindre konfliktfyllt å la det stå igjen eit areal til ei nausttomt her, enn der som no er foreslått. Det er etablert anlegg til båt på andre sida av Grunnevågen. Behov for oppbevaring av båt bør fortrinnsvis løysast her.

SF fremmar motsegn til B10. Heimel: pbl §§ 1-8, og 5-4 og T-2/16.

**RFK:** Forslaget medfører at det blir bygd ned 0,25 daa lauvskog. Det er ikkje tilkomst til tomta, og dersom det skal opparbeidast ny, vil det føra til nedbygging av landbruksjord/beite. Eigedommen grensar til marin naturtype med svært viktig verdi. Eit naust her vil verka svært privatiserende og bryt med intensjonane med strandsonevernet.

RFK fremmar **motsegn** til B10 på bakgrunn av at vesentlege regionale interesser i strandsona blir sett til side.

### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Til/i drøftingsmøtet med SF 24.10.2025 viste VK til at tilhøva på staden ikkje talar for at det er ei betre løysing å samla inngrepa. Kommunen har redusert naustområdet som ligg lengre inne i vågen m.a. fordi det ubebygde arealet der er svært bratt og det vil krevja store landskapsinngrep å byggja naust der. Det foreslåtte naustområdet er ei eksisterande fråskilt tomt som ligg 20 m lengre aust. Her er det mindre bratt og det vil bli sett som vilkår at det berre skal vera gangtilkomst.

Frå referatet frå møtet:

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

*RFK: vil også oppretthalde motsegn her.*

I planprosessen er det gjort ein gjennomgangen av alle naustområda i gjeldande kommuneplan. Naustområde som vil gje fylling i sjø, sprenging av svaberg eller ha tilkomst over dyrka mark er foreslått tekne ut. Dette har SF sett positivt på.

Det vart foreslått å ta inn nokre få nye nausttomter som utviding av eksisterande naustområde og «omplassing» av nokre nausttomter til betre eigna areal i nærområdet. Nokre av desse er aksepterte av SF, men det er fremma motsegn mot andre. Nokre av forslaga foreslår kommunedirektøren å ta ut av planforslaget, sjå nedafor.

I drøftingsmøtet 24.10.2025 argumenterte kommunen for å oppretthalda nokre dei områda som SF har motsegn mot, m.a. B10 Grunnvåg. I tillegg til dei konkrete forholda på staden, vart det vist til at Vindafjord kommune er i sone 3 etter *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen – områder med mindre press på arealene*. I desse områda, med lite utbyggingspress og mykje tilgjengeleg strandsona, kan det i større grad godkjennast nye tiltak i 100-metersbeltet. Men tiltak må også i denne sona vurderast opp mot omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. SF synest å praktisera retningslinjene svært strengt.

Tilgang til nausttomter kan vera viktig for buattraktiviteten i distrikta, men det kan vanskeleg seiast å vera knytt viktige samfunnsinteresser til areal for 1-2 naust. Både SF og RFK opprettheld motsegnene mot denne nausttomta. Kommunedirektøren rår til at naustområdet blir teke ut av planforslaget.

#### **- B11 – Steinslandsberget – frå LNF til naust**

##### [Kart naust Bjoa](#)

**SF:** Kommunen arealet som erstatning for naustområde nordvest for forslaget, som blir redusert med 60 m. Eit naust på den foreslåtte staden kan ikkje seiast å vera i tråd med dei statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona om å samle tiltak. Dette vil i staden for spreie tiltak på eit større område enn det som ligg inne i KPA i dag. SF fremmar **motsegn** til B11. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og T-2/16.

##### **Kommunedirektøren si vurdering**

Til/i drøftingsmøtet med SF 24.10.2025 viste kommunen til at det er foreslått å redusera naustområdet på Steinslandsberget pga. strandsoneverdiar (fine, flate svaberg). Ei ytterlegare utbygging av naustområdet ville kravd ny avkøyring frå fylkesvegen og tilkomstveg i bratt terreng.

Etter grunneigarinnspel er det foreslått areal for eit nytt naust litt lengre aust, i eit område der det har vore eit båtøpstrekk. Tilkomst vil skje via gangtilkomst frå fylkesvegen, slik eigedomen har det i dag. Avstand til næraste naust i aust er 18 m.

Frå referatet frå møtet:

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

Forslag gjeld eit nytt naustområde for eitt naust. Her er det berre SF som har motsegn, men vurderingane blir dei same som for Grunnvåg. Kommunedirektøren rår til at området blir teke ut av planforslaget.

#### **- SK15 – Breivik – frå LNF til naust**

##### [Kart naust Skjold](#)

**SF:** Det ligg eit regulert naustområde noko lenger nord i området. Etter lokaliseringssprinsippa for tiltak i strandsona i statlege planretningslinjer bør nye tiltak samlokalisera med andre tiltak for å bevara strandsona. Dette gjeld også i kommunar med mindre press på strandsona.

Av omsyn til strandsoneinteressene fremmar SF **motsegn** til SK15. Heimel: pbl § 5-4 og statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Til drøftingsmøtet med SF 24.10.2025 viste VK til at 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. Det er ikkje behov for ytterlegare landskapsinngrep. Ei tilrettelegging for 2 naust lokalisert ved eksisterande naust i nordaust, ville krevja større landskapsinngrep (vegtilkomst og tomteopparbeiding).

Frå referatet frå møtet:

*SF: Har same konklusjon som for Grunnavåg.*

Forslag gjeld eit nytt naustområde for to naust. Her er det berre SF som har motsegn, men vurderingane blir dei same som for Grunnavåg. Kommunedirektøren rår til at området blir teke ut av planforslaget.

### **- SA08 – Ilsvåg – frå LNF til naust**

#### [Kart naust Sandeid](#)

**SF:** Eit naust på den foreslåtte staden kan ikkje seiast å vera i tråd med dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona om å samla tiltak. Forslaget vil medføra at ein spreier inngrepa over eit større område enn i dag, og dermed fragmenterer strandsona.

SF fremmar **motsegn** til SA08. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og T-2/16.

**Linda Skaar** (eigar av nausttomta, 30/18) har kommentert SF sin uttale i e-post datert 31.08.2025. SF peikar på at naust helst skal liggja i klyngje. Skaar viser til at det allereie er eit eksisterande naust i same området og at arealet på nausttomta er for stort. Måla er 7x5 m, altså 35 m<sup>2</sup>, ikkje over 400 slik det går fram i arealdelen.

SF peikar og på at det skal vera fri ferdsel i strandsona. Tomta slik den ligg er ikkje til hinder for fri ferdsel. Pr. i dag er strandsona «utilgjengeleg» og eit naust vil ikkje forverra situasjonen. Dette på grunn av djupna i sjøen og at området er prega av bratte berg som hindrar ferdsel.

Dette er ei tomt der det vart oppretta naustrett på 1950-talet med sti/veg ned til området. Det eksisterer allereie eit søkk i berget der eit eventuelt naust eller bryggje skal liggja.

Det betyr mykje for henne at kommunen i den vidare prosessen tek omsyn til denne informasjonen og at nausttomta vert teken med i arealdelen.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Tomta er på ca. 46 m<sup>2</sup>, noko som stemmer med det som er oppgitt i KU og arealet som er vist i kartet.

Det er ca. 30 m til næraste naust, som ligg i tilknytning til bustadhus og andre bygningar. Eit naust på

den aktuelle tomte vil ikkje bli ein del av dette bygningsmiljøet, men vera eit enkeltstående bygg på ei strandlinje med lite inngrep.

Strandsonevernet skal ikkje berre ivareta ferdsel, men og landskapsomsyn. Som eigar skriv, så er området prega av bratte berg. Naust skal ikkje plasserast der det vil føra til inngrep i svaberg eller behov for utfylling i sjø, ref. føresegn 2.2.4 e til KPA.

Kommunedirektøren rår til at dette området blir teke ut av planforslaget, dvs. ikkje endra frå LNF til byggeområde for naust.

#### **- SK14 - Trovåg sør - frå LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag til naust og småbåthamn**

##### [Kart naust Skjold](#)

**SF:** Område ligg utanfor eit areal som i gjeldande KP er sett av til naustformål, men som ikkje er regulert eller utbygd.

I KU er det vist til at det er føresett at naustområdet skal ha tilkomst frå nord. Nord for naustområdet ligg Trovåg badeplass som er registrert som eit viktig friluftslivområde med middels brukarfrekvens og som er regulert til felles grøntareal. Nord for grøntområdet ligg det ei rekkje med naust og eit regulert småbåtanlegg.

Småbåtanlegget og tidlegare avsett naustområde vil bli eit nytt tiltak i eit område som i dag er eit meir eller mindre urørt naturområde. SF kan ikkje sjå at det er knytt store samfunnsinteresser i å leggja opp til nye tiltak i denne delen av Haraldeidvågen, men finn store samfunnsinteresser i å halda denne sida av vågen urørt. Det kan sjå ut til at det framleis er ledig plass til å utvida småbåtanlegget nord for tilgrensande naustområde.

Sjølv om det er mindre press på strandsona i Vindafjord jf. statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, kjem både avsett naustområde og forslaget om småbåthamn i vesentleg konflikt med strandsoneinteressene i området og lokaliseringsprinsippa for tiltak i strandsona jf. planretningslinjene punkt 10.3.

SF fremmar **motsegn** til forslaget om småbåthamn og **at kommunen ikkje har teke ut avsett naustområde**. Heimel: pbl § 5-4 og statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

#### **Trovåg velforening - 120**

Grunneigar har tidlegare vore i kontakt med styret i velforeninga om å kople seg på eksisterande veg ved sjøen. Dette er blitt avslått. Vegen til sjøen frå Trovågfeltet er privat frå parkeringsplassen og ned til sjøen. Dette er i dag tilkomstveg til 27 naust, i tillegg til 26 sjøbuer. I området der det er aktuelt med tilkomst til foreslått naust/småbåthamn er det i dag badestrand og friluftsområde med stor aktivitet sommarstid. Styret jobbar med å avgrensa ferdsel med bil ned til sjøområdet og bebuarar/besøkjande vert oppmoda om å nytta parkeringsplass ved eksisterande bom.

Avsluttande kommentar: Styret i Trovåg velforening stiller seg negative til tiltak som kan føra til auka trafikk og ferdsel gjennom eigedom og friområde til Trovåg velforening.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Med utgangspunkt i gjeldande kommuneplan der det er sett av eit naustområde her, vart det etter innspel vurdert som aktuelt å ha eit areal for eit tilhøyrande småbåtanlegg.

Ei utbygging av naust og småbåthamn vil krevja køyretilkomst. Det er delvis opparbeidd køyrespor/veg frå bustadhuset på 164/4 og eit stykke nedover. Siste strekning er svært bratt, og her går det berre ein sti ned mot sjøen. Ei utbygging ville derfor krevja køyretilkomst frå nord, via areal regulert til grøntareal som er eigd i fellesskap av tomteeigarane i Trovågfeltet. Styret i velforeininga er negativ til dette og viser til bruken som friluftsområde og badeplass. Som SF påpeikar denne delen av austsida av Haraldseidvågen eit meir eller mindre urørt naturområde.

Kommunedirektøren rår til at forslaget til småbåthamn blir teke ut av planforslaget. Det blir også rådd til at naustområdet som ligg i gjeldande plan blir teke ut.

### **- VA09 – Indraland – frå LNF til naust**

#### [Kart naust Vats](#)

**SF:** Også dette forslaget vil bidra til spreining av inngrepa i strandsona, framfor å samla dei. Det er allereie opparbeidd areal ved moloen i området. Her er det tilsynelatande plass til fleire naust.

Det er registrert førekomst av ålegras i området. Tiltak som inneber utfylling, partikkelspreiing eller skyggelegging over ålegraset vil vera negativt, og det vil dermed vera konfliktfylt å gjera tiltak i sjø. Sjølv om dagens eigar ikkje har behov for eiga bryggje, vil eigarforhold og behov kunne endra seg. Slike føresetnader vil også kunne vera vanskelege å følgja opp over tid. Området framstår som lite eigna. Kommunen bør prioritere område der dei stadlegeforholda tillèt infrastrukturen som naust ofte treng. SF fremmar **motsegn** til VA09. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og T-2/16.

**Grunneigarar innafor området,** Johannes Hjorteland, Sven Åge Hjorteland, Aud Bente Øvernes Hjorteland, Rune Hjorteland og Signe M Lundegård: Kommentar til SF sin uttale:

Området ved moloen som SF nemner, er ikkje tilgjengelege for dei. Her har grunneigar eigne planar som ikkje omfattar dei.

Området som dei søker om er allereie brukt av dei. Dei bur på gnr. 104 bnr. 10 og gnr. 104 bnr. 3/13, som ligg 150-200 m ovanfor det aktuelle arealet, og dei har kort gangavstand dit. Deira eigedomar har allereie tinglyst rett til bruk av kai og båtopptrekk, og brukar området til fritidsaktivitetar og fiske.

Dei låner i dag naustplass av hovudbruket, gnr. 104 bnr. 1, då dette tilhøyrer far deira. På grunn av komande generasjonsskifte vil dette opphøyra innan kort tid. Dei har utstyr for fritidsfiske, teiner, kajakkar, båt/joller, sup-brett etc. Om dei blir fråtekne mogelegheita til lagring av dette, vil dei måtte transportera dette til området ved bruk av bil. Dette vil medføre større belastning gjennom LNF-området. I tillegg må dei la nokre større ting liggja ute heile året ved sjøen.

Dei to nausta skal oppførast på allereie tinglyste naustrettar. Dei kan ikkje sjå at det er behov for ytterlegare kaianlegg i framtida. Kommunen har sett begrensing på dette i føresegnene - ingen tiltak i sjø.

Tiltaket vil ikkje påverka ålegras negativt. Nausta skal ikkje oppførast i sjø og ålegraset veks eit stykke

ute og vil aldri kunne bli berørt av for eksempel skugge frå nausta.

Det konkrete området der naustområdet er tiltenkt, og er nærmast å rekna som ei steinrøys og er såleis ueigna for landbruk og allmenn ferdsel.



#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Forslag gjeld eit nytt naustområde for to naust. Her er det berre SF som har motsegn, men vurderingane blir dei same som for Grunnavåg. Kommunedirektøren rår til at området blir teke ut av planforslaget.

#### **- Innspel Olaugstranda nord – frå LNF og bruk- og vern av sjø og vassdrag til naust**

##### [Kart naust Vats](#)

**SF:** Det er lagt inn eit naustområde på gnr. 138 bnr. 31. Området er ikkje KU-vurdert, og SF kan ikkje sjå at det er omtalt i kommunen si oversending.

Det føreligg motsegn til detaljreguleringa for dette området, både frå SF og Fiskeridirektoratet. Dei kan ikkje sjå at desse motsegnene er løyste.

SF fremmar på nytt **motsegn** til naust på Olaugstranda nord. Heime: pbl §§ 1-8 og 5-4 og rundskriv T-2/16.

Dei legg til grunn at det er skjedd ein feil i kart eller KU, og at det ikkje er lagt inn tilsvarende område der det føreligg motsegn, og/eller som ikkje er KU-vurderte andre stader i KPA sin arealdel.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Sjå nedafor under VA12 Kvigeneset.

#### **- VA12 – Kvigeneset, Stokkastranda – frå LNF til naust**

## [Kart naust Vats](#)

**SF:** Strandsona i området er anten smal eller bratt, og dermed lite tilgjengeleg for allmenta, eller bygd ut. Det aktuelle arealet framstår som ein av dei få flekkane i området som er tilgjengelege og attraktive for allmenta.

I KU er det lagt vekt på at forslaget berre gjeld inngrep på land. Det er registrert ålegras i kort avstand til området. Ålegras kan veksa ulikt frå år til år, og ein kan ikkje utelukka at det finst ålegras også innanfor det foreslåtte området. Å fylla ut eller skuggeleggja vil uansett fjerna potensialet for at arten kan veksa her. Det vil dermed vera konfliktfylt med tiltak i sjø i dette området. Området framstår derfor som lite eigna. Erfaringsmessig er det å leggja opp til naust med atterhald om at det ikkje skal leggest opp til tiltak i sjø er vanskeleg å følgja opp. Behov og eigarforhold vil kunne endra seg over tid. Kommunen bør prioritera område der dei stadlege forholda tillèt den infrastrukturen som naust ofte treng.

SF fremmar **motsegn** til VA12. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og T-2/16.

I drøftingsmøtet 24.10.2025 vart Olaugstranda nord og Kvigeneset sett i samanheng. Kommunen viste til at landarealet på Kvigeneset er 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. Kommunen ynskjer 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 fyllast ut i sjø. SF kjem med ei nærare tilbakemelding.*

E-post frå SF 04.11.2025, som oppfølging av drøftingsmøtet:

*Når det kjem til Olaugstrand og Kvigeneset, så forstod me dykk slik at kommunen vil ta ut arealet på Olaugstranda til fordel for areal på Kvigeneset. Dette med føresegn om at det ikkje skal skje utfylling eller gjerast tiltak i sjø i området.*

*Dersom arealet på Olaugstrand og arealet på Kvigeneset som i dag ligg inne i kommuneplanen som N74 blir tatt ut og tilbakeført til grøntareal/LNF, kan Statsforvaltaren godta at ei omdisponering av den sørlege delen av Kvigeneset. Dette med grunnlag i at det foreslegne arealet på Kvigeneset ligg utanfor avgrensinga til den registrerte førekomsten, og med ei føresegn som seier at det ikkje er tillate med tiltak i sjø her, ser me at naust i mindre grad vil påverke førekomsten direkte eller indirekte.*

*Dette med atterhald om at Olaugstrand og N74 blir tilbakeført før kommuneplanen blir vedteken, og det nye byggeområdet for naust får eiga føresegn som sikrar at det ikkje er høve til å gjere tiltak i sjø.*

### **Kommunedirektøren si vurdering av Olaugstranda nord og VA12 Kvigeneset**

Forslag til reguleringsplan for naustområdet på Olaugstranda nord er møtt med motsegner både frå SF og Fiskeridirektoratet. Det har ikkje lukkast å finne ei løysing som kan akseptast av alle partar. SF har følgd opp med motsegn til det same naustområdet i KPA-forslaget. Dei kan akseptera to naust på landarealet på Kvigeneset, men ingen tiltak i sjø.

Når SF skriv at N74 på Kvigeneset må tilbakeførast til LNF, legg kommunen til grunn at det er meint

den delen av Kvigeneset som i gjeldande plan er N57.

Kommunedirektøren rår til å ta ut naustområdet på Olaugstranda nord og endra arealformål på Kvigeneset som på figuren til høgre nedafor. Her kan det byggjast to nye naust.



#### - Ø13, Ø14 – Dreganes – frå LNF til naust

##### [Kart naust Ølen](#)

**SF:** Som det går fram av dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona, er strandsona svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevingar. Den er ofte rik på kulturminne og viktig for stader sitt særpreg og identitet.

Strandsona i området i utgangspunktet er lett tilgjengeleg for allmenta frå fylkesvegen, men er smal og bratt. Dette er ikkje einstydd med at området ikkje har verdi for allmenta og derfor kan byggjast ut. Store delar av strandsona langs Dreganes er bygd ut. Forholda langs fylkesvegen gjer at alle naust er bygde på store fyllingar som verkar dominerande i landskapet. Å ta vare på dei områda som ikkje er bygde ut i dag, er viktig for å oppretthalda dei kvalitetane som er igjen i strandsona i området, både sett frå sjøen og veggen.

Området ligg mellom fylkesvegen og sjøen, og vil krevja utfylling i sjø for å oppretthalda byggjegransa mot fylkesvegen. Forslaget kan ikkje seiast å illustrera det faktiske arealbehovet. Tiltaket vil også medføra auka trafikk på ein veg som er smal og tidvis utoversikteleg. Kommunedirektøren fremma negativ innstilling til innspela basert på at forslaget medfører ytterlegare nedbygging av strandsona på Dreganes, uoversiktleg trafikksituasjon, behov for utfylling i sjø, og at området er det einaste ubygde området på ei strekning på 200 m. SF støttar kommunedirektøren si vurdering.

SF fremmar **motsegn** til Ø13 og Ø14. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og rundskriv T-2/16. Kommunen bør ta ut naustområda som ligg klemt mellom fylkesveg og sjø, og som er vanskelege å realisera utan

store inngrep, i staden for å leggja inn nye.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Motsegna gjeld to innspel langs Dreganesvegen

- to naustområde på 266/1 på Hamre (Ø13, N57a og N57b)
- eit naustområde på 269/1 på Stangeland (Ø14, N54a).

Til førstegangsbehandlinga av KPA-forslaget rådde kommunedirektøren frå at innspela vart teke inn. I vedtak i formannskapet vart naustområda lagt inn i tråd med innspela.

Tilgang til nausttomter kan vera viktig for buattraktiviteten, men det kan vanskeleg seiast å vera knytt viktige samfunnsinteresser til areal for fleire naust i eit område som allereie har så mange naust og utfordrande veg- og trafikksituasjon. Kommunedirektøren rår til at dei foreslåtte nausttomtene blir tekne ut av planforslaget.

#### **- ØV04 – Ølensvåg aust – frå park til naust**

##### [Kart naust Ølensvåg](#)

**SF:** I KU går det fram at området er den første delen av strandsona frå Ølensvåg langs Ølsjøen som ikkje er nedbygd og privatisert i særskild grad, og har difor ein stor eigenverdi. Det er mykje ledig/ikkje-realisert naustareal i eksisterande naustområde i vest, og behovet for nye naustområde, som må etablerast i konflikt med strandsoneverdiar, blir difor vurdert som lågt.

Dersom det ikkje er behov for meir areal til naust i området, og tilgrensande naustområde har nok av kapasitet, så bør det heller ikkje leggjast ut meir areal. For at naustet kan realiserast er det avhengig av at heile området blir regulert. Det er ikkje sett krav om dette i føresegnene, og SF stiller spørsmål ved om dette er eit krav som vil bli følgt opp.

Som vist til i motsegna til næringsområdet Myrastranda, er det ei rekkje naturverdiar i området, deriblant eit blautbotnsområde. Området i sjø er grunt, og vil sannsynlegvis krevja tiltak for å sikra tilstrekkeleg djupne for tilkomst med båt. Blautbotnsområdet har betyding for ei rekkje fugleartar i området, som vil kunne blir berørt av tiltak i sjø og auka forstyrring.

SF fremmar **motsegn** til ØV04. Heimel: pbl §§ 1-8 og 5-4 og rundskriv T-2/16. Det er allereie opparbeidd areal i avsett område for naust i vest som bør nyttast.

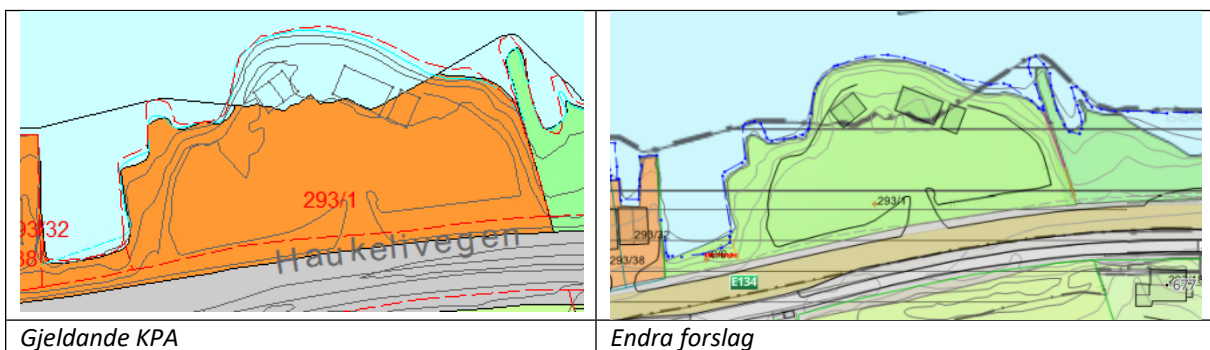
#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Tilgang til nausttomter kan vera viktig for buattraktiviteten, men det kan vanskeleg seiast å vera knytt viktige samfunnsinteresser til areal for eit enkeltnaust her. Kommunedirektøren rår til at området blir tekne ut av forslaget.

Den austlegaste halvdelan av naustområdet vest for den aktuelle tomte er ei utfylling som ligg på kote +3 og er lite eigna for naust. Arealet blir foreslått endra til LNF.



Innspeil om naustområde vist med merke.



## 2.10 Anna

### - B01 – Bjoafjorden - bruk og vern av sjø og vassdrag til testområde for fiskefarm

#### [Kart testområde Bjoa](#)

**SF:** Området ligg i Bjoafjorden, som har moderat økologisk tilstand og dårleg kjemisk tilstand. I KU blir det vist til at fjorden har god økologisk og udefinert kjemisk tilstand, men informasjonen i Vann-nett er sannsynlegvis seinare. Området grensar til den nasjonale laksefjorden Etnefjorden-Ølsfjorden, og ligg i utvandningsruta for laks frå det nasjonale laksevassdraget Etneelva. Det er også andre marine naturverdiar i området i form av gytefelt, rekefelt, korallførekomstar og tareskog med sukkertare.

I KU blir det lagt vekt på at anlegget er oppgitt som lukka eller semi-lukka, og vil ha vesentleg mindre utslepp enn eit konvensjonelt sjøanlegg. Tiltaket får derfor berre middels konsekvens for naturtema. Per dags dato har ikkje kommunen høve til å stille krav om teknologi, slik som krav om at anlegget skal vere lukka/semi-lukka. Sidan det ikkje kan setjast krav til teknologi i føresegnene, opnar forslaget i realiteten opp for eit ope oppdrettsanlegg.

Det blir og vist til vassforskrifta som slår fast at tilstanden i vatn skal beskyttast mot forringing, forbetrast og gjenoppsettast med sikte på at vassførekomstane skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand (§§ 4-6).

Anlegget bli liggjande nær Romsa, den einaste øygruppa i Vindafjord kommune. Sjølve Romsaøyane er eit statleg sikra friluftsområde, og øyane med tilhøyrande sjøområde rundt er kartlagt som eit svært viktig friluftsområde. Området er eit av dei mest populære båtutfartsområda i regionen. Forslaget vil få negative konsekvensar for både landskapet og bruken av det svært viktige friluftsområdet. Delar av Romsaøyane er også verna etter naturmangfaldlova. Anlegget vil medføre auka båttrafikk og støy. Dette vil kunne få konsekvensar for fuglane som nyttar områda rundt, slik som lomvi (kritisk trua) og andre alkefugl, ærfugl (sårbar) og havelle (nær trua).

SF fremmar **motsegn** til B01. Heimel: vassforskrifta § 12, pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16. Behov for testing av utstyr bør styrast til område med eksisterande infrastruktur.

#### **Kystverket – 185**

Foreslått areal ligg innanfor farleiarealet til bilei Haugsundet som går gjennom området. Arealet er plassert slik at det ikkje er i direkte konflikt med navigasjonsrettlegeinga i området og er justert til ei plassering som er utanfor det mest trafikkerte området av farleia for nyttetraffikken. Det er også fritidsbåttrafikk i Romsaområdet, som ikkje har AIS-sporing. Kystverket har ikkje oversikt over trafikkmonsteret til båtar utan AIS.

Foreslått arealbruk blir vurdert å ikkje koma i direkte konflikt med ferdselen i bileia. Etablering av anlegg vil krevja løyve frå Kystverket etter hamne- og farvasslova.

#### **Sør-Norges Fiskarlag - 134**

Erfaringar tilseier at demonstrasjonsanlegg/testanlegg ofte blir bortimot permanente anlegg. Det bør dermed setjast tidsavgrensing på kor lenge anlegg kan liggja i testområdet. I tillegg må det stillast krav om at alle installasjonar og utstyr skal fjernast etter enda testperiode.

#### **Bjoa bygdeutviklingslag (BBL) - 105**

Åtvarar mot etablering av industriell aktivitet i Bjoafjorden som kan redusera kvalitetane, og foreslår difor at område for t.d. utvikling og testing av utstyr for akvakultur ikkje vert tillate i Bjoafjorden mellom Romsa og Ilholmane.

#### **Westcon Hexacage - 222**

I e-post datert 15.10.2025 kommenterer Arne Matre for Hexacage/Westcon Yards (WY) uttalen frå SF:

Hexacage fiskefarm er i første omgang heilt nye konstruksjonar som utvendig har ein sekskanta fasong. Hensikten med denne fasongen er at man skal kunne setja merdane saman og få eit oppdrettsanlegg med landbasert teknologi til å verka i sjø. Det vil spare natur og redusera straumforbruket kraftig. Materialet er i stål og vil vera berekraftig. Hexacage-anlegga kan leggjast på allereie godkjende oppdrettslokalitetar under føresetnad av at det ikkje aukar miljøbelastninga på lokasjonen.

Hexacage er eit helt nytt konsept som det i første omgang skal byggjast ein enkel merd av. Det vil bli testa ekstra mykje for å sikra at føresetnadane som er gitt også stemmer i full skala. Mattilsynet forlanger at det blir gjort fullskala-testar av desse anlegga. Fase 1 i sjø under drift er planlagt ved Westcon Yards i Ølen. Dei kan då testa ut ein merd i operasjonsmodus, men ikkje med å henta vatn frå maksimal djupne, då må dei lengre ut frå WY.

Ein stad må dei kunne testa og køyra opplæring for kunde mens anlegget er i driftsmodus. Den nærmaste staden dei har funne, som ikkje ligg i sjølve skipsleia er det dei har vist på innsendt kartutkast. Ein testperiode, inklusiv tid til justeringar, kan vara nokre månadar, utan at ein eksakt kan seia kor lenge. Lengda kan variera frå nokre dagar og opp i tre månadar, tippar dei. Innløpsrøyr kan vera fleksible og skal kunne henta vatn frå ned til -55 meters djup. Om det må gjerast vesentlege tilpassingar, vil merden bli teken inn til verftet og arbeidet vil bli utført der. Mindre arbeid vil måtte skje på lokaliteten.

Utfordringane er å finna eit området nærmast moglege til verftet som tilfredsstillar krava til mellom anna djupne for sjøvassinntak og oppankring. Ut frå kart som Kystverket har sendt i uttalen sin, er det ingen konflikt med skipsleia. Andre oppdrettsanlegg i området ligg meir direkte i skipsleia. Det er vist på ei skisse kva areal som blir beslaglagt for å gi plass til anker på botnen. Dyrelivet i havet og på botn vil ikkje bli påverka anna enn akkurat når ein stramar opp ankervaiereane. Oppankringa blir planlagt som permanent, med anker og vaiere liggjande på havbotn og nokre blåser som ligg på overflata med forløper ned til vaieren. På den måten vil det bli lita belastning på botn.

Det vil vera generatordrift i periode med testing og anlegget vil vera lyssett med navigasjonssignal og nødvendig arbeidslys. Det vil bli persontransport og minimalt med leveranse med båt til og frå anlegget.

Når det gjeld forholdet til laksen og Etne-elva, så gjentar dei at det ikkje er planar om å drifta anlegget med laks i merden. Det skal berre testast vasstraum i bassenget, måla diverse verdiar av oksygen, vasstraum, testa anna instrumentering, lyssystem, setja og fin-tuna data overvaking og styreprogram.

Til drøftingsmøte 24.10.2025 med SF presenterte VK denne argumentasjonen frå WY, med spørsmål om motsegna kunne løysast dersom arealformålet vart endra til ankringsområde.

*SF si tilbakemelding var følgjande:*

*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 spurde om det kan det vera aktuelt å gi dispensasjon, eventuelt kva slags formål skulle dette vera?

*SF: etablering av fortøyningar i strid med formålet, 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.*

**Kommunedirektøren si vurdering**

Behovet for testareal for det skisserte prosjektet vil vera stades og at plasseringa ville vera gunstig sett frå selskapet si side. Men å leggja inn eit slikt areal i KPA kan ha for vidtrekkande følgjer, m.a. fordi det vil vera vanskeleg å regulera bruken/aktiviteten. Jf. at kommunen i flg. SF ikkje har høve til å stille krav til teknologi, t.d. at anlegget skal vere lukka/semi-lukka. Dette var ein føresetnad for at forslaget vart teke inn.

Plasseringa i forhold til Romsa-øyane tilseier også at dette ikkje er ei gunstig plassering ut frå friluftslivsinteressene.

Kommunedirektøren rår til at arealet foreslått som testområde for fiskefarm blir teke ut av planforslaget.

#### **- SA07 – Olalia - frå LNF til tursti**

##### [Kart tursti Sandeid](#)

**SF:** Det er tidlegare søkt om dispensasjon for same tursti frå Ølen idrettslag. Strekninga i Vindafjord kommune var oppgitt til å vera om lag 0,5 km. Stien blei planlagt med ei breidde på 1,5 m og med toppdekke av grus. Lengda av omsøkt veg er totalt 2.2 km, derav 1.7 km i Etne kommune i Vestland fylke. Heile strekninga ligg i LNF-område, sone 1. SF råde i frå tiltaket i to omgangar (*opphaveleg søknad og revidert søknad*). Det blei ikkje gjort vedtak i saka i Vindafjord kommune.

Vedtaket som blei gjort i Etne kommune blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland. Klagen vart trekt med vilkår om reguleringsplan. Traséen for turstien som no er foreslått samsvarar med den reviderte dispensasjonssøknaden, som SF råde frå. SF har og vore tydeleg i tilbakemelding i regionalt planforum.

Hovudpunkta i frårådinga har vore nasjonale forventningar knytt til å unngå nedbygging av karbonrike areal, å sikra berekraftig utvikling i fjell og utmark, og omsynet til villrein. Meir konkret; knytt til inngrep i landskap og terreng, friluftsliv, og omsynet til vassdrag og naturverdiar.

SF står ved sine tidlegare vurderingar og tilbakemeldingar i saka. I saker som gjeld tilrettelegging for friluftsliv må ein sjå på balansen mellom tilrettelegging, bevaring og oppleving. Vurderinga av kvar det skal leggjast opp til ekstra tilrettelegging må ta utgangspunkt i forholda på staden, som naturverdiar, topografi og landskap. Området har allereie stor grad av tilrettelegging. Ytterlegare tilrettelegging medfører inngrep i det som i dag er nært urørt natur.

Av omsyn til naturverdiar, klima og landskap fremmar SF **motsegn** til forslag om tursti. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

#### **Forum for natur og friluftsliv i Rogaland - 87**

I første omgang blei planane foreslått gjennom dispensasjon. FNF er glade for at kommunen har vald å ta behandlinga i kommuneplanarbeidet. Haugesund turistforening er grunneigar og legg til rette for aktivitet i området. Dei har protestert mot planane for turvegen, då den vil innebera anleggsverksemd opp på høgfjellet. På Etnesida er dei bekymra for at turvegen vil nyttast til bruk for auka motorferdsel inn til stølane. Olalia er ein utfartsstad for heile Haugalandet, og Steinsfjellet er det første større området ein kjem til av tilnærma urørt høgfjell. Ytterlegare nedbygging ser dei på som svekking av friluftslivskvalitetane for området, snarar enn ein styrking, som saksframlegget

påstår. Natur- og friluftslivsorganisasjonane er i stor grad positive til tilrettelegging for friluftslivet, men dei forventar ei differensiert forvaltning av naturområda. Turveg har sin funksjon i visse område, men dei kan ikkje sjå at det er behov for så omfattande tilrettelegging i dette tilfellet.

#### Etne kommune si behandling av saka

Etne kommune gav 20.02.2024 dispensasjon med vilkår for ein trasé med delvis turveg og delvis tursti mellom Rus i Etne og fram til kommunegrensa til Vindafjord mot Olalia. Haugesund Turistforening og Statsforvaltaren i Vestland klaga på vedtaket. Klagane vart tekne til følgje, og turvegen/turstien vart lagt inn som tiltak i andregangshøyring av ny kommuneplan, arealdelen 2023-2030. Statsforvaltaren i Vestland hadde motsegn til kommuneplanforslaget på dette punktet, men motsegna vart trekt i meklingsmøte 21.11.2024, under føresetnad av at føresegnene vert tydelege på at det er plankrav for turvegen/turstien. Kravet er teke inn i føresegnene pkt. 2.1 *Plankrav: Det er krav om reguleringsplan for tiltaket KPI-160 Turveg/tursti Rus-Olalia (stripesymbol veg/sti i plankart).*

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Turstien vart kort drøfta i drøftingsmøtet med SF 18.06.2025. VK spurte om SF si haldning sett i lys av meklinga med SF i Vestland og kommuneplanvedtak i Etne kommune. Svaret frå SF Rogaland var at dei ikkje har endra sitt standpunkt. Dette blir vurdert som ei bit-for-bit-nedbygging av natur.

Det er opparbeidd grusa turveg frå parkeringsplassen på Opheim til Olalihytta, som i dag er endepunktet for slik tilrettelegging for friluftsliv i denne delen av Vindafjord kommune.

Innspelet gjeld ein grusa 1,5 m brei turveg frå Olalivegen til kommunegrensa mot Etne kommune. Innspelet må sjåast i samanheng med den tilsvarende saka i Etne kommune, slik det er gjort greie for ovanfor.

Strekningen i Vindafjord kommune er oppgitt til å vera ca. 0,5 km. I Etne gjeld saka bygging av ny turveg/enkel traktorveg frå enden av fjellvegen mot Holmavatnet til Fossastølen ved Holmavatnet, ca. 700 m, og ein tursti frå Fossastølen til kommunegrensa til Vindafjord, ca. 1.700 m.

Ei reint miljøfagleg vurdering tilseier at forslaget bør gå ut. I ljøs av vedtaket som er gjort i Etne kommune med «godkjenning» av Statsforvaltaren i Vestland og at størstedelen av prosjektet ligg i Etne, rår kommunedirektøren til at forslaget blir oppretthalde. I føresegnene er det sett krav om reguleringsplan etter pbl § 11-9 nr. 1 før utbygging kan skje.

#### **- SK10 – akvakultur Sagi**

##### [Kart akvakultur Skjold](#)

**SF:** Arealformålet går ut i sjø, og opnar tilsynelatande for utfylling. Dette vil utgjera betydeleg inngrep i landskapet og elvemunninga og øydeleggja utløpsområdet til elva. Vassdraget er ikkje anadromt, men ei utfylling vil vera svært uheldig for vandringsmoglegheitene for ål som vandrar opp til Svanavatnet i dag. Det er også registrert elvemusling i vassdraget. Auka vassuttak i samband med ein auka produksjon vil kunne vera konfliktfyllt. Uttak av vatn krev avklaring i ein eigen konsesjonsprosess med NVE.

Forslaget er i strid med krava i vassforskrifta § 12 ved å tillata ny aktivitet i strid med miljømåla, og vil medføre inngrep i utløpet av eit vassdrag. Dette vil medføre konsekvensar for både landskap og

naturmangfold. SF fremmar **motsegn** til SK10. Heimel: vassforskrifta § 12, pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16,

**RFK:** Akvakulturanlegget har utslepp til indre Skjoldafjorden, som har svært dårleg økologisk tilstand. I tråd med vassforskrifta § 4 er miljømåla for førekomsten god økologisk og kjemisk tilstand. Vassførekomsten er i dag langt unna miljømåla, og tiltak er nødvendig for å betra kvaliteten. Ei utviding av akvakulturanlegget vil ikkje kunne akseptast, sjølv om utvidinga ikkje inneber auka utslepp. RFK fremmar **motsegn** til vidareføring og utviding av område sett til akvakultur på Sagjå med bakgrunn i konflikt med naturverdiar (SK10).

**Frøfisk AS:** Kommenter til uttalane frå SF og RFK sine uttalar i brev datert 24.09.2025 og har sendt ei ny skisse for eit redusert innspel (vist nedafor):

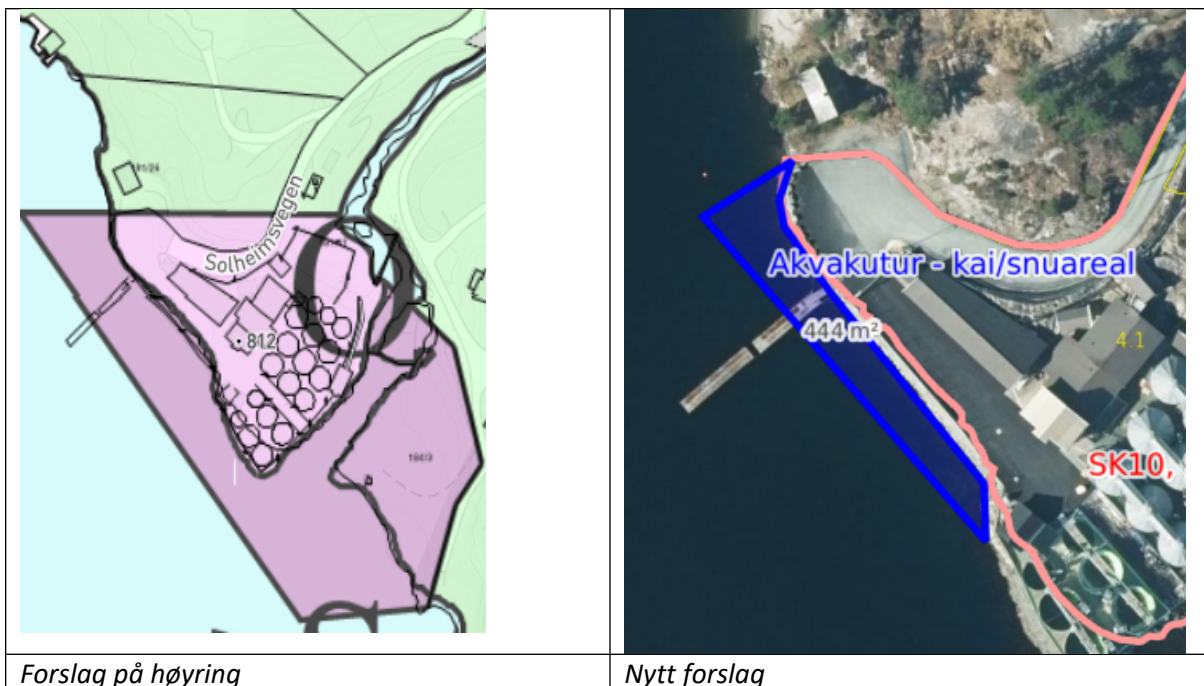
Under vaksining er det vanleg at dei er 11 som jobbar på anlegget. I tillegg får dei vareleveransar minst ein gang i veka. Minimum 4 gangar i året leverer dei fisk med lastebil. Då er det 4 lastebilar som i løpet av ein del timar køyrer fisken til båt i Ølen, på Dommersnes eller i Gismarvik.

Tilfredsstillande og sikker snuplass og parkeringsplass er viktig både for bedrifta, tilsette, leverandørar og besøkjande. Dagens areal for parkering/snuplass er for lite. Bilar må fjernast for at lastebilar skal kunne snu. Ved snøfall har det skjedd at bilar sklir ned bakken. Heldigvis har dei unngått personskadar på den fulle parkeringsplassen i enden av den bratte bakken ned til sjøen. I tillegg til Frøfisk parkerer også brukarane av naustet på nordsida på det same arealet.

Skal dei kunne etablere større parkering/snuplass er einaste alternativ sjøfylling. Dei er ikkje einig med SF i at det kan føra til forring vasskvalitet i fjorden og at det «er i strid med krava i vassforskrifta § 12.

Dei har ingen planar om «betydelege inngrep i landskapet og elvemunninga og øydelegge utløpsområdet til elva». Dei legg ved ei skisse som viser kor dei ynskjer å fylla i sjøen. Tenkt sjøfylling er ca. 30 m lang og 7 m brei. Det er ikkje planlagt fylling langs elveutløpet og det vil derfor ikkje bety endringa vandringsmogelegheiter for ål.

Arealet på sørsida av elva har blitt leigd av Frøfisk AS sidan 1986. Det blir i dag brukt som lagerplass.



#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Den nye skissa vart drøfta i møtet 24.10.2025 med SF, der RFK også var til stades.

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 vidareføring og utvidelse av område avsatt til akvakultur på Sagjå med bakgrunn i konflikt med naturverdier (SK10)".

#### **Oppfølging:**

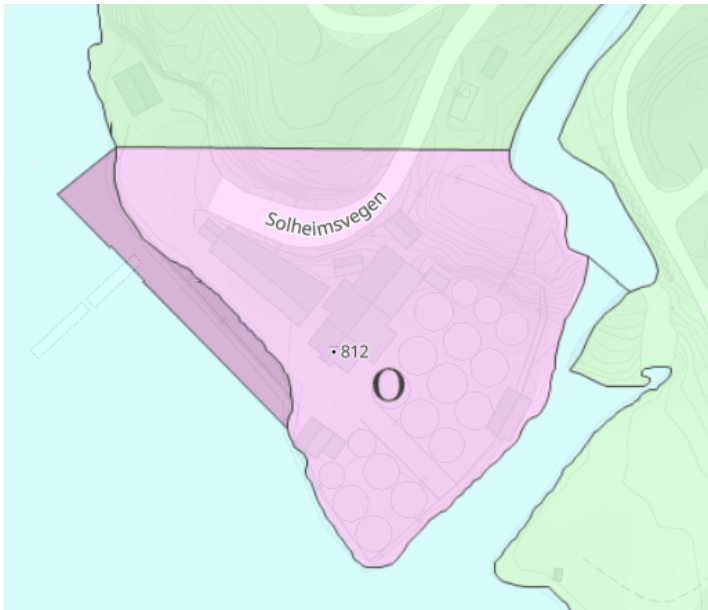
VK: justere plankart, men må også ha vidare dialog med RFK for å løyse motsegna.

Det er no snakk om ein større kai/eit snuareal utanfor eksisterande anlegg. Motsegnene kan vera løyste.

Kommunen har bedt om ei klargjering av kva RFK meiner med «vidareføring» i motsegna og i referatet frå drøftingsmøtet. I e-post datert 09.12.2025 frå RFK skriv dei at motsegna mot SK10 gjeld utvidinga, ikkje området med dagens drift (området for akvakultur som ligg i gjeldande plan).

Det er og spurt konkret om motsegna gjeld foreslått kai/snuareal sidan den er ei utviding i forhold til gjeldande plan. Svaret var at det er konsekvensane av denne utvidinga som vil vera avgjerande. Altså samla verknad på omgjevningane, og ikkje minst om det kan koma i konflikt med vassressurslova (som er deira heimel). Dette må utgreiast, og så vil omfanget vera avgjerande for den vidare behandlinga av motsegna (administrativ eller politisk behandling).

Ny KU og ROS er utarbeidd.



*Endra forslag*

Kommunedirektøren rår til denne løysinga.

### 3.0 Føresegner – motsegner og faglege råd

Innleiingsvis blir det referert og kommentert nokre generelle uttalar til føresegnene. Deretter blir motsegner og faglege råd til einskildparagrafar kommentert.

I føresegnene som ligg ved er endringar vist med blå skrift, for å syna kor det er gjort endringar. I endelege føresegner vil dette bli fjerna og omnummerering vil bli gjort.

#### **Generelle merknadar**

**SF:** Ordlyden i føresegner og plankartet bør vera lik. T.d. brukast ordet «eksisterande» i føresegnene, medan det i plankartet brukast ordet «noverande».

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Dette blir endra til **noverande** i føresegnene som viser til korresponderande arealformål i kartet.

**SF:** Forstår ynsket å gjera tydeleg visse føresegner som går fram av lov og forskrift. Framheving av nokre føresegner, gjer at andre trer mindre fram. Ein risikerer og at føresegna blir utdatert dersom lov eller forskrift blir endra før planen blir rullert igjen. Avskrift fører og til ein lengre KPA, som kan føra til at KPA blir mindre tilgjengeleg og lettlesen. Dei rår til å vurdere om føresegnene er nødvendige å ha med. Det kan ofte halde å vise til lov eller forskriftsføresegner.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

I samsvar med rådet frå SF blir føresegner som går fram av lover og andre føresegner foreslått sløyfa. Dvs. paragrafar som kan fungera som ei «påminning», men som ikkje tilfører noko som er spesielt for kommuneplanen for Vindafjord kommune. Det blir det heller ikkje vist til aktuelle lover eller føresegner.

Eksempel på føresegner som er tekne ut:

- *Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Jf. TEK17 § 5-6.*
- *Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverka tryggleik eller framkomst på sjøen skal behandlast etter hamne- og farvasslova § 14, i tillegg til pbl.*
- *Samfunnstryggleik - jf. PBL. § 4-3. Vurdering av risiko og sårbarheit skal dokumenterast ved regulering av nye område og ved søknad om tiltak som ikkje krev regulering. Krav i TEK17 kap. 7 skal oppfyllest.*

**SF:** I fleire føresegner blir det vist til søknader som skal sendast til kulturminnemyndigheitene for uttale. Dei kan ikkje sjå noko særskilt grunnlag for at desse berre skal sendast kulturminnemyndigheitene og ikkje andre myndigheiter, t.d. SF. Det bør vurderast om det er naudsynt å presisera dette i føresegnene.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Kommunedirektøren er samd i dette og det blir foreslått å ta ut desse føresegnene, sjølv om dette kan vera eit ynskje frå kulturminnemyndigheitene at det skal stå.

Eksempel på føresegn som blir foreslått teken ut: Unntak frå plankrav - *Søknadar om tiltak som medfører terrenginngrep skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.*

**SF:** I fleire føresegner blir det vist til at parkeringsareal ikkje skal reknast med i BYA. Dette er i strid

med TEK17 §§ 5-2 og 5-7, og er difor ikkje lovleg. Dette gjeld blant anna føresegn 1.2, 2.1.2e, 2.1.3c, 2.3.2c, 2.3.3a. Opplistinga over føresegner der denne feilen går fram er ikkje nødvendigvis komplett.

### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Bustadhus: I gjeldande føresegner blir det vist til definisjonane/målereglane i TEK10, dvs. at parkeringsarealet inngår i BYA. Det er derfor eit mistak når det i høyringsforslaget står at parkeringsareal ikkje inngår i BYA. Dette blir teke ut.

Fritidsbustadar: I gjeldande plan er det tenkt og praktisert at parkeringsplassane ikkje inngår i BYA på 90 m<sup>2</sup> og 135 m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren er samd i at føresegna ikkje er korrekt etter målereglane i TEK17, men kan ikkje innstilla på at arealet på hyttene blir redusert. Det er sett krav om maks to parkeringsplassar på eigen grunn eller på felles parkering. Sjølv om parkering fortrinnsvis skal skje på felles plass, er det ikkje realistisk at dette alltid blir opplegget.

Ein parkeringsplass er normalt 18 m<sup>2</sup>, dvs. to plassar blir 36 m<sup>2</sup>. Å berre oppgi «total BYA» (hytte + parkering) vil kan mistydast og gje grobotn for å tru at det kan «sjonglerast» med areal mellom hytte og parkering. T.d. om ein berre har ein eller ingen parkeringsplass på eigen grunn, så kan hytta bli større. Dvs. storleiken på hyttene må stå i føresegnene. Spørsmålet blir korleis dette kan formulerast slik at det blir i samsvar med målereglane.

Forslag til føresegn:

*Maks BYA 126 m<sup>2</sup> innafor 100-metersbeltet og 171 m<sup>2</sup> utanfor 100-metersbeltet.*

*Av dette:*

*- bygning(ane) kan ha vera maks 90 m<sup>2</sup> BYA innafor 100-metersbeltet og maks 135 m<sup>2</sup> BYA utanfor 100-metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon.*

*- maks 2 parkeringsplassar på til saman inntil 36 m<sup>2</sup>.*

*Parkering bør fortrinnsvis løyast på felles parkeringsplassar.*

**NVE: Fagleg råd** om at dersom kommunen legg til rette for kraftkrevjande industri eller anna verksemd med overskotsvarme, er det viktig å sikra samlokalisering og ev. rekkjefølgjekrav som kan bidra til at det kjem på plass infrastruktur for gjenbruk av varme.

### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det i planen er næringsareal som er aktuelle for kraftkrevjande industri eller nye større verksemder med overskotsvarme.

## **Motsegner og faglege råd i einskildparagrafar i føresegnene**

### **§ 1.2 Unntak frå plankrav**

**SF:** I 1.2 bokstav d blir det opna for at fortetting og supplering i uregulerte område som i KPA er sett av som eksisterande område for bustad og fritidsbustad, kan gjerast utan plan innanfor visse rammer for storleik og høgder, m.a. føresett at utomhusfunksjonar, VA, veg og liknande er sikra.

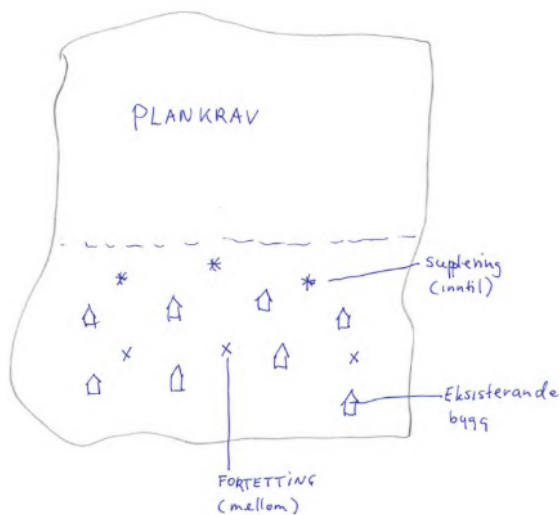
I område som i hovudsak allereie er utbygd vil eit unntak frå plankrav kunne vera mindre problematisk. Føresegna gjeld for alle utregulerte område for bustad og fritidsbustad, uavhengig av om dei allereie er utbygde eller at det berre er nokre frå hus innanfor eit større felt.

Det er i reguleringsplan at alle detaljar knytt til utbygging blir fastlagt, slik som tettleik og infrastruktur samt opparbeiding av infrastruktur. For område som ikkje er ferdig utbygde, vil unntaket frå plankravet kunne føra til ei svært tilfeldig utbygging som ikkje er styrt av ein heilskapleg plan. Oppfølging nasjonale forventningar og planretningslinjer, retningslinjer i regional plan eller krav i kommuneplan vil heller ikkje bli sikra. Av omsyn til nasjonale og regionale føringar for arealplanlegginga fremmar SF **motsegn** til føresegna slik den er utforma. Dersom føresegna blir endra slik at det kjem tydeleg fram at det gjeld utfylling i **allereie ferdig utbygde**, område kan dei akseptera dette.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Gjeldande KP har den same føresegna om fortetting. Dette har blitt tolka og praktisert til å gjelda ei utfylling mellom eksisterande bygningar/tomter. I nokre tilfelle har det blitt tvil om tolkinga når det har blitt søkt om tiltak som ikkje ligg mellom, men i utkanten av og gjerne nær eksisterande bygningar/tomter. Derfor vart det foreslått å ta inn «supplering», som då skal tolkast som «inntil».

Det vart sendt ei slik skisse til SF for å forklara omgrepa:



Svar frå SF

«Det var en veldig forklarende skisse. Dersom dere finner en måte å formalisere skissen i tekstformat, som på en entydig måte får fram hva supplering og fortetting innebærer, så vil det være en løsning.

Så må det også formaliseres hvor nært inntil ny bolig må ligge for at det skal være supplering. Her kan det jo for eksempel legges inn en maksimal avstand på for eksempel 30 meter til eksisterende bebyggelse.

Så må det jo også sikres at det ikke kommer supplerende bebyggelse til supplerende bebyggelse som til slutt innebærer at et helt uregulert boligfelt blir bygd ut uten reguleringsplan. Kunne det vært en løsning å her vise til «og kunne tilknytte seg eksisterende infrastruktur og kommunal vei»?

Formålet med de to siste avsnittene over er jo å på en universell måte vise i tekst hvor den stiplede linjen, som skiller hvor det ikke er plankrav og hvor det vil være plankrav, er.

Kontrollspørsmålet blir jo med hvilke lovhjemmel kan kommunen avslå en byggesøknad om supplering uten plankrav når kommunen mener boligen bygges for langt vekt fra eksisterende bebyggelse.»

I føresegnene 1.2.2 d er det lagt inn følgjande forslag til definisjon av fortetting og supplering:

Fortetting: nye bustadhus/fritidsbustadar/tomter mellom eksisterande bustadhus/fritidsbustadar/tomter

Supplering: nye bustadhus/fritidsbustadar/tomter som grensar til eksisterande tomter.

Med den definisjonen av supplering, vil det vera unødvendig med krav om minsteavstand til ny tomt.

**RFK: Motsegn** til 1.2 som opnar for ein generell auke i storleik og byggjehøgde på nye og eksisterande fritidsbustadar og garasjar. Dette vil også gjelda for fritidsbustadar i regionalt viktige område. Privatisering av strandsona aukar med auka hyttestorleik/-høgde. Med bakgrunn i statleg retningslinje for differensiert forvaltning av strandsona fremmar RFK motsegn til desse føresegnene. Ei mogeleg løysning på motsegnene vil vera ein grundigare gjennomgang av kva område som kan tåla høgare bygningar, og kor dagens grense bør behaldast. Motsegna kan løysast dersom det blir utarbeidd meir stadstilpassa føresegner.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

2.1 gjeld tiltak unntatt frå plankrav for tiltak på eksisterande bustadhus og fritidsbustadar i uregulerte byggeområde. Med unntak av maks høgde på fritidsbustadar, er ikkje storleik og byggjehøgde endra. For å få funksjonelle bygg med pulttak er erfaringane at det er behov for noko høgare møne- og gesimshøgder enn for bygningar med andre takformer. Kommunedirektøren foreslår å redusera maks høgden for pulttak slik: *maks gesimshøgde 4,5 m og maks mønehøgde 6 m*. I punktet om fritidsbustadar er det ikkje opna for garasje.

Dette er ikkje i tettbygd strøk og på tomter som ofte er større. Ein auke frå 50 m<sup>2</sup> til 60 m<sup>2</sup> for garasje til bustadhus i desse områda meiner kommunedirektøren at kan forsvarast.

**NVE: Fagleg råd** om å ta inn ei setning om som gjer det tydeleg at unntak frå plankrav ikkje gjeld for tiltak i aktsemdområde for flaum og skred, med mindre det er dokumentert tryggleik mot naturfare.

For å unngå plankrav for mindre tiltak når skadepotensiale er lite eller faren på ein enkel måte kan avklarast, har dei **fagleg råd** om å presisera at det kan det gjevast unntak frå plankrav i omsynssoner H310 og H320 for tiltak i tryggleikskategori S1 og F1, jf. TEK17 §§7-2 og 7-3, samt eit utval av bokstavane a-n i pbl §20-1 (tiltak som omfattast av byggesaks-delen). For kvikkleire er dette ivareteke i føresegn der det er vist til K0 tiltak. Krav til tryggleik for F1- og S1-tiltak må likevel dokumenterast innafor omsynssoner for naturfare.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det er teke inn følgjande føresegn i 1.2.1 Unntak frå plankrav og i 2.3 LNF-område: *Unntak gjeld ikkje for tiltak i omsynssone naturfare, med mindre det er dokumentert tryggleik mot naturfare. I område for fare- og aktsemdsområde kvikkleire gjeld 3.1.1.b*

Det er teke inn ny føresegn i 1.2 om unntak frå plankrav for riving av bygg, for tiltak som er unnateke søknadsplikt etter pbl § 20-5 og tiltak i tryggleikskategori S1 og F1 (garasje, uthus, naust, mindre bryggjer, lagerbygg med lite personopphald).

#### **1.4.2 Overvatn**

**SF: Fagleg råd** om at det må grunngjevast dersom kommunen vel anna enn naturbaserte løysningar, i tråd med den statlege retningslinja.

**Fagleg råd** om å stramma opp føresegna, og forby lukking av bekkar og elveløp. Dersom det i konkrete tilfelle er behov for å gjera slike endringar, kan dette vurderast konkret i detalj-regulering eller som dispensasjon der lova opnar for det. Hovudregelen bør vera at bekkar og elveløp ikkje skal lukkast. Slike tiltak er også avhengig av løyve frå eige sektorlovverk. Det bør også sikrast i føresegnene at det ved nye tiltak blir vurdert om det er mogleg å opna tidlegare lukka bekkar som ein del av den lokale overvasshandteringa.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

I 1.4.2.a er et foreslått å ta inn: *Det må grunngevest dersom det blir vald anna enn naturbaserte løysningar.* Kommunaldirektøren legg til grunn at formuleringane elles i 1.4.2 er tilstrekkeleg til å sikra god handtering av overvatn og bekkar.

#### 1.7 Byggjegranser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

**NVE:** Fagleg råd om å fastsetja breidda på kantvegetasjonsbeltet langs vassdrag.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det er vanskeleg å fastsetja ei fast breidde på vegetasjonsbeltet langs vassdrag. Dette vil variera ut frå topografi og bruken av tilliggjande areal. Det følgjer av vassressurslova § 11 at det langs breidda av vassdrag skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr.

#### 1.7 b Byggjegranser

**NVE:** **Fagleg råd** om at det blir lagt til at bekkelukking ikkje er tillate. Når vassdrag er lukka, aukar risikoen for flaumskadar og vatn på avvege.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Dette er ivareteke i føresegnene 1.4.2 Overvatn.

**Kystverket:** Forslag til ny føresegn: «*Det er tillate med nyetablering, vedlikehald, flytting og fjerning av anlegg til navigasjonsmessig bruk innanfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, 4.ledd og § 11-11 nr. 4*».

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det blir lagt til grunn at dette allereie er dekkja av 1.7.1 b: *Forbodet etter § 1-8 gjeld ikkje oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur eller ferdseil til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100-metersbeltet, jf. § 11-11 nr. 4. Nye etableringar skal ikkje stengja for eksisterande turveggar eller naturleg tilkomst til strandsona.*

#### 1.7.4 Parkering

**SF:** **Fagleg råd** om at føresegna blir endra slik at parkering i fellesanlegg er hovudregelen.

Når parkering blir lagt til kvar einskild bustadtomt eller næringsverksemd/-tomt er dette svært arealkrevjande både fordi parkeringsareala ikkje blir like arealeffektive, men og fordi det må etablerast køyreveg til kvar einskild eigedom. I større næringsområde eller større bustadfelt vil parkering i fellesanlegg spara areal og kunne frigjera areal til meir næring, fleire bustader eller meir uteopphalds- eller leikeareal. Det reduserer presset på utbygging i nye område, kan gi auka avkastninga per kvadratmeter næringsareal eller bustadfelt, eller auka kvalitet i bustadområde. Parkering i fellesanlegg vil også gjere kostnaden lågare ved at den kan fordelast på fleire.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

At parkering fortrinnsvis løyast bør løysast på felles parkeringsplassar er foreslått teke inn for fritidsbustadar (2.1.3 c), men ikkje generelt for byggeområde for bustadar. Det kan vera aktuelt ved bygging av konsentrerte buformer som større leilegheitsbygg og vil då bli vurdert. I reguleringsplanar for næringsområde som har karakter å vera for fleire bedrifter, vil dette også bli vurdert.

**SVV: Fagleg råd** om makskrav til parkering for personbil, og minimumskrav for sykkel-parkering.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det er allereie sett krav til maks og min parkeringsdekning for personbil for **bustad** i 2.1.1 d:

*Krav til parkeringsplass, inkludert garasje:*

- *einebustad og tomannsbustad: minimum 2 og maks 3 parkeringsplassar pr. bueining*
- *einebustad med utleigeleilegheit: 3 parkeringsplassar*
- *fleirmannsbustadar: minimum 1,5 og maks 2 parkeringsplassar pr. bueining*

Minimumskrav til sykkelparkering blir ikkje vurdert som aktuelt i område for bustadar. I enkelte næringsområde og i forretningsområde kan det vera det, men dette må vurderast konkret i reguleringsplanar ut frå kor områda er lokalisert og type næring og forretning.

Om krav til parkering for **fritidsbustadar**, sjå merknadar til 2.1.3 nedafor.

## **1.10 Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø**

**SMM:** Dei ber om at det for tiltak i sjø bli stilt plankrav, slik at dei får desse sakene på høyring etter pbl, og at det blir teke inn følgjande føresegn: *Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminne-myndigheitene etter kulturminnelova §§ 8, 9 og 14.* Dette gjeld også tiltak der det ikkje er plankrav – som leidningar, akvakultur, mudring, mindre utfyllingar med meir.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Dette følgjer av lovverket og forslaget blir i samsvar med ny praksis i føresegnene ikkje teke inn. Jf. uttalen frå SF om slike føresegner og kommunedirektøren si vurdering i punktet «Generelle merknadar» ovafor.

## **2.1 Bygningar og anlegg**

**SVV: Fagleg råd** om å stilla krav om trafikkanalyse ved område-/detaljregulering, samt at tilkomst til området er i tråd med gjeldande handbøker og å stilla krav om mobilitetsplan, i tråd med regionalplanen.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Behovet for trafikkanalyse blir vurdert ved oppstart av område-/detaljregulering. Kommunedirektøren vurderer ikkje at det er behov til å ha eit krav om dette i KPA.

At tilkomstar som blir regulerte skal vera i samsvar med gjeldande handbøker, blir følgd opp i vanleg saksprosess.

Ved regulering av større planområde kan krav om mobilitetsplan vera relevant. Dette blir foreslått teke inn som eit krav til områdereguleringar som i 2.1.0.

#### 2.1.4 Naust

**SF: Motsegn** til unntak frå plankrav for områda vist til i tabell under føresegn 2.1.4 Naust. Unntak frå plankrav må eventuelt avgrensast til å omfatta ei fortetting av 1-2 naust, mellom eksisterande naust, i område der infrastrukturen er på plass og ei fortetting ikkje vil kunne seiast å koma i konflikt med omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det blir rådd til at føresegna blir endra til at det utan reguleringsplan kan delast frå maks. 2 nye nausttomter/byggjast maks 2 nye naust. Motsegna vil då vera løyst.

**SF: Fagleg råd** om å ta ut den delen av føresegna som tillèt toalett i nausta. Alternativt leggja inn at felles løysning for toalett kan vurderast i reguleringsplanar som opnar for fleire naust, og der det kan dokumenterast at det ikkje gir uakseptable konsekvensar med omsyn til forureining og at det er eit behov. Det vil seie der nausta ikkje ligg i tilknytning bustad- eller fritidsbustadområde.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Føresegna blir uendra som i forslaget som var på høyring. Dette er ei tydeleggjering av at det er snakk om eit enkelt toalettrom og føreset at utsleppsløyve blir godtkjent.

#### 2.1.2 Husklyngjer

**RFK:** fremmar **motsegn** til 2.1.2, som opnar for fritak frå krav om reguleringsplan for husklyngjer med 3-6 bueiningar. Dersom føresegnene blir endra til 3-5 bueiningar blir motsegna fråfalt.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Om det kan byggjast maks 5 eller 6 bueiningar vil ikkje vera avgjerande for husklyngje som verkemiddel i KPA. Det blir rådd til å endra føresegna slik: *I kvar husklyngje som er markerte med H på plankartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 5 nye bueiningar utan reguleringsplan (jf. pbl § 11-10 pkt. 1).* Motsegna vil då vera løyst.

#### 2.1.3 Fritidsbustadar

- parkeringsplass

**SF:** I 2.1.3 c er det sett krav om at kvar fritidsbustad skal ha parkeringsplass til minimum 2 og maksimum 3 bilar på eiga tomt. Å ha parkeringsplass til 3 bilar på kvar tomt vil krevja mykje areal. Dette vil kunne gå på kompromiss med natur- og landskapsverdiar. Denne føresegna vil ikkje berre gjelda framtidige fritidsbustader, men også alle eksisterande. Kommunen har ikkje gjort ein gjennomgang av områda for fritidsbustad i denne revisjonen, og det kan vera fleire område som vil vera sårbare for slike arealbeslag. SF fremmar **motsegn** til talet på parkeringsplassar for fritidsbustader. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

Motsegna kan løysast ved at det blir sett maksimumsgrense på 2 parkeringsplassar per fritidsbustad (inkludert i BYA). Desse bør fortrinnsvis løyast på felles parkeringsplassar.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det blir rådd til å endra til at kvar fritidsbustad skal ha parkeringsplass til maksimum 2 bilar og at parkeringsplassar fortrinnsvis bør løyast på felles parkeringsplassar.

- storleik og utforming

**SF:** 2.1.3 c opnar for endring i utforming og høgde på fritidsbustader. Gjeldande kommuneplan har maks gesimshøgde 4 m og mønehøgde 5,5 m. I forslag til reviderte føresegner er det opna for ulike takformer, der pulttak kan ha høgaste gesims 7 m. Kommunen har ikkje gjort ein gjennomgang av områda for fritidsbustad i denne revisjonen, og det kan vera fleire område som vil vera sårbare for slik auke i høgde. Dette gjeld særleg områda innanfor 100- metersbeltet. SF fremmar **motsegn** til auka høgde for fritidsbustader. Heimel: pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

I gjeldande kommuneplan står det ikkje noko om takform. Altså opnar planen for alle takformer med maks gesimshøgde 4 m og maks mønehøgde 5,5 m målt frå topp grunnmur. Dette gjeld både innanfor og utanfor 100-metersgrensa mot sjø. Den einaste foreslåtte endringa i maks bygningshøgde gjeld høgaste gesims på hytter med pulttak, der det er forslag om maks 7 m, mot 5,5 m i gjeldande plan.

For å få funksjonelle bygg med pulttak er erfaringane at det er behov for noko høgare møne- og gesimshøgder enn for bygningar med andre takformer. Kommunedirektøren foreslår å redusera maks høgden for pulttak slik: *maks gesimshøgde 4,5 m og maks mønehøgde 6 m.*

Paragrafen gjeld ved regulering av område for fritidsbustadar (2.1.3) og tilsvarande for nybygg ved fortetting og supplering i uregulerte område som sett av som område for fritidsbustad (1.2.4).

**RFK:** **motsegn** til 2.1.3 c som opnar for ein generell auke i storleik og byggjehøgde på nye og eksisterande fritidsbustadar og garasjar. Dette vil også gjelda for fritidsbustadar i regionalt viktige område. Privatisering av strandsona aukar med auka hyttestorleik/-høgde. Med bakgrunn i statleg retningslinje for differensiert forvaltning av strandsona fremmar RFK motsegn til desse føresegnene. Ei mogeleg løysning på motsegnene vil vera ein grundigare gjennomgang av kva område som kan tåla høgare bygningar, og kor dagens grense bør behaldast. Motsegna kan løysast dersom det blir utarbeidd meir stadstilpassa føresegner.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Planforslaget opnar ikkje for større fritidsbustadar (BYA). Det er framleis maks 135 m<sup>2</sup> utanfor og maks 90 m<sup>2</sup> innanfor 100-metersbeltet langs sjøen. Føresegn 2.1.3 c omhandlar ikkje garasje, då paragrafen gjeld fritidsbustadar, der frittstående garasje ikkje er tillate.

Om byggjehøgde og takform for fritidsbustadar, sjå vurderinga ovanfor av uttalen frå SF som dette.

- tilgang til båt plass

**SF:** 2.1.3 d har krav om at for område som «*ligg nærare sjøen enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båt plass i småbåtanlegg/-hamn for hyttene. Unnatak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje er naturleg å nytta båt.*».

Kommunen har ikkje gjort ei vurdering av fritidsbustadar i denne revisjonen. Det er uklart om kommunen har vurdert om det finst avsette/regulerte område for småbåthamn i nærleiken av dei sjønære hytteområda. Om ikkje, så vil kravet kunne medføra at det blir søkt om å omdisponera nye område i strandsona til småbåthamn, i tilfelle der kapasiteten i eksisterande anlegg er avgrensa, eller det ikkje finst avsett areal i nærleiken. Føresegna kan slik leggja opp til uavklart arealbruk i strandsona. SF fremmar **motsegn til** 2.1.3 d. Heimel: pbl §§ 1-8, og 5-4 og rundskriv T-2/16.

### **Kommunedirektøren si vurdering.**

Som SF skriv, så er det ikkje gjort ein gjennomgang av hytteområda i denne revisjonen av KPA. Dvs. heller ikkje gjort planvask av desse. Strandsona har vore tema og arealet både på land og i sjø er gjennomgått og vurdert.

Føresegna er ei vidareføring av KPA og gjeld ved regulering av område for fritidsbustadar. Gjennomgang av planforslaget viser at det er få sjønære område for fritidsbustadar som ikkje er regulerte. For desse vil kravet om båt plassar gjelda og vil vera avgjerande for om området kan regulerast til formålet og ev. kor mange fritidsbustadar det kan regulerast for. Der det er regulerte område for fritidsbustadar, er det, med få unntak, regulert tilhøyrande småbåtanlegg eller kravet skal vera oppfylt.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at kravet om båt plass slik det er formulert, har eit stort potensiale for press på strandsona. Å fjerna kravet, vil derimot gjera at det blir mindre fokus på behovet for båt plassar ved regulering av sjønære hytteområde. Ved neste revisjon av KPA vil område for fritidsbustadar bli eit tema, med tilhøyrande planvask.

**SF:** 2.1.3 f går det fram at det «i eksisterande regulerte område for fritidsbustadar utanfor 100-metersbeltet, som heilt eller delvis er utbygd utan interne tilkomstveggar, kan vegtilkomst avklarast ved reguleringsendring». Vegar i hytteområde tar opp store areal. Det er ikkje alle område som toler slike terrenginngrep, verken av natur- eller landskapsomsyn. Å ha ei generell føresegn som opnar opp for at det kan etablerast interne tilkomstveggar gjennom reguleringsendring, legg uheldige føringar for arealforvaltninga og medfører auka press på landskap og natur, då det kan tolkast som om at alle område for fritidsbustader kan få interne veggar berre det skjer gjennom ein reguleringsendring. SF fremmer **motsegn** til føresegna. Heimel pbl § 5-4 og rundskriv T-2/16.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Som SF påpeikar kan ei slik føresegn lesast som at det vil vera enkelt/kan påreknast å få regulert inn nye vegtilkomstar i slike område. Kommunedirektøren rår til at føresegna blir teken ut. Det vil alltid vera mogleg å søkja om ei planendring og det blir då gjort ei konkret vurdering av forholda på staden.

#### 2.1.7.1 f - Sentrums- og forretningsområde

**SF:** Det er uklart kva som ligg i omgrepet «oppgradering». Elvemiljøet i Ølen sentrum er under press, og har mangelfull kantvegetasjon fleire stader. Det er derfor ekstra viktig at eksisterande kantvegetasjon og naturlege elveløp blir bevart, og utbetra der den er mangelfull. Dersom ein skal gjere tiltak i kantvegetasjon og/eller elv, må dette innebere ei bevaring og betring av vassdragmiljø med tilhøyrande kantsone. **Fagleg råd** om å endra ordlyden i føresegna.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Intensjonen med føresegna har vore å betra forholda både i elvestrengen og i kantvegetasjonen særleg på delar av Eideelva.

Forslag til endra føresegn:

*Elvane er viste med blågrønstruktur. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det planleggjast for at eksisterande kantvegetasjon og naturleg elveløp blir bevart, og utbetra om det er manglar.*

Ved ev. tiltak i kantvegetasjon og/eller elv, skal det leggjast vekt på å bevare og betra vassdragsmiljø med tilhøyrande kantsone.

### 2.2.2 Blågrønstruktur

**SF: Fagleg råd** om å supplera med at inngrep i kantvegetasjonen vil vera søknadspliktige etter vassressurslova § 11 og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Sjå det generelle rådet frå SF og kommunedirektøren sin kommentar innleiingsvis om å visa til lov og føresegner. I samsvar med dette blir det faglege rådet om å supplera med vassressurslova § 11 og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag blir ikkje etterkome.

#### - § 2.3.1 – LNF-område generelt

**SF:** Føresegn 2.3.1 a (inkludert punkt 1-3) er utforma med hensikt å definera alle eksisterande, lovleg etablerte bustader og fritidsbustader som ei form for spreidd busetnad i LNF-områda etter pbl § 11-7, pkt. 5 b.

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

KDD har utarbeidd rettleiaren «*Planlegging for spredd bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområder*» (mai 2020). Her går det spesifikt fram at ei generell føresegn «*om at alle tidlige fradelte tomter innanfor LNFR skal kunne bebyggjes for det formål de er fradelt til, eller at eksisterende bebyggelse skal kunne utvides i samsvar med dagens bruk, oppfyller ikke lovens krav til angivelse av omfang og lokalisering*».

Kva for bygg som skal kunne definerast som LNF-spreidd må fastsetjast etter ei konkret vurdering. Det kan vera bygg som av ulike grunnar ikkje vil vera aktuelt å definera som LNF-spreidd, til dømes på grunn av konflikt med naturmangfald, friluftsliv, naturfare eller liknande. Eventuelle tiltak på desse vil måtte handsamast som dispensasjonar. På lik linje kan det vera mange bygg som det ikkje vil vera konfliktfylte å forvalta som LNF-spreidd, og som ikkje vil krevja dispensasjonshandsaming. Dette er ei konkret vurdering kommunen må gjera. Rettleiaren viser til fleire aktuelle kriteria som bør liggja til grunn i ei slik vurdering.

Når dette er gjort, må kommunen konkret visa til kva for bygg som skal definerast som LNF-spreidd. Dette kan eksempelvis gjerast gjennom ei liste med matrikelnummer, kva type bygning og omfanget på denne, eller visa områda med formål LNF-spreidd. Det går det fram rettleiaren at uansett framstillingsmåte, er det ein føresetnad at det blir framstilt på ein konkret og eintydig måte.

Kommunen har allereie fleire område avsett til LNF spreidd bustad/fritidsbustad/næring i plankartet. Ei slik framvising vil vera i tråd med rettleiaren. Føresegna som definerer alle bygde fritidshus og bustader i LNF som LNF-spreidd, er derimot ikkje i tråd med rettleiaren. SF har **motsegn** til føresegn 2.3.1 a. Dette på bakgrunn av at den er i strid med plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2.

Dersom det skal gis føresegner som opnar for tiltak på eksisterande bustader i LNF-områda gjennom handsaming av enkeltvise søknader, må det gjerast ei vurdering av dei einskilde bygg som grunnlag for til dømes lister med matrikelnummer eller framvising i plankart, i tråd KDD sin rettleiar.

Alternativt må denne teksten gjerast om til retningslinjer for dispensasjonsbehandling, og då må likevel sakene behandlast som dispensasjon i tråd med pbl § 19-2. Kommunen kan ta kontakt med SF for vidare rettleiing om temaet, dersom det er behov for det.

Avhengig av kva løysing kommune vel for å løysa motsegna, fremmar SF **motsegn** til den totale ramma for bygningar som føresegna opnar for. Ein bygningsmasse på 250 m<sup>2</sup> BYA for bustadhus og 80 m<sup>2</sup> BYA for garasje opnar for svært store bygg, ut over kva som er naudsynt for normal bustadbruk. Å opna for ein bygningsmasse av denne storleiken vil kunne føra til betydelege endringar av opplevinga av landskapet i eit større perspektiv og kulturlandskapet. I tillegg vil dette gje bustadinteressene ytterlegare prioritet i eit område der landbruket skal har fortrinn.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Kommunen har ikkje område for LNF spreidd fritidsbustad i gjeldande kommuneplan og heller ikkje i planforslaget. Det er no to forslag om areal for spreidd næring (eitt då planforslaget som var på høyring og eitt som er endra frå kombinert formål).

Føresegna er endra til retningslinje for behandling av dispensasjonar:

*Ved behandling av dispensasjonssøknadar om følgjande tiltak skal det leggjast vekt på at dette er mindre tiltak som kan gjennomførast med små konsekvensar for omgjevnadane, men til stor nytte for tiltakshavar.*

Tiltaka er dei same som var lista opp i føresegnene som var på høyring. Punkta om gjødselkummar, steingardar og tiltak på holmar, skjer og mindre øyar er framleis føresegner.

Maks storleik på bustadhus på 250 m<sup>2</sup> BYA er i samsvar med gjeldande plan; ein storleik som vart resultatet etter drøfting med SF i 2017. Drøfting 07.02.2017: *FM kan akseptera 250 m<sup>2</sup> BYA + garasje og maks møne- og gesimshøgde. Ein føresetnad at definisjonane/målereglane i TEK 10 vert lagt til grunn. Konklusjon: Når det ligg føre er Fylkesmannen si motsegn imøtekomen. Saka er løyst.*

I gjeldande føresegner blir det vist til definisjonane / målereglane i TEK10, dvs. at parkeringsarealet inngår i BYA. Det er derfor eit mistak når det i høyringsforslaget står at parkeringsareal ikkje inngår i BYA. Dette blir teke ut. Målereglane i byggt teknisk forskrift gjeld og er unødvendig å visa til. Kommunedirektøren rår til at maks BYA på 250 m<sup>2</sup> blir oppretthalde. Dette er ikkje spesielt stort, inkl. parkering.

Maks storleik på garasjar i LNF-område er føreslått auka frå 70 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup>. Dette vil vera garasjar til gardshus eller andre eksisterande bustadhus, ofte med behov for større garasje. Kommunedirektøren foreslår å oppretthalda denne maks BYA på 80 m<sup>2</sup>. I tillegg blir maks møne- og gesimshøgde for denne garasjestorleiken justert opp frå 3 m/5,5 m til 4 m/5,5 m tilsvarende som for garasjar med BYA 60 m<sup>2</sup>. Ved ein feil var ikkje dette gjort.

### 2.3.2 LNF-sone 1

**SF:** I føresegna for ordinære LNF-område (pbl § 11-7 nr. 5 a) blir det opna for at det i område med busettingsomsyn kan delast i frå tomter på 5 dekar og førast opp bustader som ikkje er naudsynt for landbruk. Alle tiltak i LNF-område (utanom LNF-spreidd) som ikkje er i tråd med LNF-formålet, vil alltid krevja dispensasjon frå arealformålet. Det kan ikkje bli gitt føresegn som endrar på dette. SF fremmar **motsegn** til den aktuelle føresegna. I tillegg er 5 dekar for mykje og i strid med nasjonale og regionale retningslinjer.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Kommunedirektøren ser at dette forslaget ikkje er i samsvar med pbl og rår til at det blir teke ut. Det synes likevel viktig å signalisera at dette er noko kommunen meiner at skal leggjast vekt på i saksbehandlinga. Kommunedirektøren foreslår at formuleringa blir endra til ei retningslinje for dispensasjons-behandling av slike søknadar:

#### *Busettingsomsyn*

*I område der det etter kommuneplanen sin samfunnsdel gjeld særlege busettingsomsyn (Imsland, Bjoa og Vikebygd), skal det leggjast vekt på dette omsynet ved behandling av dispensasjonssøknadar om å dela frå og føra opp bustadar utafør landbruket og å dela frå eksisterande bustadhus som det ikkje er behov for i landbruksdrifta av eigedomen /driftseininga, jf. jordlova § 12, fjerde ledd.*

- For nybygg gjeld pkt. c ovanfor, og det må visast at utbygging:

- *ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8*
- *ikkje verkar skjemmande på kulturmiljø eller kultur- og naturlandskap eller er i konflikt med særlege naturtilhøve*
- *ikkje er landskapsmessig uheldig eller medfører skjemmande terrenginngrep*
- *det kan dokumenterast tilfredsstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.*

Kommunaldirektøren legg til grunn at desse retningslinjene også blir lagt til grunn for regionale myndigheiter si behandling av slike søknadar.

Punktet om at tomtene kan vera inntil 5 daa blir foreslått sløyfa. Dette kan skapa forventingar om at det kan påreknast ein slik storleik, og å gjera det vanskelegare å få gjennom hos regionale myndigheiter. Storleiken på tomtene må vurderast i kvart einskild tilfelle.

Ved neste revisjon av KPA bør det vurderast om dette kan oppnåast ved å setja av fleire LNF-område for spreidde bustadar.

#### 2.3.4 Spreidd næring - Longalandsvik

**SF: Fagleg råd** om at føreseigna for delområde 1 får betre detaljering og rammer for bygging.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Sjå vurderinga i 2.6 LNF spreidd næring. Føresegner i samsvar med det blir teke inn her.

#### 2.4.1 Bruk og vern - fellesføresegner

**NVE: Fagleg råd** om å ta inn ei setning om at «tiltak i og langs vassdrag må vurderast opp mot føresegner i vassressurslova og kan krevje løyve etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.»

### **Kommunedirektøren si vurdering**

I samsvar med rådet frå SF om å vurdere behovet for slike føresegner, blir ikkje den foreslåtte setninga ikkje teken inn. Sjå meir utfyllande kommentar til 2.2.2 ovanfor.

#### 2.4.2 Bryggjer

**SF: Fagleg råd** om at føresegnene for bryggjer blir lagt i tilknytning føresegnene for naust.

Gjer merksam på at å etablera bryggjer som er festa i land krev dispensasjon frå pbl § 1-8, dersom det ikkje er sett byggjegrænse mot sjø.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

I mange tilfelle vil bryggjer vera knytt til område sett av til naust, men det er og mange naust i LNF-område. Også i tilknytning til slike naust er det aktuelt å søkja om bryggje. Dette vil krevja dispensasjon, men ei generell føresegn om storleiken på bryggjer er nyttig også for slike tiltak.

#### 2.4.13 Riggområde

**Kystverket:** Foreslår ny føresegn ”Innanfor ankrings- og riggområda er det ikkje tillate med tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan vera til hinder for sikker forankring”.

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

Føresegna blir foreslått teken inn i 2.4.13 slik:

*Innanfor områda er det ikkje tillate med tiltak som er i konflikt med bruken av riggområda til ankring av offshoreinstallasjonar m.m. Eksempelvis kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan vera til hinder for sikker forankring.*

#### 3.1.1 Omsynssone - sikrings-, støy- og faresone

##### **NVE:**

Flaum: Forslag til føresegn som kan vurderast: *For alle planar og tiltak i aktsemdområde for flaum skal flaumfare vurderast i samsvar med krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-2 med rettleiing. Tryggleik mot flaumfare skal greiast ut i samsvar med NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak.*

Skred i bratt terreng (jord- og flaumskred, snøskred, steinsprang): Forslag til føresegn som kan vurderast: *For alle planar og tiltak i aktsemdområde for skred i bratt terreng skal skredfare vurderast i samsvar med krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med rettleiing. Tryggleik mot skred i bratt terreng skal greiast ut i samsvar med NVE digitale rettleiar Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng: Hvordan bestille en skredfare-utredning (nve.no)*

Kvikkleire: Det er det eiga føresegn om kvikkleire. Sidan det er teke inn omsynssone basert på NVE aktsemdkart kvikkleire har dei **fagleg råd** om at teksten blir oppdatert, fordi nytt aktsemdkart har «friskmeld» store areal under marin grense. Til dømes:

- *Ved søknad om tiltak og ved utarbeiding av reguleringsplan for område nedafor marin grense i aktsemdområde for kvikkleireskred skal det ved utarbeiding av reguleringsplan og behandling av byggesak innanfor sona dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3, jf. NVE sin rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleire-skred». Tiltak kan gjennomførast utan dokumentasjon av geoteknikkar dersom tiltaket er innanfor tiltakskategori K0, ikkje forverrar stabiliteten og blir utført i samsvar med vedlegg 2 i NVE-rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».*

- *For andre tiltakskategoriar skal det gjennomførast ei geoteknisk vurdering før tiltaket kan setjast i gang. - Ved inngrep i strandsona eller utfylling i sjø skal det utførast ei geoteknisk utgreiing.*

#### **Kommunedirektøren si vurdering**

I samsvar med rådet frå SF om å vurdere behovet for slike føresegner, blir ikkje dei foreslåtte setningane ikkje tekne inn. Sjå meir utfyllande kommentar til 2.2.2 ovanfor.

### 3.1.2 Drikkevatt

**Mattilsynet:** Sikra at desse omsynssone har tilstrekkelege føresegner som hindrar ureining og andre aktivitetar som kan truga drikkevasskvaliteten.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevassforskrifta) § 4 gjeld.

Føresegnene er justert slik: *Det er ikkje tillate med bygge- og anleggsverksemd, lagring og anna aktivitet som kan medføre skadeleg avrenning og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet. Sikringssona gjeld heile nedslagsfelta til drikkevattnet.*

### 3.1.4 Omsynssone høgspenningsanlegg

**NVE:** Kraftlinjer og trafoar på sentral- og regional-nettet er markerte med omsynssone H370 (Høgspenningsanlegg inkl. høgspenningskabler) i plankartet. **Fagleg råd** om å heller nytta omsynssone H740 «Bandlegging etter energilova» jf. pbl § 11-8 bokstav d).

Dei er ikkje kjend med kva for statlege retningslinjer frå NVE det blir vist til og har **fagleg råd** om at kommunen har dialog med Statnett og regionalt nettselskap om ordlyden til føresegna.

Mindre høgspenningsanlegg innafor områdekonsesjon fell innafor verkeområdet til pbl. Desse kan regulerast som "Teknisk infrastruktur" etter pbl § 11-7 nr. 2. Det kan evt. fastsetjast ei omsynssone, jf. pbl § 11-8 a med krav om avstand til anlegget (H370). Dei oppfordrar kommunen til å ha dialog med netteigarar for å avklara kva for omsynssoner og føresegner som er aktuelle.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Det som var tanken bak forslaget ved å visa til NVE og Statnett sine retningslinjer var å gjera merksam på reglar og omsyn som må takast ved tiltak og aktivitet nær kraftleidningar (avstand og høgder m.m.). Dette er informasjon som ikkje treng å stå i KP. Tilvising til retningslinjer frå NVE og Statnett blir teke ut.

Høgspenningsanlegg er vist i plankartet med omsynssoner H370 (lokalnett) og H740 (regional- og sentralnett).

**Statnett:** Ber om at følgjande føresegn til omsynssona for transmisjonsnettanlegga: *Det er ikkje tillate med ny bebyggelse innanfor omsynssona og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innanfor omsynssynsona skal på førehand avklarast med leidningseigar.*

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

I samsvar med rådet frå SF om å vurdere behovet for slike føresegner, blir ikkje den foreslåtte setninga ikkje teken inn. Sjå meir utfyllande kommentar til 2.2.2 ovanfor.

### 2.4.11 Test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm

Dette er ikkje eit gyldig arealformål. Det er i pbl. § 11-7 uttømande oppgitt kva som er gyldige arealformål/underformål i ein kommuneplan.

#### ***Kommunedirektøren si vurdering***

Arealformålet er tilrådd teke ut av planforslaget og føresegna er då uaktuell.

### 3.2.1 Omsynssone kjerneområde landbruk og omsynssone fiske

SF: Fiske er ikkje ei gyldig omsynssone. Gyldige omsynssoner er uttømande oppgitt i pbl. §

11-8 tredje avsnitt. Omsyn til fiske kan styrast ved å bruka arealformålet (underformålet) fiske, utan omsynssone.

***Kommunedirektøren si vurdering***

Fiske er teke ut som omsyn i kjerneområde landbruk. Med utgangspunkt i Fiskeridirektoratet sitt kartverk er område for fiske med passive og aktive reiskapar og for låssetjingsplassar lagt inn i plankartet. Låssetingsplassar er lagt inn som einbruksområde for fiske. Dei andre areala er lagt som kombinerte område fiske og ferdsel.

3.2.2 Omsynssone akvakultur

**SF:** Ikkje gyldig omsynssone. Bruk arealformålet (underformålet) akvakultur, utan omsynssone.

***Kommunedirektøren si vurdering***

Omsynssone akvakultur er teke ut av kartet og er erstatta med kombinert formål akvakultur-anlegg/ferdsel rundt akvakulturlokalitetane. Avgrensingane av områda er henta frå Fiskeridirektoratet sitt kartverk. Innafor områda er det tillate med fortøyingsanlegg for akvakulturanlegg og ferdsel. Ferdsel er forbode nærare enn 20 meter frå anlegga.

3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm

**SF:** Ikkje gyldig omsynssone.

***Kommunedirektøren si vurdering***

Arealformålet er tilrådd teke ut av planforslaget og føresegna er då uaktuell.

3.2.5 Omsynssone bevaring av naturmiljø, H560.

**SF:** Kvifor blir det peika på akkurat fordelar/ulempar? Dersom eit tiltak krev dispensasjon er det ikkje nok at fordelane er klart større en ulempa, alle vilkåra for dispensasjon må vera oppfylte. Viss tiltak ikkje krev dispensasjon og elles er i samsvar med pbl, kan ikkje kommunen gjera ei slik vurdering, men må gi løyve. **Fagleg råd** om at retningslina blir omformulert.

I tillegg til rapporten frå 2000, er det gjennomført ei habitat-kartlegging av vassdraget i 2019/2020. Føresegna bør også vise til denne rapporten og elles at det skal brukast den til ein kvar tid beste tilgjengelege kunnskap dersom det skal gjennomførast tiltak i eller langs vassdraget.

***Kommunedirektøren si vurdering***

Følgjande retningslinje blir foreslått teken ut:

*c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.*

I bokstav c om Vikedalselva blir det også vist til:

*«Habitatkartlegging og forslag til tiltak i anadrom del av Vikedalsvassdraget, Vindafjord kommune» (Rådgivende biologer AS 3278) og elles den til ei kvar tid best tilgjengelege kunnskap.*

3.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda, H910

**SF:** Til omsynssona blir det gitt følgjande føresegn: *«Ved motstrid med formål i reguleringsplan skal kommuneplanen gjelda framfor reguleringsplan. Elles skal vedtekne reguleringsplanar framleis gjelda.»* Dette er feil bruk av omsynssona. Det som står i føresegna ovanfor er hovudregelen frå pbl. § 1-5 om at kommuneplanen gjeld framfor dei eldre reguleringsplanane ved motstrid. H910 (med

heimel i pbl. § 11-8 f) betyr at reguleringsplanen skal gjelde uendra og at reguleringsplanen gjeld framfor kommuneplanen. Dei viser elles til det som er skrive om reguleringsplanar og motsegn til manglande planvask i starten av uttalen deira.

***Kommunedirektøren si vurdering***

Det blir vist til omtale av planvask innleiingsvis i dette dokumentet og i planskildringa. I føresegnene er det foreslått følgjande:

Reguleringsplanar yngre enn 10 år (vedtekne etter 01.07.2015) inngår i denne omsynssona.

*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.*