



Sola kommune  
Postboks 99  
4097 SOLA

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 52 03 00  
E: fmropost@fylkesmannen.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## Fråsegn - offentlig ettersyn kommuneplan Sola 2015 – 2026

---

**Forslag til samfunnsdel gir eit godt oversyn over utviklinga og utfordringar i kommunen, men kommunen bør konkretisere mål og prioriteringar og kople samfunnsdelen tettare til handlingsdelen/økonomiplanen.**

**Konsekvensutgreiinga har vesentlege manglar. Store deler av KU manglar sjølvstendige vurderingar frå Sola kommune som ansvarleg planstyresmakt, og den bør betrast ved å nytte ein gjennomgåande metode.**

**Fylkesmannen støttar i stor grad kommunen sine forslag til utviding og effektivisering av arealbruken innanfor eksisterande næringsområde i Risavika. Utviklingsareala i Risavika må prioriterast strengt til hamnerelatert verksemd. Fylkesmannen saknar ei eiga vurdering av landbruk som viktig næring i Sola.**

**Nye bustadområde i kjerneområde landbruk er i strid med Regionalplan Jæren. Nye område for båthamner har høgt konfliktnivå i forhold til viktige rekreasjons- og friluftssinteresser, og regionale og nasjonale naturmangfaldsverdiar. Forslag til område for massedeponi er for omfattande og dessutan mangelfullt utgreidd.**

**Fylkesmannen fremmar motsegner der planforslaget er i strid med Regionalplan Jæren eller viktige nasjonale føringar.**

---

Vi viser til oversending frå kommunen datert 20.11.2014 med kommuneplan for perioden 2014 – 2025 til offentlig ettersyn og uttalen vår til planprogram 20.08.2013.

### SAMFUNNSDEL

#### Overordna strategisk styringsdokument

Sola kommune har lagt fram ein samfunnsdel som gir eit oversyn over utviklinga og utfordringar i kommunen. Samfunnsdelen er lite konkret på prioriteringar og mål. Samfunnsdelen manglar

handlingsdel i samsvar med kravet i plan- og bygningslova § 11-2 tredje ledd. I kapittel 7, «oppfølging», heiter det at det er handlings- og økonomiplanen som bind saman dei langsiktige måla i kommuneplanen med tiltak og prioriteringar. Dersom denne samanhengen skal fungere, er det nødvendig at samfunnsdelen gir klare mål, føringar og strategiar.

Kommunen vidarefører visjon og hovudmål frå eksisterande kommuneplan. Kommunen har sett opp 5 satsingsområde for å nå visjon og hovudmålet. Vi har kommentarar til nokre av desse:

#### Satsingsområde 1: Helsefremjande lokalsamfunn med ansvar for kvarandre

Planstrategien (s. 19) har prioritert ein velferds- og oppvekstplan med oppstart i 2015. Denne skal omhandla eit breitt spekter av utfordringsområde for kommunen. Det bør gå fram av kommuneplanen at ein slik plan er under utarbeiding.

Innbyggjarane si helse blir i stor grad påverka av levekår og samfunnsforhold. Det er difor naudsynt å følgje med på forhold som kan utjamne sosiale helseskilnader. Eit vesentleg skilje går mellom dei som deltar i yrkeslivet og dei som er utanfor. Vi saknar oppfølging av dette i kommuneplanen. Samfunnsdelen bør ha ei vurdering av kor vidt det er trong for særskilte tiltak for å møte denne utfordringa. Eventuelle tiltak kommunen sjølv kan bidra med i form av arbeidsplassar for utsette grupper høyrer med her.

Miljøretta helsevern er ein del av det kommunale helsearbeidet (jf. folkehelselova kapittel 2 og 3). Kommunen skal ha oversikt over risikofaktorar i det fysiske miljøet som kan verke inn på innbyggjarane si helse; forureining, støy, sosiale miljøfaktorar, ulykkes risiko mv. Oversikten skal inngå i, og vere ein del av, kommunen sitt arbeid etter folkehelselova § 5.

Fylkesmannen rår til at miljøretta helsevern og påverknad frå fysiske miljøfaktorar, også blir omtala i kommuneplanen. Risikofaktorar som ureining (støy/luft/støv/ureint vatn), nærleik mellom bustadområde og tyngre næring, ulykkesførebygging og arbeidsmiljø bør vektleggjast.

#### Satsingsområde 2: God oppvekst for alle

Sola kommune har eigen skolebruksplan, og arbeider med ein barnehagebruksplan. Alle utfordringar knytte til nærskulerett, skule- og barnehagekapasitet er utelatne frå kommuneplanen. Fylkesmannen rår til at desse utfordringane vert løfta til kommuneplannivå. Høyringsutkastet inneheld ingen utfordringar, mål eller strategiar på grunnskule- og barnehageområdet.

#### Satsingsområde 3: Heilskapleg lokalsamfunnsutvikling – Sola i regionen

Kommunen tar regionalt ansvar som del av eit større samanhengande byområde og vil byggje tettare. Dette er i tråd med statlege planretningslinjer om kompakt byutvikling og utvikling av pressområde i storbyar. Føringar for vidare planlegging av planlegginga av Sola sentrum og Tananger bør gjevast med utgangspunkt i spørsmål som:

- Kva publikumsretta verksemdar vil gi eit godt mangfald ?
- Kva type variert bustadsamansetning ønskjer kommunen i sentrum?
- Kva slag byrom og gode urbane kvaliteter skal Sola ha?

### **Vekst og bustadbygging**

Veksten som no er lagt til grunn er justert til 2,2 %, mot 2,5 % i planprogrammet. Denne høge veksten er i strid med føresetnaden i Regionalplan Jæren om å styre hovudmengda av vekst og bustadbygging i regionen til bybandet Stavanger-Sandnes og Sandnes aust. Nasjonale og regionale

mål om berekraftig utbygging og bruk av effektive og miljøvenlege transportsystem, ei rekke nasjonale verneomsyn, særleg jordvern, ligg til grunn for dette.

Sola fastslo i planprogrammet at det ikkje er behov for å omdisponere nye areal til bustadbygging. Likevel er det no føreslått å omdisponere store areal til bustader i kjerneområde landbruk på Røyneberg, Joa, Tjelta og Ølberg. Sola må vurdere nøye kor høg vekst kommunen og regionen er tent med.

### **Samordna areal- og transportplanlegging, kollektiv- og sykkelnett**

Med unntak av nye bustadområde i strid med Regionalplan Jæren, legg kommuneplanen opp til god samordna areal- og transportplanlegging. Kommuneplanen set Sola inn i ein regional samanheng. Viktige tema som utbyggingsmønster i høve til kollektivsystemet og framtidig høgverdig kollektivtrase gjennom kommunen vert omtala.

Sola Lufthamn sin svært låge kollektivdel er ei utfordring for heile regionen. Ein tydelegare strategi i kommuneplanen for auka kollektivdekning ville vore tenleg. Kommunen satsar sterkt på gåande og syklande, legg vekt på utvikling og utbetring av eksisterande og nye hovudruter for sykkel, samt separering mellom gåande og syklande på viktige strekningar.

Fylkesmannen saknar ein tydelegare strategi i kommuneplanen for auka kollektivdekning. Det er viktig at Sola som vertskommune for lufthamna er ein aktiv pådrivar og brukar dei verktøy plan- og bygningslova gir kommunen som ansvarleg planstyresmakt.

Transport til og frå Sola Lufthamn har ein svært låg kollektivdel (16 % i dag - skal aukast til 30% innan 2020). Tal for kollektivdel andre flyplassar:

- Gardermoen 67 % (skal aukast til 75 %)
- Værnes 45 % (skal aukast til 60 % innan 2020)
- Flesland 25 % (planlagd bybane skal auke til 40 %)

### **Næring inkludert landbruk**

Sola kommune ynskjer attraktive og varierte næringsareal for etablering og utviding av bedrifter. Fylkesmannen finn det særleg viktig å sikre at Risavika blir strengt prioritert for aktivitet knytt til sjøtransport og anna hamnerelatert verksemd.

Kommunen er også opptatt av å utvikle attraktive lokalsamfunn og tettstader. Dette er eit gode for handel og levande sentrum. Sola har mange næringsareal som er viktige i ein regional samanheng, men er også bevisst på tyngda av landbruket som næring, ved å markere langsiktig grense for byutvikling i møte med landbruket.

Fylkesmannen saknar ei eiga vurdering av landbruk som næring i samfunnsdelen. Gjeldande landbruksplan for Sola seier følgjande om rammetilhøva for landbruket i kommunen:

*”De naturgitte forutsetningene for matproduksjon i Sola er blant de beste i landet. Hele jordbruksarealet vårt ligger i beste klimasone, og 80 – 85 % av jordbruksarealet er egnet til produksjon av korn, potet eller grønnsaker. Jordbruksarealet i Sola er dermed en viktig ressurs, også i nasjonal sammenheng.»*

## AREALDELEN

### Konsekvensutgreiing (KU)

Konsekvensutgreiinga til kommuneplanen har ei rekke manglar:

- varierende metodebruk
- lite systematisk og lite tilgjengeleg
- uklart om kommunen har gjort ei sjølvstendig vurdering
- faktiske feil på viktige tema
- utgreiingane er sjablongmessige og ikkje konkrete for kvar einskild arealdisponering
- mangelfulle vurderingar for arealdisponeringar, t.d. er ingen jordsmonndata brukte eller sumverknader vurderte

Fylkesmannen etterlyser eit val av metode for kartillustrasjonar og kartutsnitt i KU. Eit oppsett med utsnitt av gjeldande kommuneplan, føreslått kommuneplan og ortofoto for dei relevante områda vil gjera KU til eit betre avgjerdsgrunnlag. Konsekvensane for tenesteproduksjonen burde kome betre fram i plandokumentet. Det same gjeld følgjene for nasjonale arealbruksinteresser av ein planlagt årleg folketalsvekst på 2,5 %.

### Bustader

Fylkesmannen har **motsegn** til følgjande fem bustadområde som er i strid med Regionalplan Jæren, nasjonale jordverninteresser og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

#### Område 27 Ølberg Hamn - LNF til bustad

Området ligg i kjerneområde landbruk og ligg på landbruksida av langsiktig grense landbruk, både i Regionalplan Jæren og gjeldande kommuneplan for Sola. Konsekvensane for landbruket er ikkje vurdert i KU.

Føreslått arealbruksendring er ein satellitt i eit samanhengande LNF-område og i strid med nasjonale jordvernomsyn, Regionalplan Jæren og Statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Omfanget av utbygging i strandsona i området er allereie høgt. Ny utbygging som føreslått i kommuneplanen vil svekke strandsonverdiane ytterlegare og gi auka press på verneområdet. Arealbruksendring til eventuell bustadbygging i området vart vurdert av Miljøverndepartementet (MD) 09.10.13. Motsegna blei teken til følgje av MD.

Føreslått område ligg ut mot Ølberg hamn. Det er kryssa av for havnivåstigning i KU, men området er ikkje vurdert i forhold til gjentaksintervall på 1/200 i TEK10. Tomta ligg ikkje i omsynssone for havnivåstigning.

#### Område 46 Kolnes Sør - LNF til bustad

Føreslått omdisponering av område 46 Kolnes sør er i strid med Regionplan Jæren. Forslaget gjeld omdisponering av 5 daa dyrka mark i LNF-område til tre bustadtomter. Forslaget har vore fremma og vurdert ei rekke gonger heilt sidan 1983. Omdisponeringa blei mellom anna fremma i 2003 som del av reguleringsplan. Miljøverndepartementet tok 10.05.2005 Fylkesmannen si motsegn til denne reguleringsplanen til følgje og konkluderte: «*Det legges vekt på at de planlagte boligene ligger i strandsonen/100- metersbeltet og innenfor landbruksgrensen fastsatt i fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren.*» I 2008 vart også same saka prøvd som dispensasjon frå kommuneplanen.

#### Område 49 Sømme - LNF til bustad

Føreslåtte to bustadtomter ligg i kjerneområde landbruk og på landbruksida av langsiktig grense landbruk, både i Regionalplan Jæren og gjeldande kommuneplan for Sola. Omdisponering er i strid med nasjonale jordvernomsyn og Regionalplan Jæren. Dei ligg og innanfor raud støysone ved Sola lufthamn.

#### Område 105 -5 Joa (20 daa) og område 105-3 (55 daa) Røyneberg - LNF til bustad

Områda ligg i kjerneområde landbruk og ligg på landbruksida av langsiktig grense landbruk, både i Regionalplan Jæren og gjeldande kommuneplan for Sola.

#### Område 126 Tjelta - LNF til bustad

Dette gjeld 20 dekar matjord i beste klimasone. Tjelta er omkransa av kjerneområde landbruk der matproduksjon og landbruksnæring skal ha prioritet. Tjelta er ikkje vekstområde for bustadbygging i Regionalplan Jæren. I Regionalplan Jæren står det i retningsline pkt. 7.2.1.2:

*«I tettstedene i kjerneområde landbruk kan det legges til rette for en avgrenset lokal utvikling som er tilpasset stedet sin etablerte størrelse og struktur, og der hensynet til kjerneområde landbruk er avgjørende.»*

Føreslåtte omdisponering er i strid med nasjonale jordvernomsyn. Omdisponeringa vil kome i strid med det nasjonale målet om auka matproduksjon og kostnadseffektiv landbruk på dei beste areala. Forslaget er i strid med Regionalplan Jæren og Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

### **Næring**

#### Område 99 Tjora sør - LNF til næring

Fylkesmannen fremmar **motsegn** til omdisponering av område 99 på Tjora. Arealet er 110 dekar og jordbruksareal av nasjonal verdi. Området blei føreslått omdisponert frå LNF til næring i kommunedelplan for Risavika i 2010/2011. Etter motsegn frå Fylkesmannen blei saka vurdert av Miljøverndepartementet i 2011 (omtalt som Tjora vest den gong), og omdisponeringa blei ikkje godkjend. Planperioden til Regionalplan Jæren gjeld til 2040. Areala på byggesida av langsiktig grense landbruk skal vare minst fram til då. Vi viser til at Risavika hamn gjennom denne reviderte kommuneplanen vil få monaleg tilgang på auka areal nord i Risavika.

#### Område 165 Solastranden Gard - frå LNF til næring

Fylkesmannen fremmar **motsegn** til føreslått arealbruksendring for område 165. I KU er det vist til Regionalplan for Jæren og lagt til grunn at «Dermed oppfattes tiltaket i tråd med overordnede planer». Fylkesmannen tolkar ikkje regionalplanen slik. Den aktuelle driftsbygninga har fått bruksendring til selskapslokale i 2007 og til utbetringar knytt til denne verksemda i 2012. Bakgrunnen for etablering og godkjenning av dette har heile tida vore å styrke næringsgrunnlaget på gardsbruket gnr./bnr. 14/52.

Føreslåtte omdisponering vil føre til at eksisterande konferanse- og selskapslokale tilhøyrande landbruksnæring vil bli fritt omsetteleg, og er dermed ikkje lenger verken faktisk eller juridisk ein del av gardsbruket. Vi har mange slike lokale og verksemder i nasjonalt og regionalt viktige landbruksområde både i Sola og i andre kommunar.

Etablering av ein fritt omsetteleg næringseigedom og etablering av ytterlegare bygningar på eigedom vil vera i strid med landbruksdrift og dessutan auke presset mot landskapsvernområdet. Endring av arealføremål vil bryte opp eit samanhengande LNF-område som fungerer som ein buffer for landskapsvernområdet, og utbygging her vil svekke landskaps- og strandsoneverdiane.

### Område 172 b- offentlig eller privat tenesteyting til næring

Fylkesmannen gir **fagleg råd** om at området ikkje blir endra til næring. Forslaget er ikkje omtalt i KU. Vi har fått opplyst frå kommunen at Sola flyklubb som held til i området, skal flytte til flymuseumet i Sømmevågen. Kommunen er grunneigar og ønskjer å omdisponere arealet til næring. Dei har ved fleire høve understreka behovet for lokaliseringar for friviljuge lag og foreningar. Endring til næring vil også gjere at området får ei uheldig blanding av arealføremål.

## Hamn

### Område 172i utviding av småbåthavn v/Sola sjø og område 14/87-11 frå sjø til klubbhus

Fylkesmannen fremmar **motsegn** til område 172i utviding av småbåthamn v/Sola sjø og område 14/87-11 frå sjø til klubbhus. Vågen er eit gruntvassområde med svært stor verdi for fuglar, både som rasteplass under trekk og ved overvintring. Båttransport til og frå hamna vil også skje i nærområdet til Strandnesvågen naturreservat i nordvest. Reservatet har Ramsar-status som del av Jæren våtmarkssystem. Det står sentralt i verneføremål at fuglelivet ikkje skal utsettast for unødige forstyrningar. Småbåthamn og klubbhus krev inngrep i sjøen og aukar aktivitet og trafikk i nærområdet. Dette vil gi negativ verknad for naturmangfaldet i Sømmevågen og auka belastning på biotopen.

Generelt bør det ikkje opnast for nye inngrep som er i konflikt med naturverdiane i Sømmevågen, men heller leggje til rette for at kvaliteten på området kan oppretthaldast. Vi viser og til det omfattande og kostbare arbeidet Statens vegvesen nyleg har hatt i tilgrensande strandsone, med opprydding av avfall og etablering av erstatningsbiotop for fugleliv og marint liv. Det er ikkje gjort ei samla vurdering i konsekvensutgreiinga av føreslåtte arealdisponeringar i Sømmevågen.

### Område 99 utviding havneområde på land/sjø i Risavika

Risavika er ei viktig nasjonal og regional hamn. Fylkesmannen ser Risavika sitt behov for meir areal for å styrke arbeidet med å få meir gods over frå veg til sjø og auke kapasiteten for slik godstransport til og frå Risavika. Vi støttar difor omdisponeringa av 65 daa sjøareal, 48 daa småbåthamn (Båtstad) og 81 daa friområde til hamn. Føresetnader er at kommuneplanen ivaretek ein mindre grønkorridor nord-sør i området og at kvalitetane til friområde lang sjøen vest i Risavika blir sikra og vidareutvikla.

### Område 172h Utvidelse av småbåthamn – sør for Hestholmen

Fylkesmannen fremmar **motsegn** til område 172h småbåthamn sør for Hestholmen. Området som er føreslått omdisponert, har store naturverdiar og kvalitetar som rekreasjons- og friluftsområde. Etablering av småbåthamn vil snevre inn bruken og redusere kvaliteten av området. Konsekvensutgreiinga er mangelfull, og omsynet til verneområdet er ikkje tilstrekkeleg vurdert for arealbruksendringa. Forslag til småbåthamn går inn til vernegrensa for Kolnes fuglefredningsområde (internasjonal Ramsar-status), og vil gje stor auke av småbåttrafikk inn i verneområdet.

Den prioriterte naturtypen ålegraseng er registrert innanfor området. I gjeldande kommuneplan er det lagt inn område på nordsida av Hestholmen som framtidig båthamn. Denne er ikkje utbygd enno. Den ligg også i eit område med både ålegraseng og blautbotn. Arealbruksendringa vil difor både føre til vesentleg auka forstyrningar og belastning på fuglelivet i området, og gi ein vesentleg auke i den framtidige samla belastninga på naturmangfaldet. Konsekvensen av småbåthamna er difor ikkje akseptabel knytt til belastninga for natur og miljø, verken enkeltvis eller sett i samanheng med eksisterande og planlagt arealbruk i området

## Råstoffutvinning

### Område 160 Røyneberg frå LNF til råstoffutvinning (utviding av masseuttak)

Fylkesmannen fremmar **motsegn** til omdisponering av område på Røyneberg frå LNF til råstoffutvinning. Utvidinga gjeld Norstone sitt eksisterande masseuttak nord for Solasplitten ved Røyneberg. Steinbrotet ligg lokalisert sentralt i eit LNF-område, kjerneområde landbruk, og innanfor langsiktig grense landbruk. Utviding skjer vestover inn i regional grønstruktur og kjerneområde landbruk i Regionalplan Jæren. Dette vil bli ein viktig bynær grønstruktur for øst-vest- korridoren Joa-Røyneberg-Jåttå og ein del av sambandet sørover mot Åsen. Arealet som er føreslått omdisponert er registrert som eit regionalt viktig friluftsområde og grensar inn til eit registrert viltområde. I tillegg utgjer arealet ei høgd med naturleg vegetasjon som grensar til eit myrområde. Høgda utgjer ein viktig buffer for naturområdet aust for masseuttaket og kulturlandskapet rundt masseuttaket. Omdisponering av arealet vil snevre inn arealet som vert nytta til friluftsliv i dag, og grip inn i og reduserer naturkvalitetane i det som er ein viktig grønkorridor mellom bustadområdet og næringsområdet.

Masseuttaket beslaglegg areal som skal tilbakeførast til landbruk, og ei vidare utviding vil gjere det meir krevjande å få til ein god etterbruk av området. Utviding vil i tillegg auke støy- og støvproblematikken frå uttaket, og særleg dersom ein fjernar dette høgdedraget i terrenget. Høgda i terrenget ligg sentralt i grønstrukturen, og er her eit sjeldsynt naturelement med stor verdi som rekreasjon- og friluftsområde. Omdisponering vil få direkte negativ verknad på landskapet og naturverdiane i området.

## LNF til massedeponi

### Områda 108-2 Hogstad, 108 -1 Ølberg og 108 -7 Tjelta (Helleland)

Fylkesmannen har **motsegn** til desse tre områda ut frå omsyn til jordvern, landskap og naturverdier. Alle områda er høgproduktive jordbruksareal i beste klimasone, det vil seie jordbruksområde av nasjonal verdi. Det må føreligge samfunnsomsyn av stor vekt dersom ein skal ta slike areal ut av produksjon for lengre eller kortare tid. Sjølv med etappevis tilbakelegging, vil store areal bli tekne ut av jordbruksproduksjon for lengre tid og framtidig kvalitet vil vanskeleg kunne bli så god som i dag.

Kjent kunnskap om jordsmonn er ikkje brukt i KU, og kommunen har ikkje utgreidd produksjonsverdien som jordbruksområde i dag. Behovet for eventuelle arealkrevjande utbetring av vegtilkomst er uklart og ikkje utgreidd.

Rogaland fylkeskommune har under arbeid ein regionalplan for massehandtering. Arbeidet skal slutførast i 2015. Vi meiner omdisponering av massedeponi av dette omfang først kan vurderast etter at regionale avklaringar og føringar for slikt føremål er drøfta i samband med Regionalplan massehandtering.

Område 108-2 Hogstad er 79 daa og i hovudsak dyrka jord. I følgje jordsmonnsdata er den dyrka jorda «Svært god jordkvalitet» ( ca 50 %) og «God jordkvalitet (ca 50 %).

Område 108 -1 Ølberg er 662 daa med 3,3 mill m<sup>3</sup> fyllingsvolum og 15 år driftstid. KU for område har lagd vekt på at omdisponeringa vil «forbedre landbrukskvaliteten til område betraktelig ved betre og enklere utnyttelse». I følgje jordsmonnsdata er areala i hovudsak dyrka jorda av «Svært god jordkvalitet» og «God jordkvalitet. Ølbergskogen har viktige naturverdier knytt til dyreliv og planteliv, og massedeponi vil gjennom anleggsperioden påverke den økologiske funksjonen til

naturområdet. Vidare vil eit massedeponi i området vesentleg endre kulturlandskapet, og bryte opp eit større samanhengande LNF- og grøntområde i kommunen.

Område 108 -7 Tjelta er dyrka jord. Heile arealet er i følgje jordsmonnsdata dyrka jorda av «*Svært god jordkvalitet*». Området er om lag 100 daa. Harvalandsvatnet er eit naturreservat og registrert villtområde med svært viktige naturverdiar (internasjonal Ramsar-status). Massedeponi vil kunne ha negativ verknad for den økologiske funksjonen til naturområdet. Reservatet er allereie mykje utsett for avrenning. I nordvest enden av reservatet er det seinare år registrert truga fugleliv i hekkeperioden. Vedvarande deponi-aktivitet ca. 300 m mot nordaust vil forstyrre og venteleg øydelegge antatt hekking. Etablering av massedeponi vil endre kulturlandskapet, og bryte opp eit større samanhengande LNF- og grøntområde nært opp til landskapsvernområdet og naturreservatet.

## Andre arealtema

### Område 57 (92) frå LNF og friområde til Samferdsel/parkering

Arealet er i dag vist som friområde og LNF og grenser til eksisterande parkeringsplass for Solastranda i sørvest. Det er eit godt grep å leggje til rette for å auke parkeringskapasitet i området. Ved opparbeiding av parkeringsarealet bør det mest naturprega arealet på område 57, nordaust på tomta, takast vare på.

### Langsiktig grense landbruk ved Soma

Langsiktig grense landbruk ved Soma (TS sitt område) i eksisterande kommuneplanen er ute av plankartet. Dette må vise i ny kommuneplan. Sola kommune har stadfesta at dette er en inkurie.

## Føresegner og retningslinjer til arealdelen

Føresegnene og retningslinjene er oversiktlege og omhandlar relevante tema for kommuneplanen til Sola kommune. Fleire av føresegnene gir gode føringar for vidare utbygging og utvikling av kommunen, til dømes 3.6 og 3.6.3 om parkering. Det gjer og føresegn om områdekvalitet, estetikk, identitet og landskapstilpassing i 4.4. Nokre av føresegnene må reviderast som ei følgje av tekniske/formelle feil eller konflikt med nasjonale og vesentlege nasjonale interesser:

### 1. Krav om reguleringsplan i område sett av til byggeføremål

Føresegna viser til unntak frå plankrav i kapittel 7, medan kapittel 7 omhandlar samferdselanlegg og infrastruktur. Fylkesmannen legg til grunn at intensjonen er å vise til punkt 5.1.5 i kapitel 5.

### 2. Behov for reguleringsplan og innhaldet i disse

Fylkesmannen legg til grunn at overskrifta er meint å vere «Behov for utbyggingsavtaler og innhaldet i disse».

### 3.3 Retningslinjer for handtering av overvatn

Retningslina definerer mellom anna at det er eit krav om prøvetaking av avrenning for tiltak som krev reguleringsplan. Retningslina har fornuftige føringar for handtering av overvatn, og Fylkesmannen har **fagleg råd** om at kommunen gjer retningslina om til ei føresegn. Dette vil samstundes sikre oppfølging av det som kommunen definerer som eit krav, med ordbruk som «må» og «skal».

### 3.6.3.2 Næring- og handelsverksemd – parkering

Fylkesmannen fremmar **motsegn** til føresegn 3.6.3.2 som ei følgje av at det ikkje er sett krav til parkering på Forus. Parkering og føresegner til parkering, og særleg for Forus-området, er eit av dei



viktigaste grepa i arealplanar for å sikre ei utvikling som svarer på nasjonale og regionale utfordringar knytt til samordna bustad, areal og transportplanlegging og miljøvenlege reisemåtar. Parkeringskravet må samsvare med dei parkeringskrav som er lagt inn i Regionalplan Jæren.

#### 4. Rekkefølgekrav

Fylkesmannen har **fagleg råd** om at kommunen definerer nærare kva krav som er meint å vere oppfylt før tiltak kan setjast i gang. Det går fram av føresegna: «*Krav i plan- og bygningslovens § 12-7 skal være oppfylt før tiltak kan igangsettes.*» Det er uklart kva som er meint av krav, og dette bør nærare definerast for å auke forståinga av gjeldande krav i føresegnene til kommuneplanen.

#### 4.2 Grønstruktur

Det går fram av føresegna: «*For områder vist i kommuneplanen/temaplaner skal det ved reguleringsplanlegging tas stilling til rekkefølgekrav knytta til opparbeiding/gjennomføring av grønstruktur/turveg.*» Det er uklårt kva som er meint med denne formuleringa, mellom anna som ei følgje av formuleringa «områder» utan at det er nærare spesifisert kva slags område det vert vist til. Dersom det er meint som eit krav at det ved regulering av utbyggingsområdet skal gjerast ei konkret vurdering av om det skal setjast rekkefølgekrav for opparbeiding av turveg eller liknande i tilgrensande friområde/grønstruktur for byggeområde, bør dette gå klårare fram i teksten til føresegna.

#### 4.5.5 Utbyggingsrekkefølge for Risavika/Båtstad- området

Det er fornuftig at kommunen har føresegn om at bustadeigedomane innanfor Båtstad må vere erverva før det skjer ei vidare utbygging av næringsområdet. Rekkefølgekravet om framgangsmåte og tidspunkt for tomteerverv er ikkje i samsvar med det plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 opnar for. Det er sjølve områdereguleringa som vil gi ekspropriasjonsgrunnlag for gjennomføring av planen. Fylkesmannen har **fagleg råd** om at siste setning i første kulepunkt vert teke ut eller endra.

Siste avsnitt i 4.5.5 er ikkje føresegn med juridisk bindande verknad, men ei beskriving av endringar i arealkartet. Teksten bør derfor omformulerast eller fjernast.

#### 4.8 Samfunnstryggleik

Fylkesmannen viser til NVE sin uttale og har **fagleg råd** om at kommunen utvidar omsynssone stormflo der bygningar vil kunne få skadar, jf. 4.8 og 11.1.3 i føresegnene. Vidare at det vert lagt inn eit tydeleg krav i føresegnene om at høgde over havet der skader kan oppstå, skal reknast i ROS-analyse til reguleringsplan og at avbøtande tiltak skal vurderast.

#### 5.1.2 Krav til tettleik

Kommunen har store arealreservar både på Skadberg og i Jåsund/Myklebust. Jåsund/Myklebust skal etter retningslinene i Regionalplan Jæren ha ei arealutnytting på 4-10 bueiningar pr. dekar. Område- og detaljreguleringsplanar som nå blir utarbeidde, viser at kommunen legg seg i den nedre del av denne skalaen, 4,0 - 4,3 bustader pr. dekar. Jåsund/Myklebust er ein sentral del av eit samanhengande urbant byband i regionen. Nye planar for utviklinga av Tananger, utbygging av Transportkorridor Vest og etablering av eigen kollektivtrase gjennom området, understrekar dette. Fylkesmannen gir **fagleg råd** om at det blir sett høgare krav til arealutnytting i føresegn i kommuneplanen.

#### 5.1.5 Fortetting i etablerte bustadområde

Unntaket frå plankravet for fortetting i bustadområde med eldre reguleringsplanar bør innehalde ein definisjon av kva som er å rekne for ein eldre reguleringsplan, til dømes ved å legge inn godkjennings-/stadfestingsdato. Dette er gitt som **fagleg råd**.

### 5.1.6 Retningslinjer for fortetting

Retningslina inneheld omfattande krav til bustader og har ein klar samanheng med føresegna i 5.1.5. Fylkesmannen har **fagleg råd** om at kommunen gjer retningslina i 5.1.6 til føresegn for å forenkle praktiseringa i sakshandsaminga.

### 5.1.7.1 Retningslinjer for fritidsbustader

Fylkesmannen har **fagleg råd** om at kommunen endrar retningslina frå å bruke BRA til BYA. Formuleringa i retningslina bør samsvare med vernereglane, slik at til dømes plattingar, låge boder osv. som ikkje blir rekna inn i BRA, inngår i berekninga av bygningsmassen.

### 5.2.1 Handelslokalisering og 5.6.1.3 Handelsetablering

Fylkesmannen fremmar **motsegn** til føresegn 5.2.1 og 5.6.1.3 fordi dei strir mot nasjonale og vesentlege regionale føringar for handelsetablering og lokalisering. Føresegn om handelslokalisering i kommuneplanen må omarbeidast, den gir ikkje tilstrekkelege føringar når formuleringa «som hovedregel» er tatt inn. Det er i strid med nasjonale og regionale føringar å opne for handel på andre stader enn i etablerte senterområde.

Føresegn om handelsetablering som viser til område E1, gir ingen føringar på kva som er meint som handelsetablering eller kva det er vurdert at det kan opnast for i området i Risavika. Ei slik føresegn gir uvisse om kva som er tillate i området og svekkar kommuneplanen som styringsdokument.

### 6.1.1 Føresegner om felles leike- og uteopphaldsareal

I første setning i føresegna bør det gå fram at kravet om utomhusplan gjeld for reguleringsplan.

### 8.2 Naturområde

Føresegn 8.2 er tekstrik, men utan at det blir gitt føringar for naturområda. Kommunen bør vurdere om dette er ei føresegn eller om teksten kan omarbeidast til ei retningsline.

### 9. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Fylkesmannen fremmar generell **motsegn** til føresegn 9 slik den er utforma fordi den strir mot nasjonale og vesentleg regionale føringar for arealbruken i LNF-område. I slike område er det generelt bygge- og deleforbod med unntak av tiltak i samband med aktiv landbruksdrift.

Føresegna «Oppføring av tekniske anlegg som er nødvendige for infrastruktur kan tillates» er i strid med plan- og bygningslova. Det er og andre delar i forslaget til føresegn som er i strid med plan- og bygningslova.

### 9.1 Landbrukseigedom og 9.2 Bustadeigedom

Fylkesmannen fremmar generell **motsegn** til føresegn 9.1 og 9.2 som m.a. opnar for 100 m<sup>2</sup> BYA garasje for bustader og 150 m<sup>2</sup> garasje/uthus der dette kjem som erstatning for riving av eldre driftsbygningar. Samfunnsdelen sine føringar og omtale av landbruk/LNF i kap 5.14.1 til 5.15 bør implementerast i føresegnene for kommuneplanen.

### 11.9.5 Kollektivaksar med influensområde – kart med omsynssover til arealdel

Fylkesmannen føreset at dette kartet ikkje gir nokon juridisk verknad for utbygging utanfor godkjende byggeområde og by- og tettstadstruktur, men at det kan vere førande og ei støtte til dømes ved detaljplanar og byggesak innan godkjende byggeområde til dømes for vurdering av arealutnytting i kollektivaksar.

## OPPSUMMERING

### Fylkesmannen har motsegner til:

- Bustadområda 27 Ølberg Hamn, 105-3 Røyneberg, 105 -5 Joa, 126 Tjelta, 46 Kolnes Sør og 49 Sømme
- Næringsområda 99 Tjora sør og 165 Solastranden Gard
- Småbåthamnene 172h sør for Hestholmen og 172i ved Sola sjø, inkludert klubbhus
- Masseuttaket 160 Røyneberg
- Massedeponia 108-2 Hogstad, 108-1 ved Ølberg og 108-7 ved Tjelta
- 3.6.3.2 Føresegna manglar parkeringskrav på Forus
- 5.2.1 Føresegn opnar for handel utanfor dei definerte senterområda i arealkartet
- 5.6.1.3 Føresegn opnar for handel i område E1 i Risavika
- 9. Føresegna opnar for etablering av tekniske anlegg til infrastruktur i LNF-områda
- 9.1 og 9.2 Føresegnene opnar for garasjar på 100 m<sup>2</sup> til bustader og garasjar på 150 m<sup>2</sup> der det erstattar driftsbygningar

### Fylkesmannen har følgjande faglege råd:

- Halde på offentleg/privat tenesteyting på 172 b Soma
- 3.3 Retningsline for overvatn blir omgjort til føresegn
- 4. Definere i føresegn nærare kva krav som må vere oppfylt før tiltak kan setjast i gang
- 4.5.5 Rekkefølgekrav for Risavika/Båstad må opne for at områdeplan kan gi ekspropriasjonsgrunnlag
- 4.8 Utvide omsynssone der bygningar vil kunne få skader av stormflo
- 5.1.2 Ta inn føresegn som sikrar ei høgare arealutnytting for Jåsund/Myklebust
- 5.1.5 Det bør gå fram kva som er definisjonen på ein «eldre reguleringsplan»
- 5.1.6 Endre retningslina til føresegn for å forenkle sakshandsaminga i byggesøknader
- 5.1.7.1 Endra omgrepet i retningslina frå BRA til BYA

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa  
fylkesmann

May Britt Jensen  
fylkesmiljøvernsljef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift

Saksbehandlar: Dagfinn Hatløy  
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 79  
E-post: fmrodha@fylkesmannen.no

#### Kopi til:

Rogaland fylkeskommune, Regionalutviklingsavdelingen  
Fiskeridirektoratet, region sør  
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard  
Luftfartstilsynet  
Avinor AS  
Norges vassdrags- og energidirektorat - Region Sør  
Statens Vegvesen, Region Vest

Sentrum Postboks 130	4001	Stavanger
Postboks 185 sentrum	5804	Bergen
Postboks 3021 Lade	7441	TRONDHEIM
Postboks 243	8001	BODØ
Postboks 150	2061	GARDERMOEN
Postboks 2124	3103	TØNSBERG
Askedalen 4	6863	Leikanger

