



Klepp kommune  
Postboks 25  
4358 Kleppe

Kontakt saksbehandler

Tina Eltervåg, 51568789

## Fråsegn - offentlig ettersyn av Klepp kommuneplan 2022 - 2033

**Samfunnsdelen tar på en god måte opp langsiktige utfordringer og tendensar, og er opptatt av å ta vare på natur og landbruksinteressene i kommunen. Arealstrategien bygger opp om viktige nasjonale og regionale føringar når det kjem til jordvern og bustad-, areal og transportplanlegging. Kommunen har eit prisverdig og tydeleg mål om at det skal omdisponerast 0 dekar jordbruksjord i kommuneplanperioden.**

**Samla sett, er arealdelen godt forankra i arealstrategien til kommunen. Me har likevel motsegn til arealforslag som er i konflikt med regionale og nasjonale føringar knytt til jordvern, samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, barn og unge, og natur.**

**Me har gjort ei kvalitetssikring av føresegna, retningslinjene og omsynssonene, og har kommentarar til enkelte føresegner som kommunen bør vurdere å endra ordlyd på eller presisera innhaldet. Me har motsegn til føresegner som kjem i konflikt med våre saksområde når det gjeld samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, barn og unge, massefyllingar og samfunnstryggleik.**

### Motsegner til arealdelen

- Forslag nr. 1: Kleppe
- Forslag nr. 2: Sørbo
- Forslag nr. 8: Kleppe
- Forslag nr. 5, 9 og 26: Orstad-området
- Vasshus
- Engjelsvåg

### Motsegner til føresegner, retningslinjer og omsynssoner

- § 3.2 Utnyttingsgrad
- § 3.3 Område for bustader – minste felles uteopphaldsareal på lokk
- § 5 Landbruk-, natur- og friluftsliv
- § 5.10 Massefyllingar og masseuttak
- Aktsomhetszone flaum



## Bakgrunn

Klepp kommune har sendt forslag til kommuneplan ut på høyring og offentlig ettersyn. Planforslaget inneheld samfunnsdel, arealstrategi og arealdel med føresegner og retningslinjer.

Statsforvalteren har fått utsett høyringsfrist til 9. juni.

Statsforvalteren vurderer plansaker ut frå dei nasjonale og vesentlege regionale omsyna me er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningslova (pbl.). Under følgjer våre innspel, faglege råd og motsegner til planforslaget.

## Samfunnsdelen

### Folkehelse

Folkehelselova sitt formål er å bidra til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelsa og utjamnar sosiale helseforskjellar. For å nå eit slikt mål er det naudsynt med ei brei samfunnsmessig tilnærming knytt til miljø- og samfunnsmessige forhold som kan påverke folkehelsa, til dømes i skule-, barnehage-, bustad- og nærmiljø, kultur-, næringslivs- og vegsektoren, i tillegg til i helsesektoren. Plan-forslaget legg godt til rette for eit slikt systematisk, kunnskapsbasert og langsiktig folkehelsearbeid. Verdier og visjonar kjem tydeleg fram når mål og tiltak vert omtala for dei ulike temaområda. Prioriteringane er tydelege. Ved å nytte tema som struktur for planen, legg ein klare føringar for at oppfølgingsarbeidet må vere tverrsektorielt og tverrfagleg.

I planforslaget blir det synt til andre kommunale planar som skal følgje opp utfordringar og målsettingar under det enkelte satsingsområdet, og at dette saman med kommuneplanen utgjør ein planheilskap som skal sikra at måla nås. Etter vår oppfatning kunne dette vore skildra endå tydelegare. Fleire av planane som det vert vist til skal ikkje reviderast i inneverande valperiode. Det kunne vore klargjerande og meir forpliktande om det blei vist til dei konkrete planane som skal følgje opp og operasjonalisera mål fastsett for dei ulike plantema, og korleis ein skal sikra seg at verksemdene planlegg i samsvar med kommuneplanen sine overordna føringar.

Fleire av utfordringane som vert skildra i kommuneplanen er knytt opp mot nasjonale prioriteringar og satsingar. Me kan og sjå at fleire spesifikke politikkområde vert omtalt særskilt, men minner likevel på at ein held seg oppdatert på nye overordna prioriteringar og tar det med seg i vidare planarbeid, som til dømes; handlingsplan for fysisk aktivitet, oppvekst- og barnevernsreform og kompetanse- og rekrutteringsplanlegging i helse og omsorgssektoren, mv.

### Trygge barne- og ungdomsmiljø

Me ber om at det blir tydeleggjort viktigheita av trygge og stabile bustadforhald som ein sentral føresetnad for å skapa trygge og gode utemiljø for barn og unge.

### Handlingsdel

I planforslaget blir det synt til at økonomiplanen skal vera handlingsdelen til samfunnsdelen. Det kan vere ein styrke for kommuneplanen om det blir gjort greie for korleis prosessen med samordning skal gjerast, samstundes som ein sikrar medverknad.

Krav om handlingsplan følgjer av plan- og bygningslova § 11-1. Her går det fram at kommuneplanen skal ha ein handlingsdel og at økonomiplanen kan inngå i eller utgjere handlingsdelen. Handlingsdelen er eit viktig verktøy for å sikra gjennomføring av kommuneplanens samfunnsdel. Når ein vel å integrere handlingsdel og økonomiplan, er det ein føresetnad at krava i både plan- og bygningslova og kommunelova blir ivaretatt.



## Utdanning

Eit av hovudmåla i kommuneplanen er *Læring heile livet, med særleg blick for barn og unge*. I planen blir læringsmiljø, leseferdigheiter og gjennomføring i vidaregåande opplæring trekt fram som utfordringar i Klepp kommune. Statsforvaltaren deler denne situasjonsbeskrivinga.

Planen listar opp strategiar for å møte utfordringane. Fleire av desse omhandlar kvalitet og kompetanse i både barnehage og grunnskule, men ingen er direkte retta mot fråfall i vidaregåande opplæring.

Strategiane er overordna og må konkretiserast. Dette blir truleg gjort i *Ungdomsplan og Kvalitetsplan barn og unge*, som i følge planstrategien skal vere ferdige i 2021 og 2022. Ingen av desse planane ligg på kommunen sine heimesider, og Statsforvaltaren rår kommunen til å auke tilgjengelegheita til planane, slik at strategiane blir operasjonalisert og følgt opp.

## Arealstrategi

I arealstrategien har kommunen gjort ei overordna vurdering av arealbehov for bustad, næring, offentlege føremål og transport, definert eit jordvernmål og kome frem til tolv punkter som utgjør sjølve arealstrategien.

Kommunen har gjort eit godt arbeid med arealstrategien som bygger opp om viktige nasjonale og regionale føringar når det kjem til blant anna jordvern og bustad-, areal- og transportplanlegging. Det er også positivt at arealstrategien har som mål å sikre friområde og grønstrukturar, og at det er lagt vekt på at bustadbygging skal skje som fortetting/transformasjon eller på område som alt er sett av til bustadføremål. I dette punktet er det gjort eit unntak for Haugbakka (forslag nr. 6: Sørbø), utan at det kjem klart fram kva som er grunnlaget for dette. Når det kjem til fortetting og transformasjon, kunne det vore understreka at dette skal skje etter prinsippet «innanfrå og ut», slik at utbygging av sentrale område med god tilgjengelegheit for sykkel og gonge, blir prioritert først.

Kommunen skriv at behov for næringsareal er vanskeleg å berekna og at det i forkant av kommuneplanrevisjonen er relativt lite næringsareal ledig i Klepp. Me saknar her ei vurdering og oversikt over ledig kapasitet og fortettingspotensiale i eksisterande næringsområde.

## Jordvernmål

Som del av arealstrategien har Klepp kommune også satt seg eit jordvernmål. Det er vedteke at det for kommuneplanperioden 2022-2033 skal omdisponerast netto 0 dekar jordbruksareal (LNF-område) til bustad-, nærings- og fritidsføremål i kommuneplanen, medan areal til eventuelle samferdsleprosjekt er unnateke. Det er eit prisverdig og tydeleg mål i ein av Noregs viktigaste landbrukskommunar.

Til tross for dette målet, er det konkrete forslag til arealdisponeringar i arealdelen som fører til omdisponering av fulldyrka areal frå LNF-føremål til bustad- og næringsføremål, til dømes Sørbø og ny Coop landbruksavdeling i Kleppe. Samstundes er det foreslått å ta ut store areal avsett til utbygging på Orstad, slik at det i sum oppstår ei netto tilbakeføring av areal til LNF-føremål.

Klepp kommune har vald ei litt anna tilnærming til jordvernmålet enn det rettleiaren for arealstrategi og kommunalt jordvernmål «Arealplanlegging på Jærsk» legg opp til. Me har ei viss forståing for det all den tid kommune sett seg eit høgt mål, nemleg 0 dekar netto omdisponert. Rettleiaren og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) legg likevel opp til at det skal settast eit tredelt mål. Klepp kommune har ikkje sett seg eit mål knytt til maksimum årleg omdisponering (regulering) eller



faktisk årleg nedbygging. Me har eit **fagleg råd** om at kommunen også set seg slike mål i sitt jordvernmål.

Klepp har gjort greie for at det for perioden 2015-2020 har vore ei årleg nedbygging av landbruksareal til driftsbygningar, veger, bustadhus mv. på landbrukseigedomar på om lag 25 dekar. Dette er eit forholdsvis høgt tal, og skuldast nok i stor grad mange og store driftsbygningar. Eit mål for maksimum årleg faktisk nedbygging bør også innehalde nedbygging til landbrukstiltak.

#### Klimarisiko

Samfunnsdelen tar på ein god måte opp langsiktige utfordringar og tendensar, og er opptatt av å ta vare på natur og landbruksressursane i kommunen. Det blir stadig klarare kor viktig det er med matsikkerheit, og med eit robust landbruk på eit sunt naturgrunnlag. Matsikkerheit og sjølvforsyning er aktuelt både grunna klimaendringane og endringar i m.a. geopolitikk og handel. Klimaomsyn er godt integrert i dei ulike temaområda i samfunnsdelen. Det å vise dei fleirfaldige tenestene ein kan få frå mellom anna blågrøne strukturar er gjort på ein god måte i dokumentet. Fokus på vassdrag, gjenopning av bekker og vegetasjonssonar langs vassdrag er positivt, også for klimagassutslepp og klimatilpassing. Det er og grundige føresegner om overvatn og naturbaserte løysingar, noko som er viktig for å få sett av nok areal i reguleringsplanar.

Ein eigen del om klimarisiko i del 10 - langsiktig areal og transportutvikling, er ei god tilnærming. Klima ser ut til å vere godt forankra i kommunen sitt planarbeid, og det kjem fram at ein har brukt funn frå både klima- og energiplanen og deltaking i forskingsprosjekt i dette arbeidet. Havnivåstiging og høgare vasstand bør vere omtala i samfunnsdelen.

#### Klimautslepp

Klimabudsjett knytt til handlings- og økonomiplan er eit godt grep. Det er eit viktig grunnlag for å jobbe godt vidare med reduksjon av kommunen sine klimagassutslepp. Me ser fram til at det og skal ta opp kvantifiserbare tiltak for å nå kommunen sine klimamål.

Det er bra at karbonrike areal er inkludert i KU, og me ser at det er sannsynleg at Temakart-Rogaland er brukt som kjelde. Jordbruksjord blir sett som grøn/«ikkje relevant» når det gjeld karboninnhald, noko som blir unyansert. Myr og skog med høg bonitet blir trekt fram frå Miljødirektoratet m.fl. som dei mest karbonrike arealtypeane, men også anna skog, open fastmark, dyrka mark og beite kan vere karbonrike. Fram til me har betre kunnskapsgrunnlag bør dyrka mark og beite klassifiserast oransje i denne type oversikter, det vil seie middels/usikker konsekvens. I Klepp kan ein og bruke jordsmonnkarta til NIBIO til å seie meir om kor det er organiske jordsmonn, og slik inkludere dei dyrka areala med størst potensielt karboninnhald.

#### Energi

Klepp sin klima og miljøplan seier at Klepp vil utvikle og bruke lokale energiresursar. Me saknar oppfølging av dette i kommuneplan. Samfunnsdelen må tydeleggjere korleis Klepp vil arbeide med det grønne skiftet og overgangen mot lavutsleppssamfunnet. Samfunnsdelen må vise ambisjonar og strategiar for meir effektiv energibruk og miljøvennleg energiomlegging i kommunen. Sol, jord og sjø kan vere kjelder til fornybar energi.

Endringane i energimarknaden og aukande prisar på energi viser stadig tydelegare at det er viktig å nytte kombinasjonar av ulike energiløysingar. Ved planlegging av nye verksemder vil det vere viktig å velgje lokalisering ut ifrå korleis overskotsenergi kan nyttast av andre. Kommunen bør legge opp til energiutveksling mellom verksemder/bygg med overskot og underskot av energi. Det gjeld og om



ulike energiløysingar i bygg. Det kan vere nyttig å konkretisere energifleksibilitet i føresegnene i kommuneplan.

### Samfunnstryggleik

Statsforvaltaren støtter NVE si motsegn til manglande vurdering av kvikkleire. Anten må det lagast omsynssone fare for kvikkleireskred i arealkartet eller lagast føresegner for område med lausmassar under marin grense, med krav om utgreiing i reguleringsplanar, der tilstrekkeleg tryggleik etter TEK17 er dokumentert.

Klimaendring i form av havnivåstigning kan på sikt påverke sanddyneflukt på strendene. Dette kan gjelde Orresanden, Selestranda og Boresanden. Sjøen kan også gå lengre opp i elvene, som Orreånå og Figgjoelva inn til Grudavatnet. Dette bør sjåast i tilknytning til aktsemdsona for flaum i Figgjovassdraget. Jærstrendene landskapsvernområde dekker mykje av sandstrendene, men det bør vurderast om det er områder kor ein burde ha omsynssone, med krav om nærare utgreiing i reguleringsplanar.

Me ser frå folkehelseoversikt at det er ei positiv utvikling i kommunen med færre trafikkulukker over tid. Det blei i 2018 gjennomført barnetråkk-registrering og det står at denne skal nyttast i kommunal planlegging, men denne er ikkje nemnd i kommuneplanen. Det heiter likevel i samfunnsdelen til kommuneplanen at fleire born og unge kjenner seg utrygge i trafikken når det er mørkt, særleg utanfor sentrum. Vidare at eldre slit med utforming av gang- og sykkelveg, noko som gjer det vanskeleg å vera aktiv. Under «Slik gjer me det» står det at ein vil betra framkomelegheit for alle. Me foreslår at kommunen får inn i føresegnene at skuleveg for gonge og sykling heilt fram til skulen skal vurderast i ROS-analysen til reguleringsplanar ved utbygging, og at barnetråkkregistrering skal nyttast.

### **Arealdelen – arealforslag**

Statsforvalteren har følgjande faglege råd og motsegner til endra arealbruk:

#### Forslag nr. 1: Kleppe

Det er føreslått eit areal på 8,3 dekar frå LNF-føremål til næringsføremål, med tanke på etablering av ny landbruksavdeling for Coop. Arealet gjeld gnr. 1, bnr. 98, og ligg like nord for Jærhagen i Kleppe, ut mot fv. 44. Tilkomst til arealet kan skje via rundkøyring på Solavegen, fv. 510, og nordover langs/forbi Jærhagen, alternativt frå fv. 4454 Jærvegen og via Olav Hålands veg. Det går fram av konsekvensutgreiinga at det er utfordringar på overordna vegnett, at tungtrafikk vil auke støybelastninga og tiltaket vil krevje tilkomst for tunge køyretøy. Arealet ligg på «bysida» av langsiktig grense landbruk, men er LNF-føremål, og tiltaket vil difor krevje omdisponering av fulldyrka areal. I tillegg ligg området i aktsemdsområde for flaum (NVE). Kleppekanalen går aust i eigedomsgrensa for arealet.

Areala kring Jærhagen, rådhuset og sør for Solavegen m.fl. er sett av til sentrumsføremål. Å leggje til rette for næringsareal for plasskrevjande varer, med store køyretøy som skal gjennom sentrumsområde, er ikkje konfliktfritt med omsyn på trafikktryggleik og omsynet til born og unge. Faren for trafikkulykker må vurderast særskilt, særleg sidan det har vore ulykker her. Barnetråkk og skuleveg bør vurderast i høve til dette. Ei utbygging her vil krevje utgreiing, og at kommunen meiner at dette har ein akseptabel risiko. Areal vest for fv. 44, ved Kjøpmannsbrotet, inneheld slike verksemder,



men der er eigen tilkomst og slik næring åtskilt frå andre «mjukare» føremål som bustad-, sentrums- og offentleg/privat tenesteyting.

Me stiller spørsmål ved om slik etablering som her foreslått er riktig lokalisering av ei slik verksemd. I høve til Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging (BATP), skal det i by- og tettstadsområda leggjast særleg vekt på høg arealutnytting, fortetting og transformasjon. Å etablere handel med plasskrevjande varer som gjødsel, fôr mv., midt i Kleppe sentrum fremjar ikkje kompakte byer og tettstader eller bygger opp under kollektivtilbodet. Det er store areal i Kleppe nytta til parkering. Fortetting og transformasjon er meir nærliggande før det blir omdisponert nye, jomfruelege landbruksareal. Det ligg i overordna planar at arealet truleg vil bli omdisponert ein gong i framtida. Med sterke jordvernføringar og lokalisering sentralt i Kleppe, så må det likevel reknast med krav om høg utnytting når arealet skal omdisponerast og seinare regulerast, jf. seinast [brev frå Landbruks- og matministeren og Kommunal- og distriktsministeren av 23.03.2022](#). Her blir kommunane bedne om å føra ein streng jordvernpolitikk, ha ein effektiv arealbruk med god utnytting av areal som allereie er bygd, med referanse til dei statlege forventningane til regional og kommunal planlegging, samt dei statlege planretningslinjene for samordna bustad, areal- og transport-planlegging.

Med bakgrunn i jordvernomsyn og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, har me **motsegn** til forslaget om å etablere næringsområde for etablering av landbruksavdeling.

Området ligg i aktsemdssone flaum og det vil difor vere naudsynt med fagkyndig vurdering av flaum for å sjå korleis/om tomte kan utbyggast i ein reguleringsplan. Utbygging her skal ikkje auke faren for andre områder, for eksempel ved å ta vekk fordrygingsareal.

#### Forslag nr. 2: Voll

I konsekvensutgreiinga er det lagt til grunn at område blir avsett til næring og offentleg tenesteyting. I plankartet er området vist som forretning. I føresegna er det ikkje gitt føringar for forretning som arealføremål. Regional planføresegn § 5.3.1 opnar opp for at nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m<sup>2</sup> bruksareal handel og inntil 500 m<sup>2</sup> tenesteyting kan etablerast i eller i nær tilknytning til bustad-område. Dette er eit tilbod til det lokale bustadområdet og bør ikkje etablerast dersom det kan konkurrere med etablerte sentre. Det er i planskildringa omtalt ei flytting av Coop, som i dag ligg i næringsområde på Voll, ca. 500 meter lenger nord. Statsforvalteren legg til grunn at det arealet som er foreslått for nærbutikk er ei erstatning for eksisterande nærbutikk på Voll. Ei regulering kan elles bli konfliktylt med tanke på regional planføresegn.

Området ligg i eit område der det er «Svært stor» moglegheit for samanhengande førekomstar av kvikkleire. Byggegrunnen må difor vurderast til reguleringsplan.

#### Forslag nr. 6: Sørbø

Det er forslag om omdisponering av 52 dekar LNF-føremål til bustadføremål. Arealet er fulldyrka jord av svært god og god kvalitet. Det ligg på «bysida» av langsiktig grense landbruk. Området har i følge konsekvensutgreiinga relativt stor avstand til sentrum med kollektivtilbod og andre tenestetilbod, og det er avdekka konflikt med omsyn på kulturminne.



Det er i arealstrategien gjort greie for den store kapasiteten areal avsett til bustadføremål som allereie ligg i gjeldande kommuneplan for Klepp. Også for Kleppe er det kapasitet utover behovet for planperioden, jf. tabell på s. 8 i arealstrategien. Regjeringa oppmodar gjennom brev av 23.03.2022 til kritisk gjennomgang av konkrete utbyggingsprosjekt sett opp i mot dei fastsette jordvernmål. Det ligg også føringar i Regional jordvernstrategi for Rogaland at eksisterande område som ikkje har god måloppnåing knytt til jordvern, transport og tettstadsfunksjonar skal vurderast tatt ut ved kommuneplanrevisjon. Området på Sørbo er eit område som scorar dårleg på jordvern og med stor avstand til sentrum og kollektivtilbod. Me vurderer forslaget om å leggje inn 52 dekar fulldyrka jord til bustadføremål å vere i strid med nasjonale og regionale jordvernmål, sett opp i mot at det alt er tilstrekkeleg med bustadareal i kommuneplanperioden. Me fremjar med bakgrunn i dette **motsegn** til bustadområde på Sørbo, gnr. 22, bnr. 2.

Det nasjonale jordvernmålet har blitt skjerpa frå 6000 dekar årleg til 4000 dekar, i 2020 reduserte Stortinget målet til 3000 dekar årleg, og nå sist, ved Hurdalsplattforma, har det kome signal om innskjerping ned til 2000 dekar årleg. Internasjonalt ser me kor sårbar matvaresituasjonen er når verdas kornkammer blir råka. I lys av dette vil me snarare oppmoda Klepp kommune til å vurdere å stramme inn langsiktig grense mot landbruk.

#### Forslag nr. 8: Kleppe

I arealstrategien punkt 8 står det at kommuneplanlegginga skal sikra friområde og utvikla samanhengande grønstrukturar i og ved tettstadene, og ta vare på viktige naturområde. Vidare er det i folkehelseoversikten peika på at tilgangen til rekreasjon- og nærturterreng er avgrensa. Me viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (RPR-BU) punkt 5d. som seier at det i nærmiljøet skal finnast areal kor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget leikemiljø. Dersom område avsett til friområde som er i bruk eller er egna til leik omdisponerast, skal det skaffast fullverdig erstatning. Dette gjeld også dersom omdisponering av areal egna for leik fører til at dei omsyn som er nemnd i punkt 5d, for å møte dagens eller framtidens behov ikkje blir oppfylt.

Det er foreslått å endre eit område på 5,2 dekar frå friområde til bustadområde. Området står fram som ein skog med moglegheit for leik for barn og unge. Me kan ikkje sjå at det er tungtvegande grunner for å omdisponera dette område til bustadføremål. I arealstrategien er det vist til at det ikkje er behov for nye bustadareal totalt sett, og at ein vesentleg del av bustadbygginga skal skje som fortetting i eksisterande bustadområde eller på område som alt er sett av til bustadføremål.

Små fragmenter som er igjen av naturareal bør tas vare på, då dei også utgjer viktige økologiske nisjar for flora og fauna. Det er særleg viktig å ta vare på slike område i ein jordbruksintensiv kommune som Klepp kommune. Området har også «stor vasslagringsevne» ifølge jordmonnskart, og vil difor også vere viktig for klimatilpassing og karbonlagring.

Statsforvaltaren fremmer **motsegn** til forslag nr. 8: Klepp med bakgrunn i negative konsekvensar for barn og unge, jf. RPR-BU og med heimel i pbl. § 5-4.

#### Forslag nr. 22: Tu

Det er forslag om omdisponering av 8 dekar fulldyrka jord til næringsføremål. Arealet ligg som ein «lomme» mellom bustadområde og eit større areal sett av til framtidig næringsføremål, nord mot Tu-markene. Av flyfoto over området kan det synast som det er eit ope vass-spegl i området. Det ligg i aktsemdsområde for flaum (NVE), og i følgje Temakart-Rogaland er det i eit område med høg markfuktigheit og ligg i eit lågpunkt. Arealet ligg på utbyggings sida av langsiktig grense mot landbruk. Ved



ei utviding og seinare regulering her, vil me leggje til grunn høg utnytting, at det ikkje blir opna for handel, og heller ikkje parkering på bakkeplan, jf. regional jordvernstrategi. Det må takast omsyn til nærmiljøet, og me legg til grunn at det parkbeltet i industriområde som er regulert inn i reguleringsplanen sør for området (plan-id 6220 Næringsområde N13 Tu), blir vidareført som ei visuell barriere mot bustadområdet i vest. Omsyn til støy mv. må følgjast opp ved seinare detaljregulering. Det må gjerast utgreiingar kring vatn og overvasshandtering, og korleis utbygging her vil påverke omgjevnadene. Ein bør også sjå på korleis meir utbygging og auka avrenning kan påverke vass-kvalitet og flaumfare i Frøylandsvatnet. Me syner til Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klima-tilpassing, då særleg med omsyn på opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Areala består delvis av organisk jord og bør vurderast som karbonrike, eller middels. Dei er og kartlagt til å ha «stor vasslagringsevne» og dermed vere viktige for klimatilpassing. Det er middels moglegheit for marin leire i grunnen, som bør undersøkast.

#### Orstad-området, forslag nr. 5, 9 og 26

Arealdisponeringa på Orstad har i gjeldande kommuneplan vore basert på interkommunal kommunedelplan (KDP) for Bybandet sør, vedteken i 2013. Dette området var i Regionalplan for Jæren 2013 – 2040 peika ut som regionalt utviklingsområde. I ny regionalplan vedteken i 2020 er det lagt vekt på utvikling i det sentrale bybandet Stavanger-Sandnes og i Bryne sentrum. Det er difor no eit stort overskot av bustadareal på Orstad, sett opp mot dei regionale utviklingsstrategiane. På grunnlag av dette, har kommunen i planarbeidet vurdert ulike alternativ for Orstad-området, med prinsipp om å redusere bustadareal, auke næringsareal og tilbakeføra areal til LNF. Kommunen har tatt utgangspunkt i fire ulike alternativ, kor alternativ fire er lagt inn i forslag til arealdel. Her er areal for bustad redusert med 594 daa, det er lagt inn 245 daa til næring og LNF-føremålet er auka med 575 daa. I det valte alternativet er eit bustadområde vidareført (KB2), næringsføremål KN6 er utvida, og bustadområde er omdisponert til KN7 og KN8. I føresegna er det opna opp for næringskategori 2-3 for KN6 og næringskategori 2 for KN7 og KN8.

Eit viktig premiss i KDP for Bybandet sør, var at det skulle etablerast eit høgverdig kollektivtilbod for å betene framtidig bustadområde på Orstad. Å behalde eit bustadområde (KB2) samstundes som næringsføremål blir utvida og lagt til, utan at rekkjefølgjekravet om høgverdig kollektivtilbod er vidareført, svekker grunnlaget for ei samordna areal- og transportplanlegging og bidreg til at området blir meir bilbasert enn det som var forutsetninga i kommunedelplanen. Dette er heller ikkje i tråd med Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Det blir lagt opp til at ein stor del av næringsarealet skal vere i kategori 2, næringsområde med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnytting. Me viser her til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke som seier at næring i kategori 2 bør ha god tilgjengelegheit for gåing, sykling og kollektivtransport.

Statlege planretningslinjer for samordna bustad- areal og transportplanlegging seier også at potensialet for fortetting og transformasjon skal vurderast før nye område blir bygd ut. Det er ikkje gjort ei vurdering av potensialet for fortetting og transformasjon i eksisterande næringsområde. Det er flott at kommunen har tilbakeført eit større areal til LNF-område og at det er gjort ein ny vurdering av Orstad-området basert på dei endra føresetnadene, men slik området no er føreslått, kjem det i konflikt med Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Det er fleire problemstillingar som må tas stilling til i området, slik som åtkomstforhold og rekkjefølgjekrav til infrastruktur, overordna grønstruktur, energiforsyning og ei ABC-kartlegging av type næring. Dette er problemstillingar som bør sikrast i ei ny områdevis planavklaring for Orstad-





området. KN6 inngår i området der Time og Klepp har varsla oppstart av områdeplan for Orstad nord-Kalberg-Frøyland-Kvernaland. Me ber også kommunen om å gjere ei vurdering av potensialet som ligg i eksisterande næringsområde, og at det blir utarbeida eit betre faggrunnlag som syner behov for næringsareal, slik at dette kan vurderast opp mot omsynet til jordvern.

Basert på dei ovannemnde vurderingane, har Statsforvaltaren **motsegn** til manglande krav om ein områdevis avklaring av utbygginga på Orstad i føresegnene. Slik planen no er framstilt kjem den i konflikt med Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.

#### *Samfunnstryggleik*

Det kan finnast kvikkleire innafor KB2 og KN6, slik at byggegrunn må undersøkast i reguleringsplan. Arealet er kartlagt til å ha «svært stor vasslagringsevne» (jordsmonnsmark, NIBIO). Nedbygging av området kan difor innebere auka avrenning til flaumutsette område. Ein bør her sjå på å sette av areal til lokal overvasshandtering og unngå å auke avrenninga ved ei eventuell nedbygging. Deler av arealet er også utsett for «drågerosjon», ifølge jordsmonnsmark. Drågerosjon er når vatnet byrjar å grave i søkk.

Innafor område KN8 er det baa aktsemdssone for flaum, avrenningslinjer, «drågerosjon» og lågpunkt. Utbygging krev difor ei fagkyndig vurdering og tiltak både for å få akseptabel flaumfare i nærområde og oppstraums. Her er det også jordsmonn med svært stor/stor vasslagringsevne, som viser at klimatilpassing er eit aktuelt tema for dette arealet. Nok areal bør bli sett av til lokal overvasshandtering. Konsekvens for karbonrike areal bør endrast til «middels» i KU-tema.

#### Vasshus

På Vasshus er det foreslått å endre eit område frå offentleg/privat tenesteyting til næring, utan at dette er omtalt i konsekvensutgreiinga. Det er ikkje omtalt eller gjort ei vurdering av kva type næring som kan vere aktuelt og det er difor vanskeleg å vurdere konfliktpotensialet. Dersom det skal leggjast til rette for næringsføremål her, bør dette vurderast etter prinsippa om «rett verksemd på rett sted», jf. Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Verksemdar med større arealbehov og færre arbeidsplassar/besøkande i forhold til areal bør lokalisast mindre sentralt for å spare dei mest tilgjengelege areala. Ein slik lokalisering vil bygge opp om effektiv arealbruk, attraktive næringsområde, god tilgjengelegheit og redusert transportbehov. Dette er noko som må vurderast i konsekvensutgreiinga.

Forslaget er ikkje konsekvensutgreidd og det kjem ikkje frem kva slags næring som kan etablerast. Statsforvalteren har difor **motsegn** til omdisponering av område på Vasshus frå offentleg/privat tenesteyting til næring.

#### Pollestad

Området blei i førre revisjon av kommuneplanen omdisponert frå LNF til bustad. Området er ennå ikkje bygd ut. Store deler av arealføremålet er djup myr med ikkje nøysam vegetasjon, jf. myrddjupne NIBIO. Det vil seie at det er ei myr med djupne meir enn 1 meter og at det er ei jordvassmyr. Myrområdet er på om lag 11 dekar (NIBIO) og det er eit betydeleg karbonlager, som vil være viktig for karbonrekneskapet for Klepp kommune og regionen. Området er i dag i ein attgroingsfase med lauvskogsdominans. Slike skogsbelte er svært sjeldsynte i området lokalt, og det vil være viktig for både fugl og insekt.

I 2018 blei det vedtatt statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging (SPR-klima) og klimatilpassing. Formålet med retningslinjene er å sikre at kommunane prioriterer arbeidet med å



redusera klima-gassutslepp, og bidra til at klimatilpassing tas vare på som omsyn etter plan- og bygningslova. Me saknar ein vurdering av dette området opp mot nye føringar for klima. Karbonrike areal som dette dempar verknaden av flaum og tørke og kan innehalde store mengder karbon. Å bevare karbonrike areal er ein vinn-vinn løysing for naturmangfald og klimatilpassing. Det er flott at kommunen har lagt på ei omsynssone for karbonrike areal på det aktuelle arealet. Retningslinjene som følgjer denne omsynssona er derimot vag og seier at det *bør* utgreiast om og korleis tiltaket kan utførast med minst mogleg utslepp av klimagassar.

Basert på dei ovannemnde vurderingane og nye føringar for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, har me **fagleg råd** om at området blir tilbakeført til LNF-føremål. Dersom området likevel blir vidareført som bustadføremål er det viktig å skaffe eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag for myra, både når det gjeld naturverdiar og innhald av karbon (djupne) i ein eventuell reguleringsplan-prosess. Vurdering av naturverdiar og innhald av karbon må gje føringar for detaljreguleringa av området. Det bør også gjerast vurderingar av om myrområdet kan inngå i ein naturbasert løysing for handtering av overvatn, jf. SPR-klima.

### Engjelsvåg

Engjelsvåg er ei eutrof/næringsrik tjørn i eit intensivt drive jordbrukslandskap som er kartlagt som ein svært viktig (A) rik kulturlandskapssjø. I arealkartet er arealet for bustad og offentleg/privat tenesteyting utvida inn i kantsonebeltet til vatnet. Denne endringa er ikkje omtalt i konsekvens-utgreiinga. Då Engjelsvåg er kartlagt som ein svært viktig (A), rik kulturlandskapssjø, har me **motsegn** til utvida føremål for bustad og offentleg og privat tenesteyting, jf. Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis (T-2/16). Vidare har me **fagleg råd** om at det blir lagt på ein omsynssone rundt vatnet som følgjer avgrensinga til naturtypen og at det blir lagt inn ein buffersone langs vatnet.

## **Arealdelen - føresegner og retningslinjer**

Vi har kommentarar til enkelte føresegner kor kommunen bør vurdere å endre ordlyd eller presisere innhaldet. Dette er meint som ein styrking av føresegna som forvaltningsverktøy. Det er vist eit tydeleg skilje mellom føresegner og retningslinjer, men me meiner kommunen bør revurdere føresegna og sjå om nokre av desse kunne vore retningslinjer. Av omsyn til nasjonale og regionale interesser har vi og motsegn og faglege råd til enkelte av føresegnene.

### § 1.4 Tomteplan

Slik føresegna er formulert står den fram som uklar. Er hensikta at føresegna som står i tomteplanen av 05.07.1968, og som er skrevet i § 1.4, er meint å gjelde også i kommuneplanen? Me har ikkje klart å finna tomteplanen med namn Toreskogen av 06.05.1968 i offentlege register, berre ein tomteplan med namn Toreskogen 2. Gjelder framleis tomteplanen med namn Toreskogen? Når det gjeld innhaldet i føresegna, så viser vi til at desse ikkje må vere i motstrid med TEK. Me vil anbefale at relevante føresegner frå tomteplanen blir tatt inn i kommuneplanen.

### § 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

I føresegna står det at det ikkje er lov til å bu fast i fritidsbustader eller på campingplassar. Det er ikkje vist til kva som er heimelen for føresegna.

Når det gjeld føresegn om BYA for fritidsbustader, viser me til at Sivilombudet nyleg har kome med ei fråsegn som gjeld berekning av BYA: <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/tolkning-av->



[kommuneplanbestemmelse-om-bebygd-areal/](#). Sivilombodet har kome frem til at terrasser som stikker meir enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medrekna i bebygd areal. Slike terrasser kjem ikkje i tillegg til storleiken på sjølve fritidsbustaden. I siste setning i føresegna står det at terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m<sup>2</sup>. Me har **fagleg råd** om at det blir presisert i føresegna om dette arealet inngår i BYA.

#### § 2.4 Skilt, reklame og belysning

Føresegn om skilt, belysning og reklame må helst vere så klar i ordlyden som mogleg då dei har ein viktig funksjon som rettleiing. Denne føresegna er noko vag. Det blir til dømes brukt ord som «godt avskjerma» og «ikkje blende eller vere sjenerande». Føresegna bør tydeleggjerast, eventuelt endrast til ei retningslinje, om det er det som er intensjonen.

#### § 2.6 Sikkerheit mot flaum

I føresegna er det vist til pbl. § 7-2. Rett tilvising er TEK.

#### § 2.7 Støy

I føresegna står det at tiltak som medfører auke i støynivået i friområde og/eller grønstruktur, kan berre gjerast etter at nødvendige vurderingar er dokumentert og planen sikrar avbøtande tiltak. Kva inneberer ei auke i støynivå? Dersom det er meint at det skal tas utgangspunkt i grenseverdiane i T-1442/2021 eller til dømes ei auke på 3dB bør dette kome frem. Kva slags «nødvendige vurderingar» må tas og kva vil det sei at det er «dokumentert»? Me ber om at føresegna blir presisert på dette punktet.

Me viser elles til T-1442/2021 sin omtale av stille områder. Stille områder bør synleggjerast og gis vern gjennom kommuneplanen. Ambisjonsnivået bør vere at støynivået i stille område tilfredstillar grenseverdiane i tabell 3. Kommunen bør prioritere og synleggjere stille område i temakart. Det blir anbefalt å ta inn føresegn i kommuneplanen som hindrar nedbygging av areala og som sikrar at støyande anlegg og verksemder lokaliserast og utformast slik at støynivået i dei avsette stille områda blir verande uendra eller dempast.

#### § 3.2 Utnyttingsgrad

Føresegna seier at grad av utnytting for det enkelte utbyggingsområdet skal vurderast ut ifrå retningslinjene i regionalplanen. Me legg til grunn at det er Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke det blir vist til. Dette bør leggest til i føresegna. Vidare er føresegna vag med ordbruken «vurderast ut ifrå». Det kjem ikkje tydeleg fram om regionalplanen skal leggest til grunn eller ikkje. Ein slik generell føresegn vil ikkje i tilstrekkeleg grad ivareta intensjonen i regionalplanen og andre nasjonale og regionale føringar om samordna bustad-, areal og transportplanlegging. Me viser til retningslinje 6.1.4 i regionalplanen som seier at kommunen skal differensiere og stadstilpassa retningslinjer for bukvalitet og tettleik ved planlegging i ulike område basert på tabell 6.1 og at dette må sikrast i kommuneplanens arealdel. Grad av utnytting i tabellen gir eit relativt stort spenn, som må differensierast ut ifrå lokale føresetnader og dei målformuleringane som er oppgitt i tabellen.

Vidare er det i føresegn § 1.2 lagt opp til at sentrumsplanen for Kleppe sentrum skal opphevast. Det er lagt opp til at føringar frå sentrumsplanen skal vidareførast i kommuneplanen. Det kjem ikkje fram kva slags føringar som er vidareført og ei vurdering av dette.

Ein oppheving av sentrumsplanen, utan at det er gitt nye differensierte krav til tettleik vil ikkje i tilstrekkeleg grad sikra ei samordna bustad-, areal- og transportplanlegging som byggjer opp om sentrale målsetjingar knytt til sentrumsutvikling, miljøvennleg transport og jordvernmål.



Statsforvalteren har difor **motsegn** til manglande sikring av stadstilpassa føringar om utnyttingsgrad, jf. regionalplanen.

### § 3.3 Område for bustader – minste felles uteopphaldsareal på lokk

Føresegna presiserer at det for fellesområde på lokk skal setjast særskilte krav til innslag av grønt, jorddjupne, omsyn til universell utforming og forbindelsar til omkringliggende område. Minste felles uteopphaldsareal på lokk over bakkeplan kan akseptertast i senterområder og langs kollektivaksar av omsyn til knutepunktsfortetting og næringsaktivitet på gateplan, jf. regionalplanen punkt 6.3.2. Vidare står det at det då bør bli stilt krav om opne og aktive fasadar mot gaterom og at det bør tas særleg omsyn til universell utforming og kopling mot omkringliggende område og byrom. Slik føresegna no er formulert, kan det tolkast som at det er ei generell opning for uteopphaldsareal på lokk som kan medreknast i minste felles uteopphaldsareal. Dette strider mot føringar i regionalplanen og tek ikkje i tilstrekkeleg grad vare på omsynet til barn og unge. Me har difor **motsegn** til føresegna. Føresegna må endrast i tråd med retningslinja i regionalplanen.

### § 3.4 Område for fritidsbustad

Føresegna kunne med fordel hatt ein meir beskrivande tittel. Til dømes: «*Unntak frå plankrav for område for fritidsbustad*».

### § 3.5 Område med sentrumsformål

Det står i føresegna: «Dersom støy, lystilhøve og krav til opphaldsareal utomhus ikkje er tilfredsstillande, kan det heller ikkje godkjennast bustader i dei andre etasjane». Føresegna seier ikkje noko om når desse tilhøva ikkje er tilfredsstillande og kva slags krav som gjeld, me ber kommunen om at dette blir presisert.

### § 5 Landbruk-, natur- og friluftsliv

Innleiingsvis vil me gjere merksam på at alle forslaga under § 5 er teke inn som forslag til føresegner. Fleire av føresegnene er likevel å rekne som retningslinjer. Det er avgrensa kva det kan gis føresegner for under LNF-føremålet, og til dømes vil me vurdere §§ 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 og 5.8 som retningslinjer for kommunen si handsaming av slike saker. Me har forståing for kommunen sitt ønskje om å samla alt knytt til LNF-føremålet i ein tematisk inndeling, men kanskje kunne det vore strukturert slik at føresegnene kom fyrst, medan retningslinjene kom etterpå, med nokre underoverskrifter. Kommunen må gå gjennom forslaga til føresegner opp i mot plan- og bygningslova §§ 11-11 og 11-9 og rydde i kva som er føresegn og kva som er retningslinje.

### *Spreidd bustad- og fritidshus*

§ 5.2 og § 5.9 i føresegnene er utforma med hensikt å definere alle eksisterande, lovleg etablerte hus og fritidshus som ei form for spreidd bygnad i LNF-områda. Det er berre for bustader det er gitt rammer for nye tiltak i form av endring/påbygg eller garasjar/bod.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2 "*at spredt 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 sin rettleiar «[Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområder](#)» av mai 2020 tar føre seg ulike måtar å framstille og handtere både nye og eksisterande spreidde hus og fritidshus i kommuneplanen sin arealdel. Det går spesifikt fram under kap. 3.8 i rettleiaren at ei generell føresegn «*om at alle tidlige fradelte tomter innanfor LNFR skal kunne bebyggjes for det formål de er fradelt til, eller at eksisterande bebyggelse skal kunne utvides i*



*samsvar med dagens bruk, oppfyller ikke lovens krav til angivelse av omfang og lokalisering».* Det skal ifølgje rettleiaren alltid følgjast opp med minimum matrikkelnummer, kva type bygnad og omfanget på denne. På s. 42 går det fram at uansett framstillingsmåte, er det ein føresetnad at det blir framstilt på ein konkret og eintydig måte. Løysinga i kommuneplanen er å bruke føresegner åleine, utan at det er utarbeidd noko oversikt over matrikkelnummer som er omfatta eller illustrasjonar som synleggjer omfang og lokalisering. Dette er ikkje ein type framstilling som er i samsvar med rettleiaren, og vil vere i strid med plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2. Ein slik formulering som føreslått er ikkje presis nok til at ein kan vurdere den samla verknaden av tiltak innafør LNF-område, det er difor ikkje mogleg for oss å kunne vurdere om arealbruken er i samsvar med regionale og nasjonale interesser. Riktig framstilling og presis føresegn er difor ein forutsetning. Ein formulering om at all lovleg etablerte hus og fritidshus er ein form for LNF-spreidd, kan få vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn, og må difor vurderast konkret. Viktige omsyn som må vurderast er til dømes jordvern, natur- og friluftsområde, skred- og flaumutsette område. På lik linje med andre tiltak i kommuneplanen, må alle forslag til endra arealbruk vurderast ut frå tiltakas verknader for miljø og samfunn.

Det går fram av rettleiaren pkt. 4.7 (s. 56) at det i nokre tilfelle vil vere eit alternativ til å sette av større område til LNF-spreidd, at det heller blir utarbeidd retningslinjer for dispensasjon. Det går fram at *«retningslinjer for dispensasjon er, som øvrige retningslinjer, ikke direkte bindende for tiltakshaver, men de er førende for kommunens skjønnsutøvelse ved behandlingen av dispensasjonssakene. Nasjonale og regionale myndigheter er i utgangspunktet ikke bundet av retningslinjene, men de bør gi beskjed ved høring av kommuneplanen om de ser noe i retningslinjene som er i strid med nasjonale og regionale hensyn. Det vil bidra til omforente retningslinjer for dispensasjon og gi tiltakshavere og kommunen mest mulig forutsigbarhet.»* Det blir likevel poengtert at sjølv om det er gitt retningslinjer, så er det ikkje automatikk i å få dispensasjon, men at retningslinjene skal kunne forenkle saksbehandlninga og søknaden, ved at det er kjent kva kommunen ønskjer av informasjon og kva dei vil vektleggje.

I § 5.2, 4. ledd er det forslag om at det ved riving av eldre driftsbygningar på frådelte tun (bustader i LNF-område), kan opnast for å etablere garasje/uthus på inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Heller ikkje dette kan takast inn som ei generell føresegn, jf. grunngevinga over. Kommunen bør heller vurdere å ta inn ei retningslinje ved behandling av slike saker/bruksrasjonaliseringssaker, og såleis bør det stå saman med teksten i § 5.5. Dette forslaget kjem som ei oppfølging av kommunen sin landbruksplan, der nettopp bruk eller fjerning av eldre, tomme driftsbygningar hadde dårleg måloppnåing. Det er bra å motivere for rivning av eldre driftsbygningar, men me kan ikkje godta en generell opning for garasjar på 150 m<sup>2</sup>. Dette må bli vurdert i kvar einskild sak.

Me har **motsegn** til framstillinga av alt under § 5 som føresegner. Vi har òg **motsegn** til framstillinga av eksisterande hus og fritidshus som LNF-spreidd, da den er i strid med plan- og bygningslova § 1-11 nr. 2. Dersom det skal gis føresegner som opnar for tiltak på eksisterande bustader i LNF-områda gjennom behandling av enkeltvise søknader, må desse spesifiserast gjennom til dømes lister med matrikkelnummer i tråd KDD sin rettleiar. Alternativt må teksten gjerast om til retningslinjer for dispensasjonsbehandling, og då må likevel sakene behandlast som dispensasjon i tråd med plan- og bygningslova § 19-2.



### § 5.10 Massefyllingar og masseuttak

I føresegna står det: «Det er ikkje søknadsplikt for fulldyrka areal, definert av NIBIO, dersom omfanget av tiltaket er mindre enn 1 dekar og terrengendringa mindre enn 3 meter i snitt». I Byggesaksforskrifta (SAK10), er det lista opp tiltak som ikkje krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova. Unntak frå søknadsplikt gjeld mellom anna for «mindre fylling eller planering av terreng». Eit avvik på 3 meter frå opphavelig terrengnivå er i spreiddbygde strøk sett som ei øvre grense for å kunne gi unntak. Ei tilsvarande arealgrense på 1 daa har også ei viss støtte i forvaltningspraksis.

Plan- og bygningslova §§ 11-9 og 11-11 gir ikkje anledning til å gi føresegn om saksbehandling eller planprosess. Den foreslegne føresegna har difor ikkje heimel i plan- og bygningslova og er ikkje gyldig. Me vil heller ikkje tilrå å endre føresegna til ei retningslinje, då det er loven som uttømmende skal regulera søknadsplikt.

Me meiner at det må gjerast ei konkret vurdering i kvart enkelt tilfelle om eit tiltak kan reknast som «mindre fylling eller planering av terreng». Ei høgd på 3 meter er sett som ei øvre grense for når kommunen kan vurdere unntak frå søknadsplikt. Forskrifta gir samstundes ikkje grunnlag for å slå fast at fyllingar under 3 meter aldri er søknadspliktige. Berekning av høgda gjeld slik at terrengendringa ikkje på nokon punkt kan overstige 3 meter. Kommunen har satt ei grense for terrengendring som er mindre enn 3 meter i *snitt*. Dette er ikkje i tråd med Byggesaksforskrifta, og kan opne opp for større lokale terrengavvik.

Sjølv fyllingar med mindre omfang kan få relativt store uheldige verknader for blant anna landskap. Dersom ein gir unntak frå søknadsplikt på eit generelt grunnlag, vil dette også gi mindre kontroll over lokale massefyllingar. Den foreslegne føresegna har heller ikkje heimel i plan- og bygningslova §§ 11-9 og 11-11, og er ikkje i tråd med Byggesaksforskrifta. Statsforvaltaren har derfor **motsegn** til den foreslegne føresegna.

## **Arealdelen - omsynssoner**

### Aktsemdssone flaum (H320)

Under omsynssona står det at det i byggesøknad skal dokumenterast at bygningar er sikra mot skader frå 200-års flaum, jf. TEK17 § 7-2. Denne omsynssone er basert på NVE sitt kart som i [www.temakart-rogaland.no](http://www.temakart-rogaland.no) heiter «DOK – Aktsomhetssone flom». Dette aktsemdkartet inneber krav om fagkyndig utgreiing av flaumfare i reguleringsplan, og dette bør komme tydelegare fram i føresegnene. Me har difor **motsegn** på dette, og ber kommunen leggja til krav om fagkyndig utgreiing av flaum i reguleringsplan om det ligg i aktsemdsone for flaum (H320).

### Karbonrike areal (H560-1)

Karbonrike areal slik som myr og skog med høg bonitet er markert i plankartet med omsynssone. Det er føreslått følgjande retningslinje: «Ved tiltak på karbonrike areal, bør det utgreiast om og korleis tiltaket kan utførast med minst mogleg utslepp av klimagassar». Det er flott at kommunen sett karbonrike areal på agendaen i kommuneplanen. Det er heilt i tråd med nye nasjonale forventingar at slike område blir tatt omsyn til i arealplanlegginga. Me viser til Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing som seier at formålet med planretningslinjene er å sikre at kommunane prioriterer arbeidet med å redusera klimagassutslepp og bidreg til at klimatilpassing ivaretakast som omsyn i planlegginga etter plan- og bygningslova. Vidare står det at



kommunane i sin overordna planlegging skal innarbeide tiltak og verkemidlar for å redusera utslepp av klimagassar. Det bør leggjast vekt på løysingar og ivaretaking av økosystem og arealbruk med betydning for klimatilpassing. Vidare står det at bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løysingar bør vurderast, og at det skal grunnjevast dersom dei ikkje blir valt. Me har **fagleg råd** om at retningslinja blir endra slik at det blir tydeleg at inngrep i karbonrike areal skal unngåast og at det skal vurderast om karbonrike areal kan inngå som ein naturbasert løysing. Bevaring av myr er viktig både for klima, klimatilpassing og biologisk mangfald. Det vil difor ofte vere konfliktfylt å gjere inngrep i myrområde. Slik retningslinja no er formulert, kan den gi eit signal om at terskelen for tiltak er lågare enn det som er tilfelle.

#### Område langs vassdrag (H560-2)

Det er tatt inn ei retningslinje om kantvegetasjon som seier at det langs kanten av elver/vassdrag med årssikker vassføring *bør* vera ei minst seks meter brei sone med kantvegetasjon. Me har **fagleg råd** om at dette blir endra til ei føresegn og at ordlyden blir endra til *skal*. Me viser her til vassressurslova § 11 som seier at «langs breidda av vassdrag med årssikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad til plantar og dyr».

#### **Gravplassar**

Statsforvaltaren er regional fagmyndigheit for gravplassar som er i bruk. Gravplassen skal ein halde i hevd og forvalte med slik orden og vørndnad som eigenarten legger til grunn (sjå § 1 i gravplassforskrifta). Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkeleg areal til gravplass og skal sjølv, i samråd med gravplassstyresmakta, regulere slikt areal.

#### Arealkartet

Gravplassane som er i bruk, har planføremål «grav- og urnelund». Regulert areal til ny gravplass eller utviding av gravplass, skal om mogeleg òg omfatte ein buffersone mellom gravplassareal og naboskap.

- Bore kyrkjegard bør og ha ei markert buffersone mot riksvegen for å halde på gang- og sykkelvegen.
- Gravplassarealet Orstad kyrkje: Sjølv om mykje av arealet og omgjevnadene er bandlagt etter kulturminnelova og denne bandlegging i praksis ofte vil vere skjermende, bør ein likevel markere buffersone omkring det nye gravplassen.

Gravplass er ofte ein del av eit område med freda/listeført kyrkje eller andre verneverdige kulturminne, kulturmiljø og landskap, slik at ein som hovudregel, skal sette gravplassen/kyrkjestaden som omsynssone. Sjå òg framlegget til føresegn § 2.8.

- Klepp kyrkje og kyrkjegard, arealet aust for Kyrkjebakken, bør ha markering som omsynssone kultur. Mellomaldergravplassen er òg bandlagt etter lov om kulturminne.
- Bore kyrkjegard som ligg omkring Bore kyrkje, bør òg ha ei slik omsynssone. Bore kyrkje er listeført som kulturminne, sjå Rundskriv Q-06/2020.

Bore kyrkjegard er flaumutsett. Dette gjelder ein stor del av området kommunen har sett av for utviding av gravplassen. Vi gjer merksam på at området med flaumfare kan ein ikkje nytte til gravlegging før ein har gjort tiltak for å hindre flaum.



### Særleg om nytt gravplassareal ved Orstad kyrkje:

- Karakteren til det eksisterande kulturmiljøet legg vesentlege rammer for utforminga av gravplassen. Arkeologiske kulturminne kan tilføre fine kvalitetar, dei gir «luft og rom». Samstundes må ein vere merksam på at bandlegginga gjer at ein venteleg ikkje kan nytte store delar til gravlegging.
- Me kjenner ikkje til om det har vore geoteknisk vurdering av grunnforholda for å finne ut om dei er høvelege for gravlegging. Undersøkinga bør greie ut om jorddjupner, kornfordeling og grunnvassnivå.
- Det ser ikkje ut til at kartet sin visning av det bandlagte området svarer til kulturminnedatabasen Askeladden sin registrering. Kartet bør venteleg justerast.

### Føresegner

Kommunen bør legge inn ei føresegn om utarbeiding av reguleringsplan for ny gravplass ved Orstad kyrkje og eventuelt for utviding av Bore kyrkjegard, der ein mellom anna, vurderer tilkomst og hellingsgrad med konsekvensane for universell utforming («noko brattlendt», sjå planomtalen, forslag 27). Reguleringsplanen legg hovuddrammene for gravplassplanen som Statsforvaltaren skal godkjenne

### *§ 2.7 Støy*

Me gjer merksam på at gravplassar skal ein skjerme mot støy i samsvar med gjeldande retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging, sjå § 2 i gravplassforskrifta.

Sjå gravplassloven, [gravplassforskrifta](#), [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#) (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet) og [Gravplassrettelearen](#).

Med hilsen

Bent Høie (e.f.)  
statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen  
fylkesmiljøvernsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger