

**Strand kommune**

Postboks 115

4126 JØRPELAND

Dato: **23.10.2024**Saksnr.: **2024/73070**Dok.nr.: **22**

Saksbehandler:

Knut Thorkildsen

Slettebak

**Vedtak Strand kommune - høring av kommuneplanens arealdel for 2024-2036**

Vi viser til fylkesutvalgets behandling av Strand kommunes arealdel for perioden 2024-2036. Saksframlegg, fylkesdirektørens faglige råd, innspill fra Stavanger maritime museum og protokoll fra fylkesutvalgets behandling ligger vedlagt.

Hilsen

Knut Thorkildsen Slettebak  
seniorrådgiver

Kopi til:

Statsforvalteren i Rogaland

Vedlegg:

- 1 Strand kommune - høring av kommuneplanens arealdel for 2024-2036
- 2 Fylkesdirektørens faglige råd og administrative innsigelser
- 3 Innspill Smm kommuneplan Strand .pdf
- 4 Saksprotokoll FU 22.10.24 - Strand kommune - høring av kommuneplanens arealdel for 2024-2036

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.*

Fylkesutvalgets behandling av sak 164/2024 i møte den 22.10.2024:

## Behandling

Erlend Jordal (Høyre) fremmet følgende alternative forslag på vegne av Høyre, FrP, KrF, Venstre og Ap

### Alternativt punkt 18

Fylkesutvalget fremmer ikke innsigelse i tråd med administrasjonens saksfremlegg, knyttet til nye lokasjoner for akvakultur ved; Torgergrunnen, Solbakk, Sør-Hidle, Bruraviga og Harholmen.

Erlend Jordal (Høyre) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Høyre, FrP, KrF, Venstre og Ap:

### Tilleggspunkt 1

Fylkesutvalget ber om at Strand kommunes planvask gjennomføres og at en basert på det vil se det som mulig å kunne løse innsigelser i punkt 13 dersom planvasken frigir nok arealer av god kvalitet til å kompensere for økt omdisponering av matjord. Jmf:

«13.Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til omfanget av utvidelse av næringsformål ved Comrod. Innsigelsen kan løses ved at kommunen i samarbeid med innsigelsesmyndighetene enes om utviklingsretning og omfang.»

### Tilleggspunkt 2

Fylkesutvalget ber om at Strand kommunes planvask gjennomføres og at en basert på det vil se det som mulig å kunne løse innsigelser i punkt 14 dersom planvasken frigir nok arealer av god kvalitet til å kompensere for økt omdisponering av matjord. Jmf:

«14.Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til foreslått tomt avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (ny brannstasjon) på Nedre Fjelde med bakgrunn i konflikt med landbruksareal.»

## Votering

Innstillingen unntatt punkt 18 ble enstemmig vedtatt.

For innstillingens punkt 18 stemte 1: Monika Kvilhaugsvik (SV)

For Jordals alternative forslag til punkt 18 stemte 14: Asle Rafdal (Ap), Bente Gravdal (Ap), Frode Berge (Ap), Hayley Anita Henriksen (FrP), Svein Erik Indbjo (FrP), Erlend Jordal (H), Inger Merethe Bjerkreim (H), Lasse Anfinsen Fredheim (H), Ole Ueland (H), Sigurd Sjursen (INP), Anne Kristin Bruns (Krf), Reid Ivar Bjorland Dahl (Krf), Hanne Marte Vatnaland (Sp), Kjartan Alexander Lunde (V)  
Dermed ble Jordals alternative forslag til punkt 18 vedtatt.

Jordals tilleggsforslag tilleggspunkt 1 ble enstemmig vedtatt.

For Jordals tilleggsforslag tilleggspunkt 2 stemte 13: Asle Rafdal (Ap), Bente Gravdal (Ap), Frode Berge (Ap), Hayley Anita Henriksen (FrP), Svein Erik Indbjo (FrP), Erlend Jordal (H), Inger Merethe Bjerkreim (H), Lasse Anfinsen Fredheim (H), Ole Ueland (H), Sigurd Sjursen (INP), Anne Kristin Bruns (Krf), Reid Ivar Bjorland Dahl (Krf), Kjartan Alexander Lunde (V)

Imot forslaget stemte 2: Hanne Marte Vatnaland (Sp), Monika Kvilhaugsvik (SV)  
Dermed er Jordals tilleggsforslag tilleggspunkt 2 vedtatt.

## Vedtak

1. Rogaland fylkeskommune mener Strand kommune har gjort et omfattende og viktig arbeid for å oppdatere kommuneplanens arealdel.
2. Planforslaget ivaretar ikke regionale og nasjonale rammer for arealbruk i tilstrekkelig grad, derfor fremmes det flere innsigelser og faglige råd.
3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at Strand kommune ikke har gjennomført en grundig «planvask» av areal i gjeldende plan fra 2012. Innsigelsen kan løses ved at kommunen går gjennom alle arealer fra gjeldende plan som ikke er realisert, og vurderer om de er i samsvar med dagens regionale og nasjonale føringer eller om de må tas ut av arealdelen før ny plan vedtas.

## Bestemmelser

4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelser, § 1.1.a, som åpner for fritak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for boligtau med 4-10 boenheter.

5. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelser, §§ 2.4.g og 2.4.h, om maksimal avstand mellom bolig og lekeplasser. Innsigelsen kan løses dersom bestemmelsene endres til å være i tråd med regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.

6. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse, § 2.4.k, som åpner for at en betydelig del av felles uteoppholdsareal kan løses i sambruk med offentlige arealer. Innsigelsen kan løses dersom bestemmelsen endres til å være i tråd med regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.

7. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 3.1.a, som åpner for bruken av formålet forretning i kommuneplanen. Dette strider mot regional planbestemmelse, som kun tillater handel innenfor sentrumsformålet, med visse spesifiserte unntak.

8. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 3.1.b, som åpner for at det tillates handel med «andre større varer», i strid med regional planbestemmelse. Innsigelsen kan løses dersom formulering fra regionalplanen benyttes.

9. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse §§ 3.2.b, 6.6 og 6.12, som åpner for en generell økning av størrelse på nye og eksisterende fritidsboliger. Innsigelsen kan løses dersom det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.

10. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 3.2.c, som gir en generell åpning for fritidsbebyggelse inntil 50 meter fra strandlinjen. Innsigelsen kan løses dersom denne grensa settes til 100 meter, i tråd med plan- og bygningsloven § 1-8.

11. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 6.8, som åpner for at det kan etableres gårdsvindmøller på alle gårder. Innsigelsen kan løses ved at det sikres at områder med vesentlige konflikter unngås.

12. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende innarbeidelse av langsiktig grense for landbruk/utvikling rundt Tau og Jørpeland.

#### Arealdisponeringer – nye innspill

13. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til omfanget av utvidelse av næringsformål ved Comrod. Innsigelsen kan løses ved at kommunen i samarbeid med innsigelsesmyndighetene enes om utviklingsretning og omfang.

14. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til foreslått tomt avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (ny brannstasjon) på Nedre Fjelde med bakgrunn i konflikt med landbruksareal.

15. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til nytt areal for fritidsbebyggelse (og tilhørende småbåthavner), med begrunnelse at det vil medføre ytterligere nedbygging av natur- og/eller landbruksareal uten at det finnes dokumentert behov for det.

16. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til nytt areal for fritids- og turistformål og molo/småbåthavn på Sør-Hidle.

17. Rogaland fylkeskommune fremmer, med begrunnelser slik det går fram av saksframlegget, innsigelse til følgende boligområder, areal for spredt boligbebyggelse i LNF-område og områder med kombinert bebyggelse og anlegg:

- a.Idse (BO1),
- b.Nedre Fjelde (BO2),
- c.Hestastien (BO3),
- d.Øvre Fjelde (BO4),
- e.Strand kombinert formål (BA1)
- f.Strand prestegård, 9 enkeltområder (BO6-BO14),
- g.Ugeli, 2 områder (BO16 og BO17),
- h.Heggheim (BO18),
- i.Alsvik (BO19),
- j.Amdal (SB1),
- k.Kjølevik (BO20),
- l.Kjølevik (BA2),
- m.Bjørnåsdalen (BA21),
- n.Grødem (BA3),
- o.Døvik (BO22).

18 . Fylkesutvalget fremmer ikke innsigelse i tråd med administrasjonens saksframlegg, knyttet til nye lokasjoner for akvakultur ved; Torgergrunnen, Solbakk, Sør-Hidle, Bruraviga og Harholmen.

Arealdisponeringer – videreføringer

19. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring av område avsatt til næring og bolig på eiendommene gnr. 44, bnr. 1, 7 og 102 på Nedre Fjelde i gjeldende kommuneplan med bakgrunn i konflikt med landbruksareal.

20. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring av 7 områder mellom Revsvannet og Refså kai avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan med bakgrunn i natur- og friluftslivsverdier.

21 Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring av areal ved Preikestolstien avsatt til erverv i gjeldende kommuneplan med bakgrunn i natur- og friluftslivsverdier.

Tilleggspunkt 1

Fylkesutvalget ber om at Strand kommunes planvask gjennomføres og at en basert på det vil se det som mulig å kunne løse innsigelser i punkt 13 dersom planvasken frigir nok arealer av god kvalitet til å kompensere for økt omdisponering av matjord. Jmf:

«13.Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til omfanget av utvidelse av

næringsformål ved Comrod. Innsigelsen kan løses ved at kommunen i samarbeid med innsigelsesmyndighetene enes om utviklingsretning og omfang.»

#### Tilleggspunkt 2

Fylkesutvalget ber om at Strand kommunes planvask gjennomføres og at en basert på det vil se det som mulig å kunne løse innsigelser i punkt 14 dersom planvasken frigir nok arealer av god kvalitet til å kompensere for økt omdisponering av matjord. Jmf:

«14.Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til foreslått tomt avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (ny brannstasjon) på Nedre Fjelde med bakgrunn i konflikt med landbruksareal.»

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/73070-4

Saksbehandler: Knut Thorkildsen Slettebak

Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

# Strand kommune - høring av kommuneplanens arealdel for 2024-2036

## Sakens gang

| Saksnummer | Møtedato | Utvalg         |
|------------|----------|----------------|
|            |          | Fylkesutvalget |

## Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel 2024 - 2036
- 2 Bestemmelser og retningslinjer
- 3 Fylkesdirektørens faglige råd og administrative innsigelser

## Sammendrag

Strand kommune har sendt kommuneplanens arealdel på høring. Kommunen har ikke rullert kommuneplanen siden 2012, og det har derfor vært et svært omfattende arbeid med planen.

Kommunen skal ha honnør for at det er gjort et vesentlig arbeid for å få utarbeidet ny kommuneplan. Hovedinntrykket er imidlertid at planen ikke i tilstrekkelig grad forholder seg til regionale og nasjonale krav til kommunal planlegging og at planen er lite tilgjengelig. Det følger 40 vedlegg med planen og det er ingen god «leseveiledning» som hjelper til å forstå innholdet i dokumentene. Planforslaget inneholder 120 forslag til arealendringer, som ikke er godt nok synliggjort i plankartet,

og dermed vanskelige å holde oversikt over. Dette gjør det vanskelig å få oversikt, og det har vært utfordrende å få tak i helheten i endringene. Fylkesdirektøren vurderer at planen, slik den har blitt sendt på høring, ikke i tilstrekkelig grad legger til rette for at innbyggere og organisasjoner kan gi gode og opplyste høringsinnspill. Det er utfordrende også for saksbehandlere som jobber med dette til daglig. Det skal imidlertid nevnes at kommunen har lagt til rette for to åpne kontordager, hvor innbyggerne har hatt mulighet til å få hjelp til å forstå planforslaget.

I arbeidet med planen er det utarbeidet en enkel arealstrategi, som har fungert som en sjekkliste for kommunedirektøren for å vurdere hvilke arealforslag som skal tas inn i planen og ikke. Ved politisk behandling har det i liten grad blitt tatt hensyn til disse vurderingene. Planforslaget bærer derfor preg av manglende prioritering, og det vurderes ikke i tilstrekkelig grad å følge opp regionale og nasjonale føringer.

Fylkesdirektøren anbefalte ved oppstart av arbeidet med arealdelen, og senere ved innspill til ny planstrategi, at det skulle gjøres en grundig gjennomgang av arealdisponeringene i gjeldende plan, med tanke på å ta ut areal. Dette er i liten grad gjort. Med nye arealforslag legger planen samlet sett til rette for en betydelig økning i nedbygging av landbruksjord og natur, selv om kommunen har svært store arealreserver innenfor de fleste formål. Fylkesdirektøren fremmer derfor forslag om innsigelse til manglende «planvask».

Med bakgrunn i manglende planvask har fylkesdirektøren vurdert at enkelte arealdisponeringer fra gjeldende plan er så konfliktfulle at det fremmes forslag om innsigelse til disse. Bakgrunnen for at det er anledning til å gjøre dette går fram av saksframstillingen.

Fylkesdirektøren fremmer også et stort antall forslag om innsigelser til nye arealdisponeringer. Dette gjelder mange av områdene som er vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og som heller ikke ivaretar regionale og nasjonale føringer. I tillegg vurderes en god del av områdene som er vurdert å være i tråd med arealstrategien å ha et høyere konfliktnivå enn det arealstrategien fanger opp. Ut over innstillingen til vedtak i fylkesutvalget har fylkesdirektøren fremmet ni administrative innsigelser, knyttet til automatisk freda kulturminner.

Strand har gjennomført en god oppdatering av kommuneplanens bestemmelser. Fylkesdirektøren fremmer flere forslag til innsigelser også til disse, men vurderer

likevel bestemmelsene som et ryddig og godt dokument som, etter oppdateringer basert på de innsigelser som vedtas, vil gi et godt grunnlag for styring av arealprioriteringer i kommunen.

## Fylkesdirektørens innstilling

1. Rogaland fylkeskommune mener Strand kommune har gjort et omfattende og viktig arbeid for å oppdatere kommuneplanens arealdel.
2. Planforslaget ivaretar ikke regionale og nasjonale rammer for arealbruk i tilstrekkelig grad, derfor fremmes det flere innsigelser og faglige råd.
3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at Strand kommune ikke har gjennomført en grundig «planvask» av areal i gjeldende plan fra 2012. Innsigelsen kan løses ved at kommunen går gjennom alle arealer fra gjeldende plan som ikke er realisert, og vurderer om de er i samsvar med dagens regionale og nasjonale føringer eller om de må tas ut av arealdelen før ny plan vedtas.

## Bestemmelser

4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelser, § 1.1.a, som åpner for fritak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for boligtau med 4-10 boenheter.
5. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelser, §§ 2.4.g og 2.4.h, om maksimal avstand mellom bolig og lekeplasser. Innsigelsen kan løses dersom bestemmelsene endres til å være i tråd med regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.
6. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse, § 2.4.k, som åpner for at en betydelig del av felles uteoppholdsareal kan løses i sambruk med offentlige arealer. Innsigelsen kan løses dersom bestemmelsen endres til å være i tråd med regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.
7. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 3.1.a, som åpner for bruken av formålet forretning i kommuneplanen. Dette

strider mot regional planbestemmelse, som kun tillater handel innenfor sentrumsformålet, med visse spesifiserte unntak.

8. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 3.1.b, som åpner for at det tillates handel med «andre større varer», i strid med regional planbestemmelse. Innsigelsen kan løses dersom formulering fra regionalplanen benyttes.
9. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse §§ 3.2.b, 6.6 og 6.12, som åpner for en generell økning av størrelse på nye og eksisterende fritidsboliger. Innsigelsen kan løses dersom det utarbeides en mer stedstilpasset bestemmelse.
10. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 3.2.c, som gir en generell åpning for fritidsbebyggelse inntil 50 meter fra strandlinjen. Innsigelsen kan løses dersom denne grensa settes til 100 meter, i tråd med plan- og bygningsloven § 1-8.
11. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslagets bestemmelse § 6.8, som åpner for at det kan etableres gårdsvindmøller på alle gårder. Innsigelsen kan løses ved at det sikres at områder med vesentlige konflikter unngås.
12. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende innarbeidelse av langsiktig grense for landbruk/utvikling rundt Tau og Jørpeland.

#### Arealdisponeringer – nye innspill

13. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til omfanget av utvidelse av næringsformål ved Comrod. Innsigelsen kan løses ved at kommunen i samarbeid med innsigelsesmyndighetene enes om utviklingsretning og omfang.
14. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til foreslått tomt avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (ny brannstasjon) på Nedre Fjelde med bakgrunn i konflikt med landbruksareal.
15. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til nytt areal for fritidsbebyggelse (og tilhørende småbåthavner), med begrunnelse at det vil medføre ytterligere nedbygging av natur- og/eller landbruksareal uten at det finnes dokumentert behov for det.

16. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til nytt areal for fritids- og turistformål og molo/småbåthavn på Sør-Hidle.
17. Rogaland fylkeskommune fremmer, med begrunnelser slik det går fram av saksframlegget, innsigelse til følgende boligområder, areal for spredt boligbebyggelse i LNF-område og områder med kombinert bebyggelse og anlegg:
- a. Idse (BO1),
  - b. Nedre Fjelde (BO2),
  - c. Hestastien (BO3),
  - d. Øvre Fjelde (BO4),
  - e. Strand kombinert formål (BA1)
  - f. Strand prestegård, 9 enkeltområder (BO6-BO14),
  - g. Ugeli, 2 områder (BO16 og BO17),
  - h. Heggheim (BO18),
  - i. Alsvik (BO19),
  - j. Amdal (SB1),
  - k. Kjølevik (BO20),
  - l. Kjølevik (BA2),
  - m. Bjørnåsdalen (BA21),
  - n. Grødem (BA3),
  - o. Døvik (BO22).
18. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til akvakulturområdene Torgergrunnen, Solbakk, Sør-Hidle, Bruraviga og Harholmen.

#### Arealdisponeringer – videreføring

19. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring av område avsatt til næring og bolig på eiendommene gnr. 44, bnr. 1, 7 og 102 på Nedre Fjelde i gjeldende kommuneplan med bakgrunn i konflikt med landbruksareal.
20. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring av 7 områder mellom Revsvannet og Refså kai avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan med bakgrunn i natur- og friluftslivsverdier.

21. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til videreføring av areal ved Preikestolstien avsatt til erverv i gjeldende kommuneplan med bakgrunn i natur- og friluftslivsverdier.

Gunn Claire Westad

fylkesdirektør

Rune Thele

samfunnsdirektør

## Bakgrunn for saken

Strand kommune har sendt kommuneplanens arealdel på høring. Forrige revisjon av kommuneplanen var i 2012, noe som gjenspeiles i det store antallet foreslåtte arealendringer kommunen har mottatt.

## Problemstilling

Fylkesutvalget bes ta stilling til forslag til innsigelser, som er fremmet med bakgrunn i at arealforslagene er i strid med regionale og/eller nasjonale føringer.

## Saksopplysninger

Det ble varslet oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel 11. februar 2021. Det har vært lite dialog mellom kommunen og fylkeskommunen i mellomtiden, men planen ble drøftet i regionalt planforum 7.juni 2023, hvor fylkeskommunen og andre myndigheter ga tilbakemeldinger på tema kommunen ønsket drøftet.

Planforslaget ble behandlet i kommunestyret 3. april 2024, men ikke sendt på høring før i begynnelsen av juli fordi planforslaget måtte oppdateres etter politisk vedtak.

Planen hadde opprinnelig frist i midten av september, men det er gitt utsatt frist for å behandle den i fylkesutvalget 22. oktober.

### Leseveiledning

På grunn av at saksframlegget er langt har fylkesdirektøren valgt å legge de fleste innspill til bestemmelser og arealdisponeringer som ikke inneholder forslag om innsigelser i et eget vedlegg. Dette er innspill som inneholder faglige råd og anbefalinger til kommunen, både når det gjelder bestemmelser og arealdisponeringer.

Administrative innsigelser knyttet til automatisk freda kulturminner er gjengitt i oppsummeringen, men begrunnelsen finnes i samme vedlegg. Disse nevnes også for de arealforslagene hvor det fremmes forslag om andre innsigelser.

Plankartet for kommuneplanen finnes [her](#). Fylkesdirektøren har, for oversiktens skyld, gitt alle områder som omtales i saksframlegget egne betegnelser, ettersom kommunen ikke har gjort dette. Betegnelsene er forkortelser for formålet (BO for

bolig, NÆ for næring osv.) og nummereringen går fra sør til nord i kommunen. Kart med plassering av områdene det fremmes forslag om innsigelse til finnes [her](#).

Planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer ligger ved saksframstillingen. Det er mye tilleggsinformasjon å hente i planens øvrige dokumenter. Alle kommunens dokumenter knyttet til planforslaget finnes [her](#). Konsekvensutredninger av kommunedirektørens endringsforslag og andre innspill til planforslaget ligger som henholdsvis vedlegg 27 og vedlegg 28. Oversikt over alle forslag som har vært behandlet, om de har blitt anbefalt av kommunedirektøren og om kommunestyret har lagt dem ut på høring finnes i vedlegg 40.

Arealregnskap for planforslaget finnes [her](#). Arealregnskap for 2023 kan benyttes som sammenligning og finnes [her](#).

For hvert område hvor det fremmes forslag om innsigelse er det i feltkoden i overskriften lagt inn en lenke som zoomer til akkurat det området i plankartet.

## Fylkesdirektørens vurderinger

Hovedinntrykket av forslag til arealdel for Strand er at det er et svært omfattende arbeid som er gjennomført. Fylkesdirektørens inntrykk er at arbeidet med planen har vært strukturert og godt, men at for mange arealendringer med til dels høyt konfliktnivå, ender opp med å sendes på høring. Det synes som om kommunen ikke har vært helt tro mot egen arealstrategi og konsekvensutredning i behandlingen av arealforslagene.

Dette gjør at det fremmes forslag om innsigelser til et forholdsvis stort antall arealdisponeringer, og til enkelte av planens bestemmelser.

### Medvirkning

Kommuneplanforslaget fra Strand kommune består av et svært stort antall dokumenter. Det gjør kommuneplanen vanskelig tilgjengelig, selv om dokumentene hver for seg, stort sett er klare og tydelige. Det hadde vært en fordel om det var utarbeidet en leseveiledning med god beskrivelse av innholdet i de forskjellige dokumentene, og hvilke som er mest relevante for innbyggere og organisasjoner som ønsker å gi innspill til planforslaget.

Strand kommune har lagt til rette for å hjelpe de som vil gi innspill gjennom å ha to åpne kontordager i høringsperioden. Dermed har det vært mulig for innbyggere å få hjelp til å forstå hvordan ny kommuneplan vil påvirke kommunen.

### Generelt om arealforslagene

Strand kommune har ikke rullert kommuneplanen siden 2012. Det medfører at når arealdelen nå rulleres har kommunen fått svært mange forslag som skal behandles. Høringsforslaget inneholder rundt 120 forslag til arealendringer. Disse er vurdert opp mot forslag til arealstrategi, men i mange tilfeller er områder med negativ innstilling likevel lagt ut på høring etter politisk behandling. Kommunen har dermed ikke fulgt opp egen arealstrategi, og heller ikke regionale og statlige føringer, som strategien skal bygge på.

Siden forrige rulling av kommuneplanen har det kommet en del strengere føringer knyttet til arealdisponeringer, for eksempel til landbruksareal. Rogaland fylkeskommune har vedtatt regionalt jordvernmål og nye «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» legger tydelige føringer for redusert nedbygging

av både landbruksareal og fortetting. Det stilles også klare forventninger om å revurdere arealene som ligger inne i gjeldende plan.

Ved behandling av arealforslagene har kommunen først vurdert om de synes å være i tråd med arealstrategien. Områder som har kommet gjennom den vurderingen har blitt konsekvensutredet, og dersom de fortsatt kan anbefales har det blitt utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse. Basert på disse vurderingene har kommunedirektøren anbefalt om området skal tas inn i planforslaget eller ikke, før kommunestyret har vedtatt hvilke arealinnspill som skal legges ut på høring.

### Arealstrategi

Strand kommune har ikke lagt ut selve arealstrategien som en del av høringen, men det vises til en sjekkliste med lokaliseringskriterier som kommunedirektøren har benyttet ved vurdering av de enkelte arealinnspillene.

De overordnede prinsippene som lokaliseringskriteriene bygger på følger av nasjonale og regionale føringer. Tema som fremheves er jordvern, effektiv arealutnyttelse og samordning av areal og transport. Det er blant annet satt et mål om at det over tid ikke skal omdisponeres mer enn 4 dekar jordbruksareal årlig.

Det går fram av kriteriene at hovedtyngden av befolkningsveksten skal komme i boligområdene på Tau og Jørpeland. Samtidig legges det til rette for en betydelig arealreserve i bygdene rundt i kommunen, med 5-15 boliger i reserve pr 100 innbyggere.

Fylkesdirektøren vurderer at hensyn til natur ikke er vektlagt tungt nok. Det er kun de aller viktigste hensynene som trekkes fram i lokaliseringskriteriene, mens «vanlig» natur ikke tillegges noen vekt. Dette er i strid med de siste årenes stadig klarere nasjonale og internasjonale føringer om at det er viktig å ta vare også på vanlig natur.

Fylkesdirektøren bemerker også at beiteareal, som er svært viktig for jordbruket i Rogaland, ikke tillegges noen vekt. Dette gjenspeiler seg i en betydelig økning i hvor mye innmarksbeite det åpnes for nedbygging av i arealreserven. Heller ikke tema som landskapstilpasning, strandsonevern eller friluftsliv har vært en del av lokaliseringskriteriene.

Fylkesdirektøren savner en tydeligere strategisk vinkling som sier noe om hvor i kommunen det er ønskelig at boliger, næring, tjenesteyting og andre viktige

samfunnsfunksjoner lokaliseres. Med en slik strategi er det enklere å balansere målkonflikter, og det vil i noen tilfeller kunne være mer akseptabelt å ofre jordbruksareal eller naturområder dersom dette følger av en grundig prioritering.

### Arealregnskap

En sammenligning av arealregnskap for 2023 og for forslag til ny arealdel viser en økning på drøyt 200 dekar med boligbebyggelse og 100 dekar med fritidsbebyggelse. Øvrige endringer er forholdsvis begrensede.

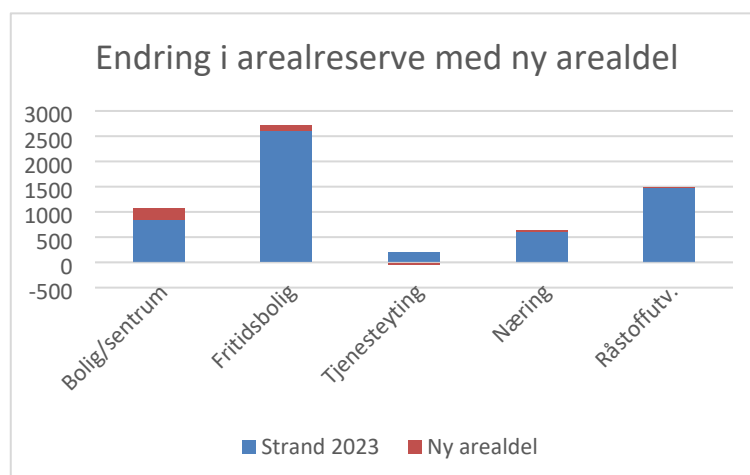
Økningen i arealreserve er ikke i seg selv urovekkende

stor, men den kommer på toppen av en allerede svært stor arealreserve for bolig og særlig fritidsbolig. 2600 dekar til fritidsbebyggelse uten de nye områdene vil være nok til 900 til 1300 fritidsboliger, selv med en ikke veldig tett utbygging. Antall boliger som kan bygges på de drøyt 800 dekar til bolig som allerede er avsatt vil avhenge av hvor arealene er lokalisert, men kan innebære godt over 1500 boliger.

Utviklingen i bebygd areal i Strand fra 2014 til 2024 viser at det i perioden ble bygd ut omtrent 170 dekar boligareal og omtrent 200 dekar areal til fritidsbolig. (Kilde: SSB tabell 09594 – Arealbruk og arealressurser.) Med en fortsatt utbygging i om lag denne størrelsesorden vil arealreserven Strand allerede har, vare i nesten 50 år for bolig og 130 år for fritidsbolig.

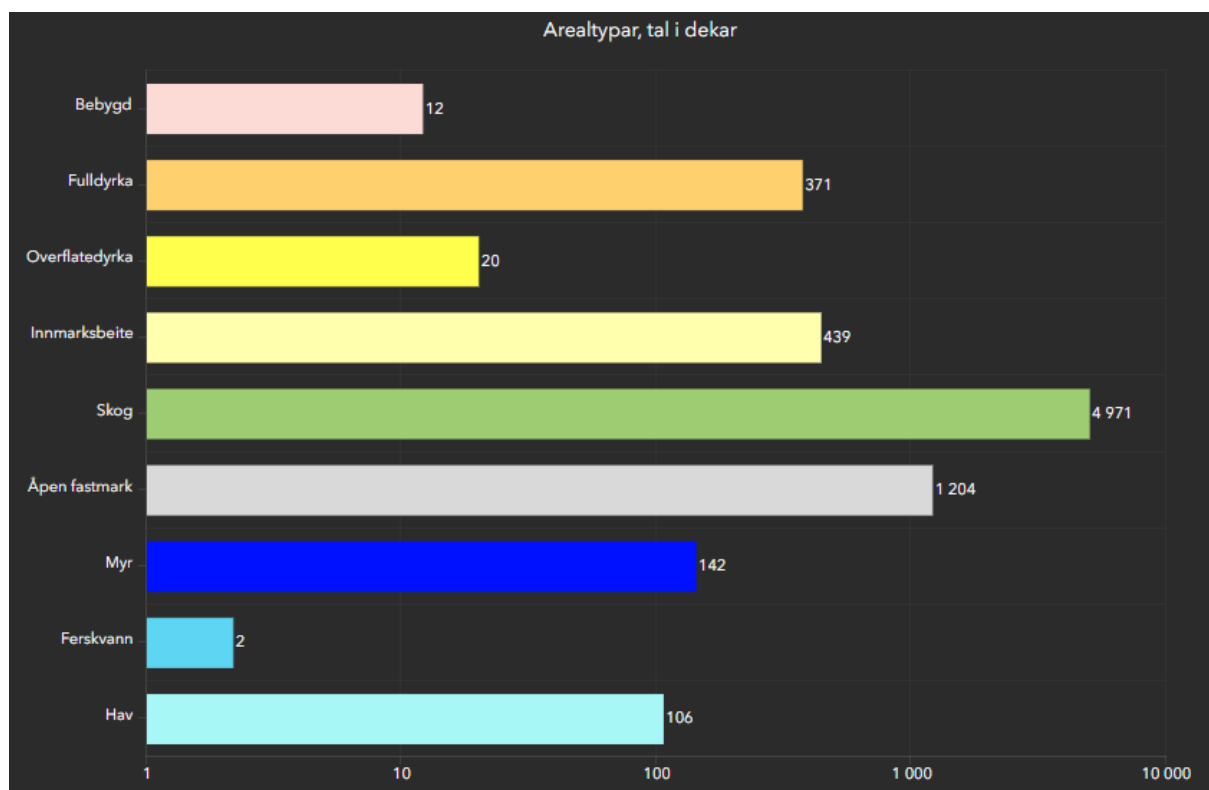
På denne bakgrunn finner fylkesdirektøren at det ikke er behov for nye områder til bolig eller fritidsbebyggelse i Strand.

Hovedtyngden av arealreserven i Strand utgjøres av skog og åpen fastmark, med over 6000 dekar. Det ligger også 142 dekar med myr inne i områdene hvor det er åpnet for utbygging. Alle disse arealtypene er viktige for naturmangfold, og også i stor grad med tanke på klimagassutslipp. Omdisponering av disse arealene vil både medføre utslipp og forhindre framtidige opptak.



Figur 1 Arealreserve i høringsforslaget til ny kommuneplan for Strand.

Planreserven inneholder også 830 dekar med landbruksareal. Det er med andre ord lagt inn nok jordbruksareal til 207,5 år med gjennomsnittlig omdisponering dersom kommunens jordvernmål følges.



Figur 2 Oversikt over areal typer som ligger i Strand sin arealreserve i planforslaget. (Skalaen er logaritmisk, og gir derfor et inntrykk av at forskjellen mellom areal typer er mindre enn den er i virkeligheten.)

### «Planvask»

Ved oppstart av arbeidet med kommuneplanen stod det i planprogrammet at regionalplan for Jæren og søre Ryfylke inneholder en rekke punkter som skal innarbeides i kommuneplanen. I tilbakemeldingen fra fylkesdirektøren ble blant annet «evaluering av arealreserver» trukket fram som en viktig tematikk, med bakgrunn i at Strand har svært mye areal lagt ut til utbyggingsformål, sammenlignet med hva det realistisk sett er behov for innenfor kommuneplanperioden.

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging», som ble lansert i juni 2023, kommer det fram at «Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger er like aktuelle.»

Ved høring av planstrategi for Strand kommune vinter/vår 2024 ble det påpekt at «Det er nå klare styringssignaler, både regionalt og nasjonalt, om at arealforbruket må

*reduseres. Dette innebærer at mål og strategier i samfunnsdelen må utvikles og spisses, og at arealbruken må styres sterkere.»*

Bærekraftig arealbruk er et av hovedmålene i plan- og bygningsloven. En viktig bakgrunn for forventninger om planvask er erkjennelsen av at nedbygging av landbruksareal og natur gir en svært lite bærekraftig arealutvikling. Nedbygging av slike arealer gir både klimagassutslipp, naturødeleggelse og i mange tilfeller en dårlig stedsutvikling. Manglende styring fra kommunens side gir også en mindre forutsigbar utvikling, hvor man risikerer at de mest konfliktfulle arealene som ligger inne i kommuneplanen utvikles først. Utflytende planlegging kan også gi negative konsekvenser for kommuneøkonomien. Fylkesdirektøren minner om at ingen har rettskrav på å beholde areal satt av til utbyggingsformål i kommuneplanen. Tvert imot er det en forventning til kommunen om at planer holdes oppdaterte basert på framtidig behov.

Fylkesdirektøren savner derfor en grundig planvask fra kommunens side. I tillegg til at det ikke er gjennomført en grundig planvask er det lagt inn mye nytt utbyggingsareal. Samlet sett gir dette et omfang av omdisponert areal som langt overskrider det Strand kommune vil ha behov for i overskuelig framtid.

En planvask bør omfatte alle formål i kommuneplanen, men det er særlig fritidsbebyggelse og bolig som er utfordringen i Strand. I forbindelse med planvask bør også fortettingspotensialet i eksisterende utbygde områder vurderes. Det er sannsynlig at en del av de utbygde områdene for bolig- og fritidsbebyggelse har rom for fortetting, slik at mer areal kan spares.

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til manglende evaluering av planreserve i gjeldende plan («planvask»).

### Temakart

Det er utarbeidet mange temakart som tydelig viser enkelttema på egne kart. Disse ligger som vedlegg til planen og gir god hjelp til å framheve disse temaene, samtidig som de gjør hovedplankartet mer lesbart. Fylkesdirektøren stiller spørsmål ved om temakartene utelukkende er ment som informasjon, eller om de også skal ha juridisk virkning. Hvis det sistnevnte er tilfellet, bør det finnes en bestemmelse som sikrer dette.

### Bestemmelsesområder

Et av temakartene (vedlegg 3) viser bestemmelsesområder som hører til kommuneplanen. Det er noe uklart hva kommunen ønsker å oppnå med disse. Den eneste referansen vi finner til slike områder i bestemmelsene er et forbud mot «eplehagefortetting», som i så fall omfatter stort sett hele tettstedene. Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at kommunen tydeliggjør hva disse bestemmelsesområdene betyr.

### Bestemmelser og retningslinjer

Det synes som at Strand har gjennomført en god rydding i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Selv om fylkesdirektøren fremmer noen forslag til innsigelser vurderes bestemmelsene som ryddige, oversiktlige og godt egnet til å styre arealutviklingen. Forslagene til innsigelser gjelder prinsipielt viktige tema og, med de justeringene som de vil medføre, vil bestemmelsene på godt vis fungere til tydelig styring sammen med arealdelen.

Siden kommuneplan for Strand er gammel vil de aller fleste regionalplaner og andre viktige føringer være vedtatt etter gjeldende kommuneplan, og derfor gjelde foran denne. Når planen tas opp til behandling vil det derfor være nødvendig å vurdere den opp mot de nye føringene. Dette kan innebære at det fremmes forslag om innsigelse til bestemmelser som er en videreføring av gjeldende, fordi det nå gjelder strengere føringer.

#### § 1.1.a – Planfritak for boligtun på 4-10 boenheter

Bestemmelsene stiller et generelt krav om at det utarbeides reguleringsplan, men åpner for enkelte unntak. Et av disse unntakene er at «*For boligtun 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.*»

Et praktisk problem med dette unntaket er at det er uklart hva som defineres som «utkantene», og det er dermed også uklart hvilke områder som omfattes. Det antas at unntaket bare gjelder områder som er vedtatt som utbyggingsområder i kommuneplanen, men det går ikke tydelig fram. Her burde det vært helt tydelig hvor denne bestemmelsen gjelder. Fylkesdirektøren bemerker også at «kan det åpnes for» er en formulering som etterlater usikkerhet rundt om det åpnes for eller om det i noen tilfeller kan åpnes for.

Fylkesdirektøren er kjent med at Suldal kommune har en lignende bestemmelse. Den gjelder imidlertid for utbygginger på inntil to boenheter og det er knyttet en del krav til bestemmelsen for å åpne for planfritak.

Uavhengig av de formelle problemene kan unntaket få vesentlige konsekvenser ved utbygginger. Selv om boligkun kan være mindre byggetiltak isolert sett, så kan de få vesentlige virkninger blant annet for landbruk, naturområder, friluftsliv, automatisk freda kulturminner og deres omgivelser, eller områder med potensial for automatisk freda kulturminner. Flertallet av de automatisk freda kulturminnene ligger i landbruksområder. Dette gjelder også for Strand kommune. Mange av kulturbeitene, de dyrka markene og skogsområdene har også et høyt potensial for ytterligere funn av automatisk freda kulturminner. I tillegg til nevnte hensyn vil også sikring av tilstrekkelige veganlegg i forbindelse med utbygging løses best gjennom en reguleringsplanprosess.

Det som kan bli et ytterligere problem ved denne bestemmelsen er at det vil lønne seg å redusere tettheten til under 10 boliger i enkelte områder som egentlig kunne vært bedre utnyttet.

I følge plan- og bygningsloven § 12-1 skal *«kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.*

*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.»*

Fylkesdirektøren vurderer at forslag om planfritak for boligkun ikke er i tråd med føringene fra plan- og bygningsloven, og fremmer derfor forslag om innsigelse til denne delen av § 1.1.

Et forslag om en løsning tilsvarende den Suldal har, avgrenset til klart definerte deler av kommunen, vil gi grunnlag for å løse innsigelsen.

#### § 2.4 – Lekeplasser

I hovedsak følger kommuneplanen opp føringene som følger av regionalplan for Jæren og søre Ryfylke når det gjelder krav til etablering av lekeplasser.

Bestemmelsene §§ 2.4.g og 2.4.h åpner imidlertid for langt større avstand mellom lekeplasser enn det regionalplanen tillater.

For «møteplass for alle» (sandlekeplass) tillater regionalplanen en avstand fra bolig på maksimalt 50-70 meter, mens forslag til kommuneplan åpner for 150 meter. For «områdelekeplass» (kvartalslekeplass) er tilsvarende tall i regionalplanen 150-200 meter, mens foreslåtte bestemmelser åpner for 300. Kommuneplanforslaget øker dermed i betydelig grad den avstanden som barn og unge må gå for å komme til nærmeste lekeplass. Dette gjør det mindre sannsynlig at de yngste barna kan utforske nærområdet på egenhånd. Ved å øke avstanden reduseres også antallet tilgjengelige lekeplasser betydelig. Det samspillet man ellers kunne hatt ved å gi forskjellige lekeplasser forskjellig uttrykk blir dermed lite tilgjengelig for de fleste.

Fylkesdirektøren fremmer, med bakgrunn i retningslinjene i regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, forslag om innsigelse til planforslagets bestemmelser for avstand mellom bolig og lekeplass.

#### § 2.4.k – Felles uteoppholdsareal

Regionalplan for Jæren har et generelt krav om at det skal settes av 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet. For de aller tetteste områdene, spesifisert som Stavanger, Sandnes og Bryne, er det en unntaksregel som åpner for at 16 m<sup>2</sup> kan løses på egen tomt, mot at resterende 14 m<sup>2</sup> løses ved dokumentert sambruk med annet offentlig areal. Strand kommune har, i bestemmelse § 2.4 k, åpnet for at denne unntaksregelen kan benyttes i områder i kommunen med sentrumsformål.

Felles uteoppholdsareal er viktig for å sikre lik tilgang til områder for fysisk aktivitet, lek og sosialt samvær. Det er viktig for folkehelsen og barn og unges oppvekstvilkår, og kan bidra til å skape tilhørighet og identitet. Det er derfor god grunn for at det bare er i de aller tetteste bebygde delene av regionen at det er åpnet for unntak fra hovedregelen. Det vil trolig finnes tilfeller hvor det er gode grunner for å benytte dette unntaket også i Strand, men det er uheldig å åpne for det på generelt grunnlag. Fylkesdirektøren viser også til at sentrumsplanene både for Tau og Jørpeland forholder seg til kravet om 30 m<sup>2</sup>.

Fylkesdirektøren fremmer, med bakgrunn i strid med føringene i regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, forslag om innsigelse til åpningen for redusert størrelse på uteoppholdsareal på egen tomt i sentrumsområder.

### § 3.1.a – Bruk av formålet forretning

Bestemmelsen § 3.1.a åpner for at detaljhandel tillates i områder satt av til sentrumsformål eller forretning, i Tau eller Jørpeland sentrum. I regionalplanen gjelder tilsvarende åpning bare for områder satt av til sentrumsformål. Foreslått bestemmelse vil kunne åpne for handel i et større område enn det som er intensjonen bak regionalplanen. Dette vil i sin tur kunne medføre en presedens for praktiseringen av handelsbestemmelsen i andre kommuner.

Fylkesdirektøren mener dette kan gi presedens for mer bilbasert handel i omland til sentrumsområder, og fremmer derfor forslag om innsigelse til at bestemmelse § 3.1.a åpner for forretning.

### § 3.1.b – Åpning for handel med større varer

Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke har flere unntak fra det generelle kravet om at all handel skal lokaliseres i områder avsatt til sentrumsformål. Et av disse unntakene er en åpning for at det i nærmere angitte områder tillates etablering av handel med «... *andre større byggevarer*». I planforslagets bestemmelse § 3.1.b er unntaket formulert som «... *og andre større varer*». Dette er en betydelig utvidelse av hvilke varegrupper som tillates solgt utenfor områder satt av til sentrumsformål, og det åpner også for vurdering for hva som er større varer. Formuleringen er i strid med regional planbestemmelse.

Kommuneplanen vil, slik bestemmelsen er formulert, dermed gi en åpning for handel med varer i Strand som ikke tillates i andre kommuner i Rogaland. Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til denne formuleringen.

### § 3.2 – Fritidsboliger

Fritidsboliger og tilhørende infrastruktur er blant de viktigste årsakene til naturødeleggelser. Utbygging medfører både direkte utslipp og redusert framtidig opptak av klimagasser. I en del tilfeller vil også forringelse av landskap og muligheter for friluftsliv være konsekvens av fritidsbebyggelse.

Bestemmelse § 3.2.a stiller krav om at hver bruksenhet skal disponere 2 parkeringsplasser «*ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet.*» For å begrense naturinngrep i områder for fritidsbebyggelse er det vesentlig bedre at det legges til rette for felles parkeringsanlegg, med mindre stier fram til de enkelte

fritidsboligene. Fylkesdirektøren fremmer derfor faglig råd om at denne bestemmelsen endres til å anbefale felles parkeringsanlegg.

§ 3.2.b åpner for en generell økning i størrelse på fritidsboliger fra dagens 90 m<sup>2</sup> til 120 m<sup>2</sup>. For eksisterende bebyggelse åpner også §§ 6.6 og 6.12 for tilsvarende utvidelser.

I en god del av hytteområdene i Strand er det ikke urimelig å tillate en slik økning. 120-130 m<sup>2</sup> er en forholdsvis vanlig maksimalstørrelse for fritidsboliger i Rogaland. I en del områder, særlig kystnære, vil imidlertid så store hytter gi en betydelig landskapsvirkning. I statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen går det fram at det bør innføres egne bestemmelser for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.

Privatisering av strandsonen øker også med økt hyttestørrelse.

Konsekvensutredningen av dette forslaget viser at for flertallet av de vurderte hensyn er det vesentlig negativ konsekvens.

Med bakgrunn i konsekvensutredningen fremmer fylkesdirektøren derfor forslag om innsigelse. En mulig løsning på en slik innsigelse vil være en grundigere gjennomgang av hvilke områder som kan tåle større bebyggelse, og hvor dagens grense bør beholdes.

§ 3.2.c slår fast at det ikke er tillatt med fritidsbebyggelse nærmere strandlinjen enn 50 meter. Det generelle forbudet for slik bebyggelse i plan- og bygningslovens § 1-8 er 100 meter avstand til strandlinja, med mindre det er fastsatt annen byggegrense i kommune- eller reguleringsplan. En byggegrense på 50 meter kan i noen tilfeller være uproblematisk, men som en generell regel for hele kommunen vurderes dette som svært konflikthfullt. Fylkesdirektøren fremmer derfor forslag om innsigelse til § 3.2.c.

I og med at Strand er en kommune med store hytteområder og enda større arealreserver fremmer fylkesdirektøren faglig råd om at kommunen vurderer å utarbeide en kommunedelplan for fritidsbebyggelse, eller på annet vis legger tydeligere og differensierte føringer for videreutvikling av områder for fritidsbebyggelse. Eigersund, Sauda og Sandnes er eksempler på kommuner som på forskjellig vis har jobbet med slike problemstillinger de senere årene.

## § 6.8 – Gårdsvindmøller

I § 6.8 går det frem at «*Det er kun tillatt med en frittstående vindturbin per eiendom.*»

Denne bestemmelsen kan tolkes som at alle gårdsbruk i kommunen kan oppføre en vindturbin hver. Bestemmelsen har føringer til hvordan turbiner skal plasseres på gården, men ikke noen krav til vurdering av mulige konflikter.

I en del tilfeller vil vindturbiner kunne være i konflikt med naturverdier eller kulturmiljøverdier, både med hensyn til kulturlandskap, verneverdig bebyggelse og automatisk freda kulturminner. Andre steder vil det trolig være uproblematisk med mer enn en vindmølle. Så vidt fylkesdirektøren kan se er åpningen for et stort antall gårdsvindmøller ikke konsekvensutredet.

Flere kommuner på Jæren (Hå, Time og Klepp) har vedtatt føringer for plassering av gårdsvindmøller de siste årene, enten som del av kommuneplanen eller som rutiner for saksbehandling. De spesifiserer vanligvis i hvilke områder det av forskjellige årsaker ikke tillates gårdsvindmøller. Disse kunne med fordel vært brukt som eksempler for utarbeidelse av denne typen bestemmelse.

Bestemmelsen bør endres, slik at det kommer tydeligere fram at ikke alle gårdsbruk i kommunen automatisk kan forvente å få tillatelse til å oppføre en vindturbin.

Fylkesdirektøren vurderer også omfanget av en slik åpning som så stort at det bør gjennomføres en konsekvensutredning. Fylkesdirektøren fremmer derfor forslag om innsigelse til § 6.8 i bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanen.

## Langsiktig grense

I regionalplan for Jæren og søre Ryfylke stilles det krav om at kommuneplanen skal definere langsiktig grense for landbruk/utvikling rundt alle tettsteder med mer enn 2000 innbyggere. Bakgrunnen for denne føringen er å sikre at jordbruksarealer rundt tettstedene bevares i et langsiktig perspektiv, og ikke blir bygd ned bit for bit.

Både Tau og Jørpeland har mer enn 2000 innbyggere. Det skulle dermed ha vært fastsatt en langsiktig grense. Fylkesdirektøren fremmer derfor forslag om innsigelse til manglende langsiktig grense.

I en annen kommune har tilsvarende innsigelse blitt løst gjennom enighet om at langsiktig grense skal utarbeides innen en gitt frist i ettertid. Det kan være en rimelig løsning også her.

## **Arealforslag**

Det er fremmet cirka 120 forslag til endringer i plankartet. Det har vært en svært omfattende jobb for kommunen å sikre grundig behandling av disse, og det er utfordrende for høringspartene å få oversikt.

Den store mengden av innspill handler om bolig og fritidsbolig, og det er også for disse formålene at den eksisterende reserven er størst. Med bakgrunn i stor reserve er terskelen for å fremme forslag om innsigelse til konfliktfylte arealdisponeringer noe lavere enn ellers, ettersom det i liten grad finnes et begrunnet behov.

Av de nær 120 endringene som kommer fram i planforslaget er det rundt 80 som det ikke fremmes forslag om innsigelse til. Fylkesdirektøren har imidlertid konkludert med at ganske mange av disponeringene har et så høyt konfliktnivå at det er grunnlag for innsigelse.

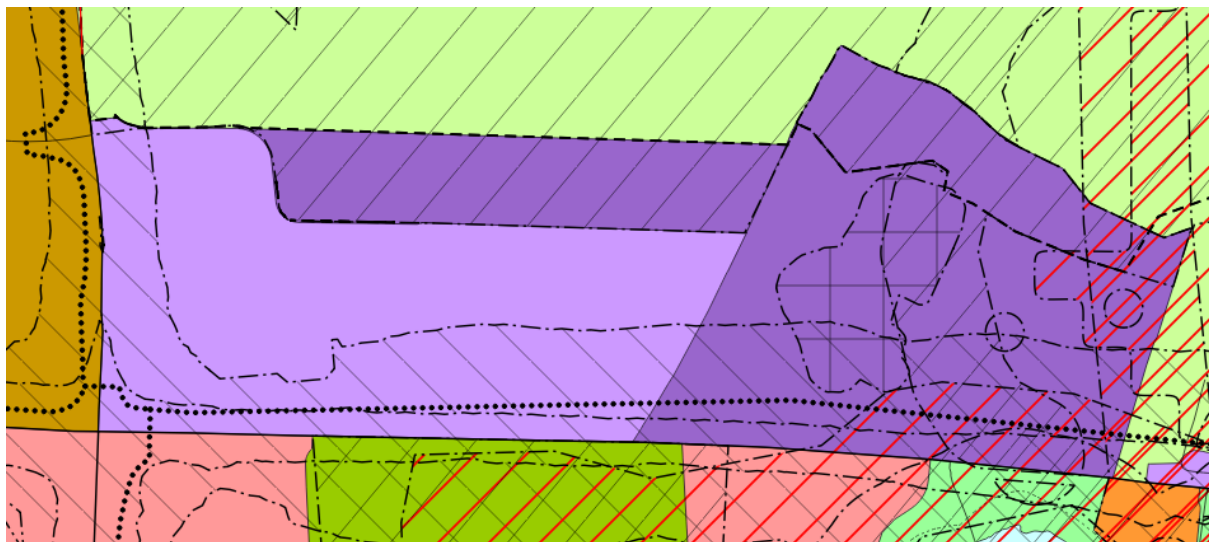
De aller fleste forslagene om innsigelse begrunnes i konflikt med landbruk og/eller natur. Fylkesdirektøren følger opp regionale og nasjonale føringer for redusert nedbygging av landbruksjord. En bit for bit nedbygging av naturarealer er en trussel både mot vernet natur og arter og for «hverdagsnaturen». Nedbygging av natur fører også til klimautslipp og redusert opptak av klimagasser i framtida. Disse effektene slår i hovedsak inn først når arealer bygges ut, men en bedre styring av hvor nedbygging aksepteres vil gi en lavere samlet belastning på naturen.

En stor arealreserve satt av til utbygging gjør det vanskeligere å styre hvor framtidig utvikling kommer. Dette kan også ha betydning for kommuneøkonomi.

## **Innspill til nytt område for næring**

### NÆ1 Utvidelser i tilknytning til Comrod (16/1 og 16/327)

I tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet ved Comrod på Tau er det foreslått en utvidelse nordover og en omdisponering østover av areal satt av til offentlig/privat tjenesteyting i gjeldende plan.



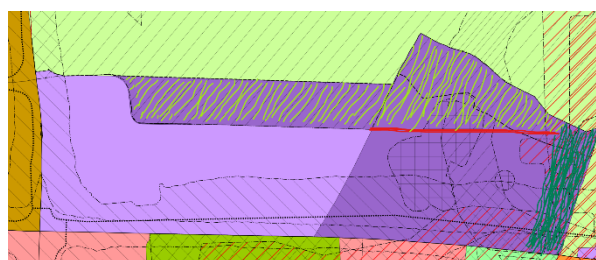
Figur 3 Eksisterende næringsareal ved Comrod (lys lilla) og utvidelse mot nord og øst (mørk lilla).

Utvidelsen nordover vil innebære en omdisponering av cirka 11 dekar fulldyrket jordbruksareal. Utvidelsen østover vil innebære omdisponering fra annet utbyggingsformål, men området består av en blanding av dyrka mark og innmarksbeite. Deler av området er registrert som svært viktig friluftslivsområde, og naturtypen rik edelløvskog med verdi svært viktig.

Det er høyt konfliktnivå knyttet til flere hensyn, og disse dekker det meste av området. Fylkesdirektøren ser likevel at den samfunnsmessige nytten av en utvidelse her er betydelig, og det er snakk om en konkret aktør med et sannsynliggjort behov.

Utvidelsen nordover er del av en reguleringsplan som det har vært varslet oppstart av. Fylkesdirektøren har i sitt svar varslet at utvidelse den veien vil være konfliktfylt.

Fylkesdirektøren er derfor åpen for at det kan tillates en viss utvidelse. En måte å unngå de mest konfliktfulle arealene, er å utvide arealet rett østover fra det østligste punktet i dagens næringsområde. Det må i så fall sikres en korridor for friluftsliv, som gir adkomst



Figur 4 Mulig forslag til løsning: Område med lys grønn skravering forblir/tilbakeføres til LNF, mørk grønt felt sikrer adkomst til friluftsområde. (Med forbehold om mulige arkeologiske funn.)

til områdene i bakkant. Resterende del av arealet som i dag er satt av til offentlig/privat tjenesteyting tilbakeføres til LNF. Dette vil ivareta næringsinteresser ved at det gis rom for utvidelse, samtidig som friluftsliv og de viktigste naturverdiene i området sikres, og den beste matjorda vil bevares.

### *Kulturminner*

Det er en del kulturminneregistreringer i den østlige delen av utvidelsen, men det er ikke fremmet innsigelse. Det vil imidlertid kreves ytterligere registreringer i forbindelse med videre regulering av området. Forholdet til automatisk freda kulturminner er derfor ikke avklart.

### *Konklusjon*

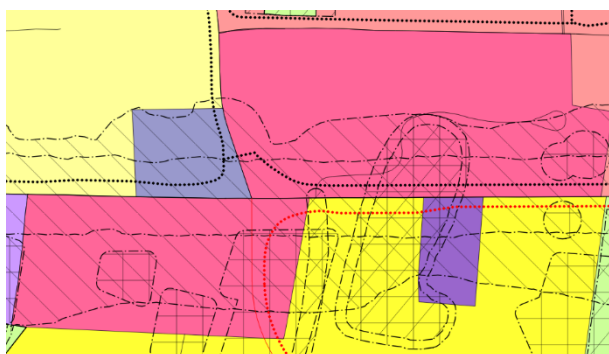
Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til utvidelse av næringsformål, med mulig forslag til løsning som beskrevet over.

## **Innspill til offentlig/privat tjenesteyting**

### OT1 Ny brannstasjon (44/1)

Kommunen har vurdert fire forskjellige forslag til plassering av ny brannstasjon. Alle ble anbefalt lagt ut på høring av kommunedirektøren, men bare to av dem ble vedtatt sendt på høring: En på gnr. 44, bnr. 1, sør for Ryfylkevegen (fv. 523), og en på gnr. 44, bnr. 32 m.fl. på nordsiden av fylkesveien.

Med bakgrunn i at det er et betydelig konfliktnivå knyttet til de to foreslåtte tomtene har fylkesdirektøren også vurdert de to forslagene som ikke er del av høringen. Begge disse har, etter fylkesdirektørens vurdering, et vesentlig lavere konfliktnivå enn de to som er sendt på høring, og ville ikke ha blitt møtt med forslag om innsigelse.



*Figur 5 Forslag til brannstasjonstomter, sør og nord for fylkesveien. For området nord for skolen foreslås også skole. Det er fremmet administrativ innsigelse til tomten på nordsiden av veien, og foreslås her innsigelse til tomten på sørsiden.*

### *Landbruk og friluftsliv*

Tomten som er foreslått til brannstasjon på Nedre Fjelde består i hovedsak av fulldyrka landbruksareal, om lag 8 dekar. Arealet til brannstasjon vil komme på toppen av områder som allerede er lagt ut til bolig både øst og sør for denne tomten,

samt noe næringsareal. Det er et ganske stort og godt landbruksareal som ligger i dette området.

En del av området er registrert som akebakke, og er derfor vurdert å være et viktig friluftsområde.

### *Kultur*

Det er fremmet administrativ innsigelse til deler av området (gnr. 44, bnr. 918, 301 og 302) på nordsiden av fylkesveien. Denne innsigelsen retter seg imidlertid i hovedsak mot den delen av området som er tenkt som skole, mens det vestligste arealet som er foreslått til brannstasjon i mindre grad berøres.

### *Vei og trafiksikkerhet*

Fylkesdirektøren fraråder at brannstasjonen samlokaliseres med den nye skolen, på nordsiden av fylkesveien, da dette ikke er vurdert som en trafiksikker løsning.

Lokalisering av brannstasjon på Nedre Fjelde anses som en bedre løsning med tanke på trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Det må for øvrig regnes med at det ved etablering av brannstasjon vil stilles krav om utbedring av fylkesveinettet.

Før området på sørsiden av fylkesveien, som er foreslått til boligbebyggelse, næringsbebyggelse og offentlig tjenesteyting (mulig brannstasjon) kan bygges ut, må det regulerte veianlegget inkludert rundkjøringen i fv. 523 (PlanID 1130201023) være ferdig opparbeidet. Skal veitraseen i plan1130201023 endres, må dette reguleres.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til foreslått tomt for brannstasjon sør for fylkesveien (Nedre Fjelde) med bakgrunn i høyt konfliktnivå knyttet til landbruk og friluftsliv. Fylkesdirektøren har i tillegg fremmet administrativ innsigelse til foreslått tomt nord for fylkesveien på grunn av konflikt med automatisk freda kulturminner.

Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at de to tomtene for brannstasjon som ikke er del av høringen vurderes på ny.

Til informasjon: For arealet på sørsiden av fylkesveien fremmer fylkesdirektøren også forslag om innsigelse til eksisterende arealbruk, og til øvrige nye formål i området, for å ivareta de strenge jordverninteressene som gjør seg gjeldende her.

## **Innspill til nye områder for fritidsbebyggelse**

Strand kommune har i sin planreserve før behandling av ny kommuneplan over 2600 dekar satt av til fritidsbebyggelse. Med en utnyttelse på 2-3 dekar pr hytte vil dette gi en reserve på 900 til 1300 hytter. Dette innebærer at det er satt av tilstrekkelig areal til fritidsbebyggelse for svært mange år framover. Utbygging av områder for fritidsbebyggelse bidrar til fragmentering av natur og områder for friluftsliv.

Økningen på cirka 100 dekar som foreslås i denne rulleringen er forholdsvis beskjeden sammenlignet med allerede avsatt areal. Det er likevel konfliktfullt å sette av så mye natur til utbyggingsformål når dagens arealreserve holder for flere tiår. Fylkesdirektøren vektlegger også at en del av de nye arealene er lagt til øyer og strandsone, hvor konfliktnivået generelt er høyere enn andre steder. Strand ligger i sone 2 i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Dette innebærer blant annet at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Det er allerede satt av mye areal til fritidsbebyggelse i kommunen i slike områder.

For enkelte av de foreslåtte områdene for fritidsbebyggelse er det også satt av areal til småbåthavn. Fylkesdirektøren forutsetter at disse vurderes samlet.

Når kommunen ikke har gjort en tilstrekkelig vurdering av om eksisterende areal kan tas ut vurderes åpning for ytterligere nedbygging av natur og/eller landbruksareal som konfliktfullt. Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til at det legges inn nytt areal for fritidsbebyggelse i planen, og til småbåthavn i de tilfellene hvor dette ligger i tilknytning til foreslått ny fritidsbebyggelse.

## **Innspill til nye områder for fritids- og turistformål**

Det er foreslått flere nye områder for fritids- og turistformål, som i mange tilfeller innebærer utleiehytter og fellesfunksjoner for disse. Dette formålet har ikke vært vurdert i arealstrategien, og kommunen har derfor ingen tydelige føringer for lokalisering av disse.

Områdene som er avsatt til dette formålet ligger i flere tilfeller forholdsvis eksponert til, og gjerne et stykke fra vei. Fylkesdirektøren legger til grunn at det i hovedsak er

snakk om etablering av småhytter for utleie, men det går for dårlig fram av planforslaget.

#### FT1 Sør-Hidle (65/2)

Det er fremmet forslag om et stort antall arealendringer på Sør-Hidle, men det er bare tre av disse som er vist som arealendringer i kartet, selv om de fleste skal ha blitt vedtatt lagt ut på høring. Område for fritidsbebyggelse er en del av samleforslag om innsigelse nevnt under overskriften fritidsbebyggelse.



*Figur 6 Del av Sør-Hidle hvor det foreslås å sette av areal til fritids- og turistformål og en molo.*

Det foreslås også å sette av areal til fritids- og turistformål og en molo. Havneareal er ikke vist i kartet, men fylkesdirektøren antar at det har vært en intensjon om at det skal være med. Forslaget vil gi et vesentlig inngrep i strandsonen og i vesentlig grad utvide hvor stor del av øya som er preget av utbygging. Terrenget gjør at denne delen av øya i dag framstår som inngrepsfri, bortsett fra tilrettelegging for jordbruk. Fylkesdirektøren vurderer at det ikke bør tillates etableringer på sør- og østsiden av høydedraget som går over sørlige del av Sør-Hidle.

Foreslått område på land er registrert som innmarksbeite. I sjøen er deler av arealet registrert som tareskogforekomst. Det må antas at denne i vesentlig grad vil påvirkes dersom det omsøkte tiltaket realiseres.

#### *Kultur*

Det fremmes administrativ innsigelse til samme område med bakgrunn i automatisk freda kulturminner.

#### *Konklusjon*

Samlet sett vurderer fylkesdirektøren at landskapsverdi, strandsonevern og til en viss grad naturverdi, tilsier at foreslåtte omdisponering er konfliktfull. Fylkesdirektøren fremmer derfor forslag om innsigelse til disponeringen.

#### **Innspill til nye områder for akvakultur**

Det er foreslått 10 nye områder for akvakultur. 5 av disse er det anbefalt av

kommunedirektøren å ikke legge inn i planforslaget. Kommunedirektøren har også foreslått å ta ut 6 områder fra gjeldende plan. Ved politisk behandling er alle nye forslag tatt inn, og alle eksisterende er beholdt.

På et generelt grunnlag gis det innspill om at også areal i sjø bør vurderes grundig, og beslutning skal fattes med konsekvensutredning som faglig grunnlag.

Konsekvensutredningen bygger på kjent kunnskap, men denne er begrenset for områder i sjø. Når antall anlegg øker, og de legges nær hverandre, øker den samlede belastningen på økosystemet i sjøen. Fylkesdirektøren stiller spørsmål ved om det er gjort en tilstrekkelig god vurdering når det legges inn mange anlegg mot kommunedirektørens faglige anbefaling. Det synes ikke som at naturmangfoldlovens §§ 8-10 om kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og økosystemtilnærming er lagt til grunn for vedtaket om å legge inn alle arealene i kommuneplanen.

Planlegging skal bygge på et realistisk grunnlag. Med tanke på at kommunen ligger i et område hvor det i dag ikke tillates økning i biomasse for laksefiske fremstår forslag til kommuneplan som lite realistisk når det gjelder akvakultur. Fylkesdirektøren bemerker også at uten en bestemmelse som styrer hvilke arter som tillates i et område vil arealdisponeringen åpne for en hvilken som helst art, selv om innspillene handler om spesifikke arter.

Fylkesdirektøren legger de utarbeidede konsekvensutredningene og kommunedirektørens vurderinger til grunn, og fremmer forslag om innsigelse til de nye akvakulturområdene Torgergrunnen, Solbakk, Sør-Hidle, Bruraviga og Harholmen. Fylkesdirektøren fremmer også faglig råd om en ny gjennomgang av områdene som er avsatt i gjeldende plan.

### **Områder som har ligget inne i planen uten å realiseres**

Det er i plan- og bygningslovens § 5-5 en begrensning i innsigelsesmuligheten for regionale og statlige myndigheter. Det ikke kan «tas omkamp» på arealdisponeringer som er avklart de siste ti årene:

*«Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som*

*det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.»*

Gjeldende kommuneplan er 12 år, og det er derfor anledning for fylkeskommunen til å vurdere arealene på ny. De tre forslagene til innsigelse som fremmes til gjeldende arealdisponering er områder hvor gjeldende kommuneplan er siste planmessige behandling.

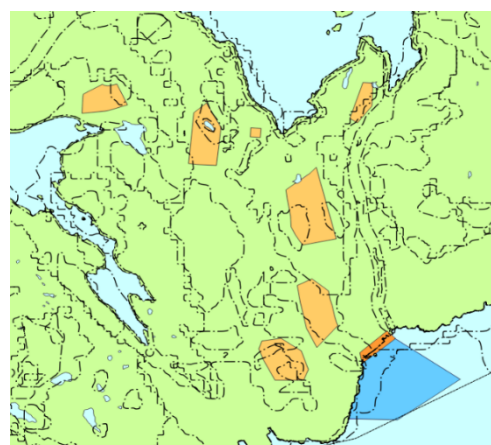
Dette er områder hvor fylkesdirektøren vurderer at det er stor konflikt i at gjeldende disponering stadfestes ved nytt vedtak av kommuneplanen. Siden forrige gang kommuneplanen ble behandlet har det blitt innført vesentlig strengere føringer for nedbygging av landbruksareal og en mye tydeligere forståelse av viktigheten av å ta vare på uberørt natur.

Med bakgrunn i at det ikke er gjennomført en planvask av kommuneplanen, og at enkelte av områdene som ligger inne i kommuneplanen i dag sannsynligvis ikke ville ha blitt tillatt med de føringene som ligger i dagens regionale og nasjonale føringer og forventninger, har fylkesdirektøren gått gjennom en del eksisterende arealer med tanke på å ta ut de mest konfliktfylte arealene. Dette vil ikke erstatte en skikkelig planvask, men har som mål å tilbakeføre enkelte av de aller mest konfliktfulle arealene til LNF, enten det er snakk om viktige landbruksarealer eller naturområder.

#### GP1 Fritidsbebyggelse sør for Revsvatnet (110/1, 3, 5-6, 11)

Sør for Revsvatnet er det i gjeldende plan (kommuneplan for Forsand, vedtatt i 2007) avsatt 7 felt til fritidsbebyggelse på til sammen litt i overkant av 130 dekar.

Av områdene for fritidsbebyggelse som ligger inne i gjeldende kommuneplan vurderer fylkesdirektøren at disse områdene er blant de med høyest konfliktnivå. De er lokalisert i et svært viktig friluftsområde, som stadig blir mer populært. Lysefjorden er vurdert som et nasjonalt viktig landskap, og noen av feltene faller også innenfor området som er definert som KULA.



*Figur 7 Areal satt av til fritidsbebyggelse i gjeldende plan, vedtatt som del av kommuneplan for Forsand i 2007*

De 7 feltene ligger innenfor et område definert som inngrepsfritt, og det er et betydelig antall registreringer av arter som er norske ansvarsarter og/eller oppført på rødlisten. Hele området er vurdert som viktig terreng for hjort.

Gjennom arbeidet med regionalplan for Lysefjorden har det blitt lagt vesentlig mer vekt på verdien av landskapet i området enn det har vært tidligere. Det vil også foreslås føringer om at fritidsbebyggelse i framtiden primært skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse.

En eventuell utbygging i dette området vil være et nytt stort inngrep i landskapsrommet rundt Lysefjorden. Adkomst til området vil også medføre betydelige inngrep. I den grad det skal tillates utbygging i dette området bør det skje innenfor rammene av områdereguleringsplanen som kommuneplanen legger til rette for i tilknytning til Preikestolhytta. Selv om det er snakk om et areal på 130 dekar vil dette være en liten reduksjon av den samlede arealreserven for fritidsbebyggelse i Strand.

Med bakgrunn i høyt konfliktnivå knyttet til natur og landskap, fremmer fylkesdirektøren forslag om innsigelse til 7 områder avsatt til fritidsbebyggelse mellom Revsvatnet og Refså kai, på gnr. 110 bnr. 1,3,5-6,11.

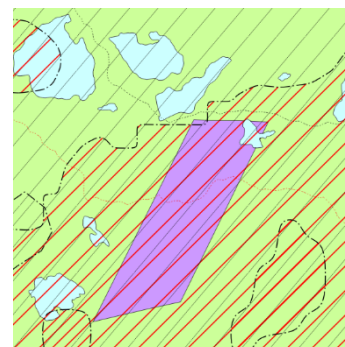
#### GP2 Areal avsatt til erverv langs sti til Preikestolen (110/1, 3, 5-6, 11)

Det er i gjeldende plan satt av et, nær 17 dekar stort område, til «erverv» like ved sikringsbua langs stien til Preikestolen. Erverv er et formål som kommer fra gammel plan- og bygningslov, og som tilsvarer næring.

Fylkesdirektøren vurderer det som uheldig å stadfeste dette arealformålet i et område med store natur-, landskap- og friluftslivsverdier.

Dersom det skulle være aktuelt med denne typen formål eller lignende burde det skje gjennom en vurdering av et konkret behov, enten gjennom felles plan for det større området, eller gjennom dispensasjon.

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til areal avsatt til erverv langs stien til Preikestolen.

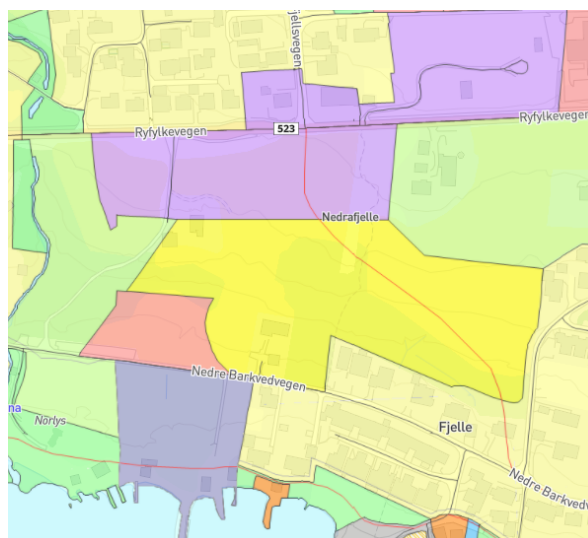


*Figur 8 Ervervsområde like ved stiene til Preikestolen*

### GP3 Nedre Fjelde (44/1 m.fl.)

Dette området er i gjeldende plan dels satt av til næring, dels LNF (landbruk) og dels bolig. Gjeldende reguleringsplan er fra 1980, og har satt av stort sett hele området til landbruk.

I nytt forslag er området foreslått til brannstasjon på mye av dagens næringsareal, utvidelse av bolig og etablering av et mindre næringsområde på LNF-arealet, og en videreføring av den vestligste delen av næringsområdet.



*Figur 9 Areal på Nedre Fjelde satt av til næring, LNF og bolig i gjeldende kommuneplan.*

Området består i dag i stor grad av fulldyrka landbruksareal, om lag 30 dekar ifølge markslagskartet AR5. Det er også noe skog av særs høy bonitet i utkanten av arealet. Dersom forslaget ble fremmet i dag, ville det vært i strid med flere av punktene i sjekklista til kommunens arealstrategi.

Med unntak av framtidig vei gjennom området (ny adkomst til del av sentrum) har det ikke blitt regulert i løpet av de 12 årene det har ligget inne i gjeldende plan. Siden den gang er det vedtatt langt strengere føringer for nedbygging av jordbruksareal. Med bakgrunn i at det finnes mye tilgjengelig boligareal, særlig rundt Jørpeland, vurderer fylkesdirektøren at området bør tilbakeføres til LNF. Det fremmes også forslag om innsigelse til ny arealbruk i samme/tilstøtende område.

Med bakgrunn i regionalt jordvernmål og nasjonale føringer for reduksjon i nedbygging av landbruksjord, fremmer fylkesdirektøren forslag om innsigelse til områdene som i kommuneplan 2012 er satt av til nåværende næringsvirksomhet og framtidig boligbebyggelse.

### **Innspill til nye områder for bolig**

I gjeldende planer har Strand kommune nær 850 dekar satt av til boligbebyggelse som ikke er utbygd. Basert på denne informasjonen vurderer fylkesdirektøren at det egentlig ikke er behov for å sette av nytt areal til bolig. Det burde heller vært vurdert

om noe areal kunne tas ut av gjeldende plan der det viser seg at det ikke har vært aktuelt å realisere det. Den samme konklusjonen har kommunen kommet til i sitt notat «Bærekraftig boligforsyning og bokvalitet.»

I planforslaget er det satt av ytterligere over 200 dekar. Mye av det nye arealet har et betydelig konfliktnivå, og fylkesdirektøren fremmer derfor en god del forslag til innsigelser til boligområdene i planen.

Fylkesdirektøren har benyttet kommunens egne vurderinger fra gjennomgang av planstrategi og konsekvensutredning som grunnlag for forslag om innsigelser. Dette er supplert med informasjon om blant annet naturverdier og landbruksareal i temakart Rogaland. Flertallet av innsigelsene som foreslås til boligområder er i strid med kommunens egen arealstrategi.

#### *Jordvern*

Mange av innsigelsene som foreslås er begrunnet i nedbygging av landbruksjord.

Det er de senere årene vedtatt stadig strammere føringer for utbygging på landbruksareal, og regionalt jordvernmål er vedtatt til å være 10% av det nasjonale målet. Det vil for tiden si maksimalt 200 dekar årlig omdisponering i hele fylket.

Styrking av selvforsyningsevne og matsikkerhet er viktige begrunnelser for målet.

Strand har ikke inkludert innmarksbeite i sin sjekklister for omdisponeringer.

Fylkesdirektøren fremmer derfor forslag om innsigelser til noen områder som er i tråd med arealstrategien.

#### *Natur, klima og friluftsliv*

En god del av innsigelsene begrunnes i nedbygging av naturområder. Disse områdene er viktige både for naturmangfold, klimagassopptak og i mange tilfeller friluftsliv, og dermed folkehelse.

Tettstedsnære naturområder er viktige for mange arter, både sjeldne og vanlige.

Fragmentering av leveområder er en av de største truslene mot naturmangfoldet.

Grønne korridorer og grønne arealer innenfor bebygde områder er viktig for å ivareta mulighetene for naturen til å

De fleste naturområder bidrar til karbonopptak, og mye av karbonet som tas opp i naturen blir lagret helt fram til et område blir utbygd. En nedbygging fører dermed til både direkte utslipp av lagret karbon og en fjerning av framtidig opptak. Ifølge arealregnskapet for kommuneplanrulleringen vil nye forslag til boligområder bidra til

utslipp av over 6000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. (Tilsvaret det årlige utslippet til ca. 550 gjennomsnittsnordmenn.)

Sammen med naturen forsvinner også en god arena for friluftsliv, som er et viktig bidrag til god folkehelse. For å sikre god tilgang til å drive friluftsliv er det viktig å ha tilgjengelige naturområder i eller nær tettstedene. I Rogaland er det en utfordring å sikre nok areal til variert friluftsliv, og å bevare grønne forbindelser i tettbebygde strøk. Byvekst og fortetting presser viktige friluftsområder, og gjør at færre har trygg tilgang til nærturterreng. Mange av arealforslagene i Tau og Jørpeland bygger ned nettopp slike nærturområder.

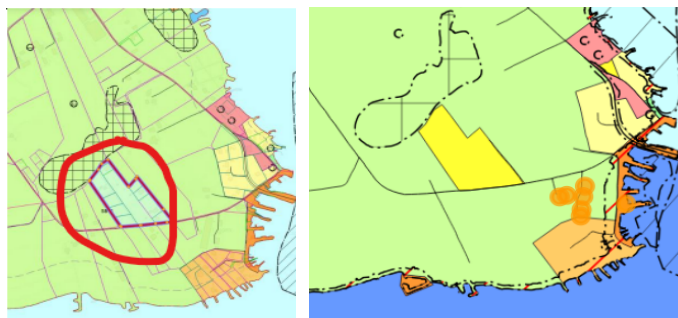
Strandsonen er et område hvor det er særlig grunn til å være restriktiv med å tillate utbygging. Overgangen mellom hav og land er viktig både for dyr og for friluftslivet, og den har et særlig vern i plan- og bygningsloven. Strand ligger i en sone hvor dette forbudet skal praktiseres strengt.

Før natur- og friluftslivsområder bygges ned bør det være sikkert at det er et behov og at andre alternativer, som fortetting og transformasjon, er kartlagt.

Fylkesdirektøren vurderer at dette ikke er tilfellet i planforslaget.

#### BO1 Idse (63/37)

Kommunen foreslår å omdisponere 25,8 dekar fra LNF spredt boligbebyggelse til ordinær boligbebyggelse. Endringen vil føre til nedbygging av cirka 5 dekar innmarksbeite, nær 2 dekar fulldyrka jord og 9 dekar skog med høy bonitet.



Figur 10 Idse. Gjeldende plan til venstre, ny plan til høyre.

Innspillet kan føre til noe økt bilbruk grunnet lav kollektivdekning. Siden det ikke er kommunalt vann og avløp i Idse, vil det være krav om privat renseanlegg, og avrenning fra dette vil gå til sjøen og skape fare for forurensing.

#### *Konklusjon*

Med bakgrunn i nasjonale og regionale retningslinjer for jordvern og klima, jf innledning, fremmer fylkesdirektøren forslag om innsigelse til planforslaget.

## BO2 Nedre Fjelde (44/7)

Det foreslås å endre arealbruksformål for tomt 44/7 på Nedre Fjelde fra boligbebyggelse og LNF-område til utvidet boligbebyggelse, justering av arealformålet for næringsbebyggelse og justert veitrasé. Den totale størrelsen på det omsøkte arealet er 32,9 dekar og det ligger sentralt i tilknytning til kollektivtransport. Barnetråkkregistrering viser at mange barn bruker området.



Figur 11 Gjeldende kommuneplan til venstre, reguleringsplan i midten og forslag til ny kommuneplan til høyre.

gjeldende kommuneplan er deler av tomten i sør allerede avsatt til boligbebyggelse og framtidig veitrasé, men det er kun utarbeidet detaljplan for veien siden området ble tatt inn i kommunplanen i 2012. For resten av området gjelder en eldre reguleringsplan, som i hovedsak har regulert området til LNF.

Innspillet berører fulldyrka jord, innmarksbeite og skog med særs høy bonitet. Det øverste området i vest er i gjeldende kommuneplan avsatt til næring. Her er det i dag innmarksbeite. Resten av tomten er LNF-område med fulldyrka jord og tidligere gårdsrelaterte bygg.

Selv om området ligger forholdsvis sentralt i Jørpeland og har god bussdekning vurderes hensyn til landbruksareal å veie vesentlig tyngre i dette området, særlig med tanke på at det finnes en stor arealreserve.

### *Kulturminner*

Det fremmes også administrativ innsigelse til dette arealet på grunn av konflikt med automatisk freda kulturminner.

### Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer, med bakgrunn i nasjonalt og regionalt jordvernmål, samt klima-, natur- og miljøhensyn, forslag om innsigelse til endringen.

#### BO3 Hestastien (44/7 m.fl.)

Det foreslås å endre arealbruken fra LNF til boligbebyggelse og friområde. Området er på i underkant av 70 dekar, hvorav drøyt 25 dekar settes av til bolig. Arealet ligger i utkanten av tettstedet Jørpeland, i tilknytning til eksisterende boligfelt og prioriterte kollektivakser.



*Figur 12 Hestastien. Gjeldende plan til venstre, nytt planforslag til høyre.*

I dag består området av skog med høy bonitet, samt stall, ridebane og ridehall. Dette er en viktig innfallsport til grøntområder brukt til friluftsliv, undervisning og lek. Det planlagte boligområdet nord for stallen ligger i et kartlagt og verdsatt friluftsområde kalt "Hestastien".

Fylkesdirektøren vurderer at hensynet til friluftsliv veier tyngre enn at området er i tråd med arealstrategiens lokaliseringskrav om utbygging nær kollektivakse. Det finnes et stort, områderegulert areal i samme nærhet til Jørpeland sentrum og kollektivaksen hvor det ikke er påbegynt utbygging. Det er også mange ledige tomter i nærområdet til dette forslaget.

### Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse på grunnlag av at innspillet svekker muligheten for fysisk aktivitet og friluftsliv.

#### BO4, Øvre Fjelde (45/6)

Arealet på 14,6 dekar er satt av til landbruk i gjeldende kommuneplan og registrert som innmarksbeite i AR5. Området ligger i utkanten av Jørpeland, litt vest for Hestastien, tett inntil eksisterende bebyggelse på Jørpeland.

Til tross for at området kan ses som en naturlig utvidelse av boligfeltet, er det flere ledige tomter i nærheten og en stor arealreserve i en områderegulering lenger øst, noe som tyder på at det ikke er behov for nytt areal til bolig her.



Figur 13 Øvre Fjelde. Gjeldende plan til venstre, nytt planforslag til høyre.

### Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer, med bakgrunn i regionalt jordvernmål, forslag om innsigelse til innspill om omdisponering fra LNF til bolig.

### BA1 Strand (32/4 m.fl.)

Det er sendt inn to ulike innspill for samme område; innspill 1 og 1A. I innspill 1 foreslås det å endre arealformålet for tomt 32/4 fra LNF til offentlig eller privat tjenesteyting, planlagt brukt som barnehage. Nabotomten 32/220 ønskes omregulert til friområde for lek. I det alternative forslaget 1A er det foreslått å dele 32/4 mellom bolig og barnehage. I høringsforslaget er området lagt ut som bebyggelse og anlegg med åpning for bolig og barnehage i vest, uten at det er gitt ytterligere føringer, og til friområde i øst.

Det totale området som søknaden gjelder, er på rundt 20 dekar, hvorav 7,5 dekar er tiltenkt bebyggelse og 12,5 dekar skal bli friområde. Tomt 32/4 består i dag av dyrket mark (70 %) og beiteområde (30 %). På tomt 32/225 ligger en kommunal lekeplass, og på tomt 32/220 er det en gravhaug som er et automatisk fredet kulturminne. Gravhaugen har blitt brukt som akebakke av barn i området, og er registrert som et svært viktig friluftsområde (verdi A).



Figur 14 Strand (32/4 m.fl.). Øverst: forslag 1, midten: forslag 1A, nederst: forslag i plankartet

Til tross for at innspillet bidrar til å plassere en barnehage sentralt på Tau, nær boligområder, turområder, kollektivtilbud og eksisterende vann- og avløpsinfrastruktur, vil det føre til nedbygging av dyrket mark og beiteområde, og

strider dermed mot nasjonalt og regionalt jordvernmål. Dette kan ha negative konsekvenser for matsikkerheten i Norge, samtidig som det svekker grunnlaget for drift i landbruket og skader viktige økosystemtjenester.

### *Kulturarv*

Planområdet ligger innenfor kulturmiljøet Strand kirke, som er vurdert til å være av regional interesse i Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035, vedtatt i 2023. Miljøet er nærmere beskrevet under Innspill 32/14, m. fl., Strand kyrkjegård. Sør for planområdene, på gårds- og bruksnummer 32/10, ligger gården Århaug. Her er det et våningshus (1130-0202-025) som oppført rundt 1900. Huset er oppført i SEFRAK med vernekategori C.

Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, vurderer at en regulering av planområdene til offentlig/privat tjenesteyting/barnehage/friområde/lek/bolig/parsellhage/kolonihage er i vesentlig konflikt med kulturmiljøverdiene i området.

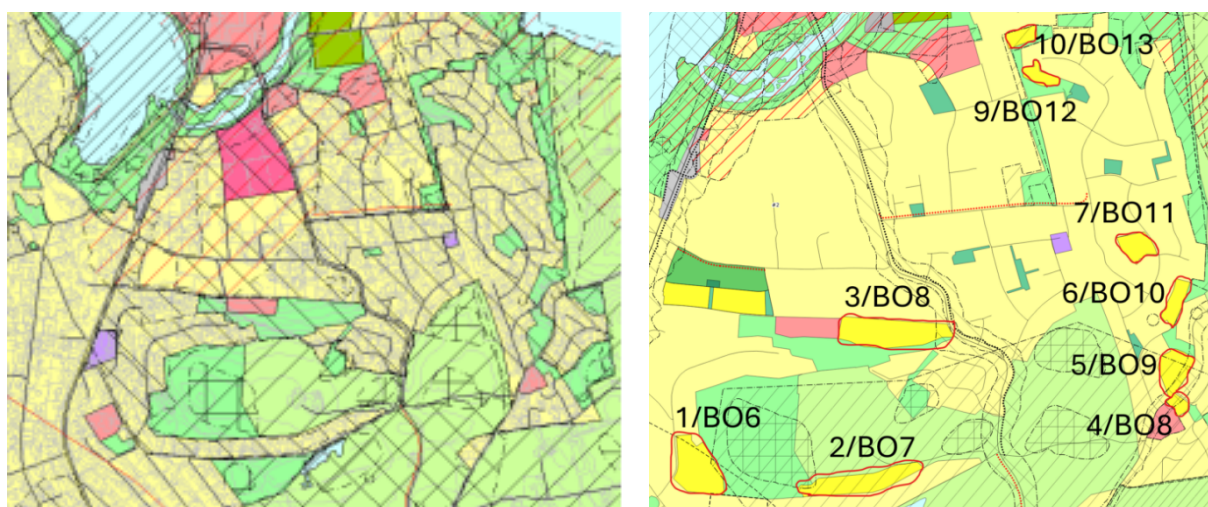
Det er også fremmet administrativ innsigelse til forslag 1 og 1A med bakgrunn i konflikt med automatisk freda kulturminner.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til at områdene reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg/friområde med bakgrunn i konflikt med kulturminner.

### [BO6-BO14 Strand prestegård \(31/1\)](#)

Forslagsstiller har foreslått omdisponering av 11 delområder fra Strand Prestegård. Alle områdene, unntatt delområde 8 og 11, er sendt ut på høring. I dag er alle områdene friområder, bortsett fra delområde 2 som er regulert til LNF. Alle områdene



Figur 15 Strand prestegård. Gjeldende kommuneplan til venstre, forslag til nye endringer til høyre. Nummereringen er innspillsnummer, som det henvises til i teksten, og fylkesdirektørens nummerering i kartet.

berører hensynssoner knyttet til felles planlegging, kulturmiljø og/eller grønnstruktur.

Opprinnelig var det snakk om et område på 42 dekar, men omdisponeringen er en god del mindre uten delområde 8 og 11. Områdene ligger sentralt med god kollektivdekning og gangavstand til skole og barnehage i nærområdet.

Det er registrert gammel eikeskog på tidligere beitemark i område 2, og skog med høy bonitet i områdene 1, 9 og 10. Ellers brukes områdene som rekreasjonsområder, særlig knyttet til lekeplasser og grøntområder for barn. Grøntområder, lekeplasser, idrettsanlegg og gang- og sykkelveier skal ivaretas i kommunens planer. Hvis slike områder omdisponeres, må tilsvarende arealer sikres i nærheten.

### *Kulturarv*

Enkelte av delområdene (delområde 2, 4 og 5) ligger innenfor kulturmiljøet Strand kirke, som er vurdert til å være av regional interesse i Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035, vedtatt i 2023. Miljøet er nærmere beskrevet under Innspill 32/14, m. fl., Strand kyrkjegard. Like nord for delområde 2 ligger Strand prestegård (gårds- og bruksnummer 31/1). På gården er det et våningshus (1130-020-2011), stabbur (1130-020-2012) og redskapshus (1130-020-2013) som alle er registrert i SEFRAK med vernekategori B. Våningshuset og stabburet skal være oppført i 1860. Strand prestegård er omtalt i kulturminneplanen til kommunen.

Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, vurderer at en regulering av delområde 2, 4 og 5 til boligformål er i vesentlig konflikt med kulturmiljøverdiene i området, og begrunner forslag om innsigelse til delområde 2, 4 og 5 også med dette hensynet.

Fylkesdirektøren fremmer også administrativ innsigelse til delområde 1 og 2.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til innspillet på grunnlag av nasjonale og regionale folkehelse-, klima-, miljø- og jordvernshensyn, og for delfelt 2, 4 og 5 også med bakgrunn i hensyn til kulturminner.

BO16 og BO17 Ugeli (16/48 m.fl. og 15/1)

Forslag 1: Nordvest for dagens bebyggelse i Ugeli ønsker forslagsstiller å omdisponere 4,1 dekar fra LNF til grøntareal og 15,7 dekar til boligbebyggelse. I dag er mesteparten av området dekket av skog med høy bonitet (17,9 dekar), og i sør er det registrert hul eik, som er en utvalgt naturtype. Arealet inngår i en hensynssone for landbruk og grenser til kulturlandskap med beite.



Figur 16 Ugeli (16/48). Gjeldende plan til venstre, forslag til omdisponering til høyre.

Forslag 2: Øst for dagens bebyggelse er det foreslått at et område på 2,8 dekar omdisponeres fra LNF til boligbebyggelse (3 boenheter er tenkt). Området er innmarksbeite i dag, og er dekket av hensynssone for landbruk, i tilknytning til kulturlandskapet på Ugeli. Utbygging her kan derfor føre til interessekonflikter mellom boligbebyggelse og landbruk.

Begge disse områdene ligger nær Tau, men innenfor kjerneområde landbruk. Ny boligbebyggelse på Tau bør styres til områdene i sentrum og vest for Fiskåvegen. Disse to forslagene illustrerer for øvrig at det ofte foreslås ytterligere bebyggelse når det først har blitt akseptert noe areal til utbygging.

### Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til omdisponering av LNF-område med høybonitet skog og registrert rødlistet art.

BO18 Heggheim (21/24)

Kommunedirektøren foreslår å omdisponere 8,4 dekar fra LNF spredt boligbebyggelse til fremtidig boligbebyggelse. Dette forslaget innebærer nedbygging av noe produktiv skog og en god del innmarksbeite.



Figur 17 Heggheim. Gjeldende plan til venstre, nytt planforslag til høyre.

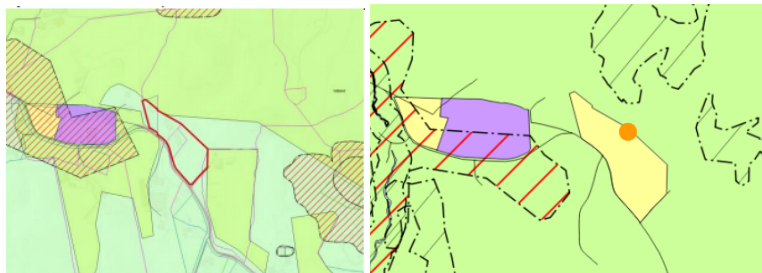
Videre vil utbygging føre til økt bilbruk da kollektivdekningen er lav.

### Konklusjon

Med bakgrunn i nasjonale og regionale retningslinjer for jordvern og klima, fremmer fylkesdirektøren innsigelse mot boligbebyggelsen foreslått i 21/24 m.fl. - Heggheim, boligbebyggelse.

### BO19, Alsvik (13/3 m.fl.)

Kommunedirektøren foreslår å omdisponere et område på ca. 9 dekar fra LNF spredt boligbebyggelse til boligbebyggelse. Endringen vil påvirke rundt 4 dekar innmarksbeite, og registrert sensitiv art i området.



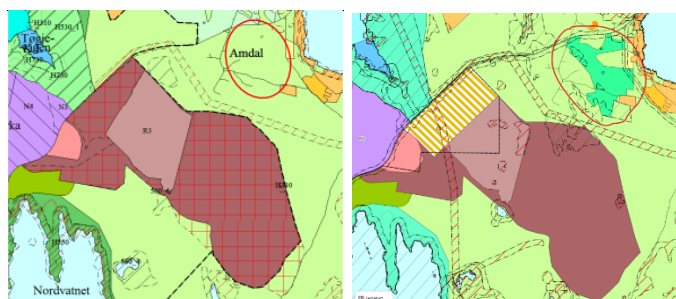
Figur 18 Alsvik, gjeldende plan til venstre, endringsforslag til høyre.

### Konklusjon

Basert på nasjonale og regionale føringer om jordvern og miljøhensyn, fremmer fylkesdirektøren innsigelse mot boligbebyggelse.

### SB1 Amdal (14/15 m.fl.)

Det er foreslått å omdisponere et område på 180 dekar fra LNF til LNF med spredt boligbebyggelse. Dette er det eneste området som er satt av til LNF spredt boligbebyggelse. Kommuneplanens bestemmelser åpner for bygging av inntil 4 boliger innenfor området i planperioden, forutsatt at en del krav oppfylles, blant annet at det ikke skal bygges på landbruksareal.



Figur 19 Amdal (14/15 m.fl.). Gjeldende plan til venstre, forslag til ny plan til høyre.

Området berører rundt 10 dekar dyrket mark, 1 dekar overflatedyrket jord og 84 dekar høybonitet skog. Det er også registrert tre verdifulle naturtyper (NiN-områder) og to automatisk freda kulturminner. NiN-områdene omfatter naturbeitemark (rødlistekategori: sårbar), beiteskog i god tilstand, og kalkrik alm-lind-hasselskog som kan være sterkt truet, sårbar eller nær truet. Kryssende arealbruksinteresser mellom

boligbebyggelse og landbruk kan føre til en gradvis nedbygging av et landbruksområde som nå er i drift.

### Kulturminner

Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til deler av området. Omfanget går fram av kart i vedlegg med faglige råd om administrative innsigelser.

### Konklusjon

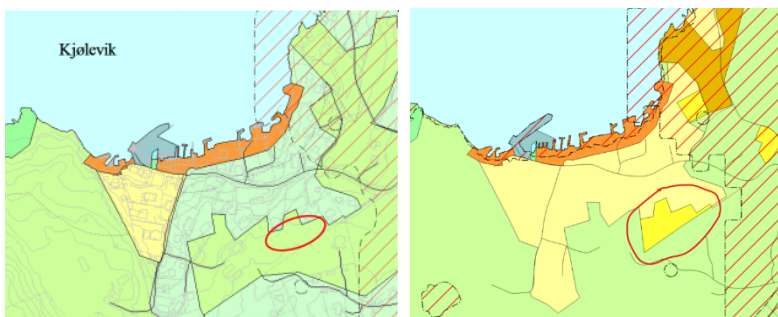
Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til innspillet med bakgrunn i konflikt med miljøverdier.

#### BO20, Kjølevik (11/3)

Forslagsstiller ønsker å omdisponere et areal på 3,5 dekar fra LNF til bolig, av dette arealet berøres om lag 2,6 dekar dyrket jord.

Innspillsområdet ligger i et fjordlandskap med bebygde områder. Innspillet ses på

som bilbasert samfunnsutvikling grunnet lav kollektivdekning utenom skolebussen. Videre er det behov for privat renseanlegg, noe som kan føre til forurensning av sjøen.



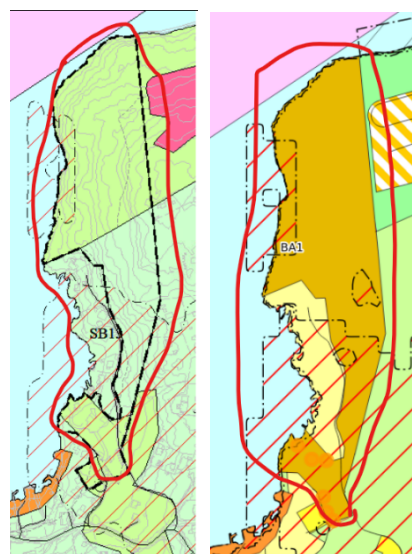
Figur 20 Kjølevik, Gjeldende plan til venstre, nytt planforslag til høyre.

### Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer innsigelse til omdisponering av det omsøkte arealet fra LNF til boligbebyggelse på grunn av hensyn til jordvern, klima og miljø.

#### BA2, Kjølevik (11/4)

Et område på 58,7 dekar foreslås omdisponert fra arealformålet LNF og spredt boligbebyggelse, til bebyggelse og anlegg. Det er planlagt fritidsbebyggelse eller boliger. I dag er den sørlige delen avsatt som spredt boligbebyggelse i kommuneplanen, mens den nordlige delen er LNF.



Figur 21 Kjølevik, gjeldende plan til venstre, forslag til ny plan til høyre.

Stort sett hele det omsøkte arealet er dekket av høybonitet skog, og mesteparten ligger innenfor strandsonen i 100-metersbeltet.

Ettersom det ikke er kommunalt avløp i Kjølevik, er det krav om privat renseanlegg som medfører avrenning til sjø med en risiko for forurensing av sjøområdet.

### *Konklusjon*

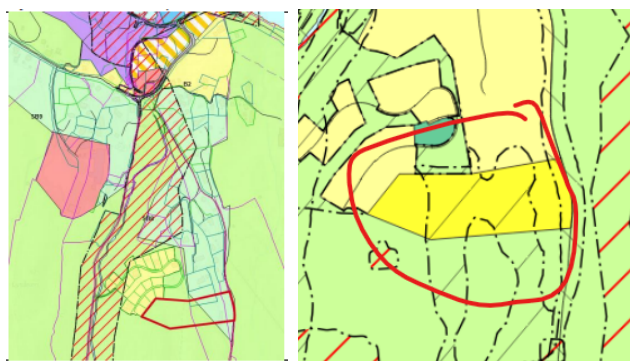
Fylkesdirektøren fremmer innsigelse til forslaget med bakgrunn i konflikt med naturverdier og det generelle strandsonevernet.

### BO21, Bjørnåsdalen (6/1 m.fl.)

Kommunedirektøren foreslår å omdisponere omtrent 13,5 dekar fra LNF og spredt boligbebyggelse til boligformål ved Fiskå. Området grenser til eksisterende boligfelt og er i gangavstand til skolen, barnehage, idrettsanlegg og et næringsområde. Likevel anses utbyggingen som bilbasert på grunn av begrenset kollektivdekning utenom skolebussen.

Arealet består i dag av jordbruksareal, skog av høy bonitet, samt naturtypene beiteskog og naturbeitemark.

Naturbeitemarken er truet og har moderat lokalitetskvalitet. Området som dekkes av denne naturtypen ligger også under en hensynssone for bevaring av naturmiljø. Den andre naturtypen, beiteskogen, har svært høy kvalitet på grunn av sitt arts mangfold og tilstedeværelsen av tre rødlistearter.



*Figur 22 Bjørnåsdalen, gjeldende plan til venstre, nytt planforslag til høyre.*

### *Konklusjon*

Basert på nasjonale og regionale føringer om jordvern og miljøhensyn, fremmer fylkesdirektøren innsigelse mot formålet boligbebyggelse

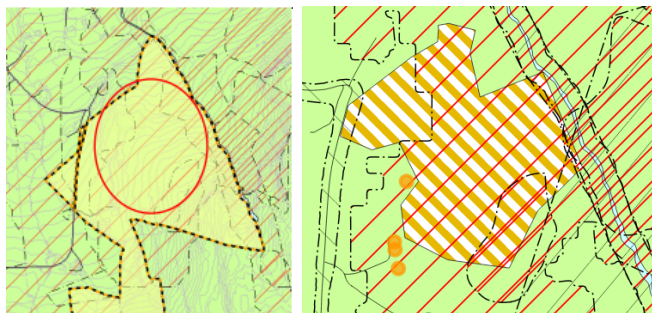
### BA3, Grødem (2/1 og 2/3)

Forslagsstiller vil tilrettelegge for 10 boliger og utleie av fritidsboliger på et område på 75 dekar. Dette fører til en omdisponering fra arealformålet LNF til kombinert bebyggelse og anlegg. Området fungerer ikke som en naturlig utvidelse av eksisterende boligområder. Det er lav kollektivfrekvens i området, og delen av Sørskårveien som er tilknyttet området er vurdert som farlig skolevei, noe som gir

barn krav på skoleskyss. Tiltaket er med dette å regne som bilbasert samfunnsutvikling.

I dag er Grødem et aktivt landbruksområde. Det omsøkte arealet er preget av skog av høy bonitet, og innmarksbeite. Det er også registrert et stort mangfold av rødlistede arter, spesielt fugler. Utbygging vil ha en negativ effekt biologisk mangfoldet som følge av endrede leveområder. De fuglene som trenger store habitatområder, er spesielt utsatt.

Innspillsområdet ligger i nærheten av det anadrome vassdraget, Gjeidaskjeråna, og delvis innenfor aktsomhetssone flom. Det er krav om privat renseanlegg i området, noe som utgjør en risiko for forurensing av vassdraget.



Figur 23 Grødem, gjeldende plan til venstre, nytt forslag til høyre.

### Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer, med bakgrunn i nasjonalt og regionalt jordvernmål, og konflikter med naturmangfold, forslag om innsigelse til innspillet.

### BO22, Døvik (67/2 m.fl)

Kommunedirektøren foreslår å omdisponere 16 dekar fra LNF spredt boligbebyggelse til boligbebyggelse i Døvik. Det omsøkte området grenser til eksisterende fritidsbebyggelse, men har lav kollektivdekning og gjør dermed bilbasert transport dominerende.



Figur 24 Døvik. Gjeldende plan til venstre, forslag til endring til høyre.

3,6 dekar med overflatedyrket jord vil bli påvirket i området langs fylkesveien. Store deler av området, som ikke er jordbruksareal, dekkes av kystlynghei som er en truet og utvalgt naturtype som er listet opp i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Ellers vil det være nødvendig med privat renseanlegg da Døvik mangler kommunalt avløp, og avrenning vil skje ned mot sjøen med risiko for forurensing av havet.

### *Konklusjon*

Med bakgrunn i nasjonale og regionale retningslinjer for jordvern og bevaring av miljøverdier av nasjonal betydning, fremmer fylkesdirektøren innsigelse mot foreslått boligbebyggelse.

## Konklusjon

Fylkesdirektøren fremmer forslag om innsigelse til mange av arealforslagene som Strand kommune har lagt inn i planforslaget. Begrunnelsene bygger i de fleste tilfellene på konflikt med landbruk og/eller naturhensyn. Et sentralt tilleggsmoment som bakgrunn for innsigelsesforslagene er at kommunen har en stor arealreserve knyttet til bolig og fritidsbolig, og at det i liten grad er tatt grep for å ta ut eksisterende arealer som ikke har blitt realisert.

Fylkesdirektøren vurderer planens bestemmelser i hovedsak som gode, men det fremmes innsigelse og faglige råd til enkelte av bestemmelsene som er i strid med regionale eller nasjonale føringer.

### Faglige råd

Fylkesdirektøren fremmer mange faglige råd som i hovedsak handler om å ta ut ytterligere en del av de omdisponerte arealene av hensyn til jordbruk og/eller natur, men der konfliktnivået jevnt over er litt lavere enn for sakene det fremmes forslag om innsigelse til. Det fremmes også mange faglige råd knyttet til hensynet til kulturminner, og ivaretagelse av dette. De faglige rådene ligger som vedlegg til saksframlegget.

### Oppsummering av administrative innsigelser

Fylkesdirektøren fremmer, jamfør lov om kulturminne og delegasjonsreglementet for Rogaland fylkeskommune, følgende administrative innsigelser, faglige merknader og råd til kommuneplanen knyttet til automatisk freda kulturminner. For utdyping og

begrunnelse av innsigelsene, samt faglige merknader og råd vises det til vedlegg som følger saksfremlegget.

1. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill 14/15 m.fl. på Amdal om nytt forslag til LNF spredt boligbebyggelse. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltaket/utbygging vil føre til utilbørlig skjemming av og fremkalle fare for skade, ødeleggelse m.m de automatisk freda kulturminnet ID 65746 og ID 34893, samt svekke opplevelsen av kulturminnene i landskapet.
2. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill 31/1, Strand Prestegård, delområde 1 og 2 om nytt boligområde. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltakene/utbygging vil føre til utilbørlig skjemming av det automatisk freda kulturminnet ID 44928.
3. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspillene (1) og (1A) 32/4 og 220, Tau, formålene offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage, friområde/lek og boligbebyggelse. Forslagene er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltakene/utbygging vil bli utilbørlig skjemmende på og kunne fremkalle skade, ødeleggelse m.m. på det automatisk freda kulturminnet ID 72263
4. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde om forslag til formål offentlig og privat tjenesteyting. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltakene/utbygging vil bli utilbørlig skjemmende og kunne fremkalle fare for skade, ødeleggelse m.m. på de automatisk freda kulturminnene ID 34910 og ID 34911. Innsigelsen omfatter også formålet næringsbebyggelse/campingplass i gjeldende kommuneplan.
5. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill 44/7, Nedre Fjelde om nytt forslag til formålene boligbebyggelse, næringsbebyggelse, justert vei og gang- og sykkelvei. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltakene/utbygging vil føre til ødeleggelse, utilbørlig skjemming m.m. av de automatisk freda kulturminnene ID 34910, 113344 og 113347 og ID 113349.
6. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill 65/2 og 6, Sør-Hidle, delområdene 2, 7 og 8 om forslaget til formålene fritidsbebyggelse og fritids- og reiselivsbygg. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da formålet fritidsbebyggelse (8) og forslaget om å redusere hensynssonen H730

(7) vil føre til skade, ødeleggelse og utilbørlig skjemming m.m. av det automatisk freda kulturminnet ID 54234. I tillegg vurderer fylkesdirektøren forslaget om reiselivsanlegg (2) til å være utilbørlig skjemmende på og kunne fremkalle fare for skade, ødeleggelse m.m. av de automatisk freda kulturminnene ID 239395 og ID 5463.

7. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill 68/1, 6 og 17, Skåraneset på Sørskår om forslag til ny gangvei og gangbro. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltakene/utbygging vil bli utilbørlig skjemmende på og kan føre til skade, ødelegge m.m. av det automatisk freda kulturminnet ID 54237 og det uavklarte kulturminnet ID 15265. Av dette følger også at retningslinjen § 6.10 må tas ut av forslaget til planbestemmelser.
8. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til innspill 64/3, Heng om forslag til nytt forslag til uteoppholdsareal (koloni-/parsellhager) og fritidsbebyggelse(kolonihytter). Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltakene/utbygging vil føre til skade, ødeleggelse og utilbørlig skjemming m.m. av det automatisk freda kulturminnet ID 110500.
9. Fylkesdirektøren fremmer administrativ innsigelse til formål offentlig eller privat tjenesteyting på gnr. 63, bnr. 175, Idse. Forslaget er i strid med kulturminneloven § 3. Da tiltakene/utbygging vil føre til skade, ødeleggelse m.m. av det automatisk freda kulturminnet ID 15268.
10. Fylkesdirektøren forutsetter at de automatisk freda kulturminnene, deres tilhørighet til og opplevelse i landskapet, samt sammenhengen mellom kulturminnene blir ivaretatt i den videre planprosessen om utvidelse av kirkegården til Strand kirke og gangforbindelse til boligområdene i vest og nordvest.
11. Fylkesdirektøren vurderer at det må ytterligere arkeologiske registreringer til på gnr. 16, bnr. 327, Tau før det kan tas stilling til forslaget om nytt næringsområde. Det må derfor presiseres at forholdet til automatisk freda kulturminner ikke er avklart for dette byggeområdet og kan få konsekvenser for arealbruken av området.
12. Fylkesdirektøren forutsetter at det ikke skal etableres kolonihytter eller andre bygninger og anlegg innenfor formålet parsell-/kolonihage på gnr. 32, bnr. 4, Strand, som vil bli utilbørlig skjemmende på de automatisk freda kulturminnene, jf. kulturminneloven § 3. Fylkesdirektøren forutsetter også at de

detaljerte planene om parsell-/kolonihage sendes til kulturminnemyndighetene for avklaring etter kulturminneloven § 3, § 8, § 9.

13. Fylkesdirektøren har et faglig råd om at det i bestemmelsene stilles plankrav for tiltak i sjøen og at det innarbeides en bestemmelse i kommuneplanen som sikrer at automatisk fredete kulturminner og skipsfunn i sjø og vassdrag blir ivaretatt i kommunens planprosesser på lik linje med automatisk fredete kulturminner på land.
14. Fylkesdirektøren har ikke grunnlagsmateriale for å kunne vurdere hvorvidt de foreslåtte arealdisponeringene innebærer konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner og skipsfunn, jf. kulturminneloven § 3, § 4 § 9 og § 14. Det må derfor presiseres at vi med vår uttalelse ikke har sagt oss enige i arealbruken, jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

## Fylkesdirektørens innspill til kommuneplan for Strand, arealdelen

Dette vedlegget består av innspill knyttet til nyere tids kulturminner, automatisk freda kulturminner, herunder innspill fra Stavanger sjøfartsmuseum, innspill knyttet til næringsutvikling og ytterligere innspill knyttet til natur, landbruk og samordna areal- og transportplanlegging.

Innspillene er i hovedsak fylkesdirektørens faglige råd til høringsforslaget til arealdel av kommuneplanen. Siden saksframstillingen er lang er tema som ikke er beslutningsrelevante for fylkesutvalget tatt ut fra saksframstillingen.. Det er fremmes også administrative innsigelser knyttet til automatisk freda kulturminner.

Begrunnelsen for disse går fram av dette saksframlegget.

### Innhold

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Fylkesdirektørens innspill til kommuneplan for Strand, arealdelen ..... | 1  |
| Automatisk freda kulturminner .....                                     | 2  |
| Stavanger maritime museum .....                                         | 14 |
| Nyere tids kulturminner .....                                           | 16 |
| Næringsutvikling .....                                                  | 23 |
| Samferdsel .....                                                        | 24 |
| Natur, landbruk og samordna areal- og transportplanlegging .....        | 25 |
| Bestemmelser .....                                                      | 25 |
| Hensynssoner for framtidig planlegging .....                            | 27 |
| Innspill til arealforslag .....                                         | 28 |

## Automatisk freda kulturminner

Planen er oversendt Stavanger maritime museum vedrørende det forvaltningsområdet som museet har førstelinjeansvar for, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven. Stavanger maritime museum har førstelinjeansvar for automatisk freda kulturminner under vann og verna skipsfunn (som eldre enn 100 år), jf. kulturminneloven §§ 4 og 14. Som kulturmiljømyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven, skal Rogaland fylkeskommune samordne kulturmiljøforvaltningens innspill. Museets innspill datert 07.08.24 er vedlagt.

Fylkesdirektøren er av fylkestinget delegert myndighet til å fremme innsigelse i saker som vedrører automatisk freda kulturminner og skipsfunn, jf. fylkeskommunens eget delegasjonsreglement.

### Generelt

I kommuneplanen har mange av arealforslagene til nye byggeformål på land og i sjøen/under vann et middels til stort potensial for funn av hittil ikke-registrerte automatisk freda og verna kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 4 og 14.

Fylkesdirektøren gjør også oppmerksom på at fylkeskommunen og Stavanger maritime museum ikke har grunnlagsmateriale til å kunne vurdere hvorvidt de foreslåtte arealdisponeringene innebærer konflikt med automatisk freda og verna kulturminner på land og i sjøen/under vann. Det må presiseres at fylkeskommunen og museet ved sine uttalelser ikke har sagt seg enig i arealbruken, jfr. kulturminneloven § 8 og § 14. Dette innebærer at arealdelen ikke har direkte rettsvirkning sett i forhold til disse kulturminnene, og kan særlig få konsekvenser for områder som nå legges ut til næringsområder, akvakulturanlegg og andre utbyggingsområder.

Arealbruken vil først bli avklart i forhold til kulturminneloven når de enkelte byggesaker og reguleringsplaner sendes til fylkeskommunen som sektormyndighet for kulturmiljøvern. Av dette følger at kulturmiljømyndighetene også er høringsinstans når det gjelder tiltak i LNF-områder, på linje med sektorene miljø og landbruk, samt for tiltak i sjø og vassdrag.

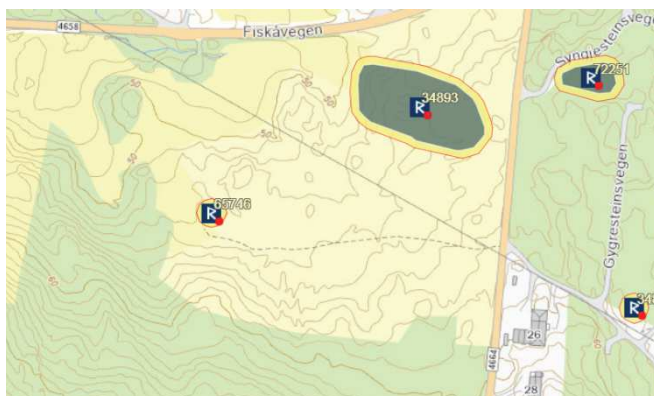
Innsigelser, faglig merknader og råd til nye arealforslag som gjelder automatisk freda kulturminner og skipsfunn:

*Innspill 14/15 m.fl. på Amdal:*

Innenfor forslaget om LNF spredt boligbebyggelse på gnr. 14, bnr. 15 m.fl. på Amdal ligger det ei gravrøys ID 65746 og et gravfelt ID 34893 med 7 gravrøyser fra jernalder. Kulturminnene er automatisk freda etter kulturminneloven § 4 og av nasjonal verdi. Selv om de er uklart markert og lite synlige i terrenget har kulturminnene stor vitenskapelig verdi.

Fylkesdirektøren vurderer arealformålet LNF spredt boligbebyggelse til å være i strid med kulturminneloven § 3 når det gjelder skjemming, fremkalle fare for skade, ødeleggelse m.m. Fylkesdirektøren vurderer også deler av byggeområdet til å ha et stort potensial for ytterligere funn av automatisk freda kulturminner og legger derfor til grunn at utbygging også sannsynligvis vil medføre direkte inngrep i, og tap av automatisk freda kulturminner.

Ut fra planbeskrivelsen går det frem at det er tilstrekkelig med regulert arealreserve for boligbebyggelse i kommunen. Da det i 2021 ble det laget et estimat som viste at det er en arealreserve på ca. 2500 boenheter, som kan dekke behovet for ca. 5160 nye innbyggere. Det går også frem av arealregnskapet at det er en arealreserve på ca. 1070 dekar (i 2023 var den på 847 dekar) for boligbebyggelse. Fylkesdirektøren stiller derfor spørsmål ved behovet for nye areal til boligbebyggelse.



Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressen ikke veier tyngre enn vern av de automatisk freda kulturminnene ID 65746 og ID 34893. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til deler av forslaget om LNF spredt boligbebyggelse innenfor gnr. 14, bnr. 15 m.m. på Amdal, jf. kart.

*Innspill til boligformål 31/1, Strand Prestegård:*

Innspillet gjelder boligformål og omfatter 11 områder nummerert fra 1 til 11.

Delområde 1 og delområde 2 ligger like ved det automatisk freda kulturminnefeltet ID 44928, som har nasjonal verdi og består av en gravrøys, et gardfar, minst 20 rydningsrøyser, to åkerreiner og rydda åkerflater. Kulturminnefeltet ID 44928 er lett tilgjengelig, tilrettelagt med gjerdeklyvere og ligger i et flott kulturlandskap der også de lavere liggende delene av kulturminnefeltet har utsyn over fjorden. Enkeltminnene er synlige på markoverflaten og har stor opplevelse- og vitenskapelig verdi.

Gravrøysa som ligger på toppen av høydedraget har en usedvanlig dominerende beliggenhet. Potensiale for ytterligere funn både over og under markoverflaten i de ubebygde områdene er også svært stor.

Kulturminnet inngår også i kulturmiljø Strand kirke som er av vesentlig regional interesse jf. Regionalplan for kulturmiljø, 2023-2035. Kulturmiljøet er omtalt på følgende måte i regionalplanen: "Strand kirke, sammen med de mange automatisk freda kulturminnene i området, utgjør et vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Et kirkested med røtter tilbake til middelalder og de monumentale gravhaugene vitner om et viktig område med lang tradisjon for bosetning og som religiøst samlingssted. Mange av kulturminnene er godt synlige i landskapet, noe som gjør at kulturmiljøet har stor opplevelses-, formidlings- og bruksverdi."

Fylkesdirektøren vurderer det som viktig å sikre opplevelsesverdien av kulturminnefeltet ID 44928 og dets tilhørighet til landskapet, samt sikre sammenhengen mellom kulturminnene innenfor kulturmiljøet Strand kirke.

Fylkesdirektøren vurderer en utbygging av forslaget om nye boligområder, delområde 1 og 2, til å bli utilbørlig skjemmende på det automatisk freda kulturminnefeltet ID 44928. De foreslåtte endringene av arealformål er strid med kulturminneloven § 3. Fylkesdirektøren vurderer også deler av byggeområdet til å ha et stort potensial for funn av automatisk freda kulturminner og legger derfor til grunn at utbygging sannsynligvis også vil medføre direkte inngrep i, og tap av automatisk freda kulturminner.

Ut fra planbeskrivelsen går det frem at det er tilstrekkelig med regulert arealreserve i kommunen. Da det i 2021 ble det laget et estimat som viste at det er en arealreserve på ca. 2500 boenheter, som kan dekke behovet for ca. 5160 nye innbyggere. Det går også frem av arealregnskapet at det er en arealreserve på ca. 1070 dekar (i 2023 var

den på 847 dekar) for boligbebyggelse. Fylkesdirektøren stiller derfor spørsmål ved behovet for nye boligfelt.

Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressen ikke veier tyngre enn vern av det automatisk freda kulturminnet ID 44928. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til forslag om boligbygging, delområde 1 og 2, innenfor gnr. 31, bnr. 1.

*Innspill (1) og innspill (1A) gnr. 32, bnr. 4 og 220, Strand:*

Kommunestyret foreslår å endre formål LNF til offentlig og privat tjenesteyting, friområde/lek og boligbebyggelse. Like ved området foreslått til formål offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse, og innenfor området foreslått til friområde/lek ligger det ei gravrøys ID 72263 fra jernalder. Gravrøysa er automatisk freda etter kulturminneloven § 4 og av nasjonal verdi.

I tillegg ligger de foreslåtte arealformålene innenfor kulturmiljøet Strand kirke, som er av vesentlig regional interesse, jf. Regionalplan for kulturmiljø, 2023-2035.

Kulturmiljøet er omtalt på følgende måte i regionalplanen: "Strand kirke, sammen med de mange automatisk freda kulturminnene i området, utgjør et vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Et kirkested med røtter tilbake til middelalder og de monumentale gravhaugene vitner om et viktig område med lang tradisjon for bosetning og som religiøst samlingssted. Mange av kulturminnene er godt synlige i landskapet, noe som gjør at kulturmiljøet har stor opplevelses-, formidlings- og bruksverdi."

Gravrøysa er stor (ca. 24m i diameter og ca. 4m høy) og godt synlig. Den ligger på toppen av et høydedrag med god utsikt mot sjøen, og sentralt på Tau/Strand.

Gravrøysa har stor opplevelses-, formidlings- og vitenskapelig verdi, og inngår i kulturminneløypa på Tau og er skilta. Fylkesdirektøren anser det som viktig å bevare gravrøysa og dens omgivelser for å sikre opplevelsen av røysa i landskapet.

Fylkesdirektøren vurderer en utbygging av forslaget om offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse til å bli utilbørlig skjemmende på det automatisk freda kulturminnet ID 72263. I tillegg vurderer fylkesdirektøren at friområde/lek (uteområdet til en barnehage) vil kunne fremkalle skade, ødeleggelse m.m. på det automatisk freda kulturminnet ID 72263. De foreslåtte endringene av arealformål er i strid med kulturminneloven § 3.

Ut fra arealregnskapet har kommunen en stor arealreserve på 1070 dekar når det gjelder boligbebyggelse (i 2023 var den på 847 dekar). Når det gjelder offentlig og privat tjenesteyting har kommunen en arealreserve på 158 dekar. Fylkesdirektøren stiller derfor spørsmål ved behovet for utbygging av dette området.

Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressene ikke veier tyngre enn vern av det automatisk freda kulturminnet ID 72263. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til innspill 1 forslag om offentlig eller privat tjenesteyting og friområde/lek, og innspill (1A) forslag om offentlig og privat tjenesteyting/barnehage, friområde/lek og boligbebyggelse innenfor gnr. 32, bnr. 4 og 220.

#### *Innspill 44/918, 301 og 302, Øvre Fjelde*

Kommunestyret foreslår å endre arealformål fra næringsbebyggelse/campingplass, boligbebyggelse og hensynssone for bevaring av kulturminner til offentlig eller privat tjenesteyting på Asgautmarka gnr. 44, bnr. 918, 301 og 302 på Jørpeland. Innenfor det aktuelle området ligger det to gravrøysar ID 34910 og 34911 fra jernalder, som er automatisk freda etter kulturminneloven § 4 og av nasjonal verdi. Gravrøysene er klart markerte og godt synlige i terrenget, særlig ID 34910 som er ca. 35 m i diameter og ca. 3 m i høy. Gravrøys ID 34910 inngår i et større kulturmiljø som strekker seg over Rv 13.

Gravrøysene ligger sentralt på Jørpeland, like ved skole og boligbebyggelse, men har likevel et visst landskapsrom rundt seg som gjør at røysene fremdeles har stor opplevelsesverdi, i tillegg til stor vitenskapelig verdi. Det er få automatisk freda kulturminner igjen i Jørpeland sentrum. Fylkesdirektøren anser det derfor som svært viktig at gravrøysene med det landskapsrommet de har i dag blir ivaretatt.

Fylkesdirektøren fremmet også ved forrige rullering av kommuneplanen (2012) administrativ innsigelse til forslag om samme arealformål på dette område.

Som det går frem av arealregnskapet finnes det en arealreserve på 158 dekar til formål tjenesteyting i kommunen. Ut fra konsekvensutredningen er dette forslaget en av flere alternative tomter for ny brannstasjon. Fylkesdirektøren mener kommunen må se etter en alternativ tomt, som ikke kommer i konflikt med betydelige kulturminneverdier.

Fylkesdirektøren vurderer at en utbygging av forslaget til formål offentlig eller privat tjenesteyting vil bli utilbørlig skjemmende og kunne fremkalle fare for skade, ødeleggelse m.m. på de automatisk freda kulturminnene ID 34910 og ID 34911. Foreslått arealformål er i strid med kulturminneloven § 3. Det samme gjelder for arealformål næringsvirksomhet/campingplass i gjeldende kommuneplan.

Arealet må i stedet legges inn i kommuneplanen som grøntstruktur/friområde i kombinasjon med hensynssone H730 - båndlegging etter kulturminneloven og H570 - vern av kulturmiljø. Sistnevnte hensynssone for å sikre at det ikke oppføres bygg eller anlegg som blir utilbørlig skjemmende på gravrøysene.

Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressene ikke veier tyngre enn vern av de automatisk freda kulturminnene ID 34910 og ID 34911. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til innspillet om formål offentlig eller privat tjenesteyting og formål næringsbebyggelse/campingplass i gjeldende kommuneplan innenfor gnr. 44, bnr. 918 og 301 og 302, Øvre Fjelde.

#### *Innspill 44/7 og gang- og sykkelvei, Nedre Fjelde:*

Innenfor kommunens forslag til boligbebyggelse, næringsbebyggelse, justert vei og gang- og sykkelvei ligger de automatisk freda kulturminnene ID 34910, 113344 og 113347 og ID 113349. Kulturminnefeltet ID 34910 strekker seg på begge sider av RV 13. Nord for Rv 13 ligger det ei gravrøys. På sørsiden av RV 13, som omfattes av dette innspillet, består kulturminnefeltet ID 34910 av to gravrøyser fra jernalder og ei avfallsdyngre fra steinalder. Kulturminnene ID 113344, ID 113347 og ID 113349 består av aktivitets- og bosetningsspor, i form av ildsteder, kokegroper og stolpehull. I tillegg ligger det et våningshus på eiendommen som er registrert i SEFRAC med vernekategori C. Kulturminnene og kulturmiljøet har nasjonal verdi.

Gravrøysene er synlig og har opplevelsesverdi, selv om de ligger inneklemt mellom bygningene på gårdstunet. Avfallsdynger på åpne boplasser fra steinalder, tilsvarende som på Fjelde, er sjeldne i Rogaland.

Fylkesdirektøren vurderer at en utbygging av forslaget om bolig- og næringsbebyggelse, samt justert vei og gang-sykkelvei vil føre til skade, ødeleggelse m.m. av de automatisk freda kulturminnene ID 34910, 113344 og 113347 og ID 113349. De foreslåtte arealformålene er i strid med kulturminneloven § 3.

Ut fra arealregnskapet har kommunen en stor arealreserve på 1070 dekar når det gjelder boligbebyggelse (i 2023 var den på 847 dekar). Når det gjelder næringsbebyggelse har kommunen en arealreserve på 635 dekar (i 2023 var den på 597 dekar). Fylkesdirektøren stiller derfor spørsmål ved behovet for utbygging av dette området.

Etter å ha vurdert innspillet mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressene ikke veier tyngre enn vern av de automatisk freda kulturminnene ID 34910, 113344 og 113347 og ID 113349. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til formålene boligbebyggelse, næringsbebyggelse, justert vei og gang- og sykkelvei på gnr. 44, bnr. 7, Nedre Fjelde.

Fylkesdirektøren fremmer også administrativ innsigelse til den delen av næringsområdet i gjeldende kommuneplan, som ligger øst for steingjerdet på gnr. 44, bnr. 7 på Nedre Fjelde.

#### *Innspill 65/2 og 6, Sør-Hidle*

Innspillet gjelder 12 delområder med ulike formål/tiltak på gnr. 65, bnr. 2 og 6 på Sør-Hidle. Delvis innenfor arealformål fritidsbebyggelse, delområde 8, ligger det automatisk freda kulturminnefeltet ID 54234, som består av 2 gravrøyser og minst 12 rydningsrøyser. Arealformål fritids- og reiselivsanlegg, delområde 2, ligger øst for og helt inntil de automatisk freda kulturminnene ID 239395 og ID 5463, som består av 7 rydningsrøyser (der en eller flere også kan være gravrøyser) og flere gardfar. Når det gjelder delområde 7 (kulturminner) vil en gjennomføring av planen føre til en reduksjon av ID 54234 og hensynssone H730 - båndlegging etter kulturminneloven - til fordel for fritidsbebyggelsen i delområde 8. Kulturminnene er av nasjonal verdi.

Fylkesdirektøren vurderer at utbygging av forslaget om fritidsbebyggelse (8) vil føre til skade, ødeleggelse og utilbørlig skjemming m.m. av det automatisk freda kulturminnet ID 54234. I tillegg vurderer fylkesdirektøren en utbygging av forslaget om reiselivsanlegg (2) til å bli utilbørlig skjemmende på og kunne fremkalle fare for skade, ødeleggelse m.m. av de automatisk freda kulturminnene ID 239395 og ID 5463. De foreslåtte arealformålene er i strid med kulturminneloven § 3.

Kommunen har en svært stor arealreserve for fritidsbebyggelse på 2715 dekar (i 2023 var den på 2612 dekar) og har etter fylkesdirektørens vurdering nok tilgjengelig areal til dette formålet.

Etter å ha vurdert innspillet mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressene ikke veier tyngre enn vern av de automatisk freda kulturminnene ID 54234 og ID 239395 og ID 5463. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til innspillene om fritidsbebyggelse (8), redusert hensynssone H730 (7) og reiselivsanlegg (2) på gnr. 65, bnr. 2 og 6 på Sør-Hidle.

#### *Innspill 68/1,6 og 17, Skåraneset på Sørskår*

Innspillet gjelder forslag om en universell utformet gangvei og gangbru over til Skåraneset på gnr.68, bnr. 1, 6 og 17. På Skåraneset ligger det et automatisk freda kulturminnefelt ID 54237, som består av et gravfelt fra jernalder med minst 6 synlige gravrøyser. Gravrøysene har stor variasjon i form, og blant disse finnes det også ei stjerneforma gravrøys. Denne type gravrøys er sjeldne og knyttes til makt og rikdom i jernaldersamfunnet. Kulturminnefeltet har nasjonal verdi. I tillegg ligger det to båtstøer ID 15265 i strandvollen på fastlandet som har uavklart vernestatus i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden.

Som det går frem av konsekvensutredningen er adkomsten til Skåraneset unik i Strand kommune, da den danner en tombolo - et naturfenomen som oppstår ved at bølgene drar med seg sand og grus fra hver sin side av øya og fastlandet.

Sandbanken/tomboloen er en viktig del av gravrøysenes omgivelser, og kan ha vært med å gjøre det mulig å etablere et gravfelt på Skåraneset i jernalder.

Fylkesdirektøren kan ikke se at omgivelsene til gravfeltet og naturforekomsten vil bli tilfredsstillende ivaretatt.

Det er i utgangspunktet positivt at en ønsker å tilrettelegge automatisk freda kulturminner for flest mulig mennesker, men i enkelte tilfeller som dette vurderer fylkesdirektøren at tilretteleggingen går på bekostning av kulturminneverdiene, opplevelsen av disse og kulturlandskapet. Fylkesdirektøren vurderer at opplevelsesverdien av kulturminnet ID 54237 vil vesentlig forringes dersom en gangbro og universelt tilrettelagt gangvei etableres i dette området. Fylkesdirektøren vurderer at foreslått gangbro og gangvei vil bli utilbørlig skjemmende på og kan skade, ødelegge m.m. det automatisk freda kulturminnefeltet ID 54237 og det uavklarte kulturminnet ID 15265. Foreslått arealformål er i strid med kulturminneloven § 3.

Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressen ikke veier tyngre enn vern av det automatisk freda kulturminnet ID 54237 og det uavklarte kulturminnet ID 15265. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til innspillet 68/1, 6 og 17, Skåraneset på Sørskår, forslag om gangbro og gangvei. Av dette følger også at retningslinjen § 6.10 må tas ut av forslaget til planbestemmelser.

*Innspill 64/3, Heng:*

Innenfor foreslått uteoppholdsareal (koloni-/parsellhager) og helt inntil foreslått fritidsbebyggelse(kolonihytter) ligger det en steinalderboplass ID 110500, som er automatisk freda etter kulturminneloven § 4.

I steinalder ble som regel boplassene lagt ved sjøen/i vannkanten. Landhevingen da isen smeltet førte til at boplassene i dag ligger lengre fra sjøen enn de gjorde den gang. Det er derfor viktig å opprettholde kontakten mellom steinalderboplassene og sjøen, samt et landskapsrom rundt boplassen, slik at boplassens tilhørighet til landskapet og sjøen også kan oppleves i fremtiden. I kommuneplanen er fritidsbebyggelsen plassert mellom steinalderboplassen og sjøen og vil stenge for/reducere utsynet mot og kontakten med sjøen. Koloni-/hageparseller på den dyrka marka der steinalderboplassen ligger vil også kunne skade eller ødelegge denne.

Fylkesdirektøren vurderer at en utbygging av foreslått uteoppholdsareal og fritidsbebyggelse vil føre til skade, ødeleggelse og utilbørlig skjemming m.m. av det automatisk freda kulturminnet ID 110500. Foreslått arealformål er dermed i strid med kulturminneloven § 3.

Kommunen har en svært stor arealreserve for fritidsbebyggelse på 2715 dekar (i 2023 var den på 2612 dekar) og har etter fylkesdirektørens vurdering nok tilgjengelig areal til dette formålet. Denne arealreserven ser også ut til å være godt fordelt i kommunen.

Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressen ikke veier tyngre enn vern av det automatisk freda kulturminnet ID 110500. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til innspillet 64/3, Heng, forslag om fritidsbebyggelse og uteoppholdsareal/kolonihage.

Fylkesdirektøren gjør oppmerksom på at det er stor sannsynlighet for at boplassen også strekker seg inn på gnr. 64, bnr. 1. Dette kan få konsekvenser for arealbruken på gnr. 64, bnr. 1, som må avklares i forbindelse med en eventuell byggesaks- og planprosess.

*Innspill 63/175, Idse, boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting*

Kommunestyret forslår å endre arealformål fra offentlig eller privat tjenesteyting til formål bolig på gnr. 63, bnr. 175 på Idse. Like nord for forslaget om boligbebyggelse ligger det ei gravrøys ID 15268 som er automatisk freda etter kulturminneloven § 4 og av nasjonale verdi. Fylkesdirektøren forutsetter at ny bolig legges sør på tomte, slik at det blir god avstand til gravrøysa.

Gravrøysa er godt synlig i terrenget med en diameter på 18m og en høyde på 2m. Fra røysa er det fri utsikt mot fjorden. Røysa har stor opplevelses- og vitenskapelig verdi. I tillegg har den stort formidlingspotensiale. I gjeldende kommuneplan ligger området med gravrøysa inne med formål offentlig eller privat tjenesteyting. Fylkesdirektøren mener at formålet ikke er forenlig med vern av gravrøysa.

Fylkesdirektøren vurderer at en utbygging av formålet offentlig eller privat tjenesteyting vil føre til skade, ødeleggelse m.m. av det automatisk freda kulturminnet ID 15268. Arealformålet er dermed i strid med kulturminneloven § 3.

Formålet offentlig eller privat tjenesteyting kom inn ved en tidligere rullering av kommuneplanen, den siste var i 2012. Den delen av arealformålet hvor gravrøysa ligger er enda ikke utbygd. Ifølge arealregnskapet er det en arealreserve i kommunen på ca. 158 dekar for offentlig eller privat tjenesteyting. Fylkesdirektøren stiller også spørsmål om behovet for utbygging av det aktuelle arealet.

Etter en samlet vurdering mener fylkesdirektøren at samfunnsinteressen ikke veier tyngre enn vern av det automatisk freda kulturminnet ID 15268. Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til den delen av arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting på gnr. 63, bnr. 175 som er ubebygd. Røysa ID 15268 med det landskapsrommet som den har i dag, må reguleres til enten LNFR eller grønnstruktur i kombinasjon med hensynssone H730 - båndlegging etter kulturminneloven og H570 - vern av kulturmiljø. Sistnevnte hensynssone for å sikre at det ikke oppføres bygg eller anlegg som blir utilbørlig skjemmende på gravrøysene.

*Innspill 16/327, Tau:*

Kommunestyret foreslår å endre gjeldende arealformål på gnr. 16, bnr. 327 på Tau fra tjenesteyting til næringsbebyggelse.

Innenfor forslaget om nytt næringsområde ligger det fire automatisk freda kulturminner. Ifølge den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden består kulturminnene av et bosetnings- og aktivitetsområde ID 115524 med 13 stolpehull, et gravfelt ID 34897 med 3 røyser, dyrkingsspor ID 115525 og ei gravrøys ID 65749.

I 2008 fremmet Riksantikvaren innsigelse til forslaget til reguleringsplan for ny barnehage. Mekling mellom partene førte ikke frem og saken ble sendt Miljøverndepartementet for avgjørelse. Departementet opprettholdt Riksantikvarens innsigelse, og mente at kommunen måtte arbeide videre med en alternativ løsning som også ivaretok hensynene til kulturminnene og landskap. På bakgrunn av det ble det ved forrige rullering av kommuneplanen satt krav om å formulere en bestemmelse som sikret at de automatisk freda kulturminnene ble regulert til vern i en fremtidig regulerings-/områdeplan og at utstrekningen på kulturminnenes buffersone skulle avgjøres gjennom reguleringsprosessen.

I forbindelse med forslaget om reguleringsplan gjennomførte Rogaland fylkeskommune i 2008 en arkeologisk registrering. En gjennomgang av rapporten viser at det fremdeles er flere uavklarte spørsmål rundt kulturminnene i området, særlig for enkelte av gravrøysene som ikke ble gjenfunnet under registreringen.

Fylkesdirektøren vurderer at det må ytterligere registreringer til for å avklare noen av røysenes vernestatus/verneverdi og dermed kulturmiljøets samla verdi.

Fylkesdirektøren finner det pr. i dag vanskelig å veie kulturminneverdiene mot samfunnsinteressene. Vi vil først kunne ta stilling til dette i forbindelse med en (område)reguleringsplanprosess. Det må derfor presiseres at forholdet til automatisk freda kulturminner ikke er avklart for dette byggeområdet.

*Innspill utvidelse av Strand kirkegård:*

Et større areal på gnr. 32, bnr. 1, 5, 10 og 44 er vist på kommuneplankartet som hensynssone d) båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven m.m. Hensynssonen skal sikre areal med tanke på utvidelse av kirkegården til Strand kirke og en gangforbindelse mellom kirken/kirkegården og boligfelt i vest og nordvest. Innenfor hensynssonen finnes det en rekke automatisk freda kulturminner 72264, ID 72263, ID 72262, en listeført kirke der deler av kirkegården er fra middelalderen ID

85590 m. fl. Kulturminnene har nasjonal verdi. Hensynssonen ligger også innenfor det regionale kulturmiljøet Strand kirke.

Fylkesdirektøren forutsetter at de automatisk freda kulturminnene, deres omgivelser og tilhørighet til landskapet, og sammenhengen mellom kulturminnene blir ivaretatt i den videre planleggingen av kirkegårdsutvidelsen og gangforbindelsen.

Fylkesdirektøren forutsetter også at utvidelsen av kirkegården tilpasses eksisterende kirkegård/kirkested og får en harmonisk og estetisk utforming, som ikke forringer opplevelsen av kirkestedet.

#### *Innspill (2) 32/4, Strand:*

Forslaget til parsell-/kolonihage på gnr. 32, bnr. 4 ligger like sør for gravrøys ID 72263 og helt inntil gravrøys ID 72264. Begge gravrøysene er fra jernalder og automatisk freda etter kulturminneloven § 4. Området ligger også innenfor det regionale kulturmiljøet Strand kirke. Fylkesdirektøren forutsetter at det ikke skal etableres kolonihytter eller andre bygninger og anlegg innenfor parsell-/kolonihagene, som vil bli utilbørlig skjemmende på de automatisk freda kulturminnene, jf. kulturminneloven § 3. Fylkesdirektøren gjør også oppmerksom på at det aktuelle området har et høyt potensial for funn av automatisk freda kulturminner under markoverflaten. De detaljerte planene om parsell-/kolonihage må derfor sendes kulturminnemyndighetene for avklaring etter kulturminneloven § 3, § 8, § 9.

#### *Planbestemmelser:*

Stavanger maritime museum ber om at det for tiltak i sjø stilles plankrav og at det tas med en bestemmelse i kommuneplanen som sikrer at automatisk fredete kulturminner og skipsfunn i sjø og vassdrag blir ivaretatt i kommunens planprosesser på lik linje med automatisk fredete kulturminner på land. Museet foreslår følgende ordlyd:

«Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminneloven § 8, § 9 og § 14. Dette gjelder også tiltak hvor det ikke er plankrav – som ledninger, akvakultur, mudring, mindre utfyllinger m.m.»

# Stavanger maritime museum



Rogaland fylkeskommune  
Seksjon for kulturarv

Vår ref.: 24.122  
Saksbehandler: Hege Vatnaland  
Deres ref.:

Stavanger, 07.08.2024

## Strand kommune – Kommuneplanens arealdel – 2024 – 2036 - Høring og offentlig ettersyn – innspill fra Stavanger maritime museum

Viser til sak oversendt fra Rogaland fylkeskommune 16.07.2024 ang. Strand kommune – kommuneplanens arealdel – 2024 – 2036 – høring og offentlig ettersyn.

### Om vår rolle

Stavanger maritime museum skal, som fag- og forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven, ta stilling til forholdet til automatisk fredete kulturminner og vernede skipsfunn i sjø og vassdrag som berøres av omsøkt tiltak eller plan.

Stavanger maritime museum har myndighet til å kreve å få gjennomføre arkeologisk registrering. Hensikten med registreringen vil være å undersøke om tiltaket eller planen kommer i konflikt med fredete kulturminner og skipsfunn, jfr. Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 9, 10, 11 og 14. Kostnader i forbindelse med arkeologisk registrering må iht. § 10 bæres av tiltakshaver.

### Innspill til planprogrammet

Vi ber om at det for tiltak i sjø stilles plankrav slik at vi får tiltak i sjø til uttalelse gjennom høringer etter plan- og bygningsloven. Det må tas med en bestemmelse i kommuneplanen som sikrer at automatisk fredete kulturminner og skipsfunn i sjø og vassdrag blir ivaretatt i kommunens planprosesser på lik linje med automatisk fredete kulturminner på land.

Stavanger maritime museum foreslår følgende ordlyd i en slik bestemmelse:

«Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminnelovens §§ 8, 9 og 14. Dette gjelder også tiltak hvor det ikke er plankrav – som ledninger, akvakultur, mudring, mindre utfyllinger med mer.»

Ut ifra de foreslåtte endringene er det flere områder i sjø som blir påvirket. Det foreligger innspill om småbåtanlegg ved Fiskå 6/19, Tveitavikvegen 1 42/24, Heng 64/3 og bryggeområde i Døvik 67/2. Det foreligger også innspill om akvakulturanlegg i sjøareal ved Heng øst, sjøareal ved Solbakk, sjøareal ved Sør-Hidle, sjøareal i Botnefjorden, sjøareal ved Idse, sjøareal ved Stein i Kolabygda, sjøareal ved Harholmen og sjøareal ved Horge. Det kan komme krav fra Stavanger maritime museum om arkeologisk registrering under vann i disse områdene i forbindelse med detaljreguleringsplaner og søknader om akvakultur.

Med vennlig hilsen

Arild Skjæveland Vivås  
*Arkeolog, fagansvarlig*  
Stavanger maritime museum  
[arkeologi@museumstavanger.no](mailto:arkeologi@museumstavanger.no)

Hege Vatnaland  
*Arkeolog, saksbehandler*

## Nyere tids kulturminner

### *Regionalplan for kulturmiljø*

Fylkestinget vedtok den 14. juni 2023 *Regionalplan for kulturmiljø, 2023-2035*.

Regionalplan for kulturmiljø skal være førende for videre planlegging i regionen og kommunene i Rogaland. Blant annet er det mål og strategier som kan følges opp i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og planretningslinjer og kulturmiljø markert i kart som kan følges opp i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen som nå er på høring er det bare enkelte av områdene i regionalplanen som er markert i kommuneplanen med hensynssone H570.

### *Innspill 6/10, m. fl., Fiskå øst*

Planområdet grenser til et SEFRAK-registrert våningshus (SEFRAK-ID: 1130-0021-022) på Indre Fiskå, gårds- og bruksnummer 6/108. Huset skal være oppført i 1867. I forbindelse med evalueringen av SEFRAK er huset vurdert til å være i vernekategori B, noe som innebærer at det kan ha regional verdi.

Like øst for planområdet ligger gården Bakkjen (gårds- og bruksnummer 6/89), som inneholder et kulturmiljø med høy verdi. På gården er det et våningshus (1130-0210-023), eldhus (1130-0210-024), uthus (1130-0210-025) og løe (1130-0210-026) som alle er registrert i SEFRAK. Bygningene skal være oppført på slutten av 1800-tallet. Våningshuset og eldhuset er omtalt i kulturminneplanen til Strand kommune og er registrert med vernekategori A i SEFRAK, noe som betyr at de kan ha regional, og mulig nasjonal verdi.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det, i det videre arbeidet, tas hensyn til den verneverdige bebyggelsen i nærheten av planområdet.

### *Innspill 7/13, m. fl., Fiskå vest*

På gårds- og bruksnummer 7/22, som grenser til planområdet, ligger det et våningshus som er registrert i SEFRAK (1130-0210-004). Huset skal være oppført i 1883, men er modernisert på midten av 1900-tallet. Huset er registrert med vernekategori C i SEFRAK.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det, i det videre arbeidet, tas hensyn til den verneverdige bebyggelsen i nærheten av planområdet.

### *Innspill 32/14, m. fl., Strand kyrkjegard*

Strand kirke, og et område rundt, er i forbindelse med Rogaland fylkeskommunes *Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035*, vurdert til å være av regional interesse.

Området er i planen omtalt på følgende måte:

*Strand kirke er en listeført kirke som ble vigslet i 1874. Det er ei langkirke med saltak og liggende panel. Denne kirketyper blir kalt Linstow-kirke, men det er arkitekt Fredrik von der Lippe som blir kreditert som arkitekt for kirken på Strand. Kirken står i nordlig del av en middelalderkirkegård som fortsatt er i bruk. Eldste omtale av en kirke på Strand er fra 1280. I følge skriftlige kilder var Strand hovedkirke i 1620 med anneks på Høle. Strand kirke er omgitt av et vakkert kulturlandskap med flere monumentale gravhauger. Den mest iøynefallende haugen ligger innenfor gjerdet til kirkegården, og blir kalt Ekornhaugen. Gravhaugen har et tverrmål på 24 meter og er 3 meter høy. Litt lengre nede i Kyrkjebakken ligger en annen stor gravhaug, Ryttergrava. I 1934 raste deler av haugen ut, og en hellekiste kom da til syne. I hellekisten lå det over 50 gjenstander. og dette er et av de rikeste vikingtidsfunnene vi kjenner fra Rogaland. Videre bortover Løbrekkvegen ligger det flere store gravhauger på høydedraget, deriblant Jonsokhaugen og Varhaugen. Gårdsanlegget på Løbrekk er også en viktig del av kulturmiljøet. Gårdsanlegget er ikke blitt undersøkt av arkeologer, men det kan trolig dateres til folkevandringstid (400-570 e.Kr). Her finnes fem hustufter, gardfar og flere gravrøyser. Hustuftene er mellom 6 og 34 meter lange, hvor de lengste husa har hatt to rom. Like vest for tuftene ligger det to store gravhauger, hvor den største har et tverrmål på 18 meter. På en stor stein sørvest for tuftene finnes det også skålgroper. Skålgropene er trolig fra bronsealderen (1800-500 f.Kr). Nede ved Strandastøa ligger ei 24 meter lang nausttuft fra folkevandringstid (400-570 e.Kr) og vikingtid (800-1050 e.Kr). Flere av de nevnte kulturminnene er skiltet og inngår i en 2 km lang kulturminneløype.*

*Strand kirke, sammen med de mange automatisk freda kulturminnene i området, utgjør et vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Et kirkested med røtter tilbake til middelalder og de monumentale gravhaugene vitner om et viktig område med lang tradisjon for bosetning og som religiøst samlingssted. Mange av kulturminnene er godt synlige i landskapet, noe som gjør at kulturmiljøet har stor opplevelsese-, formidlings- og bruksverdi.*

I retningslinjene til regionalplanen går det blant annet frem at; Verdiane (i kulturmiljøene med regional interesse) må sikrast i kommunale planar og forvaltning, der einskildminne og samanhengen mellom desse blir ivaretaker og at utvikling og

*endring innan kulturmiljø av regional interesse bør skje med særskilt omsyn til kulturminna, forma og konteksten deira.*

Innenfor planområdet ligger det to gårdstun med SEFRAK-registrerte bygninger. Vest i planområdet ligger gården Århaug (gårds- og bruksnummer 32/10) med et våningshus (1130-0202-025) og en driftsbygning (1130-0202-026) registrert i SEFRAK. Bygningene skal være oppført rundt 1900. Driftsbygningen er vurdert til å være i vernekategori B, mens våningshuset er vurdert til å være i vernekategori C.

Øst i planområdet ligger gården Strand (gårds- og bruksnummer 32/253) med et våningshus (1130-0202-023) og en driftsbygning (1130-0202-024) som er registrert i SEFRAK-registeret. Bygningene skal være oppført på 1890-tallet og er vurdert til å være i vernekategori B og C i SEFRAK.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, er i utgangspunktet ikke negativ til at Strand kommune ønsker å utvide gravplassen rundt Strand kirke. Det er viktig at denne utvidelsen, i så liten grad som mulig, kommer i konflikt med kulturmiljøverdiene i området.

#### *Innspill 63/175, Idse, boligbebyggelse*

Innenfor planområde, på eiendommen med gårds- og bruksnummer 63/175, ligger et skolehus som tidligere var Idse skole (1130-0101-023). Skolehuset skal være oppført i 1893, men er modernisert på 1900-tallet. Bygget er registrert i SEFRAK-registeret med verneklasse C. Skolehuset ligger langs Idsevegen og er et viktig bygg og en identitetsmarkør på Idse. Fylkesdirektøren vurderer at tidligere Idse skole er et godt eksempel på tidlige bygdeskoler og at bygget har høy kulturhistorisk verdi.

Skolehuset har stort potensiale for utvendig tilbakeføring og kan med rette eiere bli en god fritidsbolig/bolig. Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, vil råde Strand kommune til å sørge for at skolehuset på tomte med gårds- og bruksnummer 63/175 blir bevart.

#### *Innspill 7/1, Fiskå, boligbebyggelse*

På eiendommen med gårds- og bruksnummer 7/22, som grenser til planområdet, ligger det et våningshus som er registeret i SEFRAK-registeret (1130-0210-004). Huset er oppført i 1883 og er gitt vernekategori C i forbindelse med evalueringen av SEFRAK.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til det verneverdige huset på gbnr. 7/22, i det videre arbeidet med planområdet.

*Innspill 15/1, Ugeli, boligbebyggelse*

Nordøst for planområdet, på gårds- og bruksnummer 15/1, ligger gården Ugeli. På gården har det tidligere vært tre bygninger registrert i SEFRAK, et våningshus (1130-0205-001), en driftsbygning (1130-0205-003) og et eldhus (1130-0205-004). På flyfoto ser det ut til at kun våningshuset og eldhuset, som begge skal være oppført på slutten av 1800-tallet, er bevart. I SEFRAK er både våningshuset og eldhuset gitt vernekategori A, noe som betyr at de kan ha høy regional og nasjonal verdi. Bygningsmiljøet på Ugeli er omtalt i kulturminneplanen til Strand kommune.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det, i det videre arbeidet, tas hensyn til den verneverdige bebyggelsen i nærheten av planområdet.

*Innspill 32/253, Strand, adkomstvei*

Planområdet ligger innenfor kulturmiljøet *Strand kirke*, som er vurdert til å være av regional interesse i *Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035*, vedtatt i 2023. Miljøet er nærmere beskrevet under *Innspill 32/14, m. fl., Strand kyrkjegard*. På gårds- og bruksnummer 32/253 ligger gården Strand med et våningshus (1130-0202-023) og en driftsbygning (1130-0202-024) som er registrert i SEFRAK-registeret. Bygningene skal være oppført på 1890-tallet og er vurdert til å være i vernekategori B og C i SEFRAK.

Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, ber om at det tas hensyn til det verneverdige miljøet på gbnr. 32/253, i det videre arbeidet med planområdet.

*Innspill 44/7, Nedre Fjelde*

På gårdsnummer 44/7 ligger et våningshus som er registeret i SEFRAK med vernekategori C (1130-0112-001). Huset skal være oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til det verneverdige våningshuset, i det videre arbeidet med planområdet på gårds- og bruksnummer 44/7.

*Innspill 56/11, Preikestolen BaseCamp, næringsbebyggelse, parkering, adkomstveg, annet byggeområde*

På gårds- og bruksnummer 56/11 ligger det et våningshus som er registrert i SEFRAK (1130-0104-011) med vernekategori C. Huset var hovedhuset på gården Vatne og skal være oppført på 1800-tallet.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til det verneverdige våningshuset, i det videre arbeidet med planområdet på gårds- og bruksnummer 56/11.

*Innspill 11/3, Kjølevik, boligbebyggelse*

Like vest for planområdet, på gårds- og bruksnummer 11/3, ligger gården Kjølevik. Her er det et våningshus (1130-0209-031) og en driftsbygning (1130-0209-032), som begge er registrert i SEFRAK-registeret. Våningshuset er vurdert til å være i vernekategori C, mens driftsbygningen er gitt vernekategori B. Både våningshuset og driftsbygningen skal være oppført i 1880-årene.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til de verneverdige bygningene på eiendommen med gårds- og bruksnummer 11/3, i det videre arbeidet med planområdet.

*Innspill 12/5, Vatland, boligbebyggelse*

På grensen til planområdet, på gårds- og bruksnummer 12/17, ligger det gamle skolehuset på Vatland (1130-0209-025). Bygget skal være oppført i 1885 og er registrert i SEFRAK-registeret med vernekategori C. Bygget har høy kulturhistorisk verdi.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til det verneverdige skolehuset, i det videre arbeidet med planområdet på gårds- og bruksnummer 12/5.

*Innspill 14/15, m. fl., Amdal, spredt boligbebyggelse*

Planområdet er en del av et verdifullt kulturlandskap på vestsiden av Vostervannet. I planområdet ligger flere gårdstun med SEFRAK-registrerte bygninger. På gårds- og bruksnummer 14/4 ligger det et våningshus (1130-0209-022), en driftsbygning (1130-0209-023) og en jordkjeller (1130-0209-024), som alle er registrert i SEFRAK med vernekategori B. Bygningene skal være oppført rundt 1900.

På gårds- og bruksnummer 14/6 står det et våningshus (1130-0209-034) som skal være oppført i 1907. Huset er vurdert til å være i vernekategori C i forbindelse med evalueringen av SEFRAK.

På gårds- og bruksnummer 14/10 er det et våningshus (1130-0209-036) og en driftsbygning (1130-0209-037), som skal være oppført i henholdsvis 1904 og 1906. Bygningene er oppført i SEFRAK-registeret med vernekategori C.

På gårds- og bruksnummer 14/40 står det et våningshus (1130-020-9006) som er registrert i SEFRAK med vernekategori C. Bygget skal være oppført i 1880-årene.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at kommunen må være varsom med å åpne for mer boligbygging i et verdifullt kulturlandskap med flere verneverdige bygninger. Det må tas hensyn til de verneverdige bygningene i det videre arbeidet med planområdet.

#### *Innspill 55/2, Jøssang, fritids- og turistformål/bobilparkering*

På grensen til planområdet ligger det et sauefjøs (1130-0102-003) som er registrert i SEFRAK med vernekategori C (gbnr 55/2). Bygget skal være oppført på midten av 1800-tallet.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til det verneverdige sauefjøset, i det videre arbeidet med planområdet på gårds- og bruksnummer 55/2.

#### *Innspill 64/2, Heng, fritidsbebyggelse og småbåtanlegg*

Like vest for delområde 1 ligger det et våningshus (1130-0101-036) som er registrert i SEFRAK med vernekategori C. Huset skal være oppført på 1870-tallet.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til det verneverdige våningshuset, i det videre arbeidet med planområdene på gårds- og bruksnummer 64/2.

#### *Innspill 64/3, Heng, fritidsbebyggelse og uteoppholdsareal*

Like sør for planområdet, på gårds- og bruksnummer 64/70, ligger det et gårdstun med et våningshus (1130-0101-034) og et eldhus (1130-0101-035) som er registrert i SEFRAK med vernekategori C. Bygningene skal være oppført på slutten av 1800-tallet.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til de verneverdige bygningene på eiendommen med gårds- og bruksnummer 64/70, i det videre arbeidet med planområdet på gårds- og bruksnummer 64/3.

*Innspill 104/5, Meling, fritids- og turistformål og vei*

Deler av planområdet ligger innenfor kulturmiljøet *Kolabygda-Meling-Nordland*, som er vurdert til å være av regional interesse i *Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035*, vedtatt i 2023.

Området er i planen omtalt på følgende måte:

*Kulturmiljøet "Kolabygda-Meling-Nordland" ligg ved Høgsfjorden og var ein del av gamle Forsand kommune. Innanfor området finn ein fleire godt bevarte gardar med bygningar frå 1800-talet. Nord i området ligg garden Nordland, der både våningshus, forpaktarbustad, løe, eldhus, vedhus og naust er bevarte. Bygningane er frå 1800-talet og fire av dei er registrerte med høgaste verneklasse(A) i SEFRAK-registeret. På sørsida av Bosteberget finn ein Meling, eller Kolabygda. Her har ein fleire gardstun med SEFRAK-registrerte bygningar. Naustrekka i Melingviga har spesielt høg verdi, med to naust i verneklasse A. Her finn ein òg ei gravrøys frå forhistorisk tid. Røysa er automatisk freda og syner at området er nytta i lang tid.*

Innenfor planområdet, på gårds- og bruksnummer 104/5, ligger det et våningshus (1129-0001-024) som er oppført i SEFRAK-registeret med vernekategori C. Huset skal være oppført rundt 1870 og er de siste årene satt i stand.

Nord for planområdet, på eiendommen med gårds- og bruksnummer 104/18, ligger det et våningshus (1129-0001-020) og et eldhus (1129-0001-021), som begge er registrert i SEFRAK, med henholdsvis vernekategori C og B. Bygningene skal være oppført rundt 1880.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til de verneverdige bygningene i, og utenfor planområdet, i det videre arbeidet med planområdet på gårds- og bruksnummer 104/3.

*Innspill 108/10/12, Oanes, næring*

Innenfor planområdet, på gårds- og bruksnummer 108/10, ligger det et våningshus (1129-0001-011) som er registrert i SEFRAK-registeret med vernekategori B. Huset skal være oppført på midten av 1800-tallet.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, ber om at det må tas hensyn til det verneverdige våningshuset, i det videre arbeidet med planområdet på gårds- og bruksnummer 108/10/12.

## Næringsutvikling

Visjonen «sammen om trivsel» er velartikulert og svært velkommen, og synliggjør hvilken rolle alle aktører i kommunen kan spille. Vi vil også gjerne tenke på hvordan dette kan være relevant for Ryfylke and Rogaland bredere.

Strand har store fortrinn på tvers av satsningsområdene i fylkeskommunens Nærings- og innovasjonsstrategi (mat, reiseliv og ren energi og maritim fremtid) og vi ser frem til å jobbe tett med Strand og andre aktører i Ryfylke for å bidra til å realisere deres mål og ambisjoner innen næringsutvikling. Vi oppfordrer kommunen til å samarbeide tett med fylkeskommunen for å forstå hvor spesielle ferdigheter og yrkesnisjer ligger i kommunen, og hvordan fremme utviklingen av ny kompetanse knyttet til nye grønne næringer.

Spesielt vil vi oppfordre all potensiell utvikling rundt stålverktomten til å ta nøye hensyn til relevante regionale planer, inkludert Regionalplan for grønn industri, samt Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Vi oppfordrer også nye utbygginger til å vurdere virkningene på andre områder, som for eksempel samlet energibruk og fremming av en sirkulær økonomi, og dette er i tråd med kommunens øvrige mål for reiseliv og boattraktivitet i og rundt Jørpeland. Det vil være en fordel at nye prosjekter også maksimerer potensielle muligheter til å skape nytt tjenestetilbud for innbyggerne, samarbeide med lokale partnere, og kan bidra til å øke mangfoldet og kompetansenivået i området.

## Landbruk

Fylkeskommune stiller seg bak kommunens strenge krav til jordvern med lite omdisponering av matjord på i snitt maks 4 dekar jordbruksareal per år i perioden 2023-2035

I Barka parsellhage er det lagt til rette for at forbrukere kan dyrke sine egne grønnsaker. Vi har notert oss en økende interesse for å dyrke småskala grønnsaker til salg. Disse har ikke alltid tilgang til eget areal og ønsker å bruke grøntareal eid av kommunen, som er oftest regulert som park med krav til fri ferdsel. Kommunen kan

vurdere å sette av et område på Barka eller annet egnet kommunalt areal som kan brukes av gründere på forespørsel, og med mulighet for å sette opp nødvendig infrastruktur som redskapsskur og gjerde. Det vil kunne legge grunn for mulige fremtidige satsinger, som for eksempel lokale råvarer i offentlige kantiner og hagebruk i undervisning og barnehage. En kombinasjon av næringsvirksomhet og hobbybruk kan legge til rette for synergieffekter mellom hobby- og yrkesgartner og kommunale behov.

#### *Reiseliv*

Utfordringsbildet i kommuneplanen understreker det sterke bidraget fra Strand til Rogalands reiselivsnæringer. En kjerneprioritet i fylkets reiselivsstrategi er bærekraftig utvikling av Lysefjorden som en bærekraftig helårsdestinasjon, og vi oppfordrer at tiltak som holder besøkende lengre i regionen og som kan brukes utenom sommerperioden bør prioriteres. Vi oppfordrer også spesielt til samarbeid med Sandnes kommune for å sikre at tiltakene er i tråd med regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet.

Preikestolen har stor attraksjon for besøkende fra hele verden og er et av landets ledende reisemål for naturopplevelser. Nøye tilrettelegging for reiselivet bør også gjenspeiles i landarealet, for å sikre at kommunen i større grad kan delta i Preikestolens verdiskapingen, herunder vurdere muligheter for hvordan man kan knytte Jørpeland sentrum mer sammen med besøkende som skal besøke Preikestolen. Vi vil oppfordre kommunen til å samarbeide tett med andre, inkludert fylkeskommunen, for å vurdere måter å gjøre dette på.

#### *Samferdsel*

Økt boligbygging og fritidsbebyggelse fører til økt trafikkbelastning. Fortetting i eksisterende boligområder og områder for fritidsbebyggelse bør, også av hensyn til trafikk, prioriteres fremfor å legge til rette for nye områder. Flere av de foreslåtte arealendringene mangler gang- og sykkelveiforbindelser, har lav eller manglende kollektivdekning og usikker skolevei. I slike områder må det regnes med at det ved regulering vil bli stilt rekkefølgekrav om utbedring av veinettet.

## Natur, landbruk og samordna areal- og transportplanlegging

### Bestemmelser

#### *§ 1.3.a – Krav til planlegging*

Statens vegvesens håndbøker skal brukes ved dimensjonering av fylkesveinettet. Fylkesdirektøren fremmer derfor faglig råd om at reguleringsbestemmelse § 1.3.a suppleres med et punkt som sikrer at Statens vegvesens håndbøker legges til grunn ved regulering av fylkesveier. Dette gjelder også for riksveinettet.

#### *§ 1.6 – Overvannshåndtering*

Både regionalplan for vannforvaltning og regionalplan for klimatilpasning har en del føringer og faglige råd for kommunal planlegging. Med bakgrunn i disse fremmer fylkesdirektøren faglig råd om at følgende innarbeides:

- Femte ledd i retningslinjen bør bli en bestemmelse og få skal-formulering. (Alle overvannstiltak skal dokumenteres og stedfestes ... God funksjon, drift og vedlikehold skal være sikret.)
- At overvannsløsninger skal ta hensyn til og fortrinnsvis forbedre stedet sine økologiske systemer og øke det økologiske mangfoldet.
- At overvannsløsninger bør planlegges med kapasitet til å ta unna forventet økt nedbørsintensitet og -mengde, gjerne med bruk av grønne infiltrasjonsområder og åpne vannveier.
- At arealforvaltning og utbygging må planlegges med tanke på kapasiteten på eksisterende og eventuelle nye avløpsanlegg, slik at økt belastning ikke påvirker måloppnåelse etter vannforskriften.
- Dersom andre løsninger blir valgt, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jammfør kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag, avsnitt ti, i statlige planretningslinjer (SPR).

Fylkesdirektøren savner også føringer om å unngå tilrettelegging for utbygging i områder med risiko for naturfare (flom, havstigning m.m.), for eksempel i § 1.5, 2.7 eller 8.

#### *§ 2.2 – Tetthetskrav*

Bestemmelsene har forholdsvis detaljerte føringer for arealutnyttelse, og differensierer mellom hvor langt fra sentrum og sentrale bussruter et område ligger.

Føringene som foreslås synes å være en tilpasning til lokale forhold som tar utgangspunkt i regionalplanens retningslinjer. Definisjonen av områdetyper er mer konkret enn regionalplanens føringer, og bør derfor være forholdsvis enkelt å forholde seg til. Det foreslås også føringer som sikrer variasjon i bygningstypologi.

For de mest sentrale områdene er det et stort spenn i utnyttelse. Siden dette inkluderer både områder med sentrumsformål og områder et godt stykke unna er dette forståelig. Bestemmelsen samsvarer godt med kravene i regionalplanen, men for saksbehandling kunne det kanskje ha vært en fordel om disse områdene ble delt opp i to områdetyper med forskjellig krav til utnyttelse. Det vil uansett være viktig at kommunen i framtidig saksbehandling benytter spennet i utnyttelse som kommuneplanen åpner for.

For de områdene som ligger et stykke unna sentrum og bussruter gjelder retningslinjene bare for reguleringsplaner med 25 eller flere boliger. Kommuneplanen har altså ikke føringer for mindre planer, og fylkesdirektøren bemerker derfor at det i slike planer vil være regionalplanens føringer som gjelder.

### *§ 2.3 – Universell utforming*

Fylkesdirektøren har forståelse for at Strand kommune, med sitt kupert terreng, stadfester at det må legges til rette for ulike tilbud til forskjellige behov, framfor at alle tilbud skal være universelt utformet. Det er imidlertid ganske få universelt utformede tilbud i Strand. Kommunen bør øke innsatsen for å legge til rette for slike tilbud.

### *§ 2.5 – Parkering*

Strand kommune ligger i sone 4 i parkeringsretningslinjen i regionalplanen. Føringene der er derfor bare faglige råd. Kommunen har også valgt å gjøre parkeringskravene til retningslinjer i kommuneplanen. De sentrale delene av Jørepeland og Tau kunne med fordel hatt bestemmelser knyttet til seg, for i større grad å sikre redusert parkeringsdekning og dermed bedre forhold for myke trafikanter. Fylkesdirektøren fremmer derfor faglig råd om å gjøre retningslinjene om til bestemmelser.

### *§ 3.2 – Fritidsboliger*

Fritidsboliger, og tilhørende infrastruktur er blant de viktigste årsakene til naturødeleggelser, og utbygging medfører både direkte utslipp og redusert framtidig opptak av klimagasser. I en del tilfeller vil også forringelse av landskap og muligheter for friluftsliv være konsekvens av fritidsbebyggelse.

Bestemmelse § 3.2.a stiller krav om at hver bruksenhet skal disponere 2 parkeringsplasser «ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet.» For å begrense naturinngrep i områder for fritidsbebyggelse er det vesentlig bedre at det legges til rette for felles parkeringsanlegg, med mindre stier fram til de enkelte fritidsboligene. Fylkesdirektøren fremmer derfor faglig råd om at denne bestemmelsen endres til å anbefale felles parkeringsanlegg.

### *§ 3.5.b – Fritids- og turistformål ved Preikestolhytta*

Denne retningslinjen viser til den del formål som kan være aktuelle for etablering i området FTU1 ved Preikestolhytta. Fylkesdirektøren har ingen merknader knyttet til formålene som knytter seg til søk og redning. Universelt utformet gangvei til platå og service/salgsssted er imidlertid potensielt konfliktfulle omdisponeringer. Det at disse funksjonene listes opp kan legitimere funksjoner på kommuneplannivå som bør utredes vesentlig bedre enn det som er gjort til nå.

Fylkesdirektøren fremmer derfor faglig råd om at disse funksjonene ikke listes opp i retningslinjen, og at arbeid med områdereguleringsplan legger føringer for utvikling i området.

### *Temakart*

Det er utarbeidet flere temakart som vedlegg til planen. Disse er ikke gitt juridisk virkning gjennom bestemmelsene. Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at det vurderes å legge til en bestemmelse om dette.

### *Retningslinje for hensynssone H530 (Friluftsliv)*

Fylkesdirektøren har mottatt kopi av innspill til kommuneplanen fra Forum for natur og friluftsliv (FNF), hvor det etterlyses en retningslinje for hensynssone H530.

Fylkesdirektøren vurderer innspillet som godt, og fremmer faglig råd om at kommunen utarbeider en slik retningslinje, gjerne med utgangspunkt i den som er foreslått av FNF.

## **Hensynssoner for framtidig planlegging**

### *Preikestolhytta*

Det er satt av et stort areal med hensynssone for framtidig planlegging ved Preikestolhytta. Dette er ikke en arealdisponering som åpner for utbygging, men som gjør at det ikke kan bygges noe her før det er utarbeidet en helhetlig plan for området. Det innkomne forslaget løfter mange aktuelle funksjoner i området, blant

annet hotell og parkering. I bestemmelse § 8.5.a ligger det en del føringer for senere planarbeid.

Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader til at det settes av areal til felles planlegging, men minner om at regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet, når den er vedtatt, vil være førende for utarbeidelse av en reguleringsplan her.

En betydelig del av området som henynssonen dekker består av viktig natur.

Etablering av hotell, parkering og andre publikumsrettede funksjoner vil derfor kunne være konfliktfullt, særlig med bakgrunn i den forholdsvis utflytende arealbruken som er vist i innspillet. Fylkesdirektøren minner også om at hotell er en funksjon som normalt lokaliseres i tettstedene, blant annet for å bygge opp om gode sentrumsområder.

### **Innspill til arealforslag**

#### *Utvidelse Strand kyrkjegard (32/14 m.fl.)*

Kommunedirektøren ønsker å båndlegge flere eiendommer, som til sammen utgjør 77 dekar, for å sikre fremtidig utvidelse av Strand kyrkjegard med bruk av plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav d): Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, men angivelse av formålet. Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

Det er behov for utvidelse av Strand kyrkjegard, og kommunen er lovpålagt å sikre tilstrekkelig arealer for gravlegging. Alt arealet som i dag er regulert til gravplassformål, er i dag opparbeida som gravplass. Det er likevel ikke pressende behov for nye graver, da både Strand sokn og Strand kommune har god gravdekning i dag. Ved samme dødsrate som i dag er gravbehovene for de neste 20 årene dekket.

Omsøkt område ligger i et landbruksområde og et kulturlandskap med flere automatisk freda kulturminner i nærområdet og listeført kirke (Strand kyrkje) med del av kirkegård ifra middelalderen. Dette er et kulturmiljø av regional interesse. Ellers er omsøkt område preget av dyrka mark og innmarksbeite. Utvidelsesområdet er avsatt til jord- og skogbruk i reguleringsplan vedtatt i 1981.

Området ligger innenfor 500 meter i luftlinje fra prioritert kollektivakse, og med god adkomst via fylkesveg. Det er også en offentlig lekeplass som eies av Strand kommune, og en tidligere akebakke som er registrert som et svært viktig friluftsområde. Verdssettingen er særlig tilknyttet kriteriene tilgjengelighet, egnethet og potensiell bruk. Det er ikke planlagt grav- og urnelund i dette området.

Flere av eiendommene som inkluderes er også sendt inn som private innspill til kommuneplanens arealdel. Det er dermed kryssende arealbruksinteresser.

Det er fordelaktig å utvide kirkegården i tilknytning til den eksisterende når behovet oppstår, men behovet for størrelse må vurderes nøye for å unngå konflikter om arealbruk. I plandokumentet «Arealvurdering – Utviding Strand Kyrkjegard, del 2» pekes tomtene 32/1, 32/44 og eventuelt 32/253 ut som best egnet. Samlet gir disse et areal på 9,3 dekar, som kan romme 810 kistegraver og over 500 urnegraver. Uten tomt 32/253 reduseres antallet kistegraver med omtrent 100 stykker.

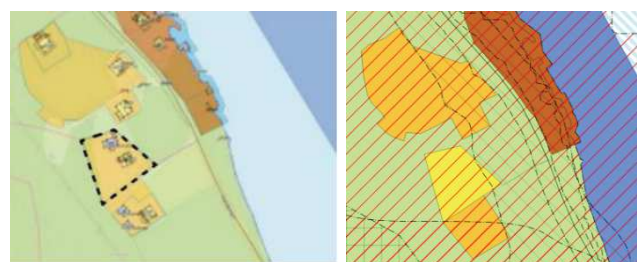
### Konklusjon

Med bakgrunn i areal- og behovsvurderingen gjort for utvidelse av Strand kyrkjegard, i kombinasjon med konfliktene som belyses i konsekvensutredningen, fremmer fylkesdirektøren faglig råd om å minske arealet som båndlegges til å kun omfatte tomtene med gnr/bnr. 32/1, 32/44 og 32/253.

### *Botnehagen (57/55)*

Arealet er på 2 dekar. Forslagsstiller ønsker endring av arealbruksformål fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse.

Tomten ligger ikke i nærheten av eksisterende boligområder, og det foreligger ikke kommunalt avløp.



*Figur 1 Omdisponering til bolig, Botnehagen*

Tomten er innenfor 500 meter fra kollektivakse, men ses som bilbasert samfunnsutvikling da det er lav kollektivfrekvens utenom skolebuss. Det omsøkte området ligger innenfor aktsomhetssone for snøskred uten skogeffekt fra 2023.

Ifølge plan- og bygningsloven § 11-1, 2. ledd skal kommuneplanen ta utgangspunkt i kommunal planstrategi, samt legge føringer fra statlige og regionale myndigheter til grunn. Dette forslaget er i strid med arealstrategien da det tillater fragmentert

arealbruk. Innspillet blir regnet som frimerkeplanlegging, da det ikke fungerer som en utvidelse av eksisterende boligområder eller er del av en tunbebyggelse på 4-10 boenheter. Omdisponering vil kunne skape presedens og kan legge til rette for mer permanent bygningsbruk i området rundt.

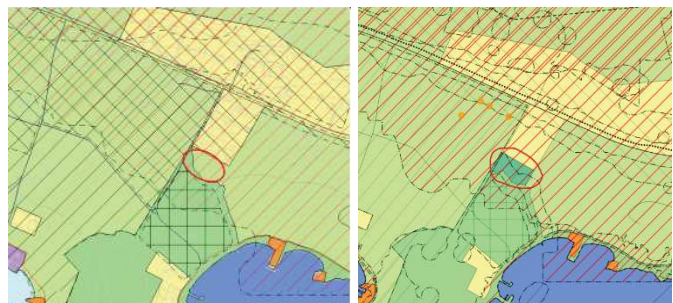
Samtidig vil det kunne oppstå arealbrukskonflikter som følge av en blanding av permanent bolig og fritidsbebyggelse i nærheten. Dette fører til et større press på veien og et økt behov for offentlig tjenesteyting i distriktet. Omdisponering til bolig vil trolig også forurenses i ytterligere grad, som følge av økt utslipp fra avløp. Veien innspillet er lokalisert ved, Kvalvågvegen, er smal og mangler gatelys, samt gang og sykkelvei. Med en fartsgrense på 80km/t vil dette oppleves utrygt for myke trafikanter og medføre en viss fare for påkjørsler ved ferdsel langs vei.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om å trekke omdisponeringen foreslått i innspill 57/55 – Botnehagen, som foreslår å omdisponere området fra friluftsområde til boligbebyggelse, med begrunnelse i manglende helhetlig planlegging og fare for å skape presedens.

### *Barka parsellhage (42/9 og 142)*

Kommunedirektøren ønsker å omdisponere et areal på 2 dekar til arealformålet uteoppholdsareal for drift av parsellhage i Barkavika. I konsekvensutredningen kommer det frem at det hovedsakelig er bilbasert transport som benyttes som



Figur 2 Omdisponering til parsellhage, Barka

fremkomstmiddel. Adkomsten beskrives som dårlig som følge av kvaliteten på veien. Det er en parkeringsplass i friområdet i sør, men det er ingen parkeringsareal direkte tilknyttet parsellhagen.

Mesteparten av arealet er i dag LNF, mens en liten del er friområde slik som tilgrensende areal. Innspillet omfattes av hensynssone for landskap, og ras- og skredfare. Området med arealformålet LNF er tidligere dyrket areal som nå er gjengrodd. I nordøst grenser området til et boligfelt, i øst og vest er det landbruksområder, og i sørøst er det friområde. I friområde er det et anadromt

bekkedrag, kalt «Fossabekken I» med sjørret. Ved ekstremvær kan flom forekomme.

### *Samordna areal- og transportplanlegging*

Fylkesdirektøren er positiv til foreslått arealomdisponering. Parsellhager kan skape viktige møteplasser på tvers av generasjoner og kulturer, og bidra til integrering, bedre folkehelse og økt livskvalitet. I tillegg er det et positivt tiltak for miljøet og klimaet. Siden parsellhager vanligvis er ubebygde, i motsetning til kolonihager, kan de senere tilbakeføres til annen landbruksproduksjon.

Det er imidlertid viktig å sikre et vegetasjonsbelte mellom parsellhagen og bekken for å unngå utslipp av næringspartikler via overvann. Det må også tilrettelegges for parkering og bedre adkomst, da trafikken i boligområdene rundt vil øke.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om å sikre en buffer mot vassdraget, samt forbedre adkomst og parkering for å minimere negative konsekvenser for nærmiljøet.

### *Lynghaug (25/79)*

Kommunedirektøren foreslår å omdisponere et areal på nesten 4 dekar fra LNF til boligbebyggelse. Tiltaket grenser til eksisterende boligbebyggelse i sørvest og kan ses på som en utvidelse av dette. I dag er det noe innmarksbeite, og en større del høybonitet skog på dette arealet. Området ligger utenfor 500 meter fra bussholdeplass, og går derfor som bilbasert samfunnsutvikling. Lynghaug har skrånende terreng og det vil være utfordrende å legge til rette for universell tilgjengelighet.



*Figur 3 Omdisponering til boligbebyggelse, Lynghaug*

Fylkesdirektøren registrerer enkelte utfordringer knyttet til transportbehov og karbonrike areal. Den bilbaserte samfunnsutviklingen og plasseringen utenfor 500 meter fra bussholdeplassen kan ha moderate negative konsekvenser for lavutslippssamfunn og transportbehov. I og med at tiltaket berører betydelige deler av

produktiv skog og litt innmarksbeite, kan dette ha vesentlig negative konsekvenser for flom- og erosjonsbeskyttelse, samt klimaregulering.

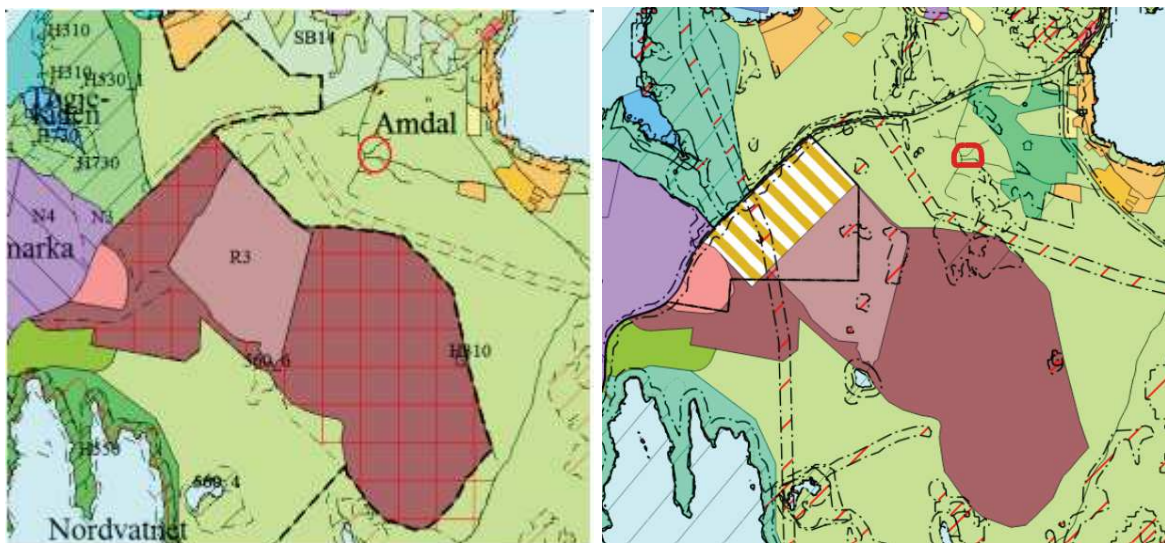
### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om å veie opp de negative konsekvenser knyttet til lavutslippssamfunn, transportbehov og reguleringstjenester, mot behovet for boligutvikling i tettstedet Lynghaug.

### *Amdal (13/97)*

Omsøkt område omfatter en tomt på 1 dekar med bolig, og dekkes av området beskrevet i «14/15 – Amdal». Forslagsstiller ønsker å tilbakeføre LNF til LNF spredt boligbebyggelse, slik det var i kommuneplanen før den som nå er gjeldene. Boligen er en etablert og akseptert bolig i et landbruksområde, og konsekvensutredningen viser derfor ingen endring i forhold til eksisterende bruk

Til tross for at boligen er etablert, er det uheldig å omdisponere LNF-områder. Tiltak som ikke er i tråd med LNF-formålet på enkelttomter bør vurderes gjennom



dispensasjoner. Dersom arealet omdisponeres, vil dette være et eksempel på frimerke-planlegging som kan skape presedens for lignende innspill.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer faglig råd til innspill 13/97 – Amdal, på grunnlag av mangel på helhetlig planlegging og faren for å skape presedens for lignende innspill.

### *Tveitavikvegen (42/24)*

Det er foreslått å omdisponere et område på 33 dekar fra næringsvirksomhet til boligbebyggelse med småbåtanlegg og friområde. I dag er området avsatt til reiselivsformål i kommuneplanen og regulert til campingplass i en eldre reguleringsplan fra 1990. Denne tillater anlagt konstruksjoner som har tilknytning til områdets utnyttelse, herunder molo og brygge til småbåthavn, og nytt sjøhus.

Innspillet ligger innenfor prioritert kollektivakse, og grenser til frittliggende eneboliger på Nag og Grønevoll. Det er dyrket mark i nordøst mot Tveitavikvegen, høybonitet skog nord for hyttene mot Ryfylkevegen, og i sørøst grenser omsøkt område til Brekkebekken som er et anadromt vassdrag med sjøørret. Dessuten er det registrert forekomst av naturtypen ålegrassamfunn, med viktig verdi, i sjøen ved innløpet til vika.



*Figur 4 Tveitavikvegen. Fra venstre: gjeldende kommuneplan, gjeldende reguleringsplan og nytt planforslag.*

Tilnærmet hele området er innenfor 100-metersbeltet der nasjonale retningslinjer for strandsoneforvaltning gjelder. Øvre del av området er i gul støysone (kategori G), mens delen nærmest Ryfylkevegen er bratt, ubebyggbar og ligger i rød støysone (kategori R). Store deler av området inngår i hensynssone for bruk og vern av sjø og vassdrag. Områdene langs sjøen og vassdraget er utsatt for flom og havnivåstigning, mens lenger opp mot veien er preget av støy, bratt terreng, høybonitet skog, og dyrket mark. Det er med dette krevende å få utnyttet tomten til boliger.

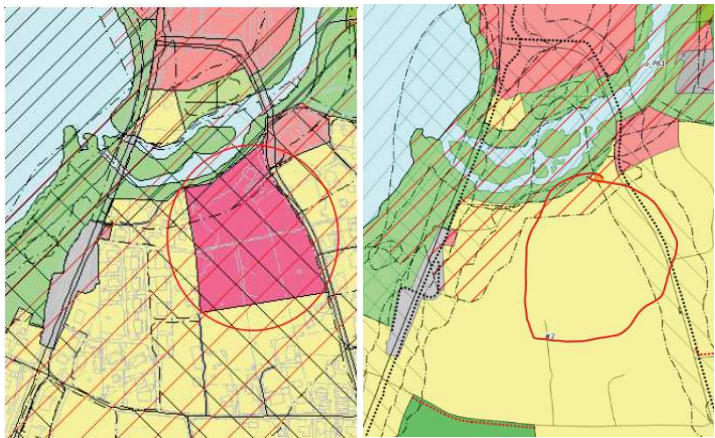
Ålegrassamfunnet i vika og den anadrome bekken er sårbar for forurensning og utslipp.. Miljøutslipp fra boligene, det private renseanlegget, og båtene kan forringe forholdene for ålegrassamfunnet.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at området tilbakeføres til LNF

### *Myrane (31/29 m.fl.)*

Et område på 23 dekar er foreslått omdisponert til boligbebyggelse. I dag er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og omfattes av hensynssone for strandsone og vassdrag, flom og felles planlegging. Innspillsområdet ligger sentralt på Tau omsluttet av boliger i vest, sør og øst.



*Figur 5 Myrane (31/29 m.fl.). Gjeldende plan til venstre, forslag til endring til høyre.*

Arealet ligger sentralt til, i tilknytning til eksisterende boligfelt, prioriterte kollektivakser og innen gangavstand til sentrum, skoleområde og idrettsanlegg.

Til tross for at arealet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, er det i dag overflatedyrka og fulldyrka jord på området, i tillegg til noe bebygd areal. Tiltaket grenser til vassdraget Tauåna med kantsone hvor det er kartlagt et friluftslivsområde med områdenavn «Krossvatnet-Bjørheimsvatnet», som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. I dette friområdet er det regulert og etablert en offentlig gang- og sykkelveg. Friluftslivsområdet følger regulert friområde langs Tauåna.

Basert på arealregnskap synes det som at Strand har lite tilgjengelig areal avsatt til tjenesteyting. Det fremstår derfor uheldig å omdisponere til bolig, som det finnes svært mye av.

### *Konklusjon*

Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at området forblir avsatt til tjenesteyting

Rogaland fylkeskommune  
Seksjon for kulturarv

Vår ref.: 24.122  
Saksbehandler: Hege Vatnaland  
Deres ref.:

Stavanger, 07.08.2024

## Strand kommune – Kommuneplanens arealdel – 2024 – 2036 - Høring og offentlig ettersyn – innspill fra Stavanger maritime museum

Viser til sak oversendt fra Rogaland fylkeskommune 16.07.2024 ang. Strand kommune – kommuneplanens arealdel – 2024 – 2036 – høring og offentlig ettersyn.

### Om vår rolle

Stavanger maritime museum skal, som fag- og forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven, ta stilling til forholdet til automatisk fredete kulturminner og vernede skipsfunn i sjø og vassdrag som berøres av omsøkt tiltak eller plan.

Stavanger maritime museum har myndighet til å kreve å få gjennomføre arkeologisk registrering. Hensikten med registreringen vil være å undersøke om tiltaket eller planen kommer i konflikt med fredete kulturminner og skipsfunn, jfr. Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 9, 10, 11 og 14. Kostnader i forbindelse med arkeologisk registrering må iht. § 10 bæres av tiltakshaver.

### Innspill til planprogrammet

Vi ber om at det for tiltak i sjø stilles plankrav slik at vi får tiltak i sjø til uttalelse gjennom høringer etter plan- og bygningsloven. Det må tas med en bestemmelse i kommuneplanen som sikrer at automatisk fredete kulturminner og skipsfunn i sjø og vassdrag blir ivaretatt i kommunens planprosesser på lik linje med automatisk fredete kulturminner på land.

Stavanger maritime museum foreslår følgende ordlyd i en slik bestemmelse:

«Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminnelovens §§ 8, 9 og 14. Dette gjelder også tiltak hvor det ikke er plankrav – som ledninger, akvakultur, mudring, mindre utfyllinger med mer.»

Ut ifra de foreslåtte endringene er det flere områder i sjø som blir påvirket. Det foreligger innspill om småbåtanlegg ved Fiskå 6/19, Tveitavikvegen 1 42/24, Heng 64/3 og bryggeområde i Døvik 67/2. Det foreligger også innspill om akvakulturanlegg i sjøareal ved Heng øst, sjøareal ved Solbakk, sjøareal ved Sør-Hidle, sjøareal i Botnefjorden, sjøareal ved Idse, sjøareal ved Stein i Kolabygda, sjøareal ved Harholmen og sjøareal ved Horge. Det kan komme krav fra Stavanger maritime museum om arkeologisk registrering under vann i disse områdene i forbindelse med detaljreguleringsplaner og søknader om akvakultur.

Med vennlig hilsen

Arild Skjæveland Vivås  
*Arkeolog, fagansvarlig*  
Stavanger maritime museum  
[arkeologi@museumstavanger.no](mailto:arkeologi@museumstavanger.no)

Hege Vatnaland  
*Arkeolog, saksbehandler*