



Gjesdal kommune  
Rettedalen 1  
4330 Ålgård

Kontakt saksbehandler

Tina Eltervåg, 51568789

## Uttalelse med innsigelse - offentlig ettersyn - arealdel - Gjesdal kommuneplan 2023 - 2035

**Gjesdal kommune har sendt arealdelen til offentlig ettersyn. Statsforvalteren har innsigelse til flere arealendringer og bestemmelser der forslagene er i strid med viktige nasjonale og regionale føringer.**

**Vi har gjort en kvalitetssikring av bestemmelsene, retningslinjene og hensynssonene, og har kommentarer til enkelte bestemmelser der kommunen bør vurdere å endre ordlyd eller presisere innholdet. Vi har også innsigelse til noen av bestemmelsene.**

### Innsigelser til arealdelen

- Tursti rundt Flassavatn
- Fritidsbebyggelse, Giljastølen
- LNF-spredt næring, Gårdsturisme i Dirdal
- LNF-spredt næring, Ramnstoknuten
- Naust/rorbuer, Dirdal
- Småbåthavn, Dirdal
- Areal til småhus, Edlandsvatnet og Ålgårdslåtten
- Næringsareal Bollestad
- LNF-spredt næring, utleiehytter Maudal

### Innsigelser til bestemmelser

- § 1-6 byggegrense mot sjø
- Mangelfull hensynssone for fare
- Mangler minimum kotehøyde for byggehøyde sjø og tilhørende faresone

Statsforvalteren vurderer plansaker ut fra de nasjonale og vesentlige regionale interessene vi er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven (pbl.). Under følger våre innspill, faglige råd og innsigelser til planforslaget.



## **Plandokumentene**

Selve konsekvensutredningens (KU) samledokument er oversiktlig og godt lesbart. Det samme gjelder planbeskrivelsen og bestemmelsene. Tabell 2 og 3 i planbeskrivelsen gir god oversikt over endringene som er gjort i bestemmelsene og retningslinjene.

Vi savner at de enkelte arealforslag har en benevnelse i kartet og kobling mellom kart, bestemmelser og KU (type BK1, GS1, eller NÆ12). Videre hadde det for lesbarhetens del vært en fordel om man inne i planinnsynsløsningen kunne skru av for eksempel de enkelte hensynssonene/enkelte kartlag. Ellers er det fint at gjeldende kommuneplan og nytt forslag ligger i én og samme løsning, og at man kan tone ned den ene og legge dem over hverandre.

## **Arealstrategi**

Det er utarbeidet en enkel tekstlig arealstrategi med en tilhørende tabell som del av planbeskrivelsen. Arealstrategien tar for seg tre tema, jordvern, naturverdier og utbyggingsrekkefølge med tilhørende mål.

Kommunen skriver selv flere steder at dette må ses på som en første versjon av arealstrategi og at den ideelt sett skulle vært utarbeidet tidligere i prosessen og vært mer omfattende og førende for hele planprosessen. Det fremgår likevel at «alle arealinnspill har blitt vurdert med tanke på i hvor stor grad innspillene følger opp disse» temaene i arealstrategien. Videre er det i planbeskrivelsen redegjort for arealreserver og arealbehov, noe som også inngår i tema som berører arealstrategien. Det er store ledige boligreserver og ledig næringsareal i kommunen. Det er også tilstrekkelig med areal til offentlig tjenesteyting, utenom boliger for rusmisbrukere. Det er en del planer for infrastrukturtiltak i kommunen (E39 (avklart reguleringsplan), vann- og avløp, energi-/strømforsyning), men av konkrete arealforslag er det kun gang- og sykkelveg langs fv. 506 Sikvalandsvegen som er tatt inn nå. Det er laget en tabell som viser totalt omdisponering av areal, herunder antall dekar jordbruksareal og areal med viktig natur. Totalt omdisponeres 409 dekar, hvorav 265,5 dekar jordbruksareal og 150 dekar natur.

Statsforvalteren vil berømme Gjesdal kommune sitt fokus på naturverdier, og at det er synliggjort hvor mye naturverdier som blir berørt av de forskjellige arealendringene. Dette temaet inngår også i arealstrategien, som har som mål å skjerme naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med mål om arealnøytralitet for naturverdier. Det skal også ifølge arealstrategien, vurderes mulighetene for tilbakeføring av byggeområder til LNF.

Vi savner en overordnet tilnærming til reiselivs- og fritidsformål. Det er lagt inn en del forslag til reiselivs- og næringsformål (Dirdal, Byrkjedal, Giljastølen mv) og LNF-spredd næring (Maudland og Ramnstoknuten) samt noen nye og/eller utvidede områder for fritidsbebyggelse, uten at det noe sted i planbeskrivelsen eller arealstrategien er gjort vurderinger av disse samlet sett opp imot behov og/eller satsinger i kommunen.

## **Klima**

SSB sine framskrivninger for Gjesdal viser at det vil være behov for 450 nye boliger i kommunen frem mot 2032. Samtidig er det i dag satt av areal til ca. 2000 nye boliger i gjeldende kommuneplan. Vi oppfordrer kommunen til å redusere areal avsatt til boliger i tråd med behovet. Dette gir kommunen gode virkemidler for å styre utviklingen i kommunen mot et mer bærekraftig bomønster.



Eksempelvis bør boliger som ikke ligger i nærhet til kollektivknutepunkter eller kjernetjenester tas ut. I tillegg bør kommunen vurdere hvordan dagens avsatte områder for boligformål ligger plassert i forhold til eksempelvis utnyttning av overskuddsvarme fra næring og industri. Merk også at prosjektet «*lys i gamle hus*» skriver at det i Norge i dag står 211.000 ubebodde boliger. Kommunen bør kartlegge ubrukte hus og trekke dette i fra boligbehovet i arealdelen.<sup>[1]</sup> Kommunen kan også innføre virkemidler for å stimulere til renovering og bruk av eldre bygningsmasse, fordi det vil redusere utslipp av klimagasser og det sparer naturarealer.

Kommunen bør utarbeide en eller flere konkrete bestemmelser som krever at reguleringsplanforslag innarbeider tiltak og utforming som tilfredsstillende nasjonale klima- og naturmål. Målet må være å unngå nedbygging av natur og drive utbygging på en måte som reduserer klimagassutslipp på et nivå som minimum tilfredsstillende de nasjonale klimamål og føringer i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Bestemmelsen § 1.2.14 *Virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk* i kommuneplanens arealdel er veldig generell, men kan ha en positiv effekt. Løsningen avhenger av at kommuneplanleggerne i Gjesdal har kunnskap og kompetanse om klimavennlig arealplanlegging, og det stilles krav til konsulentene som utarbeider planene. Det kan utarbeides en sjekklister eller en liste med minimumskrav for reguleringsplaner, for å sikre at disse i større grad enn i dag, tilfredsstillende nasjonale og regionale målsetninger på klima- og miljø.

### **Konsekvensutredningen**

Etter naturmangfoldloven er det krav om innhenting og synliggjøring av kunnskap om naturmangfold. Alle saker som berører natur, skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Det er viktig at konsekvensutredningen dokumenterer hva kunnskapsgrunnlaget består av, hvor kunnskapen kommer fra og hvordan kvaliteten på datamaterialet er med eventuelle usikkerheter. Årstall for siste kartlegging og kilden til registreringene er eksempler på informasjon som kan belyse kvaliteten på et datamateriale. Det er generelt viktig å vurdere og være kritisk til datakildene man anvender. Vi kan ikke se at dette kommer frem av konsekvensutredningen. Vi kan heller ikke se at naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert for arealendringene. Dette er en vesentlig mangel i KU.

### **Risiko- og sårbarhet**

Arealdelen skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av alle nye byggeområder. Konsekvenser av utbyggingen på områder utenfor planområdet må også vurderes. Kommunen skal så langt som mulig på dette plannivået avklare om arealet er egnet for utbygging. Dersom det ikke er krav om reguleringsplan, må analysen være detaljert. ROS-analyser for reguleringsplan skal følge opp ROS-analysen fra kommuneplan og fange opp mer detaljert kunnskap.

Det blir benyttet ulike metoder for å avdekke risiko og sårbarhet, men det er tre ting ROS-analysene alltid skal inneholde:

- Identifisere risiko
- Risikoanalyse: Kartlegge omfanget av risiko (risiko og konsekvens)
- Risikoevaluering: foreslå tiltak som vil redusere avdekket risiko slik at risikoen blir akseptabel.

---

[1] <https://lysigamlehus.no/velkommen-til-lys-i-gamle-hus/>



Hvor grundig analyse som kreves varierer, jo større risikoen desto høyere krav blir vanligvis satt til analysen. Kravet er at utredningen av risiko skal være tilstrekkelig. Krav på byggesaksnivå er relevante også for arealplanen. Dette gjelder for eksempel Tek 17. Kommunen må påse at all relevant fagkompetanse ivaretas i analysegruppen, at det kommer frem i ROS-analysen hvem som har deltatt i vurderingene og hvilket kunnskapsgrunnlag som ligger til grunn for analysen.

Aktuelle kilder til relevant informasjon bør blant annet være kommunens helhetlig ROS-analyse, tidligere hendelser, kartlegginger og informasjon fra annet planverk. Usikkerhet i vurderingene bør presiseres. Mer om kvalitetskrav til ROS-analyse finnes i DSB sin veileder [«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging»](#) fra 2017.

I utgangspunktet bør risiko og sårbarhet unngås ved at en plasserer bygg og anlegg der det er trygt. Se rundskriv H-5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) for videre veiledning.

Til oppstartvarsel og planprogram uttalte vi den 26.10.21 i brev: *«Kommunens helhetlige ROS-analyse er sist revidert 18. september 2017. Statsforvalteren vil råde kommunen til å tydeliggjøre at helhetlig ROS-analyse er grunnlags-dokument for arealplanarbeidet i kommunen. (...) Det er viktig at helhetlig ROS-analyse er så konkret at den er nyttig som grunnlag for arealplanleggingen generelt i kommunen.»*

Vi kan ikke se at vår uttale er fulgt opp av kommunen, helhetlig ROS-analyse er ikke oppdatert eller vist til i planen. Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere arealinnspillene er derfor ikke oppdatert. ROS-analysen oppfyller etter vårt syn ikke kravene i plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen som følger planen inneholder kun en risikoidentifisering og i noen grad en vurdering. Dette gir ikke alltid en reell mulighet til evaluering av risiko og eventuell anbefaling av risikoreduserende tiltak. Det kan medføre at byggeområder som er vist i kommuneplanen kan møte innsigelse på reguleringsplannivå. Vi anbefaler kommunen å gjøre en nærmere analyse av følgende områder på dette plannivået:

#### Fritidsboliger i Byrkjedal

Området ligger i en aktsomhetssone for flom og mellom to faresoner for ras.

#### Boligbebyggelse i Oltedal, 47

Området ligger i aktsomhetssone for flom. Vi minner om at ny kunnskap vil gjelde ved endring av formål.

#### Boligbebyggelse på Gilja: «Eplehagen», 69/11

Området ligger utsatt for flom og skred.

Risiko og sårbarhet knyttet til utleiehytter i Maudal og Naust, rorbuer og småbåthavn i Dirdalstranda er kommentert nærmere nedenfor.



## Statsforvalterens vurdering av foreslåtte arealendringer

### Gangbroer

Planforslaget legger til rette for en bro over Øygardsvatnet og en over Figgjoelva. Vi minner om at tiltak i kantvegetasjonen er avhengig av dispensasjon fra vannressursloven § 11, hvor Statsforvalteren er myndighet.

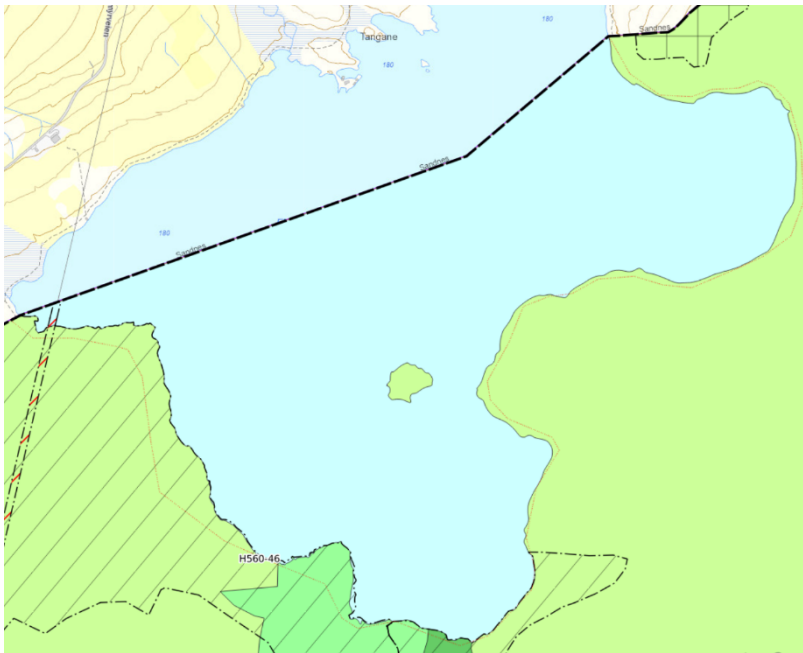
#### *Bro over Øygardsvatnet*

Broen over Øygardsvatnet skal øke tilgjengeligheten for allmenheten til friområdet. Kantvegetasjonen i området er allerede begrenset, og tiltaket bør derfor bevare mest mulig av kantvegetasjonen. Som avbøtende tiltak, bør kommunen vurdere å tilplante vegetasjon i området.

#### *Bro over Figgjoelva*

Det er foreslått å legge til rette for bro over Figgjoelva og en forlenget turvei rundt Kadlaneset. Vi er enig med kommunen at det er et positivt nærmiljøtiltak som også sikrer trygg skoleveg for mange elever. Kadlaneset består i dag av en relativt urørt skog. Vi har **faglig råd** om at denne skogen i størst mulig grad beholdes, og at det blir vurdert om turstien heller skal gå via skolegården.

### Tursti rundt Flassvatn



Figur 1: Utsnitt kommuneplanforslag. Rød stiple linje viser foreslått tursti

Det er foreslått å legge til rette for tursti rundt Flassavatnet. Flassavatnet ligger både i Gjesdal og Sandnes kommuner, og det er sendt forespørsel til Sandnes om de vil tilrettelegge for en tilsvarende tursti. Turstien vil berøre 5,1 dekar naturareal. I konsekvensutredningen står det at nøyaktig lokalisering av vegen må gjøres i forbindelse med prosjektering, at det må sørges for tilpasning til terrenget og at myrer og bekker blir minst mulig berørt. Det er ikke stilt krav om reguleringsplan i bestemmelsene, eller gitt førende bestemmelser som styrer hvor tiltakene skal plasseres.

Tiltaket berører flere viktige naturtyper, blant annet kystlynghei med verdi A. Kystlynghei med verdi A er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven § 52. Det følger av naturmangfoldloven § 53 andre og tredje ledd at kommunen (som enhver annen offentlig myndighetsinstans) ved utøving av offentlig myndighet plikter å ta særskilt hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper slik at forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand unngås. Kommunen bør primært avklare arealbruken for forekomstene av utvalgte naturtyper i rettslig bindende plan, jf. naturmangfoldloven § 53 fjerde ledd. Det må framgå av planen at det er tatt uttrykkelig stilling til hvordan forekomstene av naturtypen skal ivaretas eller ofres. Før det blir gjort et vedtak om å gjøre inngrep i en forekomst av en utvalgt naturtype, må konsekvensene for den utvalgte naturtypen kartlegges. Ved vurdering av



om den utvalgte naturtypens utbredelse eller økologisk tilstand blir forringet, skal det legges vekt på forekomstens betydning for den samlede utbredelse og kvalitet av naturtypen, og om en tilsvarende forekomst kan etableres eller utvikles på et annet sted, jf. naturmangfoldloven § 53.

Vi kan ikke se at kommunen har vurdert naturmangfoldloven § 53 i konsekvensutredningen. Kommunen har heller ikke vurdert naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Forholdet til kystlynghei som utvalgt naturtype er derfor ikke avklart, og det er heller ikke stilt krav om reguleringsplan for tiltaket. Statsforvalteren har, med bakgrunn i T-2/16: *Nasjonale og vesentlig regionale interesser på miljøområdet – en klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, **innsigelse** til foreslått turveg rundt Flassvatnet. Innsigelsen kan løses dersom det stilles plankrav for tiltaket.

Statsforvalteren er i utgangspunktet ikke negativ til tiltaket. Dagens sti går over myrområde i sør. En kanalisering av ferdsel her, kan ha en positiv effekt på myra. Det er viktig å unngå å drenere myra. Det er også registrert flere rødlista arter i området, slik som solblom (EN) og elvemusling (VU). Dette er forhold som også er viktig å belyse i en reguleringsplan. I tillegg må det gjøres en vurdering av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, jf. naturmangfoldloven § 8. Det er flere funn av klokkesøte rundt Flassvatnet. I en reguleringsplan må også hele tiltaket ses under ett, slik at samlet belastning kan vurderes, jf. naturmangfoldloven § 10.

En turvei vil tilrettelegge for ferdsel og nye aktivitetsformer. Dette vil medføre økt forstyrrelse for fugle- og dyreliv i de områdene hvor det allerede er etablerte stinett. For fugle- og dyreliv vil den negative konsekvensen være særlig stor der turvei vil medføre en helt ny forstyrrelse. Dette vil gjelde i de områdene hvor det i dag går få personer. 11 rødlistede fuglearter er registrert i og ved Flassvatnet i artskart. En overvekt av disse registreringene er gjort på nordsiden av vatnet. Det kan særlig påpekes at de mer sky artene som storspove (EN), rødstilk (NT) og til dels tjeld (NT), er observert i hekketid. I Temakart-Rogaland ligger det inne et vilt punkt i myra nord for Flassvatnet med følgende kommentar: «*Vipe, storspove, enkeltbekkasin, rødstilk og tjeld hekkar på myra sør for Dyranuten.*» Dette viser at området har en lang historikk som hekke- og funksjonsområde for vadefugl, der flere av dem nå er på rødlisten. Dersom forstyrrelser medfører at eventuelle muligheter for hekking/ungling og næringsøk forsvinner, vil det i praksis medføre et habitattap langt utover arealet som berøres av selve turveien. Erfaringer tilsier at turveier ofte medfører at fuglene mister habitatet i tilknytning til turvei. Disse forhold må vurderes i konsekvensutredningen.

#### Gang og sykkelsti langs Sikvalandsveien

Det står i KU at det er lagt inn 1,4 kilometer med gang- og sykkelveg langs Sikvalandsveien fra E39 Bollestad til Skurvelia, og at et slikt tiltak ses i sammenheng med planer om en turvei rundt Edlandsvatnet. Sikvalandsveien går gjennom et aktivt landbruksområde med fulldyrka jord på så godt som alle kanter. Tiltaket vil ifølge KU også medføre kryssing av Straumånå med bro. Både Straumånå og Edlandsvatnet er del av verna vassdrag, Figgjovassdraget. Ellers står det at Edlandsvatnet er et populært friluftsområde og slik tilrettelegging vil gjøre området ytterligere tilgjengelig for barn- og unge, skoler mv, samt at tiltaket vil innebære økt trafiksikkerhet og muligheter for sykling for beboere i området. Samlet sett vil det omdisponeres omtrent 5,2 dekar fulldyrka areal og 2,4 dekar naturområde.

Av planbeskrivelsen går det frem at Gjesdal kommune er kjent med at Rogaland fylkeskommune skal ha satt av midler i samferdselsbudsjettet til «*pilot enklere GS-løsninger*», og at Sikvalandsveien kan være et godt prøveprosjekt, for å spare kostnader og arealbeslag».



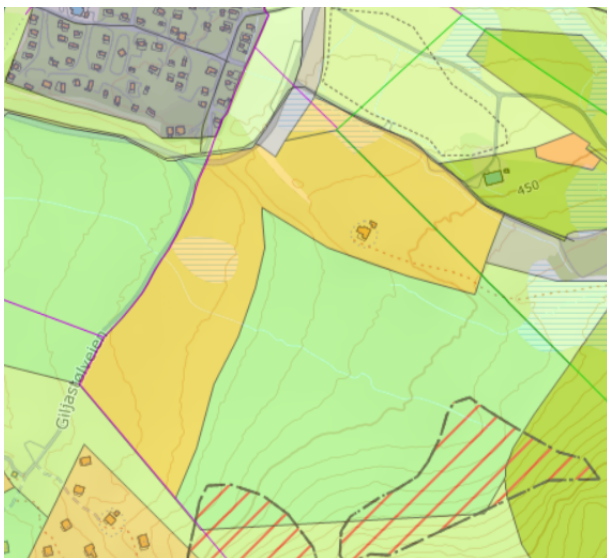
Vi tar forbehold om å komme med ytterligere merknader og krav til utforming og avbøtende tiltak ut ifra våre sektorinteresser når eventuell detaljregulering varsles og kommer på høring. Vi er generelt positive til tilrettelegging for sykling, tiltak for folkehelse og økt trafikksikkerhet, og dersom det kan kombineres med mindre arealkrevende løsninger vil vi oppfordre til å vurdere det.

### Fritidsboliger

Kommunen har gjort en vurdering av arealreservene og behovet for nye areal til næring, bolig og offentlige formål og infrastruktur. Vi savner en tilsvarende vurdering for fritidsboliger. Særlig da planen legger opp til nye areal for fritidsbolig i områder hvor det er tilgjengelig areal i gjeldende kommuneplan, og hvor kommunen ikke har vurdert fortettingspotensial i utbygde hyttefelt. Kommunen har heller ikke vurdert en tilbakeføring av areal med lav måloppnåelse til LNF. Til sammen legger kommuneplanen opp til en omdisponering av 70 dekar LNF-formål til fritidsbebyggelse på Giljastølen og Byrkjedal. Ifølge arealstrategien, skal kommunen skjerme naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med mål om arealnøytralitet for naturverdier og vurdere muligheter for tilbakeføring av byggeområder til LNF. Vi kan ikke se at kommunen har fulgt opp denne målsetningen når det kommer til fritidsboliger.

Kommunen skal vurdere de byggeområdene som er videreført fra gjeldene kommuneplan opp mot endringer i lovverk, nye nasjonale og regionale føringer for arealpolitikken og ny kunnskap (bl.a. naturmangfold). Vi kan ikke se at dette er gjort. Dersom det ligger inne videreførte byggeområder som ikke er utbygd eller bare delvis er utbygd, uten at slike vurderinger er gjort, må dette gjøres i kommunen sitt videre arbeid med kommuneplanen. Videreførte byggeområder som ligger inne i gjeldende plan, og som kommer i konflikt med nye føringer for areal- og miljøpolitikken, ny kunnskap eller som ikke lenger er aktuelle for utbygging, bør tas ut av arealdelen.

### *Giljastølen*



Figur 2: Utsnitt kommuneplanforslag, fritidsbebyggelse Giljastølen

På Giljastølen er det foreslått omdisponert 57 dekar fra friområde til fritidsbebyggelse. Arealforslaget innebærer en omdisponering av 54 dekar naturareal. Giljastølen er i dag preget av hytteutbygging, og det finnes også campingplass og alpinsenter i området. Kommunen ønsker å bygge opp om Giljastølen som turist- og hyttestedstinasjon. Giljastølen ligger mellom to inngrepsfrie områder og viltområder. Det er viktig at arter og naturtyper har gode og tilstrekkelig store leveområder, og at det finnes muligheter for at disse kan forflytte seg mellom slike områder ettersom forholdene endres. Det foreslåtte området for fritidsbebyggelse kan ha en viktig funksjon som forflytnings- og spredningskorridor for arter som følge av klimaendringer. Utbygging av fritidsbebyggelse her kan dermed skape en barriere for denne forflytningen.

Det er også areal avsatt til fritidsbebyggelse som i dag ikke er realisert rundt Giljastølsvatnet. Et av disse områdene ligger uten infrastruktur, innenfor fareområde skred og inngrepsfritt naturområde (INON). Dette området kan være særlig viktig for artsforflytning, da det er få inngrep her i dag.



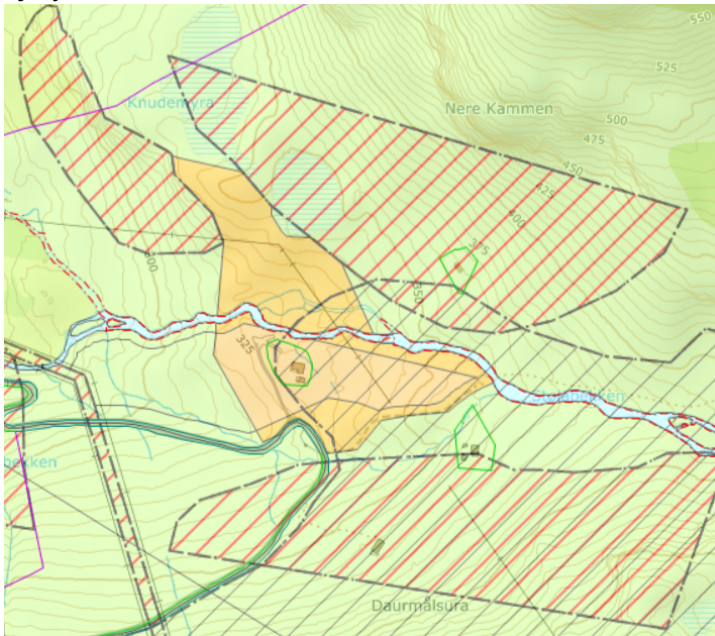
Dersom kommunen åpner opp for hyttebygging i begge disse korridorene, kan det vesentlig redusere arters og naturtypers muligheter for forflytning og spredning. Området er i dag allerede presset, og det vil derfor være særlig viktig å opprettholde intakte landskapskorridorer mellom de større naturområdene.

Kunnskapsgrunnlaget om naturtyper ved Giljastølen er mangelfull. Tidlige flyfoto viser skogkledte areal som ikke utelukker forekomster av eldre furuskog. Slike skoger vil ha viktig økologisk funksjon for flere artsgrupper. Det vil derfor være viktig å hente inn tilstrekkelig kunnskap om området og utbredelsen av sårbare og viktige naturverdier. Kunnskapsgrunnlaget, jf. § 8 i naturmangfoldloven er en vesentlig del av vurderingen som skal ligge til grunn for vedtak. I dette tilfellet er kunnskapen varierende, og den mangler for flere artsgrupper og naturtyper.

Statsforvalteren har, med bakgrunn i T-2/16: *Nasjonale og vesentlig regionale interesser på miljøområdet – en klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, **innsigelse** til omdisponering av 57 dekar fra friområde til fritidsbebyggelse. Arealforslaget kommer i konflikt med intakte spredningskorridorer mellom eller i tilknytning til større naturområder som har en viktig funksjon som forflytnings- og spredningskorridor for arter. Kunnskapsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig med hensyn til naturtyper, blant annet kan det ikke utelukkes forekomster av viktige sårbare naturtyper som eldre furuskog.

Videre har vi **faglig råd** om at kommunen vurderer å ta ut områder som ikke er realisert i dag, eventuelt at det lages en områdeplan for Giljastølen, slik at samlet belastning og behov kan vurderes for området. I denne vurderingen må naturmangfoldloven §§ 8-12 stå sentralt og muligheten for fortetting i eksisterende hyttefelt bør tillegges særlig vekt.

### Byrkjedal



Figur 3: Utsnitt kommuneplanforslag, fritidsbebyggelse Byrkjedal

Det foreslås å legge til rette for fritidsboliger i Byrkjedal. Forslaget er en justering av eksisterende areal til fritidsbebyggelse på 28 dekar. Det innebærer en tilbakeføring av noe av det eksisterende arealet, og totalt sett en omdisponering av 13 dekar mer enn i dag.

Kommunen har ikke begrunnet hvorfor arealformålet er utvidet, eller reflektert over hvorfor området som ligger inne i gjeldende kommuneplan ikke er realisert. Vi stiller derfor spørsmål til hvorfor arealformålet er utvidet, særlig da det også mangler en overordnet vurdering av behovet og arealreservene for fritidsbebyggelse i kommunen.

Arealformålet er utvidet til nordsiden av bekken. Dette området er svært bratt og består av naturverdier i form av myrer og bekker. Kommunen skriver at det sannsynligvis ikke er plass til mange hytter her, men at nøyaktig lokalisering av fritidsboligene må gjøres i reguleringsplan med mål om å gi minst mulig arealbeslag. Hyttene skal plasseres skånsomt, parkering skal være felles og det skal

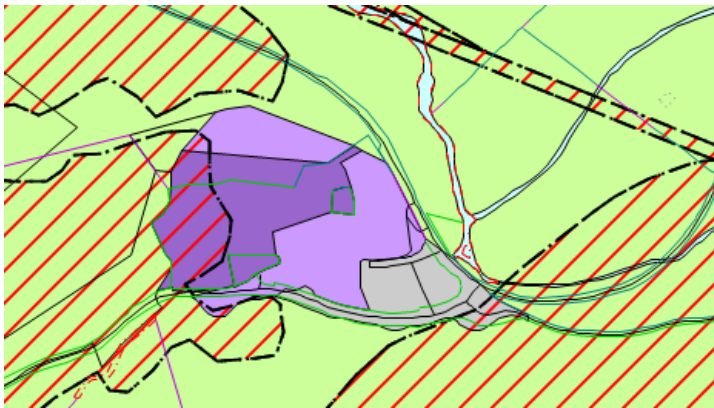




som hovedregel ikke være kjøreveg til hyttene. Hensyn til rasfare, myr og bekker skal ivaretas i reguleringsplan.

Statsforvalteren har **faglig råd** om å ta ut arealet. En utbygging i området nord for bekken kan være konfliktfylt når det kommer til vassdrag- og naturverdier og rasfare, og kan derfor være vanskelig å realisere. En utbygging her vil også kreve ny infrastruktur som innebærer kryssing av bekk, noe som kan være konfliktfylt. Kommunen har ikke gitt konkrete føringer for dette arealet i bestemmelsene til kommuneplanen, men har en generell bestemmelse som sier at føringer fra planbeskrivelsen, KU og ROS-analysen skal vurderes spesielt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Vi har **faglig råd** om at det gis konkrete føringer i bestemmelsene for dette området som ivaretar landskap, natur og vassdragsverdiene i området. Vi ser ikke at den foreslåtte bestemmelsen ivaretar dette i tilstrekkelig grad.

#### Utvidelse Byrkjedalstunet



Figur 4: Utsnitt fra kommuneplanforslag, Byrkjedalstunet

Det er foreslått omdisponering av 12,7 dekar fra LNF-formål til næringsformål (herunder 3,5 dekar innmarksbeite) for utvidelse av overnattingskapasiteten til Byrkjedalstunet. Samtidig med dette tilbakeføres 225 dekar næringsareal langs Gloppedalsura til LNF-formål. Utvidelsen er foreslått i bakkant av eksisterende bebyggelse, inn i fjellet mot Kyrkjenuuten. Området rundt Byrkjedalstunet er viktig i et kvartærgeologisk perspektiv og tiltaket er vurdert til å

få middels konflikt med landskap, med følgende vurdering i KU:

*«Byrkjedal er registrert som et område med høy landskapsverdi. Det er kvartærgeologisk minne og undervisningsområde. Det er markerte terrasser i terrenget med flere nivåer, det viktigste nivået er på ca. 235-240 moh. Som finnes rundt hele Byrkjedal. (...) Det er viktig at tiltak utformes på en måte som passer inn i landskapsbildet og som ikke ødelegger geologisk arv.»*

Det er redegjort greit for de endringene som gjøres i og rundt Byrkjedalstunet i et eget notat fra kommunen («Vurdering av arealbruken rundt Byrkjedalstunet»), der det blant annet har ligget feil formål (området med særlig landskaphensyn har feilaktig ligget inne som landskapsvernområde og et næringsareal ned mot Gloppedalsura).

Det er ønskelig med utvidelse av området for å videreutvikle tilbudet rundt Byrkjedalstunet. I første omgang utvidelse av hotelldriften med flere overnattingsrom, eventuelt «små særegne hytter». Videre er det planer om bevertningssted, kiosk/kro, forretning, kontor og veiareal mv innenfor området.

Området er i dag LNF-formål. Nærmest Gloppedalsvegen ligger noe areal innenfor fareområde for flom (H320, hensynssone § 8.1), mens vestlig av området ligger innenfor faresoner for ras- og skredfare, jf. hensynssone 8.2 (H310). Vi har **faglig råd** om at det vestligste arealet som inngår i faresone for ras- og skred tas ut. Det vil være vanskelig med avbøtende tiltak for ras i dette området,



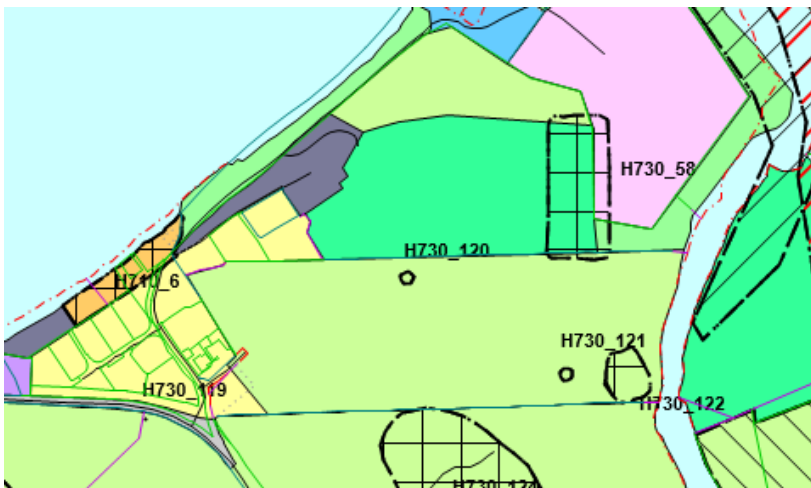
noe som tilsier at det ikke bør legges til rette for utbyggingsformål inn i faresonen, selv om det ved eventuell regulering kan gjøres nærmere og mer detaljerte vurderinger av arealbruken og eventuelle avbøtende tiltak.

Det vil gjelde plankrav for området, jf. kommuneplanens bestemmelse § 1.1 og 2.1. I og med at gjeldende reguleringsplan er fra 1991, legger vi til grunn at et reguleringsarbeid vil omfatte hele Byrkjedalstunet, både gjeldende og nytt areal. Arealbruk, utnyttelse, trafikkforhold, tilbud mv blir da sett på samlet ut ifra dagens krav, normaler og føringer for arealbruk.

Det er enkelte steder bratt i området som blir avsatt til fremtidig næringsformål. Det må i videre reguleringsarbeid tas særlig hensyn til landskap og landskapstilpasning, og videre må massehåndtering være et tema. Vi tar ellers forbehold om å komme tilbake med ytterligere merknader til et eventuelt planarbeid ut ifra de sektorinteresser vi er satt til å ivareta.

### Gårdsturisme i Dirdal

Det er forslag om omdisponering av et område på 19 dekar fulldyrka jord fra LNF-formål til LNF-spredt næring til campingplass og 5,4 dekar fra LNF-formål til reiselivs- og turismeformål for gårdstunet på gnr./bnr. 78/3 i Dirdal.



Figur 5: Utsnitt fra kommuneplanforslag, lilla nordligste område og mørkegrønt område vest for det.

Det er lagt inn forslag til bestemmelse for områdene. I området for LNF-spredt åpnes det i § 6.3 for Dirdal for at det kan «*tillates etablering av besøksgård med campingplass og enkle tiltak. Det tillates ikke masseutskifting og etablering av større tiltak som hindrer at området kan benyttes til matproduksjon i framtiden.*»

I forslag til § 2.7 Fritids- og turistformål heter det spesifikt for gårdstunet på gnr. 78, bnr. 3 i Dirdal at det «*tillates regulert til serveringssted, overnatting og lignende.*» Av begge bestemmelsene går det frem at det vil være krav om reguleringsplan.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til omdisponering av 19,5 dekar fulldyrka jord til camping og besøksgård, altså LNF-spredt næring. Det er ikke i tråd med nasjonale jordvernføringer å



omdisponere fulldyrka jord av beste kvalitet til slikt formål. Det vil i tillegg innebære omdisponering av ¼ av ressursgrunnlaget på denne landbrukseiendommen isolert sett. Arronderingen av arealet til LNF-spredd her vil i tillegg innebære at det nordligste landbruksarealet på eiendommen så godt som blir avskåret for å kunne drives på rasjonelt vis.

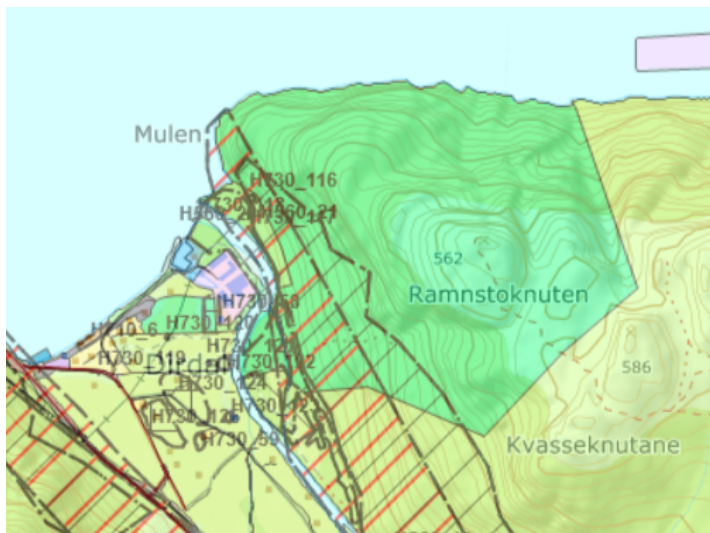


Figur 6: Området til fritids- og reiselivsformål må reduseres til det «blå» arealet/selve tunarealet

Vi forstår at dyrehold og drifts-senteret på eiendommen i dag er lokalisert lenger oppe i Dirdal, men at eierne bor i Dirdalsstranda 31. Arealet foreslått til fritids- og tursimeformål er det opprinnelige tunet på eiendommen. Dersom arealet blir redusert tilsvarende kartutsnittet for i større grad å ivareta strandsonehensyn, bestemmelse § 2.7 blir supplert med at jordloven § 12 fremdeles skal gjelde og området blir regulert, så kan vi akseptere at det i en forsiktig grad blir lagt til rette for en type gårdsbasert reiselivssatsing i form av servering, overnatting o.l. på dette tunarealet.

Det er viktig at de ulike reiselivsaktørene i området (Frafjord, Dirdal, Byrkjedal, Gilja mv) supplerer hverandre og bygger opp en felles merkevare og gjør regionen synlig, fremfor at alle skal tilby det samme og slik utkonkurrere hverandre.

#### Ramnstoknuten som turistformål



Figur 7: Utsnitt kommuneplanforslag, LNF-spredd næring

Kommunen har foreslått et område på 950 dekar til LNF-spredd næring med ønske om å bygge opp Ramnstoknuten som turistmål som utgangspunkt for økt satsing på reiselivsnæringen i regionen. En forutsetning for å sette av areal til LNF-spredd, er at formål, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 pkt. 2.

Kommunen har foreslått følgende bestemmelse for området:

*I LNFR – spredd næringsbebyggelse som omfatter del av Ramnstoknuten, kan det settes opp via ferrata, klatreruter/-park, gapahuker, mindre frittstående bygninger for overnatting og lignende, til*



*kommersielt bruk. Tiltakene må ikke være til hinder for bruk av området for allmennheten. Det kreves reguleringsplan før det kan tillates tiltak.*

Denne bestemmelsen oppfyller ikke kravet til omfang. Omfang skal være nærmere angitt i planen, selv om det er stilt krav om reguleringsplan. Benyttes ikke bestemmelsene innenfor denne rammen vil ikke lovens vilkår være oppfylt. Det er i tillegg avsatt et ganske stort område til LNF-spredt næring, på nesten 1000 dekar. Selv om kommunen skriver at det kun skal legges til rette for at mindre og spredte tiltak kan aksepteres og at disse ikke vil legge beslag på så stort areal som avmerket, kan det skape en forventning om flere tiltak innenfor området, enn hva som er tiltenkt. Dette er særlig uheldig når omfanget ikke er nærmere angitt i bestemmelsene. Områdene som avsettes til LNF-spredt bør ikke være større enn at det er mulig å avgrense og utrede hvert enkelt område. På denne måten oppnås det sikkerhet om hvilke verdier som blir berørt av eventuelle nye tiltak.

Ramnstoknuten er ett av få områder i regionen med preg av villmark, og er del av et større område med få inngrep i Gjesdal som omfatter Madlandsheiene, Vallresknuten og Frafjordheiene. Området er kartlagt som et svært viktig friluftsområde i Friluftslivkartleggingen i regi av Rogaland fylkeskommune gjort i 2019. Området er registrert som et stort turområde uten tilrettelegging og har en ganske stor brukerfrekvens. Opplevelsen av å være i et område uten inngrep er en stor friluft- og naturopplevelse i seg selv, som ikke må innskrenkes. Særlig ikke når tilgangen på slike områder er begrenset i regionen. Selv om kommunen skriver at det kun skal tilrettelegges for mindre tiltak, vil området kunne bli vesentlig privatisert dersom det blir åpnet opp for kommersielt bruk og overnatting, noe som vil innskrenke mulighetene for friluft- og naturopplevelsen.

I tillegg til å være et viktig område for friluftsliv, er slike naturområder også viktige økologiske funksjonsområder. Området er ikke kartlagt i nyere tid, og kunnskapsgrunnlaget er derfor på enkelttema mangelfullt. Kartlegging av naturtyper etter DN- håndbok 13 viser større areal med rik edelløvskog (verdi A, BN00082242), rik sump- og kildeskog (verdi A, BN00037810), viktig bekkedrag (verdi B, BN00098890) og brakkvannsdelta (verdi B, BN00082241). Disse registreringene er gjort mellom 2011 og 2013. Om en sammenstiller faktaark med naturtyper i Norsk rødliste for naturtyper, jf. Artsdatabanken, så er de sammenlignbare med mellom annet lågurt-edelløvskog (VU), høgstaude edelløvskog (VU) og boreonemoral regnskog (VU). Deler av skogen er omtalt som høstingsskog med grove styva ask og grove eiketre. Artsdatabanken viser at det er mange rødlistede arter knyttet til disse naturtypene: irsk hinnelav (CR), ask (EN), kystorelav (VU), praktflekklav (VU), kranshinnelav (VU), rød stuvlav (VU), *Gyalecta carneola* (VU), lind (NT), skoddelav (NT) og kystblåfiltlav (NT).

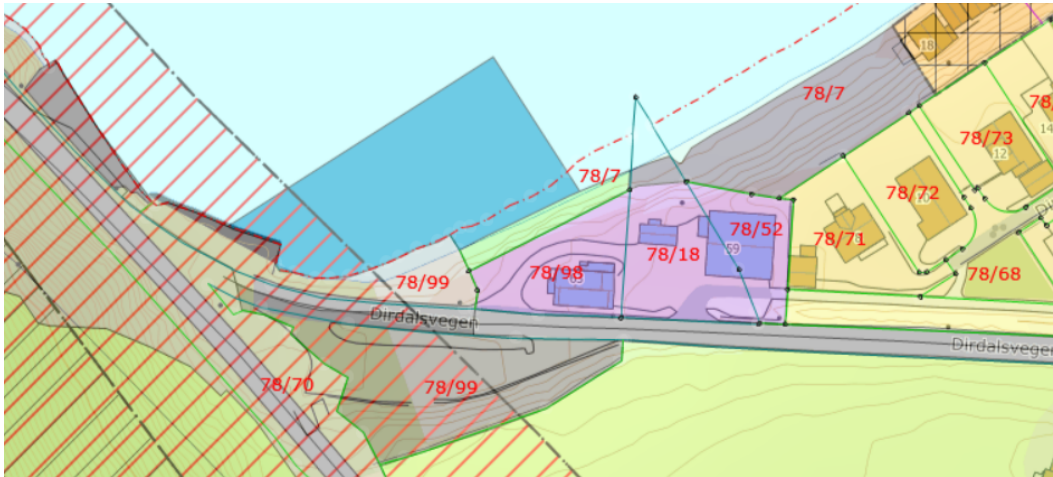
På nordsida av Ramnstoknuten og ned mot Frafjord er naturtypen ukjent, og her er det gode muligheter for å finne trua naturtyper som boreonemoral regnskog. Dette er en sårbar naturtype (VU). Slike fuktige skogsområder gir grunnlag for spesielle artssamfunn av arter som er sterkt knytt til kystområder med høye nedbørmengder og mindre fare for uttørking. Dermed kan en ikke utelukke at det finnes flere sårbare naturtyper og arter enn hva som i dag finnes i kartgrunnlaget.

Arealforslaget kommer i konflikt med et sammenhengende naturområde med urørt preg, som i kraft av sin størrelse er og kan være viktig for naturmangfold og friluftsliv. Området er ikke jevnt kartlagt hverken med hensyn til tema eller intensitet. Med bakgrunn i T-2/16: *Nasjonale og vesentlig regionale interesser på miljø-området – en klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til en omdisponering av 950 dekar LNF-formål til LNF-spredt næring. Arealforslaget oppfyller heller ikke lovens vilkår om at omfanget skal være nærmere angitt i planen, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 pkt. 2.



Dersom kommunen ønsker å legge til rette for mindre tiltak for å fremme friluftslivet i området, må dette gjøres innenfor rammene til LNF-formålet. Etablering av bedre sti og kanalisering av ferdsel, kan være positivt i et område med sårbar natur og arter.

### Naust, rorbuer og småbåthavn i Dirdalstranda



Figur 8: Utsnitt kommuneplanforslag som viser forslag til naust/rorbuer (lilla) og småbåthavn (mørk blå).

Det er foreslått å omdisponere 1,16 daa friområde til fritids- og turistformål på Dirdalsstranda, for å tilrettelegge for naust/sjøhus som en reiselivssatsing i Dirdal. Strandsonen i det aktuelle området er ubebygget og består av en sandstrand. Tilgang på strandsonen i Gjesdal kommune er begrenset til Dirdal og Frafjord. Dirdal er allerede relativt utbygd, og den tilgjengelige strandsonen for allmenheten er smal. Området er derfor et av få åpne områder mot strandsonen i Gjesdal. Det aktuelle området er også den romsligste delen av strandsonen i Dirdal. En tilrettelegging for naust her, vil privatisere strandsonen vesentlig, og svekke rekreasjonspotensialet for allmenheten.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunens planlegging. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen samt mulighetene for å ferdes og oppholde seg langs sjøen. Gjesdal kommune ligger i sone 3, områder med mindre press på arealene. Selv om retningslinjene sier at behovet for næringsutvikling, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet, bør det likevel unngås utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel. At området er et av få områder i Gjesdal med tilgjengelig strandsonen og hvor rekreasjonspotensialet er stort, bør tillegges særlig vekt. Vi mener at den aktuelle strandsonen har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel.

Det er identifisert risiko knyttet til utbygging av området, men det er ikke foretatt en analyse av området. Det er også mangler i risikobildet. Kommunen har kommentert at risiko knyttet til havnivåstigning ikke er aktuelt. Det mener vi er uriktig. Når en vurderer sikkerhet fra stormflo må både havnivåstigning, bølgepåvirkning og oppstuvning av vann tas med i betraktningen. I 1931 gikk det et fjellskred i Høgsfjorden med påfølgende tsunami som gjorde stor skade. Risikoanalysen må inkludere muligheten for steinskred/fjellskred i Høgsfjord og Frafjord.



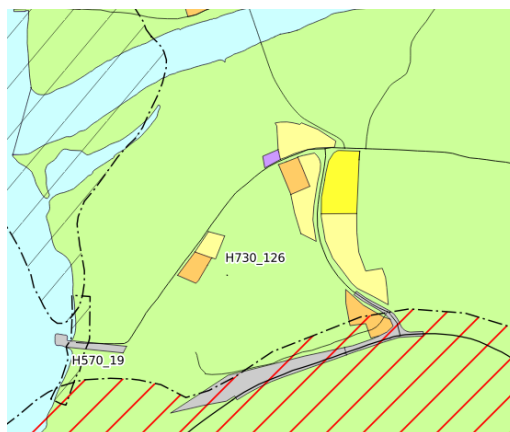
Arealforslaget har potensielt høy risiko og kommer i konflikt med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Statsforvalteren har **innsigelse**, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, til omdisponering av friområde til fritids- og turistformål.

I tillegg er det foreslått molo og småbåthavn/gjestebyrge som skal supplere eksisterende småbåthavn i Dirdal, og bidra til å heve Dirdal som bosted og reisemål. Småbåthavna er foreslått i samme område som naustene. Arealet for småbåthavn grenser til areal avsatt til friområde i kommuneplanen. En småbåthavn vil bidra til en økt privatisering av tilgjengelig strandsonen i Dirdal. Basert på de samme vurderingene ovenfor, har vi **innsigelse** til småbåthavn på eiendom 78/99.

I området finnes det to kaier, hvorav en er kommunal. Det foreslåtte arealet ligger i tilknytning til en av disse kaiene. Statsforvalteren inviterer kommunen til dialog for å se på en eventuell avgrensning i tilknytning til eksisterende kaiareal som i større grad tar hensyn til allmenhetens interesser i strandsonen.

### Boligareal i Frafjord

Det er foreslått tatt ut et område avsatt til boligbebyggelse i Frafjord på 7 dekar, men sette av et areal noe lengre øst på omtrent 4 dekar for å beholde en boligreserve i Frafjord. Arealet består av 3,4 dekar fulldyrka jord, men det var også det som lå inne fra før. Arealet ligger langs vegen og mellom to områder avsatt og bebygd med boliger. Det er i strid med arealstrategien som legger opp til at veksten i folketall skal skje i tettstedene, det er konfliktfullt med tanke på jordvernmål og forslaget kommer dårlig ut med tanke på sosial infrastruktur, transportbehov mv. Det er heller ikke avklart om det er kvikkleire i området, som ligger under marin grense, men slik registrering er ifølge ROS-analysen bestilt.



Figur 9: Utsnitt fra kommuneplanforslag

Dersom det skal være kapasitet til en helt forsiktig vekst i Frafjord, er det naturlig og hensiktsmessig at boligarealene ligger samlet. Arealene for boligbygging, slik de er arrondert i forslag til kommuneplan, er slik sett mer konsentrert enn det var i gjeldende plan, og arealet er også redusert. Boligbygging på fulldyrka jord er like fullt konfliktfullt. Vi legger til grunn at dette boligarealet utnyttes bedre enn eksisterende, tilgrensende boligområder. Det vil følge plankrav for området, jf. bestemmelse 1.1 og 2.1, og vi legger til grunn at det i videre planarbeid ikke blir planlagt for 1 dekar store tomter på dette arealet.

Frafjord er ikke tatt med i retningslinje G som område/gård der det er bosettingshensyn, jf. samfunnsdelen, og det vil innebære at all ønskelig boligbygging i Frafjord i planperioden/så lenge det er ledig kapasitet, vil måtte styres til dette boligområdet. Kommunen må da tenke over hvilke virkemidler kommunen vil bruke for å sørge for at det blir tilgjengelig for de som er interessert.



## Areal til småhus – Edlandsvatnet og Ålgårdslåtten

I kommuneplanen er det foreslått to areal til offentlig tjenesteyting for tilrettelegging av småhus til personer med rusvansker, et ved Edlandsvatnet og et ved Ålgårdslåtten.



Figur 10: Forslag til småhus ved Edlandsvatnet

Ved Edlandsvatnet ønsker kommunen å legge til rette for fire boliger til personer med rus- og psykiatriske vansker. Kommunen skriver at det i utgangspunktet ikke er tilrådelig å legge til rette for boligbebyggelse her, da tomten ligger utenfor tettstedsbebyggelse og er utsatt for støv- og luftforurensning. Arealet ved Ålgårdslåtten skal tilrettelegges for fire boliger til personer med rus- og psykiatriske vansker. Også her er det problemer knyttet til støv- og luftforurensning.



Figur 11: Areal foreslått til småhus ved Ålgårdslåtten

Begge arealene ligger i rød støvsone. Rød støvsone er i utgangspunktet ikke egnet for støvfølsom bebyggelse, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021). Utbygging i rød støvsone bør ikke tillates utenfor prioriterte sentrums- og utviklingsområder angitt i kommuneplan.

Dersom kommunen ønsker å legge til rette for ny støvfølsom bebyggelse i rød støvsone, skal dette begrunnes. Kommuneplanen skal vise de områdene der det tillates støvfølsom bebyggelse i rød støvsone. Det bør spesifikt stå i bestemmelsene at det tillates

støvfølsomt bruksformål i rød støvsone.

Før det åpnes opp for ny støvfølsom bebyggelse i rød støvsone bør det vurderes om andre forhold av betydning for helse og livskvalitet er gode nok. Dette kan være tilgang til grøntområder og arealer for uteopphold med god kvalitet, trafikksikre forbindelseslinjer til større rekreasjonsområder og sol- og lysforhold. Medisinsk faglig rådgivning anbefales ved den helhetlige vurderingen som må gjøres av helsekonsekvens før kommunen tillater støvfølsom arealbruk i rød støvsone.

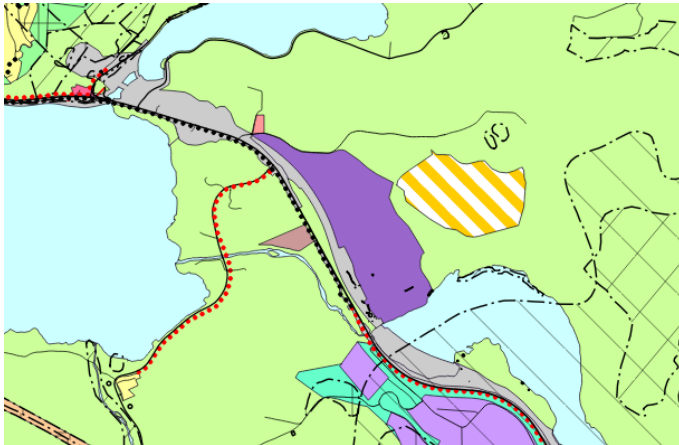


Kommunen har ikke vurdert om andre forhold av betydning for helse og bokvalitet er gode nok eller spesifikk angitt i bestemmelsene, slik at det åpnes opp for utbygging i rød støysone.

Statsforvalteren mener at det er åpnet opp for bebyggelse i rød støysone uten at dette er behandlet og begrunnet på en forsvarlig måte i kommuneplanen. Området ved Edlandsvatnet ligger også utenfor prioriterte vekstområder, og vi mener derfor at området ikke er omfattet av unntaket hvor utbygging i rød støysone kan tillates. Dersom kommunen likevel ønsker å tillate utbygging, må det begrunnes grundig i kommuneplanen. Vi kan ikke se at slik begrunnelse er gitt. Arealforslagene kommer i konflikt med T-1442/2021. Statsforvalteren fremmer derfor, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, **innsigelse** til småhus ved Edlandsvatnet og Ålgårdslåten.

Statsforvalteren er opptatt av at alle boliger skal være gode boliger i gode bomiljø, som gir rammer for et trygt hjem for alle.

### Næringsareal Bollestad



Figur 12: Utsnitt kommuneplanforslag

Det er lagt inn et forslag om å omdisponere 265 dekar fra LNF-formål til næringsformål på Bollestad langs E39. Av dette er 200 dekar jordbruksareal (innmarksbeite) og ca. 65 dekar naturareal. Det er gitt bestemmelse til området i § 2.14 som sier at det innenfor byggeområdet skal tilrettelegges for oppdyrking av 60-70 dekar fulldyrka jord. Da § 2.14 er gitt bestemmelser for både råstoffutvinningsområdet og næringsområdet, fremstår det usikkert hvilket av områdene det skal dyrkes opp i?

Det er vist til pågående plan 202001 (råstoff-/massehåndteringsplan) og kobling mot E39 Bue-Ålgård. Videre er det sagt at det ikke kan påbegynnes anleggsarbeid på næringsområdet før arbeidet med ny E39 Bue-Ålgård er i gang, og at det forutsettes at det er bygd ny tunell forbi Ålgård (planid 201601) før området kan tas i bruk til næringsbebyggelse.

Av planbeskrivelse og omtalen av arealbehov mv, er det ingenting som tilsier at det er behov for nye næringsareal i Gjesdal i denne planperioden. Området er tenkt til næringsformål med særlig fokus på logistikknæringen. Området ligger svært nær næringsområdet på Skurve. Det står følgende om kapasiteten på Skurve i planbeskrivelsen:

*«På Skurve, utenfor Ålgård, er det cirka 315 dekar ubebygde areal satt av til næringsvirksomhet. Av dette er cirka 142 dekar ferdig, eller snart ferdig, opparbeida tomter. Ytterligere cirka 173 dekar er satt av til næring i reguleringsplan, men som enda ikke er ferdig opparbeidet.»*

Videre følgende om annet næringsareal:

*«På Myrå langs E39 er det både ubebygde tomter og et stort fortettingspotensial, men veien gir foreløpig strenge restriksjoner for hvordan eiendommene kan utnyttes.»*





KU viser sterkt negativ konflikt for jordvern, naturverdier, naturmangfold (naturbeitemark av svært høy kvalitet, kystlynghei av moderat kvalitet, 15 dekar myr), landskap (Limavatnet landskapsområde), overvann/flom og VA-/teknisk infrastruktur. Videre vurderes det middels negativ konflikt med tanke på avrenning og vannmiljø, transportbehov og sosial infrastruktur. At arealforslaget ble tatt inn medførte, ifølge kommunens arealregnskap, en vesentlig økning i areal omdisponert, og at kommunens eget jordvernmål vil bli overskredet, jf. planbeskrivelse kap. 3.1.

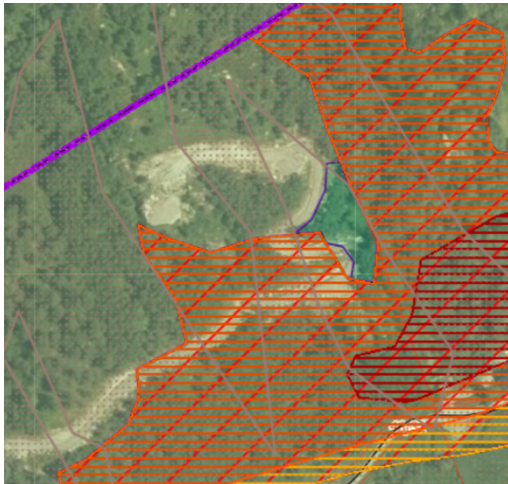
Det er lagt inn en forutsetning om at 60-70 dekar av Bollestad-området skal tilbakeføres til LNF-formål og nydyrkes. Det fremstår uklart for oss hvilket areal det er tale om og hva slags konfliktnivå det eventuelt er knyttet til slik nydyrkingssak (naturmangfold, myr mv). Dersom det er tale om areal innenfor området til masseutvinning-/deponi, så er det tema i pågående regulerings sak for dette området, og vurderes ikke å være noe avbøtende tiltak med tanke på omdisponering av nye 260 dekar til næringsformål.

Med bakgrunn i stor konflikt med mange vesentlige nasjonale og regionale interesser, da særlig knyttet til jordvern og naturmangfold, overvann/flom samt den gjenstående kapasiteten i eksisterende næringsområder både i regionen, men også i kommunen, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til nytt næringsområde på Bollestad.

#### Utleiehytter Maudal

Det er lagt inn et område på 1,2 dekar til LNF-spredd på gnr. 46, bnr. 20 i Maudal. Forslaget gjelder oppføring av tre «utkikkshytter» for utleie på en landbrukseiendom som drives ved utleie av produktive areal. Det er ikke gitt noen bestemmelser til dette arealforslaget alene, slik det er gjort for området i Dirdal og Ramnstoknuten i § 6.3. I KU er det forutsatt at tiltaket skal reguleres.

Veilederen «[Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder](#)» fra 2020 tar i kap 2.1 for seg hva som må være avklart for å kunne gå direkte fra kommuneplannivå til byggesaksbehandling. Det å tillate 3 mindre utleiehytter på en landbrukseiendom er et eksempel på et tiltak der det kan være tyngende å kreve reguleringsplan dersom kommunen ønsker å tillate slik aktivitet og tiltaket ellers har lite konflikter i seg. Dersom det er planavklart til LNF-spredd utbygging på kommuneplannivå og tilstrekkelig utredet, kan kommunen behandle søknad om tiltaket direkte. Det betinger imidlertid at grunnlaget for enkeltsaksbehandling er på plass. Per nå fremstår innspillet marginalt opplyst, med tanke på utforming, infrastruktur, plassering av selve hyttene mv.



Figur 13: Utsnitt temakart Rogaland, skredfarezone og aktsomhetsområde jord- og flomskred

Det er lite konflikter i KU med unntak av ras-fare. Vi har **innsigelse** til manglende angivelse av omfang, samt lokaliseringen, og ber om at det blir vurdert en lokalisering noe lengre bort fra rasområdet, og at det blir gjort en grundigere utredning på dette plannivået, jf. den samme veilederen kap. 2.7. Kommunen må enten kreve reguleringsplan eller utrede tiltaket bedre og åpne for byggesaksbehandling direkte.

Landbruksveien på eiendommen er opplyst godkjent og oppført etter 2016. Det kan ikke være et argument for mindre byggetiltak at det er nødvendig infrastruktur i form av vei allerede, da denne ikke er søkt om og godkjent for

personbiler. Kommunen må derfor ta stilling til om det blir gitt bruksendring på veien og hva det eventuelt innebærer av tiltak og/eller utbedringer, eller om det forutsettes parkering i tunet for brukerne av utleiehyttene.

### Bestemmelser, retningslinjer og hensynssoner

Vi har kommentarer til enkelte bestemmelser hvor kommunen bør vurdere å endre ordlyd eller presisere innholdet. Dette er ment som en styrking av bestemmelsene som forvaltningsverktøy. Av hensyn til nasjonale og regionale interesser har vi også innsigelse og faglige råd til enkelte av bestemmelsene.

Kommuneplanen bør skrives på en mest mulig klar måte. Om mulig er det hensiktsmessig å unngå generelle, vage og skjønnsmessige vurderingskriterier. Slike kriterier har ikke i seg selv et selvstendig rettslig innhold, og det kan bli problematisk for eksempel å vurdere en dispensasjon dersom kriteriene er for vagt formulert, se for eksempel hele punkt 3, § 8.11 ("virke inn på"), punkt 1.6.4 ("ikke hensiktsmessig"). Der kommuneplanen angir at krav kan "reduseres" eller lignende, slik som for eksempel i § 1.2.3 kan det med fordel angis retningslinjer for når bestemmelsen kan fravikes (vilkår, vurderingskriterier eller lignende). Enkelte steder i kommuneplanen benyttes en del andre vage begreper, som «tilfredsstillende». Der det kreves faglig dokumentasjon bør det oppgis hvilken fagmyndighet som skal godkjenne og hvilke vurderingskriterier som skal legges til grunn. Se eksempel på dette i § 1.6.6 der begrepet "I nødvendig grad" er benyttet.

Det er positivt at det i kommuneplanen er lenket til Norges Vassdrags- og energidirektorat sine nettsider der det er relevant. Dette kan med fordel gjøres mer konsekvent, for eksempel der det vises til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Likevel anbefaler Statsforvalteren at der det henvises til retningslinjer, planer eller forskrifter som jevnlig rulleres, bør det skrives "den til enhver tid gjeldende", se f.eks. § 1.2.3 om støyretningslinje T-1442/2021, § 1.2.5 om byggteknisk forskrift og § 1.6 tredje ledd om de rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag.

Kommuneplanen inneholder flere bestemmelser som allerede kommer frem av overordnet regelverk. Samtidig må dette veies opp mot at planen blir veiledende og informativ for de som skal



benytte den. Statsforvalteren anbefaler likevel kommunen å vurdere nødvendigheten av den enkelte bestemmelse. Et eksempel er § 1, som bestemmer det samme som går frem av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-5 annet ledd. Videre er det gjennomgående vist til at «*For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser*», eller lignende ordlyd (Dette eksempelet er hentet fra § 2.6). Dersom det med dette er ment å vise til noe annet enn det som allerede går frem av i § 1 i kommuneplanen, for eksempel at reguleringsplaner i området går foran ny kommuneplan også ved motstrid, må dette fremgå tydeligere. Vi viser også til §§ 1.4 og 1.5 i kommuneplanen. Dersom det er ment at disse reguleringsplanene skal gjelde uendret, må kommunen bruke hensynssone H910 med tilhørende vurderinger av om reguleringsplanene er i tråd med nye regionale og nasjonale føringer.

Statsforvalteren anbefaler at kommuneplanbestemmelsene hjemles slik at det blir lett for brukere av kommuneplanen å finne ut av bakgrunnen for de enkelte bestemmelsene, slik det for eksempel er gjort i § 1.6.

I det følgende foretas en gjennomgang av enkeltbestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen for en nærmere gjennomgang av konkrete problemstillinger.

### § 1 Generelle bestemmelser

Vi viser til generell tekst ovenfor om § 1. Når det gjelder § 1 annet ledd er det uklart hva som menes med «sentrale bestemmelser». Denne henvisningen må etter vår vurdering presiseres, eller tas ut.

#### § 1.1 Krav om å utarbeide reguleringsplan

Første ledd angir et svært omfattende plankrav. Er dette et bevisst valg?

Annet ledd fremstår som en retningslinje for når det kan gis dispensasjon. Det bør komme frem tydeligere av bestemmelsen dersom dette er hensikten. Bestemmelsen kan også tolkes som om det er opp til kommunen i hvert enkelt tilfelle om det kan gis unntak, men at det ikke krever dispensasjon. Den valgte formuleringen vil ikke være forutsigbar for brukere av kommuneplanen og vil kunne tolkes forskjellig av forskjellige instanser. Dersom det er meningen å angi unntak fra plankravet i alle tilfeller som er nevnt, må bestemmelsen omformuleres, for eksempel ved å ta vekk ordet «kan» innledningsvis. Hva som menes med begrepet "lignende mindre tiltak" kan med fordel defineres, gjerne med en henvisning til en legaldefinisjon i plan- og bygningsloven. Se også § 2.1, som har samme ordlyd, men tydeligere overskrift.

#### § 1.2.1 Nye byggeområder

I bestemmelsen står det at forhold som er nevnt i planbeskrivelsen til kommuneplanen, KU og i ROS-analysen for nye byggeområder, skal vurderes spesielt i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Vi har **faglig råd** om at det presiseres hvilke forhold som skal vurderes for de ulike arealforslagene, og at det gjerne blir brukt feltbenevnelse, slik som kommentert ovenfor.

#### § 1.2.9 Dyrka jord

Forslaget til bestemmelse kan med fordel ha en henvisning til Regionalplan for massehåndtering på Jæren kap. 8. Videre bør det gå frem at eventuelt erstatningsareal krever egen søknad, enten i form av søknad om nydyrking eller midlertidig dispensasjon for massepåfylling og terrenginngrep, med mindre det blir regulert til slikt formål i den aktuelle reguleringsplanen.



## § 1.6 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag, og unntaksbestemmelser (jamfør plan- og bygningsloven § 1-8)

I andre ledd står det: «Byggeforbudet gjelder ikke i regulerte områder uten byggegrenser der tilbygg og mindre bygg/konstruksjoner ikke kommer nærmere sjøen/vassdraget enn eksisterende bebyggelse.»

For at en bestemmelse om byggegrense skal kunne gå foran byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8, må det være fastsatt en annen byggegrense på plankartet eller i bestemmelser, jf. § 1-8 tredje ledd, se regjeringens kommuneplanveileder.<sup>1</sup> Statsforvalteren kan ikke se at det er satt byggegrense som setter byggeforbudet til side i plankartet. Statsforvalteren kan heller ikke se at det i den siterte formuleringen i § 1-6 annet ledd i kommuneplanen er satt en byggegrense som setter byggeforbudet i § 1-8 til side når det gjelder sjø. Kommunen må ta bevisst stilling til hvor byggegrensen skal gjelde i kommunen. «For å angi byggegrense mot sjøen på en gyldig måte, må det i kommuneplanen angis entydig hvor og i hvilken avstand bebyggelsen kan eller skal plasseres i forhold til strandlinjen», jf. kommuneplanveilederen s. 121. Videre går følgende frem av daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse 28.05.2019: «Departementet finner ikke at en begrensning slik at en byggegrense bare får virkning for visse tiltak kan tilfredsstille kravet til byggegrense etter § 1-8 tredje ledd. Det vil i så fall gi en uklar og lite oversiktlig situasjon i praksis, som ikke kan være i samsvar med formålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kravet om byggegrense i plan for å fravike dette»<sup>2</sup>. Videre kan ikke Statsforvalteren se at bestemmelsen er satt med bakgrunn i en kartlegging av strandsonen i kommunen som avklarer eventuelle konflikter med natur- og miljøverdier m.m. Jamfør Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, skal det ved fastsetting av annen byggegrense gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og allmenne interesser skal vurderes grundig og synliggjøres i planen.

Statsforvalteren har **innsigelse** til fravikelse av byggegrensen mot sjø i pbl. § 1-8 slik den går frem av § 1.6 annet ledd i kommuneplanen. Vi har ikke innsigelse til den delen av bestemmelsen som gjelder vassdrag.

### § 2.1 Unntak fra krav om reguleringsplan

Se tekst ovenfor om § 1.1 annet ledd.

### § 2.2 Områder for boligbebyggelse

#### § 2.2.1

Første setning: Statsforvalteren mener det er positivt at det konkretiseres antall og type boliger som tillates.

I andre setning står det: «Parkeringsplasser uten takoverbygg medregnes ikke i %-BYA». Bestemmelser og retningslinjer som gjelder utnyttelsesgrad må være i samsvar med Byggteknisk forskrift (TEK17)<sup>3</sup> kapittel 5. TEK17 § 5-1 annet ledd angir en uttømmende liste over mulige måter å beregne grad av

---

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/contentassets/135bf8fa9f264d7b86700a7711863578/no/pdfs/h-2481-b-kommuneplanens-arealdel.pdf> s. 106

<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-1-8---sporsmal-om-byggegrense-i-strandsonen---plan--og-bygningsloven--1-8-tredje-ledd/id2646495/>

<sup>3</sup> <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-19-840>



utnytting på. Videre går det frem av TEK17 § 5-2 at BYA beregnes etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger. Ifølge veilederen «Grad av utnytting»<sup>4</sup> side 19 er det ikke mulig å fastsette grad av utnytting i arealplaner på andre måter. Det går frem av TEK17 § 5-7 at parkeringsarealet «skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting».

Det er ikke anledning til å holde areal til parkeringsplasser uten takoverbygg utenfor, slik det er gjort i bestemmelsen. Vi viser i denne sammenheng til Sivilombudets uttalelse 2022/1080<sup>5</sup>, der Sivilombudet uttaler at det «må anses som sikker rett at det ikke er adgang til å fravike reglene om metode for måling av grad av utnytting». Vi presiserer at det er anledning til å ha bestemmelser som angir størrelse på tiltak/områder innenfor forskjellige arealformål, men dette arealet må være innenfor angitt BYA for tomten.

### § 2.2.3

Gjelder byggegrensene i reguleringsplanen for garasjer/carport, eller er det meningen å bestemme at garasje/carport kan plasseres i strid med byggegrenser i reguleringsplanen, med hjemmel i denne bestemmelsen? Denne bestemmelsen er uklar og kan tolkes på forskjellige måter. Statsforvalteren anbefaler kommunen å omformulere bestemmelsen.

### § 2.2.5

Kommuneplanens arealdel er som kjent å regne som en forskrift etter forvaltningslovens regler, og kan derfor ikke påklages som et enkeltvedtak. Følgende går frem av lovkommentaren til plan- og bygningsloven<sup>6</sup> s. 17: «Skulle det unntaksvis forekomme tilfelle hvor en kommuneplan med arealdel bare får betydning for en enkelt eller meget få eiendommer, vil det likevel være riktig å anvende reglene for enkeltvedtak analogisk.» Analogisk tolkning betyr at rettsregelen blir anvendt utenfor lovens ordlyd, men på et lignende forhold.

Statsforvalteren anbefaler kommunen å vurdere hensiktsmessigheten av å gjennomføre endringer i reguleringsplan på denne måten. En endring av reguleringsplan bør gjøres gjennom den normale prosessen etter pbl. § 12-14, eventuell ordinær planbehandling etter kapittel 12. Dersom kommunen velger å vedta bestemmelsen slik den går frem av høringen, må kommunen vurdere om denne bestemmelsen om endring i reguleringsplan regnes som et enkeltvedtak for de eiendommene som omfattes. Og om de utsendte høringsdokumentene anses å tilfredsstille kravene om blant annet varsling og medvirkning i pbl. kapittel 12 og 5. Se også merknader til § 2.7.

## § 2.3 Områder for fritidsbebyggelse

### § 2.3.1

I bestemmelser står det: "*Terrasser og parkeringsplass medregnes ikke i det bebygde arealet.*"

Se tekst om dette ovenfor under § 2.2.1. Bestemmelsen må omformuleres slik at det går frem at terrasser og parkeringsplass ikke skal medregnes i 90 m<sup>2</sup> BYA, men inkluderes i beregningen av m<sup>2</sup> BYA for tomten.

---

<sup>4</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnytting/id749790/>

<sup>5</sup> <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/tolkning-av-kommuneplanbestemmelse-om-bebygd-areal/>

<sup>6</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lovkommentar-til-plandelen-av-plan-og-bygningsloven-2022/id2904210/?ch=1>



På grunn av denne teksten i bestemmelsen: "Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m<sup>2</sup>", vil man kunne tolke konteksten til setningen ovenfor slik at bestemmelsen ikke er ugyldig, men dette vil kunne skape betydelig tolkningstvil for brukere av kommuneplanen, noe som vil være uheldig for kommunen.

### § 2.7 Fritids- og turistformål

Første ledd: Begrepet «med videre» omfatter svært mange tiltak, og bør omformuleres eller presiseres.

Annet ledd: Se merknader om varsling og medvirkning under § 2.2.5.

### § 2.14 Kombinert råstoffutvinning/næringsbebyggelse

Vi har fremmet innsigelse til arealet avsatt til næringsformål på Bollestad, og følgelig har vi også innsigelse til tilhørende bestemmelse til formålet. Se vår omtale av næringsformålet.

### § 6 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

#### § 6.1 LNFR-område

*"med tilhørende bolighus, garasjer og boder, og andre mindre tiltak (stier, broer og lignende, men ikke bygg) som har til hensikt å legge til rette for friluftsliv for allmennheten."*

Statsforvalteren viser til uttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet av 19.12.2022.<sup>7</sup> Her går det frem at selv «om våningshuset eller kårboligen som tiltaket skal betjene er del av LNFR-formålet, så vil hvert av tiltakene som ønskes utover boligen måtte vurderes hver for seg». Kommunen har derfor ikke anledning til å generelt vedta i kommuneplanen at «garasjer og boder og andre mindre tiltak» tillates i LNFR-områdene. Dette krever en konkret faglig vurdering i hver enkelt sak.

#### § 6.1.3

Statsforvalteren mener det er uheldig å peke ut en høringsinstans i en bestemmelse slik som det er gjort her, da dette kan leses som en uttømmende liste over aktuelle høringsinstanser av brukere av kommuneplanen. Tiltak som nevnt i denne bestemmelsen skal for eksempel som hovedregel også sendes til Statsforvalteren.

### § 8 Hensynssoner

Aktsomhetskart fra NVE sine nettsider skal legges inn i arealkartet som hensynssone fare. Det er ikke tilstrekkelig å bare vise til NVE sine nettsider, slikt det er gjort i §§ 8.1 og 8.2 i bestemmelsene. Vi har derfor **innsigelse** til dette, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.

#### Byggehøyde over sjø

Det mangler en bestemmelse som setter en minimum kotehøyde for byggehøyde over sjø, og der det under denne høyden kreves fagkyndig vurdering av stormflo med bølger fra vind og eventuelt skred. Videre må denne sonen legges inn som faresone i arealkartet der det er aktuelt med utbygging. Vi har **innsigelse** til at dette ikke er gjort. Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 5-4.

---

<sup>7</sup> <https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-rogaland/bilder-fmro/samfunn/plan--og-bygg/svar-pa-henvendelse-om-lnfr--formalet-og-bestemmelser.pdf>



## Retningslinjer

### *A. Jordvern*

Det er positivt at kommunens eget jordvernmål er skjerpet fra 20 til 15 dekar maksimal omdisponering av dyrka mark årlig, all den tid det nasjonale målet er redusert siden forrige kommuneplan ble vedtatt. Det fremstår uklart for oss hvordan kommunen har kommet frem til dette tallet, og videre skal det bemerkes at kommunen i planforslaget, slik det er sendt på høring, legger opp til å gå ut over sitt eget jordvernmål.

### *G. Dele- og byggesøknader i LNFR-områdene som krever dispensasjon fra formålet*

Første avsnitt: Bosetting er i utgangspunktet i strid med arealformålet LNFR og kan derfor ikke være et tungtveiende hensyn.

Veilederen «[Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder](#)» fra 2020 åpner for tre ulike alternative måter å fremstille LNF-spredt bebyggelse, jf. kap. 3.1 i veilederen. Gjesdal kommune har valgt en metodikk med retningslinje for dispensasjon, slik veilederen åpner for i kap. 4.7. Dette innebærer at enhver søknad om tiltak krever dispensasjon og skal behandles enkeltvis, men at det er gitt retningslinjer for saksbehandlingen.

Det er en kobling mot samfunnsdelen og de områdene der det i samfunnsdelen er vurdert å være bosettingshensyn. Videre er det angitt maks tomtestørrelse 1000 m<sup>2</sup>, at det ikke tillates flere enn tre nye boenheter per gardsnummer i planperioden og at disse skal plasseres i klynger. Det er stilt en rekke kriterier for lokaliseringen angitt i ni punkter.

Vi savner en redegjørelse for erfaringen med denne måten å fremstille det på, samt hvor mange saker det har vært etablert eller søkt om i den inneværende planperioden. Det er andre kommuner i Rogaland som har et slikt «kvotesystem», som holder oversikt over antall omsøkte tiltak og omtaler dette i arealdelen/planbeskrivelsen.

Av retningslinjen går det frem at klynger med flere enn tre fradelte boligtomter ikke er å anse som spredt boligbygging. Like fullt sies det at boliger skal plasseres i klynger, og at det ved fradeling av flere tomter i samme område, skal disse legges inntil hverandre. Vi er enig i at det kan være hensiktsmessig å samle boligbebyggelsen. Men er dette ment som at når det er flere enn tre hus så vil området bli omdisponert til boligformål i neste kommuneplan?

Opplistingen i punkt G kan være en fin veiledning til brukere av kommuneplanen om hva som skal til for at kommunen skal være positive til å gi dispensasjon fra LNFR-formålet for fradeling og bygging av bolig. Vi vil likevel presisere at dispensasjonsvurderinger etter plan- og bygningsloven § 19-2 er underlagt strenge rettslige kriterier (rettsanvendelsesskjønn). Punkt G vil derfor kun være relevant i kommunens «kan»-vurdering etter § 19-2 første ledd (kommunens frie forvaltningsskjønn), om dispensasjon skal gis når vilkårene for dette er oppfylt etter bestemmelsens annet ledd. Vi anbefaler kommunen å tydeliggjøre at retningslinjene gjelder i første ledd-tilfellene, og ikke virker inn i vurderingen etter § 19-2 annet ledd. For mer informasjon om dette, viser vi til Statsforvalterens redegjørelse for forholdet mellom fritt forvaltningsskjønn og rettsanvendelsesskjønn,<sup>8</sup> og

---

<sup>8</sup> <https://www.statsforvalteren.no/rogaland/plan-og-bygg/nyheiter-plan-og-bygg/kommunalt-fritt-skjonn/>



Sivilombudets grundige uttalelse fra 25.10.2022 om betydningen av en dispensasjons konsekvenser for behandlingen av senere dispensasjonssøknader.<sup>9</sup>

#### *J. Bruksrasjonaliseringer*

Det er presisert at størrelsen på fradelt tun i forbindelse med bruksrasjonaliseringer skal avgrenses til det som er naturlig for bolig og utearealer og ikke inkludere jordbruksareal eller stor driftsbygning. Like fullt er maks størrelse presisert å være 5 dekar. Vi synes det er uheldig at Gjesdal kommune legger seg vesentlig høyere enn føringene i RPJSR pkt. 7.2.7 som sier at det bør etterstrebes å holde arealet på under 1 dekar. Selv om dette bare er en retningslinje, gir det fort en forventning til søker om å få et areal på 4-5 dekar. Slike delingssaker vil kreve dispensasjonsbehandling, og det vil ved konkrete vurderinger kunne gis dispensasjon til større areal enn 1 dekar. Men det gir en uheldig signaleffekt å åpne for 5 dekar store parseller i landbruksområdene. Vi har **faglig råd** om å legge seg på det nivået en har kommet til på regionalt nivå.

#### *K. Tilleggsnæringer i landbruket og alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom*

Kommunen bør legge seg på samme nivå og gjerne med en henvisning til de regionale føringene i RPJSR pkt. 7.2.6 som blir praktisert i regionen når det gjelder alternativ bruk av ledige driftsbygninger. Spesielt er det uheldig at det her «mer aktivt» åpnes for bruk av ledige driftsbygninger på gårdsbruk med begrenset eller ingen drift. Vi forstår kommunens intensjoner her. Men enhver slik bruksendring vil kreve dispensasjon, og vurderinger rundt konfliktnivå, bosettingshensyn mv gjøres konkret da. Vi vil anbefale at setningen «*Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting, drift på gårdsbruk med begrenset jord-/skogressurser og der det ikke lenger er drift på bruket*» blir tatt ut. Vi har **faglig råd** om å legge seg på det nivået en har kommet til på regionalt nivå. Videre bør det være en referanse til retningslinje H «Kjerneområde landbruk», da vi forstår denne slik at bruk av driftsbygning til virksomhet utover gårdstilknyttet virksomhet ikke skal aksepteres i «Kjerneområde landbruk».

Med hilsen

Bent Høie (e.f.)  
statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen  
fylkesmiljøvernsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat  
Statens vegvesen  
Rogaland fylkeskommune

Postboks 5091 Majorstuen  
Postboks 1010 Nordre Ål  
Postboks 130

0301 Oslo  
2605 LILLEHAMMER  
4001 Stavanger

<sup>9</sup> <https://www.statsforvalteren.no/nn/Rogaland/Plan-og-bygg/Plan--og-bygningsrett/sivilombudet-betydningen-av-en-dispensasjons-konsekvenser-for-behandlingen-av-senere-dispensasjonssoknader/>