



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Deres ref.: 14/2239-147

Vår dato: 07.12.2018

Vår ref.: 2018/8977

Arkivnr.: 421.3

Randaberg kommune
Pb 40
4096 Randaberg

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Høringsuttalelse - forlag til kommuneplan for Randaberg 2018-2030

Kommuneplanen framstår som et godt dokument med ryddig struktur. Fylkesmannen vil særlig trekke fram gode grep for jordvern, mobilitet og nullvekst, bo-kvalitet og folkehelse.

Samfunnsdelen er et oversiktlig og tilgjengelig dokument med god vilje til bærekraftig utvikling av kommunen. En klargjøring av strategier og tiltak for å nå målene, vil styrke samfunnsdelen som styringsdokument og kilde til informasjon.

I arealdelen har kommunen fulgt opp målsetningene i samfunnsdelen og regionale og nasjonale forventinger. Kommunen viser tydelig vilje til jordvern ved å flytte langsiktig grense på Grødem og dermed gi tydelige signaler for videre planlegging.

Noen arealdisponeringer og bestemmelser er i strid med vesentlige regionale og nasjonale interesser. Fylkesmannen har derfor innsigelser og faglige råd til kommuneplan for Randaberg 2018-2030, jf. oppsummering.

Vi ser fram til god dialog i planprosessen for å løse disse innsigelsene.

Vi viser til oversending av kommuneplanen for Randaberg 2018-2030 av 13.09.2018. Randaberg kommune har valgt å revidere både samfunns- og arealdelen i denne planperioden.

SAMFUNNSDEL

Samfunnsdelen har en god tematisk oppbygging og er både oversiktlig og informativ. Kommunen har lagt til rette for god medvirkning både internt og ut mot innbyggerne. Involvering av innbyggerne gir en bedre forankring av kommuneplanen og styrker den som et overordnet styringsverktøy.

Visjonen til kommunen; *sammen skaper vi den grønne landsbyen*, står sterkt og går tydelig igjen i de ulike delene av kommuneplanens samfunnsdel. Visjonen handler om samskaping, omsorg og ta vare på de grønne verdiene i kommunen. Gjennom arealstrategien pekes det på grep for å få en god landsby.

Langsiktige mål – aktiv, attraktiv og inkluderende

De langsiktige målene med delmål skal støtte opp om arbeidet med visjonen. De langsiktige målene om en aktiv, attraktiv og inkluderende landsby ble presentert i planprogrammet og er nå konkretisert i samfunnsdelen gjennom delmål.

De langsiktige målene ble i planprogrammet fokusert mot satsingsområdet «bedre folkehelse». I høringsforslaget er målene formulert slik at de nå bygger opp om helseperspektivet i det forestående planarbeidet og dermed gir klare føringer om oppfølging for de ulike sektorene i kommunen.

Satsingsområde – folkehelse

I planprogrammet er *bedre folkehelse* trukket fram som satsingsområde i den kommende kommuneplanperioden.

Det er positivt at kommunen så tydelig viser til sammenhengen; - god helse hos innbyggerne er i stor grad et resultat av god samfunnsutvikling, og folkehelse er også en av de viktigste faktorene for god samfunnsutvikling. På denne måten legges tydelige og omforente premisser for alt planarbeid i kommunen.

Med utgangspunkt i kunnskap, blant annet fra oversiktsdokumentet for folkehelse, har kommunen prioritert tre satsingsområder for folkehelse i planen og besluttet ulike strategier for å møte utfordringene. Etter vår oppfatning er dette både riktige og viktige innsatsområder.

Kommunen bør likevel vurdere å operasjonalisere strategiene ytterligere og konkretisere tiltak for å nå målene som er formulert i planen. For å vurdere om vedtatte mål er nådd og om prioriteringer blir fulgt opp, er det viktig med tydelige mål og tiltak.

Oppvekst

Det er positivt at Randaberg satser på inkludering av minoritetsgrupper, og styrket språkopplæring nevnes som et tiltak. Kommunen skal utarbeide en *Integreringsplan* og har allerede en *Plan for opplæring av minoritetselever*. Fylkesmannen råder kommunen til å utarbeide en helhetlig strategi for integrering og inkludering av flyktninger og innvandrere fra barnehage, via skole og introduksjonsprogram, til arbeidsliv.

På skole- og barnehageområdet nevnes trygge voksne, mestring, fravær av mobbing, læringsmiljø og tidlig innsats. For dette området skal det utarbeides en *Helhetlig plan for barn og unge*. Igjen mener Fylkesmannen at samfunnsdelen bør være mer konkret og koblet til utdanningssektoren både på mål, utfordringer, strategier og tiltak.

En lavere andel elever fra Randaberg gjennomfører videregående opplæring enn fylkesgjennomsnittet, og strategier for å hindre frafall bør være en del av kommuneplanen.

Jordvern

Kommunen har løftet frem hensynet til landbruk og jordvern på en positiv og integrert måte i samfunnsdelen. Et strengt jordvern er også i tråd med nasjonal politikk, jf. Nasjonal jordvernstrategi vedtatt av Stortinget med mål om maksimal årlig omdisponering av dyrka mark til 4000 dekar. Den

regionale jordvernstrategien for Rogaland som nylig har vært på høring, vil gi retningslinjer om hvordan dette kan gjennomføres.

Klima og miljø

Reduksjon av klimagassutslipp er en del av delmålene i kommuneplanen sin samfunnsdel. Det skal blant annet satses på kollektiv, sykkel og gange, noe som er viktig både for klimagassutslipp og folkehelse. Et annet spennende tema som kommunen skal jobbe med, er grønne innkjøp. Innkjøpsfeltet er i praksis svært viktig for å utløse utslippsreduksjoner i kommunen, og vi ser fram til å følge Randaberg kommune sitt arbeid med dette.

Når det gjelder arbeidet med klimatilpasning, savner vi at dette ikke er mer fremtredende i samfunnsdelen, jamfør henvisning i ny statlig planretningslinje for klima, energi og klimatilpasning om at dette skal være tema i samfunnsdelen. Klimatilpasning har likevel fått plass i kommuneplanens arealdel. Arbeidet med klimatilpasning har også en kobling mot naturforvaltning, jamfør planretningslinjens oppfordring om at «*bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker, naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.v) bør vurderes.*» Randaberg har allerede viktige myrarealer som bidrar med økosystemtjenester på klimaområdet.

Det er også positivt at kommunen vil jobbe for å ivareta naturmangfoldet, rene strender og rent vann i Hålandsvatnet. Mange av natur- og friluftsverdiene som kommunen besitter, er å finne enten i eller i umiddelbar nærhet til Jærestrendene landskapsvernområde. Her vil det være ekstra viktig med dialog med Fylkesmannen i arealsakene både etter plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning. I verneområdet er en viktig utfordring framover å finne balansen mellom hensynet til friluftsliv og naturverdiene.

Handlingsdel

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel, jf. pbl. § 11-1. Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 og handlingsdelen kan integreres. Handlingsdelen skal angi hvordan kommuneplanen skal følges opp og prioritering av ressurser til planleggings- og samarbeidsoppgaver og konkretisering av tiltakene.

Handlingsdelen skal være en del av kommuneplanen, men det er få kommuner i Rogaland som legger ved handlingsdelen når kommuneplanen sendes på høring. Samfunnsdelen burde hatt klarere føringer for handlingsdelen/økonomiplanen. Medvirkningsaspektet i utarbeidingen av handlingsdelen må ivaretas, selv om den ikke blir utarbeidet samtidig med samfunnsdelen,

Randaberg ønsker at samfunnsdelen skal være et overordnet og visjonært dokument, og at konkrete tiltak og løsninger skal fremgå av temaplaner og handlings- og økonomiplaner. Kommunen har mange temaplaner, og Fylkesmannen vil råde Randaberg til å samle mer i kommuneplanen, også mål, hovedutfordringer, strategier og tiltak.

AREALDEL

Når det gjelder utfylling i Mekjarvik må det avklares i denne kommuneplanen hvilke konsekvenser dette har for nødhavnen. Da det heter i ROS-analysen at dette «må utredes nærmere», har vi **innsigelse** til ROS-analysen på dette punkt.

Næring

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til følgende arealforslag: BN1 (Utvidelse av næringsområde ved Randabergsletta) og BN2 (Utvidelse av næringsområde i Mekjarvik)

Begrunnelse innsigelse BN1

Arealforslaget er på om lag 38 dekar, hvor om lag 16 dekar er dyrket, produktivt jordbruksareal i drift. De resterende om lag 22 dekar av forslaget, er tatt i bruk til annet enn landbruk, uten avklaring i plan. Vi vil vise til revidert nasjonalt jordvernmål med tydelige forventninger til at jordvern skal prioriteres i kommunens planarbeid. I brev av 01.10.2018 fra Landbruks- og matdepartementet mottatt av kommunene, blir nasjonale og vesentlig regionale interesser innenfor jordvern presisert.

Forslaget, særlig den del som knytter seg til dyrket mark (16 dekar), er i vesentlig konflikt med nasjonale interesser knyttet til jordvern. Jordbruksarealene i Randaberg ligger i beste klimasone med en lang vekstsesong, og jordkvaliteten er blant de beste i landet og regionen. Jordbruksarealene i Randaberg har derfor en svært stor verdi.

Videre vil forslaget, særlig i vest, gi en uheldig struktur, som gjør tilgrensende jordbruksareal vanskeligere å drive og kan føre til et press for ytterligere utbygging. Videreutvikling i dette området er ikke i samsvar med framtidig arealdisponering i regionalplan for Jæren 2013-2040, blant annet ut i fra hensynet til redusert transportarbeid.

Vi mener derfor den delen av forslaget som legger beslag på dyrket mark (om lag 16 dekar), er i vesentlig strid med nasjonale og regionale jordverninteresser. Fylkesmannen fremmer derfor *innsigelse* til denne delen av forslaget.

Begrunnelse innsigelse BN2

Forslaget skal gi 75 dekar nytt havne- og næringsområde i Mekjarvik ved utfylling innenfor moloen og etablering av dypvannskai utenfor moloen.

Planforslaget vil få vesentlige negative virkninger for natur-, landskaps- og friluftsverdier i Randabergbukta. Området inngår som del av en større, sammenhengende stortareskogforekomst (verdi A) som overlapper med et gyteområde for torsk i Åmøyfjorden. I tillegg er det registrert en middels stor forekomst med ålegras langs sandbunnen i Randabergbukta (verdi C). Området inngår i Jærstrendene landskapsvernområde og denne delen av verneområdet vil visuelt sett få en dårligere kvalitet som følge av utfyllingen og etterfølgende næringsvirksomhet (landskapets særpreg og karakter, jfr. §§ 36 og 49 naturmangfoldloven). Hvilke andre konsekvenser og virkninger utfyllingen og etablering av dypvannskai vil få på verneområdet og naturverdiene her er i for liten grad belyst og utredet, jfr. Vurderingsplikt etter § 7, jfr. §§ 8-12, naturmangfoldloven. Særlig endring av strømningsforhold som følge av utvidelse utenfor eksisterende molo mener vi i for liten grad er utredet.

Når det gjelder forholdet til Mekjarvik som beredskapshavn og nødhavn, må det avklares i denne kommuneplanen hvilke konsekvenser planforslaget får. Det heter i ROS-analysen at dette «må utredes nærmere».

Vi er enige med kommunen at rent næringsmessig har planforslaget en god lokasjon. Det er likevel flere sider av planforslaget som er i strid med regionale og nasjonale interesser i tillegg til at forslaget i for liten grad er utredet. Med bakgrunn i nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet og mangler ved ROS-analysen, fremmer Fylkesmannen derfor en generell *innsigelse* til planforslaget.

Akvakultur

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til følgende arealforslag: VA (Havbruksområde ved Alstein)

Begrunnelse innsigelse VA

Arealforslaget er på 350 dekar og åpner for etablering av ny akvakulturlokalitet ca. 400 meter fra Alstein (landskapsvernet). Rundt området er det satt av hensynssone (H190) for ankring av anlegget.

Alstein ligger innenfor forvaltningszone 7 «Ytre skjærgård» i Jærstrendene landskapsvernområde. Stor-området kjennetegnes av en rekke øyer og holmer uten bygg eller nyere inngrep (unntatt Rott og Flatholmen fyr. Sjøområdet er relativt lite påvirket hvis en ser bort i fra farledene. Dette gir området en stor landskap- og opplevelsesverdi, både fra småbåt og fra land, samt egenverdi som et mindre berørt område, med betydelige opplevelseskvaliteter. Et akvakulturanlegg vil være i stor konflikt med det urørte preget og skape presedens for flere anlegg i nærheten av Jærstrendene landskapsvernområde.

Vernestatus for landarealene på Alstein er landskapsvern. Det skal ivareta all natur og landskap generelt. Øya en del av ett større system av øyer og holmer utenfor Jærkysten og østre deler av Kvitsøy-skjærgården (fuglelivsfredet) som i sin helhet er nasjonalt viktige for sjøfugl.

Alstein er en kjent hekkeplass også for flere fuglearter på rødlisten. Omkringliggende sjøområde er viktig som mat- og rasteplass for sjøfugl. Rovfugler bruker også området, blant annet jaktfalk (NT) og vandrefalk. Et forstyrrende inngrep i nærheten av Alstein vil kunne påvirke økologisk funksjon for fuglelivets hekking, matsøk og resting.

Det er ellers store marine verdier i området som følge av høyt biologisk mangfold knyttet til tareskogforekomster og friskt bunnmiljø. Det er blant annet registrert nordlig slangestjerne som er en av ansvarsartene i Norsk fauna. Disse kystvannsforekomstene er også viktige vandringsveier for en stor andel av villaks og sjøørret som vandrer inn og ut fra viktige gyteelver i Ryfylke.

Oppdrettsanlegg er forbundet med store utslipp av næringssalter og organisk materiale. Videre er det i nasjonal sammenheng utfordringer med lakselus og rømming av oppdrettslaks som gir en økt belastning for villaks på vandring. Vi vil her vise til Jæren som nasjonal laksefjord som ligger nært opp til det foreslåtte oppdrettsanlegget ved Alstein. Håelva (nasjonalt laksevasdrag) har i kvalitetsnorm for villaks dårlig kvalitet på grunn av genetisk innblanding fra oppdrettslaks. Figgjoelva har i dag en god sjøørretbestand, men dette kan endres på grunn av økt belastning av lakselus. Kjemisk behandling av oppdrettslaks i forbindelse med avlusning er også et tema i forbindelse med rekefelt i området.

Totalt sett kan et slikt oppdrettsanlegg ha en stor påvirkning i området rent visuelt og en negativ påvirkning for miljø og økologi.

I saksdokumentene er påvirkningen for miljøet i sjøen, fiskeri og villaks og sjøørret, ikke tilstrekkelig utredet. Når det gjelder belastning for villaks og sjøørret skrives det i saksdokumentene at det er en belastning i området (Boknafjorden) i dag og at tiltak som kan gjøre forholdene for laksefisk dårligere anbefales ikke. Videre er vandringsruten til smolt i området ikke kjent. Dette viser at hvilken virkning anlegget vil ha, særlig på villaks ikke er tilstrekkelig utredet. Vi stiller samtidig spørsmål til at det i konsekvensutredningen vurderes at anlegget vil ha ubetydelig konsekvens for fuglelivet.

Ut fra saksdokumentene er det flere sider ved planforslaget som viser at det kan være uheldige virkninger av et akvakulturanlegg i området. Med bakgrunn i mangler ved KU, ROS-analysen og de miljøverdiene som er i området, mener vi at en slik usikker vurdering ikke gir et tilstrekkelig grunnlag for å åpne for akvakulturanlegg i kommuneplanen. Vi fremmer derfor en generell *innsigelse* til planforslaget slik det nå foreligger.

Transportkorridor Vest - merknad til plankartet

Plan for veianlegget Transportkorridor Vest er under arbeid hvor det blant annet skal gjøres et valg av trasé. Vi mener det kan være tjenlig med en angivelse av dette i kommuneplankartet, for eksempel som hensynssone.

BESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG HENSYNSSONER TIL AREALDELEN

Gjeldende kommuneplan har et begrenset sett med bestemmelser på plankartet mens det i høringsforslaget er vesentlig flere og mer detaljerte bestemmelser i eget dokument. Dette gir tydelige rammer for tiltak og regulering. Det er imponerende å se hvor mye arbeid kommunen har gjort på dette feltet siden forrige kommuneplanrullering.

Bestemmelsene bygger i hovedsak opp rundt nasjonale og regionale føringer innen nullvekst og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er likevel en del av bestemmelsene og retningslinjene som vi mener bør endres fordi de er uklare, lovstridige eller uheldige i større eller mindre grad. Vi har derfor innsigelse og faglige råd til noen av bestemmelsene og retningslinjene.

Flere steder er det uklart hvorfor det er valgt å bruke retningslinjer og ikke bestemmelser. Videre er det også en del bestemmelser med uklar ordlyd. Dette kan være uheldig i forhold til at retningslinje ikke gir et juridisk bindende styringsgrunnlag. Videre at tolking av bestemmelsene og styring etter disse blir vanskelig for kommunen og vanskelig for innbyggere og utbyggere å forholde seg til.

Dersom kommunen ønsker det, kan Fylkesmannen gjerne bistå i arbeidet med bestemmelsene i den videre planprosessen. Dette er viktig for å utvikle vår veiledning til kommunene i utformingen av bestemmelser til arealplaner.

Plankrav og unntak

Fylkesmannen har **faglig råd** til bestemmelse 1.2 om unntak fra krav om reguleringsplan.

Begrunnelse

I bestemmelse 1.2 første kulepunkt gis det unntak fra plan for mindre tiltak jamfør plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og § 20-5 knyttet til eksisterende bebyggelse. Bestemmelsene i pbl gir ikke en entydig definisjon av begrepet «mindre tiltak». Bestemmelsen i kommuneplanen blir derfor upresis med hensyn på hvilke tiltak som er unntatt plankrav. Fylkesmannen har derfor *faglig råd* om at det i den aktuelle bestemmelsen presiseres hvilke tiltak som er unntatt plankrav.

I samme bestemmelse kulepunkt 4 åpnes det under visse forutsetninger for at det kan oppføres inntil 3 nye boenheter per eiendom uten ytterligere plan. Jamfør pbl § 11-10 nr. 1 kan det gis bestemmelser om unntak fra krav om ytterligere plan der det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt. Slik bestemmelsen er utformet oppfyller ikke bestemmelsen kravet i pbl § 11-10 om at blant annet utbyggingsvolum skal være avklart. Videre avgrenses ikke unntaket til definerte deler av kommunen. Dette mener vi er uheldig og kan komme i konflikt ønsket om styring av tetthet

innenfor ulike boligområder f.eks høy tetthet i sentrum. Fylkesmannen har derfor *faglig råd* om at det i bestemmelsen vises til de konkrete områdene hvor bestemmelsen lovlig kan benyttes og ikke kommer i konflikt med ønsket om en styrt tetthet.

Planleggingsprinsipper

Fylkesmannen har **faglig råd** til flere deler av bestemmelse 2 om planleggingsprinsipper.

Begrunnelse

I formålsbestemmelsene til pbl vises det blant annet til målet om bærekraftig utvikling som omfatter fremme av sysselsetting, vilkår for folkehelse, gode bolig, bomiljø og oppvekstkår. Målene konkretiseres i § 3-1. Følgelig skal kommunene gjennom sin arealdisponering støtte opp om målene i pbl.

I bestemmelsene under kapittel 2 gis det bestemmelser for planleggingsprinsipper. For å styrke kommunens satsing innenfor folkehelse og arealstrategiens prinsipp om å «tenke liv og mennesker først» har Fylkesmannen *faglig råd* om at helse og trivsel tydeliggjøres som vurderingstema.

Videre har vi *faglig råd* om at det presiseres at hensyn til naturmangfold alltid skal vurderes og avklares for planer og enkelttiltak, jamfør naturmangfoldlovens kapittel 2.

Vi har også *faglig råd* om at planprinsippene inkluderer energibruk/klimagassutslipp som en overordnet føring for videre planlegging. Et eksempel på dette er å stille krav om energiutredning for større utbyggingsprosjekter (over 1000m²).

I avsnitt 2.4 stilles det krav om utarbeidelse mobilitetsplan for tiltak og bruksendringer på mer enn 1000 m² BRA eller ved etablering av virksomhet med mer enn 50 ansatte. Dette er et godt grep som vi har *faglig råd* om at kan styrkes ved å vise til prinsippene om rett virksomhet på rett plass i Regionalplan for Jæren.

I avsnitt 2.5 bør det legges til at blågrønn faktor også skal sikre «åpen» overvannshåndtering, jamfør ny statlig planretningslinje for klimatilpasning.

I avsnitt 2.6 stilles det krav om massedisponeringsplan for utbyggingsprosjekter som genererer over 10.000 m³ masse. Bestemmelsen er følger opp retningslinje 3.2 i Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040. For å styrke bestemmelsen i kommuneplanen har vi *faglig råd* om at det vises til retningslinjene i regionalplanen.

Avslutningsvis i avsnitt 2.6 vises til bestemmelsene i § 14.5. Denne bestemmelsen inneholder ikke juridisk bindende bestemmelser, men retningslinjer. Vi anbefaler at ordlyden i avsnitt 2.6 siste avsnitt endres. Vi har ellers merknader til avsnitt 14.5 senere i dette brevet.

Rekkefølgekrav

Fylkesmannen har **faglig råd** til bestemmelse 3 om rekkefølgekrav.

Begrunnelse

Begrepet samfunnsservice bør beskrives for å tydeliggjøre ovenfor utbyggere hva som ligger i begrepet. Ellers hva vi spørsmål til hva som ligger i «tilstrekkelig» i første avsnitt. Ordbruken er uheldig og reiser spørsmål hva som er tilstrekkelig og hvem som skal avgjøre dette. Tilsvarende problemstilling finnes også i bestemmelsens siste avsnitt om «trafikksikker».

Utbyggingsavtaler

Fylkesmannen har **faglig råd** til bestemmelse 4 om utbyggingsavtaler.

Begrunnelse

Kommunen forutsetter bruk av utbyggingsavtale der dette er *nødvendig* og viser til sak KST 06/09. Den aktuelle saken ligger ikke tilgjengelig sammen med plandokumentene. Det aktuelle vedtaket bør gjøres tilgjengelig slik at dette kan leses i sammenheng med plandokumentene.

Inngåelse av utbyggingsavtaler kan utvilsomt være et godt verktøy for realisering av planlagt utbygging og er ofte et nødvendig virkemiddel ved større utbyggingsprosjekter. Et av premissene for en gyldig avtale er at de inngås ved at begge parter er blitt enige om å stifte en avtale, jf. tolkningsuttalelse fra kommunal- og regionaldepartementet av 03.10.2011 (ref. 11/951-2).

Vi legger til grunn at den aktuelle bestemmelsen er ment å vise til kommunen sitt forutsigbarhetsvedtak jf. pbl 17-2 og ellers praktiseres innenfor tolkningsuttalelse (nevnt over). Vi har derfor *faglig råd* om at kommunen, for å presisere sitt syn, viser til pbl 17-2 i bestemmelsen.

Utnyttelse og bygningshøyder

Fylkesmannen har **faglig råd** til flere deler av bestemmelse 5 om utnyttelse og bygningshøyder.

Begrunnelse

Bestemmelsene i avsnitt 5.1 og 5.2 har gode intensjoner men framstår i hovedsak som retningslinjer uten bindende virkning. Dersom kommunen mener bestemmelsene i 5.1 og 5.2 kun skal ha en retningsgivende funksjon bør dette tydeliggjøres gjennom egne underoverskrifter/boksstruktur. For å sikre kommunen sine intensjoner om en god utbygging som sikrer gode kvaliteter i områder for bolig har vi *faglig råd* om at kommunen bør vurdere i større grad sikre dette i kommuneplanen gjennom mer detaljerte bestemmelser.

Ut i fra bestemmelsens intensjon om å sikre jordvern og samordnet areal- og transportplanlegging mener vi retningslinjen til bestemmelsen om boligtetthet er for lite ambisiøs. Vi vil her vise til regionalplan for Jæren 2013-2040 hvor det innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i øvrige kommunesenter med føringer om 4-10 boliger per dekar. I de største sentrene med det beste kollektivtilbudet bør kommunen legge seg i øvre sjikt. For å bygge opp rundt egne mål i kommuneplanen mener vi kommunen bør vurdere å en høyere tetthet i Randaberg sentrum enn minimum 6 boliger per dekar.

Parkering

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen.

Begrunnelse

Selv om det ikke skal etableres bussvei til Randaberg, har mange av kommunens boligområder et godt busstilbud til Stavanger. I tillegg legger topografi og avstand relativt godt til rette for sykling, med en avstand til Stavanger sentrum på 6 km fra Grødem og 9 km fra Randaberg sentrum. Det er startet opp planlegging av enda bedre sykkelveier fra Randaberg til Stavanger.

En helhetlig parkeringspolitikk på Nord-Jæren er viktig for arbeidet med samordnet areal og transportpolitikk, jamfør statlig planretningslinje for dette og byvekstavtalen som Randaberg er part til. Byutredningen fra 2017 viste at det vil bli utfordrende å nå nullvekstmålet for personbiltransport med eksisterende bymiljøpakke, og parkeringspolitikken er derfor pekt på som et av virkemidlene som må brukes mer restriktivt.

Dette følges opp i arbeidet med revidering av regionalplan Jæren. For sentrum av Randaberg og influensområdet langs kollektivtrase legger utkast til ny regionalplan opp til maksimum 1 p-plass per boenhet og 0,9 plasser per 100m² kontorareal. For de andre kommunesentrene på Nord-Jæren,

inkludert Sola er det foreslått maksimum 0,7 plasser pr boenhet i ny regionalplan. I forslag til kommuneplan for Randaberg er tilsvarende tall 1,2 for blokk og 1,5 for rekkehus/enebolig i sentrum (maks 2 for rekkehus/eneboliger utenfor sentrum). Begge deler inkluderer gjesteparkering.

Det vil være uheldig for utvikling av en mer restriktiv parkeringspolitikk dersom Randaberg vedtar parkeringsbestemmelsene som foreslått. Dette vil stride med både nullvekstmålet og statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Fylkesmannen har derfor innsigelse til parkeringsbestemmelsene slik de nå er formulert.

Detaljhandel

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til bestemmelse 9 om detaljhandel.

Begrunnelse

Tredje avsnitt av bestemmelsen åpnes det for detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i områder avsatt til næringsbebyggelse. Bestemmelsen kombinerer slik den er formulert detaljhandel og handel med plasskrevende varer og det er derfor motstrid med bestemmelsens første avsnitt. Vi legger derfor til grunn «detaljhandel» i tredje avsnitt tas ut.

Slik bestemmelsen er utformet, åpnes det for handel med plasskrevende varer innenfor alle områder i kommunen satt av til næringsbebyggelse. Dette er i strid med retningslinjene for lokalisering av slik handel i regionalplan for Jæren. Slik handel skal lokaliseres innenfor «kategori 2»-områder hvor kommunen har definert handelsvirksomhet for denne varetypen og basert på handelsanalyse. Vi kan ikke se at dette er gjort i forbindelse med kommuneplanprosessen og er nødvendig for å avklare hvilken virkning slik etablering får for ønsket byutvikling, transport samt hensynet til annen type næringsvirksomhet. Bestemmelsen åpner slik den er skrevet også for handel med plasskrevende varer i Mekjarvik som skal prioriteres for sjørettet næring.

Vi fremmer derfor innsigelse til bestemmelsene om lokalisering av handel med plasskrevende varer i § 9 tredje avsnitt.

Kulturminner/kulturmiljø

Fylkesmannen har **faglig råd** til bestemmelse 10.2 om verneverdige bygninger og kulturmiljø/nyere tids kulturminner.

Begrunnelse

I tredje avsnitt gis det bestemmelse om at visse tiltak på krigsminner krever særskilt tillatelse fra kommunen. Bestemmelsen gir ingen nærmere beskrivelse om hva det skal gis tillatelse etter eller hvem som skal gi slik tillatelse. Bestemmelsen er derfor ikke egnet som et styringsverktøy og er ikke egnet for innbyggerne å forholde seg til. Vi har *faglig råd* om at kommunen bør detaljere bestemmelsen.

Vann- og flomhåndtering

Fylkesmannen har **faglig råd** om at budskapet om naturbaserte løsninger på vann- og flomhåndtering fra ny statlig planretningslinje for klimatilpasning innarbeides i bestemmelse 11.1, jf. retningslinjens side 5: «Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, (...)». «Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (...) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort».

Bestemmelser for områder

Fylkesmannen har **faglig råd** til bestemmelse 12.1 om næringsbebyggelse.

Begrunnelse

BN1 og tilgrensende etablert næringsareal

Vi viser til innsigelsen til selve arealinnspillet BN1. Når det gjelder eksisterende tilgrensende næringsområde og den delen av innspillet vi ikke knytter innsigelse til, mener vi det er positivt at det stilles krav om samlet regulering for hele området. Dette bidrar til å sikre en helhetlig utvikling av området.

Vi mener likevel at bestemmelsene til næringsområdet må legge vekt på grep som kan gi en helhetlig og bedre næringsutvikling i området ut i fra at området er bilbasert og mindre egnet for handel, inkludert større varegrupper. Vi mener det i bestemmelsen må gis tydelige føringer til at det i samlet reguleringsplan for området ikke tillates økt handel, herunder utvidelser av eksisterende virksomheter med detaljhandel. Ellers mener vi det bør gis tydelige føringer ved en samlet regulering av næringsområdet at trafikale forhold inkludert parkering vil være viktige tema i reguleringsplan.

Med bakgrunn i retningslinjene for handelslokaliseringene i regionalplan Jæren 2013-2040 og merknadene over har vi derfor *faglig råd* til at bestemmelsen gir tydeligere retningslinjer for viktige tema (handel generelt, parkering og arealeffektivitet) i en samlet reguleringsplan for næringsområdet.

BN2

Vi legger til grunn at området skal benyttes til sjørelatert næring i tråd med føringer i regionalplan Jæren. Vi har derfor *faglig råd* om at det i bestemmelsen må presiseres hva slags type næring som kan etableres i området og som utelukker handel.

Grøntstruktur

Fylkesmannen har **faglig råd** til bestemmelse 13 om grøntstruktur.

Begrunnelse

Bestemmelsen åpner for tiltak i områder med grøntstruktur når dette støtter opp om friluftsliv og stedets funksjon som møte- og lekeplasser. Vi mener bestemmelsen er for lite konkret i avgrensingen av hva slags type tiltak som skal etableres. I dette ligger det at tiltak som kan virke privatiserende eller ekskluderende for enkelte grupper kan etableres uten begrensning av planbestemmelsene. Vi har derfor *faglig råd* om at allmenhetens interesser bør styrkes i bestemmelsen, eventuelt at bestemmelsen tas ut.

LNF-områder

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** og har **faglige råd** til ulike deler av bestemmelse 14 om LNF-områder.

Begrunnelse

14.1 Boligbebyggelse i LNF

I 14.1 er lovhenviingen til arealformålet ikke i tråd med plan- og bygningslovens interne struktur. Til LNF-formålet skal lovhenviingen være pbl § 11-7 nr. 5. Vi legger til grunn at kommunen endrer dette i bestemmelsene. Det er ellers unødvendige gjentakelser mellom de ulike avsnittene i 14.1 som kommunen bør vurdere å rette opp.

I 14.1 nr.1 heter det at eksisterende lovlige boliger i LNF-områder inngår i planen. Bestemmelsene kan tolkes som at formålet med disse boligene endres fra LNF-formål til LNF-formål hvor spredt bolig er tillatt. Videre gir bestemmelsen 14.1.1 en automatisk rett til oppføring av erstatningsboliger

i LNF-områdene. I henhold til planbeskrivelsen er intensjonen bak dette at det ved brann eller riving av eksisterende lovlige oppførte bygninger vil det ikke være nødvendig med dispensasjon for oppføring av erstatningsbygg. Det er i konflikt med plan- og bygningslovens normalordning der erstatningshus som ikke er knyttet til et driftsmessig behov, skal behandles gjennom dispensasjon. Bestemmelsen slik den nå foreligger åpner for en forsterking av boliginteressene mot LNF-interessene, uten tilknytning til landbruksdrift.

Fylkesmannen har derfor *faglig råd* om at begrepet *erstatningsboliger* i første setningen utgår. Vi er klar over at flere andre kommuner har tilsvarende formuleringer om erstatningshus. Vi mener dette er uheldig og skal ta en gjennomgang av denne praksisen.

Videre i bestemmelse 14.1.1 tillates utvidelse på inntil 20 % av samlet BYA. Denne bestemmelsen er uklar og kan leses som at det ikke settes noen øvre ramme for bebyggelsens areal. Dette vil gi boliginteressene ytterlige prioritet i LNF-områdene. Slik vi leser planbeskrivelsen er kommunen sin intensjon at det kan tillates boligbebyggelse på inntil 20 % av tomtestørrelsen. En slik bestemmelse kan fungere i regulerte boligområder hvor tomtestørrelsen blir satt i reguleringsplanen. Eiendomsstørrelsene i LNF-områdene kan derimot variere i stor grad og bestemmelsen blir derfor mindre egnet som et styringsverktøy for å ivareta hensynet til jordvern, landskap, estetikk etc. Vi har derfor *innsigelse* til denne delen av bestemmelsen. Begrensing av bygningsmassen på slike boligeiendommer kan løses ved å sette et rimelig tak for maks samlet BYA for bolighus.

Av samme grunn har vi *innsigelse* til bestemmelsene om «hagestue og lignende» og drivhus avsnitt 14.1.1, avsnitt 14.1.2 og 14.1.3 hvor det åpnes for en samlet utbygging av frittliggende bygninger på inntil 115 m² BYA. Disse bestemmelsene gir en automatisk rett på vesentlige bygningsareal som i utgangspunktet er i strid med plan- og bygningslovens normalordning om at tiltak som ikke er knyttet til et driftsmessig behov skal behandles gjennom dispensasjon. Det er aktiviteter som slike større bygg kan gi rom for som kan skape ulemper for landbruksinteressene, mer enn bygningene i seg selv. Vi vil i denne sammenhengen kommentere at hverken hagestue eller drivhus er definerte tiltak etter pbl, SAK eller TEK.

Vi stiller ellers spørsmål til størrelsesbegrensningene på terrasse i det det ikke gis noen øvre avgrensing på terrasser under 50 cm over bakkenivå.

Avsnitt 14.1.15 leses som en presisering framfor en bestemmelse og kan vurderes å tas ut.

14.2 Lokalisering og utforming av landbruksbygg

I avsnitt 14.2 er det uheldige ordvalg og skrivefeil kommunen bør vurdere å rette opp. Vi har *faglig råd* om at kommunen bør tilstrebe at nye bygg og anlegg for landbruksvirksomhet bør plasseres i eksisterende tun eller ved eksisterende bebyggelse. «Tunplassering» bør vurderes endret til mer presist «plassering i tunet». «Drifts-» bør skrives helt ut. I siste setning bør det presiseres at dette gjelder boliger tilknyttet landbruksdriften jf. innsigelse til bestemmelse 14.1.

14.3 Fritidsbebyggelse

I bestemmelsene til fritidsbebyggelse i avsnitt 14.3 mener vi henvisningen til pbl § 11-9, nr. 5 er feil og har *faglig råd* om at henvisningen bør være pbl 11-7, nr. 5. Bestemmelsene om at eksisterende og lovlige bygninger på fritidseiendommer inngår i plan og erstatning for hytter er likelydende som for boligbebyggelse jamfør bestemmelsene i 14.1. Vi har likelydende *faglig råd* til bestemmelsene i 14.3 som til 14.1.

14.4 Forbud mot tiltak, og bevaring av kantvegetasjon langs Hålandsvatnet

Bestemmelsene i siste avsnitt under 14.4 er uklar om det er plankrav for alle tiltak eller om bestemmelsene er ment å åpne for visse tiltak uten reguleringsplan, mens det er plankrav for andre

tiltak. Det vil da være viktig å få inn i teksten at det er tiltak som er i tråd med godkjent reguleringsplan «og særlover» dette gjelder, med tanke på at et tiltak fortsatt kan kreve dispensasjon fra vannressurslovens § 11 selv om det er i tråd med reguleringsplan. Vi har derfor *faglig råd* om at dette avsnittet skrives om for å tydeliggjøre bestemmelsen på dette punktet.

14.5 Massehåndtering

Retningslinjene i 14.5 gjelder masseutfylling i LNF-områder og legger blant annet føringer for saksbehandling av slike tiltak. Vurdering av om utfylling krever dispensasjon eller ikke, er direkte styrt av plan- og bygningsloven. Nødvendige landbrukstiltak er i tråd med LNF-formålet mens massefyllinger faller utenfor. Et generelt utgangspunkt må være at dersom det skal føres på mer masser enn det som er nødvendig for selve jordforbedringen, må tiltaket vanligvis regnes som en massefylling. Målsatte føringer for når et tiltak krever dispensasjon kan i den sammenhengen være uheldig. Fylkesmannen har derfor *faglig råd* om at avsnitt b), c) og d) i den aktuelle retningslinjen enten blir fjerna eller justert slik at den blir i samsvar med plan- og bygningsloven.

Vi har ellers *faglig råd* om at det under retningslinje a) tilfører forholdet til støv og støy og partikkelavrenning til vassdrag i forbindelse med vannhåndtering.

Sjø- og kystområder

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til bestemmelse 15.5 om byggegrense i 100-meterbeltet og *faglig råd* til 15.1-15.3.

I bestemmelse 15.5 settes formålsgrensen for bebyggelse og anlegg som byggegrense mot sjø, med mindre byggegrensen er angitt i reguleringsplan. Denne bestemmelsen kan komme i vesentlig strid med strandsonevernet i pbl § 1-8. I brev fra Kommunal- og moderiseringsdepartementet datert 25.04.2018 (*vedlagt*) er dette nærmere beskrevet. Byggegrense mot sjø i plan må være fastsatt på en klar og entydig måte på bakgrunn av en konkret vurdering. Det er derfor ikke anledning til å gjennom en generell bestemmelse i kommuneplan at formålsgrense i reguleringsplan skal fungere som bygge grense. Fylkesmannen fremmer derfor *innsigelse* til bestemmelsen slik den er utformet. Vi har ingen vesentlige merknader til byggegrensen i Vistnesvågen.

For bestemmelsene 15.1-15.3 mangler det henvisning til pbl. Vi har *faglig råd* om at kommunen knytter bestemmelsene til aktuell bestemmelse i pbl.

Hensynssoner

Støy

Fylkesmannen har **faglig råd** med bakgrunn i mangelfull sikring av støy i kommuneplanbestemmelsene.

Bestemmelse om støy og statlig støyretningslinje (T-1442) er foreløpig kun knyttet opp mot hensynssone som vist i temakart, og ikke som et mer overordnet plankrav/prinsipp. Vi mener støy bør sikres på et mer overordnet nivå i bestemmelsene. Det bør også vises til de konkrete grenseverdiene som gjelder samt type avbøtende tiltak som kan være aktuelle.

Grønnstruktur

I bestemmelse 16.2.3 til hensynssone grønnstruktur åpnes det for at enkle tiltak kan bygges uten reguleringsplan. Bestemmelsen er uheldig i det *enkle tiltak* ikke er nærmere avgrenset. Vi har *faglig råd* om at kommunen gir en entydig avgrensning av hvilke tiltak som ikke krever reguleringsplan.

OPPSUMMERING

Fylkesmannen har *innsigelser* til følgende arealforlag:

| Arealformål | Arealforlag | Begrunnelse for innsigelse |
|-------------|-------------|----------------------------|
| Næring | BN1 | Jordvern og BATP |
| Næring | BN2 | ROS-analyse og miljø |
| Akvakultur | VA | ROS-analyse og miljø |

Fylkesmannen har *innsigelser* og *faglige råd* til følgende planbestemmelser:

| Bestemmelse | Innsigelse og begrunnelse | Faglig råd og begrunnelse |
|------------------------------|---|---|
| Plankrav og unntak | | <u>1.2</u> Uppreis bestemmelse Boligtetthet |
| Planleggingsprinsipper | | <u>Generelt</u> Helse og trivsel, hensynet til naturmangfold og energibruk/klimagassutslipp bør innarbeides. <u>2.4</u> Virksomhetslokalisering <u>2.5</u> «Åpen» overvannshåndtering <u>2.6</u> Vise til regionalplan for massehåndtering |
| Rekkefølgekrav | | <u>Generelt</u> Uppreis bestemmelse |
| Utbyggingsavtaler | | <u>Generelt</u> Uppreis bestemmelse |
| Utnyttelse og bygningshøyder | | <u>5.1 og 5.2</u> Sikre kvalitet og tetthet |
| Parkering | <u>Generelt</u> BATP og nullvekstmål | |
| Detaljhandel | <u>Generelt</u> Handelslokalisering | |
| Kulturminner/kulturmiljø | | <u>10.2</u> Uppreis bestemmelse |
| Vann- og flomhåndtering | | <u>11.1</u> Innarbeiding av naturbaserte løsninger |
| Bestemmelser for områder | | <u>12.1, BN1</u> Handelslokalisering og tydeligere retningslinjer for samlet reguleringsplan <u>12.1 BN2</u> |

| | | |
|---------------------|--|---|
| | | Tydligere føringer om bruk og handel |
| Grøntstruktur | | <u>Generelt</u> Upresis bestemmelse |
| LNF-områder | <u>14.1.1, 14.1.2 og 14.1.3</u> Størrelse på bygg uten tilknytning til landbruket | <u>14.1.1</u> Feil i lovhenviing og dispensasjon for erstatningsboliger <u>14.2</u> Upresis bestemmelse <u>14.3</u> Feil i lovhenviing og dispensasjon for erstatninghytter <u>14.4</u> Upresis bestemmelse <u>14.5</u> Upresis bestemmelse og innarbeidelse av retningslinjer og støv, støy og avrenning til vassdrag |
| Sjø- og kystområder | <u>15.5</u> Strandsonevern | <u>15.1-15.3</u> Mangler lovhenviing til pbl |
| Hensynssoner | | <u>16.1.4</u> Mangelfull sikring i støybestemmelsene <u>16.2.3</u> Upresis bestemmelse |

Med hilsen

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernshjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Saksbehandler: Rune Lian
Saksbehandler telefon: 51568754
E-post: fmrorli@fylkesmannen.no

Kopi til:

| | | | |
|--|--------------------------------|------|------------|
| FISKERIDIREKTORATET | Postboks 185 Sentrum | 5804 | BERGEN |
| NVE Norges vassdrags- og energidirektorat | Postboks 5091 Majorstuen | 0301 | Oslo |
| KYSTVERKET | Postboks 1502 | 6025 | ÅLESUND |
| Rogaland fylkeskommune | Postboks 130 | 4001 | Stavanger |
| MATTILSYNET | Felles postmottak Postboks 383 | 2381 | BRUMUNDDAL |
| AVINOR AS | Postboks 150 | 2061 | GARDERMOEN |
| Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard | Postboks 3021 Lade | 7441 | TRONDHEIM |
| Statens vegvesen, Region Vest | Askedalen 4 | 6863 | Leikanger |