



Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Høyring - offentlig ettersyn tilleggshøyring kommuneplan 2023 - 2038 - Sandnes kommune

Me viser til høyringsbrev for tilleggshøyring frå Sandnes kommune dagsett 24.10.2022.

Sandnes kommune har ei tilleggshøyring i samband med kommuneplanen på offentlig ettersyn. Det er lagt fram mange nye arealforslag. Samstundes er også dei fleste av arealforslaga det tidlegare er fremma motsegn mot vidareført i sin heilskap. Statsforvaltaren finn nokon av våre opphavelge motsegner som løyst, men mange står att. Vidare er fleire av dei nye og reviderte arealforslaga konfliktfulle med omsyn på nasjonale og vesentleg regionale interesse, og me har fleire motsegner og faglege råd også i denne tilleggshøyringa.

Bakgrunn

Saka gjeld tilleggshøyring av kommuneplanen for Sandnes kommune 2023-2038. Me viser til vår uttale med tilhøyrande faglege råd og motsegner i samband med hovudhøyring dagsett 29.06.2022 og brev om samordna statlege motsegner dagsett 11.10.2022.

I denne uttalen gjer me innspel og merknader til endringane som er teke inn, i den grad dei rører ved våre sektorinteresse etter plan- og bygningslova.

Generell tilbakemelding

Ved den opphavelge høyringa, sende me brev til Sandnes kommune gjeldande oversending av høyringsdokumenta. Me presiserte at det av omsyn til arkivering, vår rolle som høyringsinstans og meklar i kommuneplansaker mv, var viktig at høyringsdokumenta blei sendt oss via vårt postmottak. Ved tilleggshøyringa no blei det likevel ikkje gjort. Det er synt til ei lenkje. Dei reviderte dokumenta ligg spreidd på nettstaden dykkar. Det har versert to versjonar av føresegner og retningsline (dagsett 03.10.22 og 24.10.22). Me opplever at det har blitt gjort arbeid i kartportalen undervegs i høyringsprosessen, det er enkelte lenkjer til KU mv som ikkje er aktive lenger. Det er ikkje ideelt at det er slik. Vidare er det nokre av arealforslaga som har endra nummerering/namn i samband med ny revisjon



(Ha39 = Ha59, Sviland-området har blitt til Ha57). Fleire av dei reviderte dokumenta me har lese er likevel greie å lese, endringar er tydeleggjort i raudt, med unntak av revidert planskildring, der går det ikkje tydeleg fram kva som er nytt i tilleggshøyringa. Det ligg føre gode oversikter og kommentarar frå kommunedirektøren knytt til dei konkrete motsegner og faglege råd.

Statsforvaltaren brukte ein del ressursar på å gje grundige tilbakemeldingar i første høyringsfase, av di det var eit omfattande planarbeid. Me hadde fleire motsegner, men me hadde også mange faglege råd og rettleiing kring utforming av føresegner og retningslinjer, bruk av omsynssoner, tekniske innspel kring kartframstilling mv. Dei er gitt med intensjon om å gjere kommuneplanen til eit best mogleg dokument for kommunen i vidare saksarbeid og bruk generelt, og for å fange opp viktige omsyn som må sikrast i vidare planlegging. Me opplever ikkje at Sandnes kommune har teke til seg og endra på særleg mange av våre råd og innspel som ikkje var motsegner. Det er mogleg Sandnes kommune skal ta alle slike korrigeringar etter tilleggshøyringa og fram i mot endeleg behandling av kommuneplanen. Me vil generelt oppmoda om at kommunen igjen vurderer alle faglege råd og innspel som er gitt.

Samfunnsdelen

Me ser at det i samfunnsdelen under «Grøne kvalitetar» er tatt inn ei setning om at kommunen skal «*Ha en streng forvaltning av arealer på innsiden av Lysefjordbrua*». Utover det kan me ikkje sjå at kommunen har teke stilling til vårt faglege råd om å ha konkrete tiltak mot fare for flodbølger i Lysefjorden, jf. vårt innspel på s. 22 i opphøveleg uttale. Me oppfordrar kommunen til å ta konkret stilling til dette høyringsinnspellet.

Me har elles ingen merknader til dei mindre endringane kommunen har gjort i samfunnsdelen.

Arealdelen

Med bakgrunn i dei sektorinteressene me er sett til å ivareta, rundskriv T-2/16 (rev. 17.02.2021), statlege planretningslinjer (samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP), klima- og energiplanlegging og klimaplanlegging (SPR klima), differensiert forvaltning av strandsona (SPR strand), rikspolitiske retningslinjer for barn og unge sine interesse i planlegginga (RPR barn) og vesentlege regionale føringar, har Statsforvaltaren følgjande merknader, faglege råd og motsegner til endra arealbruk:

Risiko og sårbarheit (ROS)

Statsforvaltaren hadde ei generell motsegn knytt til manglande ROS-vurdering for nokre konkrete område:

*«Me har **motsegn** mot dei områda som er lagt inn i kommuneplanen på tross av identifisert risiko. Dette gjeld Fi11, Fo19-22, Ma17, Fo9, Ha53, Ha54, Sv24, Sv25 og Sv26.»*

Det er utarbeidd eit nytt dokument, «*Vedlegg 9 Utdypende ROS-analyser som svar på innsigelse*» for desse områda (Ha53-54 og Sv24-26 er no omtala som Ha57). Dette dokumentet svarer ut våre motsegner knytt til ROS-vurdering for desse områda, med unntak av Fo9 som ikkje er vurdert med omsyn på steinsprang og ras. ROS-analysen sine forslag til avbøtande tiltak for Fo19-Fo22 er heller ikkje følgt opp i revidert forslag til føresegner.

Vidare må det også gjerast slik tilleggs-ROS-analyse for område Ga47, kor det i nytt notat/KU og ROS dagsett 19.09.22 for arealforslaget er svara nei på om området er utsett for flaum. Så godt som heile arealforslaget ligg inne i aksemdssone for flaum. Tilsvarende gjeld for Ga48.



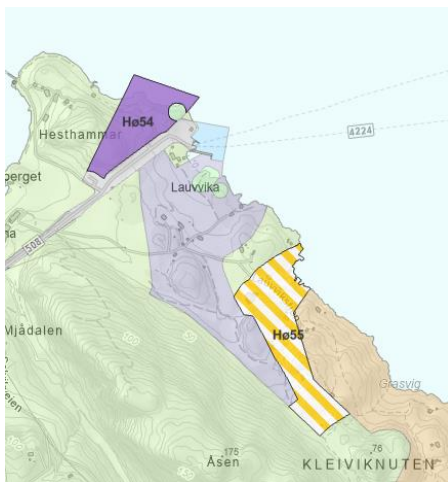
Me kan difor ikkje trekkje den generelle motsegna knytt til manglande ROS-vurdering på noverande tidspunkt.

Nye arealforslag ved tilleggshøyring

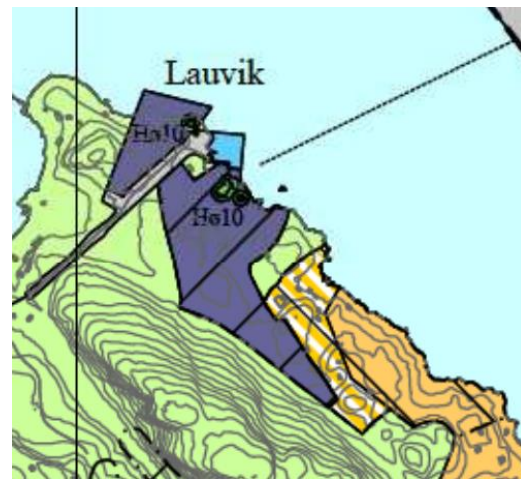
Det er lagt inn fleire nye område som ikkje har vore på høyring tidlegare. Dette gjeld både i Sandnes og tidlegare Forsand kommune, og desse blir omtala under:

Hø54, næringsområde Lauvvik

Arealet ligg inne som område Ha10 i gjeldande arealdel for 2019-2035. Det er no teke inn ny føresegn for område i § 2.2 bokstav h) kor det er presisert at det for område Hø54 berre kan etablerast næringsverksemd og tenesteyting retta mot reiseliv og turismeføremål. Vidare er det presisert at det ved utbygging særleg skal tas omsyn til landskap og naturmangfald. Me tek atterhald om å koma med uttale til seinare reguleringsplan ut frå våre sektorinteresser når denne prosessen kjem i gang.



Revidert plankart 2023-2038



Gjeldande arealplan 2019-2035

Hø55, fritids- og turismeføremål, Bakernes Paradis (Lauvvik)

Arealet ligg inne i gjeldande kommuneplan som «Kombinert føremål bygg og anlegg» og blir vidareført med same arealføremål. Det er tatt inn føresegn i § 2.6 bokstav m) om at området skal planleggast for fritids- og turismeføremål og næring, mellom anna bevertning og konferansesenter. Me tek atterhald om å koma med uttale til seinare reguleringsplan ut frå våre sektorinteresser når denne prosessen kjem i gang.

Fo23, fritids- og turismeføremål Gøysa gard (Forsand)

Forslaget inneber omdisponering av eit areal på 9,9 dekar frå LNF-føremål til område for fritids- og turismeføremål. Det er allereie etablert slik aktivitet i eksisterande bygningsmasse på eigedomen gjennom dispensasjonar. Av dei 9,9 dekar er 3,8 dekar fulldyrka jord. Opphavelag forslag frå forslagsstillar var på 16 dekar, kor av 9 dekar jordbruksjord, men den fulldyrka jorda nord for tunet er tatt ut i forslaget som er lagt inn. Det er gitt føresegner til området gjennom § 2.5, kor det følgjer at nye tiltak skal vere knytt til gardsturisme og at endeleg avgrensing skal skje ved vidare reguleringsplan, som også må sikre ein trafikkisikker tilkomst.

Det er konfliktfullt å byggje ned fulldyrka jord til reiselivsføremål. Samstundes er det gjort ei avgrensing som tek jordvernomsyn ved at arealforslaget er redusert i nord. Kommunen peiker på at det er i tråd med kommunen si næringsstrategi å satse på slik aktivitet her. Me har **fagleg råd** om at



også det sørlegaste arealet vert tatt ut, og at eit slikt anlegg primært blir vidareutvikla i arealet som allereie er bygd areal. Me har **motsegn** til at kommunen ikkje har nytta heimelen i jordlova § 2, 2. ledd om å ta inn i føresegnene at jordlova framleis skal gjelde. Grunngeving for forslaget er at desse aktivitetane skal fremme og styrke gardsturisme. Om ikkje kopling mot jordlova blir tatt inn, er i realiteten desse areala friggitt frå landbrukseigedomen dei ligg til, av di jordlova ikkje gjeld for område som i kommuneplanen er avsett til «bebyggelse og anlegg», jf. jordlova § 2, 1. ledd, bokstav b).

Ma13, Grasrota, Malmheim/Årsvoll

Det er føreslått omdisponert eit område på 34 dekar frå LNF-føremål til «Anna type bygg og anlegg», på Årsvoll. 19 dekar er jordbruksareal. Til arealføremålet følger føresegn § 2.9.1 for Ma13 kor det heiter at det innanfor området blir tillate med sortering og gjenvinning av overskotsmassar. Det går fram av forslaget frå tiltakshavar at det er tale om å leggje til rette for verksemd til gjenbruk og behandling av gravemassar med sikte på vidareasal til sertifisert matjord. Det opphavelige innspelet ved førstegongshandsaming av kommuneplanen var på 40 dekar, kor av 24 dekar jordbruksareal. Ved behandling av innspelet i kommunestyret blei det gjort vedtak om å søke å redusere omfang og forbruk av landbruksjord, samt greie ut risikoen for spreiding av smitte ved transport, lagring og handtering av bio-forureina massar. Tiltaket er tenkt lokalisert i nærleiken av eksisterande verksemd for Grasrota, Bergknapp og Årsvoll gard. Det blei gitt dispensasjon for oppføring av lagerbygg for torv innanfor dette arealet, mot (den gong) Fylkesmannen si fråråding i 2016. Det er grunnen til at om lag 10-12 dekar av arealet alt er grusa opp og registrert som «bygd areal». Bygget er ikkje oppført enno.

Frå sjølve forslaget skal det merkast at det blir brukt ulike omgrep «om ein annan». Det blir brukt omgrepet «massar» og «forureina massar» i omtale av eit prosjekt me forstår skal gjelde varmebehandling av jord med framande organismar. I kommunen sine føresegner går det fram at det er tale om område for sortering og gjenvinning av overskotsmassar. Her er me ved kjernen – det krevst store areal for å ta i mot diverse massar frå prosjekter og entreprenørar for å kunne sortere og få ut berre jorda som så skal behandlast i hallar for å kunne fjerne dei framande organismane og igjen nytte jorda. Det er synt til at det vil vere vesentlege driftsfordelar ved lokaliseringa, som vert eigd og fullt ut disponert av forslagsstillar, med nærleik til overordna vegnett og til dei store anleggs-entreprenørane i distriktet.

Dei andre verksemdene til tiltakshavar har allereie medført at store jordbruksareal er omdisponert. Til dømes er «bygd areal» på gnr. 64, bnr. 18 og 23, der verksemda held til, heile 25 dekar, noko som har utvikla seg gradvis sidan 2015. Me har forståing for tankar om grønt skifte og sirkulærøkonomi. Det er like fullt stadig sterkare føringar for jordvern og tydelege nasjonale signal om å ta vare på landbruksjorda. Er det noko stad i Sandnes at det kjem heilt på spissen, er det i områda her i Sandnes vest. Det vil vere i vesentleg strid med nasjonale og regionale jordvernføringar og etablere slikt anlegg her. Det finst areal avsett til næringsområde både på Vagle og Kvål, og i Sandnes aust, tidlegare masseuttak eller andre område med ikkje-produktive jordbruksareal som kan nyttast til slikt føremål. LNF-føremålet er ikkje ei utømmeleg ressurs som ligg til disposisjon for andre konkurrerande føremål. Det er viktige næringsareal for landbruksnæringa og for komande generasjonar. Med bakgrunn i konflikt med jordvern har me **motsegn** mot **Ma13**.

Ri89, Hestå bruk

Arealforslaget inneber ei mindre utviding av eit eksisterande næringsområde på om lag 100 m². Arealet ligg i «inneklemd» mellom eksisterande næringsområde og ein bratt skrent og ligg naturleg



til på same kotehøgde som Hestå bruk. Statsforvaltaren har ingen innvendingar til denne mindre justeringa.

Ri90 Småbåthamn Usken

Det er foreslått omdisponert eit større areal frå naturområde i sjø til småbåthamn på Usken, med tilhøyrande føresegnar i § 5.3. Området var tidlegare nytta til fiskeoppdrett.

Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er gjort vurderingar knytt til naturmangfald anna enn i sjø i samband med forslaget. Området ligg inne som naturområde i dagens kommuneplan, og det er observert både tjeld (nær trua), fiskemåke (sårbar) og svartbak (ansvarsart for Noreg) i området. Utover dette er det gjennomført få observasjonar av fugl i området, trass i at området er prega av mudderbotn, noko som tilseier at det vil vere attraktivt som både næringsområde og hekkeområde for fugl. Basert på dette, og dei observasjonane som er gjort, vurderer Statsforvaltaren det som sannsynleg at området har potensiale for fleire funn av viktige artar. Førekost av fugl og området si betydning for desse burde vore nærare vurdert og kartlagt i prosessen.

Vidare er det sannsynleg at sjøbotn i området er forureina som følge av tidlegare oppdrettsaktivitet. Graving og oppvirvling kan føre til at dei forureina massane flyttar seg. Det er dermed ikkje tilstrekkeleg å sikre at det skal *vurderast* behov for miljøundersøkingar. Grunna omfanget av forslaget er det sannsynleg at tiltaket vil krevje eige løyve etter forureiningslova, der det mest sannsynleg også vil bli satt krav om slike undersøkingar.

Av søknaden går det fram at det er 70 hytteeigarar som har gått saman om å setje i stand ei felles småbåthamn. Det er allereie eit høgt tal private bryggjer i området, og Statsforvaltaren saknar ei skildring av det faktiske behovet for ei felles småbåthamn i tillegg til dei etablerte, private bryggjene. Det er også gode moglegheiter for å kome seg til øya med hurtigbåt. Sjølv om det er i tråd med Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen å leggje opp til fellesanlegg, må det sikrast at dette skjer ut frå eit faktisk behov. Her kan det synast som at småbåthamna skal kome i tillegg til alle eksisterande bryggjer.

Basert på ei samla vurdering fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til **Ri90**. Området har potensiale for funn av viktige fugleartar og som nærings- og hekkeområde for desse. Det er sannsynleg at grunnen er forureina og det må sikrast at det skal gjennomførast miljøundersøkingar. Vidare er det ikkje gjort ei konkret vurdering av behovet for småbåthamn på staden, sett opp mot tilgang på hurtigbåt og allereie eksisterande, private bryggjer.

Fo24 råstoffutvinning Nedre Espedal, Forsand (sanduttak)

Det er foreslått omdisponert eit areal på 420 daa frå LNF til råstoffutvinning. Føremålet er å ta ut sand frå området.

Innleiingsvis vil Statsforvaltaren vise til våre tidlegare fråsegn med motsegn til masseuttak på Løland. Her fremma me motsegn til detaljregulering av eit større masseuttak i det same området, først i brev datert 05.09.2017 og seinare i samband med ny førstegongshandsaming i brev datert 02.09.2019. Fleire av våre tilbakemeldingar i den saka gjer seg gjeldande også her.



Landskap

Det går fram av KU at landskapet vil bli prega av opne og visuelt synlege landskapsår i mange år framover. Eit masseuttak vil senke terrenget, og heile terrassen som i dag utgjer den søre delen av Nedre Espedal vil forsvinne. Det planlagde uttaksområdet ligg i eit område med sterke landskapsinteresser. Uttaksområdet i seg sjølv har verdifulle geologiske overflateformer som er nært knytt til tilsvarande lausmasseformer på andre sida av elva. Samla sett utgjer desse (isrand-delta) eit instruktivt og verdifullt geologisk minne frå slutten av siste istid. Området ved aktuelt uttaksområde har regional landskapsverdi (jf. boka «Vakre landskap i Rogaland» utarbeida av Rogaland fylkeskommune og Stavanger turistforeining), med Espedalselva, kulturlandskapet vidare innover i Espedalen og Frafjordheiane landskapsvernområde langs høgda i sør. I kartlegginga går det fram at Espedal er eit landskapsrom med særeigen terrengform og store kvartær-geologiske avsetningar. Problemstillinga som er trekt fram i kartlegginga er knytt til inngrep i form av masseuttak i dei kvartærgeologiske avsetningane som verkar svært forstyrrande i landskapet.

Espedalselva som renn langs planområdet, er ein del av eit verna vassdrag. Landskapsverdiar er viktige element i vurderinga av verneverdiane i vassdraget. Vassdraget sine elver og vatn er sentrale delar av eit variert hei-landskap, og mektige avsetningar i nedre delar. Elveløpsformar, ishavsmeltingsformar, fuglefauna, landfauna og vassfauna inngår som viktige delar av naturmangfaldet. Vidare er det knytt store kulturminneverdiar til vernet, og vassdraget er også viktig for friluftsliv.

Sett saman med dei eksisterande masseuttaka i Espedalen, vil den samla belastninga på landskapet bli svært stor og landskapsverdiar vil bli betydeleg forringa. Dette både i uttaksperioden og etter tilbakeføring. Det går fram av saka at det er tale om å flytte alle bygningane i området. Flytting av heile bygningsmassen vil også påverke kulturlandskapet i Espedalen. Me har ikkje teke stilling til eventuelle konflikter med våre sektorinteresse ved flytting av bygningar, av di det ikkje går fram som eit arealforslag av kommuneplanen.

Natur

Store delar av det aktuelle området består av jordbruksjord, men det er også fleire viktige område med skog- og beitemark i utkanten av uttaksområdet. Langs Storebekken er det registrert spreidte førekomstar av den raudlista mosen kystskeimose *Rhynchostegium alopecuroides* (sårbar) og Storebekken er avgrensa som den viktige naturtypen viktig bekkedrag. Vidare er det registrert eit område med den viktige naturtypen rik sump- og kjeldskog, med utforming varmekjær kjeldelauvskog som grensar til tiltaksområdet i sør. Naturtypen består av bekkeidal med svært blaut svartskog. Bekken drenerer til Storebekken, som igjen renn ut i Espedalsåna.

Det går fram av den vedlagte konsekvensutgreiinga at planavgrensinga mot Storebekken er justert for å unngå negativ konsekvens for biologisk mangfald. I utdrag frå notat utarbeidd at Ecofact i 2022 går det fram at det ved synfaring vart avdekkja at kantskogen langs Storebekken varierer i breidd og alder/kontinuitet i tresjikt. Skogen har ein større kontinuitet og eit rikare biologisk mangfald jo nærare ein kjem bekken. Det blir konkludert med at det må setjast igjen ein naturleg kantskog på minimum 10 meter avstand mot bekketengen, men at eksakt avgrensing må avklarast ved detaljregulering.

Statsforvaltaren er av den vurdering at dersom ein skal unngå vesentleg skade på vegetasjonen langs Storebekken, må avgrensinga trekkjast lengre unna Storebekken enn 10 meter, eller det som er vist i figur 22 i KU og i plankart. Slik det no er foreslått, vil ein hindre den ytre delen av kantskogen



frå å utvikle seg. Vidare vil det å grave seg ned tett på kantvegetasjonen og berre la om lag 10 meter stå att, bidra til å gjere grunnen skogen står på ustabil. Dette vil påverke både vekstforholda og stabiliteten på skråniga. Utrasing vil kunne forringe dei lokale miljøtilhøva.

Vidare kjem føreslått avgrensing i konflikt med flaumskogen langs Espedalselva. Eigenskapane knytt til denne inneber både flaumdemping, karbonlagring, potensielt leveområde for artar langs Espedalsåna, og den må også sjåast i samanheng med verneverdien til Espedalsvassdraget. Å fjerne heile eller delar av flaumskogen vil få negative konsekvensar for klimatilpassing, naturmiljø og landskapet i området.

Vassdrag

Espedalsvassdraget er eit verna vassdrag kor verneverdiane er skildra i Verneplan for vassdrag IV, frå 1993 (NVE)¹. Behandlinga av inngrepssaker og arealplanlegging er viktig i oppfølginga av vassdragsvernet. Verneplanane inneberer ein instruks til alle offentlege styresmakter om å sikre verneverdiane i vassdraga gjennom forvaltninga av eige sektorloververk. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag gir generell rettleiing for planlegging i tilknytning til verna vassdrag (Lovdata)².

Statsforvaltaren er ansvarleg for å sikre omsynet til viktig natur i og langs vassdrag, inkludert anadrome laksefisk. Espedalsvassdraget har i dag viktige bestandar av både laks og sjøaure. Det går fram av KU at vassmiljøet er venta å bli marginalt påverka som følgje av tiltaket. Vår erfaring er at masseuttak ofte gir betydeleg avrenning og forringing av viktige habitater for fisk og andre ferskvatns-organismar i nærliggjande elver og bekker. Dette er allereie dokumentert for det aktuelle vassdraget under habitatkartlegginga av Espedalsvassdraget i 2014 (Pulg & Skoglund 2014)³. Ein kan kontrollere delar av utsleppet gjennom bruk av sandfang, sedimentasjonsbasseng og kontroll av finstoff, men me må vente diffuse utslepp i form av støv og vindtransport, og avrenning med overvatn under kraftig nedbør og flaum som er vanskeleg å sikre seg mot. Tiltaket vil difor ha negativ påverknad på produksjonsgrunnlaget for både laks og sjøaure i Espedalsvassdraget. Dette må også sjåast i samanheng med den samla belastninga frå dei eksisterande masseuttaka i området.

Landbruk

Det er i dag aktiv jordbruksdrift innanfor det føreslegne området. Området sin status som LNF-areal i kommuneplanen inneber at omsynet til landskap skal ha prioritet ved vurdering av arealbruken. Statsforvaltaren meiner det er uheldig å setje eit større jordbruksareal ut av drift. Erfaringsmessig kan det vere krevjande å tilbakeføre slike uttaksområde til jordbruksareal med tilsvarende kvalitet som før uttak. Den gode dyrka jorda har blitt til gjennom lange tider. Nye nasjonale føringar om strengare jordvern tilseier ei kritisk haldning i høve til å sette jordbruksareal ut av drift. Det må i så fall liggje til grunn klare krav til tilbakeføring innan rimeleg tid, gjennom etappevis tilbakeføring, og at berre deler av området blir teke ut av produksjon om gongen. Det kan likevel påverke heile landbruksmiljøet og drifta på dei einskilde bruk dersom hus og produksjonsanlegg mv blir flytta og areala sett ut av drift lenge.

¹ Espedalselva – Verneplan IV: <https://www.nve.no/vann-og-vassdrag/vassdragsforvaltning/verneplan-for-vassdrag/rogaland/030-2-espedalselva/>

² Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1994-11-10-1001>

³ Pulg, U. & Skoglund, H. 2014. Habitatkartlegging Espedalsvassdraget. UNI Research Miljø, LFI rapport 238. 43 sider: <https://norceresearch.brage.unit.no/norceresearch-xmlui/handle/11250/2629279>



Konklusjon

Statsforvaltaren støttar administrasjonen si anbefaling om at innspelet ikkje blir lagt inn i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 5-4 og «T-2/16 Nasjonale og vesentlege regionale på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis». Me fremmar **motsegn** til Fo24. Sett i samanheng med eksisterande råstoffutvinning i området, vil foreslått tiltak i vesentleg grad endre og forringe landskapet i Espedal. Landskapet er av regional verdi og tett knytt opp mot vernegrundlaget til Espedalselva. Vidare vil tiltaket kunne få negative konsekvensar for viktige naturtypar og for produksjonsgrunnlaget for både laks og sjøaure i Espedalsvassdraget. I føresegnene til kommuneplanen er det ikkje sikra føringar for området som kan bidra til å redusere konfliktnivået.

Fo3 råstoffutvinning, Forsand (sanduttak)

Det er foreslått omdisponert 82 daa frå LNF-føremål til råstoffutvinning. Administrasjonen har i både KU og eige skriv basert på nye utgreiingar av Fo3 og Fo5, anbefalt at innspelet ikkje blir tatt med i kommuneplanen. Dette er grunngeve i blant anna konsekvens for landskap, lokalsamfunnet i Forsand, skule og samfunnshus og behova som innspelet vil utløyse, slik som flytting av veg og kraftlinje. Vegen må eventuelt flyttast inn i område med fare for snø- og steinsprang.

Støy og støv

Konsekvensar knytt til støy og støv syner å vere den mest konfliktfylte delen av innspelet. Som det går fram av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) bør støyande anlegg og verksemder ikkje lokaliserast nær eksisterande bygg som er følsame for støy, dersom dette betyr at bygga blir utsett for støynivå som overskrider grenseverdiane gitt i tabell 2 i retningslinja. Vidare vil tiltaket føre med seg støv. Kommunen bør vurdere om det er tilstrekkeleg at støy og støv skal haldast til eit «akseptabelt nivå» så nær viktige samfunnsfunksjonar som skule, idrettsområde og samfunnshus. I følge Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegginga kapittel 5 bokstav a, går det tydeleg fram at areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge, skal vere tilstrekkeleg sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det føreligg utgreiingar knytt til støy. Ifølge T-1442/2021, kap. 5.1 bør det i overordna planar lagast støysonekart som viser omtrentleg utbreiing av støysona.

Kommunen bør også sørgje for å involvere kommunen sitt miljøretta helsevern for å foreta ein helsefagleg vurdering av kor vidt planane vil påverke befolkninga si helse negativt. Vurdering av planar etter plan- og bygningslova er ei sentral oppgåve for miljøretta helsevern. Dei skal sjå til at det vert tatt tilstrekkeleg helseomsyn i planane. Det ligg til dei å vurdere kor vidt summen av fleire miljøfaktorar utgjer ein større helsefare enn kva miljøfaktorane enkeltvis utgjer. Folkehelselova sin føresegn om miljøretta helsevern gir heimel til å påleggje tiltak dersom utbyggjarane ikkje i tilstrekkeleg grad tar helseomsyn.

Miljøretta helsevern bør difor involverast på eit tidleg stadium med helsefaglege vurderingar til aktuelle sektorstyremakter. Den helsefaglege vurderinga bør gjerast av miljøretta helsevern og ikkje av sektorstyresmakta sjølv, fordi det er helsestyresmaktene som er kvalifisert til å vurdere helsemessige konsekvensar av ulike tiltak. Det vil heller ikkje vere tilstrekkeleg å syne til anna regelverk eller til andre styresmakter si forvaltningspraksis som fastset krav eller normer grunna i helseforhold, til dømes forureiningslova, fordi vurderingstema etter forskrift om miljøretta helsevern er annleis, sjå merknad til § 3 i forskrift til miljøretta helsevern.

Landbruk

Forslaget vil føre til at 72 daa landbruksareal blir sett ut av drift. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet det er uheldig å setje eit større jordbruksareal ut av drift. Erfaringsmessig kan det vere



krevjande å tilbakeføre slike uttaksområde til jordbruksareal med tilsvarande kvalitet som før uttak. Nye nasjonale føringar om strengare jordvern tilseier ei kritisk haldning i høve til å sette jordbruksareal ut av drift. Det må i så fall liggje til grunn klare krav til tilbakeføring innan rimeleg tid, gjennom etappevis tilbakeføring.

Som administrasjonen skriv i sin KU, er det er ikkje vurdert som sannsynleggjort at samfunnsnyttan er større enn ulempene ved tiltaket. Statsforvaltaren støttar administrasjonen sin vurdering. Me har **fagleg råd** om at innspelet ikkje blir tatt med i kommuneplanen av omsyn til folkehelse, barn og unge og landbruk. Også her manglar innspelet tilhøyrande føresegn i kommuneplanen.

Fo4 fritidsføremål Songesand, Forsand

Det er foreslått omdisponering av 270 daa frå LNF-føremål til fritidsføremål i Songesand i Lysefjorden. Ein mindre del av foreslått område inngår også i areal avsett til LNF-område der spreidd fritidsbygging er tillate. Det er tenkt etablert om lag 40 til 60 fritidsbustader i området.

Området inngår i område kartlagt som nasjonalt viktig landskap. Vidare er det kartlagt ein viktig naturtype i form av bekkeløft med rikt artsmangfald. Området inngår også i eit større viltområde. Det går fram av KU at hyttene vil bli eksponert mot Lysefjorden, gå på kostnad av landskapsverdiar og slik vere negativt for Lysefjorden som reisedestinasjon. Vidare har administrasjonen vurdert at dersom det skal leggest opp til ei form for utbygging i området, må dette fortrinnsvis bygge opp under reiselivsatsing. Statsforvaltaren støttar denne vurderinga, og viser i den samanheng til det pågåande arbeidet med regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet i regi av Rogaland fylkeskommune.

Statsforvaltaren støttar administrasjonen si vurdering om å ikkje ta innspelet med i kommuneplanen. Ei eventuell utbygging i området bør styrast til areala som allereie er avsett til LNF-spreidd, og ikkje i område som har stor betydning for naturmangfald og landskap. På bakgrunn av dette fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til **Fo4**.

Det er lagt inn fleire nye områder med føresegner for delområde som ikkje var med i opphavelag høyring, som har tilhøyrande **føresegner i § 2.6 bokstav k) til g)**.

Sa11 Gamle brannstasjon, **Ha61** Skippergata og **Hø55** Bakernes paradiset er vidareføring av same føremål som i gjeldande kommuneplan, men med føresegner om avklaringar i vidare planprosess.

Lu39 Stavangerveien er eit areal avsett til høvesvis næring og bustad i gjeldande kommuneplan, no lagt inn som kombinert føremål med føresegn om vidare reguleringsprosess.

Lu23, Lu29 og Lu30 på Lura. Desse er pr 22.11.2022 ikkje å finne igjen i sjølv plankartet. I gjeldande kommuneplan ligg Lu29 og Lu23 og Lu15 inne. Det er vanskeleg å uttale seg til noko me ikkje kan sjå i kartet. Det er gitt føresegn i § 2.6 g) for vidare arealbruk i området som me legg til grunn skal fangast opp i ein vidare reguleringsprosess.

For alle desse ovanfor nemnde områda tek me atterhald om å koma med uttale til seinare reguleringsplan ut frå våre sektorinteresser når desse prosessane kjem i gang.

Ma22 Malmheim sentrum ligger som LNF-område i gjeldande plan, men arealet som nå ligg inne som offentleg/privat tenesteyting er avklart gjennom reguleringsplan 2012132, vedteken i 2015.



Lu42 Forussletta med føresegn § 2.6 n) kan ikkje kommunen ta med i kommuneplanen no. Det er ikkje synt i kartet, og Forussletta ligg slik me forstår det innanfor areal som ikkje inngår i denne kommuneplanrevisjonen, nemleg areal innanfor planområdet for IKD-Forus. Det kan ikkje gis føresegn til areal som er unntatt revisjonen.

Både på Sviland og Dale er det lagt inn nokre nye arealforslag (Sv30 og Ha60), desse blir omtala under samstundes med gjennomgang av dei andre endringane i desse områda.

Justerte arealforslag ved tilleggshøyring

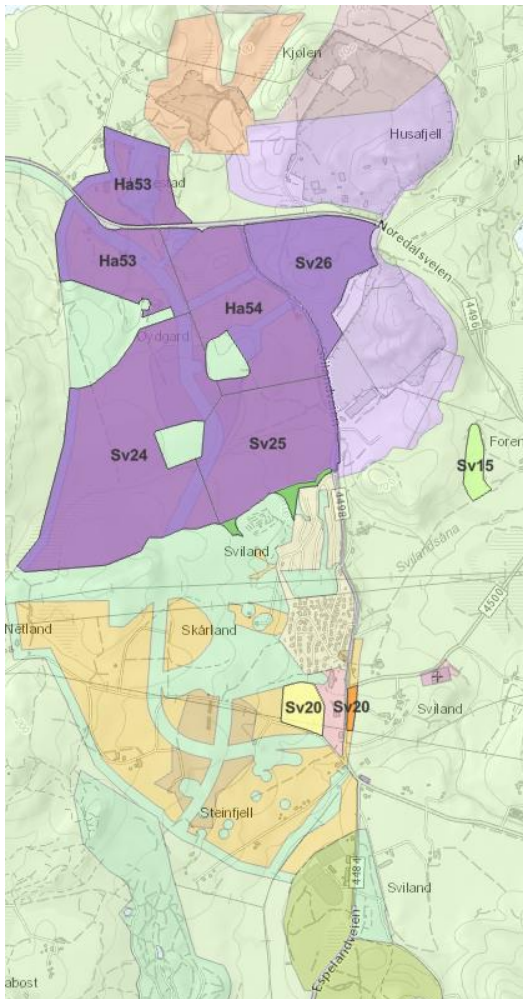
Nokre av arealforslaga der Statsforvaltaren hadde motsegn (og/eller faglege råd) ved uttale av 29.06.2022, har Sandnes kommune gjort justeringar på, som ledd i å koma motsegnene heilt eller delvis i møte. Desse blir omtala her. Me legg til grunn at våre opphavelge vurderingar og motsegn er kjend, så dei blir ikkje repetert.

Sviland-området

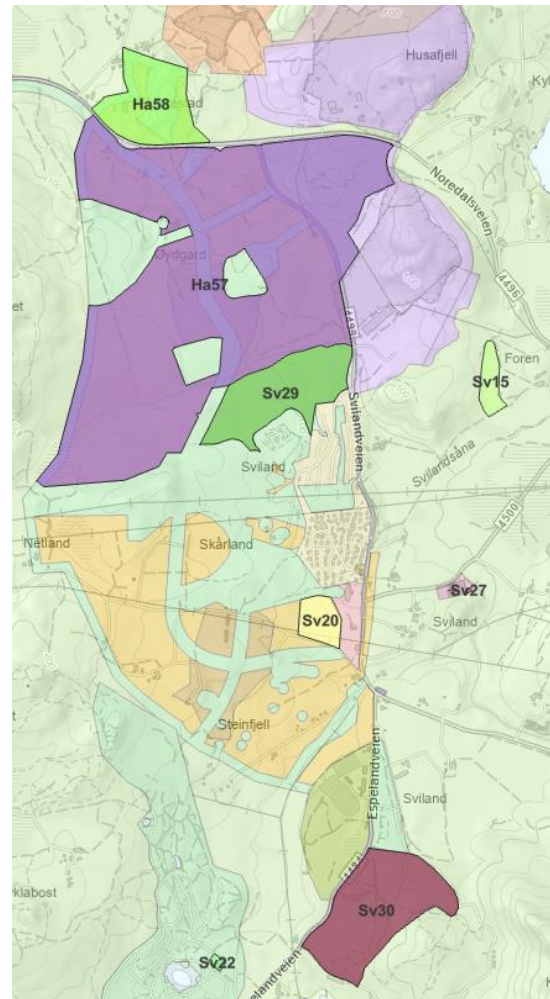
Statsforvalteren fremma ved første høyring motsegn til alle arealforslaga på Sviland, med litt ulike grunngevingar. Me syner til vår uttale i sin heilskap. Samstundes låg det ei oppmoding til kommunen om å sjå nærare på alle konfliktområda på Ha53 (sør), Ha54, Sv24 og Sv25 og «*gjere ei avgrensing som i langt større grad tek i vare natur- og landskapsomsyn mv*». Det ligg også føre motsegn frå Rogaland fylkeskommune som kulturstyresmakt på fleire av areala.

Sandnes kommune har no utarbeidd ein ny og oppdatert rapport for Sviland-området, «*Vedlegg 7 Fagnotat 2 Næringsområde Sviland*». Det har som nemnt kome motsegner, men også innspel frå næringslivet og lokalbefolkninga i høyringsprosessen. Rapporten tek for seg ulike interesse tematisk og gjer ei god framstilling av dei ulike innspela som har kome fram i prosessen.

Det er utarbeidd eit nytt arealforslag for Svilandsområdet, der opphavelge Ha53 (nord) er teke ut, no omtala **Ha58** og sett av til LNF-føremål. Deler av Sv24 og Sv25 er gjort om til grøntstruktur, **Sv29**. Dei andre føreslegne områda for næring er i nytt forslag no samla omtala som **Ha57**. Sv20 på austsida av fylkesvegen er teke ut, medan det heller blir opna for butikk på vestsida i samband med Sv20 (bustadområde/sentrumsområde). **Sv27** er ei planmessig formalisering av ei utviding av parkeringsplassar ved Sviland kapell som allereie er handsama som ein dispensasjonssak. **Sv30** gjeld omdisponering av område sett av til idrettsføremål (tidlegare tiltenkt ridesenter) til gravlundsareal. Omsynssone H810 om krav til felles planlegging er endra sidan sist. Den er lagt inn for arealet sør for Ha57 og inkluderer Sv29 og dei framtidige bustadområda, med unntak av Sv20. Det er sett krav om områdeplan for Ha57 i føresegn § 1.1, 5. ledd, og vidare er rekkjefølgja for utbygging endra til at områda i omsynssone H810_3 ikkje skal byggjast ut før etter neste kommuneplanrevisjon jf. § 1.2. I føresegn § 1.17 er området Sviland Nord definert som område for «Areal- og kraftkrevjande verksemder» med utnyttingsgrad min 50 % BRA og maks 100 % BRA. I § 2.1.1 er det presisert at det ikkje er tillatt med handel med plasskrevjande varer i kategori 2-område i Sandnes aust. Elles er føresegnene for Ha57 Sviland samla i føresegn § 2.2 bokstav g) i revidert forslag. Me har følgjande innspel til endringane:



Utsnitt frå opphavelig forslag kommuneplan



Utsnitt frå revidert forslag kommuneplan 2023-2038

Ha58 – gjeld forslag om tilbakeføring av 120 dekar til LNF-føremål nord for Noredalsvegen, fv. 4496. Dette ser me positivt på og det er i tråd med vår motsegn til området som opphavelig var omtala Ha53 (nord). Me finn difor at denne motsegna (opphavelig Ha53 nord) er løyst.

Sv29 – grønstruktur Sviland. Dette arealet utgjer store deler av det som i opphavelig utkast var omtala som Sv25. Arealet er på heile 145 dekar, og skal fungere som ein buffersone mellom framtidig næringsområde og bustadområda på Sviland. Området inneheld store naturverdiar som var bakgrunnen for vår motsegn mot opphavelig Sv25. Området er registrert som Kystlynghei av høg kvalitet, som er ein trua naturtype (lokaltet Langabakka vest, NINFP2110048021). Området er både innmarksbeite og utmarksbeite (jorddekt/skrinn fastmark) i AR5.

Det er positivt at dette arealet er justert og lagt inn som grønstruktur. Pr no er det lagt inn med SOSI-kode 3000 Grønstruktur. Under dette hovudarealføremålet er det fleire underføremål. Av rettleiar for kommuneplanen si arealdel frå KDD punkt 4.5.4 er det fleire underføremål som kan vere vel så aktuelle å nytte, til dømes naturområde (3020), dersom intensjonane er å ivareta bestemte lokalitetar av særleg trua naturtypar, naturtypar av nasjonal verdi mv, noko som kan seiast å vere tilfellet her. Det er også mogleg å differensiere ulike underføremål om det til dømes skal leggjast til rette for turdrag (3030) som del av grønstrukturen. Desse momenta vil kommunen måtte ta konkret stilling til i ein eventuell vidare områderegulering. Samstundes er det også viktig at det blir sikra



tilstrekkeleg god skjøtsel av området. Kystlynghei er avhengig av at området blir beita og skjøtta for å holdast i hevd og for å ivareta naturverdiane. Jordlova og driveplikta vil også gjelde i eit slikt område, jf. jordlova § 2, 2. ledd.

Ha57 (nytt samla areal/polygon, tidlegare omtala Ha53 sør, Ha54, Sv24-26) – næringsområde Sviland. Dette arealforslaget er no på 1215 dekar i eit samanhengande areal. Av dette er 514 dekar registrert som jordbruksareal. Det skal likevel merkast at dei øvrige areala er gode utmarksbeite (høvesvis jorddekt fastmark og noko skrinn fastmark) som også er nytta til beite. Det er den lange historikken med busetting i området og aktiv bruk og skjøtsel av areala som beite som har gitt dei viktige naturverdiane, så i dette området er det klårt samanfall mellom kultur-, natur- og landbruksinteresse. Store deler av areala føreslått som næringsområde er registrert som høvesvis kystlynghei (sterkt trua EN og utvald naturtype) eller naturbeitemark (sårbar VU), begge raudlista naturtypar.

I fagnotatet om næringsareal på Sviland er det vist til den nasjonale strategien frå regjeringa frå 2022 «[Veikart for grønt industriløft](#)», kor målet er å gjere Noreg til ein grøn industri- og energigigant basert på naturressursar, kunnskapsmiljø, industriell kompetanse og historiske fortrinn. I denne samanheng vil me sitere følgjande frå s. 21 i denne strategien:

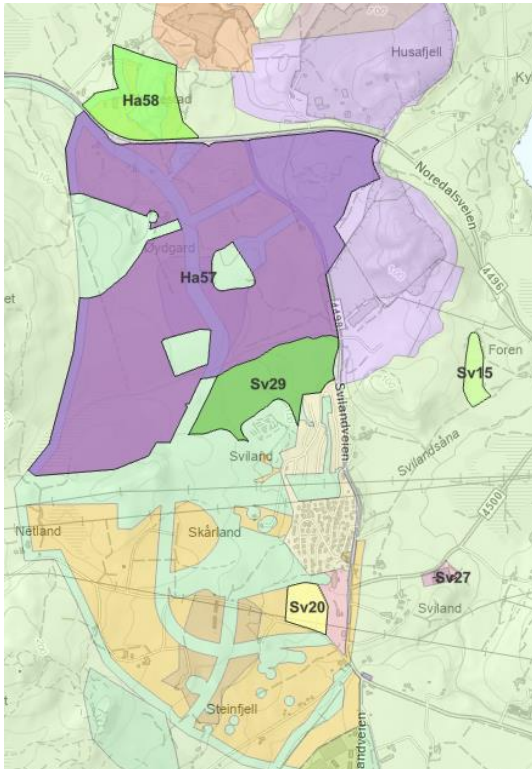
«Samtidig som det trengs areal for å dekke etterspørselen etter fornybar kraft og nye industriområder, er endret arealbruk den faktoren med størst negativ påvirkning på natur i Norge i dag. Klima og natur må ses i sammenheng, slik at viktig natur og økosystemer ikke går tapt for å nå klimamål. Hensynet til jordvern må også ivaretas. Opprettholdelse av natur er også et viktig klimatiltak som gjør oss mer robuste mot klimaendringer. Beslutninger om endret arealbruk må ta hensyn til slike konsekvenser for miljø og lokal-samfunn, og basere seg på helhetlige avveininger som sikrer at det grønne industriløftet gjennomføres på en bærekraftig måte. Tilbakeføring av natur i områder der det tidligere har vært næringsvirksomhet, kan også bidra til en bedre balanse i naturregnskapet.»

Vidare på s. 31 står følgjande:

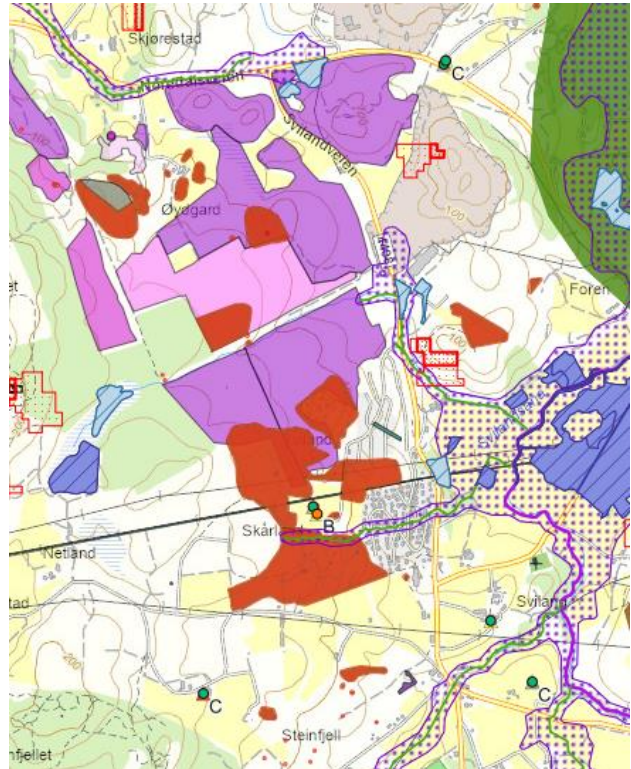
«Det er viktig for den enkelte kommune og region å få avsatt nok attraktive og bærekraftige næringsarealer til at man tiltrekker seg nye grønne industrietableringer. Samtidig må man unngå tap av viktige arealer for matproduksjon, naturmangfold, økte klimagassutslipp fra avskoging og andre samfunns-tjenelige formål. Arealbruken bør derfor vurderes i de overordnede planene til fylkeskommunene og kommunene, ut fra et helhetelig kunnskapsgrunnlag. Etablering i eksisterende industriområder eller på frigjorte industritomter har den fordel at en unngår nye inngrep i uberørt natur eller matjord, noe som kan bidra til å redusere uønskede effekter av nye industrietableringer på lokalmiljø og samfunn» (...) Regjeringen varslet også i Hurdalsplattformen at det skal settes en nytt langsiktig mål om maksimal omdisponering av 2000 dekar dyrket mark årlig. Norge er et stort og langstrakt land, og det er god plass til ny grønn industri. Det betyr imidlertid ikke at denne industrien kan etableres hvor som helst. En grønn industripolitikk innebærer også balanse i naturregnskapet. Naturinngrep ett sted bør ideelt møtes med restaurering eller tilbakeføring av natur et annet sted. Slik kan den grønne industrien bidra positivt i møtet med både klimakrisen og naturkrisen.»



Kartutsnitta under viser ulike interesse i området:



Utsnitt frå revidert forslag kommuneplan 2023-2038



Utsnitt temakart Rogaland med ulike interesse og konfliktområde (naturverdiar, kultur, flaum, myr)

Me les føringane frå regjeringa sin strategi slik at det må søkast å finne areal som har i seg minst mogleg konfliktar med natur- og landbruksverdiar. Det går fram av arealinnspelet/fagnotatet for Sviland at det er eit krav for å vere med i vurderingane i Regionalplan for areal- og kraftkrevjande verksemdar at det må vere 1000 dekar samanhengande næringsareal. Det er til dømes allereie 350 dekar med næringsareal på austsida av Svilandsvegen (Smørdalen/Torsteinsfjellet) som ikkje er vurdert å inngå i eit areal for kraftkrevjande næring. Om det er eit sterkt ønskje om å leggje til rette for slik næring, må det også sjåast på bruk av eksisterande næringsområde. Det går fram av strategien frå regjeringa at det må vurderast å sjå på etablering av slik næring i eksisterande industriområde eller allereie frigjorte næringsområde. Landbruks- og naturområde er ikkje areal som til ein kvar tid ligg klar for bruk til anna føremål. Innlemming av allereie frigjorte område på Sviland kan redusere trongen for nytt areal vesentleg. Tilsvarende er det naturleg å spørje om det er andre område i kommunen som er frigjorte som kunne vore aktuelle?

Me har framleis **motsegn** til området Ha57 slik det er vist i nytt forslag. Kommunen må avgrense arealet vesentleg i sør og aust for å ivareta dei viktige natur- og jordbruksverdiene som ligg her. Eksisterande næringsområde på austsida av Svilandsvegen må innlemmast i arealet, og soleis kan det vere mogleg å finne samanhengande næringsareal på omlag 800 dekar totalt. Det kan ikkje vere slik at alle aktuelle område for kraftkrevjande industri må vere minst 1000 dekar, i så fall bør slike verksemdar lokaliserast i andre område som har eller kan få slik kapasitet. Eit næringsområde av slik storleik på Sviland vil ha betydeleg konsekvens for trua og sårbar natur, landskap, landbruket og kulturinteresse, og det må vere ein heilt klar føresetnad for vidare områderegulering og seinare utbygging at dette er areal for areal- og kraftkrevjande verksemdar som, jf. føremålet i føresegn § 2.2 bokstav g), om at området «skal spisses inn mot nasjonal strategi for grønne industriområder og skal



tilfredsstille kravene i regional plan for areal- og kraftkrevende næringsparker med internasjonale fortrinn». Aller helst burde føremålet ikkje bli vist i kommuneplanen på noverande tidspunkt, men at ein tok seg tid til å få avklaringar i arbeidet med Regionalplan for areal- og kraft-krevjande verksemder først. Det vil neppe vere nok kraftforsyning til slike store industriparkar både på Kalberg og på Sviland, då begge peikar på Fagrafjell transformatorstasjon som kjelde til kraft-forsyning.

Eksisterande og eventuelt framtidig næringsareal må få omsynssone H810 om krav til felles planlegging. Tilsvarande må område Sv29 bli innlemma i same omsynssone. Dette arealet skal vere buffer mot bustadområda og det må sikrast at dette arealet blir sikra parallelt med ein områdeplan for næringsområda.

I føresegn § 2.2 bokstav g) er det gitt føresegner til område Ha57, både om plankrav, utforming, støy, parkering mv. Når det gjeld «Plankrav» under denne føresegna, er ikkje denne like eintydig som det som går fram av § 1.1, 5. ledd, av di det under § 2.2. g) står at det må finnast stad ein områdeplan før utbygging, men at «*Områdeplanen kan omfatte hele eller deler av området Ha57, så lenge følgende punkter er avklart:*

- *Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57.*
- *Skjerming mot boligområdene på Sviland.*
- *Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.*
- *Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.*
- *Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.*
- *Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikkale konsekvenser på tilfartsårer.»*

Me hadde motsegn til at det ikkje var sett krav til felles områdeplan i det opphavelige forslaget. No har kommunen teke ut omsynssone «Krav til felles planlegging» for denne del av Sviland og samstundes tatt inn ei «kan»-føresegn for plankravet. Føremålet med området er, jf. innleiinga i føresegna, at det skal opnast for areal- og kraftkrevjande verksemder, inkludert støttefunksjonar og næringsverksemder som kan nyttiggjere seg restvarmen frå kraftkrevjande verksemder. Me har **motsegn** til føresegna om plankrav slik ho er formulert i § 2.2 g). Ved tilrettelegging for slike verksemder er det så mange uavklara moment, og så mykje felles infrastruktur (kjøle- og prosessvatn, kraft/straumforsyning, rekkefølgetiltak for vegnettet, parkering mv) og spørsmål kring massehandtering og utforming, at dette må avklarast gjennom ein områdeplan som også styrer rekkefølga på utbygginga. Det må også, som nemnd ovanfor, leggjast inn omsynssone H810 Krav om felles planlegging for alt det arealet som eventuelt blir lagt til slikt næringsføremål. Ved eventuelt vidare planarbeid er det viktig at det blir sett på dei omkringliggjande landbruksareala, dei som ikkje vil bli omregulerte. Eit næringsområde som dette vil splitte opp eksisterande bruks- og eigedomsstruktur i området. Det er avgjerande for vidare drift av areala, særleg sett opp i mot dei viktige naturverdiane i området, at areala blir beita og har god skjøtsel vidare. Då må Sandnes kommune vurdere verkemiddel som til dømes erverv av restareal og vidaresal av dette til tilgrensande landbrukseigedomar med aktiv drift.

I føresegn § 2.2 g) er det lagt opp til ei utnyttingsgrad på 50-100 % BR. RPJSR gir føring om 60-140 % BRA for næringskategori 2 og 40-100 % BRA for kategori 3 i tabell 6.2. I føresegn § 1.17 er Sviland nord lagt inn i føresegna som «Næringskategori 2», med utnytting 50 %-100 % BRA. Samstundes er det både i denne tabellen og i føresegn § 2.2 g) sagt at type verksemd er «Areal- og kraftkrevjande verksemder». Me stiller spørsmål ved om det har skjedd ein feil i tabellen her, eller om kommunen



legg opp til endeleg avklaring av fordeling av næringskategori 2 og 3 i områdeplan? Det er positivt at nedre grad av utnytting er sett til 50 % BRA.

Parkering

Føresegna opnar for parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA, noko som er dobbelt så mykje som parkeringsnorma i RPJSR for verksemdar med låg arbeidsplass- og besøksintensitet i sone 3 (Sviland). Med bakgrunn i konflikt med SPR-BATP, nullvekstmålet i Byvekstavtalen og RPJSR kap. 8.4.2-8.4.3 fremmer me **motsegn** til parkeringsføresegna i § 2.2 g).

Støy

Kommunen har sett innskjerping på tillatt støynivå med 3 dB frå T-1442/2021. Det er viktig at dette blir tydeleg skildra ved ein eventuell områderegulering. Støygrense på 52 Lden for samla støy vil innebere at kvar einskild verksemd som vil etablere seg må gjere ei samla støyvurdering, både for å dokumentere at krava i reguleringsplan er oppfylt, men også for å illustrere kva krav som skal bli stilt i eit eventuelt utsleppsløyve etter forureiningslova. I tillegg må eventuell impulsstøy bli skildra. Når det gjeld støy i bygge- og anleggsfasen er det godt skildra i kapittel 6 i T-1442. Kommunen bør fastsetje grenseverdiane i planen som er i tråd med grenseverdiane i T-1442 kapittel 6.

Det følgjer av føresegna at det er krav om konsesjon om energiforbruket overstig 80 MW. Det er NVE som er konsesjonsstyresmakt, og me legg til grunn at dette blir følgd opp i vidare planlegging.

Overvatn

Området ligg høgare enn viktige vassdrag og område verna etter naturmangfaldlova. Ei om-disponering av areal vil også medføre at areal som i dag tek opp overvatn, blir asfaltert og bygd ned. Det ligg ikkje nokon føringar i føresegna knytt til avklaring og handtering av overvatn. Det må presiserast og bli eit premiss for vidare planlegging. Me syner til Statlege planretningsline for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing og tilsvarande Regionalplan for klimatilpassing, med sterke føringar for handtering av overvatn, fokus på klimatilpassing, opne vassveggar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. I dette området må det vere særleg fokus på at verna vassdrag nedstraums ikkje skal bli forringa.

Sv20 – bustadområde på Sviland. Det er gjort justeringar etter vår motsegn, mellom anna er området aust for fylkesvegen teke ut, noko me ser positivt på. Føresegn § 2.3 bokstav j) opnar for at bustadområde med butikk kan utviklast med oppstart i 2024. Kommunen må bruke omgrepet Nærbutikk, jf. føresegn § 1.18, i føresegn § 2.3 bokstav j). Me minner om at me har motsegn til at det er tatt ut storleikavgrensinga i føresegn § 1.18.

Statsforvaltaren har kome til å akseptere at det blir opna for at eit mindre område for bustad med tilhøyrande nærbutikk kan utviklast når kommuneplanen er vedteken og parallelt med at kommunen jobbar med ei vidare utvikling og planlegging av Sviland sør. Det er tale om 30 dekar med god jordbruksjord, og me legg til grunn at det blir planlagt bustadområde med høg utnytting, parkering under terreng og godt bu-miljø. Me tek atterhald om å koma med innspel til vidare reguleringsprosess for Sv20. Motsegna mot område er å sjå på som imøtekommen.

Sv27 – parkeringsplass Sviland kapell. Det er lagt inn eit areal for offentleg tenesteyting som ei utviding av området rundt Sviland kapell. Dette er handtert som ein dispensasjonssak i vår, og er



allereie avklart, jf. vårt saksnr. 2022/6455 og kommunens ref. 2022/07121. Me har ingen merknader til dette.

Sv30 – framtidig gravlundsområde Sviland. Forslaget gjeld omdisponering av 192 dekar frå framtidig idrettsføremål til område for framtidig grav- og urnelund. Arealet er pr i dag landbruksareal, i all hovudsak skog.

Statsforvaltaren er fagleg styresmakt med rett til motsegn i samband med regulering av gravplassar og elles der tiltaket vil virke på slike, jf. plan- og bygningsloven med «*Rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven*».

Gravplassloven og gravplassforskrifta har sentrale føresegner om gravplassar.

Statsforvalteren skal ha anledning til å uttale seg før kommunen gjør vedtak, jf. plan- og bygningsloven kapittel 11 og 12 (§ 2 i gravplassforskrifta).

Statsforvalteren forvalter innsigelsesretten etter plan- og bygningsloven for å ivareta nasjonale hensyn i gravplassloven med forskrift og innhenter faglige råd fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. (Virksomhets og økonomiinstruks, februar 2021, pkt. 5.3.1.9)

Kommunen har trong for auka gravkapasitet for å kunne møte gravplasslova sitt krav om ledig gravplass til ein kvar tid for minst 3 % av kommunen sine innbyggjarar. Den opphavelig tenkte bruken av området til hestesportanlegg er ikkje lenger aktuelt, og hestesportanlegget ligg an til å bli plassert ein annan stad i kommunen, jf. Ga47.

Lokalisering

Gravplassen på Sviland er tenkt å tene sokna Hana, Høyland og Sviland. To areal ved Høyland gravlund var opphavelig avsett til utviding av gravplassen. Det kjem fram av notatet «*Innspill til kommuneplan 2023-2038 – Gravplass på Sviland*» (24.06.2022) at nærare undersøking viste fleire utfordringar ved bruk av areala knytt til blant anna tilkomst, trong for stor masseutskifting, terrengforhold og høgspenteledning. Det blei difor valt å ikkje gå vidare med disse areala. I notatet blir det vidare kommentert at ei utviding av Sviland kyrkjegard blant anna vil ha store negative konsekvensar for landbruksareal og er difor ikkje anbefalt.

Kollektivtilbodet til det føreslåtte gravplassarealet er i dag avgrensa. I det tidlegare nemnde notatet blir det trekt frem at ved utbygging av eit framtidig bustadområde på Sviland så vil kollektivtilbodet også bli betre. Dette ligg likevel langt fram i tid.

Me anbefalar generelt at gravplassar ligg i nærleiken av der folk bur, både av omsyn til reiseveg og av lokal stadtilknytning. Der det ikkje er mogleg å utvide eksisterande gravplassar, bør det også sjåast på om det er mogleg med betre utnytting av eksisterande areal. Sandnes kommune har utarbeidd ei gravplassmelding som blei vedteken i 2015. Kommunen kan i samarbeid med Sandnes kyrkjelege fellesråd som lokal gravplass-styresmakt, vurdere om det er trong for å oppdatere denne og om det er tiltak som kan gjerast for å utvide kapasiteten på eksisterande grav-areal.

Ved avsetting av nytt gravplassareal bør det tidleg i prosessen gjerast naudsynte grunnundersøkingar for å avdekke om området er eigna til føremålet.

Bufferoner og støy

Arealet på vestsida av Espelandveien, ovanfor det føreslåtte gravplassarealet, er avsett til idrettsføremål. Området nærast den føreslåtte gravplassen er ikkje utbygd, men litt lengre mot nord



er det eit eksisterande idrettsanlegg. Kommunen må vere merksam på dette i den vidare reguleringa av gravplassen og sørge for at det er avsett tilstrekkeleg med buffersoner mellom gravplass og idrettsareal. Støy vil også vere ein relevant faktor. Me minner om gravplassforskrifta § 2 «Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap. Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.»

Seremonirom

Notatet nemner også at det på sikt er tenkt å etablere seremonirom på arealet. Området er i dag omfatta av omsynssone H350 Brann og eksplosjonsfare. Me føresett at kommunen utgreier moglege konsekvensar og risiko ved etablering av eit seremonirom (forsamlingslokale) innanfor omsynssonen. Ver også merksam på at det ved gravferder og senking av kiste eller urne, også kan samlast mange menneskje.

Storleik

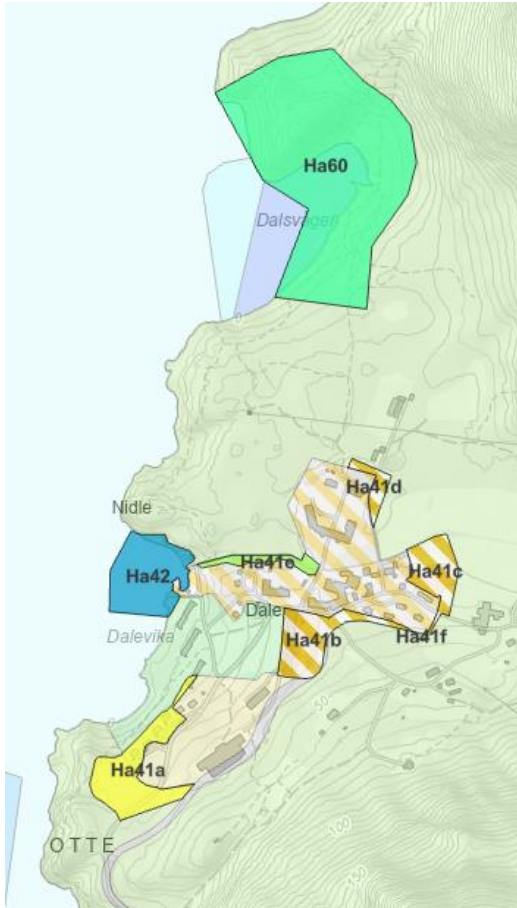
Det avsette området er som nemnd på 192 dekar. Av det totale gravplassarealet er det ein del som vil gå bort til driftsplass, infrastruktur, parkering, terrengforhold osv. I det nemnde notatet blir Skogskirkegården i Stockholm, Kongsberg gravlund og Charlottenlund gravlund i Trondheim trekt fram som inspirasjonskjelder for gravplassen på Sviland. Alle er gravplassar med natur- og parkpreg. Ein del areal kan også tenkast å gå med til dette. Me merker at det likevel er eit stort areal som er avsett til grav- og urnelund, og me har **fagleg råd** om å redusere arealet noko. Det er til dømes ei 13 dekar stor myr lengst nordaust i området. Både myr og skog er karbonrike areal. Skogen på gnr. 24, bnr. 1 og gnr. 26, bnr. 1 er hjå NIBIO registrert som skog med sær s høg bonitet. Det følgjer av dei statlege planretningslinene for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing at spesielt våtmarker, myr, elvebreidder og skog som kan dempe effektane av klimaendringar må tas vare på gjennom arealplanlegginga. Arealet inngår også som del av eit større viltområde, Melsheimrådet og Espe-landstjørn. Det vil vere naturleg at det i eit vidare reguleringsarbeid blir sett på tilhøve vilt- og vilttrekk opp mot gravlundsarealet.

I den vidare planlegginga av gravplassen kan det vurderast om det er aktuelt med sambruk til rekreasjonsformål på arealet. Den nyaste utvidinga av Lørenskog gravlund kan fungere som eit døme på dette. Her ligg regulerte grøntområde og gravplassområder om kvarandre.



Dale-området

Det er lagt inn fleire endringar i området på Dale som her blir omtala samla. Statsforvaltaren hadde motsegn til Ha42 i første høyring. Justeringa som er gjort her blir omtala saman med nye forslag under felles omtale av Dale-området.



Revidert plankart 2023-2038



Første høyringsforslag

Ha60 Dalsvågen, tilrettelegging friluftsliv

Det er foreslått omdisponert areal ved Dalebukta frå LNF-føremål til LNFR-føremål for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv, med tilhøyrande føresegnar i § 5.4. Statsforvaltaren har i utgangspunktet ikkje sterke motsetnader til oppføring av gapahuk, bryggje og toalett i området, med den føresetnad at tilrettelegginga er tiltenkt til å vere ålment tilgjengeleg.

Ha42 Småbåthamn Dale

Forslaget gjeld omdisponering av areal til småbåthamn i Dale. Forslaget låg inne ved opphøveleg høyring av kommuneplanen. Statsforvaltaren fremma motsegn på bakgrunn av at forslaget om småbåthamn var i strid med plan- og bygningslova § 1-8 og tilhøyrande føringar i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, og peika samstundes på at det tilsynelatande låg inne med feil føremål (hamneområde i sjø). Me kan ikkje sjå at det er gjort andre endringar enn å redusere omfanget og endre føremål til småbåthamn, og motsegna vår står difor framleis ved lag.



Ha41a Bustadføremål

Innspelet inneber ei omdisponering av areal avsett til grønstruktur og LNF-føremål i gjeldande kommuneplan, og regulert til høvesvis naturområde – grønstruktur og leikeplass i reguleringsplan for del av gnr. 95 bnr. 1 Dale. Delar av planområdet er allereie regulert til bustadføremål og innspelet inneber difor ei fortetting og utviding av eksisterande føremål.

Det blei varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for eigedomen i april i år. På grunn av høg saksmengd kunne Statsforvaltaren på det tidspunktet berre gi ei generell tilbakemelding, men støtta i hovudsak dei utfordringane kommunen hadde peika på i oppstartsmøtet, som til dømes at området ligg utanfor prioritert areal- og transportstrategi i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og vil heller ikkje vere i samsvar med byvekstavtalen. Utover dette peika me på at området inneheld skog av høg bonitet og betydning for klimatilpassing, og naturverdiane knytt til Dale-området. Me viste også til Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Det er allereie regulert eit større område til bustader som ikkje er utbygd. Ut frå søknaden er det lagt opp til etablering av om lag 150 nye bustader i gjeldande reguleringsplan. Med tanke på dei nemnde utfordringane, bør kommunen vurdere om det er eit faktisk behov for å leggje ut meir areal til utbyggingsføremål, før vedteken reguleringsplan er realisert. Dette særleg når området ligg både innanfor 100-metersbeltet og areal med betydning for klimatilpassing. Av omsyn til dette har Statsforvaltaren **fagleg råd** om at kommunen ikkje tar forslaget med i kommuneplanen. Dersom forslaget likevel blir tatt med, må det vere med den føresetnad at grønstruktur og leikeareal mot sjø i eksisterande reguleringsplan blir vidareført i ny reguleringsplan.

Ha41b-d Kombinert føremål

Ha41b. Det er foreslått omdisponert eit areal frå sentrumsføremål og LNF til kombinert bygg og anlegg på Dale. Arealet som i dag er avsett til LNF har skog av den utvalde naturtypen hagemark med hole eiketre. I faktaark går det fram at førekomsten består av ein fin eikehage og park-eikeskog med grove tre, og med tilhøyrande artsmangfald og potensial for fleire sjeldsynte og raudlista artar. Utvidinga av området som i dag er sett av til sentrumsføremål kjem i konflikt med den utvalde naturtypen. På grunnlag av dette fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til foreslått avgrensing av **Ha41b**.

Ha41c. På lik linje som med Ha41b, er det foreslått omdisponert eit areal frå LNF til bygg og anlegg på Dale. Utvidinga vil leggje beslag på eit skogområde med høg bonitet og betydning for klimatilpassing. Ut frå flyfoto vurderer Statsforvaltaren det som sannsynleg at det også her kan vere førekomst av hole eiketre. Det går også fram av kommunen sin KU at kunnskapsgrunnlaget i høve til dette er mangelfullt. På bakgrunn av potensialet for utvald naturtype og manglande kunnskapsgrunnlag, fremmer Statsforvaltaren **motsegn** til **Ha41c**. Det må gjennomførast ei kartlegging for å sikre eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag.

Av føresegn § 2.6 bokstav b) går det fram at området skal planleggast med bustad, næring, offentleg/privat tenesteyting m.m. Formuleringa «m.m.» (med meir) er upresis og kommunen bør angi konkret kva det blir opna opp for innanfor føremålet. Statsforvaltaren har **fagleg råd** om at formuleringa tas ut eller blir presisert ytterlegare for å unngå tolking. Me gjer merksam på at føresegnene for området § 2.6 bokstav b) omtalar området som Ha10. Dette må endrast.



Øvrige område

Ga47 idrettsføremål, ridesenter Vagle

Statsforvaltaren fremma motsegn mot omdisponering av 68 dekar LNF-føremål til idrettsføremål, samt til Ga48 som gjaldt eit areal for LNF-spreidd bustad på Vagle. Det er no lagd fram eit nytt notat dagsett 19.09.22 frå forslagsstillar og sjølve arealforslaget er justert og skalert ned til 51 dekar, kor av 39 dekar er jordbruksareal (både beite og fulldyrka jord). Me har som omtala tidlegare **motsegn** til at arealet er lagd inn som utbyggingsområde utan tilstrekkeleg ROS-analyse knytt til flaum. Det må avklarast om området i det heile kan byggjast ut og settast eventuelle avbøtande tiltak, jf. tidlegare motsegn mot tiltak som var lagd inn til tross for identifisert risiko.

Det er tale om å relokalisere Sandnes og Jæren Rideklubb (SJR) frå næringsområde på Foss-Eikeland til Vagle, for å frigjere næringsareal til det føremålet det faktisk er regulert til. I dag disponerer SJR om lag 30 dekar, men dette er ikkje nok til å kunne arrangere nasjonale eller regionale stemner og ta imot dei ekvipasjane som kjem. SJR har om lag 400 medlemmer og 70 hestar oppstalla, og er soleis større enn Rogaland Rideklubb (ved Rumag i Stavanger) med sine 350 medlemmar og 45 hestar.

Det er føresegn til området som krev vidare detaljregulering og føreset at nordvestlegaste del av området skal oppretthaldast som beiteområde, i forslag til føresegner § 2.8 Idrettsanlegg Ga47.



Illustrasjon frå forslagsstillar

Førebels skisse for utforming følgjer av illustrasjonen til venstre, som er lagd fram i revidert notat til tilleggshøyring. Som ledd i tilleggshøyringa har Statsforvaltaren vore ute og sett på nokre av dei reviderte (og nye) områda. Vårt **faglege råd** er at slikt idrettsanlegg burde vore vurdert lokalisert i område allereie avsett til bygg og anlegg, til dømes lenger nord på Vagle (framtidig næringsområde) eller på austsida av Kvernelandsvegen (framtidig bustadområde).



Fulldyrka areal med beite i bakkant



Ny rundkøyring, tilkomstveg og fortau

Etter ei samla vurdering av tilkomstveg, omsynet til å leggje til rette for slikt regionalt viktig idrettsanlegg, området totalt sett og det reviderte forslaget, har Statsforvaltaren no **fagleg råd** om anna lokalisering. Det må som nemnd først avklarast om det av omsyn på flaumproblematikk er mogleg å



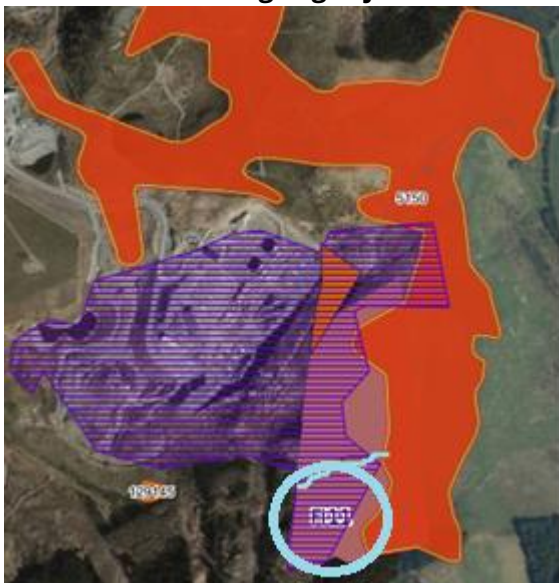
etablere slikt anlegg her. Me føreset at det i eit eventuelt vidare reguleringsarbeid blir søkt ei mest mogleg arealeffektiv utnytting og felles parkeringsløyising for fleire brukarar av området.

Me vurderer ikkje motsegna mot Ga48, område for LNF-spreidd bustad, på nytt. Ein ting er at det finst ein bustad i område frå før som det eventuelt gjennom ein vidare reguleringsplan kan finnast ei løyising for, men dette er ikkje eit område for ytterlegare bustadbygging.

Ha59 Næringsføremål Vatnekrossen. Dette arealet på 26 dekar låg inne føreslått som «Kombinert føremål», då merka Ha39. Den einaste endringa sidan opphaveleg planforslag er at arealet no er endra til «Næringsføremål». Det ligg ikkje føre noko grunngeving for denne endringa av føremål, og det er ikkje sett noko føresegn til området som gjer føringar for kva type næring (kategori 1, 2 eller 3 i RPJSR) det er tale om. Endringa av føremål her påverkar ikkje dei innspela me hadde til opphaveleg forslag Ha39. Me står framleis ved vår motsegn, og har **motsegn** til området no kalla **Ha59**.

Ha48 parkering Fjogstad. Me hadde motsegn mot ein større parkeringsplass på Fjogstad, jf. tidlegare dispensasjonssak og behandling av denne både hjå oss og i kommunen. Kommunedirektøren tilrådde at Ha48 blei justert, og arealet er justert frå 2 dekar til 0,2 dekar. Vedtaket i kommunestyret pkt. 1 bokstav i) seier at Ha48 skal takast ut, og at det skal vurderast etablering av HC-parkering for inntil 6 biler, og at vidare permanent parkeringsplass må skje ved «Fjogstadveien i/ved sitkagranskogen øvst på Sandnes kommunes eiendom gnr. 1 bnr. 9. Alternativt kan utvidelse av eksisterende parkeringsplass på Gramstad vurderes.» Me legg til grunn at dei 0,2 dekara i det gamle tunet på Fjogstad er for HC-parkering. Føresegn § 3.3 er ikkje endra som ledd i tilleggshøyringa. Desse føringane om berre HC-parkering på Fjogstad må kome fram i eige punkt for Ha48 i § 3.3. Vidare bør det setjast krav om at det blir tydeleg skilta allereie på vegen nord for Gramstad-parkeringa at det ikkje er parkering lengre nord, berre HC-parkering. Me viser til vår uttale i dispensasjon (vår ref. 2022/4318, Sandnes kommune si ref. 22/03995). Om det blir rydda opp i føresegnene her, er me innstilt på å sei at motsegna mot Ha48 er imøtekomme.

Fi11 Råstoffutvinning Fagrafjell



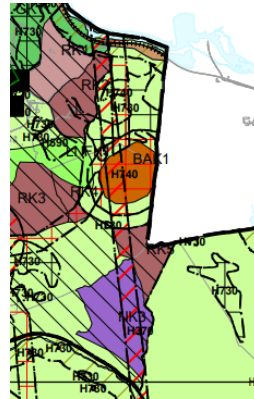
Kartutsnitt frå temakart Rogaland.

Statsforvaltaren og Rogaland fylkeskommune hadde begge motsegn til forslag om masseuttak på Fi11. Fi11 er i realiteten ei utviding av område for masseuttak RK5 i Time kommune. Arealforslaget er no revidert/endra, frå om lag 90 til 25 dekar.

Kartutsnittet her syner Fagrafjell transformatorstasjon i Time, kulturminne i raudt og kystlynghei i blållilla skravur. Lyseblå line viser nytt arealforslag Fi11 no etter revisjon. Det kjem ikkje fram av dette kartutsnittet kor mange masseuttak det allereie er etablert i området. Kystlyngheia på Time-sida er gått tapt grunna transformatoren på Fagrafjell og masseuttak. Dei få restane av naturområde som me er sett til å ivareta er under sterkt press. I kartutsnittet under, frå vedteken kommuneplan for Time kommune, syner alle masseuttaka, nærings-



område og Fagrafjell transformatorstasjon på Time-sida. Den samla belastninga på naturverdiar og landskapet her er veldig stort. Me finn ikkje at det er rom for å gå inn i dette området på Sandnes-sida og vår opphavelige motsegn står ved lag. Det er store natur-, kultur- og landskapsverdiar i dette området som nå må bevarast. Statsforvaltaren har framleis **motsegn** mot Fi11.



Hø21 Fritidsføremål Eskeland/Bergsagel

Statsforvaltaren fremma ved sist høyring av kommuneplanen motsegn til omdisponering av 46 daa frå LNF til fritidsbygg på Eskeland/Bersagel. Dette på bakgrunn av vesentleg konflikt med artar av nasjonal forvaltningsinteresse og nedbygging av karbonrikt areal. Området er redusert samanlikna med førre høyring, og er trekt noko lengre bort frå Eskelandsstemmen viltområde. Forslaget vil framleis legge beslag på noko karbonrikt areal, men i mindre grad enn tidlegare. Basert på justeringa kan Statsforvaltaren trekkje motsegna til Hø21.

Lu32 Sandnes hamn

Statsforvaltaren fremma motsegn til konflikt med kartlagt ålegras. Det er ikkje gjort endringar i utforming, men sikra at omsynet til registrert ålegras skal takast vare på i regulering. Foreslått utforming av kaiområdet kjem framleis i konflikt med kartlagt ålegras. Statsforvaltaren kan dermed ikkje sjå at det er grunnlag for å trekkje motsegna. Så lenge ein legg opp til utfylling over kartlagt ålegras, er det vanskeleg å sjå korleis omsynet til naturtypen faktisk er tatt vare på. Som eit minimum må det gå tydeleg fram av føresegnene at endeleg avklaring om utfylling må skje i reguleringsplan, basert på omfanget og plasseringa av ålegraset. Fortrinnsvis bør endeleg utforming så langt som råd avklarast i kommuneplanprosessen.

Hø46 Fritidsbustader Imsavika m/tilhøyrande felles brygge

Statsforvaltaren fremma motsegn mot Hø46. Me viser til opphavelige vurdering og elles tidlegare klagevedtak for tiltaket på eigeiendommen, avgjort av Statsforvaltaren i Vestland i vedtak av 12.05.2022. Arealforslaget er ikkje endra, men det er gitt føresegn til området i føresegn § 2.4.7 Hø46 Imsavika med følgjande ordlyd: «*Det tillates 1 fellesbrygge for alle hyttene. Størrelse og utforming avklares i vidare prosess.*» Det å leggje inn føresegner for bryggja har ikkje betydning for vår motsegn til fleire hytter i området, slik me har fremma motsegn til allereie. Motsegna til Hø46 står framleis ved lag, og me fremjar **motsegn** mot ny føresegn § 2.4.7 Hø 46 Imsavika.

Ikkje-justerte arealforslag ved tilleggshøyring

Fleire arealforslag som vart møtt med motsegn og/eller faglege råd frå statlege eller regionale styresmakter er etter politisk behandling vidareført i sin heilskap utan endringar. Der det ikkje er spesifikt nemnd at motsegner er løyst eller trekt, står våre opphavelige motsegner framleis ved lag.

Sv15 – massefylling Sviland, LNF-område. Me hadde motsegn til dette arealforslaget, som gjeld eit areal på 22 dekar (15 dekar landbruksareal) til massefylling. Det følgjer krav om regulering og eigne føresegner i § 5.2. I lys av ei konkret sak på gnr. 9 bnr. 9 i haust (kommunen sitt saksnr. 2022/10415,



vårt saksnr. 2022/9518) og drøftingsmøte med administrasjonen i Sandnes, har me sett på arealforslag Sv15 ein gong til.

Me skreiv følgjande i uttala vår til første gongs høyring: «Tiltaket vil auke avrenninga til Svilandsåna, som i utgangspunktet er sterkt påverka av avrenning frå landbruks-verksemd. Av omsyn til samla belastning på natursystema nedstraums må ein unngå ytterlegare belastning. Kydlesvatnet har moderat tilstand (Vann-nett), men det er avhengig av kringliggande verksemd. Målsetnaden for miljøtilstand i vassdraget er god tilstand. Eit tiltak som Sv15 vil ikkje medverke til at målsetnaden blir nådd. Det er kort avstand til verneområde Kydlesvatnet naturreservat (VV0000461) med fleire raudlista artar, som til dømes nikkebrønsle (EN – sterkt truga) og skaftevjeblom (EN – sterkt truga). Området er svært viktig for våtmarksfugl der fleire er truga, til dømes åkerrikse (CR), og vipe (CR).»

Avgrensinga av Sv15 må reduserast noko i nord for å unngå at potensiell avrenning skjer mot våtmark og myrflate sør i Kydlesvatnet. Me sette i dispensasjonssak litt vest for Sv15 krav til følgjande vilkår:

- i) Tiltaket skal ikkje medføre avrenning til Kydlesvatnet naturreservat.
- ii) Tiltaket må følgjast opp med kantvegetasjon busk/tre langs bekke drag ned mot Svilandsåna.
- iii) Maks varigheit på tiltaket må vere 3 år.
- iv) Saka må behandlast etter nydyrkingsforskrifta.

Det måtte også sikrast at det ikkje blir tilført massar med framande artar, jf Artsdatabanken. Dersom det er massar med framande artar på staden, må dei handterast etter «Forskrift om fremmede organismer».

Det er same forslagsstillar/tiltakshavar både på dispensasjonssaka og Sv15. Det er naturleg at desse to blir sett i samanheng og ideelt bør dei regulerast og prosjekterast parallelt. Det må sikrast sedimentasjonsbasseng mellom tiltaket og Svilandsåna samt andre tiltak som kantvegetasjon langs bekke draget, jf. uttalen til dispensasjonssaka. Det er uheldig at ikkje byggesaks- og planavdelinga i kommunen fangar opp desse parallelle prosessane her. Dersom arealforslaget blir noko redusert i nord er me innstilt på å akseptere Sv15, men vil følgje opp våre sektorinteresse knytt til naturverdiar, vassdrag, landbruk og massehandtering strengt i vidare detaljreguleringsforslag. Kommunen må endre utforming og førese gner før me kan seie at motsegna er løyst.

Omsynssoner

Me hadde ein del merknader/innspele og faglege råd til omsynssonene. Det var nokre omsynssoner me hadde motsegn til, og me har no følgjande innspel til revidert plan:

H310_ras_og_skredfare – Me hadde motsegn til framstillinga av omsynssone for ras- og skredfare. Me kan ikkje sjå at kommunen har fått inn dei naudsynte skredkarta i plankartet, og kan ikkje trekke motsegna før dei er på plass. Det ser ut for at de har fått på plass eitt av fire naudsynte kartlag, som er aktsemdkart for jord- og flaumskred. Dei som framleis manglar er steinsprang (både utløsningsområde og utløpsområde), snøskred (både utløsningsområde og utløpsområde) og snøskred og steinsprang (NGI). Sistnemnde dekkjer Espedalen, Røssdalen og Fossmork i Forsand, og skal brukast der det finst i staden for dei to ovannemnde aktsemdskarta.



H320_flaumfare_flate - Det er brukt ei omsynssone for stormflo (H320) i arealkartet, som verkar å vere basert på Kartverket sitt kart over vass-standsniå. Sidan dette kartet ikkje tar omsyn til bølger, er det også område utanfor omsynsona som må vurderast etter TEK17. Dette kjem ikkje fram i § 7.2.2.1 i føresegnene, og det bør difor klargjerast at det for alle utbyggingsområde i omsynssona skal vurderast fare konkret av fagkyndig på reguleringsplannivå. Vi tilrår at det blir laga faresonekart. Som ein hovudregel skal det ikkje byggast i faresoner. For å løyse motsegna til § 7.2.2.1 må denne bli i tråd med TEK17 § 7.2.

Kotehøgde bør i føresegnene knytast til utvida omsynssone basert både på havnivåstigning, stormflo og bølger. Kommunen må gjerne ta direkte kontakt med Statsforvaltaren for rettleiing om det trengst, og elles finst det informasjon her: [Havnivåstigning og stormflo | Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap \(dsb.no\)](https://www.dsb.no/samfunnssikkerhet-og-beredskap)

H350_brann_eksplosivfare - Me gav fagleg råd om å bruke meir generell ordbruk når det gjeld ulike typar storulykkes-verksemder. Det er som nemnt ingen grunn til å konkretisere kva type anlegg som ligg kor i kommunen, så «omsynssone brann og eksplosjonsfare»/storulukkesverksemd er tilstrekkeleg informasjon i kommuneplansamanheng. Ordlyden i føresegn § 7.2.3 må endrast til «innenfor fareområde brann og eksplosjonsfare».

H810_krav_felles_planlegging – me viser til vårt innspel under Sviland om å nytta omsynssonen for dei framtidige næringsområda på Sviland, inkludert Sv29. Sv29 skal fungere som ein buffer mot bustadområda og soleis er det naturleg at dette blir avklara saman med næringsområda.

Føresegner og retningsliner

Der me har motsegn mot eit arealforslag, ligg det implisitt at me også har motsegn til eventuelt tilhøyrande føresegn/retningsline.

Me hadde av omsyn til nasjonale og regionale interesser ein del faglege råd og motsegner til forslag til føresegner og retningsliner. No tek me føre oss nye føresegner samt dei me hadde motsegn til opp mot revidert forslag, og berre dei kor det er gjort endringar:

§ 1.14 – Me hadde motsegn til føresegna om MFUA i lokalsenter slik han var formulert. Føresegna er no supplert med ei ny setning med følgjande ordlyd: «*Forutsetningen for mindre MFUA i lokalsenter Lura og Ganddal er at det kan dokumenteres (for eksempel gjennom stedsanalyse) sambruk med byrom og offentlige uteareal i nær tilknytning, som kan dekke de resterende 14 m2.*» Det er uklart for oss kvifor Vatnekrossen er teke ut av denne setninga når det er referert til lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal i andre setning. Er det ein glipp eller bevisst val? Om det skal opnast for at unntaksregelen i RPJSR skal gjelde for lokalsentra, er det mest naturleg at det blir på Lura og Ganddal som dei mest sentrale lokalsentra, med nærleik til Jærbanen og bussvegen sin hovudkorridor. Me er innstilt på å trekkje motsegna til denne føresegna om kommunen avklarar tydeleg kva område det skal gjelde for.

§ 1.16 – Me hadde motsegn til denne føresegna av omsyn til born- og unge, av di endringane samla sett ville gje betydeleg reduksjon i leikeareal i utbyggingsområde. Det er no gjort nokre endringar i føresegna, men dei er framleis ikkje i tråd med retningslina i RPJSR. Motsegna mot § 1.16 står ved lag.



§ 1.17 – Me syner til våre innspel til denne føresegna og næringskategori mv på Sviland nord under vår omtale av Sviland tidlegare.

§ 1.21 – parkering. Det er ingen endring her frå føresegndokumentet dagsett 27.04.2022, sjølv om det er raud tekst i revidert forslag til føresegner dagsett 24.10.2022. Motsegna står ved lag. Me vil også merke, som det går fram under omtale av Sviland og føresegn § 2.2 g), at me har motsegn mot parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA på Sviland.

§ 1.33 – byggegrense langs vassdrag. Opphaveleg forslag hadde sett generell byggegrense langs vassdrag på 10 meter, noko me hadde motsegn til. No er dette revidert til 20 meter for «øvrigte vassdrag» i tråd med vårt innspel. Motsegna er å sjå på som imøtekomen.

§ 1.34 – vegetasjonsbelte langs vassdrag. Opphaveleg var det føreslått ein kantsone på 1 meter, noko me hadde motsegn til, av di det var i strid med vassressurslova som i § 11 stiller krav om at det langs vassdrag med årssikker vassføring skal «*oppretholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr*». No er forslaget endra ved at det er vist til vassressurslova § 11. Nytt forslag til føresegn er:

«Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en vegetasjonssone i henhold til Vannressursloven § 11.

Ved ny regulering skal bredde på vegetasjonsbelte fastsettes i reguleringsplan. Bredden må ikke være mindre enn at sonen oppfyller kravet om å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr. Sonen må også sees i sammenheng med 1.9 a) og 1.9 b.»

Ved endring av ordlyden slik det er sendt på høyring no, finn Statsforvaltaren at motsegna vår er å sjå på som imøtekomen.

§ 2.2 bokstav e) – LU38 («Sven-Kvia-tomta»). Me hadde med bakgrunn i konflikt med RPJSR, SPR-BATP og byvekstavtalen motsegn til føresegn § 2.2 bokstav e) som opna for næringsverksemd kategori 2 og handel. I nytt forslag til føresegn § 2.2 bokstav e) er omgrepet handel teke ut. Når føresegna er endra til å utelate handel, ser me denne motsegna som imøtekomen.

§ 2.2 bokstav g) – sjå våre innspel til denne føresegna under omtalen av Sviland-området.

§ 2.4 – område for fritidsbustad

Statsforvaltaren fremma motsegn til auka storleik på hytter i område for fritidsbustader. Det er ikkje gjore nokre endringar i føresegn § 2.4.3 om storleik på fritidsbustader, korkje innanfor eller utanfor 100-metersbeltet. Motsegna står ved lag.

Statsforvaltaren fremma motsegn til føresegn § 2.4.5 om utforming av terrasser og plattingar, av di formuleringa ikkje var i samsvar med TEK17 § 5.4. Det er positivt at kommunen har tatt ut setninga me hadde motsegn til i punkt 2.4.5 («*Overbygd terrasse og platting regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod*»). I staden har kommunen tatt inn to nye setningar. Siste setning («*Areal tillatt til overbygd terrasse og platting kommer i tillegg til bruksarealet angitt for hytte/bod.*») er ikkje i samsvar med siste avsnitt i vår uttale om punkt 2.4 s. 27 i brev av 29.06.2022, som nettopp gjaldt dette spørsmålet. Det er ikkje høve til å vedta føresegner om at areal kjem i tillegg til vedtatt bruksareal. Me har difor **motsegn** til denne nye setninga, jf. elles vår utgreiing om dette spørsmålet under punkt 5.3, s. 27-28 i vår uttale av 29.06.2022.



§ 2.4.6 – det er teke ut ein setning om at parkering for fritidsbustader fortrinnsvis skal etablerast på fellesareal i retningslina for parkering for fritidsbustad. Me har **fagleg råd** om at denne blir tatt inn igjen som ei føring, då felles parkeringsløyningar ofte vil medføre mindre inngrep i naturen og landskapet enn veger og parkering på eigen eigedom.

§ 2.4.7 – ny føresegn for Hø46 Imsavika. Me har **motsegn** til denne, jf. omtale over.

§ 3.3 – me hadde motsegn til Ha48 Fjogstad, som no endra. Me syner til vårt innspel til arealforlaget. Føresegn § 3.3 er ikkje endra som ledd i tilleggshøyringa. Desse føringane om berre HC-parkering på Fjogstad må kome fram i eige punkt for Ha48 i § 3.3.

§ 5.3 – føresegner om eksisterande spreidd bustad- og fritidsføremål

Statsforvaltaren hadde motsegn til den generelle føresegna som framstilte «alle andre» bustad- og fritidshus enn dei som ligg i område avsett til LNF-spreidd som LNF-spreidd-føremål, av di det ikkje er i tråd med KMD sin rettleiar «[Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder](#)» av mai 2020 og i strid med plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2.

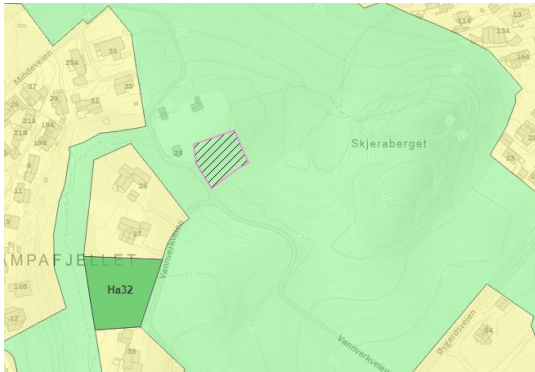
Sandnes kommune har ikkje gjort noko endring her og er førebudd på å ta dette temaet inn for meklung. Statsforvaltaren si opphavelige motsegn står ved lag. Me vil merke at rettleiaren til KMD (no KDD) er tydeleg på at det må liggje til grunn ei vurdering som grunnlag for å sette av område til LNF-spreidd, og i kap. 3.8 er det presisert at det uansett måte å framstille det på, så er det ein helt klår føresetnad for å kunne vedta planen at areala blir avgrensa på ein konkret og eintydig måte. Sidan det kan bli søkt om tiltak direkte frå kommuneplanen, vil det ikkje bli høyring av sakene til sektorstyresmakter, og det er difor viktig at ei vurdering opp mot viktige nasjonale og regionale omsyn blir gjort i kommuneplanen. Det vil difor vere i vår felles interesse at Sandnes kommune gjer eit ytterlegare forsøk på å framstille dette slik rettleiaren viser til, om målet er å få ned talet på dispensasjonssaker. Om det er ønskje om det, kan det vere aktuelt med eit møte om dette tema.

Me hadde også motsegn til at føresegna § 5.3.1 (det stod 5.3.2 i uttalen, men er korrekt referert til 5.3.1 frå kommunen) av di den opna for at det kan byggjast 50 m² terrasse som kjem i tillegg til bustadens BYA. Me la også til grunn at garasje på 50 m² *ikkje* kjem i tillegg til fastsett BYA basert på ordlyden i føresegna. Ordlyden i føresegn § 5.3.1 er endra noko. men det er framleis ikkje heilt tydeleg presisert at 50 m² terrasse vil «spise» av det samla arealet på 150 m² BYA eller 200 m² BYA. Motsegna vår står ved lag.

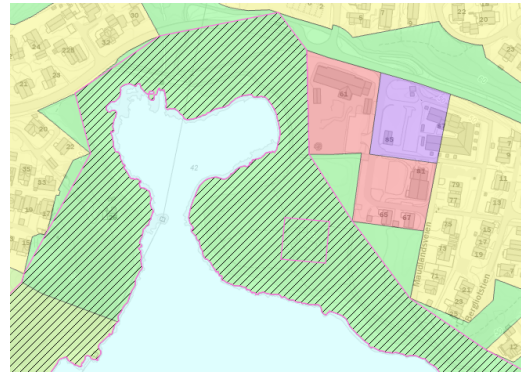
§ 7.2.2.1 – me hadde motsegn mot denne føresegna. Sjå vårt innspel over under omsynssone H320_flaumfare_flate for korleis dette kan løysast.

§ 7.10 – føresegnsområde Skjeraberget og Maudland, opnar for tiltak i grønstruktur for å leggje til rette for friluftsliv. Me finn ingen omtale av dette korkje i planskildringa eller med ei lenke til konkrete forslag. Det går berre kort fram av ein tabell i kommunedirektøren sitt saksframlegg. Skjeraberget er eit grøntområde på Hana. Maudland er på Hommersåk, grønstruktur nord for Frøylandsvatnet.

Retningslinene til områda opnar for oppføring av bygg på inntil 200 m² BYA som base for aktivitet knyta til natur- og friluftsfunksjonar, med mønehøgde på inntil 6,8 m mv. Vidare er det krav om at det skal tas omsyn til landskap og terreng, bygga skal i hovudsak vere opne for ålmenta, og toalettfasilitetane skal vere tilgjengeleg for alle til ein kvar tid. Det skal ikkje vere tillate med overnatting. Lagerfunksjonar kan reserverast særlege brukargrupper.



Føresegnsområde Skjeraberget, Hana



Føresegnsområde Maudland, Hommersåk

Det er ikkje noko omtale av dette arealforslaget verken ved lenke i kartportalen til kommunen eller i kommunedirektøren si saksframstilling. Saka på Maudland på Hommersåk kjenner me til gjennom ei dispensasjonssak, der me klaga på eit kommunalt vedtak om å gje dispensasjon (vårt saksnr. 2020/7536), men etter synfaring og revidert søknad blei klagen vår trekt. Det blei gitt løyve frå Sandnes kommune i vedtak av 19.02.2021, og slik me les føresegna § 7.10 er denne i samsvar med storleik mv i rammeløyvet.

Me har lite informasjon om tiltaket på Skjeraberget på Hana, men det er opna for same type bygg og aktivitet som på Hommersåk. Tiltaket skal plasserast inn i et relativt bynært friluftsområde og i utkanten av eit registrert viltområde. Det må kome fram av føresegna at skogen skal bevarast for å ta omsyn til viltområdet her.

—•—

Statsforvaltaren har gjennom vårt tildelingsbrev eit særskild ansvar for kvalitetssikring av føresegner. Me hadde i siste del av uttalen vår av 29.06.22 ein del innspel og kommentarar til enkelte føresegner kor kommunen burde vurdere å endre ordlyd eller presisere innhaldet. Dette var meint som ei styrking av føresegnene som forvaltningsverktøy. Vårt generelle inntrykk er at kommunen i liten grad har teke til seg våre innspel som gjeld enkeltføresegn. Våre merknadar gjaldt til dømes uklare føresegn med meir. Hovudintrykket er at det er tatt inn nye føresegn som gjeld enkelte områder, og at det har vore ein prosess på kva som skal gjelde for disse områda.

Me ønskjer å framheve § 1.26, der det i 1.26.1 er vist til eit vedlegg som framleis manglar, og 1.26.2, kor det er ein tilvising til plan- og bygningslova § 20-3 fjerde ledd. Fjerde ledd finst ikkje i lova. I vår uttale om punkt 1.14 og 1.16 skrev me at ein setning var utydeleg og vanskeleg å bruka i praksis. I staden for å presisere omgrepet, slik me skreiv, er setninga tatt med i enda ei føresegn (§ 1.15). Me vil rå til at kommunen går gjennom innspela våre på nytt.

Følgjande motsegner frå opphavelag høyring er nå å sjå på som imøtekomne:

- Ri61 (som no er trekt og teke ut av arealforslaget)
- Hø21
- Ha53 (nord), no omtala Ha58
- Sv20
- Føresegn § 1.33
- Føresegn § 1.34
- Føresegn § 2.2 e)



For nokre arealforslag og føresegner står det att berre mindre endringar for at motsegner skal kunne løysast, og kommunen finn rettleiing om dette i omtalen vår. Det gjeld til dømes Sv15, Ha48 og føresegn § 3.3, omsynssoner mv.

Oppsummert har me følgjande motsegner og faglege råd til nye område:

Motsegner til arealdelen/arealforslag og føresegner:

Fo23 (føresegn om jordlova), Ma13, Ri90, Fo24, Fo4, Ha57, føresegn § 2.2 g), Ha41b + c, Ga47 (ROS), Ha59, Fi11, Hø46 og føresegn § 2.4.7 og ny setning i føresegn § 2.4.5.

Faglege råd til arealdelen/arealforslag og føresegner:

Fo23, Fo3, Sv30, Ha41a, Ha41b-d/føresegn 2.6 bokstav b), Ga47 og § 2.4.6.

Det er allereie avtalt tidspunkt for mekling i saka. Dersom kommunen ønskjer ytterlegare drøfting av konkrete problemstillingar eller arealforslag før den tid så må de berre ta kontakt med oss.

Med helsing

Bent Høie (e.f.)
statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen
fylkesmiljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
JERNBANEDIREKTORATET	Postboks 16	0101	OSLO
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
FISKERIDIREKTORATET	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
KYSTVERKET	Postboks 1502	6025	ÅLESUND