



Sandnes kommune  
Postboks 583  
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandler

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

## Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - kommuneplan - Sandnes - 2024 - 2027 - samfunnsdel og arealdel

Vi viser til oversendelse av høringsbrev fra Sandnes kommune, med tilhørende ettersendte høringsdokumenter av 11.05.2026, om kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

---

**Sandnes kommune har revidert hele kommuneplanen sin, med samfunnsdel, inkludert arealstrategi, og arealdel med tilhørende bestemmelser. Det er gjort et større arbeid med revisjon av bestemmelsene.**

**Kommunen har gjort et solid arbeid og utarbeidet mange og grundige fag- og temarapporter. Kommunen har videre gjort et godt arbeid med planvask og vurdert og tilbakeført flere områder til LNF-formål og grønnstruktur i forbindelse med revisjonen sin. Kartløsningene som er benyttet i forbindelse med høringen er gode og oversiktlige, og gir gode muligheter for medvirkning.**

**Statsforvalteren har innsigelse til flere arealendringer og bestemmelser der forslagene er i strid med viktige nasjonale og regionale føringer. Andre forslag får innspill i form av faglige råd eller teknisk/juridisk veiledning for å styrke kommuneplanen som et styringsverktøy.**

---

### Bakgrunn

Sandnes kommune har sendt kommuneplanen for 2027-2042 på høring. Planen består av kommuneplanens samfunnsdel med tilhørende arealstrategi, og kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Sandnes kommune har valgt tre langsiktige mål for samfunnsutviklingen, med tilhørende delmål:

#### **Mål 1: Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn**

*Delmål:* legge til rette for gode hverdagsliv

*Delmål:* Bygge opp om mangfold og frivillighet



*Delmål:* Arbeider for innbyggerinvolvering

## Mål 2: Sandnes skal være en attraktiv kommune

*Delmål:* Utvikle byen Sandnes

*Delmål:* Legge til rette for god livskvalitet i Sandnes

*Delmål:* Ivareta naturen i Sandnes

## Mål 3: Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler

*Delmål:* Jobbe for et trygt og klimavennlig samfunn

*Delmål:* Satser på framtidens verdiskaping

*Delmål:* Være en foretrukken arbeidsgiver

Arealstrategien skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen og arealbruken i Sandnes.

For arealdelen har kommunen tatt utgangspunkt i den gjeldende kommuneplan, og foreslått justeringer som gjør planen tydeligere, og som forsterker de valgene som ble gjort ved forrige revisjon.

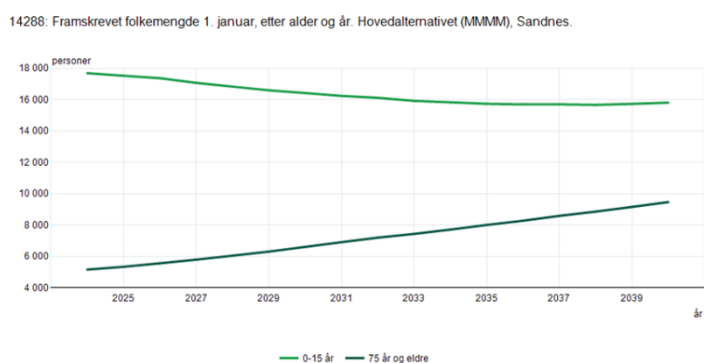
Kommunestyret vedtok [planstrategi for 2024-2027 og planprogram for kommuneplan 2027-2042](#) den 21.10.2024. Statsforvalteren gav uttalelse til planstrategi og planprogram i høringsuttalelse av 25.06.2024.

## Samfunnsdelen

Statsforvalteren har følgende innspill til samfunnsdelen basert på de sektorinteresser vi skal ivareta:

### Kommunal omstilling

Figuren under viser et at det blir en jevn økning i flere eldre i kommunen i årene som kommer. Samtidig blir det en nedgang i antallet unge fram til 2035. Kommunen står derfor overfor en betydelig omstilling i tjenestetilbudet framover i møte med demografiendringene.



SSB tabell 14288: Framskrevet folkekemengde 2025-2039, Sandnes

At det vil skje en nedgang i antallet unge i årene framover, kommer ikke fram i samfunnsdelen. Under overskriften «Endring i demografi» står det kun at «Hovedveksten av veksten vil komme i de eldste aldersgruppene». Det vil være viktig også å få fram nedgangen i innbyggertallet blant de unge. Det vil kunne gi innbyggerne en bedre forståelse for de omstillingsgrepene som kommunen må gjøre de nærmeste årene også innen oppvekstsektoren. Kommunen vil ha behov for å flytte ressurser fra oppvekstsektoren og til helse- og omsorgssektoren.



## Økonomisk handlingsrom



KS sin modell for økonomisk handlingsrom

Sandnes kommune har større grad av økonomisk handlingsrom, og er bedre rustet i 2025 enn i 2024 til å møte framtidige utfordringer, jf. figur til venstre. Kommunen har de siste årene redusert netto lånegjeld, men ligger fortsatt på et relativt høyt nivå. Det betyr at en god del av kommunens økonomi er bundet opp i tidligere investeringer.

Vi savner at kommunens økonomi er omtalt i samfunnsdelen, som en del av kommunens utfordringsbilde. Det er positivt at handlings- og økonomiplanen er kommuneplanens handlingsdel, og at alle kommunens tjeneste-

områder rapporterer på hvordan de følger opp kommuneplanens mål og strategier i arbeidet med handlings- og økonomiplanen.

## Interkommunalt samarbeid

Sandnes kommune har i dag mye interkommunalt samarbeid, og kommunen ligger på topp i interkommunalt samarbeid i sin KOSTRA-kommunegruppe (12), på nivå med Kristiansand og Lillestrøm<sup>1</sup>.

Det er i kommuneloven lagt til rette for samarbeid mellom kommuner både når det gjelder drifts- og myndighetsoppgaver. Kommunal- og distriktsdepartementet har nå på høring endringer i reglene om interkommunalt samarbeid. Departementet ønsker å gi kommunene større frihet til å lage modeller for samarbeid som er tilpasset deres behov. Vi savner at bruk av interkommunalt samarbeid for å løse kommunens utfordringsbilde framover blir omtalt i samfunnsdelen.

## CRPD

Vi omtalte hensynet til FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) i vår uttalelse til planstrategi og planprogram. Blant annet trakk vi frem at det ville være nødvendig å få CRPD med som et prioritert område i overordnede planer. Kommunen har i samfunnsdelens mål om at Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn satt særlig ett delmål som går på det å sikre mangfold og inkludering på tvers av alder, kjønn, livssyn, funksjonsvariasjoner mv. Vi adresserte også at personer som møter ulike barrierer for deltakelse og inkludering i samfunnet på grunn av funksjonshindringer utgjør en stor del av kommunens innbyggere og at disse burde være godt representert i medvirkningsprosessene. Vi kan ikke se at dette er en gruppe som har medvirket, jf. planbeskrivelsen kap. 2.2 om medvirkning i kommuneplanprosessen.

## Arealstrategi

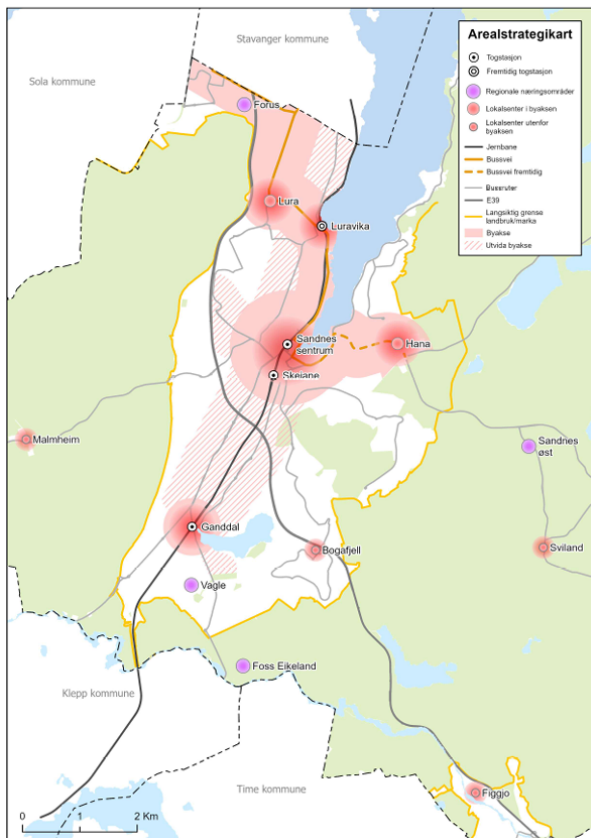
Arealstrategien inngår i kommuneplanens samfunnsdel. Som nevnt over skal arealstrategien vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen og arealbruken i Sandnes. Kommunen fremhever at arealstrategien er viktig «for å samordne bolig-, areal- og transportplanlegging, utjevne sosiale forskjeller, fremme næringsutvikling, redusere klimagassutslipp og redusere nedbygging av natur og dyrket mark.»

<sup>1</sup> [Indekser – Organisasjonsdatabasen](#)



Det er vist til de tre målene med kommuneplanen, og videre sagt at for å oppnå disse målene, skal kommunen i arealstrategien:

- Prioritere boligutvikling med bymessig kvalitet i byaksen, utvidet byakse og lokalsenter.
- Prioritere en utbyggingsrekkefølge hvor byen fortettes og transformeres innenfra og ut i byaksen, utvidet byakse og lokalsentrene.
- Tilby næringsarealer i Sandnes sentrum for å kunne imøtekomme behovene til større og mindre aktører innenfor kontor og tjenester.
- Utnytte og øke kapasiteten i eksisterende områder i byaksen som har potensial for økt utnyttelse, særlig for kombinasjonsbedrifter.
- Bygge opp om kulturminner og kulturmiljøer for å forsterke attraktiviteten rundt viktige næringsvirksomheter (særlig handel og reiseliv).
- Sikre langsiktig tilgang på nye næringsarealer for å støtte arbeidsplassvekst og regional konkurransekraft.



Strategisk arealkart 2027-2042

Det er utarbeidet et strategisk arealkart 2027-2042. Det er videre laget utviklingsstrategier for de ulike sonene, hhv byutviklingssonene og lokalsentre.

Arealstrategien er videreutviklet fra tidligere arealstrategi, ved at det er innført et nytt begrep – byutviklingssoner. Byutviklingszone 1 er byaksen og zone 2 er den utvidede byaksen. Øvrige deler av Sandnes er nå zone 3. Sonene har egne utviklingsstrategier og egne sett med bestemmelser for utnyttelse, parkering og uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel.

Det er utarbeidet et [temakart for parkeringssoner](#) som deler kommunen inn i tre områder. I gjeldende kommuneplan er det [fire soner](#) for parkering.

Det er positivt at kommunen har revidert samfunnsdel, arealstrategi og arealdel og slik får en sammenheng i det hele. Kommunen står i forhold til plan- og bygningsloven i stor grad fritt til å definere soner og strategiske arealkart slik det passer for kommunens behov. Samtidig

ser vi noen utfordringer med den nye soneinndelingen som vi har merknader til under «Bestemmelser», særlig knyttet til parkering, utnyttelse og forholdet mellom sonene og andre planer.

## Klima

Sandnes har utarbeidet en egen klimastrategi 2025-2035 som skal være et verktøy for å redusere klimagassutslipp, bevare viktige areal- og naturområder, redusere ressursforbruket og forberede kommunen på de fysiske endringene som vil komme i vær og klima. I arbeidet med klimastrategien er det satt nye mål for å redusere klimagassutslippene. De nye klimamålene følger nasjonale mål om



å redusere klimagassutslippene med 75 prosent innen 2035 og 90-95 prosent innen 2050, sammenlignet med år 2015. Det er positivt at kommunen har satt ambisiøse mål om utslippsreduksjon. Vi skulle gjerne sett at målsetningene også ble eksplisitt omtalt i samfunnsdelen.

Samfunnsdelen har delmål og strategier for å følge opp målsetningen om reduksjon av utslipp, slik som:

- ha en byutviklingspolitikk som reduserer klimagassutslipp og fremmer klimavennlig adferd
- redusere direkte klimagassutslipp i kommunen i tråd med klimastrategien
- bruke rammeverket unngå, flytte og forbedre (UFF) i samfunnsutviklingen
- redusere klimafotavtrykket ved å øke ombruk, gjenbruk, reparasjon og deling
- ha en bærekraftig drift av kommunen og stille minst like strenge klimakrav til oss selv som til andre
- ha en sirkulær bygg- og anleggssektor med lavt klimafotavtrykk

I arealstrategien er det å prioritere utbygging i byaksen trukket fram som et særlig viktig grep for å bidra til å begrense klimagassutslipp. Dette er et viktig grep, som både begrenser nedbyggingen av nye natur- og landbruksarealer, og som bygger opp under nullvekstmålet som kommunen har forpliktet seg til gjennom byvekstavtalen.

Selv om KU for innspill til kommuneplanens arealdel har tydelig framstilling av klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer, er ikke dette noe vi finner igjen som en føring i arealstrategien. Arealstrategien kunne med fordel hatt med et mål om å unngå nedbygging av karbonrike arealer, jf. både pkt. 3.10 i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og føringer i statlige planretningslinjer for klima og energi.

Mobilitetsstrategien som følger kommuneplanen har mange gode grep, og bestemmelse § 18 i kommuneplanens arealdel følger opp med flere konkrete føringer for arealplanleggingen. Arbeidet med å sikre et helhetlig gang- og sykkelvegnett er trukket fram som viktig i mobilitetsstrategien. Som supplement til dette kan kommunen med fordel vurdere kartlegging av eksisterende og behov for nye snarveger som kan korte ned avstander og reisetid for gående, særlig til og fra kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt i nærmiljøet. Tilgang på tilstrekkelige trygge og sikre sykkel-parkeringsplasser er nevnt i mobilitetsstrategien. Kommunen kan gjerne arbeide med kartlegging av behov for nye eller oppgradering av eksisterende sykkel-parkeringsplasser ved kollektivknutepunkt, i sentrumsområder og ved andre viktige målpunkt i nærområdene.

Samtidig som mobilitetsstrategien og kommuneplanbestemmelse § 18 har i seg mange gode intensjoner og grep, er det gjort vesentlige endringer i kommuneplanens bestemmelser om parkering for bil og sykkel ved politisk behandling. Fra byutredningene som er utarbeidet som grunnlag for reforhandling av byvekstavtalen vet vi at parkeringsrestriksjoner er et effektivt virkemiddel for å redusere bruken av personbil, og få flere reisende over til kollektivtransport, sykkel og gange, i tråd med nullvekstmålet. Vi viser til omtale av bestemmelser senere i dette dokumentet, hvor vi har fremmet innsigelse til nye parkeringsbestemmelser.

Gjeldende kommuneplan har bestemmelser og retningslinjer om tilrettelegging for lading av elbiler. Vi finner ikke igjen dette i forslag til nye bestemmelser, § 19. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 kap. 5.2 og forventning 52 nevner eksplisitt det å legge til rette for god ladeinfrastruktur for både lette og tunge kjøretøy. Både statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og statlige planretningslinjer for klima og energi har mer konkrete føringer om å sette av tilstrekkelig areal til hurtigladdestasjoner og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff. Vi finner



ingen omtale av dette temaet i samfunnsdelen, arealdelen eller i mobilitetsstrategien, men ser at det er nevnt i klimastrategien. Vi har **faglig råd** om at kommunen sikrer dette i kommuneplanen.

### Utdanning

I utfordringsbildet er sosial ulikhet trukket frem, og dette adresseres i *Mål 1: Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn*. Det er positivt at planen også inkluderer forebyggende tiltak mot sosial ulikhet, som god utdanning for barn og unge, og at en ser sammenheng i utdanningsløpet fra barnehage til høyere utdanning.

SSBs befolkningsframskriving viser at det i 2040 blir 2000 færre unge under 15 år, samtidig som det blir 4000 flere eldre over 75 år. Det er viktig at kommunen planlegger for å møte den demografiske endringen, for å sikre god kvalitet i tilbudet til barn og unge.

I beskrivelsen av sosial ulikhet nevnes folkehelse, inntektsulikhet, utenforskap, deltakelse og demokrati, kriminalitet og tillit. Selv om disse temaene er viktige og aktuelle for alle innbyggerne, vil trolig innvandrerbefolkningen være særlig utsatt. Rundt en fjerdedel av befolkningen i Sandnes er innvandrere eller norskfødte med innvandrerforeldre. Mer enn hver fjerde innvandrer i alderen 16-24 år, er ikke i utdanning og har ikke fullført videregående opplæring. En langt større andel av innvandrerne lever i husholdninger med vedvarende lavinntekt, sammenliknet med den øvrige befolkningen. Selv om Sandnes kommune ikke skiller seg vesentlig fra fylkes- og landssnittet, er dette eksempler på utfordringer som er viktige å ta tak i for å redusere sosial ulikhet. I strategiene i kommuneplanen er flyktninger og innvandrere inkludert i flere, men Statsforvalteren råder kommunen til å ta med strategier for å integrere og inkludere flyktninger og innvandrere i kommuneplanen. Disse kan for eksempel hentes fra den nylig vedtatte «*Plan for integrering og inkludering 2025-2033*».

### Folkehelse

Kommunens folkehelsearbeid skal fremme helse og trivsel i befolkningen. Arbeidet skal også bidra til gode sosiale og miljømessige forhold og forebygge sykdom.

Etter Folkehelselovens § 6 andre ledd skal kommunen i arbeidet med kommuneplaner etter plan- og bygningsloven kapittel 11, fastsette overordnede mål og strategier for folkehelsearbeidet. Målene og strategiene må være egnet til å møte de utfordringene kommunen har identifisert gjennom oversikten over befolkningens helsetilstand, jf. folkehelseloven § 5.

Sandnes kommune har utarbeidet dokumentet «Folkehelsen i Sandnes, Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorene». I dokumentet trekkes befolkningsutvikling, sosial ulikhet, utenforskap, og barn og unges psykiske helse frem som hovedutfordringer for folkehelsen i Sandnes.

Slik vi ser det, blir de tre førstnevnte utfordringene omtalt i kommuneplanens samfunnsdel. Utfordringen knyttet til barn og unges psykiske helse kommer imidlertid ikke like tydelig fram. Den er for eksempel ikke tydelig omtalt i beskrivelsen av kommunens utfordringsbilde. Selv om det indirekte går frem at kommunen er opptatt av å fremme god psykisk helse hos barn og unge, anbefaler vi at kommunen vurderer å løfte denne folkehelseutfordringen tydeligere frem i kommuneplanens samfunnsdel. Dette gjelder særlig dersom kommunen vurderer at barn og unges psykiske helse er en utfordring kommunen ønsker å adressere i planperioden.

I oversiktsdokumentet omtales også betydningen av et helsefremmende perspektiv i samfunnsutviklingen. Det vises blant annet til at barn, eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse vil



kunne ha begrenset aksjonsradius, noe som betyr at tilrettelegging og nærhet til nærområder som gir mulighet for fysisk aktivitet og naturopplevelser må vektlegges.

Aldersvennlig samfunnsutvikling er et tema i kommuneplanens samfunnsdel, og arealstrategien har inkluderende samfunn som et av hovedmålene. En aldrende befolkning stiller større krav til universell utforming i sentrumsutvikling. Universell utforming vil også være et behov i kollektivtilbud og kollektivknutepunkt for å sikre tilgjengelighet/mobilitet for hele befolkningen. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere om universell utforming bør omtales tydeligere i planen.

Under delmålet «Være en foretrukken arbeidsgiver» trekkes faglig utvikling og kompetansestyrking frem. Slik vi ser det er dette også viktig for å kunne møte fremtidens utfordringer innen helse- og omsorgstjenestene. I den sammenhengen vil bedre og annerledes utnyttelse av personellressurser også være et sentralt moment.

### **Samfunnssikkerhet og beredskap**

Statsforvalteren savner en tydelig omtale av samfunnssikkerhet og beredskap i Sandnes kommunes samfunnsdel. Endringene i sikkerhetssituasjonen er en grunnleggende del av dagens utfordringsbilde, og bør reflekteres i kommuneplanen.

Vi er kjent med at kommunen nylig har revidert sin helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (HROS), og at denne ligger til grunn for planarbeidet, slik det også går frem av metodenotatet. HROS er et sentralt styringsdokument som bør danne grunnlag for kommunens planer, prioriteringer og strategier, herunder kommuneplanens samfunnsdel. Det er særlig viktig å synliggjøre hvordan risikovurderingene påvirker strategier for samfunnsutvikling, langsiktig arealbehov og tjenestetilbud.

Sandnes har et sammensatt risikobilde med blant annet viktige vei- og banestrekninger, kraftforsyning, godsterminal og havn, regional matvarelagring, skred- og flomutfordringer, samt rollen som vertskommune for Forsvaret og Sivilforsvaret. Dette bør ses i en helhetlig, strategisk sammenheng.

I planstrategien peker kommunen på at revisjon av HROS også innebærer gjennomgang og kvalitetssikring av kart og bestemmelser, og vurdering av samlet arealbehov til bolig, næring, offentlige formål og idrett. Disse sammenhengene bør tydeliggjøres i samfunnsdelen.

Flomrisiko og klimautfordringer knyttet til Storåna bør behandles mer helhetlig. Vassdraget med tilhørende nedbørfelt representerer en betydelig flomrisiko, særlig for Sandnes sentrum. Nedbygging og økning i tette flater oppstrøms forsterker risikoen nedstrøms. I dag håndteres dette i stor grad på reguleringsplannivå, noe som kan gi en fragmentert tilnærming og økt sårbarhet. Kommuneplanen bør derfor gi klare føringer for hvordan avrenningen i hele nedbørfeltet kan fordrøyes og håndteres.

I planstrategien ble det varslet nye flomberegninger som viser betydelige konsekvenser langs hele Storånavassdraget, fra Stokkelandsvannet og ned til sentrum. Dette burde vært fulgt opp i kommuneplanen, inkludert en vurdering av hele nedbørfeltet, også over Stokkelandsvannet.

### **Endret sikkerhetspolitisk situasjon**

Dagens sikkerhetspolitiske situasjon, Totalberedskapskommissjonen rapport (NOU 2023:17) og ny Stortingsmelding om Totalberedskap gjør at det i større grad er nødvendig å ta hensyn til hvordan kommunen kan legge til rette beskyttelse av samfunnskritiske funksjoner og verdier. Langtidsplanen



for forsvarssektoren 2025–2036 innebærer en betydelig styrking av Forsvaret, noe som også vil påvirke den sivile delen av totalforsvaret og kommunenes rolle.

Sandnes er vertskommune for sentrale anlegg for både Forsvaret og Sivilforsvaret, og huser viktig kritisk infrastruktur. Dette perspektivet bør tydeliggjøres i samfunnsdelen. Statsforvalteren anbefaler at kommunen omtaler den sikkerhetspolitiske utviklingen og behovet for planer som også omfatter det øvre krisespekteret, inkludert krig.

Det kommer en ny veileder for kommunens rolle i krise og krig, og til høsten skal DSB gi ut en veileder om totalforsvarshensyn i arealplanleggingen. Totalberedskapsmeldingen peker også på at kommunene skal sikre at de har tilstrekkelige ressurser og kompetanse for å håndtere ulike typer kriser.

Det blir stadig viktigere med sektorovergrepene samarbeid for å arbeide strategisk med samfunnssikkerhet og totalforsvar. Kommunen bør se hvordan dette løses på best måte i egen organisering. En del av kommunens arbeid er å ha oversikt over kritiske samfunnsfunksjoner, og sårbarhetene deres. Finnes det konflikter mellom plassering av sårbare sivile funksjoner/boliger og "lovlige militære mål"? Kan grep i arealplanleggingen gjøre dem mindre sårbare? Sårbarhet både for naturfare med klimaendringer og tilsiktede hendelser er aktuelt å se på. Videre bør en vurdere behov for å sette av areal for sivile beskyttelsestiltak (tilfluktsrom, evakuering, beredskapslager) eller hensynssoner for sikring av kritisk infrastruktur.

Vurderinger av hva som ligger offentlig tilgjengelig og avveininger omkring dette er viktig for kommunen. Arbeidet med totalforsvar og samfunnssikkerhet innebærer ofte håndtering av informasjon som kan være sensitiv, sikkerhetsgradert eller på annen måte skjermingsverdig. Kommunen må derfor ha tydelige rutiner for hvordan slik informasjon skal behandles i planlegging og saksbehandling. Ved planer som berører totalforsvarshensyn, må det vurderes om informasjon skal behandles i lukkede prosesser eller i separate dokumenter. Dette gjelder både enkeltopplysninger og informasjon som samlet kan gi et sensitivt bilde. Samtidig må dette balanseres mot krav til åpenhet og medvirkning etter plan- og bygningsloven. Vi viser i den forbindelse også til tidligere dialog om hensynssoner for eksplosivanlegg.

### **Klimaomstilling og klimatilpasning**

Samfunnsdelen har mange positive omtaler av klima, men beskrivelsene av klimaomstilling og klimatilpasning, herunder håndtering av flom, skred, havnivåstigning og tørke, kan bli tydeligere og mer konkrete.

Sandnes kommune har allerede et godt kunnskapsgrunnlag og flere relevante planer og verktøy, blant annet Klimastrategien for 2025–2035 og veileder for overvannshåndtering. I tillegg pågår arbeid med sentrale planer som skybruddsplan og kommunedelplan for blågrønne strukturer, slik det er vist til i planbeskrivelsen. Arbeidet med blågrønn struktur vil være særlig viktig for klimatilpasning, naturbaserte løsninger og helhetlig arealforvaltning. Det er ellers positivt at skybruddsplanen skal legges til grunn som kunnskapsgrunnlag ved planlegging og tiltak, jf. forslag til bestemmelse § 9.1. Begge disse planene vil være sentrale verktøy for å håndtere økende nedbørmengder, ekstremvær og utvikling av gode blågrønne løsninger.



## Gravplasser

Statsforvalteren er faglig myndighet med innsigelseskompetanse i forbindelse med regulering av gravplasser og ellers der tiltak vil påvirke gravplasser, jf. plan- og bygningsloven med «Rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven».

Gravplassloven og gravplassforskriften har sentrale bestemmelser om gravplasser.

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

*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)*

I hver kommune skal det være én eller flere gravplasser av slik størrelse at det til enhver tid er ledige graver for minst 3 prosent av kommunens befolkning, jf. gravplassloven § 2. Arbeidet med gravplassbehov bør gjøres i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det bør i denne sammenheng undersøkes om det er gravplassareal som bør legges ned eller omdisponeres til annen bruk dersom arealet ikke er tatt i bruk. Å utarbeide en strategi for gravplassene eller såkalt gravplassmelding er et nyttig hjelpemiddel. Vi er kjent med Sandnes kommune sin gjeldende melding fra 2015 og at det er en ny under revisjon. Vi har noen generelle merknader knyttet til temaet, og har også konkrete merknader til kommunens forslag om arealendringer som gjelder gravplass.

### Egnethet

Gravplassareal må tilfredsstillere kravene i gravplassforskriften. Arealet bør ikke være utsatt for flom- eller skredfare. Gravplassforskriften stiller konkrete krav til grunnvannstand og jordbunnsforhold. Gravplassareal bør også omfatte en buffersone mot tilgrensende areal, og skal skjermes mot støy (veileder T-1442/2021). Kravene kommer fram av gravplassforskriften §§ 1, 2, 3, 7, 8 og 9.

### Spesiell funksjon

Gravplassen har en spesiell funksjon i samfunnet, som felles minnested og sted for sorgarbeid, og er sårbar for endringer i omgivelsene. Ikke alle arealformål egner seg som nabo. Støy, byggehøyder og innsyn, samt mulige avbøtende tiltak som buffersoner og byggegrenser, er tema som må utredes og vurderes tidlig i planleggingen ved utvikling nær gravplasser.

### Planbestemmelser

Det er en fordel om kommuneplanen har egne bestemmelser eller retningslinjer for å sikre vernet av gravplassene spesielle egenart. Dette kan også avsettes som en hensynssone i plankartet.

### Kultur og natur

Gravplasser og kirkens omgivelser skal tas vare på som kulturminne og kulturmiljø. Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet har laget en god veiledning om dette, i rundskriv Q-06/2020. For øvrig viser vi til gravplassloven og gravplassforskriften, som har god veiledning på disse nettsider: [Gravplassveilederen](#)

## Arealdelen

Med bakgrunn i de sektorinteressene vi skal ivare etter plan- og bygningsloven, pbl. § 5-4, rundskriv T-2/16 (rev. mai 2025), M-1/2025, statlige planretningslinjer, rikspolitiske retningslinjer for barn- og



unge sine interesser i planleggingen mv og vesentlige regionale føringer som følger av de regionale planene, har Statsforvalteren følgende merknader, faglige råd og innsigelser til endret arealbruk:

### Generell tilbakemelding

Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser. Ifølge kommunes bydelsvise [StoryMap/arealinns spill på høring](#) er det 63 arealinns spill på høring, inkludert inns spill som gjelder tilbakeføring av områder avsatt til bebyggelse og anlegg til LNF-formål eller formål grønnstruktur. I tillegg er det forslag om omdisponering av fem områder fra LNF-formål til grønnstruktur som ikke er presentert i den nevnte portalen. Dette gjelder statlig sikrede friluftslivsområder.

Det er gode og oversiktlige dokumenter som er sendt på høring. Kartportalene som ligger ute ved offentlig ettersyn er gode og intuitive. Det er god kobling mellom arealforslagene og KU- og ROS-dokumentet. Det ligger lenke til følgebrev som muliggjør å lese mer om hva innspillet dreier seg om der det er nødvendig. Samfunnsdelen og planbeskrivelsen til arealdelen er godt bygget opp, med nødvendige lenker til underliggende fagrapporter. Bestemmelsesdokumentet er vesentlig endret fra tidligere kommuneplan, med en annen oppbygning. Det har gjort det mer krevende enn tidligere å fange opp endringer. Det er redegjort grovt for endringene i planbeskrivelsen kap. 6.9. Det er også utarbeidet en tabell som redegjør for endringene i bestemmelsene som vi fikk tips om fra en annen høringsinstans. Denne ligger ikke ute på høringssiden til kommunen, det kunne den med fordel gjort.

Det går frem av planbeskrivelsen og arealplankartet samt bestemmelsene, at kommuneplanens arealdel ikke omfatter Sandnes sentrum, deler av Forus og jernbanen fra Skeiane stasjon og til kommunegrensen for Klepp, da disse arealene er omfattet av egne kommunedelplaner. Som vi kommer tilbake til under «Bestemmelser» er det uklart hvordan bestemmelsene til sonene som kommunen har vist med bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelse § 4 om parkering, utnyttelse mv, skal tolkes i disse områdene.

### Planvask

Kommunen har utarbeidet et eget [planvasknotat](#) om arbeid med å vurdere områder som bør endres eller tas ut av kommuneplankartet og reguleringsplaner som bør helt eller delvis oppheves. Dette er i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

Kommunen har benyttet kartanalyser og sett på boligreserver. I arbeidet er det funnet 19 områder i kommuneplanen som er aktuelle å vurdere i planvaskammenheng. Tolv av områdene er ikke omfattet av reguleringsplan, mens sju av områdene har reguleringsplan eldre enn 10 år gammel.

Av planbeskrivelsen går det frem at det estimerte boligbehovet i Sandnes kommune i planperioden 2027-2042 er omtrent 8000 boliger. I gjeldende kommuneplan er det plass til omtrent 16 000 boliger, fordelt med snaut halvparten på detaljregulerte og områderegulerte områder og drøyt 9000 boliger i areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Gjennom planvaskarbeidet har kommunedirektøren foreslått å endre noen områder på Austrått, Høle, Forsand og Sviland, slik at boligreserven reduseres med 4 270 boliger. Tallene viser ellers at det er boligreserver i alle bydelene, og mest i de områdene som omfattes av byutviklingssone 1 og 2.

Av de 19 områdene som er vurdert enkeltvis<sup>2</sup>, viser planvask-notatet elleve områder som er anbefalt tilbakeført til LNF-formål. Det er også noen forslag i kommuneplans arealdel om formålsendring fra eksempelvis fritids- og boligformål til grønnstruktur. Dette gjelder følgende arealforslag:

---

<sup>2</sup> [planvask-vurdering-av-enkeltomrader.pdf](#)



- Au24 LNF Høylandsmyra
- Au75 Grønnstruktur ved Høylandsmyra, Tronsholen
- Ri125 LNF Borgveien, Riska
- Ha77 LNF i Sandvika
- Hø71-73 LNF Breivik sør, Breivik øst, Breivik øst
- Hø74 LNF Øvre Sletten
- Hø75 LNF Hammaren
- Hø 76 LNF Høleneset
- Sv40 LNF Sviland
- Fo32 Grønnstruktur Bjødnaslettene
- Fo32 Grønnstruktur/LNF Bergebakkane

### Tilbakemelding planvask

Sandnes kommune har gjort et grundig arbeid med de arealene som er vurdert og gjennomgått. Det er laget en etterprøvbar dokumentasjon gjennom de to notatene. Det kunne med fordel vært en tydeligere oversikt over de arealene som er vurdert, men som ikke er foreslått omdisponert til LNF-formål. I dokumentet «Vurdering av enkeltområder» savner vi bruk av en benevnelse på områdene vi etterpå kunne finne igjen i høringsdokumentene.

Vi har ingen vesentlige merknader til de 13 arealinnspillene som er listet opp over. I det store og hele er det positivt at kommunen har hatt fokus på å ta ut areal som er konfliktfulle av hensyn til naturverdier, karbonrike areal, klimahensyn og/eller jordvern- og landbruksinteresser. Kombinert med et fåtall høringsforslag relatert til fritidsbebyggelse og ikke så mange forslag til boligformål, viser dette at kommunen har gjort gode grep i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging.

Vi har ikke hatt kapasitet til selv å gå gjennom gjeldende KPA og vurdere areal som kunne vært planvasket. Vi vil presisere at føringene om planvask og det å ha et oppdatert plangrunnlag vil være et kontinuerlig arbeid for kommunene. Det vil følgelig være behov for en liknende gjennomgang ved neste planrevisjon. Det er likevel tre områder vi har fanget opp spesifikt i forbindelse med arbeid med høringsuttalelsen, og som vi har innspill til i planvasksammenheng:

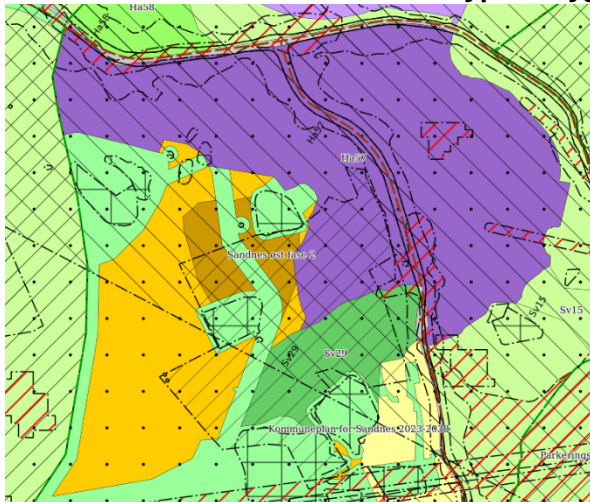
**Au70 LNF ved Prestegårdsveien.** Her ble det fremmet forslag om å endre 66 dekar fra boligformål til LNF ved Prestegårdsveien på Austrått, der 56,5 dekar er jordbruksareal/fulldyrka jord. Arealet inngår i områdeplan 2012144, og kommunedirektøren har vurdert at det bør ligge inne i kommuneplan av hensyn til langsiktige strategiske vurderinger. Området skal tilføre nye boliger, offentlig tjenestetilbud og grønne kvaliteter på Høyland. Kommunens KU for tilbakeføring av dette arealet til LNF viser ingen negative konflikter, snarere en del positive. Vi leser KU som at vurderingen gjelder del av områdeplanen, eiendom gnr. 39, bnr. 111. Statsforvalteren har **faglig råd** om at dette arealet, sammen med øvrige deler av områdeplan 2012144, tilbakeføres til LNF-formål. Sammen med Au24 vil dette innebære sikring av et omtrent 145 dekar stort sammenhengende jordbruksområde med fulldyrka jord. I henhold til jordsmonn kartlegging (Kilden, NIBIO) er arealene innenfor områdeplan 2012144 i en bedre jordressursklasse enn Au24.

### **Gravplass Høyland**

Vi har også et **faglig råd** om å vurdere å ta ut arealene til gravplassformål øst for Høylandsånå, jf. våre mer detaljerte merknader til Au72 og Au73 under «Offentlige formål».



## Sviland, Sandnes øst fase 2, annen type bebyggelse og anlegg



Kartutsnitt nordre del av Sviland, gjeldende KPA

Det følger av hensynssone byutvikling Sandnes Øst (H810\_01 og H810\_03) i gjeldende kommuneplan at planavgrensning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter skulle utredes i denne kommuneplan, noe som nå er gjort. Nå skal det utvikles sentrumsområde og nye boligområder i tilknytning til dette i Sv38 og Sv39. Sv40 er foreslått tilbakeført til LNF, men det store arealet avsatt til bebyggelse og anlegg nord for Sv40 og Sv39, vest for Ha57, er ikke foreslått tilbakeført.

Statsforvalteren har **faglig råd** om å ta ut arealene for Annen bebyggelse og anlegg i kartutsnittet. Næringsområdet Ha57 er på ca.

1000 dekar og bør dekke behovet for næringsareal her i svært lang tid.

### Risiko- og sårbarhet

I *Metodenotat ROS 2027* beskriver kommunen godt hvordan arbeidet med risiko i kommuneplan-sammenheng henger sammen med lovverk og HROS. Det er lett å følge metodikken gjennom arealinnspillene. Kommunen har foretatt en egen vurdering av forslagsstillers risikoanalyser, noe som har medført bedre kvalitet på en del av analysene. En bredere og mer tverrfaglig representasjon fra kommunens tjenesteområder inn i analysegruppen, kunne likevel forbedret risikovurderingene og bidratt til en grundigere vurdering av risiko i enkelte arealinnspill.

Risikovurderingene i de enkelte arealinnspillene synes for overordnet i områder med identifisert risiko. Naturfarevurderingene (skred, flom, stormflo og kvikkleire) i analysen er ikke koblet mot predefinerte akseptkriterier i Teknisk forskrift (TEK). Det vises blant annet til manglende sannsynlighetsvurdering i eksisterende kartgrunnlag. Statsforvalteren understreker at offentlig tilgjengelige kart viser aktsomhetsområder med sannsynlighet knyttet til akseptkriteriene i TEK 17. Kommunen sitter også på mange utredninger fra omkringliggende planer som kunne vært brukt som kunnskapsgrunnlag til kommuneplanen. Manglende bruk av disse dataene har ført til mangelfulle risikoanalyser som vanskeliggjør gode og balanserte vurderinger av fare på dette plannivået.

En grundigere fremstilling av risikoforhold ville gitt beslutningstakerne et bedre grunnlag for å vurdere områdenes egnethet. Eventuelle usikkerheter knyttet til realisering av områder/deler av områder med identifisert risiko burde vært løftet tydeligere frem og dermed gitt bedre forutsigbarhet for både forslagsstillere og politikere.

### Boligformål

**Au71 Bolig i Skaarlia.** Forslag om å endre 18 dekar fra LNF til boligformål i Skaarlia. Arealet består av 16,3 dekar skog/karbonrike areal og 1 dekar jordbruksareal. Teoretisk boligpotensial ligger på mellom 80-130 boliger. Det går frem av KU at arealet ligger utenfor byaksen, men tett på eksisterende boligfelt, kollektivtransport og offentlig infrastruktur. Arealet ble spilt inn også i forrige revisjon. Også denne gang har kommunedirektøren vurdert at videre boligutvikling her først er aktuelt i et mer langsiktig perspektiv, når potensialet i byaksen og dagens lokalsentre er oppfylt.



Forslaget kommer ut med vesentlig konflikt med klimagassutslipp, naturmangfold, naturgoder, landskap og friluftsliv, og middels konsekvens for vannmiljø og verneområder, da området drenerer til Storånåvassdraget (Høylandsånå). Fra KU går det frem at nedbygging her vil innebære tap av områdets rekreasjonsverdi med tanke på friluftsliv, undervisning og lek for barn.

Planområdet er i kommunens skybruddsplan identifisert som utsatt for overflateavrenning ved kraftige nedbørshendelser, der vann kan ledes til og gjennom området. Det fremgår også at terrenget er bratt, noe som kan gi økt skadepotensial. En utbygging vil kunne endre dagens avrenningsmønster. Området består i dag av skog som bidrar til infiltrasjon og naturlig fordrøyning av overvann. Nedbygging av slike arealer vil kunne føre til økt avrenning, med risiko for skade innenfor planområdet og økt belastning på nedstrøms områder i Storåna som drenerer ned til Sandnes sentrum og bidrar til økt flomproblematikk i sentrum. Kommunen har generelle bestemmelser med krav om håndtering av overvann lokalt. Statsforvalteren stiller spørsmål ved om det vil være mulig i dette området.

Statsforvalteren hadde innsigelse til dette arealet også i forrige revisjon (Au56 og Au59). Arealet inngår i et kartlagt friluftsområde, Vedafjell og Kleiva, som har områdeverdi Svært viktig. Området er svært bratt og skogen her fungerer som en buffer mellom jordbruksområdene og boligområdene i Skaarlia, og har verdi som nærturområde og lekeområde for barn og unge. Forslaget har også direkte nærhet til foreslått gravplassformål, Au73. Med bakgrunn i tilstrekkelig boligreserver, konflikt med barn- og unges interesser, friluftsområde, hensyn til eventuell gravplass samt SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.1, 3.10 og 3.11 fremmer vi **innsigelse** til Au71.

**Ha62 Bolig på Gramstad.** Forslag om å endre 20 dekar fra LNF til boligformål på Gramstad. Det går



Kartutsnitt Ha62, øst for dagens bebyggelse

frem av KU at innspillet er vurdert flere ganger tidligere uten å bli anbefalt. Arealet ligger utenfor byaksen og prioriterte utviklingsretninger og området mangler kollektivdekning. Det scorer dårlig opp imot måloppnåelsen i samfunnsdelen og arealstrategien og opp mot nullvekstmålet. Nordlige del av området er i konflikt med fattig edelløvskog med stor verdi og liten del av kartlagt kystlynghei, som både er en sterkt truet naturtype (EN), og har status som utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven.

Det er ellers vist til at området ligger i skredterreng/aktsomhetsområde for skred, og at skogen her er skredforebyggende. Området er registrert innenfor aktsomhetsområde for skred, herunder snøskred og steinsprang. Nedenforliggende bebyggelse og infrastruktur ligger i potensiell utløpsretning, og kan dermed bli eksponert for hendelser som utløses i planområdet.

Planområdet ligger i bratt terreng med fallretning direkte mot etablert boligbebyggelse, vegnett og lavere liggende områder. Boligutbygging vil medføre store terrenginngrep, og overvann fra området vil naturlig ledes mot allerede utbygde områder. Utbyggingen vil kunne øke avrenningen betydelig, sammenlignet med dagens situasjon. Dette kan gi økt belastning på eksisterende bebyggelse.

Planforslaget legger altså til rette for boligbebyggelse i et område med sammensatte og mulig alvorlige risikoforhold. Dette innebærer at både overvann og eventuelle skredhendelser kan få konsekvenser utenfor planområdet. Det er ikke benyttet kjent kunnskap om naturfare i området på



dette plannivået. Planforslaget baserer seg i hovedsak på at nødvendige avklaringer skal skje på et senere tidspunkt gjennom geotekniske og skredfaglige vurderinger.

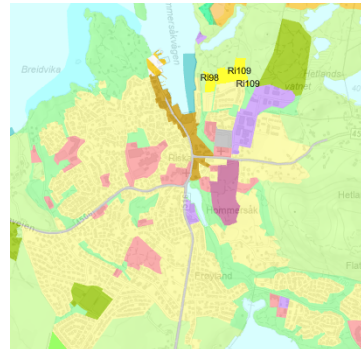
På bakgrunn av den samlede risikoen for området og manglende vurdering av konsekvenser utenfor planområdet, konflikt med nullvekstmålet og SPR arealbruk og mobilitet, karbonrike areal og klimagassutslipp fremmer vi **innsigelse** til Ha62.

**Ma23 Bolig i Malminhagen.** Forslag om å endre fra LNF til boligformål på et lite areal i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Arealet er på 1,5 dekar, hvorav 0,5 dekar jordbruksareal. Forslaget innebærer mulighet for tre tomter som kan bli tomannsboliger eller eneboliger med utleiedel. Vi har ikke vesentlige merknader til dette arealinnspillet.

**Ri98 Bolig ved Amboltveien.** Forslag om å endre fra LNF til boligformål ved Amboltveien. Ses i sammenheng med innspillene Ri99, Ri109 og Ri113. Ri98 er på totalt 3,5 dekar. Det innebærer en utvidelse av boligområdet på Hesthammeren, inn i grønnstruktur. Arealinnspillet er i konflikt med viltområde og kartlagt kystlynghei som truet naturtype (EN). Arealet er ifølge KU også et viktig friluftsområde, nærturterreng, med høy lokal bruk og kan innebære endret avrenning til Hestånå.



Kartutsnitt Ri98, Ri99, Ri109 og Ri113



Oversiktskart Hommersåk, forslaget i nord

**Ri99 Bolig ved Amboltveien.** Arealforslaget innebærer omdisponering fra LNF-formål til boligformål. Arealet er på 8 dekar, hvorav 5 dekar skog. Samme konflikter som Ri98.

**Ri109 Bolig ved Amboltveien.** Arealforslaget er på 9,3 dekar, fordelt på to teiger, hvorav alt er skog/karbonrike areal. Den minste teigen ligger i grønnstruktur, resten er LNF-formål. Samme konfliktpunkter som Ri98 og Ri99 (karbonrike areal, kystlynghei og avrenning, friluftsliv)

**Ri113 Bolig ved Amboltveien.** Forslag om omdisponering av 3,4 dekar fra LNF-formål til boligformål vest for eksisterende boligområde. Samme konflikter som de tre øvrige over.

Forslagene innebærer utvidelse av eksisterende boligområde, nær eksisterende infrastruktur. [NiN-kartlegging av Rudlefjell](#) i 2020 viser kystlynghei av lav kvalitet med dårlig tilstand. Alle forslagene går inn i et kartlagt friluftslivsområde Lauvås – Sjølvik – Hesthammar med verdi Viktig friluftslivsområde, nærturterreng.

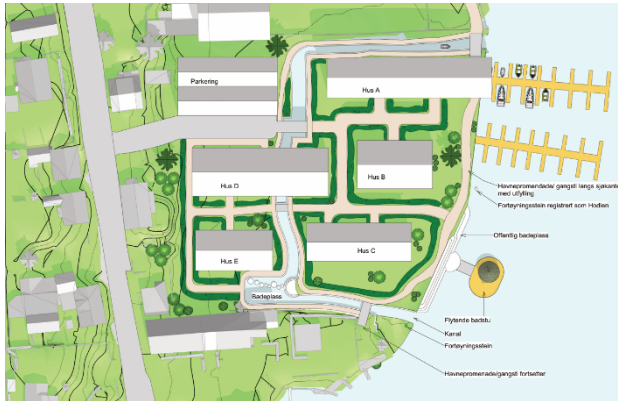
Med bakgrunn i at det er store boligreserver i Hommersåk og et betydelig fortettingspotensial, også spesifisert i utredningen om langsiktig grense og frigivelse av areal for barneskoler mv, samt konflikt med friluftslivinteresser, har vi **faglig råd** om å ikke ta arealforslagene Ri98, Ri99 og Ri113 inn i kommuneplanens arealdel.

Ri109, begge teigene, fremstår i større konflikt med landskap og naturverdier. Særlig den lange



utstrekningen i nord som går nært ei myr og vesentlig inn i friluftsområdet, og med nærhet til Hestånå vurderes konfliktfullt. Den nordligste delen ligger også i aktsomhetszone flom. Med bakgrunn i dette fremmer vi **innsigelse** til Ri109.

**Se37 Bolig og kombinert bebyggelse i Strandgata.** Forslag om omdisponering fra kombinert bebyggelse til bolig og kombinert bebyggelse. Ses sammen med innspill Se38.



Illustrasjon fra forslagsstiller

Utfylling i sjø er en sentral problemstilling med forslaget. Kommunedirektøren sin samlede vurdering er at forslaget utfordrer rammene som er satt i gjeldende kommuneplan, med utfylling i sjø og småbåthavn. Store og dominerende bygg er foreslått. Utfylling og volumene som er skissert vil endre området karakter vesentlig. I gjeldende kommuneplan er det føring med hensyn til Norestraen om at området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Vi viser til § 2.6 bokstav a. Det skal legges til rette for områder der allmenheten skal kunne

oppholde seg. Tanken bak dette er å tilrettelegge for et attraktivt byrom langs strandsonen.

Videre vurderer kommunedirektøren at det er et sentralt poeng at transformasjonen i dette området skjer på en måte som binder ulike delområder sammen, og som tar nødvendig hensyn til områdekvalitetene som er kartlagt. I dette ligger å opprettholde gjeldende strandlinje i størst mulig grad. I vedlagte KU står det at utfylling av havnebassenget og endret arealbruk til boligformål potensielt kan føre til tap av autenticitet i landskapsrommet, visuell påvirkning av kulturmiljøets karakter, og fysiske inngrep i historiske strukturer. Det er foreslått store og dominerende bygg, og når det i tillegg til dette tilrettelegges for en småbåthavn, vil det kunne utfordre landskaphensynene og tilgjengeligheten her. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-8 hvor det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til blant annet naturverdier.

Strandsonen har over tid vært utsatt for et betydelig press, særlig fra utbygging. Dette har gradvis ført til en forringelse av naturverdiene i sjø. I dette området er det allerede gjort mange utfyllinger i sjøen. Det er potensiale for ålegras i sjøen her, men det er likevel ikke blitt utført en tilstrekkelig konsekvensutredning av hensyn til om det kan være ålegras i området.

**Ålegrasenger** er svært artsrike systemer. Ålegrasengene spiller en viktig rolle som oppvekst- og næringsområde for mange fiskearter. Fiskeyngel benytter ålegras som skjulested i den første sårbare fasen. Større fiskespisende jegere som sjøørret oppsøker ålegras for å jakte. Tilbakegang og tap av ålegrassamfunnene kan få betydelige økologiske ringvirkninger. Ålegras driver fotosyntese, akkurat som planter på land, og gjennom sin høye primærproduksjon tar ålegraset opp karbondioksid og næringsalter som omsettes til karbonholdig biomasse og plantestoffer som gir næring til andre organismer. Plantens rotsystem bidrar med transport av oksygen ned i bunnen og til stabilisering av bløte bunnsedimenter. Engene motvirker på denne bakgrunn utvikling av «råtten bunn» og kysterosjon. Ålegrasengene har også en viktig funksjon som karbonlagre på grunn av langsom nedbrytning i sedimentene.

En utfylling her kan føre til irreversible endringer av natur i sjø. Vi viser til SPR strandsonen, pkt. 6.5 hvor det står at planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. Verdifulle forekomster



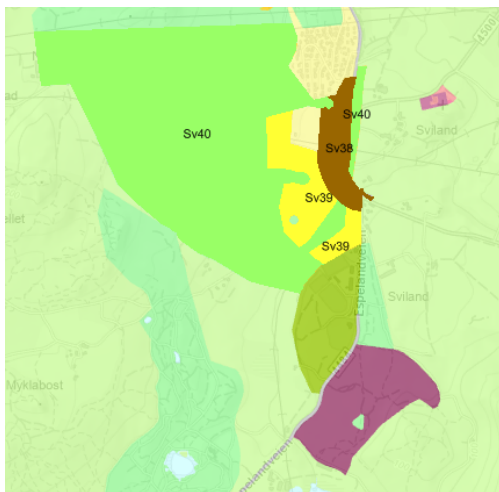
av naturtyper og arter må tas vare på. Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmenheten, må tilpasses og ta hensyn til blant annet landskap og naturmangfold. I T-2/16 skal innsigelse vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som SPR strandsone legger til grunn.

Hele arealet ligger også innenfor aktsomhetsområde for stormflo og kvikkleire (marin leire). For å sikre trygg byggegrunn med tanke på stormflo må grunnen heves betydelig i planområdet. Videre er det planlagt en betydelig utfylling i sjø. Slik utfylling og heving av dagens grunn kan påvirke den geotekniske stabiliteten i området. Særlig i områder med forekomst av kvikkleire er dette svært alvorlig.

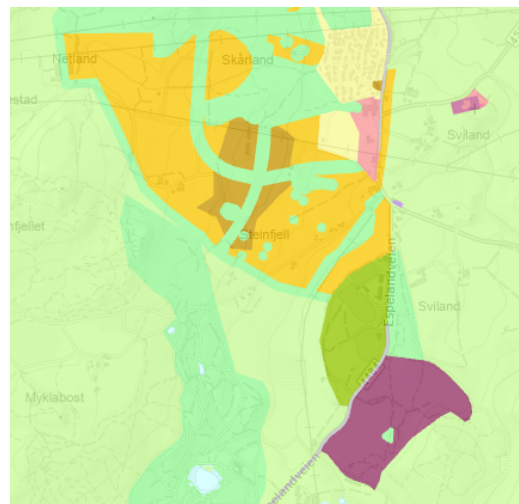
Kommunen har selv vurdert konsekvens for liv og helse som store, men skriver i analysen at sannsynlighet ikke kan angis. Vi viser til at det er gjort en mengde grunnboringer i forbindelse med etablering av bussveien og flytting av bygg i dette området. Dette er offentlig informasjon som kan bidra i vurdering av grunnforholdene. Aktsomhetsområde og kotehøyde ved både 200 års og 1000 års stormflo kan hentes fra flere åpne kartkilder.

Arealinnspillet vil være i strid med hensynene i pbl. § 1-8 og SPR strandsone, og risikovurderingene er ikke tilstrekkelige til å vurdere om området er egnet for utbygging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til Se37 Bolig og kombinert bebyggelse i Strandgata. Vi understreker at fortetting og transformasjon av områdene langs Bussveien er sterkt ønskelig, men viser til kommunedirektørens vurdering av at dette må skje på en måte som tar hensyn til områdets kvaliteter.

**Sv39 Boligformål og Sv40 LNF på Sviland.** Forslag om å endre fra formålet bebyggelse og anlegg til boligformål på Sviland. Ses sammen med Sv38.



Forslag om endring fra annen type bebyggelse og anlegg til boligformål Sv39 (sentrumsformål Sv 38 og LNF-formål Sv40)



Kartutsnitt gjeldende kommuneplan

Sandnes kommune har jobbet med en prosjektrapport for Sviland lokalsenter, der innbyggerne på Sviland har medvirket. For boligutviklingen på Sviland har kommunen forslag til boligformål Sv39 i to faser, der fase 1 er utbygging vest for skolen og barnehagen, ca. 120-140 boliger, bestående av varierte boligtyper som leiligheter, småhus og eneboliger, samt park, lekeplass og gang-/sykkelvegnett. Fase to blir arealet sørover mot idrettsanlegget. Dette vil gi Sviland en robust boligreserve som sikrer vedlikeholdsvekst og mulighet for å opprettholde skoletilbud og et levende lokalmiljø.



Sv20 kom inn som en mindre utvidelse av boligområdet på Sviland i kommuneplanen ved forrige revisjon, med tilhørende bestemmelse 2.3 i. I forslag til bestemmelse § 28.6 er det nå sagt at det ikke tillates oppstart av utbygging i Sv39 før min. 80 % av boligene i Sv20 er ferdigstilt, og at Sv39 skal bygges ut i faser, fra nord mot sør.

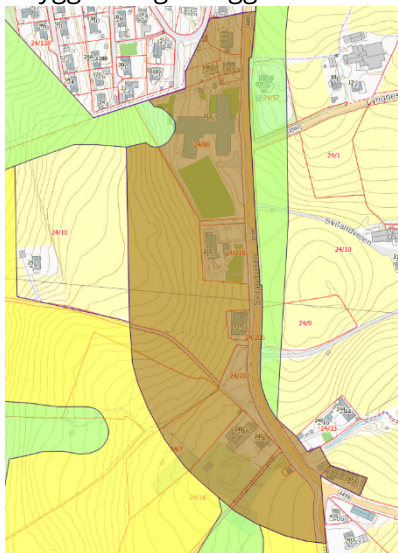
I forrige kommuneplan ble det også lagt inn hensynssone byutvikling Sandnes Øst med tilhørende bestemmelser til sonen om at områder som inngikk i Sviland lokalsenter ikke kunne bygges ut før det var utarbeidet områdeplan, og ikke før etter revisjon av neste kommuneplan. For Sv20 var det gitt unntak. Planavgrensning og utviklingsstrategi for Sviland lokalsenter skulle utredes ved neste kommuneplanrevisjon, slik det nå er gjort. Området Sv40 tilbakeføres til LNF som en del av planvask. Det innebærer ifølge planvaskrapporten at boligreserven etter planvask på Sviland reduseres fra ca. 5000 boenheter til ca. 1000.

Det gjelder generelle bestemmelser for lokalsentrene Sviland, Hommersåk, Figgjo mfl., jf. forslag til bestemmelse § 5, med bestemmelser om utnyttning, parkering mv. Disse gjelder for areal avsatt til sentrumsformål. Utnyttelsen i boligområdene på Sviland reguleres av § 4.3 bestemmelser for utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal for Sone 3. Disse omtales under «Bestemmelser».

120 dekar til fremtidig boligformål på Sviland kan synes noe stort, men kommunen legger opp til en trinnvis utbygging, der Sv20 bygges ut først, og deretter Sv39 fra nord til sør. Det viser at kommunen tenker langsiktig med hensyn på å få en avklaring for hvordan Sviland-samfunnet skal utvikles, med avgrensning av sentrumsformål mv. Kombinert med arbeidet som er gjort med planvask av Sv40, finner vi å akseptere arealformålet Sv39.

## Sentrumsformål

**Sv38 Sentrumsformål på Sviland.** Endring fra formålene offentlig tjenesteyting, bolig og bebyggelse og anlegg til sentrumsformål, totalt 76 dekar. Ses i sammenheng med Sv39 og Sv40.



Avgrensning sentrumsformål  
Sviland

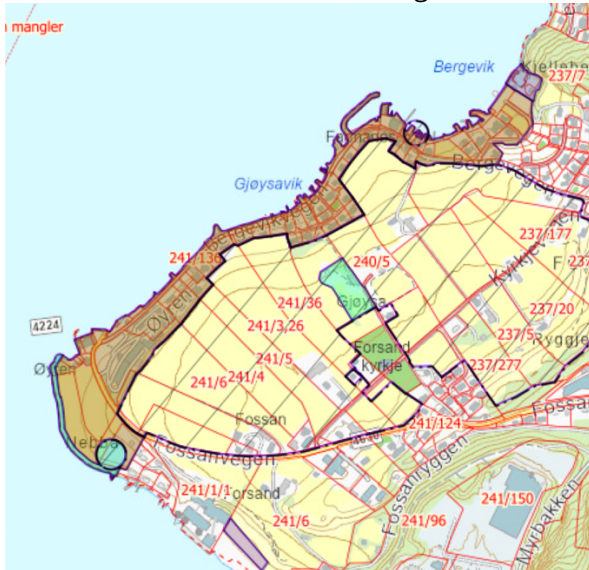
I prosjektrapport for Sviland går det fram at flertallet av innbyggerne peker på at området ved skolen og barnehagen og videre sørover er mest egnet for lokalsenter. Lokalsenterets tyngdepunkt blir her i Svilandskrossen, med en moderat boligvekst sørover på vestsiden av Svilandsveien (fase 2). Det er stor andel tungtrafikk på Svilandsveien, og det er pekt på at trafikkkløsnings må inngå i områdeplan for næringsområdet i nord, med mål om mindre gjennomgangstrafikk og tungtransport. Kortsiktig tiltak er å redusere fartsgrense til 30 km/t ved skolen.

Det gjelder som nevnt generelle bestemmelser for lokalsentrene, jf. forslag til bestemmelse § 5. I tillegg er det gitt egne bestemmelser til sentrumsformålet i § 6, der § 6.6 er spesifikt for Sviland sentrumsformål. Her går det frem at det ved regulering av området må sikres byrom, leke- og møteplasser, samt god gang- og sykkelforbindelse til skole, barnehage, boligområder, idrettsanlegg og grønstruktur. Med bakgrunn

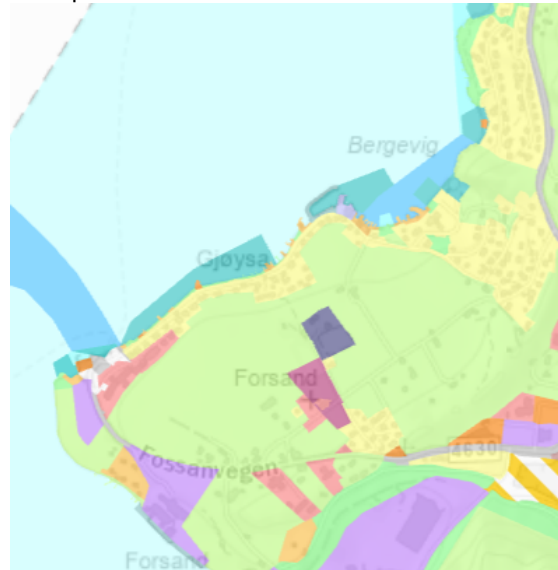
i prosjektrapporten kombinert med arbeidet som er gjort med planvask av Sv40, finner vi å akseptere arealformålet Sv38. Vi har egne merknader til § 5 under «Bestemmelser».



### Fo48 Forsand lokalsenter. Forslag om sentrumsformål på Forsand.



Forslag til sentrumsformål Forsand, langs sjø



Gjeldende kommuneplan Forsand

Området omfatter landbruksjord, og ifølge dokumentet om arealinnspill er det anslått ca. 8 daa. Nedbygging av matjord er generelt uheldig. Vi viser til SPR for arealbruk og mobilitet, pkt. 3.9, som sier at omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og at arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord. Det er registrert kritisk truet (CR) og nær truet (NT) fuglearter her. Av disse kan nevnes hettemåke, storskarv og stær. Det er registrert en ask som er sterkt truet (EN).

Det er foreslått omdisponering av flere ulike byggeformål til sentrumsformål. Innenfor sentrumsformål inngår forretninger, tjenesteyting, og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne utearealer til bebyggelsen. Tidligere vedtatt arealbruk i området vil i stor grad være i tråd med dette. Området som foreslås omdisponert strekker seg langs en strekning på godt og vel 1 km. Vi har **faglig råd** om at kommunen vurderer utstrekningen av formålet opp mot hensynet til en effektiv og kompakt sentrumsutvikling.

Det vil være viktig å vurdere dette opp mot jordvern og matsikkerhet, og naturverdiene i området. Vi fremmer **innsigelse** til at det foreslås å endre areal avsatt til LNF til sentrumsformål ytterst i vest, mellom Øyren og Nebbå. Vi har også innsigelse til bestemmelse § 6.2, jf. omtale under «Bestemmelser».

### Næringsformål, kombinerte formål og andre typer bygg og anlegg, fritids- og turismeformål

**Fo27 Næringsformål på Forsand.** Forslag om å endre fra LNF til næringsformål ved utskipingskaien på Forsand. Tilstøtende arealer i området er allerede avsatt til næringsbebyggelse, og innspillet må anses som en utvidelse av disse næringsarealene.

Området består av landbruksjord og ifølge dokumentet om arealinnspill er det anslått ca. 2,5 daa. Kommunen nevner selv i sitt dokument over arealinnspill at omdisponeringen av landbruksjord må kompenseres andre steder, og at forslaget utfordrer strategien om å styrke landbruket gjennom aktivt jordvern. Vi viser til SPR for arealbruk og mobilitet, pkt. 3.9, som sier at omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og at arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord.



Vi viser videre til SPR strandsone sone 3, pkt. 10.3 hvor det står at alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates, må også tilpasses omgivelsene best mulig. Dette kan bli en utfordrende problemstilling i en framtidig planprosess.

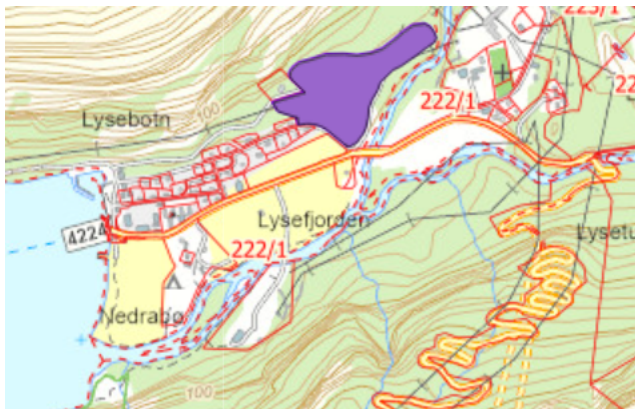
Vi gir **faglig råd** om at kommunen vurderer grundig dette arealinnspillet opp mot det varige inngrepet som vil bli gjort i strandsonen, og opp mot tydeligere føringer nasjonalt om å ta vare på matjorden.

**Fo31 Nærings-, fritids- og turismeformål på Bergevik.** Forslag om omdisponering fra småbåthavn til nærings-, fritids- og turismeformål.

I samledokumentet står det at forslaget både kan bidra til, og utfordre strategien om å bevare viktige naturverdier, kulturlandskap, og tilrettelegge opplevelse, rekreasjon og læring i naturen. Vi viser til SPR strandsone hvor det står for sone 3, pkt. 10.2 at det ikke bør tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, og at der det tillates bygging bør likevel hensynet til andre interesser ivaretas best mulig. Kommunedirektøren vurderer at det bør utarbeides bestemmelser som sikrer at viktige hensyn blir ivaretatt. Det er positivt at forslag til nye bestemmelser § 31.1 har sikret kyststien.

Det følger reguleringskrav av bestemmelse § 31.1 og vi vil vurdere et planforslag med bakgrunn i våre sektorinteresser når eventuelt planarbeid starter. Særlig hensynet til stormflo og havnivåstigning samt allmennheten tilgang til strandsonen må vurderes ved regulering.

**Fo41 Næringsområde i Lysebotn.** Forslag om utnyttelse av eksisterende fjellhaller til datasenter samt et areal på 54,5 dekar til næringsområde i selve Lysebotn. Arealet er i dag avsatt til LNF i kommuneplanen, og er nå foreslått til arealbruk næring.



Kartutsnitt, Lysebotn og Fo41

Arealforslaget innebærer slik vi forstår det tre byggetrinn, der byggetrinn 1 skal være bruk av eksisterende fjellhaller, byggetrinn 2 Fo41 i Lysebotn, jf. kartutsnitt, og byggetrinn 3 ytterligere fjellhaller. Det er ikke mulig å fremstille tiltak under terreng i kart på kommuneplannivå. Følgelig er det bare Fo41 som synes.

Klimagassutslipp som følge av arealinnspillet vil være 17 t CO<sub>2</sub>e per daa, og totalt 918 t CO<sub>2</sub>e. Vi gir **faglig råd** om at kommunen vurderer dette opp mot Klima- og miljøplanen vedtatt av Sandnes kommune

i oktober 2020. Her skal Sandnes kommune i tråd med klimaloven jobbe systematisk mot det nasjonale målet om minst 40 % reduksjon av klimagassutslipp fra referanseåret 1990.

Stølsåna har i dag jf. [vann-nett](#) en moderat økologisk tilstand, men det er et miljømål om at det skal være en god økologisk tilstand. Stølsåna er et anadromt lakseførende vassdrag. Det er og registrert ørret her. Kommunen peker selv på at det er fare for partikkelavrenning, og at kjølevann kan være problematisk, og at tiltak har størst negativ effekt for vannmiljø i Stølsåna.



I konsekvensutredningen som følger med arealinnspillet står det at datasenter vil plasseres på land, men at det kan være aktuelt å vurdere sjøvann til avkjøling, og at det finnes alternative kjøleløsninger, og at virkninger på vannmiljø er det for tidlig å si noe om.

Vi ønsker å være tydelig på at et planforslag hvor det legges til rette for utslipp av kjølevann i Stølsåna ikke kan aksepteres. Når det gjelder partikkelavrenning, er dette en problemstilling som også vil være aktuell. Kommunen må sikre dette premisset i bestemmelser til området, jf. kravene i vannforskriften § 12 om å ikke tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene. Når det gjelder kantsonen til Stølsåna er den i dag svært god, og denne kantsonen kan ikke forringes.

Lysebotn er et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA-landskap). Vi viser til Regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet som nylig er vedtatt, om hensynet til landskap, natur- og kulturmiljøverdier, jf. pkt. 3.3.6 hvor Lysebotn nevnes flere ganger. I henhold til denne regionalplanen er Lysebotn trukket frem som turistattraksjon og en destinasjon for turisme, overnatting og opplevelser og en innfallsport, jf. arealstrategikartet med tilhørende retningslinjer. Vi gir **faglig råd** om at kommunen tar stilling til om et datasenter her er forenlig med at området er et regionalt turistsatsingsområde.

I vedlagte KU er det vurdert på s. 3 at etablering av datasenter i fjell vil ha liten synlig virkning, og tiltaket vurderes derfor å ha ubetydelige konsekvenser for kulturmiljøet. Ved plassering av datasenter på sletta i Lysebotn bør utforming, volum og materialbruk vurderes opp mot eksisterende bebyggelse og landskap, slik at tiltaket i størst mulig grad underbygger opplevelsen av området som en del av kulturmiljøet. Tiltaket vurderes ifølge KU å være forenlig med kulturmiljøinteressene dersom slike tilpasninger følges.

Regionalplan for grønn industri peker ikke på Lysebotn som et område for slik næring. Det går likefullt frem av denne regionalplanen kap. 5.3 at fjellhaller som lokaliseringalternativ bør vurderes i områder som ligger til rette for dette. Kommunen bør uansett være kritisk til formål som datasenter i dagen i et område som har et verdifullt landskap som Lysebotn. Vi gir **faglig råd** om at kommunen revurderer område for Fo41 og særlig størrelsen på det.

Det er ikke blitt gjort en kartlegging av naturtyper etter Miljødirektoratets instruks (NiN-kartlegging). Det er med andre ord ikke kartlagt hvilke naturverdier som er her. I vedlagte KU står det at tiltaket ikke vil komme i konflikt med registrerte rødlistearter. Når området ikke er kartlagt, kan kommunen heller ikke konkludere med at viktige naturverdier ikke blir berørt. Deler av arealet som er foreslått omdisponert består skogsområder som kan ha verdi for naturmangfoldet. Uten at områdets verdi for naturmangfold er vurdert, er ikke kunnskapsgrunnlaget godt nok. Utredningen gir ikke god nok kunnskap og et godt nok beslutningsgrunnlag. Vi gir **faglig råd** om at det gjøres en NiN-kartlegging før det vurderes om arealet Fo41 skal legges inn i kommuneplanen og hva slags avgrensning det eventuelt skal få.

Oppsummert finner vi at slik saken er opplyst er det minst konflikter knyttet til bruk av eksisterende fjellhaller. Det er flere uavklarte momenter knyttet til et eventuelt datasenter på sletta i Lysebotn. Det fremstår heller ikke helt tydelig om det er tenkt et «fullskala» datasenter, eller om arealet i større grad skal og kan benyttes til administrasjonsbygg for byggetrinn 1 og 3. En slik bruk av Fo41 ville kanskje være mer forenlig med de interesser som skal ivaretas i Lysebotn. I tillegg til momenter som fremgår over, kommer også hensynet til naboskap og støy, da Fo41 grenser til boligområde. Vi er også opptatt av hensynet til gravplassen i Forsand. Forslag til bestemmelse § 33.1 er ikke særlig dekkende for de mange elementer som et eventuelt videre planarbeid her må ivareta. Vi har **faglig**



**råd** om at denne suppleres med ytterligere hensyn vi har påpekt over, samt andre hensyn eventuelle andre høringsinstanser spiller inn til Fo41.

**Ga52 Næringsområde ved godsterminalen, Storholen.** Forslag om å opprettholde næringsformål i området ved godsterminalen, med tilhørende § 27.1. Vi har ikke merknader til det.

**Ha66 Næring ved Kronen gård.** Forslag om å omdisponere 3 dekar fra LNF til næringsformål ved Kronen gård. Det er opplyst at det gjelder ønske om tilrettelegging for etablering av drivhusmiljø



Ha66 nordøst for eksisterende areal. Den mellom-lilla fargen kom inn i forrige revisjon av kommuneplanen.

under fritids- og turismeformål, ved utvidelse av arealet hotellet allerede disponerer. Målet er at arealet skal komplementere den eksisterende driften gjennom dyrking av utvalgte produkter levert direkte til kjøkkenet, servering og historiefortelling basert på lokal produksjon og u-reist mat, og legge til rette for eksklusive opplevelser og arrangement i et grønt og bærekraftig miljø med særpreg.

Kronengruppen fikk utvidet arealet rundt Kronen Gaard hotell ved forrige revisjon av kommuneplan. Arealet er nylig regulert gjennom detaljregulering 202303

vedtatt 16.05.2025. Forslaget innebærer utvidelse av arealet inn på dyrka mark, ifølge NIBIO Kilden fulldyrka jord av stor verdi, med små begrensninger. Deler av arealet var fremmet som forslag til utvidelse ved forrige revisjon, hvor Statsforvalteren fremmet innsigelse. Gjennom høringsprosess og mekling ble det funnet en løsning for Kronengruppen sitt behov, og arealet er altså nylig regulert med flere byggetrinn.

Med bakgrunn i jordvernhensyn og innsigelsesrundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til forslag Ha66.

**Ha67 Næring ved Noredalsveien.** Forslag om å endre fra LNF til næringsformål ved Noredalsveien, utvidelse av Velde sitt eksisterende næringsområde. Dette forslaget innebærer en «teknisk endring» av kommuneplanen. Forslaget har vært på høring som en reguleringsendring for planID 2014133 i fjor, jf. vår uttalelse av 14.01.2026 i sak 2025/17730. Vi har ikke merknader til Ha67.

**H069 Fritids- og turismeformål på Nodhagen.** Forslag om å endre formål fra LNF til fritids- og turismeformål på Nodhagen, ses i sammenheng med H063.

Nodhagen er tiltenkt bruk for brukergrupper som eldre og personer med funksjonsnedsettelse samt friluftsbukere. Risikovurderingen for området konkluderer med at «*Dersom området legges inn som foreslått bør det settes rekkefølge-bestemmelser om vurdering av trafiksikkerhet og evt. utbedring av adkomst.*» Bestemmelsen i planen: § 31.3 sier: «*Ved regulering må adkomstforhold avklares særskilt, og eventuelle tiltak vises i plan.*»

Statsforvalteren støtter vurderingene i risikoanalysen, og mener at bestemmelsen i 31.3 i for liten grad synliggjør hensynet til trafiksikkerhet. Vi har et **faglig råd** om at bestemmelsen formuleres mer konkret.



Arealet som er foreslått til Hø69 følger eiendomsgrensene. Jf. SPR strandsone, pkt. 9.2 kan det være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen. Hø69 skal benyttes til fritids- og turistformål, og arealet disponeres i dag av Turistforeningen. Vi forutsetter at området forblir allment tilgjengelig, og at dersom det blir aktuelt med utvidelser av bebyggelse i området, så må det skje gjennom reguleringsplan.

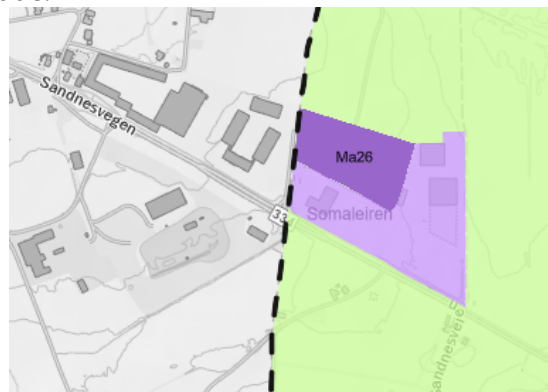
**Hø70 Næring på Aspøy.** Forslag om å endre fra LNF til næringsformål eller LNF-spredd næringsbebyggelse. Arealet er i kommuneplanen avsatt til LNF, og det er ingen reguleringsplan på arealet. Det er uklart hvilken prosess som ligger bak godkjent arealbruk i området, men eiendommen har vært brukt til næringsvirksomhet i en årrekke. Det har vært en dispensasjonssak på eiendommen nylig, vår ref. 2025/9995 og 2025/14816.

Ettersom arealinnspillet tilsynelatende er i tråd med tidligere godkjenninger og historisk bruk av eiendommen, kan det være formålstjenlig å endre eiendommen fra LNF til LNF-spredd næring. Det vil ikke være aktuelt å endre annet areal på øya fra LNF enn denne konkrete eiendommen. Vi har med dette ikke innvendinger til arealformålsendringen, men viser til at videre bruk må være i tråd med kommuneplanens føringer, jf. § 39.5. Vi har for øvrig **innsigelse** til bestemmelsene under LNF-spredd næring, også § 39.5, se omtale under «Bestemmelser».

**Ma26 Næringsområde på Soma.** Forslag om å endre fra LNF til næring i tilknytning til Stangelandsgruppen sitt eksisterende næringsområde.

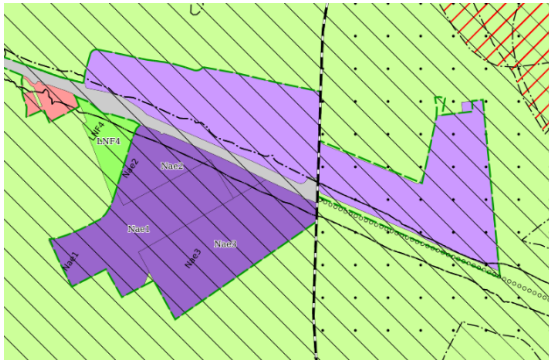


Utvidelse av næringsområde på Soma



Forslag ny KPA, Soma næringsområde på grensen til Sola kommune

Det er vist til behovet for utvidelse av eksisterende næringsområde som følge av økt arealbehov knyttet til «det grønne skiftet». Det gjelder blant annet at elektrifisering av maskinparken og ladeinfrastruktur har tatt noe av dagens parkeringsareal. Dette gjelder store maskiner som ikke kan parkeres i nabolag og tettbygde strøk. Det er videre vist til krav om kjøre-hviletid og at lengde på kjøretøy øker. Sandnes kommune viser også til at Stangelands eksisterende kontor- og lagerareal ligger sentralt plassert i regionen, og at det gir en merverdi å utvide eksisterende område versus å måtte drifte en desentralisert lokalisering. Kommunen viser til at det ikke tas lett på omdisponering



Gjeldende kommuneplan Sola 2023-2040 og gjeldende kommuneplan Sandnes 2023-2038

av dyrka mark innenfor langsiktig grense landbruk og at avgått jord derfor må erstattes med tilbakeføring andre steder.

Arealet er på totalt 24,5 dekar, hvorav 21 dekar er fulldyrka jord, med hhv. svært god og god jordkvalitet. KU viser middels konflikt med naturmangfold, naturgoder og vannmiljø (økt avrenning til Soma-Bærheimkanalen) og sterk konflikt med jordvern. I tillegg er det i ROS-analysen påpekt nærhet til IVAR sin hovedvannledning som krysser området samt mistanke om forurenset grunn. Dette fremgår som tiltak som må avklares ved regulering, jf. bestemmelse § 33.4.

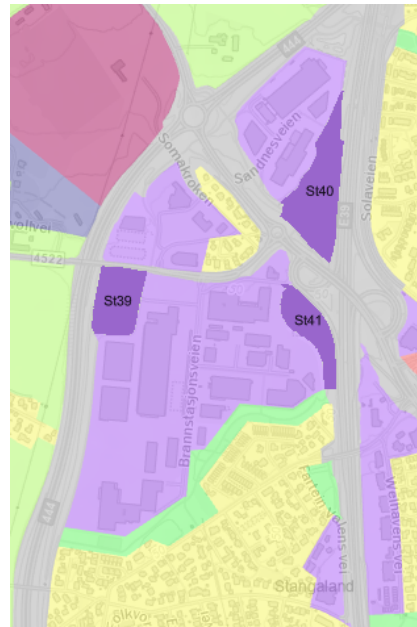
Det er varslet oppstart av reguleringsarbeid for plan 202404 i Sola, like over veien. Dette arealet kom inn som næringsbebyggelse i forrige kommuneplanrevisjon for Sola, og er på omtrent 95 dekar, næringskategori 3.

Arealet som er foreslått omdisponert til næring nå består av fulldyrka jord med svært gode og gode jordressurser i kjerneområde landbruk. Vi har forståelse for at det er viktig å tilrettelegge for en sentral næringsaktør i kommunen. Samtidig er det stort potensiale innenfor allerede regulert areal til en bedre arealutnyttelse. Blant annet er betydelige areal benyttet til bakkeparkering. I tillegg er det påbegynt et reguleringsplanarbeid til næringskategori 3 like over veien. Med bakgrunn i jordvern hensyn og innsigelsesrundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til Ma26.

### St39-41 Næring på Stangeland.



Tre arealforslag til næringsformål på Stangeland



St40 og St41 er vegareal i gjeldende KPA. St39 er LNF-formål i gjeldende KPA.



St 39 innebærer forslag om omdisponering av 11 dekar fra LNF til næringsformål i tilknytning til eksisterende næringsområde på Stangeland. St40 innebærer forslag om omdisponering av 17 dekar fra annen veigrunn til næringsformål. St41 innebærer forslag om omdisponering av 8 dekar fra annen veigrunn til næringsformål i tilknytning til eksisterende næringsområde på Stangeland. De to sistnevnte arealet ligger mellom eksisterende næringsområde og E39.

Felles for disse tre er at de innebærer utvidelse av eksisterende næringsområde, naturlig avgrenset av veier og infrastruktur. I ROS-analysen for alle tre fremkommer det at det vil være behov for å gjøre konkrete vurderinger av hensynet til brannstasjonen, legevakt og eventuelt farlig gods ved en senere detaljregulering. Vi legger til grunn at dette følges opp i videre reguleringsprosess, men finner ellers disse arealforslagene St39, St40 og St41 akseptable.

### Fritidsbebyggelse

**Fo26 Fritidsbebyggelse Fossmorkvegen.** Innspillet gjelder et forslag om å flytte plassering av en tomt for fritidsbolig. I realiteten innebærer det utvidelse av eksisterende område avsatt til fritidsbebyggelse nord for Eidavatnet/langs Fossmorksvegen med 1 dekar. Forslaget er begrunnet med ønske om flytting av en allerede regulert fritidsbolig til et område med mindre produktive areal. Hytte nr. 4 i gjeldende reguleringsplan er omtalt å ligge i beiteområde, men ønskes plassert på bart fjell. Kommunedirektøren er positiv til det omsøkte og finner få negative konsekvenser.

Eksisterende område er regulert til fritidsbebyggelse i planID 1108\_00RO4 (opprinnelig ID 1129\_00RO4), vedtatt 24.05.2000 som åpner for seks fritidsboliger. Dersom det er ønskelig med denne endringen, så bør det følges opp med en reguleringsendring av gjeldende plan.

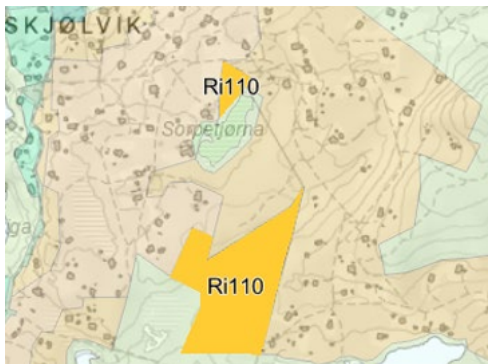
**Fo42 Fritidsbebyggelse ved Fossmorkvegen.** Forslaget innebærer en utvidelse av eksisterende område for fritidsbebyggelse, omdisponering av 3,8 dekar LNF-formål til fritidsbebyggelse. Arealet grenser til område Fo2 som kom inn i kommuneplanen ved forrige revisjon. Det er allerede etablert fritidsbebyggelse i området, i tråd med planID 1108\_02R11, vedtatt 04.04.2001. Utvidelsen ved forrige revisjon av kommuneplanen gjaldt utvidelse av arealformålet fritidsbebyggelse i bakkant av eksisterende bebyggelse, mot Fossmorkvegen. Utvidelsen nå er i sør. Forslaget er begrunnet med at det utvidede arealet har bedre flater å bygge på med tanke på terrenginngrep. Kommunedirektøren anbefaler innspillet og viser til at det allerede er avklart at området skal avsettes til fritidsformål, og at utvidelsen gjør at området kan planlegges mer helhetlig med tanke på minste mulig terrenginngrep og lokalisering av hyttene. Ifølge KU er det få arealkonflikter.

Vi viser til våre innspill ved forrige revisjon av kommuneplanen, knyttet til området eksponerte beliggenhet mot Lysefjorden og nasjonalt viktig landskap (KULA), samt et usikkert kunnskapsgrunnlag knyttet til naturmangfold. Dette sørlige arealet vil potensielt komme i større konflikt med landskapet enn utvidelsen ved forrige revisjon. Vi gjentar at et viktig premiss for å kunne åpne for ytterligere hyttebygging her må være at det gjennom videre detaljregulering sikres et godt kunnskapsgrunnlag om naturmangfold og avbøtende tiltak for å redusere landskapseffekten. Vi forutsetter at dette blir sikret ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. Området ligger i hensynssone landskap (H550) og er omfattet av retningslinje § 46.3 H550\_2 Lysefjorden.

**Ri110 Fritidsbebyggelse ved Skjølvik.** Det er sendt inn forslag om omdisponering av ca. 31 dekar fra LNF til fritidsbebyggelse ved Skjølvik, i form av to ulike parseller/forslag, en stor og en mindre. Kun den minste parsellen er anbefalt av kommunen, og lagt ut på høring.



Området for fritidsbebyggelse på Skjølvik ble avklart i forrige kommuneplanrevisjon, da et større område med mye fritidsbebyggelse i LNF-området ble avsatt til fritidsformål, Ri68.



Forslag til arealinnspeil Ri110

Det store arealet i sør (Ri110) er avvist med hensyn på de avklaringer som ble gjort i forrige revisjon, nemlig at det skulle sikres mulighet for fortetting i eksisterende hytteområde, ikke en større utvidelse. Arealet i sør har også vesentlig konflikt med naturverdier, som kartlagt kystlynghei.

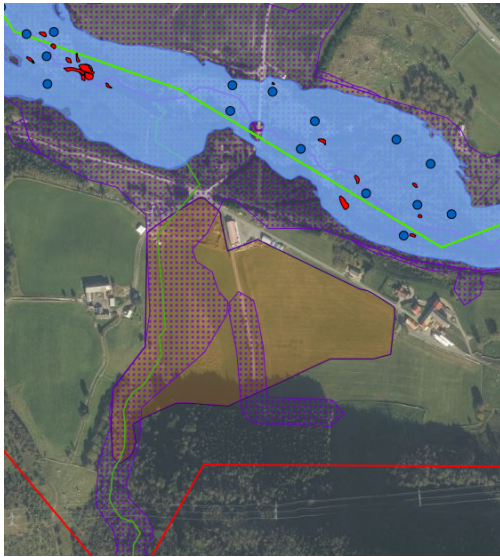
Arealet i nord som nå er lagt inn finner kommune-direktøren, jf. KU, få konflikter med. Ut ifra våre egne målinger synes arealforslaget å være på omtrent 1,5-2 dekar. Det er satt av en buffer mot Sorpetjørna som synes å være trukket i omtrent samme avstand som

nærmeste fritidsbolig har til tjernet i dag. Det går frem av KU at bestemmelsene for Ri68, jf. gjeldende bestemmelse 2.4 for Ri68, må gjøres gjeldende for arealet. Dette synes fulgt opp jf. forslag til bestemmelse § 29.7. Deler av arealet ligger i aktsomhetsområde for flom. Vi har **faglig råd** om å redusere arealet noe slik at det justeres i tråd med aktsomhetssonen.

### Råstoffutvinning og områder for massehåndtering

**Fi18 Masseutfylling på Møgedal.** Forslag om å omdisponere 79 dekar fra LNF-formål til masseutfyllingsområde (annen bebyggelse og anlegg) på Møgedal. Av dette er 72 dekar jordbruksareal og 26,4 dekar karbonrike areal (jord med organisk grunnforhold og noe skog). Fra KU går det frem at ca. 40 dekar jordbruksareal har høy kvalitet i dag, mens 30 dekar har forbedringspotensial. Det fremgår også at forslagsstiller oppgir at arealet er tenkt benyttet til utfylling av overskuddsmasser fra framtidig utbygging på Kalberg, og at det innebærer at det ikke er nødvendig med transport på offentlig veg. I KU kommer tiltaket ut med vesentlig konflikt med naturmangfold grunnet sensitiv art i nærområdet, da særlig knyttet til anleggsperioden, samt hensynet til vannmiljø pga. bekk i området som drenerer til Figgjoelva (verna vassdrag). Ellers kommer forslaget ut med moderat konflikt med hensyn på karbonrike areal, Figgjoelva som verna vassdrag, landskapspåvirkning og friluftsliv, da en mye brukt sti krysser området.

Det fremstår uklart for oss hvordan tilkomst skal foregå mellom Kalberg og området. Det vil i tilfelle innebære ytterligere inngrep i landskapet vestover. I området i hølen nedstrøms i Figgjovassdraget er det registrert betydelig med elvemusling (VU) og gyteområder for laks. Området i elva her kan kalles en hot-spot, og er svært sårbart for avrenning. Det går en bekk gjennom området som renner ut i Figgjoelva like nedstrøms for arealforslaget. Store deler av arealet er flomutsatt, noe som indikerer at det kan være svært vanskelig å unngå avrenning til Figgjovassdraget, både under anleggsfasen, men også fra avrenning etter ferdigstillelse. Det tåler ikke området nedstrøms, med de naturverdier som er registrert der. I tillegg er det som nevnt lokalitet for sensitiv art i nærområdet. Opplysninger om den sensitive arten er unntatt offentlighet. Ved behov for nærmere opplysninger kan kommunen kontakte Statsforvalteren.



Forslag Fi18. Aktsomhetskart for flom og gyteområder for laks og elvemusling i elva



Figgjoelva og Ålgårdbanen nord for området, E39 i nordøst og kommunegrensen mot Time i vest

ROS-analysen beskriver risiko knyttet til kritisk kraftinfrastruktur. 420 kV linjen fra Lysebotn til Fagraftjell passerer ca. 100–200 meter sør for planområdet. Utfall av kraftlinjen vil kunne få betydelige konsekvenser for forsynings sikkerheten på Nord-Jæren. Forslaget om arealendring tar ikke inn over seg konsekvensene som beskrevet i analysen. Analysen konkluderer med at risikoen er akseptabel, men dersom området legges inn i kommuneplanen må det fastsettes bestemmelse om utredning av forholdet til kraftledningen på reguleringsplan. Vi kan ikke se at en slik bestemmelse er foreslått. Selv med lav sannsynlighet for brudd på kraftlinjen vil konsekvensene ved et slikt brudd kunne være så store at det er behov for en grundigere vurdering av risiko før det kan konkluderes at risiko ved arealdisponeringen er akseptabel.

Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. ROS-analysen gir ikke en tilstrekkelig vurdering av flomfare, herunder risiko for skader på anlegg og utvasking av masser med transport av sedimenter til Figgjoelva. Det er ikke dokumentert eksisterende eller planlagte risikoreduserende tiltak, og sannsynlighet for hendelser er ikke vurdert. Vurderingene av flomfare er ikke tilstrekkelig konkretisert, og nødvendige avbøtende tiltak er ikke dokumentert.

Med bakgrunn i mangelfull risikovurdering knyttet til kraftlinjene og hensynet til naturmangfold i området, jf. T-2/16 pkt. 3.8, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til Fi18.

**Fi19 Råstoffutvinning Fagraftjell.** Forslag om å endre avgrensning for råstoffutvinning på Fagraftjell ved kommunegrensen til Time, 11 dekar fra LNF-formål til råstoffutvinning.

Området er NiN-kartlagt, og det er registrert naturbeitemark av høy kvalitet. Vi viser til faktaarket [Møgedal 2](#). Naturbeitemark er en truet naturtype med sentral økosystemfunksjon. Lokalitetsdataene fra faktaarket viser at kartleggingsdato er 21.10.2025, og at publiseringsdata er 06.02.2026. Naturbeitemarken har ikke blitt vurdert i vedlagte KU. Naturbeitemark er kategorisert som sårbar (VU) på rødlista 2018, mens i ny rødliste for naturtyper (2025) er status endret til kritisk truet. Jf. T-2/16 skal innsigelse vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med truede naturtyper i henhold til nasjonal rødliste for naturtyper. At innspillet henger sammen med større uttak i Time kommune, og at nedbygging av naturtype har blitt gjennomført på grunn av aktiviteten over kommunegrensa, taler bare i enda større grad for å verne det som er igjen.



En avgrensning av uttaksområdet som foreslått vil medføre at en topp (Krossfjell) som i dag skjermer uttaksområdet for innsyn fra nord og nordøst. Selv om utvidelsen er relativt liten i areal, uttaksområdet sett under ett, vil den ha potensiale for en vesentlig landskapsvirkning.

Det er ikke utarbeidet en tilstrekkelig ROS-analyse som tar hensyn til kritisk infrastruktur i området. Planområdet ligger i nærhet til flere høyspentanlegg av nasjonal/regional betydning. Den planlagte råstoffutvinningen vil kunne ha store konsekvenser for disse anleggene, og dermed for regional kraftforsyning. Aktiviteten kan medføre risiko knyttet til sprengning, masseforflytning, vibrasjoner, støv, samt eventuell utilsiktet påvirkning av master, fundamenter eller sikkerhetssoner rundt linjene. Dette representerer en mulig fare både for driftssikkerheten i kraftnettet og øker sårbarheten for kraftforsyningen til Sør-Rogaland.

ROS-analysen som foreligger vurderer ikke i tilstrekkelig grad:

- konsekvenser av uhell eller driftsforstyrrelser i høyspentanleggene
- påvirkning fra sprengningsarbeider og vibrasjoner
- risiko for avbrudd i strømforsyning med regionale og nasjonale ringvirkninger
- behov for avbøtende tiltak, buffersoner og restriksjoner knyttet til kritisk infrastruktur

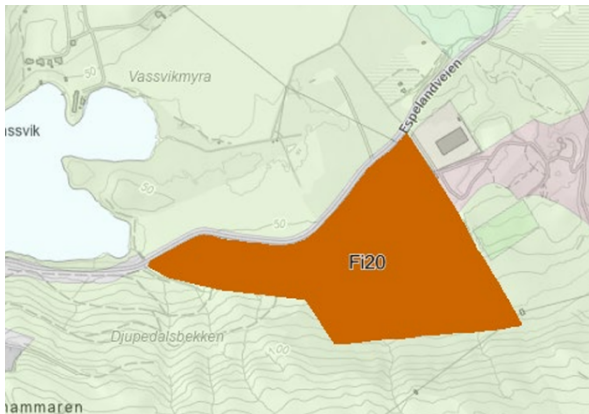
Konsekvensene av en eventuell hendelse vurderes som så alvorlige at de ikke kan aksepteres. Også i et sikkerhetspolitisk perspektiv fremstår planen som utfordrende. I dagens situasjon er det særlig viktig å unngå tiltak som kan øke sårbarheten rundt samfunnets mest kritiske funksjoner. Kraftforsyningen er helt sentral for nasjonal sikkerhet og beredskap, og avgjørende for å opprettholde et komplekst, elektrifisert samfunn med gjensidige avhengigheter. På dette plannivået har man en viktig mulighet til å legge til rette for et motstandsdyktig samfunn. Generelt bør risikofylte tiltak ikke lokaliseres nær svært kritisk infrastruktur. Hverken ROS analysen eller konsekvensutredningen gir et tilstrekkelige grunnlag for å konstatere at planlagt aktivitet ved masseuttaket ikke vil kunne medføre risiko for skade av høyspentanleggene.

Konsekvensene selv ved korte driftsforstyrrelser anses som så store for regionen, at arealet frarådes. Med bakgrunn i vurderingene knyttet til hensynet til kraftlinjene og hensynet til naturmangfold i området, jf. T-2/16 pkt. 3.8, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til Fi19.

Det aktuelle masseuttaket inngår i en tilsvarende, men større plan på Time-siden. Statsforvalteren legger til grunn at vurderingene knyttet til samfunnssikkerhet vil være de samme der.

**Fi20 Massehåndtering på Bråstein.** Forslag om å endre 157 dekar fra LNF-formål til masseutfylling på Bråstein. 63 dekar er jordbruksareal og 61 dekar er karbonrike areal. Det er tatt ut sand på deler av området tidligere og dette arealet er senere oppdyrket.

Arealforslaget kommer i KU ut med vesentlig konflikt med karbonrike areal og klimagassutslipp. Det går frem at skogen allerede er flatehogd, men jorden og noe myrareal, vil inneholde mye karbon. Forslaget kommer ifølge KU i vesentlig konflikt med naturmangfold i form av leveområde for vilt og fugl og det er pekt på at arealet er viktig med hensyn på forflytning av fugl, og naturmangfold knyttet til Bråsteinsvatnet og videre i vassdraget. Det er vesentlig konflikt med vannmiljø pga. drenering til Tjessembekken og Vassvikbekken, og at det er fare for partikkelavrenning som kan redusere kvaliteten i Bråsteinsvannet. Fra ROS-analysen er det særlig forhold til kraftledning helt i nord og i sør/sørøst samt trafikksikkerhet som utpeker seg.



Forslag Fi20



Bråsteinsvatnet i vest, E39 i vest og sør. Espelandsveien nord for arealforslaget.

Det er flere konflikter med sektorinteresser vi skal ivareta også i dette området. Likefullt vurderer vi at dette er det minst konfliktfulle arealinnspillet knyttet til områder for massehåndtering i planforslaget, sett opp imot nasjonale og regionale interesser. Vi har **faglig råd** om at bestemmelse § 27.2 til Fi20 suppleres med at videre regulering må sikre tilstrekkelige tiltak for å hindre avrenning til vassdrag og en avgrensing av området som ivaretar hensynet til kraftledning i nord, tiltak for å hindre avrenning til vassdrag, samt varighet og tilbakeføring, i tillegg til det som går frem rundt drift i utfyllingsperioden. Det er skissert flere skadereduserende tiltak i pkt. 5 i forslaget, jf. innspill fra forslagsstiller.

**Fo30 Råstoffutvinning på Forsandmoen.** Forslag om å endre formål fra LNF til råstoffutvinning på Forsandmoen for et areal på 830 dekar.

#### Barn og unge

Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR barn), pkt. 5 a., hvor det står at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. I vedlagte samledokument kommer det fram at det er konflikt med hensynet til barn og unge. Uttak av hele sanduttaket vil redusere kvaliteten på den viktige sosiale møteplassen Forsand skole og kulturhus, samt Landa park. Idrettsanlegg og grøntareal vil da få forringet sine uteområder med økt støv, støy og tungtransport i nærområdet. Kommunedirektøren viser til at siden forrige revisjon av kommuneplanen har ny folkehelselov presisert at hensyn til barns beste skal vektlegges tungt i kommunenes planlegging.

I RPR barn står det under pkt. 3 b. at fylkesmannen (Statsforvalteren) skal, der det er nødvendig for å ivareta formålet med pkt. 5, eventuelt fremsette innsigelse til kommuneplanen. Vi viser også til de utfyllende kommentarene til de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge, hvor det står:

*«Kravene i punkt 5 a og b blir viktigere og viktigere etter som byer, tettsteder og kommune- og bygdesentra fortettes. Vi vet at mindre barn ikke har forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner og at det derfor er svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer. Særlig hensyn må også tas da vi vet at barn er særlig utsatt for helseskader som følge av luftforurensning.»*

Kommunedirektøren skriver:

*«Siden forrige revisjon har ny folkehelselov presisert at hensyn til barn og unges beste skal vektlegges tungt i kommunenes planlegging. Dette styrker anbefalingen om å avvise innspillet. Nærhet til skole og viktige*



*samfunnsinstitusjoner gjør planene for uttak på Fossanmoen særlig konfliktfulle. Forslagstiller hevder at ulempen for skolen i forhold til støy og støv er minimal. Kommunedirektøren noterer at grunneiere i området i dag nevner sandflukt som et problem, noe som også er belyst i avisartikler. Miljørettet helsevern utfører målinger nå på sandflukt, ref. retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det er for tidlig å si noe om endelige resultater, men kommunedirektøren mener det er naturlig å innta en føre var holdning til resultatene er klare.»*

I tillegg til luftforurensing vil tungtransport utgjøre utfordringer med trafiksikkerhet med hensyn til barn og unge.

#### Naturmangfold

Gulspurv (sårbar – VU) hekker i området. I tillegg er det i Forsandåna registrert sjøaure, laks og ål. [Laks](#) er jf. Artsdatabanken Nær truet (NT) og [ål](#) er Sterkt truet (EN). Jf. T-2/16 skal det vurderes innsigelse når planforslaget kan komme i konflikt med truede arter.

Forsandåna har i dag jf. [Vann-Nett](#) en god økologisk tilstand, og slik skal det fortsette å være. Hele Forsandmoen er innenfor nedslagsfeltet til Forsandåna. Partikkelutslipp kan forringe den økologiske tilstanden til Forsandåna. Det vil være uheldig for de sårbare artene som er registrert her dersom denne resipienten blir utsatt for store mengder partikkelutslipp.

#### Geologisk arv

Det er store verdier knyttet til den geologiske arven her. Sletta foran endemorenen Vassryggen ble opprinnelig avsatt som en stor breelvsløtte – sandur – i kuldeperioden yngre dryas på slutten av siste istid. Norges geologiske undersøkelse (NGU) skriver blant annet om geosted Vassryggen:

*«Ved hjelp av moreneryggene og breelavsetningene har det vært mulig å rekonstruere forholdene slik de var for om lag 10500 år siden. Ikke i noe annet fjordområde i Syd-Norge finns så flotte randdannelser som ved Lysefjordmunningen - Haukalivann. De nevnte moreneryggene er stort sett meget godt bevarte. Det er ganske små grustak i noen av dem, men gruskvaliteten i slike morenerygger er stort sett dårlig og derfor ble grusdriften stoppet på et meget tidlig stadium.»*

Området har en stor geologisk forskningsverdi, og å forringe dette vil være meget uheldig. Ifølge NGU har geostedet Vassryggen svært høy (internasjonal) verdi, mens Sletta foran Vassryggen er av middels (regional) verdi. Store deler av arealforslaget er omfattet av hensynssone H550\_1 Esmarkmorenen, jf. bestemmelse § 46.3 som sier at alle tiltak som kan forringe dennes historiske verdi bør unngås, og hele arealet inngår i hensynssone H550 Landskap.

#### Jordvern

En arealendring i tråd med forslaget vil beslaglegge store areal med fulldyrka landbruksjord. Det er jf. KU ca. 750 daa landbruksareal, derav ca. 540 daa fulldyrka areal, ca. 65 daa overflatedyrka areal, og ca. 145 daa innmarksbeite. KU omtaler høyt konfliktnivå og at forslaget er en trussel for landbruksdriften i området, blant annet ved at den lange tidshorisonen kan innebære at flere gårdsbruk går ut av drift, og at tilbakeføring til landbruksareal vil være krevende.

Jordvern og matsikkerhet er i dag et beredskapshensyn, og det må kommunen i mye større grad ta hensyn til i planleggingen. Dette kommer særlig fram i nye SPR for arealbruk og mobilitet og rundskriv M-1/2025.



### Risiko og sårbarhet

Deler av planområdet ligger direkte under 420 kV linjen fra Lysebotn til Fagrafjell, mens øvrige deler ligger i avstand fra 0 til ca. 1000 meter. Utfall av kraftlinjen vil kunne få store konsekvenser for forsyningssikkerheten på Nord-Jæren. Sannsynligheten er vurdert til middels og konsekvensene som store, særlig for stabilitet. Det er ikke tilstrekkelig å utsette avklaring av sikkerhetsavstand og tiltak til reguleringsplan. Selv med lav sannsynlighet for brudd på kraftlinjen vil konsekvensene ved et slik brudd kunne være så store at det er behov for en grundigere vurdering av risiko før det kan konkluderes at risiko ved arealdisponeringen er akseptabel.

ROS-analysen viser høy sannsynlighet og stor konsekvens for liv og helse knyttet til sandflukt. Uttaket er planlagt over en lang tidsperiode, og nærliggende skole, idrettsanlegg og samfunnsfunksjoner vil kunne bli utsatt for betydelig belastning. Planen dokumenterer ikke tilstrekkelige avbøtende tiltak som reduserer risikoen til et akseptabelt nivå.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til arealinnspillet av hensyn til barn og unge og uakseptabel risiko for liv og helse hos sårbare grupper, de sårbare artene i området, den geologiske naturarven, av hensyn til Forsandåna, jordvern hensyn og risiko for forsyningssikkerheten.

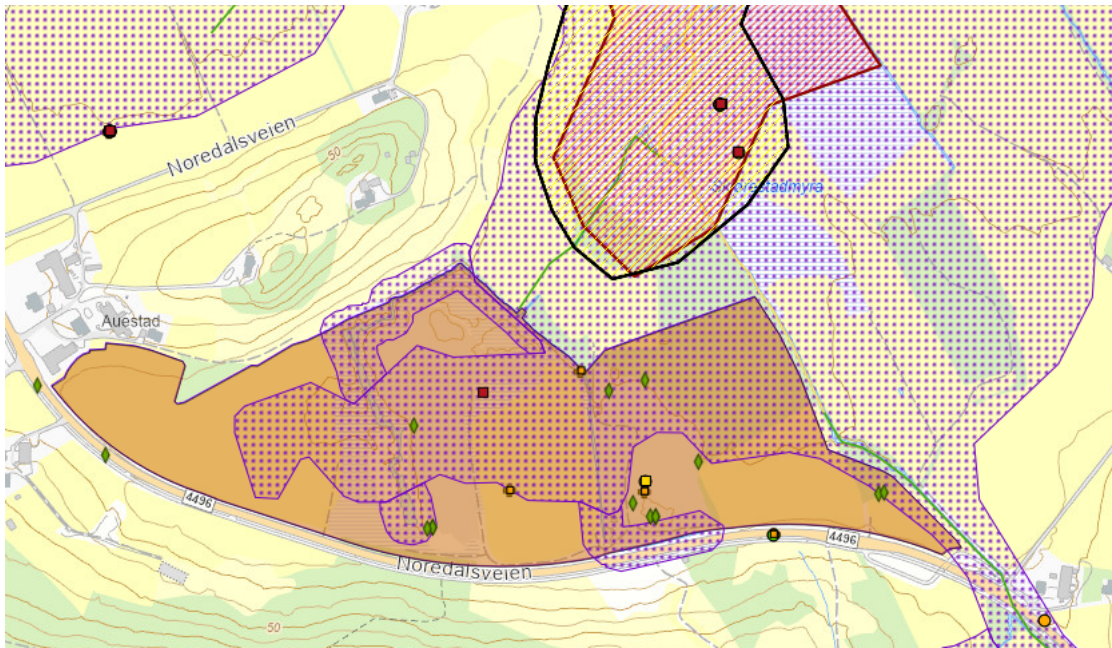
**Ha65 Massehåndtering ved Noredalsveien.** Forslag om tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomagring og påfylling av overskuddsmasser på et areal på totalt 150 dekar. Av dette er 68,5 dekar oppgitt å være jordbruksareal, og 109 dekar karbonrike areal. Arealet er tidligere behandlet og avslått som dispensasjonssak av Statsforvalteren i Vestland, vår ref. 2022/8565.

Arealforslaget kommer i henhold til KU ut med et svært høyt klimagassutslipp, 108 t CO<sub>2</sub>e pr dekar, 16 250 t CO<sub>2</sub>e totalt. Arealet består av jordbruksareal med organisk grunnforhold, noe innslag av skog, 11 dekar myr og 24 dekar torv. KU konkluderer også med vesentlig konflikt med naturmangfold i form av tap av skog, leveområde for vilt og negativ påvirkning på Grunningen naturreservat. Området er en viktig hekkeplass og til en viss grad viktig som raste- og overvintringslokalitet for våtmarksfugl. Det er vist til fare for partikkelavrenning til Skjørestadbekken, som er godt egnet for fisk, bla. ørret, og at området drenerer til Grunningen. Det er middels konsekvens for landbruket, arealet vil bli satt midlertidig ut av produksjon, mens det er trukket frem mulighet for bedret kvalitet og økt jordbruksareal i etterkant.

Arealforslaget ligger omtrent 60 meter fra Grunningen naturreservat. Grunningen er fredet for "*å bevare et våtmarksområde med naturlig tilhørende vegetasjon og dyreliv. Området er et viktig hekkeområde for ulike våtmarksfugler, og en god hvile- og rasteplass under vår- og høsttrekktet*", jf. forskrift om fredning av Grunningen som naturreservat. Vannkvaliteten er kritisk for å opprettholde økosystemet som et levelig habitat med artsdiversitet. Det er ekstremt høye konsentrasjoner av næringssalter i innsjøen, men til tross for det, er det partikkelforurensningen som er den største påvirkningskilden på vannkvaliteten (Ledje & Randulff, 2019<sup>3</sup>). Dermed er det viktig at Grunningen ikke utsettes for mer påvirkning. Tiltaket som er planlagt ligger slik til at avrenning ender opp i naturreservatet. Dersom vannet inneholder suspendert stoff, vil dette være svært uheldig for innsjøens tilstand. Som Ledje og Randulff videre skriver: «*Tålegrensen for partikkelforurensning må sies å være overskreden.*» I henhold til naturmangfoldloven § 49 skal hensynet til verneverdiene tillegges vekt dersom tiltak kan innvirke på verneverdiene i et verneområde.

---

<sup>3</sup> Ledje, U. P & Randulff, S. T. 2019 Helhetlig plan for miljøtiltak i nedslagsfeltet til Grunningen, Sandnes kommune. Ecofact rapport 677, 84 s. + vedlegg



Temakart Rogaland, forslag Ha65. flomsone, verneområde/Grunningen i nord, rødlistede arter og arter av nasjonal forvaltningsinteresse

ROS-analysen peker på at området ligger innenfor aktsomhetszone for flom, i tillegg til fare for forurenset grunn. Forslag til bestemmelse § 27.3 har føringer om at området ved regulering må miljøsaneres og at det må avklares tiltak som hindrer avrenning av partikler og forurensing. Sett i lys av at hele området er flomutsatt og den dårlige vannkvaliteten i Grunningen, vil det være svært krevende å unngå avrenning fra et areal som skal brukes til massesortering og massepåfylling.

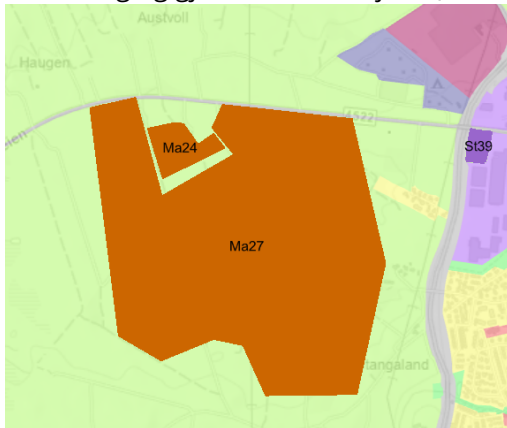
Grunningen inngår i Lutsivassdraget som vernet vassdrag. Grunningen har i henhold til Vann-nett dårlig økologisk tilstand. Vannforskriften fastsetter miljømål for vannforekomster og inndeler vannforekomster i fem tilstandsklasser. Miljømålene i vannforskriften §§ 4-6 innebærer at tilstanden i vannforekomstene skal beskyttes mot forringelse, og forbedres med mål om å oppnå god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Miljømål skal nås, og forringelse er ikke tillatt med mindre vilkårene for å gjøre unntak er oppfylt, jf. vannforskriften § 12. Økologisk tilstand i Grunningen er som nevnt satt til dårlig. Dette særlig grunnet turbiditet (siktedyb) og fosforinnhold. Det er diffus avrenning fra industri og transport/infrastruktur som er hovedkildene til påvirkningen.

Som det går frem av KU og vår klage på tiltaket i dispensasjonssak, så er det registrert myr innenfor området. Vi viser til de Statlige planretningslinjene for klima og energi av 2024 pkt. 4.3 e) som legger til grunn at omdisponering av karbonrike areal, inkludert myr, tidevannsump og våtmarker skal unngås så langt som mulig. Det samme går frem av Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. Videre er det i henhold til Temakart Rogaland og Artsdata for lokaliteten Skjørestadmyra, registrert en rekke arter, som stjertand (VU), sivhøne (VU), vannrikse (VU), myrrikse (EN), gresshoppesanger (NT) mfl. Disse kommer i tillegg til det nevnte hekkeområdet for våtmarksfugler mv i og rundt Grunningen. Det er også registrert åkerrikse (CR) og vipe (CR) i og ved Grunningen.

Med bakgrunn i T-2/16 og av hensyn til vannmiljø, vernede vassdrag, verneområde og naturmangfold fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til Ha65.



**Ma24 Gjenbruk av gravemasser på Austvoll.** Forslag om omdisponering fra LNF til område for behandling og gjenbruk av matjord (annen bebyggelse og anlegg). Areal omkranses av forslag Ma27, som omtales under. Arealforslaget er på 40 dekar.



Arealforslag Ma24, omkranset av Ma27. Vest for næringsområde på Stangeland.

Forslagsstiller ønsker å etablere et anlegg for mottak og behandling av matjord som er biologisk forurenset. Kommunedirektøren trekker frem at det er behov for et slikt anlegg, og selv om det er problematisk å plassere et slikt tiltak som ikke faller inn under landbruksformålet inn i kjerneområde landbruk, vurderer kommunen fordelene større enn ulempene. Tiltaket har til hensikt å «produsere» mer ren matjord enn det som bygges ned.

I KU går det frem at av de 40 dekalene så er ingen av dem jordbruksareal, men 24 dekar er karbonrike areal. Vi er ikke enig i den vurderingen, da det iht.

AR5 kun er 11 dekar som er registrert som «bebygd areal» innenfor avgrensningen av Ma24. Det er omtrent 20 dekar dyrka mark og 5 dekar innmarksbeite som vil bli omdisponert når vi har lagt SOSI-fil for planforslaget inn i temakart Rogaland sett opp mot AR5. Det vil gå med både innmarksbeite i nord og dyrka mark sør for «bebygd»/opparbeidet areal.

Det trekkes frem i høringsinnspillet at hensikten er å etablere/videreutvikle grønne og bærekraftige produkter/løsninger som produksjon av vekstsubstrater fra gjenvunnet gravemasse og gjenbruk og sertifisering av jordmasser som en naturlig produktutvidelse av dagens virksomhet. Det er vist til et strengere regime for håndtering av masser med fremmede arter/organismer i jorden, som vil føre til at nesten all jord blir definert som forurenset. Det er i høringsinnspillet vist til at en da står ovenfor to alternativ – det ene er å transportere massene til Svåheia i Eigersund, mens det andre alternativet er at massene gjenbrukes ved å koke (dampe/varmebehandle) massene. Dette alternativet sies å være i samsvar med ideene bak det grønne skiftet samt sirkulærøkonomi. Det er vist til at forslaget er i tråd med sterke nasjonale signaler om «Gården som ressurs» og «Landbruk pluss». Forslagsstiller ønsker å bidra til å løse problemene med biologisk forurensing.

Statsforvalteren er enig i at forslaget om et anlegg for gjenbruk og sertifisering av jordmasser har mange positive aspekter. Vi er kjent med at det har vært gjort forsøk med dette som har vist til økt bærekraft i massehåndtering og styrking av den sirkulære bioøkonomien gjennom trygg gjenbruk av jord og reduksjon i risikoen for spredning av planteskadegjørere og reduksjon knyttet til deponering<sup>4</sup>.

Vi fremmet innsigelse til forslaget ved forrige kommuneplanrevisjon, også den gang av hensyn til jordvern og det faktum at forslaget var fremmet i kjerneområde landbruk i Sandnes vest, et intensivt jordbruksområde av nasjonal verdi. Samtidig handler dette vel så mye om å lokalisere rett virksomhet på rett sted. Sandnes kommune har avsatt omtrent 1000 dekar med næringsareal på Sviland, Ha57, tiltenkt nettopp areal- og kraftkrevende næringer, næringer som støtter opp om det grønne skiftet mv, jf. både gjeldende kommuneplanbestemmelse 2.2 d) og forslag til ny § 33.2. Her vil det i større grad være muligheter for kraftforsyning, symbiose med andre virksomheter og mulighet for utvidelse dersom dette blir en vellykket satsing. Regionalplan for grønn industri peker

<sup>4</sup> [RessursRetur – Ny vanddampteknologi omdanner biologisk forurensete jordmasser og planteavfall til nye ressurser - Nibio](#)



på muligheten for å legge til rette for «grønne industriparker» og overgang til sirkulære løsninger. Det er nettopp det som er intensjonen til Ha57 slik bestemmelsene og føringene for området er formulert. Vi finner at KU for tiltaket er mangelfullt på særlig ett område, nemlig energibehovet. Å varmebehandle store mengder med jord vil kreve store mengder med energi.

I henhold til innsigelsesrundskriv M-1/2025 skal vi ved omdisponering av dyrka og dyrkbar jord vurdere hvorvidt arealet som fremmes omdisponert har nasjonal eller vesentlig regional verdi, hvilke konsekvenser planforslaget får for jordressursene og om planforslaget er i samsvar med overordnede planer og retningslinjer, samt samfunnsnyttene.

Selv om forslaget må sies å kunne ha en samfunnsnytte, så er det ikke i tråd med overordnede planer. Forslaget vil helt klart kunne legge ytterligere press på arealene rundt, dersom tiltaket skulle bli en suksess, ved et fremtidig ønske om ekspansjon eller tilgrensende etableringer. Det innebærer omdisponering av fulldyrka jord i et aktivt landbruksområde. Dyrka mark er i seg selv en nasjonal interesse og et viktig beredskapshensyn. Ved vurdering av tiltakets samfunnsnytte skal det i henhold til M-1/2025 også legges vekt på det finnes alternative lokaliseringer. Som vi har pekt på, har Sandnes kommune avsatt et stort areal til nettopp slike næringer som er under utvikling. I forrige kommuneplanprosess pekte vi i tillegg på for eksempel næringsområdet på Vagle. Det finnes trolig også egnede næringsareal i andre kommuner i regionen.

Med bakgrunn i føringene for lokalisering av slik virksomhet i både kommuneplan, RPJSR og Regionalplan for grønn industri og jordvern hensyn, jf. M-1/2025, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til Ma25.

**Ma27 Massehåndtering på Austvoll.** Forslag om å omdisponere 1014 dekar fra LNF-formål til mellomlager, sortering- og mottaksanlegg for rene masser på Austvoll (annen bebyggelse og anlegg.



Ma27, skisse til etapper og sorteringsareal fra forslagsstiller

Av dette er 908 dekar oppgitt å være landbruksareal og 602 dekar karbonrike areal.

Fra KU går det frem at området ligger sentralt med hensyn på vegnett og at arealet er foreslått som mellomlagring for senere gjenbruk av massene, som er en viktig faktor for å nå målet om reduksjon av overskuddsmasser.

Arealforslaget kommer ut med vesentlig konflikt med klimahensyn, i form av omdisponering av myr og karbonrike arealer og et svært høyt klimagassutslipp. Det kommer videre ut med vesentlig negativ konflikt med naturmangfold i form av direkte og

indirekte nedbygging av habitat for en rekke rødlistede arter som vipe (CR) og storspove (EN). I KU går det frem at det er registrert slåttemyr og beitemyr sentralt i planområdet, en utvalgt naturtype med svært stor verdi. Det er videre i KU vesentlig konflikt med landskap og vannmiljø, med fare for avrenning til Skas-Heigre og varig endring av avrenning og overflatevann. Moderate konsekvenser for friluftsliv i form av nærturterreng, og for landbruk. Det er pekt på at areal tas ut av drift over lang tid, men at det kan medføre en mulig økt kvalitet på landbruksjord.



Fra forslagsstillers innspill kommer det frem at forslaget gjelder etablering av sentralt mottaksanlegg på Årsvoll, og viser til at dette er et egnet areal av flere grunner: det er nærhet til omkringliggende områder med stor bygge- og anleggsvirksomhet, bidrar til å øke avlingene på fuktige jordbruksområder, har begrenset landskapsvirkning, er tilgjengelig for flere aktører, positive grunneiere, nærhet til råstoffuttak og god infrastruktur.

Arealet i seg selv er veldig stort. Området er lokalisert i kjerneområde landbruk i Sandnes vest, et nasjonalt viktig jordbruksområde. Store deler av arealet er fulldyrka jord i dag. Jordsmonnskartlegging fra NIBIO viser at deler av arealene består av mindre gode jordressurser. Isolert sett kan det tenkes at deler av arealene kunne fått en kvalitetsheving dersom jordpåfylling ble utført på en agronomisk gunstig måte.

Samtidig er det mange andre viktige interesser i området, særlig relatert til naturmangfold og kulturminner. Når det kommer til naturmangfold, så er det som nevnt registrert en utvalgt naturtype på et større areal midt i arealforslaget. Det er videre registrert en rekke rødlistede arter i og rundt dette store området<sup>5</sup>. I tillegg til vipe (CR) og storspove (EN), omfatter disse også hettemåke (CR), åkerrikse (CR), i tillegg til mange flere. Dette gjelder både hekkende og trekkende fugler. Danseholen er for øvrig et område som utpeker seg for vadefugler under trekk. Eksempelarter er brushane (VU), rødstilk (NT) og heilo (NT). Betydningen av området vises også igjen ved antall fugler, som med funn av 500 heilo og 250 sandlo<sup>6</sup>. At området også har betydning for vadefugler på trekk skyldes sannsynligvis en kombinasjon av arealbruk og en relativt høy markfuktighet. En massefylling vil gi et annet arealpreg på det berørte området, og sannsynligvis medføre at området utgår som nærings-søksområde for mange av vadefuglene som bruker området under trekk, og tydelig reduseres for lokal hekkfugl. Mosaikk av ulike markslag gir økt biodiversitet og økt robusthet for hekkfugler. Dersom nærings-søksareal reduseres eller forringes, vil det kunne få negative konsekvenser for de artene som bruker disse arealene. Rent konkret ser man for eksempel at unger av vipe og storspove bruker ulike type arealer i ulike typer vær.

KU og ROS viser i tillegg vesentlig konflikt med landskap, tap av karbonrike areal og konflikt med hensyn på fare for avrenning til Skas-Heigre og varig endring av avrenning og overflatevann.

Et sentralt mottaksanlegg vil generere vesentlig trafikk og legge beslag på store areal med fulldyrka jord, og være svært forstyrrende for naturmangfoldet og naturverdiene i området. Området inngår i den regionale blågrønne strukturen i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR), hvor det iht. retningslinje 7.1 skal tas særlig hensyn til natur, vannkvalitet, klimatilpasning og friluftsliv. Arealendringer og tiltak som vil medføre vesentlige negative konsekvenser for slike verdier bør unngås.

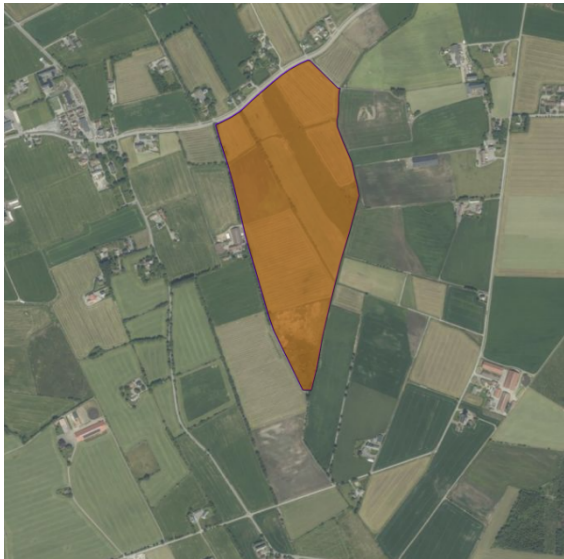
Med bakgrunn i rundskriv T-2/16 pkt. 3.8 naturmangfold, rundskriv M-1/2025 og RPJSR fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til Ma27.

**Ma25 Massehåndtering ved Heigreveien.** Forslag om omdisponering av 272 dekar fra LNF-formål til tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og fylling av overskuddsmasser (massehåndtering) ved Heigreveien. Av dette er 261 dekar landbruksareal og 234 dekar karbonrike areal.

---

<sup>5</sup> [Artsobservasjoner - Artsliste](#)

<sup>6</sup> [Artsobservasjoner - Funnliste](#)



Kartutsnitt Ma25, Malmheim i nordvest

Fra KU kommer det frem vesentlig konflikt med klima i form av et svært høyt klimagassutslipp og karbonrike areal. Det er også vesentlig konflikt med viktig område for kritisk truede og truede jordbruksrelaterede fugler, særlig vipe (CR) og åkerrikse (CR). Tiltaket kommer også med vesentlig konflikt med vannmiljø med hensyn på varig endring av avrenning og overflatevann. Raugstad-bekken ligger langs området og denne renner til Stangelandsåna. Det kommer også frem i den samlede vurderingen at tiltaket har konflikt med kulturminner, og at det er lite sannsynlig at ivaretagelse av hensynet til naturverdier og kulturminner kan ivaretas i en detaljregulering av forslaget.

Området er lokalisert i kjerneområde landbruk i Sandnes vest, et nasjonalt viktig jordbruksområde. Store deler av arealet er fulldyrka jord i dag. Jordsmonnsskartlegging fra NIBIO viser at deler av arealene består av mindre gode jordressurser. Isolert sett kan det tenkes at deler av arealene kunne fått en kvalitetsheving dersom jordpåfylling ble utført på en agronomisk gunstig måte.

Samtidig er det mange andre viktige interesser i området, særlig relatert til naturmangfold og mest spesifikt fugl. Området ved Todnheim-kanalen<sup>7</sup> har kvaliteter for en rekke arter, som følge av flere kanaler og innslag av myr og høy markfuktighet. Dette gir gode forhold for en høy biodiversitet og området utpeker seg som et viktig område for fugler i kulturlandskapet. Området ved Todnheim-kanalen er hotspot for vipper, og det er også et område som utpeker seg med antall funn av åkerrikse (CR). Det er også registrert en rekke andre rødlistede arter ved Egerheisteinen<sup>8</sup>.

Størsteparten av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko for de vurderte risikoforholdene, men at forholdene til Stangelandsåna må vurderes særlig ved regulering. Det er ikke gitt bestemmelser til området.

Det er ikke utarbeidet en tilstrekkelig ROS-analyse som ivaretar risiko knyttet til endrede avrenningsforhold og påvirkning på Stangelandsåna. Planlagt tiltak kan medføre økt og raskere avrenning til et vassdrag som renner gjennom bebygde områder i Sandnes sentrum, der selv mindre endringer kan gi økt skadepotensial. Selv om konsekvensene er vurdert som små, er det knyttet betydelig usikkerhet til vurderingene, og samlet effekt av økt avrenning er ikke tilstrekkelig utredet. Det er heller ikke dokumentert konkrete avbøtende tiltak som sikrer at arealendringen ikke fører til økt risiko nedstrøms. Statsforvalteren vurderer at det ikke er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 å utsette avklaringen av disse forholdene til reguleringsplan. Risiko knyttet til avrenning og flom må være tilstrekkelig avklart på kommuneplannivå.

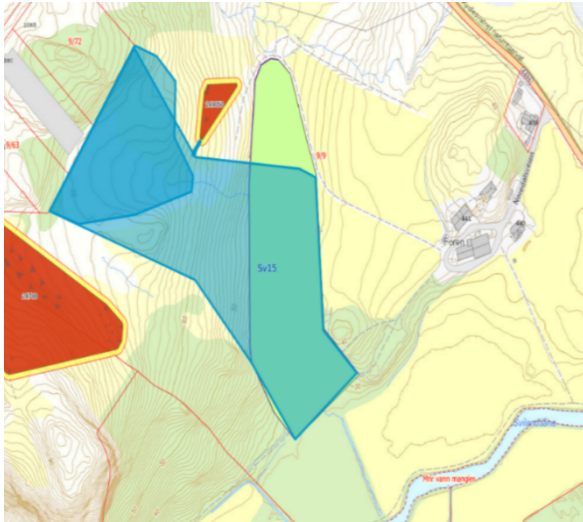
Med bakgrunn i mangelfull ROS-analyse knyttet til Stangelandsåna, jordvern hensyn og M-1/2025 og naturverdier i området, jf. T-2/16 pkt. 3.8, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til Ma25.

<sup>7</sup> [Artsobservasjoner - Artsliste](#)

<sup>8</sup> [Artsobservasjoner - Artsliste](#)



**Sv32 Massehåndtering på Foren.** Forslag om å endre avgrensning for eksisterende utfyllingsområde på Foren. Området var på høring i forrige kommuneplanrevisjon, ble møtt med innsigelse og var gjenstand for mekling. Fra meklingsprotokollen følger en avgrensning av arealet som Statsforvalteren aksepterte, sammen med et sett med bestemmelser for området Sv15, jf. kommuneplanbestemmelse 5.2. Bestemmelsene skulle sikre at viktige hensyn knyttet til videre detaljregulering av området ble ivaretatt, særlig med hensyn på varighet av tiltaket, avrenning til Kydlesvatnet naturreservat, kantvegetasjon, bekkedrag, kulturminner osv. Vi finner ingen begrunnelse for hvorfor denne saken fremmes på nytt nå, i strid med det som ble avklart i mekling. Bestemmelsen er videreført i sin helhet i forslag til bestemmelse § 37.3.



Kart fra meklingsprotokoll KPA 2023-2038, nordre del (lysegrønt areal) skulle utgå og planavgrensning skulle innlemme område i nordøst



Kart fra følgebrev fra tiltakshaver, Sv32

Vi har **faglig råd** om at arealet utformes slik det ble landet i sist kommuneplanrevisjon. Samtidig ser vi at arealet er utformet i tråd med en etablert landbruksveg. Vi er særlig bekymret for avrenning nordover, da det går avrenningslinjer derifra som leder til Kydlesvatnet, og det var bakgrunnen for avgrensingen. Samtidig ser vi at det er klare krav til videre detaljregulering, hvor kulepunkt 1 gjør det uaktuelt med avrenning nordover. Vi kan derfor akseptere avgrensingen av arealet, så må videre detaljregulering utrede hvorvidt det er aktuelt å gå så langt nord, og ellers ivareta alle de andre vilkårene. Vi vil følge opp saken hvis og når det blir fremmet reguleringsforslag her.

**Sv36 Råstoffutvinning på Åreskjold.** Forslag om å endre bestemmelsene for hensynssonen i området og at det avsettes til råstoffutvinning. Arealet er på 129 dekar.

Kunnskapsgrunnlaget her er mangelfullt. Området er ikke NiN-kartlagt. Det er derfor usikkert om det er viktige naturtyper, eller andre naturverdier på denne lokasjonen. Det er registrert myr helt inntil plangrensen til Sv36, og det er også flere vann i nærområdet. Råstoffutvinning her vil sannsynligvis ha som konsekvens en forringelse av myra og vannet.

Området har hensynssone H590\_1 (sikring av mineralressurser), og det ble lagt inn bestemmelse om rekkefølgekrav ved forrige kommuneplanrevisjon, som sa at uttak av området ikke kan starte før Foss Vatne er ferdigstilt. Vi viser til § 7.6.6 i gjeldende kommuneplan hvor det står som retningslinje for hensynssone H590\_1:



«Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.»

Ifølge kommunedirektøren sin samlede vurdering i KU og tilråding kan ikke uttak av området starte før Foss Vatne er ferdigstilt. Innspillet er å regne som en omkamp på konklusjonen med rekkefølgekrav fra sist kommuneplanrevisjon og meklingsprosess. Vi er enige med kommunedirektøren i at en bør vente med Sv36 til område Sv18 er tatt ut i sin helhet, og tilbakeføring sikret, i tråd med retningslinjen for hensynssone H590\_1. Nå er § 32.5 formulert slik at området ikke kan settes i full drift før uttaket på Foss Vatne (plan 202313) er avsluttet.

Vi gir **faglig råd** om at det gjennomføres en NiN-kartlegging før det vurderes om området legges inn i kommuneplanen. Videre har vi **faglig råd** om at ordlyden i retningslinjen til hensynssone H590\_1 i gjeldende KPA 7.6.6 videreføres for området. Vi gjør også kommunen oppmerksom på at det i høringsforslaget nå ligger inne retningslinje § 46.6 H590\_1 for Åreskjold i tillegg til § 32.5 og Sv36.

### Bruk og vern av sjø- og vassdrag, småbåthavner mv

**Ha70 Småbåthavn i Rovika.** Forslag om å endre formål til småbåthavn der det eksisterer en småbåthavn i Rovika. Arealet er regulert til småbåthavn. Her eksisterer det allerede en småbåthavn, og forslaget innebærer en oppdatering av kommunekartet til regulert situasjon. Vi har ingen vesentlige merknader til dette arealinnspillet.

**Se38 Småbåthavn ved Strandgata.** Forslag om småbåthavn i forbindelse med innspill Se37 om bolig og kombinert bebyggelse.

Å tilrettelegge for småbåthavn her med utfylling i sjø vil forringe mulighetene for å gjøre strandsonen og sjøarealene i sentrum mer tilgjengelig for befolkningen. Det er allerede avsatt areal til en småbåthavn i nærheten, Se31, som ikke er blitt realisert enda. Vi stiller spørsmål ved behov nytt areal til småbåtanlegg i området når avsatt areal ikke er tatt i bruk til formålet.

Vi viser til SPR strandsone, pkt. 6.2, hvor det står at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Kommunedirektøren peker på at transformasjon i dette området skal skje på en måte som binder ulike delområder sammen, og som tar nødvendig hensyn til områdekvalitetene som er kartlagt. I dette ligger å opprettholde gjeldende strandlinje i størst mulig grad.

Det er varslet at Sandnes kommune ønsker å ta imot flere cruiseskip. Kommunen må vurdere om planen er i konflikt med ønskene om å være havn for cruiseskip. Disse lager store bølger som kan gjøre at småbåtene skades.

Jf. vårt innspill til Se37 vil også en småbåthavn i dette området kunne komme i konflikt med naturverdier i sjø.

Jf. T-2/16 skal innsigelse vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som SPR strandsone legger til grunn. På denne bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til Se38.



## Ulike offentlige formål

**Au67 Idrettsområde på Iglemyr.** Forslag om å endre 24 dekar fra LNF til idrettsformål på Iglemyr i tilknytning til eksisterende idrettsanlegg. Forslaget innebærer nedbygging av fulldyrket landbruksjord innenfor kjerneområde landbruk, og arealet har svært god jordkvalitet. Forslaget utfordrer langsiktig grense landbruk.

Det er positivt at kommunen ønsker å styrke idrettsarealene, og kommunen signaliserer selv at idrettslagene og kommunen opplever et sterkt press på de idrettsarealene som kommunen i dag kan tilby. Vi tolker arealinnspillet dit at kommunen sin vurdering er at å utvide idrettsparken vil lette på dette presset og legge til rette for barn- og unge og folkehelse. Dette er samfunnsnyttige formål, jf. de vurderinger vi skal gjøre etter rundskriv M-1/2025.

Kommunen bør likevel prøve å finne andre løsninger enn å ta enda mer dyrka mark til idrettsformål innenfor et kjerneområde for landbruk. Rett nord for dette nye arealinnspillet er Iglemyr tennisanlegg, et reguleringsplanforslag som har vært på høring, og som kommunen fortsatt arbeider med. Også her vil det være nødvendig å omdisponere god matjord.

Kommunen har allerede et areal som er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen på Hana/Vatnekrossen, som ikke er regulert, men som inngår i områderegulering for Hana lokalsenter som er på høring nå. I tillegg er det i kommuneplanforslaget nå åpnet for idrettsformål innenfor Au74 Kvelluren.

Sivilforsvarets anlegg i Riaren er å anse som kritisk infrastruktur, og Sivilforsvaret har særlige beredskaps- og operasjonelle interesser knyttet til området. Området benyttes i dag til øvelser og omfattende aktivitet i regi av Sivilforsvaret. I en sikkerhetspolitisk tilspisset situasjon vil området få økt betydning, med behov for blant annet vakthold og beskyttelse av anlegget, utendørs lagring, logistikk og annen operativ virksomhet.

Det er avgjørende at området rundt anlegget ikke reguleres på en måte som beslaglegger arealer eller på annen måte reduserer Sivilforsvarets mulighet til å opprettholde og gjennomføre sine oppgaver i krise og krig. Store deler av arealene rundt Riaren er allerede regulert til ulike formål. Slik arealinnspillet nå fremstår, risikerer man at et sentralt regionalt totalforsvarsanlegg gradvis bygges inn.

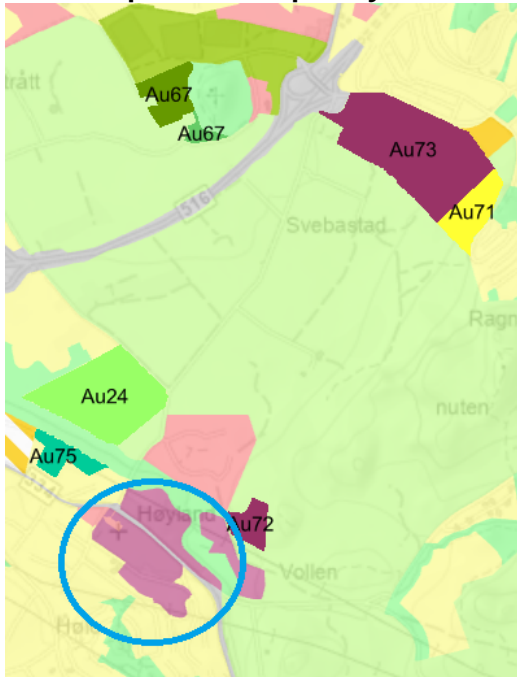
I en sikkerhetspolitisk krisesituasjon eller krig er det et mål å skjerme barn og unge i størst mulig grad. Sivilforsvarets tilstedeværelse i området omgitt av arealer regulert til idrettsformål, bidrar allerede til økt risiko for at slike interesser blir berørt ved en tilspisset situasjon. En omdisponering av arealet vil forsterke denne risikoen

Statsforvalteren har **innsigelse** til omdisponering av arealet grunnet hensyn til kritisk infrastruktur, Sivilforsvarets behov samt hensyn til barn og unges interesser.

**Au74 Idrett på Kvelluren.** Forslag om å endre fra kombinert formål til kombinert formål inkludert idrett. Vi har ikke vesentlige merknader til Au74 idrett på Kvelluren.



### Au72 Gravplassformål på Høyland. Forslag om å endre fra LNF ved eksisterende gravplass på



Kartutsnitt Au72 og Au73 gravplassformål.  
Høyland kirke og dagens gravplass i blå sirkel

Høyland. Ses i sammenheng med Au73. Au72 er på 10 dekar, hvorav 9 dekar er landbruksareal (dyrka mark og innmarksbeite). Arealet er å regne som en utvidelse av eksisterende gravplass, men er for lite til å være den langsiktige løsningen for å dekke gravlundsbehovet i soknet. Kommunedirektøren peker på Sviland, der det ble lagt inn et stort areal til gravplass i forrige kommuneplanrevisjon, Sv30, på 192 dekar.

Det er utarbeidet en egen rapport fra Asplan Viak «[Mulighet for utvidelse av Høyland kirkegård](#)». I forkant av dette har det vært et arbeid og sak i kommunestyret som omhandlet [8 alternativer](#).

Det går frem av KU for Au72 at arealet drenerer til Storånåvassdraget (Høylandsånå) som har svært dårlig tilstand, og at tiltaket vil være i vesentlig konflikt med vannmiljø. Videre er det i vesentlig konflikt med jordvernmålet og vil innebære driftsulemper for landbruket ved at det splitter opp områder og hindrer adkomst til et annet landbruksareal.

**Au73 Gravplassformål ved Gamle Skaravei.** Forslag om å endre 86 dekar fra LNF til gravplassformål, hvorav 68 dekar jordbruksareal, i all hovedsak fulldyrka jord, og 22 dekar karbonrike areal. Arealet ligger omtrent 1,25 kilometer fra Høyland kirke/eksisterende gravplass.

Au73 ligger sentralt plassert tett på bebyggelse på Austrått, og er vurdert som et aktuelt areal for langsiktig utviklingsretning for Sandnes. Omdisponering til gravplassformål vil låse fremtidig utvikling av området. Også for Au73 blir det i KU vist til gravplassarealet på Sviland. Arealet på Au73 vil isolert sett både ha størrelsen det er behov for, og foreløpige resultat av innledende grunnundersøkelser tilsier at arealet kan egne seg til gravlundsformål.

Ifølge KU kommer arealforslaget i vesentlig konflikt med jordvernmålet, driftsulemper for landbruket, klimagassutslipp og vannmiljø, da det drenerer til Storånåvassdraget (Høylandsånå) som har svært dårlig tilstand. ROS-analysen trekker frem at deler av arealet ligger innenfor aktsomhetsone for flom, og at omdisponeringen gi økt trafikk med fare for trafikkulykker på skolevei.

### Samlet tilbakemelding til gravplassformål på Høyland

Som nevnt under «Samfunnsdelen» er Statsforvalteren faglig myndighet med innsigelseskompetanse i forbindelse med regulering av gravplasser og ellers der tiltak vil påvirke gravplasser.

Sandnes kommune avklarte i forrige kommuneplanrevisjon et større gravplassareal som skulle møte gravplasslovens krav om ledig gravplass til enhver tid for minst 3 % av kommunen sine innbyggere. Det ble avsatt et areal på 192 dekar, Sv30, på Sviland, som skulle dekke behovet for Hana, Høyland og Sviland sokn. Det var vurdert ulike areal på Høyland også den gang, som hadde flere utfordringer knyttet til tilkomst, masseutskifting, terrengforhold og høyspent.

Nå er det lagt inn forslag om 10 dekar (Au72) og 86 dekar (Au73) på Austrått/Høyland, uten at arealet på Sviland er redusert eller tatt ut. I tillegg er det regulert et areal øst for Høylandsånå i detalj-



regulering 1108\_97125 vedtatt i 1999 som pr i dag ikke er tatt i bruk. Det går frem av bestemmelse § 10 i planen at eksisterende kraftlinjer skal fjernes eller legges om før gravlunden kan tas i bruk.

Kraftlinjer er en utfordring også for deler av Au72, søndre del. I henhold til gravplassforskriften § 8 kan det ikke etableres gravfelt under høgspenning. Konklusjonen i Asplan Viak sin rapport er at det ikke anbefales utvidelse av gravplass på østsiden av Høylandsånå, på grunn av grunnforhold, flomfare, kulturhistoriske hensyn, adkomstforhold og at området vil være krevende og kostbart både å bygge og drifte.

Vi stiller spørsmål til hvordan adkomsten til Au72 skal løses, jf. gravplassforskriften § 7, og videre hvordan tilkomsten til jordene som blir splittet opp ved arealforslaget skal driftes eller ha tilkomst. Det er ikke mulig å gi vegrett over gravplass, jf. forskriften § 7. I tillegg krever det, slik vi leser rapporten, en god del masseutskifting for å ta område på østsiden i bruk, noe som vil kunne være uheldig sett opp imot hensynet til vassdragsmiljøet og Storånåvassdraget/Høylandsånå, som har svært dårlig økologisk tilstand.

Kommunens KU for Au73 sier at foreløpig resultat av grunnundersøkelser viser at området isolert sett egner seg til gravlundsareal, og det legger opp til grav- og urnelund nært den bygde byen og der folk bor. Det er derimot konfliktfullt særlig med hensyn til jordvern og klimagassutslipp. Også gjennom dette området renner det vassdrag som drenerer til Storånåvassdraget, som har dårlig tilstand, og deler av arealet er omfattet av aktsomhetssone for flom. Kommunedirektøren vurderer at planområdet vil være stort nok til å gi plass for eventuelle avbøtende tiltak, som å sette av tilstrekkelig areal til flomsone og fordrøyning. Deler av området, særlig vestre og nordre del, er også utsatt for støy, i form av vegstøy og ligger i gul støysone. Det er trolig løsbart å få til en utforming av gravplassen som ivaretar de støyhensyn som må tas ved en gravplass, eksempelvis ved å anlegge parkeringsplass i vest, og vegetasjon og annen støyskjerming. Som avbøtende tiltak med hensyn på trafiksikkerhet har kommunen i ROS-analysen pekt på muligheten for å redusere fartsgrensen og utforming av trafiksikre løsninger for adkomst og parkering.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til Au73 med bakgrunn i jordvernhensyn og til Au72 med bakgrunn i vassdragsmiljø og uavklarte forhold knyttet til adkomst. Vi har også et **faglig råd** om at Sandnes kommune bør vurdere å ta ut den østligste delen av gravplassformålet i plan 1108\_97125 samt det tilgrensende arealet som er avsatt i tidligere kommuneplan, omtalt som «Vollen» i Asplan Viak sin rapport, pga. flom- og grunnvannsutfordringer. Deler av arealet har vært regulert til formålet i snart 30 år uten å kunne realiseres. I henhold til vannforskriften kapittel 2 er det strenge krav til tiltak som kan forringe tilstanden i vannforekomster, jf. også T-2/16 pkt. 3.14. Det er knapt 10 meter fra gravlundsarealet til Høylandsånå.

Innsigelsene til Au72 og Au73 fremmes også i lys av det store arealet som ble avklart på Sviland ved forrige revisjon. Gravplassformål er en viktig samfunnsinteresse, og jf. rundskriv M-1/2025 skal jordvernhensynet veies opp mot samfunnsinteressen for planforslaget. Kommunen har plikt til å ha tilgjengelig areal til gravplass, og demografiutfordringene fremover tilsier at det vil være et økt behov for gravplasser. Dersom det av ulike årsaker er vanskelig å realisere gravlund på Sviland eller kommunen ønsker å gå vekk i fra at Sviland skal betjene Hana, Høyland og Sviland, så må dette vurderes samlet, og gravlundsarealet på Sviland tas ut eller reduseres betydelig.

Dersom Au73 er det eneste og beste alternativet for lokalisering av gravplass i området, og flom- og støytematikk kan løses gjennom bestemmelser til området som følges opp på reguleringsnivå, er vi åpne for at dette blir vist til gravplassformål, men da må omdisponeringen her følges opp med tilbakeføring av gravlundsformål ellers i kommunen. Gravplassmeldingen som er under revisjon bør



gi et oppdatert bilde på behovet for gravplasser, sett i lys av befolknings- og demografiutvikling. Au73 er på 86 dekar og vesentlig mindre enn det som ble avsatt på Sviland. Det vil være krevende med utvidelse av Au73 også i et langsiktig perspektiv. Au72 er det en del utfordringer ved, og må ses sammen med det eksisterende (men urealiserte del av) gravplassarealet øst for Høylandsåna.

### LNF-formål

Mange av forslagene som innebærer omdisponering til LNF-formål er listet opp under avsnittet «Planvask» tidligere i uttalelsen.

**Fo28 Tilleggsnæring i Øvre Espedal.** Forslag om omdisponering av 9,5 dekar fra LNF-formål til næringsformål som tilleggsnæring til gårdsdrift i Øvre Espedal. Av de 9,5 dekarene er 4,2 dekar dyrka mark. Området ligger innenfor faresone knyttet til vassdrag. Det er særlig knyttet usikkerhet til flomfare, og eventuelt tilhørende erosjon,

Kommunedirektøren har vurdert at LNF-spredd næring kombinert med bestemmelse om hva som tillates innenfor området vil være det riktige arealformålet. Bestemmelse § 39.1 for Fo28 sier at det innenfor området tillates gårdsslakteri og ysteri, samt anlegg for videreforedling og salg av gårdsprodukter. Det går frem av innspillet at tiltakene er i planleggingsfasen og at initiativet er forankret gjennom samarbeid med flere sentrale gårdsbruk i området, som skal inviteres inn som deleiere. Intensjonen er å selge lokale produkter via restauranter i tillegg til gårdsutsalg.

LNF-spredd næring er mer egnet formål enn næringsformål til de planlagte tiltakene. Jordloven § 12 må gjelde, og det er i stor grad landbruksrelaterte tiltak som ligger i initiativet, dog med innslag av salg ut over egne produkter, jf. planer om samarbeid med flere gårdbrukere.

Det fremstår uheldig å omdisponere 4,2 dekar fulldyrka jord til tiltaket. Det fremstår uavklart hvor mye bebyggelse som skal lokaliseres her, eventuelt hvor mye av det planlagte som kan finne sted innenfor det bebygde arealet. Det fremstår videre uklart om det er tenkt plankrav for tiltakene. I henhold til forslag til bestemmelse § 1.1 er det ikke gitt plankrav for LNF-formål, heller ikke innenfor faresone H320, flom. Ofte brukes LNF-spredd næring med tilstrekkelig avklarte rammer, så som byggegrenser, BYA/volum, avklarte fareforhold mv, som en mulighet for direkte bygging i tråd med kommuneplan.

Planforslaget åpner slik vi leser forslaget for etablering av tiltak uten krav om reguleringsplan, men fastsetter ikke konkrete rammer for utbygging som byggegrenser mot vassdrag, høyder eller sikkerhetsnivå. Vurdering av risiko og nødvendige sikringstiltak er i hovedsak forutsatt håndtert i byggesaksbehandling gjennom krav om sakkyndig dokumentasjon, jf. TEK17 og pbl. § 28-1. Naturfare skal være avklart på siste plannivå. Her er kommuneplan siste plannivå, og området kan ikke legges ut før risiko er avklart og vurdert akseptabel jf. TEK 17.

Statsforvalteren har med bakgrunn i mangelfull fareavklaring, jordvern og mangelfull avgrensning av tiltakene det åpnes for **innsigelse** til Fo28 slik det foreligger i dag, med tilhørende § 39.1.

**Fo29 Fellesthus, mikrohus, veksthus og fremtidig fjøs med mer på Gjøysa.** Forslag om å tillate etablering av fellesthus, mikrohus, veksthus og fremtidig fjøs, garasje og verksted på område avsatt til LNF på Gjøysa. Arealforslaget er spilt inn som fritids- og turismeformål, og grenser til et areal som kom inn ved forrige kommuneplanrevisjon (Fo23). Forslaget omtales som Gjøysalunden Klyngetun, med eksisterende bolighus i kombinasjon med mikrohus, fellesbygg og en skogshage.



Kommunedirektøren har vurdert at riktig formål vil være LNF-spredd med tilhørende bestemmelse. Det er ikke angitt om det skal være LNF-spredd bolig, fritidsbolig eller næringsformål. Det er gitt bestemmelse til Fo29 i § 38.3 hvor det går frem at det innenfor området tillates oppført inntil seks boliger med maks størrelse = 45 m<sup>2</sup> BRA med saltak. Videre er det åpnet for at eksisterende driftsbygning kan transformeres til fellesthus. Det er tenkt salg av mat og håndverk, kurs- og kompetansetjenester, kafé og kulturelle arrangementer og utleie til sesongarbeidere.

Opprinnelig arealforslag var ifølge KU 15,7 dekar, hvorav 11 dekar jordbruksareal og 2,9 dekar skog. Avgrensingen som ligger inne i planforslaget nå er på omtrent 6,4 dekar. Av dette er omtrent 2 dekar dyrka mark og 1,1-1,2 dekar skog.

I henhold til § 1.1 tredje ledd vil det være plankrav til dette formålet, da det er i hensynssone H310\_3, marin leire. Det går ikke tydelig frem av KU at det er forutsatt reguleringsplan her, ei heller av bestemmelse § 38.3 for Fo29. Det kan det med fordel gjøre, av hensyn til forutsigbarhet.

Arealet synes noe stort med hensyn på at det er tale om gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og maks seks småhus. Det kan ikke planlegges for småhus på dyrka mark, disse må fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Med hensyn på vår rolle knyttet til gravplasser, har vi også innspill om at arealformålet må avgrenses slik at det sikrer hensynet til gravplassen som nabo til forslaget, Forsand kirkegård, med tilstrekkelig buffersone og støyskjerming om nødvendig. Vi har **faglig råd** om å redusere arealet slik at ikke dyrka marka i sør innlemmes i arealet, av hensyn til jordvern og gravplassen.

Dersom kommunen har ment at tiltaket, i sikkerhetsklasse S2, skal kunne gjennomføres uten plankrav, har vi **innsigelse** til det aktuelle forslaget. Da må i så tilfelle fare avklares tilstrekkelig på dette plannivået, og det må gis bestemmelser med tilstrekkelig avklarte rammer for utbygging. Det vil si lokalisering og byggegrenser for bygg, tillatt BYA/volum mv, jf. veilederen for LNF-spredd fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Se for øvrig våre innspill til bestemmelse §§ 38 og 39.

**Ga51 LNF ved Stokkelandsvatnet.** Forslag om å endre fra grønnstruktur til LNF på grunn av ønske om fortsatt gårdsdrift ved Stokkelandsvatnet. I [kartportalen](#) til Sandnes kommune fremkommer det en endring pr 18.05.2026, der det fremgår at dette arealet er tatt ut, jf. vedtak fra kommunestyret. Vi vil minne om at dette arealet inngår i Områdeplan for Stokkeland (o\_FRI9) hvor det pågår en prosess i disse dager. Det ville være uheldig å endre formål på kommuneplannivå hvor det nå gjøres konkrete avveininger i områdeplan for det aktuelle arealet, for å ivareta de naturverdier som ligger her, jf. Stokkelandsvatnet dyrefrednings-område.

**Lu37 LNF med gitt avgrensning ved Somaveien.** Forslag om omdisponering fra LNF til LNF med gitt avgrensning, hvor det tillates planteskole med gress-/grovfôrproduksjon, jordproduksjon/kompostering, lagring/mellomlagring av steinmasser, mellomlagring av ulike ressurser/innsatsfaktorer (steinstøv, greinkompost) for ulike jordblandinger.

Eiendommen er en landbrukseiendom i kjerneområde landbruk, like vest for E39, mellom avkjøringsrampen til Kvadrat og Somaveien. Forslagsstiller Stangeland Gruppen kjøpte eiendommen i 2024. Dagens våningshus er tenkt benyttet til bolig til arbeidere på planteskolen og garasjen til lagring av maskiner og utstyr. Det er ønskelig med gressproduksjon til dyrefôr på deler av dagens dyrka mark og nordover. Det er ønskelig å nydyrke 37 dekar, slik at det til sammen blir omtrent 60 dekar jordbruksareal til plenproduksjon og jordranker med trær. I tillegg ønskes det innenfor arealet å lagre stein og utstyr, samt innsatsfaktorer for ulike jordblandinger. Det går også frem av forslaget at det er ønskelig å etablere mottakssted for avfall som omfatter hage-/grein-kompost, som





## **Grønnstruktur**

Enkelte av forslagene til endring til grønnstruktur er listet opp under vår omtale av «Planvask».

**Fo47 Forslag om grønnstruktur ved Nebbå**, langs sjø. Vi kan ikke finne forslaget om å endre til grønnstruktur ved Nebbå langs sjøen i samledokumentet fra kommunen, og heller ikke i noen av planvaskdokumentene. I dag er området i kommuneplanen avsatt til LNF med hensynssonene H310\_3 (Ras og skredfare) og H320\_3 (flomfare).

Grønnstruktur vil ivareta friluftinteressene i strandsonen, men synes noe smalt avgrenset. Vi legger til grunn at bredden på grønnstruktur og ivaretagelse av allmennhetens tilgang til strandsonen ses på i forbindelse med regulering av sentrumsområdet.

**Ha71 Speiderbase ved Ulvanuten.** Forslag om å bygge ny speiderbase på offentlig areal ved Ulvanuten. Området er i dag avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Det er foreslått plassering av speiderbase ved innfallsporten til Ulvanuten. Kommunen vurderer at foreslått areal i dag er et friområde som ikke er i bruk, at vann og avløp enkelt kan håndteres, og at parkering kan løses ved justering av eksisterende parkeringsareal.

Vår forståelse er at det skal fortsette å være grønnstruktur her, men at det skal åpnes for en speiderbase. Areal med grønnstruktur er friområder for alle, og det er viktig at ikke en brukergruppe favoriseres foran andre.

Tiltaket vil ifølge KU styrke det allmenne friluftslivet, og gjøre områdene rundt Ulvanuten enda mer tilgjengelig gjennom forbedrede parkeringsmuligheter og toalettfasiliteter. Basen vil være åpen for allmennheten store deler av uken.

Det går frem av KU at dette arealet innebærer en ny og alternativ lokalisering av speiderbasen som kom inn ved revisjon av kommuneplanen sist, på Skjeraberget, da denne lokaliteten har vist seg uegnet. Det ble sist lagt inn føringer i gjeldende bestemmelse 7.10 for en slik speiderbase. Vi finner ingen bestemmelse til Ha71 med likelydende/definert avgrensing av tiltaket. Vi har **faglig råd** om at det inntas, og at området defineres med et bestemmelsesområde.

**Hø62 Grønnstruktur ved Selesviga.** Forslag om å endre fra LNF med hensynssone kulturmiljø til grønnstruktur friområde med hensynssone kulturmiljø ved Selesviga.

Arealet er i dag avsatt til LNF med hensynssone H570 (Bevaring kulturmiljø) og H310\_3 (Ras- og skredfare). Det er foreslått å endre arealet fra LNF til grønnstruktur, og med videreføring av hensynssone kulturmiljø. Arealet er i dag regulert til friområde, og et samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan framstår som en fornuftig endring. I tillegg vil formålet grønnstruktur ivareta strandsonen som et friområde for allmennheten. Vi har ingen vesentlige merknader til dette.

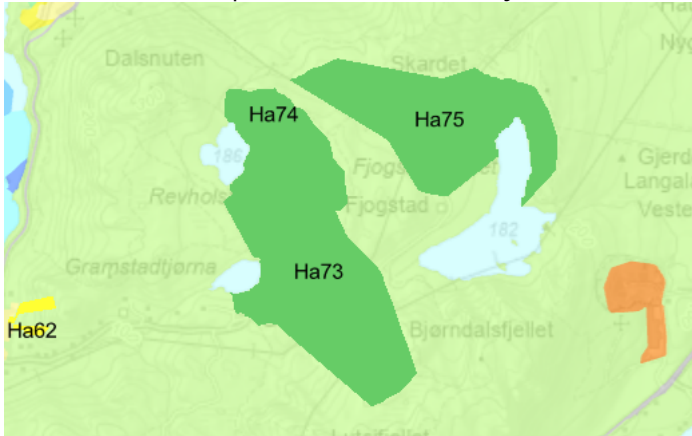
**Hø63 Friområde på Nodhagen.** Forslag om å endre formål fra LNF til friområde mot sjøen på Nodhagen. Innspillet må ses i sammenheng med Hø69.

Arealet er i dag avsatt til LNF med hensynssone H570 (Bevaring kulturmiljø) og H310\_3 (Ras- og skredfare). Det er foreslått å endre arealet fra LNF til grønnstruktur, og med videreføring av hensynssone. Formålet grønnstruktur vil ivareta interessene i strandsonen, og sikre området som et friområde for allmennheten. Vi har ingen vesentlige merknader til dette.



**Omdisponering fra LNF-formål til grønstruktur for statlig sikra friluftslivsområder (Ha73, Ha74, Ha75, Ha76 og Ri126)** Det er forslag om endring av store områder fra LNF-formål til grønstruktur, hhv.:

- tre områder på Gramstad (Ha73), Dalsnuten-Revholstjern (Ha74) og Fjogstad- Skaret (Ha75).
- ett område på Alsvik (Ha76)
- ett område på Maudland i Riska bydel (Ri126)

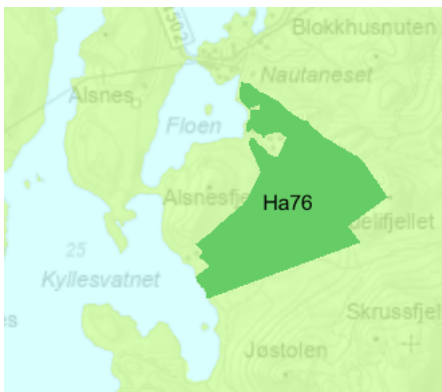


Kartutsnitt kommuneplanforslag Ha73-Ha75

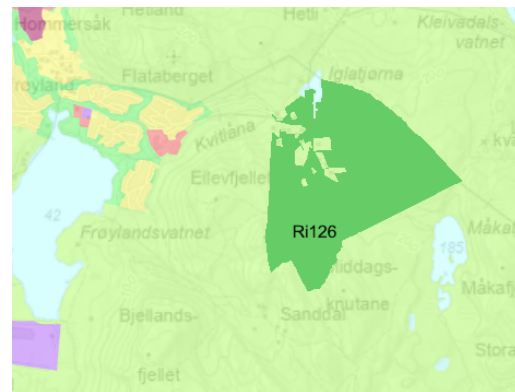
Ha73 er på totalt 757 dekar, hvorav 13 dekar landbruksareal, Ha74 er på totalt 132 dekar, hvorav 30 dekar landbruksareal, og Ha75 er på totalt 722,5 dekar, hvorav 158 dekar landbruksareal.

Ha76 er på totalt 534 dekar, hvorav 3 dekar landbruksareal.

Ri126 er på totalt 917 dekar, hvorav 40 dekar er landbruksareal.



Planforslag Ha76 Alsvik, øst for Kyllesvatnet



Planforslag Ri126, øst for Frøylandsvatnet

Kommunen omtaler områdene som statlig sikrede friområder. Vi vil minne om at det er statlig sikrede friluftslivsområder. Målet med disse er i henhold til Miljødirektoratet sin veileder å *«ivareta viktige friluftslivsområder og forvalte dem slik at de er tilgjengelige og attraktive, og flere får gode muligheter til friluftslivsopplevelser og -aktivitet.»*

Kommunen har ikke bare avsatt områdene til grønstruktur (SOSI-kode 3001), men til underformål friområde (SOSI-kode 3040). Det er retningslinjer og bestemmelser til grønstruktur i både §§ 23 og 36 i forslag til bestemmelser. I § 23 sies det blant annet at grønstruktur skal tilgjengeliggjøres til aktivitet og rekreasjon, håndtering av flom og overvann, bidra til lokalklima og bevaring av biologisk mangfold, etablering av nettverk av turveier som vist i temakart Hovedforbindelser for gående.

I [veilederen til kommuneplanens arealdel](#) står bla følgende under Grønnstruktur kap 4.5.4:

*«Formålet grønstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, viktige landskapselementer og godt lokalklima. Arealformålet kan brukes til å binde sammen de grønne områdene innenfor og i umiddelbar nærhet til byggeområder med de omkring liggende LNFR-områdene. Mens friluftslivet i LNFR-*



*områdene må tilpasses flerbruk, vil formålet grønnstruktur vanligvis være opparbeidede og tilrettelagte arealer.»*

Friområde omtales slik i veilederen til KDD:

#### *«4.5.4.1.4 Friområde*

*Formålet brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold. Det kan eksempelvis være lekeplasser, løkker og bade områder. Det kan også være allment tilgjengelige idrettsplasser og lignende med enklere og «lettere» anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet. («Tyngre» idrettsanlegg hører inn under «bebyggelse og anlegg»).*

*Under friområder hører også annen opparbeidelse og anlegg som fremmer bruken av friområdet, for eksempel servicebygg, atkomstbrygge, stupetårn, tribune, parkeringsplass og lignende. Formålet sikrer i seg selv ikke automatisk allmennhetens tilgang til området dersom det ikke er utmark, før det offentlige har ervervet en slik rett. Utarbeider kommunen en etterfølgende reguleringsplan, vil det være lettere å erverve arealet. Kommunen vil i en del tilfeller måtte ekspropriere arealet fra grunner for å skaffe allmenheten tilgang til området.»*

Basert på veiledningen fra Kommunal- og distriktsdepartementet, synes det feil å bruke formålet grønnstruktur, og særlig underformål friområde, på disse store arealene, godt over 3000 dekar. Det er enkeltområder innenfor de foreslåtte områdene som har karakter av tilrettelegging med for eksempel serviceanlegg, gapahuker, klatrepark, parkering mv, som nok kan vises som grønnstruktur og muligens underformål friområde med tilhørende bestemmelser eller retningslinjer. Vi er klar over og minner om at selv om arealene foreslås til grønnstruktur/friområde, så vil eksempelvis jordlovens regler om driveplikt og omdisponering fremdeles gjelde. Det samme vil skogbruksloven og krav om foryngelsesplikt mv. Likefult bør hoveddelen av disse store arealene være LNF-formål. Friluftsliv inngår i LNF-begrepet, og formålet med disse statlige sikrede friluftslivsområdene er å sikre allmennheten tilgang på gode friluftsopplevelser. Samtidig er dette store areal hvor det er viktig at landbruksareal og beiteområder benyttes, noe som også bidrar til å ivareta viktige naturtyper i områdene, og skogen må skjøttes og forvaltes.

Statsforvalteren fremmer med bakgrunn i konflikt med LNF-formålet **innsigelse** til at disse arealene, Ha73-76 og Ri126, avsettes til friområde i sin helhet. Kommunen må avgrense de arealene som skal ha såpass tilrettelegging at det kan defineres under grønnstruktur eller friområde, og de resterende arealene må forbli LNF-formål, alternativt med hensynssone friluftsliv, jf. veilederen fra KDD kap. 4.6.4 og tabell 4.5.

#### **Hensynssoner**

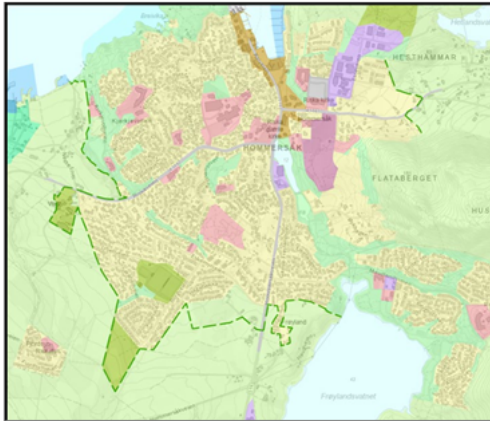
Kommunen har utarbeidet en egen kartløsning [KP2027 Hensynssoner webkart](#) som viser alle hensynssoner, faresoner og bestemmelsesområder.

Vi har ikke hatt kapasitet til å kvalitetssikre disse kartlagene. Vi viser derfor til en del av de tilbakemeldingene vi gav til kommunen ved forrige revisjon av kommuneplanen. En generell tilbakemelding er likevel at det hadde vært hensiktsmessig at det var mulig å legge på høringsforslaget som bakgrunnskart i denne webløsningen. Når ikke hensynssonen kan tas på i det tradisjonelle høringskartet og når ikke planforslaget kan vises under hensynssonene, blir det tungvint å sammenlikne disse og fange opp eventuell konfliktområder.

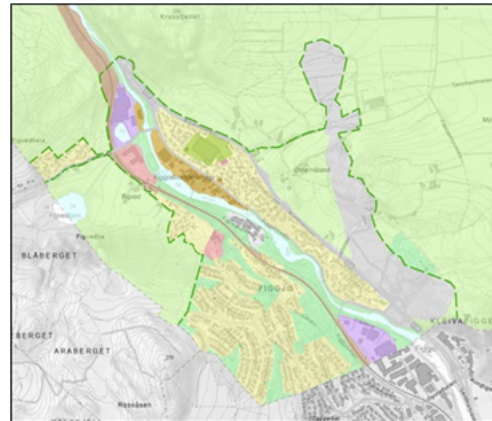


## Langsiktig grense landbruk

Det følger av Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke at det skal trekkes langsiktig grense for landbruk rundt alle tettsteder med mer enn 2000 innbyggere. Det ble fremmet innsigelse til manglende langsiktig grense rundt Hommersåk og Figgjo av Rogaland fylkeskommune ved forrige kommuneplanrevisjon, og kommunen har nå utarbeidet et eget [notat om langsiktig grense for landbruk Hommersåk og Figgjo](#).



Forslag til langsiktig grense Hommersåk



Forslag til langsiktig grense Figgjo

## Langsiktig grense Hommersåk

Av rapporten kommer det frem at i bydelen er det en teoretisk boligreserve på 686 boliger når er ser på områder som er vedtatt i reguleringsplan, avsatt til boligformål i KPA, men ikke regulert, og potensialet for eplehagefortetting. Det er anslått at dagens arealreserver på Hommersåk vil holde for en boligutbygging i 15-20 år fremover. Basert på analysene som er gjort, historisk boligbygging, reserver og landbruksarealene rundt tettstedet, anbefales det at grensen trekkes noe sør for tettstedet, jf. figur over.

Kommunen har vurdert og planvasket et areal i sør, Ri125. Arealet ligger nå som LNF-formål, men på innsiden av langsiktig grense. Det trekkes frem i rapporten at «*Det er viktig å være bevisst på at en langsiktig grense ikke gir endring av arealformål. Når grensen gir noe rom for Hommersåk, så ligger likevel formålet LNF fast. Grensen gir et signal om at dersom det blir behov for å ta i bruk nye arealer på Hommersåk, så kan disse områdene vurderes.*» Vi viser til at Ri125 og de andre sørlige arealene ligger langt frem i tid å realisere. Statsforvalteren finner etter en helhetlig vurdering å akseptere forslaget til langsiktig grense rundt Hommersåk.

## Langsiktig grense Figgjo

Av rapporten kommer det frem at i bydelen er det en teoretisk boligreserve på 247 boliger når er ser på områder som er vedtatt i reguleringsplan, avsatt til boligformål i KPA, men ikke regulert, og potensialet for eplehagefortetting. Det er anslått at dagens arealreserver på Figgjo vil holde for en boligutbygging i 15-20 år fremover. Ser en bort fra «toppårene» 2011-2013, som drar opp snittet på byggetillatelse veldig, så er det anslått at boligreserven vil holde for nesten 35 år på Figgjo. For Figgjo sin del er det vist til at omlegging og utbygging av E39 vil gi en oppdeling av eksisterende jordbruksareal innenfor kjerneområde landbruk nord for Figgjo. Basert på analysene som er gjort, historisk boligbygging, reserver og landbruksarealene rundt tettstedet samt ny E39, anbefales det at ny E39 gir grunnlag for grensen mot nord og øst, jf. figur over.

Grensen er trukket i ytterkanten av E39, og ikke på innsiden, noe som gir et veldig stort areal. Men om en ser på arealet mellom gamle E39, nye E39 og Tjessheimveien så er det omtrent 120 dekar.



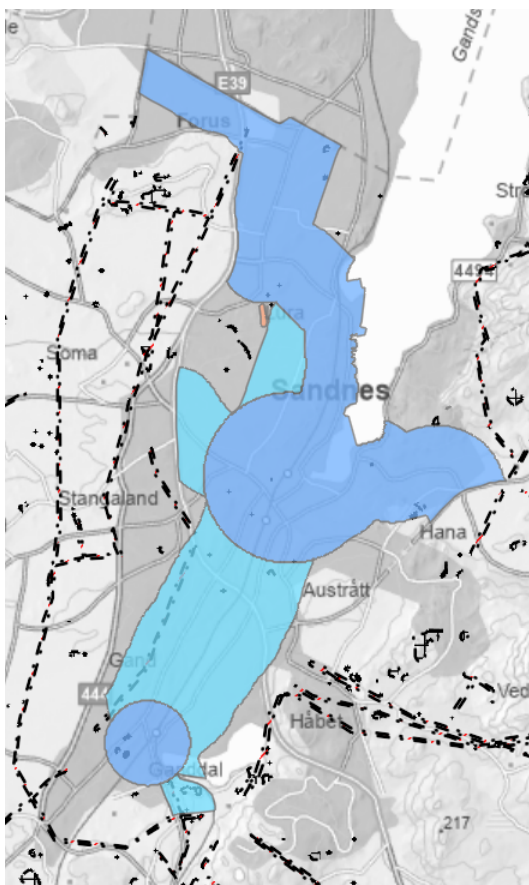
Det er en del areal her som ikke kan bebygges pga. nærhet til vei osv., men det er et betydelig areal for en bydel, også i et langsiktig perspektiv. Det er begrenset med kollektivtilbud til Figgjo, og det er ikke her veksten i Sandnes kommune skal skje, utover en moderat vekst «tilpasset stedets egenart», jf. både gjeldende arealstrategi og forslag til ny/videreføring av utviklingsstrategi for Figgjo i samfunnsdelen.

I følge NIBIO Kilden består arealene primært av fulldyrka jord med henholdsvis svært gode og gode jordressurser. Selv om forslaget nå innebærer trekking av langsiktig grense, og ikke omdisponering eller konkrete arealendringer, vil likevel dette peke ut en langsiktig utvikling på Figgjo på bekostning av svært gode jordbruksareal. Med bakgrunn i jordvern hensyn, SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.1 og 3.9, nullvekstmålet og RPSJR, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til forslag til langsiktig grense landbruk rundt Figgjo.

### Bestemmelser og retningslinjer

Der vi har fremmet innsigelse til et arealforslag, ligger det implisitt at vi også har innsigelse til eventuelle tilhørende bestemmelser til arealformålet.

Av hensyn til nasjonale og regionale interesser har vi faglig råd og/eller innsigelse til følgende bestemmelser og retningslinjer:



Kartutsnitt bestemmelsesområde #1, sone 1 mørkeblå, sone 2 lyseblå og sone 3 øvrige områder

Som nevnt i innledningen under «Arealdelen» og «Generell tilbakemelding» byr avgrensningen av kommuneplanen mot tre gjeldende kommunedelplaner og bestemmelsesområde #1 på noen utfordringer.

Etter plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd går ny plan ved eventuell motstrid foran eldre plan for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Kommunen skriver innledningsvis i bestemmelsesheftet at bestemmelsene gjelder for hele Sandnes kommune med unntak av områdene omfattet av de tre kommunedelplanene. Likefullt er det foreslått bestemmelser for sone 1, sone 2 og sone 3 med henvisning til bestemmelses-område #1 som er vist i plankartet (men fremstilt i eget kart med alle hensynssoner og bestemmelsesområder mv) slik vist til venstre. Her er sonene vist også for områder utenfor kommuneplanens virkeområde.

Dette er svært uheldig, da det gir uklare føringer for områdene. Vi har flere innspill til forslagene til §§ 4 og 5 konkret under. På generelt grunnlag vil vi også bemerke at kommunen her skaper tvil om hva som vil gjelde av bestemmelser for utnyttelse, parkering mv innenfor disse aktuelle områdene.

Videre har kommunen skrevet følgende i sin innledningstekst i bestemmelsesheftet:



«Kommuneplanens bestemmelser gjelder for nye reguleringsplaner og nye tiltak. Kommuneplanens bestemmelser overstyrer ikke bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner».

Dette er ikke en gyldig måte å håndtere forhold knyttet til virkningen av siste vedtatte plan, jf. pbl. § 1-5. Som det også kommer frem under «Kvalitetssikring av bestemmelser» i slutten av vår uttalelse, så har Kommunal- og distriktsdepartementet nylig gitt en tolkningsuttalelse. I «*Problemstilling 3: På hvilken måte kan kommunens fastsette unntak fra hovedregelen i pbl. § 1-5 andre ledd?*» svarer departementet at det ikke er tvilsomt at lovgiver har ment at kommunen kan fastsette unntak fra lovens forrangsbestemmelse. De går deretter gjennom de ulike måtene, og konkluderer med at unntak fra hovedregelen i § 1-5 andre ledd må fremgå av selve planvedtaket. I «*Problemstilling 4: Hvilke rammer gjelder når en kommune fastsetter at eldre reguleringsplaner ved motstrid skal gå foran kommuneplanens arealdel?*» viser departementet til at kommunen plikter å ha oppdaterte planer som er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.

Sandnes kommune kan med andre ord ikke avgrense virkningen av ny kommuneplan med denne «enkle» tilnærmingen om at kommuneplanen ikke overstyrer bestemmelsene i vedtatte reguleringsplaner. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til denne fremstillingsmåten. Kommunen må aktivt vedta hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen som del av planvedtaket for kommuneplanens arealdel. En slik oversikt over hvilke planer kommunen tenker å la gå foran ny kommuneplan bør være en del av høringen, i form av en oversikt og omtale i planbeskrivelsen eller et eget temanotat ala det arbeidet kommunen har gjort med planvask. Alternativet er å ikke ha med en bestemmelse om dette, og da la hovedregelen i pbl. § 1-5 gjelde.

### § 1 Krav om reguleringsplan

Vi har et **faglig råd** om at også faresonene H320 (flom/stormflo) må innlemmes i § 1.1 tredje ledd slik som faresone H310 1\_3 (skred/ ras / marin leire) i plankrav §1.1

### § 3 Retningslinjer for dispensasjon

Overordnet er retningslinjene for brygge og naust for knapp og for generell. Retningslinjene skal hjelpe søker med å vurdere om premissene er riktige for å søke om dispensasjon. Vi som høringsinstans vil uansett i stor grad forholde oss til plan- og bygningsloven § 1-8, og overordnede SPR strandsone i vår vurdering av en dispensasjonssøknad.

#### Erstatning eller utvidelse av lovlig oppført brygge

Iht. retningslinjene til gjeldende bestemmelser 2023 bør ikke bryggens totale flate overskride 16 m<sup>2</sup>. I forslag til nye bestemmelser 2027 er bryggens totale flate økt til 20 m<sup>2</sup>.

Vi gir **faglig råd** om at erstatningshensynet omtales i retningslinjen. Dersom bryggen er i så dårlig forfatning at den ikke kan brukes, vil den nye bryggen måtte sidestilles med et nytt tiltak. En erstatningsbrygge må oppføres samme plass som opprinnelige brygge.

Vi gir **faglig råd** om å presisere at platting som del av brygge ikke tillates, at det skal vektlegges om det ikke er mulig med adkomst via land eller fellesbrygge, og at bryggen ikke skal være større enn nødvendig for å sikre trygg adkomst via eiendommen.

Vi viser ellers til SPR strandsone pkt. 6 hvor det står at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. I sone 2 skal dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort, jf. pkt. 9.1.



### Erstatning for lovlig oppført naust

De samme reglene gjelder for erstatningsnaust som for erstatningsbrygge, og det bør synliggjøres i retningslinjene. Vi gir **faglig råd** om at det tilføres at dersom naustet er i så dårlig forfatning at det ikke kan brukes, vil det nye naustet måtte sidestilles med et nytt tiltak. Et erstatningsnaust må oppføres samme plass som opprinnelige naust.

I tillegg vil vi påpeke at et naust er en redskapsbod til oppbevaring av båt, båtutstyr og fiske-redskaper. Vi gir derfor **faglig råd** om at det tilføres i retningslinjene at naustet ikke skal inneholde rom til varig opphold, og at det ikke kan tillates innlagt vann eller etablering av våtrom/toalettanlegg.

Når det gjelder at det tillates oppført naust med samme størrelse, plassering og utforming er dette veldig knapt. I bestemmelsene til kommuneplanen 2023 gjelder pkt.1.37 for erstatningsnaust. Vi gir **faglig råd** om å videreføre disse retningslinjene.

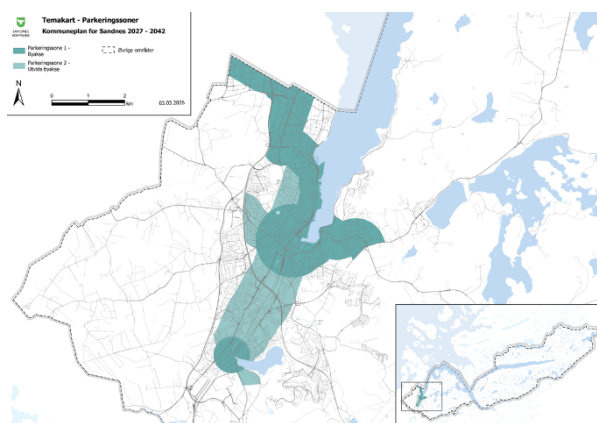
### **§ 4 Retningslinjer og bestemmelser til byutviklingssoner**

Bestemmelse § 4 med tilhørende underpunkt §§ 4.1, 4.2 og 4.3 har bestemmelser om utnyttelse, parkering, felles og privat uteoppholdsareal, samt retningslinjer for lokalisering av handel mv. Vi omtaler og gir tilbakemelding på de ulike temaene tematisk samlet for de aktuelle punktene. Den nye soneinndelingen, der kommunen går fra 4 soner til 3 soner, innebærer at særlig den ytre sonen er trukket vesentlig nærmere sentrum/inn i den tette byen.

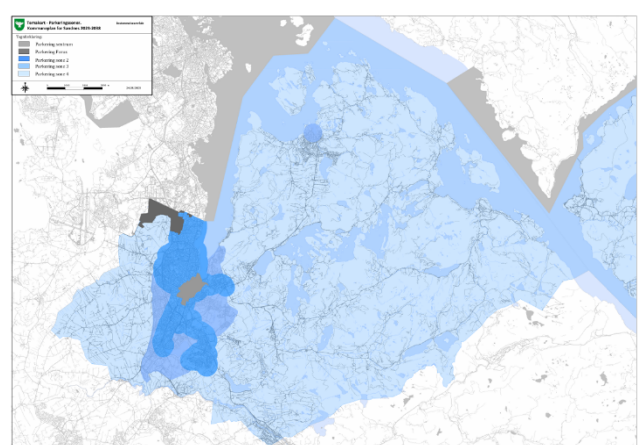
#### Utnyttelse bolig

Utnyttelse er i gjeldende KPA samlet i bestemmelse 1.13 som retningslinjer. I byutviklingsaksen (sone 2) er utnyttelsen satt til 70-180 % BRA, innenfor 500 m til stoppested for kollektivtilbud (sone 3) 70 – 150 % BRA, i lokalsenter innenfor byutviklingsaksen 70 – 180 % BRA og lokalsenter utenfor byutviklingsaksen 70 – 160 % BRA. I øvrige områder (tidligere sone 4) er utnyttelsen satt til 60 – 100 % BRA.

For sone 1 Byaksen og sone 2 Utvidet byakse er utnyttelsesgraden i stor grad videreført i ny §§ 4.1 og 4.2. Den nye soneinndelingen gjør imidlertid at ny sone 3 er vesentlig større enn det som tidligere var sone 4. Eksempelvis er store deler av boligområdene på Øvre Hana og Austrått, Skårli, Bogafjell, Gand, Stangeland, Smeaheia og Lurahammeren/Nadaberget nå omfattet av sone 3, der utnyttelsen er satt til 60 – 100 % mot disse områdenes tidligere plassering i sone 3 og dels sone 2.



Soneinndeling 1-3 KPA 2027-2042



Soneinndeling 1-4 KPA 2023-2038



Med bakgrunn i SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.1, 3.4, 3.9, 4.1, 4.5 og RPSJR tabell 6.1 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til endringen i utnyttelse i § 4, da særlig rettet mot forslaget om sone 3 som nå utgjør en betydelig del av relativt sentrale boligområder.

#### Utnyttelse næring

Bestemmelser for næringskategorier og utnyttelse går frem av gjeldende KPA pkt. 1.17. Her er det blant annet skilt på ulike næringskategorier, sone og utnyttelsesgrad.

Den nye soneinndelingen er utfordrende også med tanke på bestemmelsene for utnyttelse av næringsområder. Eksempelvis er nå næringsområder på Vagle og Kvål og rundt godsterminalen, på Stangeland og Forus øst (ved Gamlevegen/Nada- og Myklaberget) i sone 3, mot sone 2 og 3 i gjeldende KPA. Vi kan ikke akseptere en utnyttelse av næringsområder for alle disse områdene på 40 – 100 % BRA.

For sone 1 er det nå gitt bestemmelse om utnyttelsesgrad for næringsområder på 80 – 140 % BRA, uten at det er differensiert på kategori. Å begrense øvre utnyttelse til maks 140 % BRA langs bussveien, på Forus og i Sandnes sentrum er svært uheldig. Dette er områder som godt kan være egnet for utnyttelse opp til 200 % BRA, jf. RPSJR. Også med hensyn på utnyttelse for næringsområder får den nye soneinndelingen betydning, for eksempel ved at område fra Skeiane stasjon til Ganddal nå er sone 2, med en utnyttelsesgrad for næring på 60 – 140 % BRA.

Med bakgrunn i SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.9, 4.1, 4.2 og 4.5 og RPSJR tabell 6.2 og kap. 5.3 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til utnyttelsesgrad for næringsområdene i § 4.

#### Handel

I gjeldende KPA er det en egen bestemmelse om lokalisering av handel i § 2, pkt. 2.1 som sier at detaljhandel skal lokaliseres i sentrumsområdene, og i et visst omfang i lokalsenterområdene etter avklaring i KPA eller områdereguleringer, og det er gitt en opplisting med maks m<sup>2</sup> BRA i de ulike sentrene.

Slik forslag til § 4 nå er utformet, med de tilhørende retningslinjene i §§ 4.1, 4.2 og 4.3 er det ikke tilsvarende rammer for handel. Særlig konfliktfull er § 4.1, der det nå åpnes for detaljhandel og cityversjoner av varehus innenfor hele sone 1, som jf. temakart og bestemmelsesområde #1, strekker seg fra Forus via hele bussveien og Kvadrat-området til Sandnes sentrum og videre til Vatnekrossen. Dette er en vesentlig endring av gjeldende plan og i sterk konflikt med regional planbestemmelse om lokalisering av handel.

Med bakgrunn i SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.1, 3.2, 3.3 og 4.1 og handelsbestemmelsen i RPSJR fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til § 4 generelt og særlig til åpning for detaljhandel i hele sone 1. Det åpnes også for handel i sone 2 og 3 uten noen nærmere avgrensning enn at det kan skje i områder «*avsatt til de ulike formålene i kommuneplankartet*». Når det ikke lenger er en generell bestemmelse om at handel skal lokaliseres i sentrumsområdene, innebærer dette en vesentlig endring i forhold til gjeldende KPA, og er i vesentlig konflikt med nasjonale og regionale interesser for handelslokalisering.

#### Parkering

Bestemmelser til parkering i gjeldende KPA går frem av pkt. 1.21. Denne var gjenstand for meklingsforhandling i forrige kommuneplanrevisjon. Vi var tydelige i uttalelsen til oppstartsvarselet og planprogram, jf. pbl. § 4-1, tredje ledd, om at vedtakspunkt 3J) om endringer i parkeringsnorm kunne være i strid med nasjonale og regionale hensyn. Vi viste til at parkeringsbestemmelsene for Sandnes var del av



mekling ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel, og avgjørelsen fra KDD angående parkering på Forus av 07.06.2024. Vi la til grunn at Sandnes kommune innrettet seg etter de regionale føringene for parkering. Nå utfordres de gjeldende bestemmelsene for parkering for alle sonene.

Innledningsvis i § 4 står det nå at for bil i alle soner skal gjesteparkering for bolig utgjøre min. 0,2 plasser pr boenhet. I tillegg skal det i sone 1 og 2 være 0,3 parkeringsplasser pr boenhet til håndverks-/tjenestebiler. Slik vi leser bestemmelsen, skal dette komme i tillegg til de parkeringskrav som går frem av tabellene i §§ 4.1-4.3. I gjeldende kommuneplan, og av RPJSR, følger det at gjesteparkering inngår som del av parkeringsbestemmelsene. Hvordan kommunen har tenkt å sikre eller styre at 0,3 parkeringsplasser avsettes til håndverks-/ tjenestebiler, er ikke omtalt i planforslaget.

Bestemmelsene om parkering er fremstilt i nye tabeller for de ulike sonene. På generelt grunnlag kan vi si at regionalplanens føringer om parkering utfordres betydelig både for bilparkering og sykkel i alle soner.

Eksempelvis er det i sone 1 åpnet for maks 1,5 parkeringsplass pr bolig mot maks 1 pr bolig inkl. gjesteparkering i dagens sone 2. I sone 2 er det åpnet for maks 1,4 parkeringsplasser og min. 0,8 plasser pr bolig for blokker og maks 2 og min 1 plass pr boenhet for småhus. Også her får soneinndelingen betydning, ved at store deler av gjeldene sone 2 nå er sone 3, og at det som før var utelatt fra KPA nå inngår i sone 1. I tillegg er det åpnet for gjeste- og håndverksbiler i tillegg. For forslag til sone 3, jf. § 4.3, er det nå bare satt minimumskrav til parkering. Forslaget er minimum 1,8 p-plasser pr boenhet for småhus og minimum 0,9 p-plasser pr boenhet for blokk, i tillegg til gjesteparkering, jf. innledningsbestemmelsen. Det er med andre ord ingen øvre tak for parkering i denne nå veldig store sonen.

Når det gjelder sykkelparkering er minimumskravene til antall plasser så godt som halvert i forhold til gjeldende KPA for alle sonene. Det er gjort forsøk på å skille på boligformål relatert til størrelse på boenhetene. Det er trolig fornuftig, da vi ser at sykkelparkeringskravene i enkelte tilfeller kan bli veldig høye. Men på generelt grunnlag finner vi at forslaget til sykkelparkering i for stor grad utfordrer nasjonale og regionale interesser. Sykkelparkering for næringsområder er også halvert i alle soner, og i sone 3 er det nå minimum 0,3 plasser pr 100 m<sup>2</sup> mot 2,5 og 1,5 i gjeldende sone 3 og 4. Dette er betydelige avvik.

Med bakgrunn i SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.1, 4.1, 4.2 og 4.3 samt RPJSR kap. 8.4.3 og 8.4.4 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til parkeringsbestemmelsene i § 4.

#### Øvrig:

Innledningsvis i § 4 er det åpnet for etablering av drivhus på 30 m<sup>2</sup>. Vi stiller spørsmål ved om Sandnes kommune med dette mener å åpne for at alle boliger i kommunen kan etablere drivhus på 30 m<sup>2</sup> i tråd med KPA? Vi har et **faglig råd** om å ta ut denne bestemmelsen. Hvorvidt drivhus kan søkes om, ev. bygges og byggemeldes, må avgjøres ut fra bestemmelser for den enkelte eiendom i gjeldende reguleringsplaner.

### **§ 5 Felles retningslinjer og bestemmelser til lokalsentrene Sviland, Hommersåk, Figgjo, Sørbø-Hove, Høle og Forsand**

Bestemmelsen gjelder areal avsatt til sentrumsformål i disse lokalsentrene, og regulerer utnyttelse, parkering mv. Det er relativt ulike sentre som reguleres i samme bestemmelse her. Sørbø-Hove og Hommersåk har en annen bymessig karakter enn de øvrige lokalsentrene. Det synes for lavt å sette



utnyttelsesgrad for bolig i sentrum på Sørbø-Hove og Hommersåk til 70–150 % BRA og næring 60–140 %.

Parkeringsbestemmelsene for disse sentrumsområdene er også konfliktfulle, da de for bolig kun inneholder en minimumsbestemmelse. Det er med andre ord ingen begrensninger på parkering i disse sentrale områdene i tettstedene. Også sykkelparkeringskravet er redusert for både bolig og næring.

Med bakgrunn i SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 og 4.3 samt RPJSR kap. 8.4.3 og 8.4.4 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til bestemmelse § 5.

## § 6 Særlige bestemmelser og retningslinjer til utvalgte lokalsenter

Føringer for videre detaljreguleringer i Figgjo, Forsand, Ganddal, Hana, Hommersåk, Sviland.

Bestemmelse § 6.2 om Forsand sentrum har følgende ordlyd i andre ledd:

*«På sjøsiden av Bergevikveien tillates kun videreføring av eksisterende naust og sjøhus. Bruksendring til publikumsrettet virksomhet tillates.»*

Alle naust og sjøhus i dette området ligger helt eller delvis i aktsomhetsområde for 200 års stormflo. Det kan ikke gis bruksendring til publikumsrettet virksomhet uten en vurdering av sikkerhet mot stormflo jf. TEK 17, kapittel 7.2. Bygg som skal nyttes til publikumsrettet virksomhet skal som hovedregel settes i sikkerhetsklasse F2. Det betyr at bygget må kunne sikres mot stormflo med 200 års gjentakintervall. I særlige tilfeller kan det godkjennes at byggene kan settes i en lavere sikkerhetsklasse.

Vi har **faglig råd** om at det i bestemmelse § 6.2 refereres til § 44.2 (H320\_3) for å synliggjøre at det her følger krav til planavklaring, evt. fagkyndig utredning dersom tiltaket ikke utløser krav om regulering.

I § 6.2, fjerde ledd, er det bestemmelse om at det tillates utvidelse av eksisterende småbåthavn. Vi legger til grunn at utvidelser skal skje innenfor areal avsatt i kommuneplanen, og at slik utvidelse vil kreve reguleringsplan. Det er store og flere areal avsatt til småbåthavn her, og vi har **faglig råd** om at kommunen vurderer å konsentrere disse i områder som allerede er berørte av tiltak. Dette er jf. SPR strandsone i sone 3, men SPR strandsone pkt. 10.1 tilsier at det vil være enklere for kommuner i områder uten press å gi tillatelse til å bygge, enn i områder der presset er stort. Dette er kanskje det området i Forsand hvor presset er størst.

[Bergvikvegen friområder](#) har verdi som et viktig friluftslivsområde, og [Lysefjorden](#) har verdi som et svært viktig friluftslivsområde. Videre har [Bergekleiva friområde](#) verdi som et viktig friluftslivs-område. Vi viser til SPR strandsone, pkt. 10.2 hvor det står at det ikke bør tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel.

## § 12.2 Byggegrense langs sjø

Bestemmelsen er ikke i tråd med de tiltak det kan gis unntak for etter pbl. § 1-8 fjerde ledd. Et generelt unntak kan komme i konflikt med de interesser som skal ivaretas etter pbl. § 1-8; natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Med denne bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til § 12.2, andre ledd andre kulepunkt.



### **§ 12.3 Byggegrense langs vassdrag**

I § 12.3 tredje ledd står det at bestemmelsen kun gjelder LNF-områder og i områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. Deretter er det en liste over vassdrag i kommunen.

Kommunen har mye areal avsatt til utbygging langs vann og vassdrag, og ivaretagelse av hensynet til vassdrag er viktig også i disse områdene. Det vil være uheldig dersom byggegrenser langs vassdrag ikke skal gjelde for alle disse områdene. Hensikten med å sette en byggegrense langs vassdrag er både ivaretagelse av miljøverdier i og langs vassdraget, hensynet til friluftsliv og ivaretagelse av sikker byggegrunn mtp. flomfare.

I gjeldende kommuneplan er det gitt unntak fra de generelle byggegrensene langs vassdrag der det i kommuneplan eller reguleringsplan er vist annen byggegrense, og vi understreker at dette er en mulig løsning for å ivareta utbyggingsinteressene der det er gjort konkrete vurderinger tidligere.

Av hensyn til vassdragsverdiene, friluftsliv og flomfare/samfunnssikkerhet, fremmer vi **innsigelse** til § 12.3 tredje ledd.

### **§ 18 Bestemmelser om mobilitet**

Bestemmelsen er forenklet og litt tydeligere enn gjeldende 1.22. Vi oppfatter det som positivt at kommunen følger opp forpliktelsene sine til nullvekstmålet, og at bestemmelsene sier at gående, syklende og kollektivtransport skal ivaretas og prioriteres i all planlegging. Mobilitetspyramiden tilsier at gående, syklende og kollektivtransport er øverst, i den rekkefølgen. Vi har ingen merknader til denne bestemmelsen.

### **§ 19 Bestemmelser om parkering**

Bestemmelsen referer til §§ 4 og 5 når det gjelder parkeringskrav for bolig- og næringsformål. For andre formål skal parkeringskrav vurderes i mobilitetsplan, jf. § 18, og fastsettes i reguleringsplan. Det er ellers krav til HC-parkering og krav om å løse parkering i fellesanlegg i sone 1 og 2, samt vurdering av dette også i bydelssentrene, og sambruk i alle soner. Dette er positivt. Det er også kvalitets- og funksjonskrav for sykkelparkering. Se for øvrig vårt faglige råd under «Klima» i «Samfunnsdelen» når det gjelder el-lading.

### **§ 21 Retningslinjer og bestemmelser om støy og § 43 Retningslinjer til støysoner**

Det er positivt at retningslinjene T-1442/2021 skal legges til grunn ved regulering og bygge- og anleggstiltak. Retningslinje om stille områder (H230) i nytt forslag til bestemmelser, er flyttet til eget punkt § 43. Det kan med fordel vises til denne under § 21.

### **§ 22 Bestemmelser om luftkvalitet og § 44.5 H390 Annen fare**

Bestemmelsen refererer til T-1520. Gjeldende bestemmelse 7.2.5 er nå delt opp i § 22 og § 44.5 til H390. Det kan med fordel vises til § 44.5 under § 22.

### **§ 24 Retningslinjer og bestemmelser om massehåndtering**

Bestemmelsen erstatter dagens 1.27 og retningslinje 8.1. Det går nå frem at for alle reguleringsplaner skal massene i planområdet, og bruken av disse, beskrives. Der hvor det genereres mer enn 5000 m<sup>3</sup> masse skal det utarbeides en egen massedisponeringsplan. Matjord skal alltid beskrives separat. Det er positivt at dette kravet er innskjerpet i forhold til gjeldende 1.27.

Det går frem av retningslinjene at en massedisponeringsplan skal dokumentere, i tillegg til en rekke andre forhold, «mulighet for sortering og mellomlagring innenfor området». Dette er positivt. Vi viser i den forbindelse til revidert T-2/16 av mai 2025 som nettopp har økt fokus på massehåndtering. Der



går det frem at innsigelse skal vurderes dersom planforslag for større bygge- og anleggstiltak ikke i nødvendig grad avklarer omfang og vurderer muligheten for gjenvinning av overskuddsmasser, eller sikrer areal til håndtering av massene.

## § 28 Retningslinjer og bestemmelser til boligformål

### 28.1 Boligtyper og bokvalitet

Hovedregelen her er at boligstørrelse og boligtyper skal fastsettes i detaljregulering, og at det skal sikres variasjon i boligstørrelser for ulike aldersgrupper og beboersammensetning.

Fra forslaget til retningslinjer går det frem i første kulepunkt at minimum boligstørrelse er 35 m<sup>2</sup> BRA. Så åpnes det likevel i siste kulepunkt for at det «*tillates studenthybler og mindre boliger helt ned til 20 m<sup>2</sup> BRA*».

Dette er bare retningslinjer og boligstørrelser vil bli endelig avklart detaljreguleringer. Det er likevel uheldig at det er to ulike retningslinjer for minste arealstørrelse. 20 m<sup>2</sup> BRA er lite, og boforhold og trangboddhet påvirker helsen vår. Også sårbare grupper har behov for boliger av høy kvalitet. En detaljregulering for studentboliger eller andre bokollektivformer kunne blitt vurdert på en annen måte på grunn av formålet, enn en tradisjonell boligregulering. Det kan tenkes løsninger der enkelte funksjoner er felles, og at følgelig den enkelte hybel eller rom kan være mindre enn 35 m<sup>2</sup>. Vi har **faglig råd** om at siste kulepunkt tas ut, eller som et minimum endres til at det «*tillates studenthybler og andre bokollektiv helt ned til 20 m<sup>2</sup> BRA*».

### § 28.2 Uteareal

Her er det referert til «*bestemmelsene til soner, § 2*». Dette skal vel være referanse til § 4 og § 5.

### § 28.3 Funksjons- og arealkrav for lekeareal

Vi ser at kommunen har gode intensjoner med endringene som er foreslått i bestemmelsene om funksjons- og arealkrav for lekeareal, jf. redegjørelse i kap. 4 i fagnotat «Grunnlag fra arbeidet med kommunedelplan for blågrønne strukturer». Vi er likevel usikre på om endringen vil føre til bedre ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen.

Kommunen argumenterer på s. 10 i fagnotatet sitt om at en modell for areal til lekeplass basert på intervaller for antall boliger gjør at dekningen for lekeareal blir ulik, avhengig av hvor i intervallet utbyggingsprosjektene treffer. Utbyggere kan være strategiske med tanke på antall boliger som planlegges, og med det som konsekvens unngå krav til etablering av en type lekeplass. For eksempel vil 199 boliger ha et vesentlig lavere arealkrav enn 200 boliger.

Vi ser ikke helt hvordan endringene som kommunen foreslår, vil gjøre at man kommer bort fra denne utfordringen. Bestemmelsene stiller fortsatt krav om ulike typer lekeplass; nærlekeplass, områdelekeplass og aktivitetsområde, som skal ha en minimumstørrelse, et innhold avhengig av type lekeplass og størrelse, og en maks gangavstand fra bolig. Slik vi leser bestemmelsen vil det fortsatt være krav om områdelekeplass først når arealene som skal settes av til lek innenfor felles uteoppholdsareal overstiger 1000 m<sup>2</sup>. Våre utregninger viser at krav om en områdelekeplass på 1000 m<sup>2</sup> først slår inn ved 42 boliger, mot tidligere krav om områdelekeplass på 1500 m<sup>2</sup> ved 35 boliger.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, pkt. 4, sier at kommunen i den kommunale planleggingen skal utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.



I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er det gitt føringer om størrelse, funksjon og avstand for lekeareal som er ment å følge opp de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging pkt. 5 om krav til fysisk utforming.

Endringen som kommunen foreslår, vil kunne gjøre tilbudet til barn og unge dårligere, og ikke bedre slik kommunens intensjon er. Kommuneplanen 2023-2038 hadde bestemmelser som fulgte opp føringene i regionalplanen. Vår innstilling er at kommuneplanens bestemmelser i større grad må sikre at regionalplanens føringer følges opp i kommunen.

Vi er åpne for en dialog med kommunen om bestemmelser og retningslinjer som gir bedre løsninger for leke- og uteoppholdsareal, men fremmer **innsigelse** til tabellen i § 28.3 i forslag til bestemmelser til kommuneplanen, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 3 b.

### § 28.5 Robuste boliger

Vi legger til grunn at alle disse områdene, Ga38, Ha18, Ha30, Bo17, Ha 35 ligger inne i gjeldende plan. Vi finner dem ikke i plankartet som er på høring og har følgelig ingen merknader.

### § 38 Bestemmelser til LNF med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

I vår uttalelse til oppstartsvarsel til kommuneplanen, la vi til grunn at Sandnes kommune ville videreføre arbeidet med fremstilling av spredte tiltak i LNF-områdene som ikke ble fullendt i forrige revisjon av kommuneplan, i tråd med veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Det går også frem av meklingsprotokollen fra 2023 til § 5.3 LNF-spredt, som både Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland hadde innsigelse til, at *«kommunen skal jobbe videre med problemstillingen i kommende kommuneplanperiode. Statsforvalteren viser til veilederen Planlegging for spredt bolig-, fritids- og nærings-bebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder»*.

Fra [veilederen til kommuneplanens arealdel](#), fremgår følgende i kap. 4.5.6.7:

*«En generell bestemmelse om at alle tidligere fradelte tomter skal kunne bebygges for det formålet de er fradelte til, oppfyller ikke lovens krav til angivelse av lokalisering. Gjennom planprosessen må det gjøres en mer konkret vurdering av hvor mange av tidligere fradelte tomter det skal åpnes for utbygging av i planperioden, og lokaliseringen av disse.»*

Det fremgår videre av denne veilederen s. 101 at *«bestemmelsene skal avklare om, og i tilfelle hvor og hvor mye, det kan bygges i LNFR-områdene ut over det som har sammenheng med LNFR-formålet. Det innebærer at både omfang og lokalisering av bebyggelsen må avklares under kommuneplanprosessen. Dette er nødvendig for å kunne gi klare rammebetingelser til både sektormyndighetene og andre berørte interesser.»* [Veilederen for LNF-spredt utbygging](#) redegjør for de krav og utredninger kommunen må gjennom dersom det er ønskelig å legge til rette for direkte utbygging eller tiltak med bakgrunn i kommuneplanens arealdel, også der en ønsker å styre dette gjennom bestemmelser alene. Det vil være nødvendig å gjennomføre både ROS-vurderinger og konsekvensutredning, jf. veilederen kap. 2.5, 2.6 og 2.7. Kap. 3.8 angir metodikk om kommunen ønsker det avklart gjennom bestemmelser alene, som er mest aktuelt der det er tale om å gi bestemmelser til mindre tiltak på eksisterende bebyggelse i LNF-områdene. Flere av kommunene i fylket har vært gjennom en slik prosess nå i siste kommuneplanrevisjoner, der utarbeidelse av matrikkelliste med tilhørende bestemmelse om volum, type bebyggelse mv for de eiendommene som gjennom nærmere vurdering i KU og ROS er funnet å kunne fremstilles på denne måten. Dette må også Sandnes kommune gjøre.

I bestemmelse § 38.1 og § 38.2 er det nå åpnet for drivhus på alle tomter for spredt bolig- og fritidsbebyggelse på inntil 30 m<sup>2</sup> (bolig) og 15 m<sup>2</sup> (fritidsbebyggelse) uten at det er gjort noen



nærmere vurdering av konsekvensene eller plassering av slike. For LNF-spredd fritidsbolig (som ble avsatt i plankart med formål sist), er det ikke skilt mellom innenfor og utenfor 100-metersbeltet.

For området Fo29 Gjøysalunden har kommunen i forslag til § 38.3 åpnet for inntil seks boliger med maks størrelse 45 m<sup>2</sup> BRA. Disse er ikke konkret angitt med plassering eller byggegrenser eller lignende i forslag til plankartet for dette nye formålet. Området er omtalt tidligere i vår uttalelse og vi viser til at ROS-analysen for området viser at det vil være krav til sakkyndigutredning knyttet til kvikkleire. Fra veilederen til kommuneplanens arealdel s. 100 fremgår at «*der formål b sammen med bestemmelser er benyttet, kan de angitte tiltak enten gjennom føres på grunnlag av enkeltsaksbehandling, eller på grunnlag av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan kan også følge direkte av loven, jf. § 12-1, eller av at det i planbestemmelse stilles krav til en slik plan før gjennomføring av tiltak.*» Det går ikke tydelig frem av bestemmelse § 38.3 at det er plankrav. Følgelig må farevurderinger være tilstrekkelig avklart på dette plannivået, i tillegg til plassering, noe det ikke er på Fo29.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til § 38 i sin helhet. Vi vil bemerke at områdene som er vist som LNF-spredd med arealformål i plankartet ble avklart i forrige kommuneplanprosess. Det er så vidt vi kan se ingen endringer i disse, foruten punktet om drivhus. Innsigelsen retter seg primært til de øvrige boligene i LNF-områdene, der hvor § 38 er omtalt å skulle gjelde «*for lovlig oppførte boliger og fritidsboliger i LNF-områder*», i tillegg til punktet om drivhus.

### **§ 39 Bestemmelser til LNF med spredt næringsbebyggelse**

Her vil vi vise til det som er skrevet over angående utredningskrav og fremstilling av spredte tiltak i LNF-områdene. Det er område Fo28 og Hø70 med bestemmelse §§ 39.1 og 39.5 vi oppfatter som nye i denne kommuneplanen. Nå er det gjort KU og ROS-vurdering for de to konkrete forslagene i Øvre Espedal og Aspøy. Vi viser til omtalen under selve arealforslagene. Verken § 39.1 eller § 39.5 inneholder tilstrekkelig avklaring av plassering, antall bygninger, volum eller lignende til å tilfredsstille kravene i lovverket og veilederne fra KDD. På denne bakgrunn har vi **innsigelse** til bestemmelse §§ 39.1 og 39.5.

§§ 39.2, 39.3 og 39.4 er videreføring av gjeldende bestemmelser. Vi har **faglig råd** om at kommunen ser nærmere også på disse bestemmelsene, ved å konkretisere med hensyn på volum og tiltak, fareforhold og andre hensyn, jf. veilederen.

### **§ 40 Retningslinjer og bestemmelser til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Det kan se ut til at ordlyden i dagens 6.1. for Ri3 og Hø34 er byttet om i nytt forslag til § 40.3 og § 40.4. Hvorvidt dette er en feil eller bevisst korrigerings av feil sist vet vi ikke. Men vi gjør kommunen oppmerksom på dette slik at det kan rettes opp.

### **Retningslinjer og bestemmelser til fare- hensyns- og båndleggingssoner § 42-43:**

Vi registrerer at **retningslinje § 46.1 hensynssone landbruk/kjerneområde landbruk** er en direkte videreføring av gjeldende retningslinje 7.6.1. Vi stiller spørsmål ved ordlyden i denne, og hvorfor et par utvalgte områder er konkret navngitt her. Det er flere særlig viktige landbruksområder som ikke er nevnt, og på området Bråstein og Håland er det nettopp nå foreslått flere tiltak som ikke er direkte knyttet til stedbunden næring, jf. Fi20 og forslag til langsiktig grense landbruk Figgjo. Vi har **faglig råd** om at kommunen utarbeider et nytt forslag til retningslinje for kjerneområde landbruk.

**§ 46.4 og retningslinjen til H560\_2 Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein** er også en direkte videreføring av ordlyden i gjeldende plan, og viser i sin helhet til retningslinjene i



Regionalplan for Setesdal, Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei. Villrein og villreininteresser er et tema som har fått større fokus og tyngde siden forrige revisjon av KPA, jf. SPR arealbruk og mobilitet pkt. 3.8 og arbeid med tiltaksplaner for villrein. Statsforvalteren har **faglig råd** om at det utarbeides retningslinjer for å ivareta villreininteressene i Lyseheiane, nord/nordøst for Lysebotn, vest for Svartevatn. Området blir årvisst brukt av villreinstammen i dag, og flere av tiltakene i det pågående tiltaksplanarbeidet for Setesdal Ryfylke villreinområde har som mål å øke villreinens bruk av områdene i vest.



### Kvalitetssikring av bestemmelser

Statsforvalteren har gjennom vårt tildelingsbrev et særskilt ansvar for kvalitetssikring av bestemmelser. Innspillene under er merknader til enkelte bestemmelser hvor kommunen bør vurdere å endre ordlyd eller presisere innholdet. Det er ment som en styrking av bestemmelsene som forvaltnings-/styringsverktøy:

#### INNLEDENDE RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER

*«Kommuneplanens bestemmelser gjelder for nye reguleringsplaner og nye tiltak. Kommuneplanens bestemmelser overstyrer ikke bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner.»*

Merknad: Dette er ikke en gyldig bestemmelse. Pbl. §§ 11-9 – 11-11 lister uttømmende hva det kan gis bestemmelser om i kommuneplan. Det kan ikke gis bestemmelser om at eldre plan skal gjelde foran ny plan. Se uttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet datert 15.05.2025<sup>9</sup>. Dersom kommunen vurderer å ta inn i sitt planvedtak at visse planer skal gjelde foran KPA, må det gjøres en helt konkret vurdering for hver individuell plan, hvor det vurderes om planen er egnet for videreføring.

En virkning av KPA slik den nå er formulert vil innebære eksempelvis at bestemmelser gitt i KPA for alle soner, vil gå foran eldre reguleringsplaner med mindre kommunen i planvedtaket fastsetter hvilke reguleringsplaner som går foran. Se for øvrig vår omtale til dette innledningsvis under «Bestemmelser og retningslinjer».

#### § 1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

§ 1.3. Mindre tiltak som kan gjennomføres med hjemmel i kp (pbl. § 11-10, pkt. 1)

Merknad: Det er litt uklart om dette er ment å være et unntak fra plankrav. Dette bør gjerne skrives klarere og mer direkte. Eventuelt kunne det vært hensiktsmessig å ta det inn under § 1.1 andre avsnitt ("kravet gjelder ikke for").

#### § 3 RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJON

Merknad: En generell betraktning er at det bør inntas retningslinjer om maksimal størrelse for naust, slik dette var foreslått i kommunedirektørens forslag til bestemmelser.

*«Sandnes Kommune vil vektlegge følgende som positivt ved søknad om dispensasjon:*

---

<sup>9</sup> [§§ 1-5 og 11-8 – Forholdet mellom motstridsbestemmelsen i § 1-5 andre ledd og hensynssone f-regjeringen.no](#)



*Erstatning for lovlig oppført naust:*

- *Tiltak som ikke hindrer ferdsel lang sjøen (fresiden av naustet), ikke har konflikt med kulturminner eller i seg selv er bevarings- eller verneverdig.*

*Det tillates å erstatte lovlig oppførte naust med samme plassering, størrelse og utforming.»*

Merknad til siste setning: Siden det her er snakk om en retningslinje bør den formuleres noe mindre bestemt, det bør inntas at det "kan" tillates å erstatte lovlig oppførte naust med samme plassering, størrelse og utforming.

Et nytt naust til regnes som et nytt tiltak som krever søknad og tillatelse, eventuelle nødvendige dispensasjoner. Selv om setningen står under retningslinjer for dispensasjon kan den misforstås, og tiltakshavere kan tenke at det er lovlig å rive – og oppføre nytt naust uten nødvendig søknad og tillatelse.

Det bør for øvrig presiseres at det ikke tillates opphold i naust, slik det var skrevet i kommune-direktørens forslag til bestemmelse. Eksempel på ordlyd som kan inntas: "Naustet skal ikke inneholde rom til varig opphold. Det bør ikke tillates innlagt vann eller etablering våtrom / toalettanlegg."

#### RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL SONER OG LOKALSENTRE

§ 4 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL BYUTVIKLINGSSONER (PBL. § 11-9, PKT. 5)

§ 4.1. Sone 1 – Byakse (bestemmelsesområde #1) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

*«Retningslinjer: Innenfor sone 1 ønsker Sandnes kommune en kompakt by med hovedvekt på boliger, felles og offentlige løsninger for grøntarealer, detaljhandel, cityversjoner av varehus, tjenesteyting og kontorarbeidsplasser. Nye tiltak bør bidra til å binde sonen tettere sammen med sentrum, i forhold til mobilitet og funksjoner. Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, tillates høyhus.»*

Merknad: Så lenge det er retningslinjer bør kommunen unngå å skrive at tiltak tillates, men ta med at det "kan" tillates.

§ 5 FELLES RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL LOKALSENTRENE SVILAND, HOMMERSÅK, FIGGJO, SØRBØ-HOVE, HØLE OG FORSAND (PBL. § 11-9, PKT. 5 OG 6).

*«Bestemmelser om steds- og bygningsutforming*

*Utforming av ny bebyggelse og nye planløsninger skal bygge på stedets kulturmiljø, eksisterende byggeskikk og bygningsvolum, og lokalsenterets øvrige steds-kvaliteter. Blågrønne strukturer skal opprettholdes, styrkes og skapes.»*

Merknad: Dette ser mer ut til å være en retningslinje enn en bestemmelse. Innebærer bestemmelsen at det kreves dispensasjon dersom det søkes om en bolig i Hommersåk som skiller seg ut fra omkringliggende boliger når det gjelder byggestil? I så tilfelle kan det stilles spørsmål ved bestemmelsens klarhet og entydighet, jf. legalitetsprinsippet. Vi anbefaler at ordet "skal" byttes ut med "bør", og at bestemmelsen formuleres som en retningslinje.

§ 8 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM UTBYGGINGSAVT. OG UTBYGGINGSREKKEF. (PBL. § 11-9, PKT. 2 OG 4)

*«§ 8.1. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2) Sandnes kommune tilbyr å inngå utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av område- og detaljreguleringsplaner. Jf. forutsigbarhetsvedtak i bystyret av 14.11.2006.»*

Merknad: I KPA der det henvises til vedtak og andre dokumenter, kan det med fordel inntas en lenke hvor man kan finne disse dokumentene.



§ 12 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM VASSDRAGSMILJØ OG BYGGEGRENSE LANGS SJØ OG VASSDRAG. (PBL. § 11-9, PKT. 6 OG 8).

«§ 12.2. Byggegrense langs sjø (pbl. § 11-11, pkt. 4)

*Byggegrense mot sjø gjelder ikke:*

- *Ombygging og oppføring av nødvendige bygninger for landbruk.*
- *Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder og naturvernområder. Så fremt disse ikke er i strid med landskaps- eller naturverdier og ikke er til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel lang strandlinjen.»*

Merknad: Siste kulepunkt: Vi mener at det ikke kan fastsettes et unntak fra byggegrense mot sjø for slike tiltak ettersom tiltakene skal vurderes ut ifra skjønnsmessige kriterier. Bestemmelsen er ikke klar og utvetydig, og vi vurderer at den er ulovlig. Det henvises til 12.2 som unntak under § 12-3, vær oppmerksom på at dersom § 12.2 endres, må også dette kulepunktet endres.

«§ 12.3. Byggegrense langs vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)

*Innenfor byggegrensen gjelder forbud mot alle typer tiltak etter pbl. med unntak av:*

- *Unntak nevnt i § 12.2 over*
- *Landbruksveier til nødvendige bygg for landbruket*
- *Erstatning av lovlig oppført/anlagt bebyggelse og tiltak*
- *Riving av bygg og tilbakeføring av terreng*
- *Fasadeendringer*
- *Bruksendring innenfor en boenhet»*

Merknad: Kulepunkt 3: "Erstatning av lovlig oppført/anlagt bebyggelse og tiltak" vurderer vi er problematisk. Den innebærer at nye tiltak kan oppføres uten at det kreves dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag. Det kan føre til negative konsekvenser for vassdraget (naturmangfold), økt bruk osv.

§ 28 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL BOLIGFORMÅL

«§ 28.4. Garasje/carport (pbl. § 11-9 pkt. 5)

*Garasje som plasseres vinkelrett mot vei skal ha minste avstand til veikant/gang- og sykkelsti på 5 meter. Garasje som plasseres parallelt med kommunal eller privat vei skal ha en minste avstand på 1 meter fra veikant/gang- og sykkelsti.»*

Merknad: Dersom også første setning gjelder kommunal vei, bør dette presiseres. Det er bare konkretisert i andre setning.

§ 29 BESTEMMELSER TIL FRITIDSBEBYGGELSE

«§ 29.2. Plassering og utforming (pbl. § 11-9 pkt. 5)

*Det skal ikke benyttes sterke farger og reflekterende overflater.»*

Merknad: Her kan det oppstå tolkningstvil om det blir nødvendig med dispensasjon, eksempelvis for vinduer osv som kan gi refleksjon.

§ 40 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

«§ 40.1. Bestemmelser til småbåthavner (pbl. 11-11, pkt. 3)

*Ved nyetableringer og utvidelser av småbåthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal. Jf. Strategi for småbåthavner i Sandnes, 15.05.17.»*



Merknad: Det er flere steder i KPA henvist til strategier, kommunestyrevedtak osv. Kunne det med fordel ha blitt lagt til en lenke til disse slik at de er lett tilgjengelige?

§ 46 RETNINGSLINJER TIL SONER MED SÆRLIGE HENSYN (PBL. § 11-8, C)

«§ 46.5. H570 Hensynssone Bevaring kulturmiljø

*Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighet.»*

Merknad: I siste setning er det formulert et krav om særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighet dersom det utføres arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter. Ettersom dette er en retningslinje burde det ikke vært formulert som et krav om tillatelse. Det er ikke adgang til å sette bestemmelser til hensynssonen etter pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c. Kommunen bør vurdere om krav som følger av annet lovverk ikke trenger å tas inn i bestemmelsene.

—•—

**Oppsummert har vi følgende innsigelser og faglige råd:**

Innsigelser til arealforslag:

Au71, Ha62, Ri109, Se37, Fo48, Ha66, Ma26, Fi18, Fi19, Fo30, Ha65, Ma24, Ma27, Ma25, Se38, Au67, Au72, Au73, Fo28, Fo29, Ha73, Ha74, Ha75, Ha76, Ri126, langsiktig grense Figgjo.

Innsigelser til bestemmelser:

Innledningsbestemmelsen om at kommuneplanen ikke overstyrer bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner, § 4, § 5, § 12.2, § 12.3, § 28.3, § 38, § 39.1, §39.5.

Faglige råd til arealforslag:

Ri98, Ri99, Ri113, Fo48, Fo27, Fo41, Hø69, Ri110, Fi20, Sv32, Sv36.

Faglige råd til bestemmelser og hensynssoner

§ 1, § 3, § 4, § 6.2, § 19, § 27.2, § 28.1, §§ 39.2 - 39.4, § 46.1, § 46.4.

I tillegg har vi tre faglige råd til planvask.

Dersom kommunen ønsker videre dialog eller drøfting av konkrete problemstillinger eller arealforslag, så må dere bare ta kontakt med oss.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim (e.f.)  
ass. statsforvalter

Cathrine Stabel Eltervåg  
fylkesmiljøvernssjef



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091	0301	Oslo
	Majorstuen		
Statens vegvesen	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
	Nordre Ål		
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	Postboks 3021 Lade	7441	TRONDHEIM
Fiskeridirektoratet			
	Postboks 185	5804	Bergen
	sentrum		
KYSTVERKET	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Mattilsynet, Felles postmottak	Postboks 383	2381	Brumunddal
BANE NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR