



STAVANGER KOMMUNE
Postboks 8001
4068 STAVANGER

Kontakt saksbehandler
Rune Lian, 51568754

Uttale - Tilleggshøring kommuneplanens arealdel 2023 - 2040 - Stavanger kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 11.11.2022.

Det er foreslått flere tillegg til kommuneplanens arealdel siden den var på høring første gang sommeren/høsten 2022. Kommunen har hovedsakelig gjort grundige utredninger av endringene, og kommet med flere gode konklusjoner. Mange av endringene har Statsforvalteren bare kommentarer til, mens enkelte av endringene har vi innsigelse til som følge av konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til følgende arealinnspill og bestemmelse:

- **Stavanger Tennisklubb gbnr. 38/97 Hognes gt. 30**
- **Arealinnspill 21 Kvernevikveien Invest AS**
- **Arealinnspill 8 Boliger Ullandhaug**
- **Falkasete hytter**
- **Bestemmelse 1.4.2**

Kommuneplanens arealdel for 2023-2040 var første gang på høring sommeren/høsten 2022, med høringsfrist 16.09.2022. Statsforvalteren kom med uttale til planen etter utsatt frist, den 29.09.2022. Da planen ble lagt ut på høring 20.06.2022 ble det vedtatt at det skulle vurderes og innarbeides endringer i planen. Enkelte av disse endringene ble innarbeidet til forrige høring og offentlig ettersyn, mens andre endringer krevde mer omfattende vurderinger, konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) før høring. Det er de siste endringene som nå er på høring.

Statsforvalteren fremmet ved forrige høring innsigelser og faglige råd til flere arealendringer og bestemmelser. Det har vært to drøftingsmøter med kommunen, den 24.10.2022 og 17.11.2022. Formålet med drøftingsmøtene var hovedsakelig å finne løsninger for Statsforvalterens innsigelser, men også hvordan planen kunne imøtekomme våre faglige råd. Ingen av innsigelsene er foreløpig endelig løst.



Vi vil i det følgende kommentere de enkelte endringene som nå er lagt ut til høring. Endringene i høringsdokumentene berører ulike tema, og knytter seg til ulike deler av kommuneplanen. Enkelte endringer er rene vurderinger med konklusjon om videre utredningsarbeid, slik som gjenåpning av Forus stasjon og handelsrammer, mens andre endringer gjelder endring av arealformål og bestemmelser. Vi uttaler oss til endringene i den rekkefølgen de er vurdert i «Vedlegg 1: Saker og arealendringer til tilleggshøringen høsten 2022»

Vi gjør ellers oppmerksom på at vi står ved vår tidligere uttale av 29.09.2022.

Vurdering gjenåpning Forus stasjon

Kommunestyret vedtok at det skulle gjøres en grundigere vurdering av hvordan en gjenåpning av Forus stasjon kunne bidra til fortetting og arealdisponering på Forus.

Kommunen konkluderer med bakgrunn i statlige og regionale prioriteringer at det er lite aktuelt med en gjenåpning av Forus stasjon. Gausel og Lura stasjon har høyere prioritet, og ligger slik til at disse vil koble bane til bussvei. Videre er tidligere hensynssone for transformasjon og fortetting på næringsarealene rundt Forus stasjon ikke videreført i denne planen, som vi forstår av kommunens vurdering er befolkningstettheten for lav til å forsvare gjenåpning av Forus stasjon.

Statsforvalteren mener at det er viktig å satse på utvikling av kollektivløsninger for å få ned klimagassutslipp og nå nullvekstmålet for biltrafikken. Det er også viktig å vurdere hvilke stoppesteder/stasjoner som best bidrar til målet om økning i kollektivreiser og bygger opp om arealstrategien i regionen. En vurdering av hvor vidt Forus stasjon skal gjenåpnes er en trafikkfaglig og økonomisk vurdering som ligger til kommunen som planmyndighet og samferdselsmyndighetene å gjøre.

Kommunedelplan for hurtiggående, skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger Lufthavn

Kommunestyret vedtok i forbindelse med utlegging av arealdelen til offentlig ettersyn at:

«Det innarbeides i bestemmelsene at det skal igangsettes et arbeid med en kommunedelplan for et hurtiggående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn, Sola.»

Flere ulike alternativer for kollektivtransport på deler av strekningen er vurdert tidligere, uten at dette har resultert i at arbeidet har kommet til et mer konkret plannivå. Slike større samferdselsprosjekt berører ulike samferdselsetater og forvaltningsnivå, både når det gjelder finansiering og planlegging. Vi forstår det slik at det per i dag, ut over kommunestyrevedtaket, ikke er noe aktivt initiativ for det aktuelle kollektivprosjektet.

Med bakgrunn i kommunestyrevedtaket har det i bestemmelsene til kommuneplanen blitt innarbeidet følgende bestemmelse i avsnitt 1.1.6:

«Det skal igangsettes et arbeid med en kommunedelplan for et hurtiggående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn, Sola.»

Arbeidet omfatter utredninger og avklaringer av mulige traseer og konsept og hvordan disse kan knyttes til etablerte og planlagte transportsystem. Avklaringer og arbeider gjøres i samarbeid med fylkeskommunen og nabokommuner. Aktuelle arealer i Stavanger kommune sikres med hensynssone H710 i senere revisjoner av kommuneplanens arealdel.»



Vi viser til den innledende omtalen til vurderingen av gjenåpning av Forus stasjon, hvor vi i utgangspunktet støtter opp om gode kollektivløsninger av hensyn til reduksjon i klimagassutslipp. Når det er sagt vil et nytt kollektivtilbud som dette føre til betydelige inngrep i den eksisterende by- og tettstedsstrukturen med viktige grøntstrukturer for allmennheten og viktige naturområder og jordbruksareal. I det videre arbeidet med valg av konsepter, blir det viktig å også vurdere videreutvikling av dagens kollektivløsninger (buss og bane), samt hvordan valgt løsning også kan sikre at mål for kommunens og regionens arealstrategi best kan bli nådd.

Kvalitet og utnyttelsesgrad

I forbindelse med kommunestyrebehandlingen om å legge planen ut på førstegangs høring ble det vedtatt følgende:

«Til neste gangs behandling bes det vurdert hvordan kvalitet kan settes over utnyttelse i kommuneplanen. Det bes konkret vurdert hvorvidt utnyttelsesgrad i %BRA bør tas helt ut av planen eller om foreslått glideskala kan differensieres ytterligere.»

Kommunen har vurdert vedtaksteksten som to spørsmål med hver sin konklusjon, slik:

Spørsmål 1:

En vurdering av hvordan kvantitative og kvalitative faktorer skal veies i forhold til hverandre.

Oppsummering og konklusjon 1:

Regelverket og overordnede føringer legger allerede til rette for at det kan og skal tas helhetlige vurderinger, hvor kvalitative hensyn skal vektlegges. Vektleggingen vil være avhengig av de stedlige forhold i de enkelte oppgaver. Når det gjelder planlegging innenfor sentrale byområder er hensynet til eksisterende bygninger, bebyggelsesstrukturer og kulturminnehensyn tungtveiende kriterier som vil være premissgivende for utviklingen i disse områdene.

Spørsmål 2:

Om glideskalaen bør tas ut eller endres.

Oppsummering og konklusjon 2:

Det anbefales at bruken av glideskalaer, hvordan disse brukes og verdiene som er satt i disse, vurderes nærmere. Det samme gjelder å gjøre en vurdering av hvordan retningslinjene om utnyttelsesmetoder som er vist i regionalplanen kan implementeres i kommunens eget regelverk. Det anbefales at dette gjøres som del av neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vi støtter i all hovedsak kommunen vurdering av hvordan forholdet mellom kvalitet og kvantitet henger sammen, samt at bruken av glideskalaer for ulike stedstyper kan vurderes for å sikre en ønsket utnyttelse med kvalitet. Det er her viktig å ta med seg at Stavanger med bybåndet er et av hovedområdene som er prioritert for vekst i regionen, og som skal huse en stor del av den framtidige befolkningsveksten. I tillegg til forventninger om en kvalitetsmessig utbygging, er det i nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke også klare forventninger om en effektiv utnyttelse av byggeområder. Regionalplanen har en arealstrategi basert på en innenfra-og-ut tilnærming, som også ligger til grunn for kommunen sin arealstrategi. De strategiske grepene i arealstrategiene er også satt ut ifra andre samfunns mål, som klare forventninger om mindre nedbygging av jordbruksareal og naturområder og styrking av sentrums- og tettstedsområder.

Et annet moment i denne sammenhengen er at effektiv arealutnyttelse bidrar til en god husholdning av reserven for nye bolig- og næringsområder med en god måloppnåelse for en effektiv bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunen har i arbeidet med kommuneplanen gjort et solid arbeid med å



tilbakeføre ikke detaljplanlagte arealer til LNF-formål, og slik sikret 618 dekar jordbruksareal for framtiden. Det er fortsatt et potensial for å føre mer jordbruksareal som er avsatt eller regulert til utbygging tilbake til LNF-formål. Selv om kommunen i dag har store arealreserver for boligbygging, må argumenter om kvalitet ikke ensidig føre til en mindre effektiv utnyttelse, slik at en i framtiden må avsette nye areal til boligbygging eller bygge på areal som får en lav måloppnåelse for bolig-, areal- og transport-planleggingen. Dette er forhold som vil være viktig at kommunen tar med seg i vurderingen av tetthetskrav.

Områder med sammenhengende trehusbebyggelse

I forbindelse med behandling i kommunestyret om å legge planen ut på høring ble det gjort vedtak om bevaring av områder med sammenhengende eldre trehusbebyggelse.

Statsforvalteren mener den eldre trehusbebyggelsen i Stavanger er et særpreg som er viktig å ivareta som en særegen steds kvalitet. Som vi har skrevet over om avveiningen mellom kvalitet og kvantitet, er det viktig at en følger opp arealstrategien, men uten at dette går på bekostning av de kulturhistoriske verdiene som ligger i trehusbyen.

Stavanger Tennisklubb gbnr. 38/97 Hognes gt. 30

Det er foreslått å endre arealformålet på eiendom 38/97 fra friområde til idrettsformål. Hensikten er å legge til rette for utvidelse med to nye tennisbaner. Endringen av formål er på 5,7 dekar, hvor 4,1 dekar omfatter areal som allerede benyttes til tennisbaner, klubbhus og eksisterende areal til parkering. De to nye tennisbanene tilsvarer de resterende 1,6 dekar friområde.

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* (RPR-BU) punkt 5d som sier at det ved omdisponering av areal som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal skaffes fullverdig erstatningsareal. Hensikten er å forhindre at lekearealer betraktes som reserveareal for utbyggingsformål. Fullverdig erstatningsareal betyr at arealene som skal gis som kompensasjon, skal fylle kravene i punkt 5 a og b. Det er ikke vist til erstatningsareal og kommunen skriver at det ikke er tilgjengelig erstatningsareal i det samme nærområdet.

Det foreslåtte området er del av en større overordnet grønnstruktur som binder sammen Møllebukta, Madlaforen og Tjensvoll. Slike sammenhengende grøntområder er viktig for blant annet allmenheten, barn og unge, naturmangfold, artsforflytning og overvannshåndtering. Det er særlig viktig å ta vare på eksisterende grønnstruktur i byer og tettsteder og områder med et kompakt utbyggingsmønster. Et slikt åpent grøntareal som her har stor verdi i et tettbebygget strøk.

En utvidelse av tennisanlegget gjør at bruken av friområdet går fra en allmenn bruk til en eksklusiv bruk for brukere av tennisbanene. Dette er svært uheldig i et område som skal være offentlig tilgjengelig, og hvor allmenhetens interesser gjør seg gjeldene med styrke. Basert på den sentrale beliggenheten, bør en ikke tilrettelegge for tiltak som innskrenker allmenhetens bruk av friområdet. En omdisponering for utvidelse av tennisanlegget vil gå direkte ut over den grønne strukturen som er fastlagt på overordna plan. Da det ikke er vist til fullverdig erstatningsareal, er omdisponeringen heller ikke i tråd med nasjonale føringer knyttet til barn og unges interesser i planleggingen.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til en utvidelse av tennisanlegget av hensyn til barn og unge, jf. RPR-BU og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4.



Rammer for etablering av handel i regionalplan og kommuneplan

Ved kommunestyrebehandling av planforslaget ble det vedtatt at tre handelsrelaterte innspill skulle innarbeides i kommuneplan og legges ut på høring. I denne forbindelse er det valgt å gjøre en overordnet vurdering av rammer for etablering av handel generelt i kommunen.

Det kommer fram i vurderingen at dimensjonering av handel er en komplisert øvelse som ikke bare handler om å dimensjonere handelen til omlandet det skal betjene, men også hvordan økt handel i et område vil påvirke etablert handel i et annet område. Stavanger sentrum har en spesiell funksjon som et handelsområde for hele regionen. Det vurderes derfor at en helhetlig vurdering av handelsrammer bør tas som en del av den neste revisjonen av kommuneplanen.

Statsforvalteren støtter denne tilnærmingen. Med bakgrunn i at handel er så tett koblet til folks dagligliv er det også viktig å se handel i sammenheng med arealstrategien.

Økte handelsrammer for Hundvåg kommunedelsenter

I forbindelse med kommunestyrebehandling av planforslaget ble det vedtatt at det skal vurderes om handelsramme for Hundvåg kommunedelsenter kan utvides ved å innlemme kommunens eiendom i Krossen, og hvor vidt dette vil være tilstrekkelig for behovet i kommunedelen.

Kommunen vurderer at det per i dag er underdekning på handel i kommunedelen og at Hundvåg har et sentrum som ikke fungerer optimalt, men at det per i dag både er areal tilgjengelig og at etablert handel ikke utfordrer handelsrammen i kommuneplanen. På denne bakgrunn vurderes det at en utvidelse av handelsrammen for Hundvåg kommunedel utsettes til neste revisjon av kommuneplan og en helhetlig vurdering av handel generelt i kommunen.

Statsforvalteren har ikke merknader til kommunens vurdering og viser til vår vurdering over av handels-rammer generelt.

Arealinnspill 35 Bangarvågen, Buøy Invest AS

Innspillet ble vedtatt vurdert på nytt og omhandler mulighet for handel i område avsatt til næring i Bangarvågen, og en deling av sentrums- og handelsfunksjoner med kommunedelsenteret i Hundvåg-krossen.

Statsforvalteren har tidligere (2022) fremmet innsigelse til reguleringsplan som også la til rette for detaljhandel og dagligvareforretning innenfor dette området. Innsigelsene ble løst uten at planen nå legger til rette for handel. Kommunen innarbeider nå reguleringskartet i kommuneplanen, men vurderer at innspillet om handel må avventes til en helhetlig vurdering av hvordan og hvor handel i kommunedelen skal foregå.

I tråd med vår tidligere uttale til reguleringsplanen har Statsforvalteren ikke merknader til kommunens vurdering av innspillet og endring av kommuneplankartet.

Arealinnspill 21 Kvernevikveien Invest AS

Arealinnspillet ble vedtatt tatt inn i kommuneplanen i forbindelse med kommunestyrebehandling av planforslaget. Innspillet gjelder å legge til rette for handels- og sentrumsfunksjoner i form av dagligvarebutikk og helsehus på felt B1 i områdeplan 2326. Innspillet fører til at et areal på 5 dekar av et felt på 9,1 dekar går fra boligformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

I dag ligger sentrum av Kvernevik, vist med sentrumsformål i gjeldende kommuneplan, på vestsiden av Kvernevikveien. Arealinnspillet fører til at sentrumsfunksjoner vil bli lagt på begge sider av



Kvernevikveien. Dette vil føre til en spredning av sentrumsfunksjoner, og en utvidelse av sentrumsformål på bekostning av areal avsatt til bolig. Arealendringen vil slik sett svekke det eksisterende bydelssenteret. Selv om avstandene ikke er betydelige, vil arealendringen føre til en uheldig spredning av sentrumsfunksjoner, og bygger ikke opp om en effektiv arealutnyttelse og styrking av eksisterende bydelssenter. Videre vil bydelssenteret bli delt av en trafikkert kjørevei, noe som vil kunne ha en negativ effekt på senterets kvaliteter. Arealendringen fører også til at areal som i områdeplan er avsatt til bolig går ut, og dermed at avklart boligreserve reduseres. Dette kan føre til en forventning om at sentrale boligområder med god måloppnåelse i området blir erstattet på andre areal i området, som per i dag er jordbruksareal.

Statsforvalteren mener arealendringen basert på innspillet kommer i vesentlig konflikt med Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor jordvern. Statsforvalteren fremmer på denne bakgrunn **innsigelse** til planendringen.

Arealinnspill nr. 4 Domkirkens sykehjem

Arealendringen gjelder endring av arealformål fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til arealendringen. Vi legger til grunn at framtidig utvikling av området følger opp krav og føringer i regionalplan og kommuneplan.

Arealinnspill 8 Boliger Ullandhaug

Et område like ved universitetsområdet er foreslått omdisponert fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål. Behovet for nye studentboliger i regionen synes, ut fra omtale i media, å være stort. Det er slik sett uheldig at kommunen foreslår omdisponering av areal som er avsatt til denne type bruk.

Omdisponeringen er foreslått innenfor avgrensningen av den relativt nylig vedtatte (2017) område-reguleringen for Universitetsområdet. Områdene som i dag er definert som universitetsområde ble fastlagt allerede på 1960-tallet. Det er derfor svært uheldig, ut fra en langsiktig tankegang om et samlet universitetsområde, å omdisponere deler av dette arealet til boligformål uten tilknytning til universitetet.

Den foreslåtte arealstrategien i kommuneplanen gir føringer om at boligbygging skal konsentreres i bysone A, B og C, hvor de to første har prioritet. Ullandhaug ligger ikke innenfor en slik sone. Føringene gjennom arealstrategien legger derfor ikke opp til ny utbygging her. Disse føringene, kombinert med at kommunen i gjeldende kommuneplan har en arealreserve for bolig langt ut over planperioden, gjør at omdisponering til bolig på det foreslåtte området er klart konfliktfullt.

Etablering av boliger på arealet er videre i strid med prinsippet «innenfra og ut» som tar utgangspunkt i mål om redusert transportbehov, økt aktivitet i sentrumsområder og effektiv ressursutnyttelse. Ut fra nasjonalt og regionalt jordvernmål vil det også være en fordel om nedbygging av jordbruksarealet skyves ut i tid, og får en høy utnyttelse ved eventuell utbygging.

Av hensyn til langsiktig utvikling av universitetet som regionens viktigste kunnskapsklynge, og nasjonale og regionale føringer om utbygging innenfra og ut, fremmer vi **innsigelse** til den foreslåtte omdisponeringen, jf. pbl. § 5-4.



Arealinnspill 68 Falkasete hytter

Arealinnspillet som er tatt inn i kommuneplanen gjelder er område på 9,5 dekar på Finnøy som er foreslått endret fra LNF-formål til fritids- og turismeformål. Det er beskrevet at hytteområdet skal utvikles som punktfester med en salgs- og tilbakeleiemodell hvor man blir pålagt å leie tilbake arealet oppå taket til beite, og arealet rundt skal brukes til beite med felles parkeringsplass i utkanten av området.

Hyttefeltet vil komme som et nytt inngrep i et viktig og sammenhengende jordbruksområde. Selv om det er tanke om en sameksistens mellom hyttebruk og jordbruk ved beiting på og rundt hyttene, vil arealendringen føre til en formålsblanding med betydelig konfliktpotensial. I tillegg til å komme i konflikt med landbruksinteresser, vil arealendringen også utfordre et tydelig skjerpet jordvern. Selv om det gis inntrykk av at utbyggingen vil føre til begrenset nedbygging av jordbruksareal vil det bli behov for areal til parkering og vei. Med bakgrunn i nasjonale og vesentlige regionale forventinger innenfor jordvern fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til den foreslåtte arealendringen.

Fra arealformål til hensynssone Utstein Kloster hotell

Statsforvalteren fremmet ved forrige høring av hensyn til jordvern innsigelse til en arealendring fra LNF-formål til andre typer bebyggelse og anlegg på et areal til utvidelse for Utstein Kloster hotell og et areal kommunen så de hadde bruk for.

Statsforvalteren var da åpen for at et vesentlig mindre areal kunne vurderes omdisponert, men da etter reguleringsplan. Vi ga derfor signal om at en mindre del kunne vises med hensynssone for senere regulering. Kommuneadministrasjonen kommer nå med et forslag for å komme innsigelsen i møte. Forlaget blir et alternativ 2 som skal behandles politisk. Forlaget går ut på at et areal som inkluderer dagens hotell og parkering samt 3,7 dekar jordbruksareal vises med hensynssone, med bestemmelse om at planavklaring videre skal skje i reguleringsplan.

Statsforvalteren mener at det alternative forslaget følger opp vårt forslag til løsning av innsigelsen til arealendringen ved forrige høring. Dersom planen blir vedtatt slik, er vår innsigelse å anse som løst. Vi gjør oppmerksom på at vi med dette ikke har akseptert at hele arealet blir regulert til annet enn jordbruk, men at arealbruken må vurderes i detalj, inkludert en vurdering av konkret behov, i reguleringsplan.

Bestemmelser og retningslinjer 1.4 for bysoner, gjennomføringsområder og delområder

Administrasjonen foreslår en ny bestemmelse som har sammenheng med vurderingen av forholdet mellom kvalitet og utnyttelsesgrad. Det foreslås ny bestemmelse 1.4.2 med følgende ordlyd:

«Grad av utnytting vedtatt i områdereguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2014 gjelder foran nyere vedtatte føringer om grad av utnytting gitt i regionalplan eller kommuneplan.»

Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at kommunen har fått innsigelser til utnyttingsgrad i detaljplaner innenfor vedtatte områdeplaner, og ser behov for en bestemmelse som presiserer at utnyttelsesgrad i områdeplanen skal gjelde foran tilsvarende føringer i kommuneplan og regionalplan.

Statsforvalteren har tidligere fremmet innsigelse til detaljplaner og uttalt seg negativt til planvarsel der utnyttelsesgraden ikke er i overensstemmelse med kommuneplan og regionalplan. Dette har vi gjort av hensyn til jordvern, effektiv arealutnyttelse og samordnet bolig-, areal og transportplanlegging i tråd med kommunens og regionens arealstrategi.



Statsforvalteren er klar over at utnyttelsesgrad tidligere er vurdert i områdeplaner og skal sikre kvalitet i nye boligområder, og at områdeplanen skal være et overordnet og forutsigbart styringsdokument for videre detalj-planlegging av delfelt. Vi mener likevel at det er viktig at en ved detaljregulering følger opp kommunen sine egne føringer i kommuneplan og arealstrategien i regionalplanen, samt nye nasjonale forventninger om en effektiv arealbruk. Dette har sammenheng med jordvern, styrking av kundegrunnlag for kollektivreiser og reduserte klimagassutslipp.

Vi kan ikke se at det er vurdert nærmere hvilke konsekvenser denne bestemmelsen innebærer. Kommunen kan mene at bestemmelsen ikke fører til konsekvenser da den egentlig bare stadfester at vedtatt områdeplan skal gjelde. Statsforvalteren savner likevel en oversikt over hvilke planer dette gjelder, samt en vurdering av hvilke områdeplaner som avviker fra gjeldende føringer for utnyttelsesgrad i kommune- og regionalplan.

Hensynet til jordvern og effektiv arealutnyttelse er vesentlig skjerpet fra 2014 og fram til i dag. Vi mener derfor at det er svært uheldig at «eldre» områdeplaner skal legge begrensinger for en detaljregulering og utbygging i tråd med kommune- og regionalplanen. Siden bestemmelsen ikke er utredet nærmere, kjenner vi ikke til hvor stor del av arealreserven til boligbygging dette gjelder. Det kan være et betydelig areal som gjennom en slik bestemmelse får en klart lavere utnyttelsesgrad enn hva kommunen har lagt til grunn i kommuneplanen.

Med bakgrunn i nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor jordvern, nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til bestemmelse 1.4.2. Vi viser ellers til vår uttale til avsnittet om kvalitet og utnyttelsesgrad.

Intensjonen med innsigelsen er ikke å ta en omkamp på vedtatte områdeplaner der utnyttelsen totalt i områdeplanen er i tråd med føringer for utnyttelsesgrad i kommuneplanen og regionalplanen, eller der senere detaljregulering av de enkelte delfelt samlet fører til at utnyttelsesgrad for området er i tråd med disse forventningene. Men vi kan ikke uten videre akseptere områdeplaner som samlet sett ikke følger opp disse føringene eller at det ved detaljregulering hovedsakelig benyttes nedre del av skalaen fra områdeplan slik at området samlet sett får en for lav utnyttelsesgrad. Som et eksempel er hvor områdeplan angir %-BRA til 50-90, og påfølgende detaljplaner kun legger seg i nedre sjikt av dette intervallet.

Juridisk gjennomgang av bestemmelser

Vi har ikke tilstrekkelig kunnskap når det gjelder om kommunen har fulgt opp vår forrige uttale til bestemmelsene. Hovedinntrykket vårt - og slik vi tolker det som står på kommunens hjemmesider - er likevel at det nå er lagt ut på høring «noen tillegg til planforslaget», og at det i hovedsak er politiske tilleggsvedtak som er på høring og offentlig ettersyn, ikke hele det opprinnelige planforslaget. I tillegg skal noen administrative forslag til justeringer og endringer være lagt inn i høringen. Dette kan tilsa at kommunen i ettertid skal ha en større gjennomgang av høringsuttalelser som er inngitt, også de vi hadde i forrige høringsrunde. Vi legger dette til grunn og står ved vår tidligere uttale/juridiske vurderinger av bestemmelsene.

Nye endringer

Det er tatt inn to nye bestemmelser 1.1. 3 og 1.1.6. Det ene handler om områdeplan eller annen plan for Judaberg sentrum og den andre om at det skal igangsettes er arbeid med kommunedelplan for hurtigående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug og videre. Vi mener at tematikken heller burde vært omtalt i samfunnsdelen og lagt inn som et innspill i planstrategien, framfor som bestemmelse i kommuneplanen.



I punkt 1.26 (Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger) er det kommet et alternativ 2 til bestemmelse om skilt. Kommunen opplyser at bestemmelsene er revidert og forenklet og har byttet rekkefølge i forhold til forslaget til 1. gangs høring. Blant annet er muligheter for digitale skilt og reklame innarbeidet.

Inntrykket er at alternativ 2 gir en mer oversiktlig og sammenhengende uttrykk for de regler som gjelder for skilt og reklameinnretninger, sammenlignet med alternativ 1, og vårt syn er at dette alternativet bør videreføres til endelig versjon.

Etter 1.gangs høring hadde vi en kommentar til at det gjennom kommuneplan ikke gis anledning til å unnta tiltak fra søknadsplikt, jf. pbl. § 20-2, uten en konkret vurdering av det enkelte tiltak. Bestemmelsen om at skilt og reklameinnretninger under 0,7 m² kan settes opp uten at det er søknadspliktig, er videreført under punkt 6 i alternativ 2. Etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav i er skilt og reklameinnretninger i utgangspunktet søknadspliktig. Det er imidlertid gitt nærmere regler i byggesaksforskriften om søknadsplikt. Byggesaksforskriften § 3-1 bokstav d fastsetter at skilt- og reklameinnretning inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng også krever søknad og tillatelse, men kan forestås av tiltakshaver selv uten bruk av foretak med ansvarsrett. Byggesaksforskriften gjør imidlertid samme sted unntak for plassering som kan utgjøre fare for personsikkerhet og tilfeller der flere skilt eller reklameinnretninger skal monteres på samme sted. Skilt- og reklameinnretning inntil 3 kvadratmeter som monteres flatt på vegg krever ikke søknad og tillatelse, se byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav f nr. 4. Heller ikke dette unntaket gjelder montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade. Vi understreker at enkelte skilt og reklameinnretninger under 0,7 m² dermed kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og at det ikke er adgang til å fravike plan- og bygningslovens regler i kommuneplan.

Utover dette har vi ingen kommentarer til de siste endringene som er foretatt i forslaget til arealdel i kommuneplanen.

Med hilsen

Bent Høie (e.f.)
statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen
fylkesmiljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kystverket	pb. 1502	6025	ÅLESUND
Bane NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
Avinor AS	Postboks 150	2061	GARDERMOEN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 sentrum	5804	Bergen