



Rogaland fylkeskommune  
Postboks 130  
4001 Stavanger

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: [fmropost@fylkesmannen.no](mailto:fmropost@fylkesmannen.no)

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## Fråsegn til høyring av regional plan for areal og transport på Haugalandet

**Det er samla sett gjennomført ein god prosess og eit godt arbeid med regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Planforslaget inneheld alle dei viktige tema som sikrar at det blir lagt til rette for eit godt felles verktøy for å nå dei samla måla for Haugalandet. Det er viktig at planen får ei god forankring i kommunane, samstundes som den har høg nytteverdi i arbeidet med kommunal arealplanlegging og sakshandsaming i lang tid framover. Fylkesmannen har innspel til endringar og justeringar for å støtte opp under dei overordna måla med planen, og då særleg i forhold til retningslinjer.**

Me viser til oversending av regional plan for areal og transport på Haugalandet, dagsett 05.02.2015.

### **Regional samhandling**

Fylkesmannen støttar grepet om å utarbeide ein regionalplan som eit overordna dokument som gir grunnlag for samarbeid og samordning om felles mål på areal- og transportutfordringane på Haugalandet. Me er samd i at det er behov for eit felles ansvar for gjennomføring av måla på areal- og transportområdet, og at det blir oppretta eit ATP-samarbeid.

### **Folkehelse og rammer for planarbeidet**

Regionalplanen for Haugalandet bør tydeleg forankrast i relevant dokumentasjon for regional folkehelse, mellom anna «Regionalplan for folkehelse 2013 – 2017», «Kartlegging av helsetilstanden i Rogaland» og «Alt veks i Rogaland».

I regionalplanen for folkehelse er det eit særleg prioritert delmål og ein strategi for «aktive og trygge lokalsamfunn-, samfunns- og arealplanlegging». Det går fram av denne planen at folkehelseperspektivet skal vektleggjast i rullering av regionale areal- og transportplanar, og at det skal vurderast om retningslinjer skal skjerpast for å nå folkehelsemål. Under same delstrategi er eit tiltak å betre ivareta utjamning av sosiale helseforskjellar gjennom regionale areal- og transportplanar. Ein av strategiane er å sørge for at kunnskap om helsetilstanden blir lagt til grunn i alle typar regionale planar.

Delmål og strategiar frå folkehelseplanen burde vore betre innarbeid i Regionalplan for areal og transport for å sikre at måla for regionen sitt folkehelsearbeid blir følgt opp i arealutviklinga. Kva for strategiar og delmål som er valt for å betre folkehelsa gjennom tiltak for mosjon og friluftsliv, å

jamne ut sosiale helseforskjellar og å fremje inkludering og deltaking, bør kome betre fram i plandokumentet.

### **Bustadbygging**

Fylkesmannen viser til at fortetting, transformasjon og relokalisering er viktige verkemiddel i regionalplanen. Desse bør innarbeidast som eigne punkt i strategiane for bustadbygging. I tillegg bør det vurderast om det skal setjast mål for fortetting/transformasjon, eventuelt å utarbeide retningslinjer.

Regionalplanen kan med fordel framheve kor viktig bustadsosialt arbeid er, til dømes ved å oppmode kommunane til å ha ein aktiv bustadpolitikk og vurdere eigarskapinvolvering for å oppfylle bustadsosial handlingsplan.

### **Landbruksområde**

Det dominerande omsynet for areala i hovudkart og temakart på side 70 i regionalplanen er landbruk, og føremålet bør endrast til «kjerneområde landbruk med høgt prioritert grønstruktur og/eller kulturverninteresser». Det heng også betre saman med tekstdelen som viser til kjerneområde landbruk.

Bruk av langsiktig grense landbruk i kommuneplanar er eit viktig oppfølgingsverktøy i forhold til regionalplanen, særleg der tettstadsveksten utfordrar viktige samanhengande jordbruksområde av nasjonal, regional og lokal verdi. Dette verkemidlet bør framhevast i regionalplanen, til dømes innarbeidast i tekstdelen ved at langsiktig grense blir framheva som eit verktøy som blir tilrådd for komande kommuneplanrulleringar. Me føreslår følgjande under siste kulepunkt på side 73 om «oppfølging gjennom kommunal planlegging»:

*Langsiktig grense blir brukt som eit verktøy ved utarbeiding av kommuneplanar for å gi tydelege grenser mellom byggeområde, LNF/landbruksområde og viktig grønstruktur.*

Fylkesmannen har god erfaring med dette verktøyet i andre regionalplanar og kommuneplanar, og det gir ei tydeleg retning på utviklinga for både utbygging og næring.

Me er samd i forslaget om retningslinjer 27 – 37 for LNF-område.

### **Retningslinjer**

Det viktigaste for nytteverdien av regionalplanen er å leggje til rette for ein godt forankra og handterbar plan, særleg i forhold til retningslinjene. Me vil kommentere retningslinjene under eigne punkt, men vil her påpeike enkelte overordna grep som gjeld retningslinjene.

#### **Retningslinjene for senterutvikling og handel**

Regionalplanen viser gjennomgåande til publikumsretta funksjonar, der enkelte av desse er definert i teksten på side 31. Fylkesmannen meiner at omgrepet «publikumsretta funksjonar» gir ei vid og uklar avgrensing av kva funksjonar ein kan plassere på ulike lokalitetar.

Det finst ei rekke døme på publikumsretta funksjonar som kan plasserast utanfor by- og tettstadssenter, til dømes reiselivsverksemder. Det er avgjerande for nytteverdien av planen at den gir føringar som gjer at ein må vurdere konkret kva for slags verksemd ei konkret sak knyter seg til, og om denne bygger inn under tette og kompakte byar og tettstader og det overordna målet om redusert bruk av transport som ikkje er miljøvenleg.

Fylkesmannen rår til at omgrepet «publikumsretta funksjonar» blir gjort om til «publikumsretta og arbeidsplass-/besøksintensive funksjonar». Me meiner at dette omgrepet gir ei klarare og meir fornuftig avgrensing, samstundes som det opnar for ei konkret vurdering i den enkelte plan- eller byggesak.

### **Formelle feil og bruk av skal/bør**

Det er gjennomgåande vist til figur 3.1 side 13 i retningslinene når det gjeld bynære område. Figur 3.1 på side 13 viser ikkje bynære område, men befolkningsendring frå 2008 – 2014. Fylkesmannen legg til grunn at dette blir korrigert.

Retningslinene i regionalplanen på Haugalandet er til dels detaljerte i forhold til å leggje krav til dokumentasjon og/eller tiltak på kommunane. Det er viktig at regionalplanen ikkje går utover rammene i plan- og bygningslova, eller at enkelte retningsliner blir urimeleg tyngande for kommunane å oppfylle. Fylkesmannen meiner at det berre er retningsliner som gir uttrykk for hovudgrepa i planen som kan ha ordlyden «skal», og dermed utgjere eit grunnlag for motsegn dersom planar er i strid med retningslinene. Slik planen no ligg føre, går retningslinene for langt i å bruke «skal» på retningsliner som ikkje gir reelle grunnlag for motsegner eller er uttrykk for krav i plan- og bygningslova. Me meiner difor at bruk av ordlyd må vurderast på nytt sett opp i mot hovudgrepa i planen og rammene i plan- og bygningslova, og at fleire stader må ordlyden endrast. Me vil kommentere dei enkelte retningslinene i undertitlane.

### **Retningsliner for senterutvikling og handel**

#### **1. Om retningsliner for senterutvikling og lokalisering av handel**

Fylkesmannen tilrår at regionalplanen gjennomgåande legg til grunn omgrepet «publikumsretta og arbeidsplass-/besøksintensive funksjonar» i staden for «publikumsretta funksjonar».

#### **2. Senterstruktur og lokalisering av publikumsretta funksjonar**

Me støttar det overordna grepet om å dele inn i 5 kategoriar for senterstruktur, og er langt på veg samd i inndeling av dei forskjellige områda. Fylkesmannen meiner at det er uheldig at Norheim er lagt inn som områdesenter, som ei følge av dagens utforming av området og nærleiken til regionsenteret i Haugesund. Det vil svekke hovudgrepet i planen dersom det blir lagt til rette for at Norheim kan konkurrere med regionsenteret. Områdesenter her bør difor tas ut av regionalplanen. Fylkesmannen rår i frå at Norheim blir definert som områdesenter.

Dersom Norheim likevel skal vere definert som eit områdesenter, må dette nyanserast ved at det ikkje blir opna for utviding av eksisterande handelsetableringar, eller nye. Slik retningslinene no er formulert (særleg til dømes retningsline 8 c), ligg det opning for å tolke at det kan komme nye handelsetableringar på Norheim. Retningslinene om handel og senterstruktur må gi tydeleg uttrykk for at dette ikkje er tillate, sjølv om Norheim er definert som områdesenter. Fylkesmannen rår til at

både retningsline 2 a og 8 c får eit tydeleg innhald som viser til at det ikkje er opning for utvidingar eller nyetableringar.

Siste setning i retningsline 2 d viser til at publikumsretta fellesfunksjonar for indre delar av Haugalandet fortrinnsvis skal lokalisert i Ølen sentrum. Retningslina er uklar når det både er vist til «skal» og «fortrinnsvis». Fylkesmannen meiner at dette må vere ei retningsline som opnar for ei konkret vurdering, og at ordlyden difor må endrast til «bør».

Retningslina i 2 e om områdesenter sitt utval er ikkje ei type retningsline som går fram som handterbar med ordlyden «skal». Kommunane kan ikkje vere garantistar for at områdesentra gir tilgang til et utval av publikumsretta funksjonar. Ordlyden må difor endrast til «kan» eller «bør».

### 3. Avgrensing av sentra i senterstrukturen

Siste setning i retningsline 3 c om at avklaring av prinsippa for lokalisering av nærbutikk/nærservice og tilknytning til lokale bustadområde i kommuneplanen går ikkje fram som naudsynt. Fylkesmannen meiner at det er tilstrekkeleg at retningslina presiserer at slike etableringar skal rette seg mot lokale bustadområde. Det er overflødig å definere slike etableringar nærare i overordna kommunal planlegging. Den siste setninga bør difor tas ut.

Fylkesmannen meiner at retningslina i 3 d bryt med hovudgrepet i regionalplan for areal og transport på Haugalandet, då denne opnar for at det kan etablerast nye senterområde. Eit av dei viktigaste grepa med planen er å definere senterområde som støttar opp under den ønska utviklinga på Haugalandet. Ei opning for å definere nye senterområde er konfliktfylt både i forhold til hovudgrepet i planen, men også generelt i forhold til statlege planretningsliner for bustad-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Dersom det blir halde fram med ei slik retningsline, vil Fylkesmannen vurdere regionalplanen som i strid med nasjonale føringar.

### 4. Utforming av bygningar

Fylkesmannen meiner at retningslina går for langt i å setje krav til kommunal planlegging. Det konkrete innhaldet i retningslina halde opp mot rammene for plan- og bygningslova fører til at ordlyden «skal» må endrast til «bør».

### 6. Generell retningsline for dimensjonering av handel

Omgrepet «handelsomland» er ikkje nærare definert i retningslinene, og det vert difor uklart kva dette omgrepet inkluderer. Som nemnt er det avgjerande at dei definerte senterområda ikkje konkurrerer med kvarandre, og dette må sikrast gjennom mellom anna dimensjonering. Fylkesmannen rår til at det blir nærare definert kva som er å rekne som handelsomland for eit senterområde, til dømes nærare angitt gang- og sykkelavstand eller liknande.

### 7. Krav til regional handelsanalyse

Retningslina viser til bynære område i figur 3.1 på side 13, medan figuren der viser til befolkningsvekst.

Teksten i retningsline 7 a er ein forklarande tekst, og det bør vurderast om denne og anna forklarande tekst i retningslinene kan fjernast for å få ein meir lettlesn tekst.

Fylkesmannen meiner at regional handelsanalyse, og særleg utgreiing på kommuneplannivå, ikkje er ei god løysing for å sikre at rett etablering kjem på rett plass. Det vil vere krevjande for

kommunane å gjennomføre slike analysar, samstundes som det kan vere vanskeleg å utgreie i forhold til framtidige etableringar og forholdet sentra mellom. Fylkesmannen meiner difor at denne retningslina må takast ut. Dersom det skal vere ei retningsline om handelsanalyse, meiner me at det er tiltakshavar/forslagsstillar som må bere kostnadane av denne, og at det difor må gjerast på reguleringsplannivå.

#### 8. Nærare om dimensjonering av handel i enkelte senter

Til retningsline 8 c viser me til vårt innspel under retningsline 2 a.

### **By, tettstad- og grendesenter**

#### Retningsliner for bustadbygging

##### 10. Generelle retningsliner for prioritering og rekkefølge i bustadbygginga

Andre setning i retningsline 10 a om prioritering og rekkefølge av utbygging er fornuftig og Fylkesmannen støttar denne. Me meiner likevel at den kan vere vanskeleg å praktisere, og at det bør vere høve for ei konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Retningslina vil difor fungere betre om «skal» blir endra til «bør». Det same gjeld siste setning for spreiddbygde område.

Fylkesmannen meiner at retningsline 10 b og c går lengre enn det plan- og bygningslova opnar for når det blir sett krav om utarbeiding av bustadbyggeprogram. Retningsline 10 b bør difor fjernast, eventuelt må ordlyden i både 10 b og c endrast frå «skal» til «bør».

##### 11. Koordinert rekkefølge for utbygging av bustadområde i bynære område

Retningslina viser til ukorrekt figur på side 13.

##### 14. Bukvalitet

Krav til minste felles uteopphaldsareal i tabellen under retningsline 14 d verkar høgt for område i gangavstand til sentrum og for andre område. Dette blir særleg tydeleg når det er så store skilje mellom arealtilgangen i høve folketal og skilnaden i bystruktur i dei forskjellige kommunane på Haugalandet. Fylkesmannen rår til at det blir innarbeidd eit skilje mellom bynære område i til dømes Haugesund, Karmøy og Tysvær og andre tettstader.

##### 15. Tilgang til område for leik og aktivitet

I mange tilfelle vil det vere vanskeleg å vise detaljerte ting i kommuneplan, som til dømes ballfelt, leikeareal og samband til desse. I tillegg er det ikkje i tråd med dei formelle rammene til plan- og bygningslova å vise til kommunalteknisk norm. Fylkesmannen rår til at andre setning i føresegna vert teken ut, og at siste setning blir endra til «retningsliner eller føresegner».

Under definisjonar til retningslinene for bustadbygging og utrekning av bustadtettleik rår me til at det blir nærare definert kva kravet om at avstandar skal målast frå midt i sentrum betyr.

##### 18. Arealrekneskap og arealutnytting i næringsområde

Retningsline 18 er tekstrik og bør forenklast for å gi ei mest mogleg oversiktleg føring for det kommunale planarbeidet. Enkelte delar av retningslina går fram som overflødig, som til dømes

andre halvdel av 18 a. Fylkesmannen rår til at det blir vurdert å endra «skal» til «bør» i retningslina, særleg i 18 c.

#### 19. Kategorisering av næringsområde i bynære område

Krav til arealutnytting i næringsområda bør innarbeidast i tabellen under 19 a for å gi mest mogleg oversikt over krava. For å forenkle retningslina bør det vurderast om det er tilstrekkeleg å leggje inn minimumskrav for arealutnytting.

Avgrensing i tal på parkeringsplassar må gå tydelegare fram i retningslinene, og må i tillegg gå direkte fram av retningslinene til næringsområde, til dømes i 17 og tabellen til 19 a. Slik retningslinene framstår no, er det ikkje i tilstrekkeleg grad klart kva tal parkeringsplassar dei forskjellige kategoriane næringsområda opnar for.

### **Retningsliner for samferdsel**

#### 24. Generelle krav til parkering i tettstader

Fylkesmannen meiner at det ikkje må vere eit absolutt krav i regionalplanen om å utarbeide mobilitetsplanar til verksemder med fleire enn 50 tilsette eller BRA over 1000 m<sup>2</sup>. Systematikken om utgreiingskrav i plan- og bygningslova gjer at det må vere opning for ei vurdering av om det er naudsynt å utarbeide ein slik plan, og om kommunen ønskjer å setje krav om det. Retningslina må difor endrast frå «skal» til «bør».

#### 26. Restriktiv parkeringspolitikk i bynære område

Parkeringsavgrensing er eit av dei viktigaste grepa i samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, og det er fornuftig å leggje opp til maksimalkrav på bilparkering og minimumskrav på sykkelparkering. Det bør ikkje leggjast opp til retningsliner om at minimumskrav skal vurderast, og heller ikkje frikjøpsordningar. Fylkesmannen rår til at retningslina i 26 d blir fjerna.

### **Retningsliner for regional grønstruktur**

#### 38. Generelle retningsliner for grønstruktur

Fylkesmannen rår til at det blir spesifisert at landskapsvurderingar og kartlegging av biologisk mangfald bør skje på kommuneplannivå.

### **Summert**

Det er samla sett gjennomført ein god prosess og eit godt arbeid med regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Planforslaget inneheld alle dei viktige tema som sikrar at det blir lagt til rette for eit godt felles verktøy for å nå dei samla måla for Haugalandet. Det er viktig at planen får ei god forankring i kommunane, samstundes som den har høg nytteverdi i arbeidet med kommunal arealplanlegging og sakshandsaming i lang tid framover. Fylkesmannen har innspel til endringar og justeringar for å støtte opp under dei overordna måla med planen, og då særleg i forhold til retningsliner. I sum har me følgjande innspel:

## Til tekstdelen

- At delmål og strategiar frå folkehelseplanen bør vere referert inn i plandokumentet
- At strategiar og delmål som er valt for mellom anna å jamne ut sosiale helseforskjellar og for å fremje inkludering og deltaking blir framheva
- At av transformasjon og relokalisering av ubygde område blir innarbeidd som strategiar på bustadbygging
- At bustadsosialt arbeid og verkemiddel for dette blir innarbeidd i regionalplanen
- At føremålet i kart på side 70 blir endra til «kjerneområde landbruk med høgt prioritert grønstruktur og/eller kulturverninteresser»
- At langsiktig grense landbruk blir innarbeidd i kulepunkt på side 73 om oppfølging gjennom kommunal planlegging

## Retningslinjer

- At omgrepet «publikumsretta funksjonar» blir gjort om til «publikumsretta og arbeidsplass-/besøksintensive funksjonar»
- At feil i dokumentet om figur om bynære område blir retta opp (side 13, figur 3.1)
- At det blir endra ordlyd i enkelte av retningslinene, slik at berre retningslinjer som gir uttrykk for hovudgrepa i planen (og som er i samsvar med rammene i plan- og bygningslova) har ordlyden «skal», til dømes retningsline 2 d, 2 e, 4, 10 a, 10 c, 18 a, 18 b, 18 c og 24
- At Norheim ikkje blir vist som eit områdesenter, eventuelt at det ikkje blir opna for å etablere meir handel på Norheim og at dette blir tydeleg framheva i retningslinene
- At enkelte retningslinjer blir fjerna, til dømes siste setning i retningsline 3 c og heile 3 d, 7, 10 b, 15 og 26 d
- At det blir nærare definert kva som er å rekne som handelsomland for eit senterområde
- At talet på krav til uteopphaldsareal i område med gangavstand og for andre område blir revurdert, eventuelt at det blir differensiert
- At siste setning i retningsline 15 blir endra til «retningslinjer eller føresegner»
- At det blir nærare definert kva kravet om at avstandar skal målast frå midt i sentrum inneberer
- At retningsline 18 blir forkorta/forenkla
- At krav til arealutnytting i næringsområda blir innarbeidd i tabellen under 19 a
- At talet på parkeringsplassar går tydelegare fram av retningslinene, og direkte fram av retningslinene til næringsområde i 17 og 19 a
- At det blir presisert i retningsline 38 at den gjeld innlegging av omsynssoner på kommuneplannivå

Me ønskjer lykke til i det vidare arbeidet med denne viktige planen!

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa  
fylkesmann

May Britt Jensen  
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift

Saksbehandlar: Anette Jacobsen Mogleiv  
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 30  
E-post: anette.jacobsen.mogleiv@fylkesmannen.no

Kopi til:

Tysvær kommune	Postboks 94	5575	Aksdal
Utsira kommune	Postboks 63	5547	Utsira
Sauda kommune	Postboks 44	4201	Sauda
Bokn kommune	Boknatun	5561	Bokn
Haugesund kommune	Postboks 2160	5504	Haugesund
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Sveio kommune	Postboks 40	5559	SVEIO
Karmøy kommune	Rådhuset	4250	Kopervik
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Etne kommune	Postboks 54	5591	ETNE
Vindafjord kommune	Rådhuset	5580	Ølen