



VINDAFJORD
KOMMUNE

HØYRINGSUTKAST

Kommuneplanen sin arealdel 2025-2037
Planskildring med plankart og føresegner
Første gangs behandling 10.12.2024





Innhold

Innhold	2
1 Innleiing - Kva er kommuneplanen sin arealdel	3
1.1 Nasjonale føringar og forventningar	4
1.2 Planprogrammet	4
1.3 Samfunnsdel med arealstrategiar - kortversjon	5
2 Planprosess	6
2.1 Planbehandling	7
2.2 Innspel og metode for val av endringar i arealbruk	9
2.3 Konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse	10
3 Revisjonstema i planprogrammet med føresegner	11
3.1 Bustad og tettstadutvikling	12
3.2 Landbruk og næringsutvikling	13
3.3 Bruk og vern av sjøområde og strandsone	15
3.4 Gjennomgang av eldre reguleringsplanar	15
4 Endringar i arealbruk og plankart	16
4.1 Bjoa	17
4.2 Imsland	18
4.3 Sandeid	18
4.4 Skjold	19
4.5 Vats	20
4.6 Vikebygd	21
4.7 Vikedal	21
4.8 Ølen	22
4.9 Ølensvåg	23
5 Arealrekneskap	24



1 Innleiing - Kva er kommuneplanen sin arealdel

Du les nå kommuneplanen sin arealdel for Vindafjord kommune 2025-2037. I samsvar med plan- og bygningslova skal kommunen ha ein samla plan som omfattar samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Planperioden strekk seg over ein periode på 12 år.

Plan- og bygningslova stiller krav til innhald og handsaming av kommuneplanar, og til at kommuneplanen skal ha ein samfunnsdel, ein arealdel og eit handlingsprogram. I § 10-1 står følgjande: «Kommunestyret skal minst ein gong i kvar valperiode, og seinast innan eitt år etter konstituering, utarbeide og vedta ein kommunal planstrategi. I arbeidet med **planstrategien** skal ein drøfte kommunen sine strategiske val knytt til samfunnsutvikling; som langsiktig arealbruk, miljøutfordringar, sektorane si verksemd og kommunen sitt planbehov i valperioden. Ved handsaming av planstrategien skal kommunestyret ta stilling til om gjeldande **kommuneplan** eller deler av denne skal reviderast, eller om planen skal vidareførast utan endringar.»

I [samfunnsdelen](#) har me tatt stilling til langsiktige utfordringar, mål og strategiar for heile kommunesamfunnet og for kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen skal også gi mål og retning for arealbruken og føringar for utforming av plankartet og føresegnene i arealdelen. Den skal vera grunnlag for sektorane sine planar og verksemd i kommunen. Vidare skal samfunnsdelen omtala og synleggjera kommunen si utvikling og potensiale i regional samanheng.

Samfunnsdelen gjer mellom anna greie for lovgrunnlaget, forarbeidet og rammevilkåra for kommuneplanarbeidet. I samfunnsdelen går det også fram korleis planen er laga, kva utgreiningar som ligg til grunn for planen, organisering av arbeidet og medverknadsprosessen. Samfunnsdelen sine sektorovergripande tema og satsingsområde, med tilhøyrande strategiar, gir føringar for arealdelen. Dei sektorovergripande temaa er:

- Klima og miljø
- Samfunnstryggleik
- Folkehelse

Satsingsområda er:

- Berekraftig kommune
- Attraktive lokalsamfunn
- Framtidsretta tenester

[Arealstrategien](#) er koplinga mellom samfunnsdelen og arealdelen og skal klargjera den langsiktige arealpolitikken i kommunen. Arealstrategien bør vera ei langsiktig ramme for kommuneplanen og ha eit lengre perspektiv enn vanleg kommuneplanperiode på 12 år. Tidsperspektivet kan t.d. vera 20-30 år. Ved å løfta dei strategiske avklaringane om framtidig arealutvikling og utbyggingsmønster til samfunnsdelen, kan kommunen slå fast ein del overordna rammer for arbeidet med arealdelen.

Revidert samfunnsdel, med arealstrategiar, blei vedteken i kommunestyret den 18.06.2024. Handlingsdelen til kommuneplanen samsvarar med kommunen sin økonomiplan og blir behandla i eiga sak kvart år.



Kommuneplanen sin arealdel (KPA) bygger på mål, strategiar og arealstrategiar som er vedtatt i kommuneplanen sin samfunnsdel og dei prioriteringane som er vedtatt i planprogrammet.

Arealdelen viser samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk og består blant anna av ein kartdel som viser disponering av kommunen sine areal og har føresegner og retningslinjer for dei ulike arealføremåla.

Kommuneplanen sin arealdel består av:

- [Plankart](#)
- [Føresegner og retningslinjer](#)
- Planskildring
- Ei vurdering av [alle innspel](#) som kom i innspelsrunden.
- Konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) av nye arealinnspel
 - [KU og ROS - del 1](#)
 - [KU og ROS - del 2- tillegg Vindafjord kommune](#)
 - [KU og ROS- del 3- tillegg formannskapet](#)

1.1 Nasjonale føringar og forventningar

Regjeringa legg kvart fjerde år fram dei [nasjonale føringane og forventningane til regional og kommunal planlegging](#). Dei nasjonale forventningane for perioden 2023-2027 har fem overordna perspektiv som ligg til grunn for kommuneplanen sin arealdel:

- Samordning og samarbeid i planlegginga
- Trygge og inkluderande lokalsamfunn
- Velferd og berekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerheit og beredskap

Nasjonale og regionale føringar for kommuneplanarbeidet er gjort greie for i samfunnsdelen, kapittel 2, punkt 2.3.

1.2 Planprogrammet

I [planprogrammet](#) er det vedtatt fem revisjonspunkt for arealdelen:

- Bustad/tettstadutvikling
- Landbruk og anna næringsutvikling
- Bruk og vern av sjøområde og strandsone
- Føresegner til arealdelen
- Gjennomgang av eldre reguleringsplanar

KPA tar utgangspunkt i desse fem revisjonspunkta.






1.3 Samfunnsdel med arealstrategiar - kortversjon


Målet me set oss, fortel oss kva resultat me ønsker å oppnå i ein planperiode. Strategien fortel oss korleis me skal nå målet. Strategien er såleis «kartet» som viser oss vegen til målet.

Det er ei nasjonal og regional forventning at kommunen også utarbeidar ein arealstrategi.


Arealstrategien skal vera bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen. Kommunen sine arealstrategiar er langsiktige og gir overordna føringar for framtidig arealbruk.


I det følgjande er mål, strategiar og arealstrategiar for sektorovergripande tema og satsingsområde framstilt i tabellform

Sektorovergripande tema			
	MÅL	STRATEGIAR	AREALSTRATEGIAR
Klima og miljø Berekriftsmål: 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Redusera klimagassutslepp 2. Vera førebudd på verknadene av klimaendringane 3. Redusera forureining 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utarbeida klimabudsjett og -rekneskap som organisasjon og samfunn 2. Utarbeida ein kommunedelplan for naturmangfald og karbonrike areal 3. Laga ein handlingsplan for korleis kommunen som verksemd skal redusere klimagassutsleppet sitt 4. Fremma eit ansvarleg forbruk – haldningskapande arbeid 5. Dimensjonera eksisterande og ny kommunal infrastruktur for klimaendringane 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forvalta areala for eit klimavenleg samfunn 2. Arbeida for at alle vassførekomstar skal ha god økologisk og god kjemisk tilstand i samsvar med planar for vassforvaltning
Samfunnstryggleik Berekriftsmål: 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Utvikla trygge og robuste lokalsamfunn 	<ol style="list-style-type: none"> 6. Jobba førebyggjande, systematisk og heilskapleg med samfunnstryggleik på tvers av sektorar og einingar, herunder styrka samarbeidet mellom kommunen og andre offentlege tenester innan sikkerheit og beredskap, ideelle organisasjonar og næringsliv 7. Ha nødvendig kompetanse og kapasitet til å ivareta det kommunale ansvaret for innbyggerane sin tryggleik 8. Ha tilstrekkeleg beredskap for å hindra atulykker/kriser får utvikla seg til katastrofar/storhendingar 9. Sikra kritisk infrastruktur; drikkevatt, straum, veg, kaiar, hamneinfrastruktur og digital infrastruktur 10. Redusera risiko for skade som følgje av naturhendingar 11. Naturbaserte løysingar av overvasshandtering 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Gjennom forsvarleg arealdisponering redusera risiko for tap av liv, eller skade på helse, miljø og materielle verdiar 4. Nye byggeområde skal så langt som råd planleggast utanfor fareområda 5. Bruk av omsynsoner og føresegnar i arealdelen for å sikra ei trygg arealdisponering
Folkehelse Berekriftsmål: 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Fremma folkehelse og jamna ut sosiale helseskilnader 6. Læra heile livet 7. God nok heile livet 8. Alle med heile livet 9. Aktiv heile livet 10. Leva heile livet 	<ol style="list-style-type: none"> 12. Aktivt førebyggjande arbeid med særskilt vekt på psykisk helse og rus 13. Natur, friluftsliv, helse og miljø skal vera ein del av kvardagen i skule og barnehage og anna tenestetilbod 14. Samarbeida med frivillige om sosiale tilbod/møteplassar og tiltak som fremmar fysisk aktivitet 15. Prioritera trafikktryggleik for mjuke trafikantar <p>Sjå elles til strategiar i folkehelseoversikta 2020-2024 for mål 6 – 10.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 6. Sentrumsområde og bustadområde skal ha natur og turtilbod i gangavstand 7. Viktige friluftslivsområde skal tas vare på

Satsingsområde			
	MÅL	STRATEGIAR	AREALSTRATEGIAR
Berekraftig kommune Berekriftsmål: 	<ol style="list-style-type: none"> 11. Forvalta naturressursane og ta vare på naturverdiene for noverande og kommande generasjonar 12. Berekraftig næringsutvikling 13. Ta vare på jordbruksareal og auka matproduksjonen 14. Minska miljøbelastninga frå transportsektor - meir miljøvennleg transport 	<ol style="list-style-type: none"> 16. Auka kunnskapen om naturverdiene 17. Samarbeida med næringsforeiningar og stimulera til etablering av næringsklynger (samlokalisering) og nettverk for små og store verksemdar og bidra til utvikling av grundermiljø 18. Bidra til å oppretthalda produksjonsvolum og verdiskaping i landbruket 19. Minska talet på personbiltransportar og få større del av den samla transporten over på sykkel, gange og kollektiv 	<ol style="list-style-type: none"> 8. Kommunen skal balansera mellom å ta vare på natur, dyrka og dyrkbar jord og friluftsområde, og behovet for areal til samferdsel, næringsliv og attraktive bustadområde 9. Kommunen skal balansera mellom å ta vare på sjøareal og strandsone og behovet for næringsareal og attraktive bustadområde 10. Rett verksemd på rett stad 11. Strategisk viktige næringsareal skal utviklast på Dommernesnes og Nerheim 12. Gi mindre næringsaktørar utviklingsmoglegheiter lokalt 13. Dyrka mark og dyrkbar jord skal vernast om 14. Legga til rette for eit samanhengende vegnett for mjuke trafikantar 15. Vegutbygging og -utbetring skal skje med minst mogleg negativ påverknad på matjord, natur og busetnad



Satsingsområde			
	MÅL	STRATEGIAR	AREALSTRATEGIAR
Attraktive lokalsamfunn Berekraftsmål: 	<p>15. Alle lokalsamfunn skal ha attraktive bustadområde</p> <p>16. Bygga sterke sentrum i lokalsamfunna og utvikla Ølen til eit samlande kommunesenter</p> <p>17. Ha eit kulturliv som gir gode opplevingar for innbyggjarane og besøkande</p> <p>18. Lokalsamfunna skal opplevast gode å bu i og å besøka</p> <p>19. Ha trygge vegar, gode kollektivtilbod og god digital kommunikasjon.</p> <p>20. Trygge, inkluderande og lærande oppvekstmiljø</p>	<p>20. Ha tilgjengeleg attraktive bustadtomter og varierte butilbod i alle bygder</p> <p>21. Busettingsomsyn er særskilt gjeldande i Imsland, Bjoa og Vikebygd. Vidareutvikla gode VIBar prosjektet</p> <p>22. Legga til rette for universelt utforma bustadar og butilbod med omsorgsfunksjonar</p> <p>23. Fremma gode bumiljø og sentrumsområde og legga til rette for møteplassar, uterom, leikeplassar og gangveggar/snarveggar</p> <p>24. Arbeida for å styrka bygdene sine kvalitetar og støtta opp om bygdutviklingsprosjekt / stadsutviklingsprosjekt</p> <p>25. Ølen og Ølensvåg skal utviklast i retning mot kvarandre</p> <p>26. Aktiv bruk av grendeutvala i saker som har allmenn interesse for bygda og saker som vedkjem utvikling av kommunesenteret og sentrumsfunksjonar</p> <p>27. Legga til rette for at arbeidspendlarar og utanlandske innvandrarakar buset seg i kommunen</p> <p>28. Støtta opp om eit godt kultur- og aktivitetstilbod i samarbeid med andre</p> <p>29. Bidra til gode sosiale møteplassar og stimulera til nettverk for aktivitet</p> <p>30. Styrka og synleggjera kommunen sin identitet, særpreg og attraksjonsverdi</p> <p>31. Definer kommunen som reiselvsdestinasjon og legga til rette for eit berekraftig reiselv basert på oppleving av natur og kultur</p> <p>32. Formidla kunnskapen om kulturminne og kulturmiljø og bidra aktiv til bruk og vern</p> <p>33. Vera pådrivar for offentleg vegutbygging; E134, Fv 46 og andre fylkesveggar, og pådrivar for bygging av høgfarstog mellom Vestlandet og Austlandet over Haukeli</p> <p>34. Barnehage- og skulestruktur som sikrar kvalitet i opplæringa og bygger opp om attraktive lokalsamfunn</p>	<p>16. Fortetta og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane/i bygdesentra, og her skal utbygging i hovudsak skje gjennom reguleringsplan. Bygga innarifrå og ut</p> <p>17. Ha eit tilbod om spreidd busetnad der det er naudsynt ut frå busettingsomsyn og som alternativ til bustadfelt for å vera buattraktive</p> <p>18. Lokalisera bustadområde slik at dei opplevast buattraktive t.d. nær fjorden/med utsikt til fjorden, men sikra at allmenta får tilgang til strandsona</p> <p>19. Regiondelsenteret/kommunesenteret Ølen skal planleggast med sterke sentrumskvalitetar</p> <p>20. Setta av areal til sentrumsformål eller kombinerte formål i alle bygder for å styrka bygdesentra</p> <p>21. Sikra viktige og utvalde kulturminne gjennom arealforvaltning og samarbeid med private grunneigarar og kulturmyndighet</p> <p>22. Ta vare på kulturminne og kulturmiljø for å bevare vår eigenart, og som ein ressurs for reiselv og næringsutvikling</p>

Satsingsområde		
	MÅL	STRATEGIAR
Framtidsretta tenester Berekraftsmål: 	<p>21. Trygge, inkluderande og lærande oppvekstmiljø</p> <p>22. Tenestetilbod som er tilpassa behovet og alderssamansetninga</p> <p>23. Omstillingsdyktig og serviceinnstilt kommuneorganisasjon</p>	<p>34. Barnehage- og skulestruktur som sikrar kvalitet i opplæringa og bygger opp om attraktive lokalsamfunn</p> <p>35. Gi tilpassa opplæring</p> <p>36. Arbeida for at flest mogleg skal ha eit godt grunnlag for å gjennomføre vidaregåande skule</p> <p>37. Ta barn og unge med på råd</p> <p>38. Bruka nærmiljø og lokalsamfunn (naturen, frivillige og næringsliv) i tenestetilbodet</p> <p>39. Styrka samarbeidet mellom helse og omsorg, kultur, private og frivillig sektor</p> <p>40. Fokus på barn og unge som lever under vanskelege forhold både sosialt og økonomisk</p> <p>41. Styrka kvardagsrehabilitering, og bruk av velferdsteknologi</p> <p>42. Sikra og utvikla god økonomisk styring som grunnlag for gode tenester og føreseielege tilbod</p> <p>43. Oppretthalda den økonomiske handleevna over tid gjennom nødvendig omstrukturering av tenestene i tråd med framtidige behov</p> <p>44. Utvikla ein fagleg sterk organisasjon med fokus på trivsel, innbyggjarinvolvering og brukarmedverknad</p> <p>45. Utvikla ein organisasjonsstruktur som legg til rette for den gode tenesteytinga</p> <p>46. Søka interkommunalt samarbeid der det gir betre eller billigare løysingar</p> <p>47. Rekruttera og behalda leiarar og medarbeidarar med evne og vilje til stadig forbetring</p> <p>48. Tilby heile stillingar og konkurransedyktig løn</p> <p>49. Satsa på fag- og leiarutvikling på alle nivå</p> <p>50. Sikre god sambruk av og i tenester ved framtidige kommunale utbyggingar</p>

2 Planprosess



I samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) skal kommunen ha ein samla plan som omfattar samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

For nærare omtale av planprosess og medverknad sjå kapitel 3 [Planprosess/ Slik er planen laga i samfunnsdelen](#) til kommuneplanen.

Planprogrammet blei vedtatt i juni 2021, deretter blei det gjennomført eit medverknads-arbeidet hausten 2021. I denne prosessen blei det gjennomført folkemøte i bygdene, spørjeundersøking, gjestebod, temamøte og arbeidsverkstadar. Arealinnspel kom frå privatpersonar, verksemdar og lag og forretningar frå hausten 2021. Kommunen har tatt imot innspel til arealdelen fram til og med hausten 2024 og det kom inn omlag 225 arealinnspel frå prosessen starta hausten 2021 og fram til hausten 2024. Deltaking og engasjement har vore stort.

Kommunen har gjennomført møte i regionalt planforum med kommuneplanen som tema to gonger, 22.12.2022 og 08.05.2024.

Formannskapet, utvida med gruppeleiarar frå parti som er i kommunestyret, men ikkje representert i formannskapet, er styringsgruppa for kommuneplan. Det har blitt gjennomført to arbeidsseminar med styringsgruppa, 12.03.2023 og 04.04.2024. Arbeidsseminaret den 12.03.2023 gjaldt arealstrategiar, medan seminaret 04.04.2024 gjaldt prioriteringar i arealdelen.

Kommuneplanarbeidet har i denne revisjonen blitt forseinka. Planprogrammet blei vedteke i juni 2021, med ein framdriftsplan der det gjekk fram at arealdelen skulle vera vedteken innan utgangen av 2022. Det gjekk ikkje heilt slik. Samfunnsdelen blei vedteken sommaren 2024 og sannsynlegvis blir arealdelen vedteken i løpet av 2025. Det er fleire grunnar til arbeidet har blitt forseinka i forhold til opphavelag framdriftsplan. Ei viktig årsak er at kommunen har avgrensa ressursar sett av til planarbeid

2.1 Planbehandling

Kommuneplanen sin arealdel var til første gangs behandling i formannskapet 10.12.2024 (sak 087/24).

Kommunen mottok omlag 225 arealinnspel og av dei blei 80 av desse tilrådd tekne inn i planen til første gangs behandling.

I medverknadsprosessen har det vore fokus på å orientera om rammene for kommuneplanarbeidet. I det ligg mellom anna om nasjonale og regionale føringar for arealbruk, som ofte kan opplevast avgrensande på lokalt nivå. Innspela som ikkje er rådd til tekne inn i kommuneplanen, har alle blitt kommenterte i [kap 2.2](#). Dei vanlegaste grunnane til at eit innspel ikkje blir rådd til, er at det bryt med nasjonale, regionale eller kommunale føringar eller at innspelet omhandlar forhold som ikkje er revisjonstema.

I planen blir det sett av færre dekar til byggjeområde samanlikna med gjeldande plan. Det er ei klar nasjonal forventning at kommunane skal vurdere om tidlegare avsette byggjeområde framleis er aktuelle i lys av mellom anna jordvern og bevaring av naturmangfald. Etter ei slik vurdering, blir ei ein del byggjeområde føreslått tilbakeført til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Dei fleste av desse områda er også vurdert som urealistisk at blir bygd ut, sett i lys av dagens samfunnsutvikling



og arealbehov. Innspela som blir lagt inn i forslaget til arealdel, har til felles at dei fell innanfor revisjonstema i planprogrammet og dei er i tråd med arealstrategiane i samfunnsdelen, samstundes som dei ikkje i stor grad bryt med nasjonale eller regionale føringar til arealbruk. Planforslaget legg til rette for at tettstadane i kommunen skal kunne utvikla seg og at det skal vera tilgjengeleg bustadareal i alle bygdene. Forslaget legg opp til at matjorda, kommunen sin viktigaste naturressurs, blir verna om. Det blir lagt til rette for at mindre næringsdrivande skal ha moglegheit til å utvikla seg lokalt og at strategisk viktig næringsareal i kommunen skal utviklast på Nerheim og Dommersnes.

Planforslaget viser ei retning for framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. I forslaget blir det føreslått korleis arealutnyttinga bør vera i lys av det me veit om dagens samfunn og den mest sannsynlege utviklinga fram i tid. Forslaget peikar ut ei retning for:

- kor framtidig tettstadutvikling bør vera
- kor dei nye bustadområda bør koma
- kor viktig utviklingsprosjekt bør liggja og kor næringsutvikling bør skje
- kor landbruk skal ha første prioritet
- kor omsynet til natur- og kulturverdiar kjem først

I formannskapet blei det vedteke 9 tilleggspunkt. Desse er innarbeida i høyringsforslaget, sjå vedtaket under.

Opplysingar knytt til dei ulike vedtakspunkta:

1. Nytt fellesforslag frå partia i formannskapet. Sjå innspel (vurdering av innspel) med KU/ROS nr Ø16.
2. Opprinneleg innspel om husklyngje frå Trond Haugland. Sjå innspel med KU/ROS nr Ø15.
3. Opprinneleg innspel om naustområde frå Sigurd Fresvik (266/1) og Lars-Magne Stangeland (269/1). Sjå innspel med KU/ROS nr Ø13 og Ø14.
4. Nytt fellesforslag frå partia i formannskapet. Sjå innspel med KU/ROS nr B14 og [skildring av mogleg næringsetablering](#).
5. Sjå føresegn 2.3.2 d
6. Opprinneleg innspel om næringsområde frå Henry Alvseike/Reidar Matre. Sjå innspel med KU/ROS nr ØV05 og ØV06.
- 7.
8. Formannskapet oppdaga ein feil i plankartet. Område som blir omtalt skulle vore bustadområde og er retta i plankartet.
9. Nytt fellesforslag frå partia i formannskapet. Sjå innspel med KU/ROS nr ØV02.
10. Opprinneleg innspel om bustadområde frå Gullbjørg Stokka/Bjørn Morten Stokka. Sjå innspel med KU/ROS nr VA11.

Alle dokument knytt til vedtakspunkta er oppdatert etter vedtak og i forkant av høyringa. I oversikta over [alle innspela](#) er desse vedtakspunkta merka med gul farge.

Andre opplysningar knytt til første gangs behandlinga

- Byggjegrænse mot sjø:



Kommunen har mange reguleringsplanar som ikkje har regulert byggjegrænse mot sjø. Då gjeld pbl. § 1-8, forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag (100 metersbeltet), fullt ut. Det vil seia at om nokon ynskjer å byggja innanfor 100-metersbeltet her, krev det dispensasjon frå § 1-8, sjølv om tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen. I gjeldande arealdel er det også ein del uregulerte byggjeområde som ikkje har byggjegrænse mot sjø.

Som ein del av kommuneplanprosessen er det arbeidd med å setja byggjegrænse mot sjø på kommuneplannivå, i første omgang i dei regulerte områda i tettstadane. Dette arbeidet har vist seg å vera meir omfattande enn først føresett. For at ikkje framdrifta av arealdelen skal bli ytterlegare forseinka, meiner kommunedirektøren at det er mest tenleg at arbeidet med å setja byggjegrænse mot sjø, følgjer ein eigen planprosess. Arbeidet er i gong, og vil halda fram i 2025.

- Omsynssoner:

I tillegg til arealføremål skal plankartet visa ulike omsynssoner. Innanfor desse sonene skal det ved tiltak og arealbruk visast særleg omsyn til dei temaa sonene viser. Omsynssoner som skal inn på plankartet: drikkevatn, støy, ras/skred, flaum/havnivåstiging, høgspentanlegg, brann- og eksplosjonsfare, kjerneområde landbruk, fiske, akvakultur, friluftsliv, naturmiljø, kulturmiljø, bandlegging etter naturmangfaldlova, krav om felles planlegging og der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda.

I planutkastet som blir lagt fram no, er desse omsynssonene lagt inn:

- Kjerneområde landbruk
- Drikkevatn
- Akvakultur – areal for ankerfeste
- Brann- og eksplosjonsfare
- Der vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelda

2.2 Innspel og metode for val av endringar i arealbruk

I arbeidet med arealdelen har kommunen fått om lag 225 arealinnspele. Arealinnspele har blitt sendt til kommunen pr. e-post eller blitt lagt inn i kommunen si digitale innspelsløyseing (CloudGIS), Innspelsløyseinga ligg digitalt [her](#) (linken fungerer best i nettlesaren Micorsoft egde).

I tillegg til arealinnspele kom det også ei lang rekke arealinnspele på folkemøta i bygdene. Desse innspele er samla i fysiske kart. Administrasjonen har også komme med innspel.

Innspele er vurdert basert på følgande føringar:

- **Planprogrammet** - Fell innspelet inn under revisjonspunkta vedtatt i planprogrammet?
- **Arealstrategiane vedtatt i samfunnsdelen** - Korleis står innspelet seg i forhold til arealstrategiane?



- **Nasjonale føringar og forventingar til arealbruk** – Er arealinnspelet i tråd med dei nasjonale føringane og forventingane?
- **Folketalsframskrivingane** – Er det behov for arealet i ljøs av venta utvikling i folketal?

Innspel som fell klart utanfor føringane nemnt over, er ikkje føreslått tatt med vidare.

Her er oversikt over [alle innspela](#) med ei vurdering av kvart innspel.

2.3 Konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse

Innspel som ikkje blei sortert ut, er tatt med vidare til konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS). KU og ROS er utført av plankonsulent, Omega 365 Areal AS. Til saman er det gjort konsekvensutgreiing av 83 innspel. På bakgrunn av KU har konsulentten rådd frå 9 arealinnspele. Eitt arealinnspele er rådd frå på bakgrunn av ROS-analysen.

Det er ikkje laga KU og ROS for endringar som går frå «meir til mindre», til dømes ved at eit byggeområde blir gjort om til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Etter ei ny vurdering har kommunedirektøren vald å ta med åtte av dei 10 av innspela som Omega 365 Areal AS har rådd frå, og har derfor laga ROS-analyse for desse sjølv. Etter KU og ROS, står kommunen då att med 81 innspel som er blir føreslått lagt fram til førstegangsbehandling av kommuneplanen sin arealdel.

Innleiingsvis i KU-en er det gjort greie for metodane som er nytta og kva tema som er vurderte. Det er tatt utgangspunkt i satsingsområda og dei sektorovergripande temaa som er vedtatt i samfunnsdelen. Det vil seie satsingsområda; berekraftig kommune, attraktive lokalsamfunn og framtidretta tenester – gode liv og livslang læring. Og dei sektorovergripande temaa; klima og miljø, samfunnstryggleik og folkehelse.

I KU-en er innspela vurdert på tema innan miljø og samfunn:

Miljø

- Landbruk, fiske og mineralressursar
- Naturmangfald, vassmiljø og karbonlagre
- Landskap
- Kulturminne og kulturmiljø
- Strandsone
- Barn og unge, nærmiljø, friluftsliv og folkehelse

Samfunn

- Areal- og transportplanlegging
- Teknisk infrastruktur, veg, vatn og avløp (VVA)
- Målsettingar i kommuneplanen



Til slutt er det for kvart innspel gjort ei samla vurdering.

ROS-analysen er utført med utgangspunkt i rettleiaren «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det er vurdert kva sannsynet er for at hendinga skal skje i det aktuelle området og kva som vil vere konsekvensen av hendinga. Ei samanstilling av sannsyn og konsekvens er så gjort for å vurdere kor stor risiko det vil vere for at hendinga kan skje (sannsyn x konsekvens = risiko). Er risikoen uakseptabel, vil det vere naudsynt med avbøtande tiltak. Om avbøtande tiltak ikkje er mogeleg, er det rådd frå å ta innspelet in i planen.

KU og ROS er samanfatta i tre dokument: [KU og ROS - del 1](#), [KU og ROS - del 2- tillegg Vindafjord kommune](#) og [KU og ROS- del 3- tillegg formannskapet](#).

3 Revisjonstema i planprogrammet med føresegner

Viser til kapitel 1.2 planprogrammet og dei fem revisjonstema som er utgangspunktet for vurderingene i arealdelen.

Føresegner

I samsvar med § 11-09-1(PBL) er det fastsett ein rekke føresegner til kommuneplanen sin arealdel. Gjennomgang og revisjon av desse er fast revisjonstema (kap. 3.4) då det alltid blir noko endringar også knytt til føresegnene.

Føresegnene og retningslinjene til KPA er gjennomgått og oppdaterte i samsvar med endringane som er gjort i kartet og ein ny mal for slike føresegner.

Føresegnene er gjennomgått og oppdaterte i samsvar med endringane som er gjort i kartet. Gjeldande føresegner har i hovudsak fungert bra og er i hovudsak vidareførte, men det er gjort ein del endringar/ suppleringar og redigeringar i oppsettet. Følgjande punkt kan nemnast spesielt: busettingsomsyn på Bjoa, i Vikebygd og i Imsland (§ 2.3.2), frittstående uthus til fritidsbustadar kan tillatast (§§ 1.2 og 2.1.3), utmarksbuer i landbruket (§ 2.3.2), massehandtering §§ 1.11, krav til parkering (§ 2.1) og innreiing i naust (§ 2.1.4).

[Kommuneplanen sin arealdel – føresegner og retningslinjer](#)



3.1 Bustad og tettstadutvikling

For å oppretthalde og utvikle busettinga i kommunen er det nødvendig med eit differensiert utbyggingsmønster. Kommunen må ta omsyn til overordna føringar for arealbruk, samstundes som det blir arbeid for å oppnå lokalpolitiske mål om å ha attraktive lokalsamfunn.

Kommunen har fleire arealsstrategiar i samfunnsdelen knytt til bustad og tettstadutvikling under satsingsområdet Attraktive lokalsamfunn, mellom anna arealstrategi 16 og 17:

- *Fortetta og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane/i bygdeseentra, og her skal utbygging i hovudsak skje gjennom reguleringsplan. Bygga innanfrå og ut. (16)*
- *Ha eit tilbod om spreidd busetnad der det er naudsynt ut frå busettingsomsyn og som alternativ til bustadfelt for å vera buattraktive. (17)*

Basert på arealstrategiane skal hovudvekta av bustadutviklinga i kommunen skje i dei største tettstadane, og då innanfrå og ut, men samstundes er det viktig for kommunen å legge til rette for noko spreidd busetnad. Det er derfor ein strategi i samfunnsdelen som seier at kommunen skal *ha tilgjengelege attraktive bustadtomter og varierte butilbod i alle bygdene*. Og vidare at *busettingsomsynet er særskilt gjeldande i Imsland, Bjoa og Vikebygd*.

Grunnlaget for kommuneplanarbeidet på dette området:

- [«Bustadanalyse Vindafjord»](#), Multiconsult (2020) (heretter omtala som «bustadanalysen»),
- alle innspela gjennom medverknadsprosess og
- kommunedirektøren sine innspel knytt til bustad og tettstadutvikling.

Basert på folketalsframskrivingane for Vindafjord kommune er det lite sannsynleg at innbyggartalet kjem til å auke mykje dei neste 10-15 åra. Samstundes kjem alderssamansettinga til å endre seg betydeleg, ved at ein stadig større del av befolkninga kjem til å vere over 65 år. Desse endringane gir føringar for bustad- og tettstadutviklinga. I følge bustadanalysen bur over 90 % av innbyggerane i kommunen i einebustad. Med fleire eldre vil behovet for andre bustadtypar auke, dette gjeld spesielt leilegheiter i tettstadane. Det blir viktig for kommunen å ha tilgjengelege leilegheiter i tettstadane i åra som kjem, for å sikre tenlege bustadtypar for eldre og for å frigjere eksisterande einebustadar for neste generasjon. Det er fleire etablerte byggefelt i kommunen der gjennomsnittsalderen er nokså høg. Her vil det truleg skje ei utskifting i åra som kjem.

I lys av folketalsframskrivingane og endra alderssamansetnad i befolkninga, vil det derfor ikkje vere behov for mange nye bustadområde. Kommunedirektøren føreslår derfor å ta ut ein del bustadareal i denne revisjonen. Dette gjeld areal som har vore sett av til bustad i lengre periodar, utan at dei har blitt realisert. Samstundes vil det bli føreslått lagt til nokre nye bustadareal, og det vil framleis bli lagt opp til at det skal vere tilgjengelege bustadtomter i alle bygdene.

I siste kommuneplanperiode har det ikkje blitt bygd bustadhus i nokon av dei LNF-områda som er sett av til spreidd busetnad; Årvik, Skartland, Sagi og Kvaløy. Det kan synest som dette verkemiddelet ikkje treff presist nok. Det har derfor ikkje blitt lagt til nye LNF-område for spreidd, men området på Sagi er føreslått utvida. Området på Skartland er redusert, då store delar av dette området var samanfallande med «kjerneområde landbruk».



3.2 Landbruk og næringsutvikling

Ei av dei største utfordringane i kommunal planlegging er å sette av areal til næringsutvikling og bustadbygging som ikkje legg beslag på landbruksareal. Landbruksnæringa er ein berebjelke i lokalsamfunna og matjorda er den viktigaste naturressursen i kommunen. Arealforvaltninga skal sikre gode rammevilkår for landbruksnæringa, samstundes som andre næringar i kommunen får moglegheit til å utvikle seg og får dekt sine behov for areal.

Næring

Det er eit mål at kommunen skal ha ei berekraftig næringsutvikling, med arealstrategi om «*Rett verksemd på rett stad*» og å «*Gi mindre næringsaktørar utviklingsmoglegheiter lokalt*». Vidare er det ein arealstrategi om at «*Strategisk viktige næringsareal skal utviklast på Dommersnes og Nerheim*».

Det er ei nasjonale forventning om at kommunen ved revisjon av KPA, skal vurdere om tidlegare godkjend arealbruk skal endrast av omsyn til mellom anna naturmangfald og jordvern. Noko av arealet som er sett av til næring i gjeldande KPA, blir føreslått tilbakeført til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Områda som blir føreslått tatt ut, har vist seg å vere lite eigna og/eller lite attraktivt for utbygging. Døme på slike areal er næringsareal i Imsland, på sørsida av vegen aust for Akslandstunnelen, og areal sett av til næring og tenesteyting i Skjold, heilt i vest mot kommunegrensa til Tysvær. Samla sett er det i planforslaget sett av færre dekar næringsareal, men samstundes er omfanget og lokaliseringa av næringsareala som er sett av, vurdert å vere meir attraktive og i tråd med faktisk behov i kommande planperiode. Behovet for næringsareal er viktig og det er avgjerande at kommunen har tilgjengeleg område for handel, industri, handverks- og lagerverksemd og med det bidrar til gode rammevilkår både for store og små verksemdar.

Næringsområde til sjø

I Rogaland fylkeskommune sin «*Regionalplan for grøn industri – for areal og kraftkrevjande næring*» blir det peika på tre strategisk viktige sjønære næringsareal i Vindafjord kommune. Desse områda er Dommersnes i Ålfjorden, Raunes i Vatsfjorden og Bergsneset i Ølsfjorden. Desse områda ligg allereie i KPA og vil naturlegvis vere dei næringsområda til sjø som blir vidare satsa mest på. Det er reguleringsplan under arbeid for næringsområda på Dommersnes og Raunes med tilliggjande sjøareal.

Forutan desse areala er det ei rekke mindre næringsareal til sjø i fleire bygder.

Kommentarar knytt til planinitiativ for vindkraftverk på Måkafjellet/Slettene og reguleringsplanar for industriutvikling på Raunes og Dommersnes

Samstundes med KPA-prosessen går det føre seg tre større reguleringsplanprosessar for prosjekt som vil ha betydeleg påverknad på miljø og samfunn. Det gjeld mogleg vindkraftutbygging på Måkafjellet og industriutvikling på Raunes og Dommersnes. I det følgjande blir forholdet mellom reguleringsplanprosessane og KPA kommentert.

- Vindkraft – Måkafjellet/Slettene
1. Kommunen har mottatt eit planinitiativ om eit vindkraftverk på Måkafjellet. Dette planinitiativet er nå trekt, men kommunen vil også framover behandle slike initiativ som



omtalt i det følgande. Eit vindkraftverk skal behandlast etter energilova av NVE og plan- og bygningslova av kommunen. I KPA-prosessen er utredningskravet for påverknadane på miljø og samfunn på eit overordna nivå. Utredningskravet i ein reguleringsplanprosess for eit vindkraftverk vil vere på eit meir detaljert nivå. Kommunedirektøren/kommunen er av den oppfatning at ei behandling av vindkraftverket på overordna kommuneplannivå vil tilføre saka lite nyttig informasjon grunna manglande detaljnivå. Det er også avklart i NVE sin rettleiar for saksbehandling av vindkraftanlegg at kommunen sjølv kan velje om kommunen ynskjer å behandle dette i KPA.

- Raunes, Vats/Yrkesfjorden – industriutvikling
 1. AF-gruppen har fått vedtatt eit planprogram for ein reguleringsplan for området på Raunes med del av Vats- og Yrkesfjorden i Vindafjord kommune. Planområdet inkluderer område som i dag er sett av til næring/industri, i tillegg til utviding både på land og i sjø. Ettersom det også i denne reguleringsprosessen blir gjort utgreiingar på eit detaljnivå som er mykje grundigare enn det som er tilfelle på kommuneplannivå, ser ikkje kommunedirektøren at det er behov for å gjere utgreiingar på kommuneplannivå, medan reguleringsplanprosess pågår.
- Dommersnes – industriutvikling
 1. Windafjord port / Dommersnes AS har fått utarbeida eit forslag til “Detaljregulering for industri- og hamneområdet på Dommersnes” som var til første gangs behandling i formannskapet 04.02.2025. Planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn i same periode som kommuneplanen sin arealdel. Planområdet inkluderer område som i dag er sett av til næring/industri, i tillegg til utviding på land og i sjø. Det blir også her gjort utgreiingar på eit detaljnivå som er mykje grundigare enn det som er tilfelle på kommuneplannivå og kommunedirektøren ser ikkje her at det er behov for å gjere utgreiingar på kommuneplannivå medan regulerings-prosessen pågår.

Landbruk

Det vil bli føreslått å vidareføre bruken av omsynssone «*kjerneområde landbruk*» i store delar av LNF-områda for å sikre eit strengt vern om jordressursane i kommunen. Grensene for kjerneområdet er justert fleire stadar, som hovudregel basert på følgande:

- Grense for kjerneområda er trekt med større nøyaktigheit og tilpassa markslagskarta.
- Omsynssone kjerneområde landbruk blir føreslått fjerna i område der det ikkje er utbyggingspress. Dette gjeld Tørsdal mellom Skjold og Vats, Stokkadalen i Nedre Vats og Dalsbruket på Bjoa.

I førre kommuneplanprosess stilte Statsforvaltaren krav om at kommunen skal sette ei langsiktig grense landbruk rundt tettstaden Ølen. I planprogrammet har kommunen vurdert at det er behov for også å trekke ei slik grense rundt Skjold og Sandeid. I landbruksdirektoratet sin rettleiar «*Jordvern og planlegging etter plan- og bygningsloven*» i kapitlet om omsynssoner (PBL § 11-8) går det fram at omrisset av omsynssoner for jordvern kan danne utgangspunkt for ei langsiktig jordvernsgrense. Omsynssone «*kjerneområde landbruk*» er eit kjent og godt innarbeidd verkemiddel for å fremme omsyna til landbruket i Vindafjord kommune si arealforvaltning. Kommunedirektøren ser ikkje behov for å ha meir enn ei grense for å vise område der jordvernet spesielt skal vektleggast. Dessutan er det



slik at jordvernet gjeld uansett i LNF-områda, uavhengig av om arealet ligg i omsynssona eller ikkje. Kommunen har ein eigen arealstrategi som lyder:

«Dyrka mark og dyrkbar jord skal vernast om»

For å innfri kravet frå Statsforvaltaren, føreslår kommunedirektøren å legge langsiktig grense for landbruk i omrisset til omsynssone kjerneområde landbruk rundt Ølen, det vil seie inste grense for omsynssone vendt mot tettstaden Ølen, og tilsvarande for tettstadane Sandeid og Skjold.

3.3 Bruk og vern av sjøområde og strandsoner

Bruk og vern av sjøområde og strandsoner må sjåast i samanheng. Vindafjord har ei lang kystlinje. Det er ein aktiv bruk av sjøområda og strandsona i samband med fiske, akvakultur, industriell aktivitet, ferdsel og friluftsliv/rekreasjon.

Forvaltning av strandsona kan vere utfordrande. Gjennom god planlegging må det leggjast til rette for rett næring på rett stad. Men strandsona og sjøareala har også sin verdi som landskap og leveområde for biologisk mangfald. Desse verdiane og allmenta sin bruk skal også sikrast. Samstundes er naust og båtplassar viktige gode for innbygarane i kommunen.

Byggegrense mot sjø

Det er mange reguleringsplanar i kommunen som ikkje har byggegrense mot sjø. Dette inneber at tiltakshavarar må søke om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, også ved bygging i samsvar med plan. Dette gjeld også i byggeområde som ikkje er regulerte.

Som ein del av kommuneplanprosessen er det arbeidd med å setja byggegrense mot sjø på kommuneplannivå, i første omgang i dei regulerte områda i tettstadane. Dette arbeidet har vist seg å vere meir omfattande enn først føresett, det er derfor blitt bestemt at arbeidet med å setje byggegrense mot sjø, følger ein eigen planprosess. Arbeidet er i gong, og vil halda fram i 2025.

Naustområde

I gjeldande KPA ligg det fleire naustområde som ikkje kan realiserast utan å vere i strid med gjeldande føresegner i KPA, som til dømes at det ikkje er tillate å fylle ut i sjø eller bygge på strand. Fylling i sjø har betydeleg påverknad på miljøet. Dei siste åra har fleire reguleringsplanar for naustområde vist seg krevjande å få godkjent som følge av behovet for fylling i sjø og grunnitt med påverknaden det har på naturverdiane. Alle naustområda i KPA er vurderte i planprosessen og justerte i forhold til gjeldande føresegner. I nokre av naustområda er det framleis rom for fortetting og nokre nye innspel er føreslått. Det blir vurdert som tilstrekkeleg for å møte behovet for bygging av naust fram mot neste kommuneplanrevisjon.

3.4 Gjennomgang av eldre reguleringsplanar

Kommunen har ein del eldre reguleringsplanar som med fordel kunne vore reviderte. Det er og delar av slike planar, der kommuneplanforslaget syner eit anna arealformål enn reguleringsplanen. I visse



tilfelle kan slike gamle planar vere til hinder for ønskt utvikling. Dersom ein skal oppheve heile eller delar av reguleringsplanar, krev dette ein planprosess tilsvarande som når nye planar blir laga. Det vil krevje betydelege kommunale planressursar, noko kommunen ikkje har hatt moglegheit for å gjere parallelt med kommuneplanrevisjonen.

I kommuneplanrevisjonen har alle eldre, ikkje-digitale planar blitt digitalisert. Der gamle planar, som ikkje er realiserte, legg opp til ein arealbruk som ikkje lengre er i tråd med nasjonale forventningar og/eller lokale føringar, er det føreslått endra arealformålet i KPA. Dette gir eit signal for underliggende reguleringsplanar. Vidare har kommunedirektøren i forslaget til planstrategi for perioden 2024-2027 lagt opp til oppstart av «planvask» som vil vere eit kontinuerleg arbeid.

4 Endringar i arealbruk og plankart

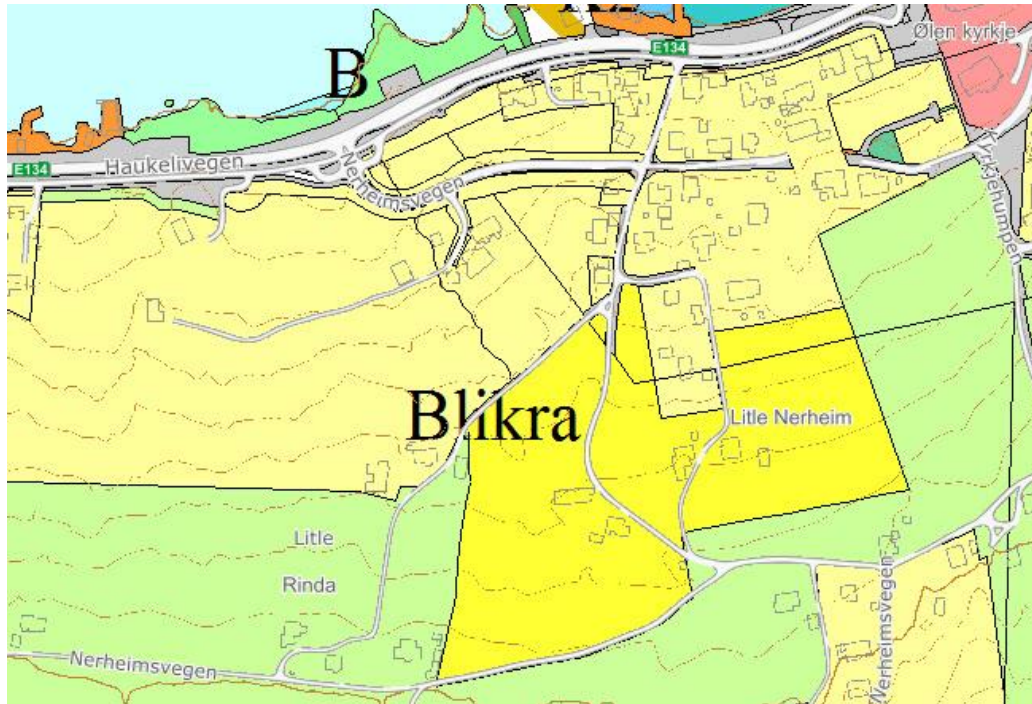
I det følgjande vil det bli gjort greie for dei viktigaste endringane i arealbruk frå gjeldande KPA til utkastet til revidert plan.

[Plankartet](#) viser arealbruk for heile kommunen. Hovudtrekka er som i gjeldande kommuneplan. Endringane som er gjort, er knytt til revisjonstema. Plankartet er oppdatert med alle forslaga til endringar i arealformål. Dei endra areal er viste med sterk farge for å skilja dei frå føremåla som ligg i gjeldande plan, sjå eksempel under.



Gjeldande reguleringsplanar er lagt inn med større nøyaktigheit enn i gjeldande plan og europavegen, fylkesvegane og kommunale vegar utanfor regulerte område er lagt inn som samferdselanlegg (låg tidlegare i LNF). Det kan framleis vere nokre tekniske justeringar som må rettast opp før endeleg behandling etter høyring. Dette er tekniske endringar og ikkje endringar som følgje av revisjonen.



Plankartet er oppdatert i samsvar med formannskapet sitt vedtak og dei 9 tilleggs-punkta.



Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	32 Bustader - noverande
	4 Bustader - framtidig

4.1 Bjoa

Bustad

Det er framleis ledige tomter i Hjartåkerfeltet, men desse har vore ledige i fleire tiår. Dei blir derfor vurdert som lite attraktive og lite aktuelle, og tre tomter blir føreslått tatt ut. I Apalvikfeltet er det få ledige tomter igjen. Bjoa er ei av bygdene med spesielle busettingsomsyn. Det er ikkje grunn til å tru at bygda kjem til å vekse mykje i åra som kjem. Det er relativt lite bustadbygging på Bjoa og det er lite truleg at det vil bli vesentleg folketalsauke i bygda i åra som kjem. Det synest lite realistisk at utbyggarar vil starte reguleringsplanarbeid, derfor blir det i forslaget opna for at andre verkemiddel blir nytta. Det er føreslått sett av areal til husklyngjer (utan plankrav) ved Bjoa kyrkje, ved skulen og i Apalvik. To av områda som blei spelt inn er grunneigarinitiativ og med det blir dei vurdert som realistisk og at dei kan bli realisert. Det er frå før regulert til kombinert formål som inneheld bustad, ved Utbjoa kai, Innbjoa kai og aust for Bjoa skule. Til saman utgjer dette meir enn nok byggeareal for dei næraste åra. Langs Molovegen i Apalvik er det frå gammalt av bygd mange bustadar i LNF-området. Sidan det er relativt tett med bustadar er området føreslått endra til byggeområde for bustadar.



Næring

Det er eit større regulert næringsområde på Utbjoa. Det er etablert næringsverksemd på det nordlegaste arealet, samt på tømmerkaien. Arealet blei regulert tidleg på 1980-talet, men størstedelen er ikkje realisert. Administrasjonen la fram forslag om å tilbakeføre mesteparten av dette området til LNF då det ikkje har vore aktuelle etableringar her. I den seinare tid er det aktørar som ser på eit mogleg "konsept" som omfattar heile det regulerte arealet, også det arealet som blei tatt ut ved sist revisjon av kommuneplanen. Heile det regulerte næringsområde blei tatt inn igjen i vedtak i formannskapet 10.12.2024. Sjå innspel med KU/ROS nr B14 og [skildring av mogleg næringsetablering](#). Det er elles lagt inn areal som sikrar Granberg AS utviklingsmoglegheiter og kombinerte formål ved både Utbjoa og Innbjoa kai og ved Bjoa skule som kan gi mindre næringsaktørar moglegheiter for etablering i bygda.

Det er føreslått lagt til to nye område for turist- og reiselivsformål på Bjoa.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Eit større område for småbåthamn ved Saltvik på Utbjoa er tatt ut av planforslaget. Dette har vore ein del av eit tidlegare innspel knytt til båthotell m.m. i området, men har vore med i fleire planperiodar utan å bli realisert. Det er elles gjort mindre justeringar av naustområde i samsvar med føresegner i gjeldande KPA og det er lagt til to nye område.

4.2 Imsland

Bustad

Det er ei ledig regulert bustadtomt i Imsland. Utbyggingstakten i Imsland er låg og dette er den bygda i Vindafjord med lågast innbyggartal. Imsland er ei av bygdene med spesielle busettingsomsyn. Det er ikkje grunn til å tru at bygda kjem til å vekse mykje i åra som kjem. Bustadareal på vegen ned mot Imslandssjøen blir endra frå bustadformål til husklyngje (utan plankrav).

Næring

Området som er sett av til næring på sørsida av vegen aust for Akslundstunnelen blir føreslått tatt ut då det er svært usannsynleg at dette området blir utbygd. Det blir lagt til eit nytt næringsområde på vestsida av vegen ned til Imslandsjøen, medan størstedelen av næringsområdet på andre sida av elva blir endra til LNF etter ønskje frå grunneigar.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Ingen endringar.

4.3 Sandeid

Bustad

Sandeid er den bygda som har minst tilgjengeleg bustadareal i forhold til forventa behov i åra som kjem. Det er nokre få tomter som ikkje er bygde ut på Balahaugen, men dette er ikkje nok til å dekke behovet fram til neste kommuneplanrevisjon.



Det blir føreslått lagt til tre nye område. Det største området er ei utviding av Østbøfeltet langs fylkesveg 46 mot Vikedal, eit område på ca. 36 daa. Vidare blir det lagt til eit mindre område som ei forlenging av bustadrekka på Strand, på vestsida av fylkesveg 46 mot Vikedal. I tillegg blir det sett av eit nytt område som husklyngje i Ilsvåg, men dette arealet kjem som erstatning for eit areal som blir tatt ut på grunn av at det er dyrka mark. Sandeid har også moglegheit for noko fortetting i sentrumsområdet.

Næring

I Sandeid vil det bli gjort nokre endringar knytt til næringsareal; på Sandhammar blir det føreslått sett av næringsareal til sjø og på Forehaug blir det lagt opp til næringsareal i tråd med dagens bruk av det tidlegare fellesfjøset. På Steinsland blir delar av området som er sett av til næring aust for fylkesvegen føreslått tilbakeført til LNF. Det blir gjort på bakgrunn av nasjonale forventingar til arealbruk, då området i dag består av myr og fulldyrka mark. Det vil vere tilgjengelege areal i andre delar av næringsområdet på Steinsland.

Naust, småbåthamner og andre forhold

I Sandeid blir innspel om småbåthamn i sentrum føreslått tatt inn i planen som ei utviding av allereie regulert areal. Det er behov for eit fellesanlegg for småbåt i bygda. Det er elles gjort mindre justeringar av naustområde i samsvar med føresegner i gjeldande KPA. og det er lagt til eit nytt område for eit naust i Ilsvåg.

4.4 Skjold

Bustad

Skjold er den bygda i Vindafjord som har yngst gjennomsnittsalder og har dei siste åra hatt god vekst i folketal. Skjold er også bygda med flest regulerte ledige bustadtomter tilgjengeleg, mellom anna på Vikaneset, i Isvik hageby 2 og i Skjoldali. Den største endringa som blir føreslått er at området som har vore beslaglagt av høgspenstmaster mellom Isvik hageby 1 og 2 er føreslått endra til bustadområde når traseen er sanert. Eit bustadareal, som blei tatt inn i førre planperiode, øvst i Skjoldali, blir føreslått tatt ut.

Det blir føreslått ei lita utviding sør for Trovågfeltet. Det blir lagt inn forslag om kombinert formål, bustad, næring og naust, på austsida av Haraldseidvågen og ei utviding av område for spreidd bustadbygging (LNF-spreidd) Sagi-området langs fylkesveg 513.

I samband med bustadanalysen blei det også gjort ein sentrumsanalyse for Skjold. Ein av konklusjonane var at ein i næraste framtid bør ha fokus på sentrums- og tettstadsutvikling. I nyare tid har to detaljreguleringar blitt vedtatt i Isvik. Desse opnar for bygging av leilegheiter som bygger opp om ei konsentrert sentrumsutvikling. For ytterlegare utviklingsmoglegheiter i Isvik er det føreslått å utvide sentrumsformålet i nordleg retning, der det har vore eit planteutsal.

Næring

I sentrumsanalysen blei næringsdrivande mellom anna spurt om deira arealbehov. På spørsmål om behovet for arealutviding ville føre til flytting, svarte berre 2 av 14 verksemdene ja. Det vil seie at dei fleste verksemdene har utviklingsmoglegheiter på dagens lokasjonar.



Ein av arealstrategiane i samfunnsdelen er at mindre verksemder skal ha utvidingsmoglegheiter lokalt. Det har ikkje komme mange innspel om nye næringsareal i Skjold. Næringsdrivande (utanom landbruk) er i hovudsak lokalisert i sentrumsområdet i Isvik og langs Skjoldafjorden mot vest og på Liaheia. På Liaheia er det noko ledig næringsareal som ikkje er realisert og det blir føreslått sett av eit nytt næringsareal her, på planert areal på sørsida av E134. Dette blir vurdert som tilstrekkeleg for å dekke behovet fram mot neste kommuneplanrevisjon.

Det allereie påbegynte masseuttaket på Fjellheim blir føreslått lagt inn som område for råstoffutvinning. I tillegg blir området for akvakultur i Sagi føreslått utvida basert på innspel frå næringsdrivande.

I Haraldseidvågen er det fleire innspel knytt til turisme/reiseliv og/eller i kombinasjon med andre formål som er føreslått og i Langelandsvika i Skjoldafjorden er eit område sett av til LNF-spreidd næring (ved dagens restaurantlokale).

Naust, småbåthamner og andre forhold

Det blir tatt inn to mindre område for småbåtanlegg, eit sør ved Trovågfeltet og eit i tilknytning til det verneverdige bygningsmiljøet i Haraldseidvågen.

Det blir også gjort mindre endringar i naustområda og lagt til eit nytt lite område i ved Søyla/Fosterneset ved Skjoldafjorden.

4.5 Vats

Bustad

Vats er den bygda som har flest vedtekne reguleringsplanar med ledig areal og med god variasjon i plassering og bustadtypar, men det har i hovudsak berre blitt bygd einebustadar. Det er flest ledige tomter på Knapphus 2-feltet og Tinghaugen. Vats har i tillegg fleire bustadområde sett av i gjeldande KPA som ikkje er regulerte.

I forslaget blir det lagt til noko areal og/eller gjort mindre endringar basert på innspel i Kårhusfeltet, ved Tinghaugen og på Knapphus. I tillegg blir barnehage- og skuletomta ved Veldefeltet føreslått endra frå offentleg/privat tenesteyting til kombinert formål, som opnar for bustad og næring.

Då det er store reservar med bustadareal i Vats, er det føreslått å ta ut bustadarealet på Skjervheim ved Åmsosen. Dette arealet har vore sett av til bustadformål i to kommuneplanperiodar, men ikkje blitt realisert. Det har visst seg vanskeleg å bygge ut. Det er og føreslått å endra noko bustadareal på Eikanesstranda til LNF, då dette er dyrkamark. Det blir det føreslått lagt inn eit nytt bustadområde aust for skule- og idrettsområdet på Kårhus. Dette området vil krevje kostnadar knytt til opparbeiding av infrastruktur, både for veg, vatn og avløp, men det ligg tett på viktige funksjonar i bygda og det legg ikkje beslag på fulldyrka mark.

Næring

Utviklinga på industriområdet på Raunes er kommentert som eige underpunkt [ikap 3.2](#).



I KPA blir det føreslått å utvide næringsområdet på Knapphus ved å endre areal sett av til massetak til næringsformål i samsvar med endra reguleringsplan.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Det er gjort nokre justeringar av naustområde i samsvar med føresegner i gjeldande KPA og det er lagt til tre nye område.

4.6 Vikebygd

Bustad

Det er mykje ferdig regulert og ledig bustadareal i Liofeltet i Vikebygd. I lys av folketalsframskrivingane vil arealet som er sett av i dag, vere tilstrekkeleg fram mot neste kommuneplanrevisjon. Det er likevel føreslått nokre endringar basert på innspel, for å ha variasjon i butilbodet. Eit nytt bustadområde ved Vossaplassen og ei lita utviding av Trovågfeltet i sørleg retning er med i planforslaget. Desse områda er vurderte som attraktive og realistisk å få bygd ut. Eit bustadområde som i gjeldande plan er sett av vest for Lio-feltet, er føreslått tilbakeført til LNF. Dette området har vore i KPA i fleire planperiodar utan å bli realisert.

Næring

Industriutviklinga på Dommersnes er kommentert over.

Det blir føreslått lagt inn kombinert formål, bustad, forretning og tenesteyting på to areal i nærleiken av skule og barnehage. Desse er i planprosessen blitt vurderte som aktuelle med tanke på framtidige utviklingsmoglegheiter for m.a. daglegvarebutikken.

Sentrumsområdet, der daglegvarebutikken ligg i dag, består, men arealet er redusert i utstrekning til fordel for bustadformål etter grunneigar sitt ønske.

Naust, småbåthamner og andre forhold

På Ulvebne er eit større naustområde regulert, men er ikkje bygd ut. Eit innspel om å utvide dette området med areal i sjø med tanke på behovet for skjerming for ver og vind, er føreslått tatt med. I tilknytning til nytt bustadareal i Trovåg er eit urealisert naustområde utvida med areal i sjø for eit småbåtanlegg.

4.7 Vikedal

Bustad

I Vikedal er det relativt mykje ledig bustadareal, både ferdig regulert og areal sett av i gjeldande KPA. I følge bustadanalysen vil det som er regulert i dag, vere tilstrekkeleg fram mot 2040, om utbyggingstakten held fram. Det er mellom anna fleire ledig bustadtomter i Vikedal sentrum sør, på Holmen og i Søndanåfeltet sør. Delar av bustadområdet som er sett av på Solbakken er føreslått tatt ut, då området vil vere vanskeleg å bygge ut og det ikkje verkar å vere behov eller interesse for å bygge ut dette området.



Næring

Reguleringsplanen for Vikedal sentrum sør legg til rette for kombinerte formål og opnar for «lette» typar næringsverksemdar i sentrum. Det er innspel/ønskje om areal til andre typar næring, derfor blir det føreslått næringsareal ved Kalvskinnsberget, på vestsida fylkesveg 46 mot Sandeid, men samstundes blir næringsareal på austsida av vegen redusert i nord og sør. Desse areala har krevjande topografi og er av eit slikt omfang at det ikkje er behov dei i næraste framtid. Det blir også føreslått å endre arealformålet ved hurtigbåtkaien i Vikedal for å opne for sjøbasert næring og det blir føreslått eit nytt næringsareal på nordsida av fylkesveg 46 mot Imsland ved den tidlegare vegstasjonen aust for Vikedal sentrum. Dessutan blir den tidlegare vegstasjonseigedomen endra frå LNF-formål til næringsformål.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Det er elles gjort mindre justeringar av naustområde i samsvar med føresegner i gjeldande KPA og det er lagt til eit nytt område vest for hurtigbåtkaien.

4.8 Ølen

Bustad

Ølen har hatt mykje bustadbygging dei siste åra og bygda vil truleg halda fram med å vekse. Ølen er kommunesenteret i kommunen og det må leggest opp til eit variert butilbod.

Det er nokre ledige tomter i dei etablerte bustadfelta. I førre kommuneplanprosess blei det sett av eit større bustadområde vest for Ølen kyrkje, «Blikragarden». Dette området har ikkje blitt regulert og bygd ut, men det har ved fleire høve blitt vist interesse for området. Derfor blir området liggande som bustadområde i kommuneplanen.

I tillegg til Blikragarden blir det føreslått lagt til bustadareal (etter to innspel) i same området. Begge områda ligg søraust for Blikragarden, på Litle Nerheim. Arealane må sjåast i samanheng og bør planleggast under eitt. Til saman utgjør dette ca. 100 daa og vil dekke Ølen sitt bustadbehov ei god tid framover.

Det har i fleire år vore eit lokalpolitisk mål at Ølen skal vekse i retning mot Ølensvåg og det er ein vedtatt arealstrategi om at ein skal bygge innanfrå og ut. Både utbygging av Blikragarden og dei to nye områda på Litle Nerheim vil berøre dyrka mark. Det er eit betydeleg grep å gjere landbruksområde om til byggeområde, samstundes er det avgjerande å ha tenleg bustadareal tilgjengeleg i kommunesenteret. Området som er føreslått lagt inn, ligg utanfor kjerneområde landbruk og langsiktig grense landbruk. At området nå blir føreslått som byggeområde bidrar til at framtidig bustadutvikling i Ølen er føreseieleg.

Desse areala vil saman med fortetting i sentrumsområdet, sikre Ølen tilgjengelege og varierte bustadområde fram mot 2040 og sannsynlegvis enda lengre. Ny utbygging har dei siste tiåra vore konsentrert til Roa-området, men her er det no i stor grad utbygd. Det blir ikkje aktuelt å legge til nye større bustadområde vidare utover langs Dreganesvegen, mellom anna grunna vegstandarden, transport gjennom sentrumsområdet og påverknad på landbruksinteressene.

Det er føreslått å tilbakeføre bustadareal til LNF aust for Øvrehagen, vidare er det blitt gjort andre små endring basert på innspel.



Næring

Nerheim næringspark er regulert i ein plan frå 2019, og tomter er klargjort. Mykje areal er seld, men framleis eig kommunen om lag 45 daa. Det er og regulert eit større areal vest for det opparbeidde arealet i ein eldre reguleringsplan. Dette ligg også inne i gjeldande KPA og blir vidareført. Det blir vurdert at dette er tilstrekkeleg for planperioden. Det er derfor ikkje føreslått utviding av næringsareal på Nerheim i denne planrevisjonen. Næringsareala som er sett av i gjeldande plan i området ved Fatland blir oppretthaldne.

Vegstasjonen på Fikse, blir endra frå LNF til næringsformål, noko som er i samsvar med dagens bruk.

Eit areal i sentrum er føreslått endra frå bustadformål til sentrumsformål for gje auka fleksibilitet og legge til rette for både handel, kontor og bustad. Etter innspel er det føreslått å sette av området utanfor dagens fiskerihamn (ved Hundhammar tomte) til kombinert fiskerihamn og småbåthamn.

Naust, småbåthamner og andre forhold

Eit område for småbåthamn ved Roa/Osen er føreslått tatt ut. Dette arealet er i eit område i sjø som er svært langgrunt og ville kravd omfattande mudring om båthamn skulle kunne realiserast. Osen er eit viktig område for biologisk mangfald generelt og fuglelivet spesielt. Området blir derfor føreslått som naturområde både på sjøen og på land, på nedsida av Dreganesvegen. Det er elles gjort mindre justeringar av naustområda langs Dreganesvegen i samsvar med føresegnene i gjeldande KPA.

Det blir føreslått småbåtanlegg og badeplass utanfor Mulagata («*Gamle teknisk*») i tilknytning til eit nytt og større bustadprosjekt som er under planlegging.

4.9 Ølensvåg

Bustad

Ølensvåg har mykje ledig bustadareal, særleg i Vågshagen. Nyleg vedtatt områdeplan for Ølensvåg sentrum og del av Vågshagen har auka ferdig regulert byggeareal betydeleg. Til saman legg desse planane til rette for tilstrekkeleg areal for bustadutvikling i og tett på sentrumsområdet i bygda. Områdeplanen opnar i tillegg for variasjon i tilbodet av bustadtypar.

Næring

Det blir gjort nokre endring av næringsareal i sjø i Ølensvåg. Westcon hadde innspel om å endre storleik og utforming av riggområdet utanfor Westcon i Ølsfjorden, men formannskapet vedtok 10.12.2024 at utviding av arealet nord- og austover ikkje skulle takast inn, då ROS-vurderinga, etter deira syn, ikkje reflekterer folkehelseperspektivet. Forslagsstillar blir bedt om vurderer alternative løysingar (Sjå innspel med KU/ROS nr ØV02). Næringsareal i sjø blir utvida utanfor Arriva Shipping sitt anlegg på Båsnæs og formannskapet opna opp for eit større næringsområde til sjø i Ølensvåg på/ved Myrastranda. (Sjå innspel med KU/ROS nr ØV05 og ØV06).

Naust, småbåthamner og andre forhold

Eit naustområde langs Bjoavegen er redusert som følge av at det ville krevje fylling i sjø for å kunne realiserast. På sørsida av fjorden er eit naustområde føreslått utvida med eit naust.



5 Arealrekneskap

I dei nasjonale forventingane til arealbruk lyder forventing nr 47 slik:

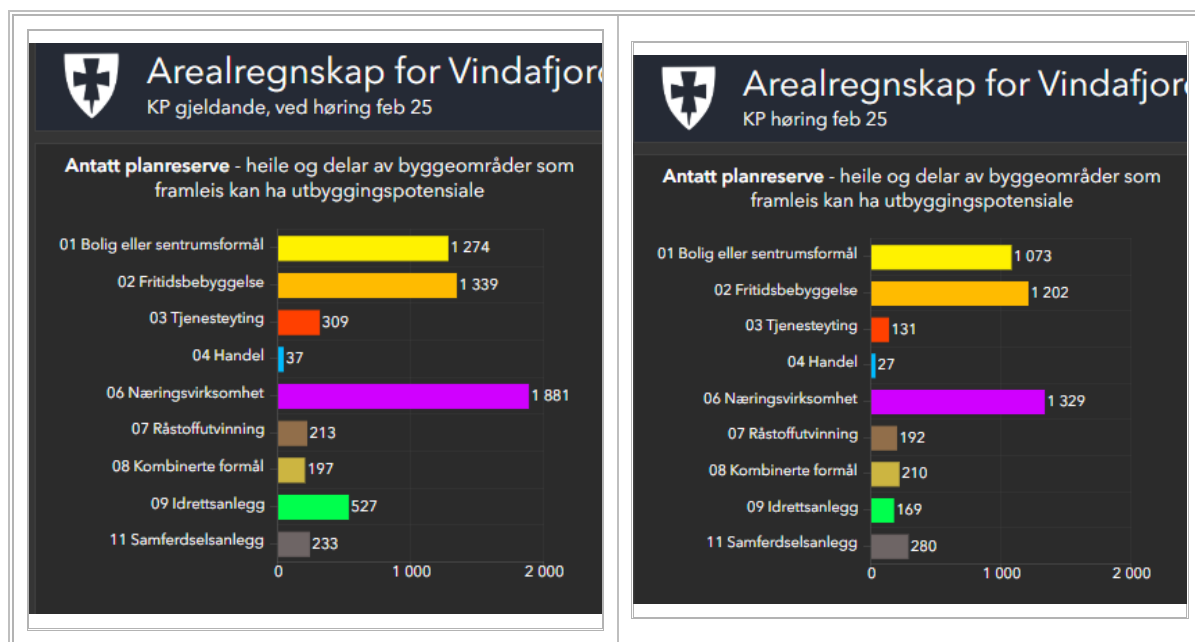
«Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster».

I forslaget til KPA er det nokre stadar gjort endringar frå byggeformål til LNF-formål. Nokre byggeområde som har vore med i KPA i fleire planperiodar utan å bli realisert, er føreslått tatt ut. . Det er og att ut areal som ikkje er eigna som byggeareal og der det er vurdert at arealreserven er for stor i forhold til behovet.

Arealrekneskapet syner omfanget av endringane i arealbruk frå gjeldande KPA til forslaget til ny KPA.

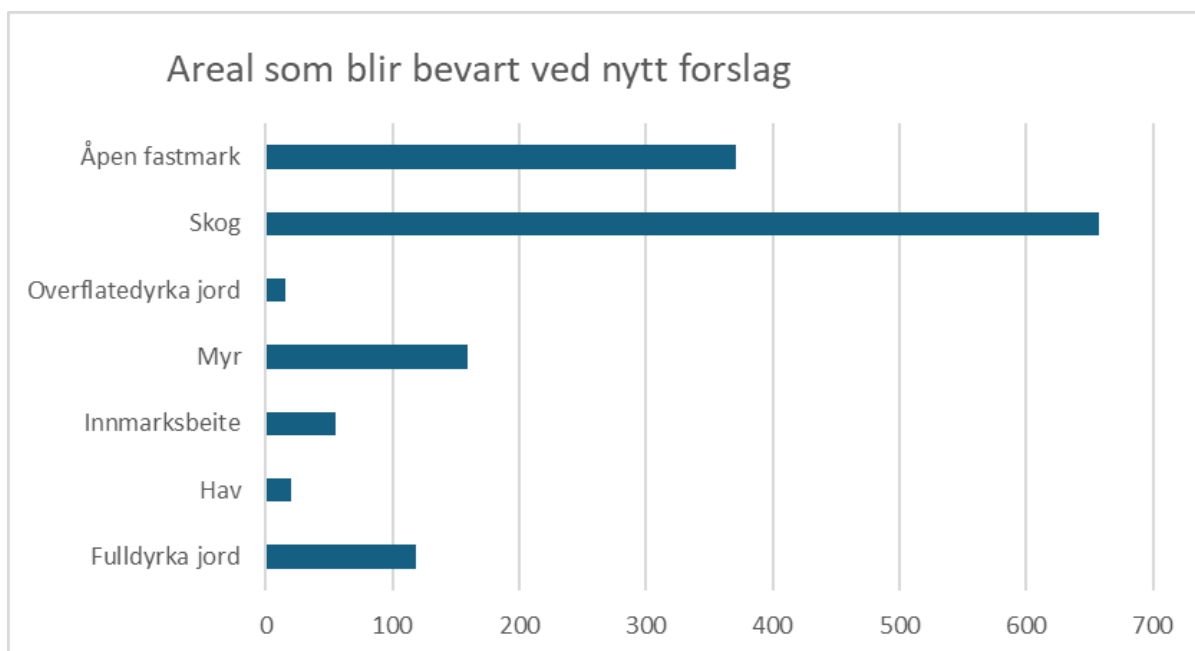
Det er laga eit arealrekneskap basert på planforslaget som formannskapet vedtok å senda på høyring og offentleg ettersyn. Arealrekneskapet er derfor utarbeidd etter behandlinga i formannskapet, men før planen nå blir sendt på høyring. Dei ni tilleggspunkta som formannskapet vedtok, er inkludert i arealrekneskapet under.

[Arealrekneskapet](#) har fire hovud-vindauger. I det første vindauget kan du sveipe mellom gjeldande kommuneplan og høyringsforslaget. Ved å sveipe i kartet kan du sjå kva for endringar som er gjort i kartet (sjå eksempelet i figur 1).



Figur 2. Planreserve i gjeldande plan til venstre og i høyringsforslaget til høgre. Ledig areal som kan byggast på for kvart formål.

I det siste vindauget er tala samanfatta i excel. Her kan du også sjå kva for arealtypebeslag som vil vere resultatet ved realisering av planreserven. Sidan det er tatt ut meir byggeområde enn det som er lagt inn i høyringsforslaget, vil meir areal bli bevart i nytt forslag. Dette er illustrert i stolpediagrammet under.





Arealregnskapet er utarbeida ved Rogaland fylkeskommune med utgangspunkt i modell frå Agder fylkeskommune og baserer seg på ein kombinasjon av kommunen sine kommuneplandata og reguleringsplandata, NIBIO sitt datasett AR5, arealressurskart, og SSB sitt datasett for Arealbruk 2024.

Klimafaktorane tilsvarer dei som ligg i metodikk frå Miljødirektoratet og gir utslepp i tonn CO₂-ekvivalentar som følge av arealbruksendring over 20 år.

Når reguleringsplanar blir inkludert gjer det at regnskapet blir så presist som mogleg i å påvise byggeområde og kva som kan reknast som faktisk byggbart (planreserven).

Planreserven er byggeområde som ikkje er tatt i bruk og som er store nok til å romme ny utbygging. Potensiale for fortetting og transformasjon er ikkje medrekna.

NB! Modell for arealregnskap er utvikla og delt av Agder fylkeskommune, og er i kontinuerleg utvikling. Denne typen oversikter kan difor vise andre tal for gjeldande plan enn Arealregnskap for Rogaland 2023. Andre årsaker til dette kan vere oppdatert og endra datagrunnlag. KP-formål moderne baserer seg på modell frå Vestland fk.