



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59 Sentrum
4001 Stavanger

Deres ref
2013/5908

Vår ref
15/5857

Dato
30.06.2016

Sola kommune – Innsigelse til kommuneplan 2015-2026

Saken er oversendt fra Fylkesmannen i Rogaland 23. desember 2015 for behandling etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd. Det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner boliger på område 46 Kolsnes sør i Kommuneplan for Sola, arealdelen, vedtatt i kommunestyret 3. september 2015. Saken har en spesiell forhistorie og det gjelder et avgrenset areal på 5 dekar. Innsigelsen fra fylkesmannen tas dermed ikke til følge.

Bakgrunn for saken

Sola kommunestyre vedtok kommuneplan for 2015-2026 den 3. september 2015. Fylkesmannen i Rogaland varslet innsigelse til en del av planen, område 46 Kolsnes sør. Kommunen vedtok å omregulere tre tomter fra landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) til boliger. Det aktuelle området er på ca. 5 dekar. Fylkesmannen fremmet innsigelse til kommuneplanen i brev datert 30. januar 2016. Det ble avholdt møting 11. august 2015 uten at det ble oppnådd enighet. Saken ble derfor oversendt departementet for avgjørelse.

Arealet som saken gjelder har tidligere vært til behandling i Miljøverndepartementet som innsigelsessak om reguleringsplan for Sandsletta. Denne planen gjaldt 6 boliger. Miljøverndepartementet vedtok 9. juni 2005 å ikke godkjenne reguleringsplanen, da den var i strid med Fylkesdelplan for Jæren og den langsiktige grensen for landbruk. I vedtaket ble det også lagt vekt på nærheten til landskapsvernområdet ved Solastranda og strandsonen.

Sola kommune begrunner omdisponeringen til boliger med at grunneierne har hatt en forventning om å få bygge boliger der, og at hovedbølet i 1966 ble delt med den hensikt. Sola kommune har videre argumentert med at arealet er av mindre betydning, og uten nasjonale eller viktige regionale interesser.

Fylkesmannen i Rogaland har i sin oversendelse anbefalt departementet å ta innsigelsen til følge. Området ligger i et viktig sanddynelandskap, og fylkesmannen mener saken vil gi presedens for Jæren med hensyn til arealbruk i kjerneområde for landbruk og nærheten til landskapsvernområdet.

Innsigelsen fra fylkesmannen ble gitt 30. januar 2015. Fylkesmannen mener at omdisponering av område 46 Kolnes sør fra LNF til boliger er i strid med Regionalplan for Jæren. Det vises også til Miljøverndepartementet sin begrunnelse i avgjørelsen av innsigelse til reguleringsplan Sandsletta, hvor følgende ble uttalt: «Det legges vekt på at de planlagte boligene ligger i strandsonen/100- metersbeltet og innenfor landbruksgrensen fastsatt i fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren.»

Befaring og møte ble gjennomført 10. februar 2016 med representanter fra Sola kommune, Fylkesmannen i Rogaland, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Landbruks- og matdepartementet, Klima- og miljødepartementet og Miljødirektoratet. Representanter for grunneierne var også tilstede.

Landbruks- og matdepartementet har uttalt seg til saken i brev datert 4. mars 2016. De viser til at det i denne saken er flere ulike mål og hensyn som står i motstrid, og som må veies mot hverandre. Det aktuelle arealet er en del av et større sammenhengende jordbruksområde som befinner seg innenfor det såkalte kjerneområdet for landbruk, fastlagt av kommunen. Videre ligger området innenfor grønn strek som er vedtatt i Regionalplan for Jæren. Sola kommune har tilstrekkelig areal avsatt til boliger. De foreslåtte tomtene er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt ved kgl.res. 26. september 2014. Landbruks- og matdepartementet mener på bakgrunn av statlige planretningslinjer og den nylig vedtatte jordvernstrategien at dette arealet ikke burde bebygges uten at det foreligger tunge samfunnsinteresser og manglende alternativer for lokalisering.

På den annen side vises det til at arealet bare er på 5 dekar, og at tomtene har en spesiell forhistorie. Grunneierne har i mange år hatt en forventning om å få bebygge arealene. Siden arealet er relativt begrenset, og tatt i betraktning den spesielle historikken med grunneiernes tilpasninger og forventninger, tilrås det at innsigelsen ikke tas til følge. Det presiseres at konklusjonen ikke må skape presedens for andre saker.

Klima- og miljødepartementet har uttalt seg til saken i brev av 2. mai 2016. De viser til at fylkesmannen har ment at arealet ligger i et sanddynelandskap. Miljødirektoratet har konkludert med at lokaliteten er en kystlynghei, og viser til omtalen av lokaliteten i naturbasen. Klima- og miljødepartementet bemerker at kystlynghei ble en utvalgt naturtype i mai 2015, det vil si en stund etter at kommuneplanen ble sendt på høring. Fylkesmannen har benyttet begrepet sanddynelandskap, og det er forståelig at det kan være en viss usikkerhet knyttet til klassifiseringen, da naturtypene har forholdsvis lik vegetasjon. Det vises til at det er 13 lokaliteter av kystlynghei i Sola kommune. Av disse er 4 klassifisert som svært viktig (A-lokalitet), mens 9 er klassifisert som viktig (B-lokalitet). Kystlyngheien på Kolnes er i sistnevnte kategori. Det vises videre til at dette er den eneste lokaliteten som ligger i forlengelsen av sanddynelandskapet innenfor hele Jæren landskapsvernområde.

En endring av arealbruken som foreslått av kommunen, vil bety at den aktuelle lokaliteten vil gå tapt. Klima- og miljødepartementet mener at samfunnsnyttien ved tiltaket er lite, mens naturen er av vesentlig regional verdi. På bakgrunn av den informasjonen som nå foreligger

anbefaler de at innsigelsen fra fylkesmannen tas til følge. Om kommunen gjennomfører en helhetlig vurdering av hvordan forekomstene av kystlynghei kan forvaltes og ivaretas i kommunen i samsvar naturmangfoldloven § 53, vil dette kunne gi ny informasjon i saken som kan være grunnlag for en ny vurdering.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Departementet skal ta stilling til om arealet ved Kolnes kan omdisponeres fra LNF til boliger i kommuneplanen. Saken behandles etter plan- og bygningsloven. Etter § 5-4 første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse til forslag til planer i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning. Etter § 11-16 annet ledd avgjør Kommunal- og moderniseringsdepartementet om innsigelsene skal tas til følge, og kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

Fylkesmannen har i sin innsigelse vist til at området er innenfor kjerneområde landbruk i Regionalplan for Jæren 2013-2040, og ligger på landbrukssiden av langsiktig grense for landbruk. Fylkesmannen har også vist til at det ved godkjenning av Fylkesdelplan Jæren ved Kgl. Res. 4. mai 2001 ble fastslått at de langsiktige grensene for landbruk er å betrakte som nasjonale føringer, som skal gi vern om arealressursene og forutsigbarhet for næringen. Landbruksgrensene er videreført i Regionalplan for Jæren 2013-2040. Kommunene og regionen har lagt dette til grunn i areal- og ressursforvaltningen for LNF-områdene. Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener at det er viktig at kommunene fortsatt følger opp regional plan.

Naturmangfoldloven gir hjemmel for å vedta utvalgte naturtyper, og det er Kongen i statsråd som fastsetter forskrift som angir bestemte naturtyper som utvalgte. At en naturtype har status som utvalgt betyr at den anses som viktigere enn andre naturtyper, og at det skal tas spesielle hensyn til slike forekomster. Pr. dags dato har vi seks utvalgte naturtyper, og kystlynghei ble en utvalgt naturtype i mai 2015. Kystlynghei er et åpent landskap langs kysten, som er formet etter rydding av kratt, skog, beite, lyngbrenning og lyngslått. For kystbøndene var lynghei en verdifull ressurs som beite for husdyr hele året. Kystlynghei er i dag en sterkt truet naturtype, noe som innebærer en svært høy risiko for at den forsvinner fra Norge i løpet av de kommende 50 åra. Det at arealet er en utvalgt naturtype taler mot å tillate boligbygging, fordi lokaliteten da vil gå tapt.

Fylkesmannen har i sin begrunnelse for innsigelsen på befaring og i etterfølgende korrespondanse, også argumentert med at arealet er dyrkbar mark som det er viktig å ta vare på. Arealet vil være svært enkelt å gjøre om til fulldyrka jord, slik som tilgrensende arealer.

Ved en eventuell søknad om nydyrking av arealet vil en også måtte foreta en vurdering av om arealet skal brukes til jordbruk, eller om man skal bevare kystlyngheien, jf. forskrift om nydyrking § 9. Reglene i naturmangfoldloven § 53 andre og tredje ledd om plikten til å ta særskilt hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper ved utøving av offentlig myndighet gjelder generelt, og dermed også for beslutninger om nydyrking.

Departementet viser til at dette er et lite areal med dyrkbar mark nær eksisterende bebyggelse. Området ligger innenfor grønn strek satt i Regionalplan for Jæren og ble derfor ikke godkjent ved Miljøverndepartementet sin behandling i 2005. Den gang ønsket kommunen en reguleringsplan med seks boliger. Hovedbegrunnelsen for ikke å tillate denne reguleringsplanen, var den grønne streken for landbruk satt i regionalplan. Området er nå

vesentlig mindre og omfatter bare tre tomter på til sammen 5 dekar. Det vises til Landbruks- og matdepartementets tilrådning om ikke å ta innsigelsen til følge ut fra landbrukshensyn.

Det skal tas særskilt hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper ved omdisponering i arealplan som i denne saken, jf. naturmangfoldloven § 53 andre ledd. Den aktuelle utbyggingen berører en lokalitet med kystlynghei som er en utvalgt naturtype. Denne lokaliteten er verdsatt som en B-lokalitet. Ved vurderingen av om det kan gjøres inngrep i forekomsten, skal det legges vekt på forekomstens betydning for den samlede utbredelsen, kvaliteten av naturtypen, og om en tilsvarende forekomst kan etableres eller utvikles på et annet sted. Det skal også gjøres en avveining opp mot andre samfunnshensyn. Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til at dette er et svært lite område med B-lokalitet kystlynghei. Kommunen har flere lokaliteter av den utvalgte naturtypen kystlynghei av varierende størrelse og type. I lys av dette bør kommunen lage en samlet vurdering av øvrige kystlyngheilokaliteter, som legges til grunn i framtidig planlegging og forvaltning.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har etter en totalvurdering kommet til at de tre boligtomtene i område 46 Kolsnes sør kan godkjennes. Departementet vektlegger at det er et lite areal på 5 dekar, og bemerker at saken ikke skal skape presedens for senere saker.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet boliger på område 46 Kolsnes sør i Sola kommunes arealdel av kommuneplanen for 2015-2026, vedtatt den 3. september 2015.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages. For kunngjøring av den endelige planen gjelder plan- og bygningslovens § 11-15.

Kommunen er orientert om vedtaket gjennom kopi av dette brevet.

Med hilsen



Jan Tore Sanner

Kopi:

Sola kommune

Rogaland fylkeskommune

Klima- og miljødepartementet

Landbruks- og matdepartementet