

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Deres ref

Vår ref

Dato

20/544-13

9. september 2020

Stavanger kommune – innsigelse til kommuneplanens arealdel

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner boligområdet BO 6 Skårane/Nordbø i kommuneplanens arealdel for Stavanger kommune. Utbygging av området vil i liten grad påvirke nasjonale eller vesentlige regionale miljø- og landbruksinteresser. Departementet har i saken lagt avgjørende vekt på kommunens ønske om å legge til rette for befolkningsvekst på Austre Åmøy, og at BO 6 vurderes som det beste området.

Bakgrunn for saken

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til oversendelse fra Fylkesmannen i Rogaland 21. januar 2020. Saken er sendt til departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 11-16 på grunn av uløste innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland. Kommunestyret i Stavanger vedtok kommuneplanens arealdel 9. desember 2019, der området med uløste innsigelser er unntatt rettsvirkning.

Innsigelsene fra fylkeskommunen og fylkesmannen gjelder et utbyggingsområde for boliger (BO 6) på Skårane/Nordbø på Austre Åmøy. Området BO 6 ligger en kilometer fra tettstedet på Austre Åmøy, og består i hovedsak av barmark med kystlynghei og spredt skogvekst. Området er på 18 dekar, og kommunen legger til grunn en utbygging på to boliger per dekar. Området har i tidligere kommuneplaner vært avsatt til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål (LNFR). Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel i 2014 ble området foreslått til boligformål, og det ble også da reist innsigelser av fylkesmannen og fylkeskommunen. Etter mekling ble området tatt ut av kommuneplanen, mot at det kunne åpnes for utbygging av område BO 4 ved den nedlagte skolen, som ligger mer sentralt på øya.

Fylkesmannen i Rogaland fremmet innsigelse til BO 6 i brev av 30. oktober 2019.

Fylkesmannen mener planforslaget er i strid med statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen mener også at planforslaget er i strid med overordnede målsetninger i Regionalplan for Jæren, nullvekstmålet, og nasjonal jordvernpolitikk. Ifølge fylkesmannen vil utbyggingen innebære en fragmentering av et nasjonalt og regionalt viktig jordbruksområde, og gi driftsulempere for jordbruksarealene rundt BO 6.

Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse i brev av 05. november 2020.

Fylkeskommunen mener planforslaget er i strid med Regionalplan for Jæren. I planen er område BO 6 en del av kjerneområde for landbruk. Intensjonen med kjerneområdene er å sikre et langsiktig vern av landbruksarealer i regionen og unngå at landbruksinteressene svekkes, enten ved tap av produksjonsarealer eller ved fragmentering av LNFR-områder. Fylkeskommunen mener at boligutbygging på BO 6 vil være uheldig for kulturlandskapet, og at det i tillegg er stor sannsynlighet for funn av automatisk fredede kulturminner. En utbygging av BO 6 vil heller ikke bidra til en kompakt tettstedsutvikling på øya.

Stavanger kommune ønsker å legge til rette for boligbygging på BO 6 for å øke antallet barnefamilier, etter år med befolkningsnedgang på øya. Lokalbefolkningen ønsker imidlertid ikke at det bygges boliger på skoletomta BO 4, da dette er en viktig møteplass på øya. Ifølge kommunen vil omdisponering av arealet på BO 6 ikke innebære nedbygging av jordbruksareal, da det består av bart fjell med enkelte trær, og et mindre område med kystlynghei. Kommunen mener det er riktig å ha et noe annet utbyggingsmønster på Austre Åmøy enn i de mer urbane områdene i kommunen. En begrenset boligutbygging på øya vil være i tråd med nasjonale målsettinger om å opprettholde levende bygder og lokalsamfunn.

Mekling ble gjennomført 19. november 2019. Meklingen ga ingen løsning, og partene ble enige om å sende saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Fylkesmannen tilrår å ta innsigelsene til følge. Fylkesmannen mener forslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer for arealbruk, og legger spesielt vekt på vern av jord og kulturlandskap. En omdisponering til boligformål vil føre til en fragmentering av kulturlandskapet. Fylkesmannen viser også til at BO 4, området ved den nedlagte skolen, tidligere har blitt godkjent som et kompromiss for boligutbygging på Austre Åmøy.

Møte ble avholdt 27. mai 2020. På møtet deltok representanter for Stavanger kommune, Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland, Miljødirektoratet, Klima- og miljødepartementet, Landbruks- og matdepartementet, og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. En representant for lokalbefolkningen på øya deltok også.

Tilrådning fra Klima- og miljødepartementet

Klima- og miljødepartementet tilrår i brev av 22. juni 2020 at innsigelsen fra fylkesmannen begrunnet i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ikke tas til følge. Departementet mener den planlagte utbyggingen ligger i et område hvor det

er lite utbyggingspress, og at utbyggingen det legges opp til ikke er av et slikt omfang eller ligger så langt fra eksisterende bebyggelse at det er av nasjonal eller vesentlig regional betydning ut fra klimahensyn.

Departementet viser til at det i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging åpnes for en mer differensiert bosetting i områder med lite utbyggingspress. Dette tilsier at det kan åpnes for en mer differensiert bosetning på Austre Åmøy, enn for mer tettbebygde områder i kommunen. Videre ser ikke departementet at en utbygging på BO 6 vil gi et betydelig større transportbehov enn ved fortetting innenfor eksisterende tettbebyggelse på øya.

Tilråkning fra Landbruks- og matdepartementet

Landbruks- og matdepartementet tilrår i brev av 2. juni 2020 at innsigelsene ikke tas til følge. Departementet peker på at det er viktig med et klart skille mellom utbyggingsområder og landbruks- og naturområder, og mener at å legge til rette for boligutbygging på BO 6 vil kunne fragmentere det helhetlige jordbrukslandskapet i området. Departementet legger likevel avgjørende vekt på at området ikke består av dyrka mark, og mener at hensynet til kommunalt selvstyre bør veie tyngst i denne saken. Departementet oppfordrer samtidig Stavanger kommune til å se på muligheter for å få til ønsket boligbygging gjennom fortetting og mindre utvidelser i allerede bebygde områder på øya, slik at fremtidig boligbygging kan planlegges utenom kjerneområde landbruk og andre områder med betydelige jordvern- eller kulturlandskapsinteresser.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

I denne saken skal Kommunal- og moderniseringsdepartementet avgjøre om kommunens behov for befolkningsutvikling på Austre Åmøy skal veie tyngre enn klima-, landskaps-, og landbrukshensyn som ligger til grunn for innsigelsene fra Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland. Departementet kan gjøre nødvendige endringer i planen, jmfør plan- og bygningsloven § 11-16 annet ledd.

Boligutbygging på Austre Åmøy har vært uavklart i siden 2010. Forslag om å legge til rette for boliger i området, har vært oppe til behandling i rullering av kommuneplanen i 2010, 2015, og nå senest i 2019. Samtidig har det vært en endring i befolkningssammensetningen på øya, som blant annet har ført til at kommunen har måttet stenge den lokale barnehagen som følge av for få barnekull. Kommunen ønsker derfor å legge til rette for flere boliger for barnefamilier. BO 4 (skoletomta) er godkjent av innsigelsesmyndighetene som et kompromiss, men bruk av denne tomte til boligformål vil gå utover en viktig møteplass i lokalsamfunnet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet enig i vurderingene til Klima- og miljødepartementet om at en begrenset boligutbygging i området ikke vil gi en vesentlig økning i trafikken til og fra øya. Samtidig ligger BO 6 en kilometer nærmere handels- og servicetilbud enn BO 4. Departementet ser også positivt på at kommunen har regulert inn en

gang- og sykkelvei langs Åmøyveien. Denne vil gi en tryggere skolevei for barna på øya, og en bedre forbindelse til resten av kommunen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet deler Landbruks- og matdepartementets vurdering av at omdisponering av BO 6 til boligformål vil få begrensede følger for landbruket. Av det totale arealet på 18 dekar, er kun én dekar dyrka mark. Arealendringen vil kunne føre til en fragmentering av kulturlandskapet, og kommunen bør derfor i detaljreguleringsplanen for området stille krav om tilpasning av bebyggelsen til omgivelsene.

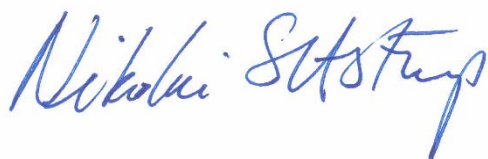
Kommunal- og moderniseringsdepartementets samlede vurdering er at behovet for å legge til rette for nye boliger på Austre Åmøy, utgjør en viktig samfunnsinteresse, samtidig som forslaget i liten grad vil påvirke nasjonale eller vesentlige regionale landbruksinteresser. Departementet har derfor kommet til at kommunens ønske om boligutbygging på BO 6 veier tyngre enn innsigelsene knyttet til landskaps-, landbruks- og klimahensyn. Innsigelsene fra Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland tas ikke til følge.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet Stavanger kommunestyre sitt vedtak 9. desember 2019 om arealdelen til kommuneplanen for område BO 6 Skårane/Nordbø på Austre Åmøy.

Departementet ber om at kommunen kunngjør vedtaket etter plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd.

Med hilsen



Nikolai Astrup

Kopi

Klima- og miljødepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Rogaland fylkeskommune
Stavanger kommune