



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Møteprotokoll for Areal- og forvaltningsutvalet

Møtedato: 02.12.2025
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: kl 14.00 - 15.00

Møtedeltakarar	Parti
Sven Gil Westersjø	AP
Bengt Åke Hauge	H
Johannes Soppeland	H
Johannes Våge	KrF
Berit Søvik Østerhus	SP
Frode Riskedal	SP
Tårn Sigve Schmidt	SP
Mari Madland	SP
Silje Sværen	SV

Ugilde:	Sak	Følgjande varamedl. møtte	Merknad
Tårn Sigve Schmidt	112/25	Arthur Fjeldheim Egeland	

Sakliste

Saksnummer **Sakstittel**

- | | |
|--------|--|
| 106/25 | GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE |
| 107/25 | GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL |
| 108/25 | REFERAT- OG DRØFTINGSSAKER |
| 109/25 | DELEGASJONSSAKER |
| 110/25 | KOMMUNEDIREKTØREN ORIENTERER |
| 111/25 | 133/1 m.fl. - Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom - Måland |
| 112/25 | 139/19 - Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av bustadeigedom -
bruksrasjonalisering |
| 113/25 | 58/12 - Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeigedom i strid med plan
- Nordbygda |

114/25	59/119 - Vågavegen - takform, dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan
115/25	Klage - Planendring for Hotell Velvære - R40 - naust
116/25	Søknad om støtte frå viltfondet til årlege vårteljning av hjort - Jøsneset viltlag
117/25	Konsesjon for bygdekino 2026-2030

106/25: GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE

Forslag til vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent slik dei ligg føre.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Johannes Våge, KrF, Johannes Soppeland, H, og Tårn Sigve Schmidt, SP, kjem til å reise spørsmål om sin habilitet i sak 111/25 Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom - Måland.

Tårn Sigve Schmidt, SP, vil reise spørsmål om sin habilitet i sak 112/25 Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av bustadeigedom - bruksrasjonalisering.

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 106/25 Vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent slik dei ligg føre.

107/25: GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL

Forslag til vedtak:

Møteprotokollen vert godkjent slik den ligg føre.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 107/25 Vedtak:

Møteprotokollen vert godkjent slik den ligg føre.

108/25: REFERAT- OG DRØFTINGSSAKER

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Schmidt, SP:

Stilte spørsmål om kvifor høyringa i referatsak 108/25.2 kom etter at fristen har gått ut?

Svar: Det skuldast kapasitet.

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 108/25 Vedtak:

Sakene vart tatt til orientering.

109/25: DELEGASJONSSAKER

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 109/25 Vedtak:

Saka vart tatt til orientering.

110/25: KOMMUNEDIREKTØREN ORIENTERER

Forslag til vedtak:

Saka vert tatt til orientering

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Kommunedirektøren

- Kommunen har fått varsel frå Kartverket om matrikkeltilsyn
- Avdelinga er litt pressa på kapasitet for tida, men vil prioritera saker med behandlingsfrist

- Kristoffer Tveiterå har fått ansvar for å handsame saker om motorferdsel, og Ingeborg Westersjø vil handsame ein del byggesaker i perioden med låg bemanning
- Har hatt open kontordag i høve kommuneplanen sin arealdel
- Det vert også arbeidt med å kartleggja kommunen sitt eige arealbehov i høve kommuneplanen sin arealdel

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 110/25 Vedtak:

Saka vert tatt til orientering.

111/25: 133/1 m.fl. - Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom - Måland

Forslag til vedtak

Gabriel Fjelde får konsesjon for overtaking av Gnr 133 bnr 1, ½ del av Gnr 135 bnr 1 -3 og Gnr 136 bnr 1 - 4, med tilhøyrande eigarpartar i Gnr 133 bnr 9 i Hjelmeland, jf. § 2 i konsesjonslova.

Vilkår for ervervet er at kjøparen buset seg på eigedommen innan eitt år etter at han overtok eigedommen, og sjølv bur der i minst 5 år samanhengande.

Eigedommen skal drivast på ein landbruksmessig forsvarleg måte, jf. føresegnene i § 8 i jordlova og § 4 i skoglova.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Tårn Sigve Schmidt, SP, Johannes Våge, KrF, og Johannes Soppeland, H, reiste spørsmål om sin habilitet. Dei vart røysta gilde (samrøystes) og fekk delta i behandlinga av saka.

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 111/25 Vedtak:

Gabriel Fjelde får konsesjon for overtaking av Gnr 133 bnr 1, ½ del av Gnr 135 bnr 1 -3 og Gnr 136 bnr 1 - 4, med tilhøyrande eigarpartar i Gnr 133 bnr 9 i Hjelmeland, jf. § 2 i konsesjonslova.

Vilkår for ervervet er at kjøparen buset seg på eigedommen innan eitt år etter at han overtok eigedommen, og sjølv bur der i minst 5 år samanhengande.

Eigedommen skal drivast på ein landbruksmessig forsvarleg måte, jf. føresegnene i § 8 i jordlova og § 4 i skoglova.

112/25: 139/19 - Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av bustadeigedom - bruksrasjonalisering

Forslag til vedtak

Klage frå Statsforvaltaren i Rogaland på vedtak i sak 091/25 blir tatt delvis til følge, jf. jf. kap VI i forvaltningslova .

Omsynet til jordvernet er tydeleggjort i klagen frå Statsforvalteren og ein finn ikkje grunnlag for å gi dispensasjon for frådeling av omlag 600 m² fulldyrka jord som dei seinare åra er opparbeidd som hage.

Av omsyn til sikkerhet for dei som bur der og fordi bygningane ikkje er tenlege for landbruksdrifta held Hjelmeland kommune fast ved sitt vedtak om å gi dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til oppretting av bustadeigedom inkludert bygningane som ligg sør for den kommunale vegen.

Godkjent avgrensing av eigedommen går fram av vedlagde kart utarbeidd av Hauge Konsult 10. og 12.10.2025. Godkjent frådelt areal er alt innmålt areal frå trekt 615 m² vist i kartet med raud skravur. Vilkår for dispensasjonen er at resten av landbrukseigedommen blir seld som tilleggsjord til eigar av Gnr 140 bnr 1 i samsvar med gitt intensjonsavtale.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Inhabil	Varamedlem	Merknad
Tårn Sigve Schmidt	Arthur Fjeldheim Egeland	

Behandling:

Tårn Sigve Schmidt, SP, reiste spørsmål om sin habilitet i saka. Han vart røysta ugild (samrøystes) og Arthur Fjeldheim Egeland møtte som vara.

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 112/25 Vedtak:

Klage frå Statsforvaltaren i Rogaland på vedtak i sak 091/25 blir tatt delvis til følge, jf. jf. kap VI i forvaltningslova. Omsynet til jordvernet er tydeleggjort i klagen frå Statsforvalteren og ein finn ikkje grunnlag for å gi dispensasjon for frådeling av omlag 600 m² fulldyrka jord som dei seinare åra er opparbeidd som hage.

Av omsyn til sikkerhet for dei som bur der og fordi bygningane ikkje er tenlege for landbruksdrifta held Hjelmeland kommune fast ved sitt vedtak om å gi dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til oppretting av bustadeigedom inkludert bygningane som ligg sør for den kommunale vegen.

Godkjent avgrensing av eigedommen går fram av vedlagde kart utarbeidd av Hauge Konsult 10. og 12.10.2025. Godkjent frådelt areal er alt innmålt areal frå trekt 615 m² vist i kartet med raud skravur.

Vilkår for dispensasjonen er at resten av landbrukseigedommen blir seld som tilleggsjord til eigar av Gnr 140 bnr 1 i samsvar med gitt intensjonsavtale.

113/25: 58/12 - Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeigedom i strid med plan - Nordbygda

Forslag til vedtak

Ein viser til søknad om dispensasjon frå Åsmund Sirevåg om å dele frå to bustadtomter frå gnr 58 bnr 12, Nordbygda, Hjelmelandsvågen.

Oppretting av eigedommane slik det er søkt om, medfører også ein plan om riving av eksisterande løe-bygg og erstatte denne med eit nytt bustadhus. Dette er i strid med §1 formålsparagrafen om kulturminnevern, § 2 ift kulturminnevern/forbod mot riving av eksisterande bygg og frå tomtedelinga i plankartet. Området er òg nyleg vurdert som område av nasjonal kulturhistorisk interesse, jf Rogaland fylkeskommune/Riksantikvaren sin rapport "Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse Rogaland"

Delinga med påfølgjande riving vil setja føremålet med planen vesentleg til side, og ein kan ikkje sjå at fordelene her er større enn ulempene ift planens formål.

Plan og bygningslova sine krav i § 19-2 om å kunne gi dispensasjon er såleis ikkje til stades. Det blir ikkje gitt dispensasjon frå Reguleringsplan R 338 Åna - Svartaberget til slik deling.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 113/25 Vedtak:

Ein viser til søknad om dispensasjon frå Åsmund Sirevåg om å dele frå to bustadtomter frå gnr 58 bnr 12, Nordbygda, Hjelmelandsvågen.

Oppretting av eigedommane slik det er søkt om, medfører også ein plan om riving av eksisterande løe-bygg og erstatte denne med eit nytt bustadhus. Dette er i strid med §1 formålsparagrafen om kulturminnevern, § 2 ift kulturminnevern/forbod mot riving av eksisterande bygg og frå tomtedelinga i plankartet. Området er òg nyleg vurdert som område av nasjonal kulturhistorisk interesse, jf Rogaland fylkeskommune/Riksantikvaren sin rapport "Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse Rogaland"

Delinga med påfølgjande riving vil setja føremålet med planen vesentleg til side, og ein kan ikkje sjå at fordelene her er større enn ulempene ift planens formål.

Plan og bygningslova sine krav i § 19-2 om å kunne gi dispensasjon er såleis ikkje til stades. Det blir ikkje gitt dispensasjon frå Reguleringsplan R 338 Åna - Svartaberget til slik deling.

114/25: 59/119 - Vågavegen - takform, dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan

Forslag til vedtak

Søknad om dispensasjon frå føresegna 2.4 og 5.4 i reguleringsplan 179 vert avslått, fordelane er ikkje klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt for planområdet.

Omsynet bak reguleringsføresegna blir vesentleg sett til side jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt. Omsynet er å bevare den homogene 60-talls småhusarkitekturen i planområde. Føremonane ved tiltaket er ikkje større enn ulempene og vilkår for å gje dispensasjon jf. pbl § 19-2 er dermed oppfylt.

14.10.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Berit Søvik Østerhus (SP) fremmer forslag om synfaring på område før neste møte som er på 02.12.2025.

Røysting:

Samrøystes vedtatt.

AFU - 101/25 Vedtak:

Saken ble utsatt til etter synfaring før neste AFU-møte d. 02.12.2025.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Forslag til vedtak, foreslått av Johannes Soppeland, Høgre

Søknad om dispensasjon frå føresegna 2.4 og 5.4 i reguleringsplan 179 vert tatt til følge, fordelane er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt for planområdet.

Omsynet bak reguleringsføresegna blir ikkje vesentleg sett til side jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt.

Omsynet er

å bevare den homogene 60-talls småhusarkitekturen i planområde, dette er fravikt da dagens hus på tomte ble oppført.

Det vil og føre til fortetting i sentrumsområdet som er veldig positivt da at fleire får mulighet til å bu i sentrumsnære områder.

Fordelene er større enn ulempene og vilkår for å gje dispensasjon jf. pbl § 19-2 er dermed oppfylt.

Røysting:

Alternativt forslag frå Soppeland, H: Falt

Opprinneleg forslag: Vedtatt med 6 mot 3 stemmer (H, KrF)

AFU - 114/25 Vedtak:

Søknad om dispensasjon frå føresegna 2.4 og 5.4 i reguleringsplan 179 vert avslått, fordelane er ikkje klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt for planområdet.

Omsynet bak reguleringsføresegna blir vesentleg sett til side jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt. Omsynet er å bevare den homogene 60-talls småhusarkitekturen i planområde. Føremonane ved tiltaket er ikkje større enn ulempene og vilkår for å gje dispensasjon jf. pbl § 19-2 er dermed ikkje oppfylt.

115/25: Klage - Planendring for Hotell Velvære - R40 - naust

Forslag til vedtak

Hjelmeland kommune viser til klage mottatt av Rycon AS på vegne av Trond Andersen på planendringsvedtak **R40 Hotel Velvære** vedr naust nr 6 tilhøyrande hotellet sine funksjonar.

1. Klagen blir ikkje tatt til følgje. Ein kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment eller forhold som ikkje er vurdert tidlegare i saken.
2. Klagen sendast til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 115/25 Vedtak:

Hjelmeland kommune viser til klage mottatt av Rycon AS på vegne av Trond Andersen på planendringsvedtak **R40 Hotel Velvære** vedr naust nr 6 tilhøyrande hotellet sine funksjonar.

1. Klagen blir ikkje tatt til følgje. Ein kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment eller forhold som ikkje er vurdert tidlegare i saken.
2. Klagen sendast til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

116/25: Søknad om støtte frå viltfondet til årlege vårteljing av hjort - Jøsneset viltlag

Forslag til vedtak

Det blir løyvd kr. 8 000 frå det kommunale viltfondet som tilskot til Jøsneset viltlag til vårteljing av hjort på Jøsneset i 2026 - 2028.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Westersjø, SP og Sværen, SV, reiste spørsmål om sin habilitet.

Berit Sjøvik Østerhus trådte inn som leiar, mens dei røysta over habilitetsspørsmålet. Begge vart røysta gilde (samrøystes) og fekk delta i behandlinga i saka.

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 116/25 Vedtak:

Det blir låyvd kr. 8 000 frå det kommunale viltfondet som tilskot til Jøsneset viltlag til vårteljing av hjort på Jøsneset i 2026 - 2028.

117/25: Konsesjon for bygdekino 2026-2030

Forslag til vedtak

Bygdekinoen får konsesjon til framsyning av film i Hjelmeland etter Lov om film og videogram, §2, i perioden 2026-2030.

02.12.2025 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting:

Samrøystes vedteke

AFU - 117/25 Vedtak:

Bygdekinoen får konsesjon til framsyning av film i Hjelmeland etter Lov om film og videogram, §2, i perioden 2026-2030.