



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Møteprotokoll for Areal- og forvaltningsutvalet

Møtedato: 27.01.2026
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: kl 14.00 - 15.20

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
Katrine Hansson Øvrehus Stangelo	U

Sakliste

Saksnummer	Sakstittel
001/26	GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE
002/26	GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL
003/26	REFERAT- OG DRØFTINGSSAKER
004/26	DELEGASJONSSAKER
005/26	KOMMUNEDIREKTØREN ORIENTERER
006/26	19/6 - Jøsnesvegen 24 - DISPENSASJON FRÅ 100METERSBELTET OG KOMMUNEPLANEN FOR VEG OG BUSTAD
007/26	72/1 - Fistervegen - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt LNF område for massedeponi og seinare nydyrking
008/26	Utomhusplan - Reguleringsplan Hotel Velvære

001/26: GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE

Forslag til vedtak

Innkalling og saksliste vert godkjent slik dei ligg føre.

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting

Innkalling og saksliste vart godkjent slik dei ligg føre.

AFU - 001/26 **Vedtak:**

002/26: GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL

Forslag til vedtak

Møteprotokollen vert godkjent slik den ligg føre.

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting

Møteprotokollen vart godkjent slik den ligg føre.

AFU - 002/26 **Vedtak:**

003/26: REFERAT- OG DRØFTINGSSAKER

Sakene tas til orientering.

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Sakene vart tatt til orientering.

AFU - 003/26 **Vedtak:**

004/26: DELEGASJONSSAKER

Sakene vert tatt til orientering.

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting

Sakene vart tatt til orientering.

AFU - 004/26 **Vedtak:**

Sakene vart tatt til orientering.

005/26: KOMMUNEDIREKTØREN ORIENTERER

Forslag til vedtak:

Saka vert tatt til orientering

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

- Bemanningssituasjon på Pof fører til nokre forsinkelser i saksbehandlinga, men unntatt av nokre få saker vart lovpålagde fristar overhaldne.
- Kristofer Tveiterå er tilsett som skogssjef i 50% stilling i tre år til.
- Burmavegen: ny ROS-analyse må bli laga basert på redusert planforslag.
- Viganeset: Ros-analyse for heile område er utarbeidd, blir sendt til Statsforvaltaren
- Arbeid med ny KPL: Status og gjennomgang av Svanhild Hjorteland Gbada. Registrert 133 innspill/merknad, disse kan bli lest på Hjelmeland kommune sin hjemmeside. Første gjennomgang i FSK i februar.

Røysting

Saka vart tatt til orientering.

AFU - 005/26 **Vedtak:**

006/26: 19/6 - Jøsnesvegen 24 - DISPENSASJON FRÅ 100METERSBELTET OG KOMMUNEPLANEN FOR VEG OG BUSTAD

Forslag til vedtak

Areal- og forvaltningsutvalet gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 og LNF føremålet i kommuneplanen jf. plan- og bygningslova § 19-2 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad, etablering av omsøkt bustad, tilhøyrande VA anlegg og omsøkt tilkomstveg. Det vert også gjeve løyve til rydding av sprengstein i strandsona.

Areal- og forvaltningsutvalet avslår søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, jf. plan- og bygningslova §§ 1-8 og 19-2.

Hjelmeland kommune gjev løyve til riving av fritidsbustad (byggningsnummer 172240577) og oppføring av omsøkt bustad, jf. plan- og bygningslova § 20-1.

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Nytt forslag til vedtak, foreslått av Silje Sværen, Sosialistisk Venstreparti

Det vert ikkje gitt dispensasjon for oppføring av veg, brygge og bustad på 19/6 som omsøkt. Dei rettslege vilkåra for å gje dispensasjon etter plan- og bygningsloven par 19-2 er ikkje innfridd.

Omsynet bak føresegna det blir dispensert frå blir sett vesentleg til side, og fordelane med å tillate omsøkte tiltak er ikkje større enn ulempene. Det vert gitt dispensasjon for rydding av «spengstein» som omsøkt.

Tilleggsforslag til vedtak frå Silje Sværen (SV)

Det vert ikkje gitt dispensasjon for oppføring av veg, brygge og bustad på 19/6 som omsøkt. Dei rettslege vilkåra for å gje dispensasjon etter plan- og bygningsloven par 19-2 er ikkje innfridd. Omsynet bak føresegna det blir dispensert frå blir sett vesentleg til side, og fordelane med å tillate omsøkte tiltak er ikkje større enn ulempene. Det vert gitt dispensasjon for rydding av «spengstein» som omsøkt.

Røysting

Kommunedirektøren sitt forslag vedtatt mot en stemme (Sværen, SV).

AFU - 006/26 Vedtak:

Areal- og forvaltningsutvalet gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 og LNF føremålet i kommuneplanen jf. plan- og bygningslova § 19-2 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad, etablering av omsøkt bustad, tilhøyrande VA anlegg og omsøkt tilkomstveg. Det vert også gjeve løyve til rydding av sprengstein i strandsona.

Areal- og forvaltningsutvalet avslår søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, jf. plan- og bygningslova §§ 1-8 og 19-2.

Hjelmeland kommune gjev løyve til riving av fritidsbustad (bygningsnummer 172240577) og oppføring av omsøkt bustad, jf. plan- og bygningslova § 20-1.

007/26: 72/1 - Fistervegen - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt LNF område for massedeponi og seinare nydyrking

Forslag til vedtak

Hjelmeland kommune gir løyve til terrenginngrep i samsvar med søknad, jf. Plan- og bygningslova § 20-1.

Hjelmeland kommune gir dispensasjon for vidare 3år etter § 19-2 i pbl for mellombels massedeponi i LNF område på ovanneemde eigedom.

Grunngjeving for dispensasjon er at tiltaket vil gje føremonar for landbruket. Omsynet som skal ivaretaast gjennom plan- og bygningslova og føresegnene til kommuneplanen blir ikkje vesentleg svekka som følge av dette tiltaket.

Vilkår for løyvet er:

- Det er ein føresetnad for dispensasjon at arealet skal dyrkast. Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gjeve løyve til dyrking.
- Avbøtande tiltak som er skissert i søknad i 2022 gjeld vidare. Disse må bli vedlikeholdt; dette gjeld sedimentasjonsbasseng, sikring av bekk, bruk av armering i skråning, tilplanting av sideareal og etablering av avskjeringsgrøfter. Rensedammen må bli gravd ut med jamne mellomrom for at bassenget/ dammen skal kunne opprettholde sin funksjon. Informasjon på at dette er gjennomført sendes til Hjelmeland kommune.

- Det er kun rene massar som er tillatt til fylling.

Rene massar blir definert som følgjande

Jord- og steinmasser: naturlege mineralske massar bestående av nedbrutt berggrunn og knust fjell, slik som leire, silt, sand, grus, pukk og annen stein. I tillegg mineralske masser som også inneholder omdannet organisk materiale, slik som matjord, myrjord og liknende. Sprengstein kan innehalda restar av både plast, sprøytebetong og sprengstoff. Sjølv om sprengstein normalt ikkje blir rekna som forureina, vil enkelte fraksjonar likevel utgjera unntak.

Dette ekskluderer tilverka mineralske material, slik som betong og asfalt, og dessutan sediment og muddermassar frå ferskvassbotn og sjøbotn. Blanda fraksjonar der jord- og steinmassar er iblanda t.d. bygg- og rivningavfall, slik som knust asfalt og betong, målingsflak og liknande, inngår heller ikkje.

- Fylling av masse skal opphøyre innan 31.12.2028.

- Løyvet er ikkje gyldig før søknad om fysisk inngrep i vassdrag er godkjent av Fylkesmannen i Rogaland.

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting

Samrøystes vedtatt.

AFU - 007/26 Vedtak:

Hjelmeland kommune gir løyve til terrenginngrep i samsvar med søknad, jf. Plan- og bygningslova § 20-1.

Hjelmeland kommune gir dispensasjon for vidare 3år etter § 19-2 i pbl for mellombels massedeponi i LNF område på ovannemnde eigedom.

Grunngjeving for dispensasjon er at tiltaket vil gje føremonar for landbruket. Omsynet som skal ivaretakast gjennom plan- og bygningslova og føresegnene til kommuneplanen blir ikkje vesentleg svekka som følgje av dette tiltaket.

Vilkår for løyvet er:

- Det er ein føresetnad for dispensasjon at arealet skal dyrkast. Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gjeve løyve til dyrking.

- Avbøtande tiltak som er skissert i søknad i 2022 gjeld vidare. Disse må bli vedlikeholdt; dette gjeld sedimentasjonsbasseng, sikring av bekk, bruk av armering i skråning, tilplanting av sideareal og etablering av avskjeringsgrøfter. Rensedammen må bli gravd ut med jamne mellomrom for at bassenget/ dammen skal kunne opprettholde sin funksjon. Informasjon på at dette er gjennomført sendes til Hjelmeland kommune.

- Det er kun rene massar som er tillatt til fylling.

Rene massar blir definert som følgjande

Jord- og steinmasser: naturlege mineralske massar bestående av nedbrutt berggrunn og knust fjell, slik som leire, silt, sand, grus, pukk og annen stein. I tillegg mineralske masser som også inneholder omdannet organisk materiale, slik som matjord, myrjord og liknende. Sprengstein kan innehalda restar av både plast, sprøytebetong og sprengstoff. Sjølv om sprengstein normalt ikkje blir rekna som forureina, vil enkelte fraksjonar likevel utgjera unntak. Dette ekskluderer tilverka mineralske material, slik som betong og asfalt, og dessutan sediment og muddermassar frå ferskvassbotn og sjøbotn. Blanda fraksjonar der jord- og steinmassar er iblanda t.d. bygg- og rivningavfall, slik som knust asfalt og betong, målingsflak og liknande, inngår heller ikkje.

- Fylling av masse skal opphøyre innan 31.12.2028.

- Løyvet er ikkje gyldig før søknad om fysisk inngrep i vassdrag er godkjent av Fylkesmannen i Rogaland.

008/26: Utomhusplan - Reguleringsplan Hotel Velvære

Forslag til vedtak

Hjelmeland kommune godkjenner **utomhusplan** for R40 Hotel Velvære slik lagt fram av Head Energy, med revisjonsdato 11.08.25, på vilkår av at følgjande blir lagt inn:

- belysning langs gangvegane langsmed sjøen og på tvers opp mot fylkesvegen
- grøntareal mellom nausta slik i opphavleg utomhusplan.

Planen gir rom for inntil 5 sovetønner og ei badstu på definerte stader. Begge desse tiltaka er enkelt reversible/dels mobile og i tråd med formålet "hotell/reiseliv". Formell godkjenning av sovetønnene skjer i påfølgjande byggesak.

Dersom ny drift av hotellbygget blir gjenopptatt skal utomhusplanen reviderast med tanke på å ta ut eksterne overnattingseiningar (sovetønner), at utomhusområdet skal få eit mest mogleg park/grøntpreg, og for å avklare behov for parkeringsdekning.

27.01.2026 Areal- og forvaltningsutvalet

Behandling:

Røysting

Samrøystes vedtatt.

AFU - 008/26 Vedtak:

Hjelmeland kommune godkjenner **utomhusplan** for R40 Hotel Velvære slik lagt fram av Head Energy, med revisjonsdato 11.08.25, på vilkår av at følgjande blir lagt inn:

- belysning langs gangvegane langsmed sjøen og på tvers opp mot fylkesvegen
- grøntareal mellom nausta slik i opphavleg utomhusplan.

Planen gir rom for inntil 5 sovetønner og ei badstu på definerte stader. Begge desse tiltaka er enkelt reversible/dels mobile og i tråd med formålet "hotell/reiseliv". Formell godkjenning av sovetønnene skjer i påfølgjande byggesak.

Dersom ny drift av hotellbygget blir gjenopptatt skal utomhusplanen reviderast med tanke på å ta ut eksterne overnattingseiningar (sovetønner), at utomhusområdet skal få eit mest mogleg park/grøntpreg, og for å avklare behov for parkeringsdekning.