



## 2. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR SMÅBÅTHAVN PÅ KVINNESLAND - PLANID 201705

Saksnr	Utvalg	Møtedato
99/19	Teknisk utval	21.11.2019
87/19	Kommunestyret	10.12.2019

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. Kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for småbåthavn på Kvinnesland – PlanId 201705, med tilhørende bestemmelser.
2. Kommunestyret samtykker til omdisponering etter jordloven § 9 av 3,6 dekar dyrket og dyrkbar jord på gbnr. 59/93 for adkomstvei og parkering til småbåthavn. Samtykke til omdisponering gis på vilkår av at matjorden fra omdisponert område blir benyttet til utvidelse av jordbruksareal.

Sigurd Eikje  
rådmann

Bjørn Bruaset  
Teknisk sjef

### BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 21.11.2019

Teknisk utvalg slutter seg enstemmig til rådmannen sitt forslag til vedtak.

### BEHANDLING I KOMMUNESTYRET - 10.12.2019

Rådmannen sitt framlegg til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### VEDTAK I KOMMUNESTYRET - 10.12.2019

1. Kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for småbåthavn på Kvinnesland – PlanId 201705, med tilhørende bestemmelser.
2. Kommunestyret samtykker til omdisponering etter jordloven § 9 av 3,6 dekar dyrket og dyrkbar jord på gbnr. 59/93 for adkomstvei og parkering til småbåthavn. Samtykke til omdisponering gis på vilkår av at matjorden fra omdisponert område blir benyttet til utvidelse av jordbruksareal.

## **SAKSUTREDNING:**

### **Bakgrunn**

RH Oppmåling har på vegne av forslagsstiller Jan Henning Kvinnesland utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for småbåthavn på Kvinnesland. Planforslaget har til formål å legge til rette for ca. 150 båtplasser, naustboder, klubb-/samlingshus og tilhørende veganlegg og parkering.

Detaljreguleringsplanen ble behandlet av teknisk utvalg den 18.06.2019, og ble der vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10. Høringsfristen var satt til den 02.09.2019.

### **Offentlig ettersyn:**

Planen ble kunngjort og lagt ut på offentlig ettersyn 28.06.2019 til 02.09.2019 og ved høringsfristens utløp var følgende merknader kommet inn:

1. Eldrerådet, datert 26.08.2019
2. Kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne, datert 26.08.2019
3. Levekårsutvalet, datert 28.08.2019
4. Teknisk utval, datert 29.08.2019
5. Rogaland fylkeskommune, seksjon kulturarv, datert 02.09.2019
6. Fiskeridirektoratet, datert 30.08.2019
7. Fiskarlaget Vest, datert 02.09.2019
8. HIM, datert 23.07.2019
9. Karmsund Havn IKS, datert 14.07.2019
10. Statens vegvesen, datert 04.07.2019
11. Fylkesmannen i Rogaland, datert 03.09.2019

### **Eldrerådet:**

«Eldrerådet har ingen merknader til planen.»

### **Rådmannen sin kommentar:**

Ingen kommentar.

### **Kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne:**

- «Tilrå at kommunen ikke gir dispensasjon fra krav om universell utforming
- Det må avsettes parkeringsplasser til funksjonshemmede og rullestolbrukere»

### **Rådmannen sin kommentar:**

Selve småbåthavna ligger nedenfor bratt terreng noe som gjør det vanskelig å kunne tilrettelegge for en universelt utformet tilkomst uten bil uten at det blir massive terrenginngrep. Det er derfor åpnet opp for at det kan foregå begrenset transport på sykkel- og gangveg ned til havna. Det er satt et minimumskrav i bestemmelsene § 32 om etablering av minst 3 stk. HC-parkeringsplasser. Planen åpner opp for at det er mulig å kjøre ned til havna og inn til forsamlingslokalet for av og på lessing, men det åpnes ikke opp for parkering her.

### **Levekårsutvalet:**

- «Tilrå at kommunen ikke gir dispensasjon fra krav om universell utforming
- Det må avsettes parkeringsplasser til funksjonshemmede og rullestolbrukere
- Det må monteres redningsstiger på bryggene»

### **Rådmannen sin kommentar:**

Se rådmannen sin kommentar til kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne. Krav om regningsstige er innarbeidet i bestemmelsene § 31 og § 36.

**Teknisk utval:**

«Teknisk utvalg mener at vei og parkering må være klar før båt plasser blir tatt i bruk. Det må settes av plass til handicapparkering. Matjord fra omdisponert areal, skal brukes til utvidelse av eksisterende jordbruksareal.»

**Rådmannen sin kommentar:**

§ 48 er endret og setter krav til at parkering og veg ned til småbåthavna skal være opparbeidet før båt plassene tas i bruk. Det er satt krav til minst 3 HC-parkeringsplasser i § 32. Se egen vurdering etter jordloven for omdisponering av matjord.

**Rogaland fylkeskommune, seksjon kulturarv:**

Ingen merknader til planen når det gjelder forholdet til automatisk freda kulturminner. Fylkesrådmannen påpeker likevel at selv om det ikke er kjente automatisk freda kulturminner i planområdet i dag, må eventuelle funn ved gjennomføring av planen straks meldes til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

**Rådmannen sin kommentar:**

§ 2 i bestemmelsene sikrer at håndtering av eventuelle funn av kulturminner.

**Fiskeridirektoratet:**

Viser til tidligere merknader og innspill til oppstart av planarbeidet, og synes disse er tilfredsstillende fulgt opp. Fiskeridirektoratet har ikke ytterligere merknader til framlagt planforslag.

**Rådmannen sin kommentar:**

Ingen kommentar.

**Fiskarlaget Vest:**

Fiskarlaget Vest har en del generelle merknader som ikke tas inn her, men følger i sin helhet vedlagt.

Fiskarlaget Vest syns det er vanskelig å se nøyaktig hvor havnen er tenkt oppført, men forutsetter at den ligger nord for gassrørledningen. De minner om at fortøyning av bryggeanlegget må avgrensnes mest mulig. Savner vedlagte tegninger og kart som viser fortøyninger og dybdekote. Ber om at lokalkjente fiskere som driver med notfiske i området kontaktes ved utlegging av fortøyninger.

Er positive til at 3 av 5 punkt i merknaden til oppstart er innarbeidet i bestemmelsene. Forutsetter at det i tillegg blir tatt hensyn til pågående fiskerivirksomhet i forhold til ferdsel i området.

Gjør oppmerksom på at fiskerinæringen er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggende avhengig av et rent og produktivt kyst- og havmiljø mest mulig fritt for miljøgifter, fremmedstoffer og legemidler. I tillegg er en avhengig av å ha egne areal å fiske på.

Fiskarlaget Vest forutsetter at fiskeriinteressene blir godt ivaretatt både under anleggsperioden, og når anlegget er i bruk.

**Rådmannen sin kommentar:**

Havnen skal oppføres like nord for gassrørledningen. Før flytebryggene kan etableres må det søkes etter havne- og farvannsloven, samt byggemeldes etter plan- og bygningsloven. Det vil da foreligge mer detaljerte tegninger med dybdekote, og som berørte vil dere bli varslet i saken.

**HIM:**

HIM har ingen kommentarer til utarbeidet tekst som omhandler renovasjon i planområdet. Viser for øvrig til forhold som er aktuelle, som dersom planområdet mot formodning skulle inneholde bygg underlagt tvungen renovasjon, må avsatte arealer kunne disponeres av husholdnings abonnenter. Det må da være klart skille mellom næringsavfall og husholdningsavfall.

#### Rådmannen sin kommentar:

Det er ikke planlagt bygg innenfor planområdet som vil bli underlagt tvungen renovasjon.

#### **Karmsund Havn IKS:**

Viser til at det må tas hensyn til sjøvertsferdsel ved planlegging i sjø, og at det da er viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som vil komme i konflikt med fremkommeligheten i farled. Tiltakene må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler belastningen de kan bli påført av farvannet. Minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 17. april 2009. Planbestemmelsene må ta med seg at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

#### Rådmannen sin kommentar:

Bestemmelsen § 7 tar for seg at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

#### **Statens vegvesen:**

Statens vegvesen ber om at det innarbeides en bestemmelse som sikrer at Statens vegvesen får teknisk plan for krysset til godkjenning før byggestart. «Krysset må utformes i tråd med håndbok N100 Veg- og gateutforming. **Planbestemmelsene må stille krav til teknisk plan for utforming av krysset.** Teknisk plan skal være i samsvar med håndbok R700 Tegningsgrunnlag. **Teknisk plan skal godkjennes av Statens vegvesen byggestart.** Før byggestart må det også inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.» De har ikke andre merknader til planforslaget.

#### Rådmannen sin kommentar:

Det er lagt til i bestemmelsene under § 28, og sikrer nå at krysset utformes i tråd med kravene til Statens vegvesen.

#### **Fylkesmannen i Rogaland:**

Fylkesmannen har faglig råd om at parkering legges til et areal som ikke er dyrka mark, og viser til at parkeringsarealet bør kunne legges innenfor byggeområde (leirplass) og ikke på ca. 1 dekar fulldyra areal som nå. Utover dette har Fylkesmannen ingen vesentlige merknader.

#### Rådmannen sin kommentar:

Årsaken til at parkeringsplassen ikke er lagt innenfor byggeområdet (leirplass) er på grunn av eksisterende eikelund og terrenget. Om en skal anlegge parkeringsplass i det området Fylkesmannen viser til vil det kreve store inngrep i terrenget, og det vil være med på å redusere landskapsverdien i området. Dette er også vurdert i egen vurdering etter jordloven.

#### **Dokumentasjon og vurderinger:**

I planen er det lagt opp til omdisponering av en god del matjord. For at denne matjorden skal bli behandlet på en best mulig måte har rådmannen valgt å innta en egen vurdering etter jordloven:

#### **Vurdering etter jordloven:**

Detaljreguleringsplanen vurderes etter jordloven § 9 om bruk av dyrket og dyrkbar jord, gjengitt nedenfor:

*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

*Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.*

*Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.*

*Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.*

(...)

Det er planlagt etablering av vei, parkeringsplass og snuhammer på 1,5 daa fulldyrket jord i forbindelse med etablering av småbåthavn og leirplass. 1,1 daa fulldyrket jord er planlagt som friområde langs fylkesvegen. Den fulldyrkede jorden ligger i nåværende LNF-område i et utpreget landbruksområde, nær tettbebyggelsen på Slåttevik. Planområdet omfatter også ca. 1 daa dyrkbar jord som ligger i område satt av til fremtidig fritids- og turistformål. Småbåthavnen vil tilgodese allmennheten ved økt tilgang på båtplasser, samlet ved et område regulert til boligbebyggelse. Landbruksinteressene i området er under press fra samme utbygging og betydelig jordbruksareal er allerede bygget ned.

Deler av planområdet er i kommuneplan satt av til småbåthavn. Det er ikke funnet alternativ adkomst som ikke krever omdisponering av jordbruksjord. Adkomstvei er en forutsetning for småbåthavn plassert i tråd med kommuneplan.

Det fulldyrkede arealet er tungdrevet og har et søkk i midten. Matjorden fra anleggsområdet er planlagt nyttet til nivåheving av søkket på den gjenværende delen av ekren. Dette vil føre til en reduksjon i jordbruksarealet og vil være en dårlig utnytting av matjorden. Det nevnte søkket kan heves ved tilføring av masser av lavere verdi. Matjorden fra berørt fulldyrket areal og dyrkbar areal bør nyttes til utvidelse av jordbruksareal. Den planlagte veien, parkeringsplassen og snuhammeren vil gi dårlig arrondering på den gjenværende ekren, og slik gi en driftsmessig ulempe.

Økt ferdsel langs jordbruksareal øker sjansen for forsøpling. Utfordringen med aluminiumsbokser og annet søppel som havner i grovfôr og skader husdyr er en velkjent miljømessig ulempe for landbruket.

Godkjenning av detaljreguleringsplanen vil medføre en tydelig dreining i kulturlandskapet fra dyrkingslandskap og naturarealer til bebyggelseslandskap.

Regionalt jordvernmål for Rogaland er knyttet opp mot det nasjonale jordvernmålet: Årlig omdisponering av jordbruksjord i Rogaland skal i gjennomsnitt ikke være mer enn 10% (400 dekar) av det nasjonale jordvernmålet. Jordvernstrategien for matfylket Rogaland inneholder en rekke tiltak for å nå jordvernmålet. Et av tiltakene i tilknytning til reguleringsplaner er å *ikke planlegge for omdisponering av jordbruksareal til parkering på bakkeplan*. Parkeringsplassen bør derfor legges utenfor dyrket jord, slik at minst mulig jordbruksareal må omdisponeres. I dette tilfellet er det ikke funnet alternativ plassering som vil fungere tilfredsstillende, uten betydelige terrenginngrep som vil gi uforholdsmessig forringelse av naturlandskapet. I kommuneplanen er det tatt høyde for at jordbruksareal må omdisponeres for at småbåthavnen skal realiseres.

Jamfør utgreiing i saken og jordloven § 9 finner rådmannen at jordbruksinteressene bør vike og dispensasjon gis.

### **Rådmannens merknader og tilråding**

Detaljreguleringsplan for småbåthavn på Kvinnesland legger føringer for en småbåthavn med opptil 150 båtplasser, naustboder, kai, forsamlingslokale og parkering. Området er i kommuneplanen avsatt til formålet, og det er i planprosessen ikke kommet frem merknader som skulle indikere at bruken av området er i strid med overordnede planer eller bestemmelser. I saken til kommuneplanen kommer det frem at adkomsten til området kan komme i konflikt med dyrka mark, noe den gjør. I tillegg er regulert parkering lagt på dyrka mark, og det er med bakgrunn i dette gjort en egen vurdering etter jordloven. Rådmannen vil tilråde samtykke til omdisponering av 3,6 dekar dyrket og dyrkbar jord til adkomstvei og parkering til fremtidig småbåthavn. Samtykke til omdisponering bør gis på vilkår av at matjorden fra omdisponert område blir nyttet til utvidelse av jordbruksareal. Dispensasjonen vil

bortfalle dersom arbeid for å nytte arealet til det aktuelle formålet ikke er igangsatt innen tre år etter at vedtaket er gjort.

Det har kommet inn merknader i planprosessen, og de fleste merknadene er tatt til følge i planen. Endringene som følge av merknadene har kun medført endringer i bestemmelsene, og dette er fremhevet med rødt i vedlagte bestemmelser. Når det gjelder universell utforming er ikke dette mulig å tilfredsstille uten tilkomst med bil, noe planen åpner opp for i enkelt tilfeller, av og på lessing. Videre er det nå satt krav om minst 3 stk. HC-parkeringsplasser.

Rådmannen er positiv til at detaljreguleringsplan for småbåthavn på Kvinnesland blir godkjent med de endringene som går frem av denne saksfremstillingen.

### **Vedlegg**

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Oppstartsmøte referat