



Saksbehandler:  
Karoline Laupstad

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/564  
22/8866 -21

Arkiv:  
GBNR-82/4

Vår dato:  
18.08.2022

## **Reguleringsendring etter forenklet prosess - Gnr 82 bnr 4 Tiltak i sjø Vågan Båtforening v/Arne Håland**

### **Sammendrag:**

En har mottatt søknad om mindre reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for planid 1111\_2016001, hyttefelt Måkehei/Vågan og Oddsfjell/Revaknuten. Der en ønsker å revidere planbestemmelse §3.3.6 og byggegrensen i plankartet. Omriss av molo skal ikke være juridisk bindende, men kun ment som illustrasjon av alternativ da detaljprosjektering av molo ikke er ferdig enda.

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for plan id 1111\_2016001 – Detaljregulering for Måkehei/Vågan og Oddsfjell/Revaknuten som medfører følgende endringer i bestemmelsene:

#### Plankart:

1. Endre moloens plassering jfr. Plankart i søknad datert 19.04.2022.
2. Tilføre byggegrense langs formålsgrensen for BSS1, deler av LF1 hvor masseutfylling til sjø starter og rundt sikringszone H190, sikringszone for høydesprang.
3. Tilføre byggegrense mot vei 15 meter fra veiens senterlinje.
4. Hensynssone flom (stormflo 2090 – intervall 200 år) innarbeides i plankartet.

#### Bestemmelser:

5. Følgende §3.3.6 endres i bestemmelsene:  
Som forlengelse av strandsonen i vest, tillates utfylling i sjø innenfor BBS1 for etablering av molo med kombinert funksjon som brygge/fiskeplass/rekreasjonsområde for allmenn benyttelse.

Jfr. Søknad datert 19.04.2022

6. Følgende tillegg §3.3.9 legges til i bestemmelsene:  
Småbåtanlegget har plikt til å sørge for at avfall og farlig avfall håndteres miljømessig forsvarlig for at ikke virksomheten skal skade miljøet.  
Aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer er ikke tillatt

hvis ikke miljøvennlige tiltak er tilstede for å sikre at utslipp og forurensning av skadelige stoffer, miljøfarlig avfall, plast, olje og drivstoff etc. til sjø er ivaretatt.

Jfr. Uttale fra Fiskeridirektoratet 14.07.2022

7. Følgende tillegg §8.2 legges til i bestemmelsene:  
Tiltak i sjø må utformes og dimensjoneres slik at det tåler oversvømmelse og bølgeslag. Slik at det ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader.

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

### **Klageadgang:**

Ja/Nei.

### **Saksgang:**

### **Reguleringsendring etter forenklet prosess – Gnr.82 bnr.4 Tiltak i sjø**

Sokndal kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til plan id 1111\_2016001 – Detaljregulering for Måkehei/Vågan og Oddsfjell/Revaknuten der en ønsker å bygge molo med kombinert funksjon brygge/fiskeplass/rekreasjonsområdet for allmenn benyttelse.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring
2. Kort presentasjon av hva saken gjelder
3. Gjennomgang av uttaler
4. Ros- og konsekvensvurdering
5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

### **1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring**

Etter at uttalefristen for varslinger er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl §12-14. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12- 14 jfr. § 28-1 i gammel pbl. gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre reguleringsendring.

Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer at denne justeringen ikke medfører.

Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14.

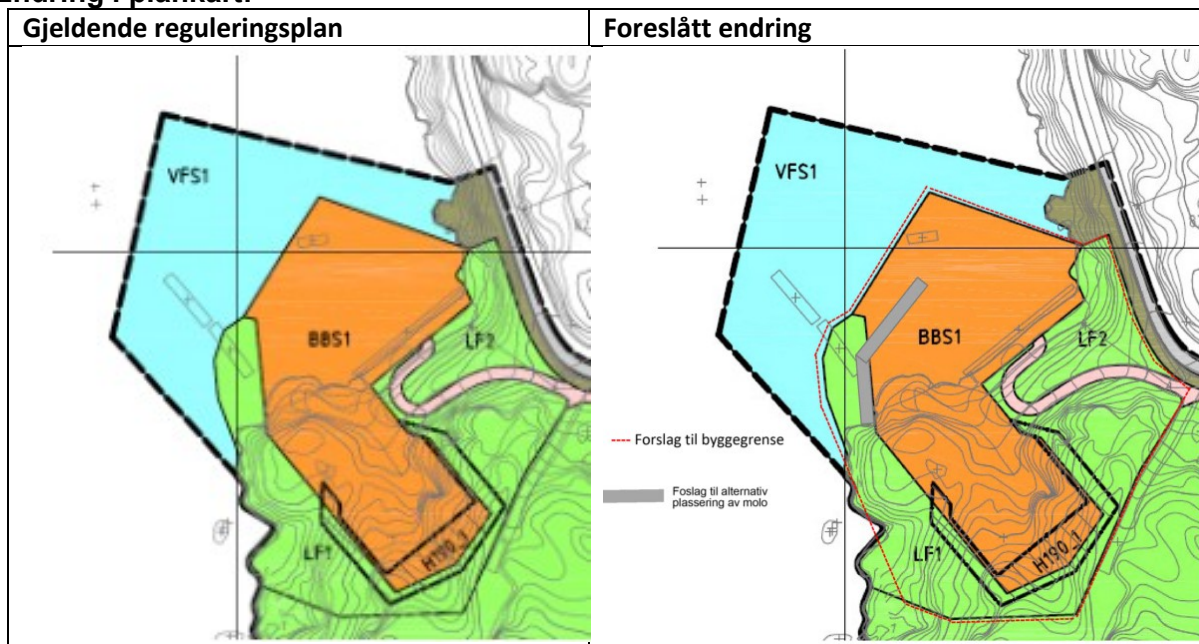
Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endring, da viktige

forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av plankart og bestemmelser av mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

## 2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende forhold i:

### Endring i plankart:



Det søkes om å få oppføre en molo i forbindelse med småbåthavnen, BBS1 i reguleringsplanen for Hyttefelt Måkehei/Vågan og Oddsfjell/Revaknuten. En har tidligere vært i kontakt med Statsforvalteren angående moloen, da var moloen plassert ut på VFS1 området. Det ble da påpekt at moloen befinner seg i et område med større tareskogforekomster og skjellsand, derfor ble det satt vilkår som måtte følges for at utbyggingen skulle finne sted. I forbindelse med prosjektering av moloen i ettertid har det fremkommet faglige anbefalinger om endring av moloens plassering som er knyttet til fundamenteringsforhold og eventuelle behov for erosjonssikker fundamentering. Dette har ført til utarbeidelse av en alternativ plassering innenfor arealformål BBS1. Detaljprosjekteringen er ikke ferdig, det ønskes derfor handlingsrom for endelig plassering ved å korrigere §3.3.6 slik at det tillates justering av molo innenfor arealformål BBS1. Gjeldende plankart har heller ikke regulert byggegrense mot sjø og offentlig vei. Det er derfor også søkt om å få denne regulert inn langs formålsgrensen for LF1 sør for BBS1, LF2 Nord for BBS1 og langs BBS1. Hensikten er å unngå dispensasjonsbehov når søknad om tillatelse til tiltak skal sendes inn senere. Siden LF1 og LF2 er friluftsområder vil byggegrensen bli regulert inn rundt formålsgrensen for BBS1, for deler av LF1 hvor masseutfylling til sjø starter og rundt sikringszone H190, sikringszone for høydesprang. Det vil også bli lagt inn byggegrense i LF2 målt 15 meter fra senter vei.

### 3. Gjennomgang av uttaler

Da søknaden oppgir at grunneiere og naboer har aksept for endringen er søknaden kun sendt til uttale til statlige og regionale myndigheter. Det er kommet følgende uttaler:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
	Kystverket	Merknad	J
	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	J
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
		Merknad	J
	Fiskeridirektoratet	Merknad	O
		Merknad	J

### INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>		
Kystverket	Planen mangler byggegrense mot sjø og vei, og denne foreslås å følge formålsgrensen. Kystverket har ingen merknader til beskrevne planendringer.	J Byggegrensen flyttes til å følge formålsgrensen for BBS1, bare deler av LF1 tas med i forbindelse med utfylling av molo.
Rogaland Fylkeskommune	I følge «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser på riks- og fylkesveg» skal byggegrensen langs fv.4246 være minimum 15 meter målt fra veiens senterlinje. Byggegrensen målsettes på plankartet.	J Byggegrensen flyttes til å følge formålsgrensen for BBS1, deler av LF1 tas med i forbindelse med utfylling av molo. Det legges også inn byggegrense i LF2 mot vei, målt 15 meter fra veiens senter.
Statsforvalteren i Rogaland	Statsforvalteren har tidligere gitt tillatelse til arbeid i sjø. Vi minner om at denne tillatelsen er gitt under visse rammer, og det må søkes endring dersom arbeidet endres i omfang eller metode sammenlignet med det som er beskrevet i søknad og tillatelse.  Det søkes også om å regulere inn byggegrense for området som dekker hele BBS1, LF1 og LF2. Dette for å unngå dispensasjonsbehov. LF1 og	O Det er tidligere avtalt at det skal brukes silt garn i de øverste 10 m av vannsøylen, resterende skal dekket med tubiditetsmålinger. Målingene må ikke overskride 10 FTU over bakgrunns verdiene. Plan for overvåkning skal sendes til statsforvalteren.  Jfr. Statsforvalterens vedtak 31.05.2021 Byggegrensen flyttes til å følge formålsgrensen for BBS1, bare deler av LF1 tas med i forbindelse med utfylling av molo.

	<p>LF2 er regulert til friluftsførmål der det ifølge reguleringsplanbestemmelsene kan drives tradisjonelt landbruk i form av beiting etc., og tradisjonelt friluftsliv i henhold til friluftsløven. I LF1 tillates det etablert offentlig friområde/fiskeplass på utfylt molo og enkel møblering etter kommunens godkjenning. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er gitt anledning til etablering av tiltak i disse områdene som er i strid med formålene, selv om det fastsettes en byggegrense.</p>		
Fiskeridirektoratet	<p>Etablering av molo og fylling vil være negativt for tareskogen, hvor bl.a. tareskogens vokseområde beslaglegges og strømmønster kan endres. Det er likevel vanskelig å se at planendringen vil være spesielt mye mer negativt for marint miljø og tareskogforekomstene enn det gjeldende plan legger opp til.</p> <p>Vi ber om at kommunen av hensyn til marint miljø og vannkvalitet gir bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. I motsatt tilfelle må man gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, skadelige stoffer, miljøfarlig avfall, plast til sjø mv. Man må eventuelt også gi bestemmelser om egnet anlegg, eventuelt kildesortering, for miljøfarlig</p>	O	<p>Småbåthavnen er av liten skala og det er i dag ingen mulighet for å ta båten på land eller tilgjengelig utstyr for å rengjøre båtene.</p> <p>Følgende bestemmelse vil allikevel bli lagt til i bestemmelsene §3.3.9  <i>Småbåtanlegget har plikt til å sørge for at avfall og farlig avfall håndteres miljømessig forsvarlig for at ikke virksomheten skal skade miljøet.</i>  <i>Aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer er ikke tillatt hvis ikke miljøvennlige tiltak er tilstede</i></p>

	avfall innenfor området.  Vi viser til f.eks. at COWI i 2017 utarbeidet en rapport på oppdrag fra Miljødirektoratet, «Miljøvennlige småbåthavner», og til «Helhetlig planlegging av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus	for å sikre at utslipp og forurensning av skadelige stoffer, miljøfarlig avfall, plast, olje og drivstoff etc. til sjø er ivaretatt.
--	---	--

#### 4. ROS-analyse og konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DBS (Veileder for kommunale risiko og sårbarhetsanalyser). Analysen er basert på foreliggende forslag til endringer. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante dokumenter. Kravet om Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) slår inn ved endringer av plan dersom det forutsettes at endring av eksisterende plan medfører endring i risiko og sårbarhet, jf. DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				
<b>Natur- og miljøforhold</b>						
Masseras/-skred		X	1	1		Marin leire kan forekomme
Snø-/isras		X	1	1		
Flomras		X	1	1		
Elveflom		X	1	1		
Tidevannsflo		X	1	1		
Radongass	X		1	1		
Stormflo	X					DOK – Stormflo 2090 – 200 år – 3 m.o.h
<b>Vær, vind m.m.</b>						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
<b>Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m</b>						
100 – meters beltet fra sjø	X		1	1		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1		
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart	X		1	1		Stortare og skjellsand
Viltområde		X	1	1		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1		
Vassdragsområder 50m/100m		X	1	1		
Drikkevannskilde/restriksjonsområder		X	1	1		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X	1	1		
Vakre landskap		X	1	1		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1		
Område brukt til idrett/lek		X	1	1		

Friluftstinteresser – friluftst- og friområder		X	1	1		
<b>Menneskeskapt forhold</b>						
Strategiske områder						
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1		
Havn, kaianlegg		X	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		
<b>Forurensningskilder</b>						
Industri		X	1	1		
Bolig		X	1	1		
Landbruk		X	1	1		
Akutt forurensning		X	1	1		
Støy		X	1	1		
Støv		X	1	1		
Forurensning i sjø		X	1	1		
Forurenset grunn		X	1	1		
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1		
<b>Andre farlige/spesielle områder/forhold</b>						
Risikofyllt industri mm		X	1	1		
Avfallsbehandling		X	1	1		
<b>Transport</b>						
Ulykke med farlig gods		X	1	1		
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		X	1	1		
<b>Trafikksikkerhet</b>						
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1		
Ulykke med gående/syklende		X	1	1		
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
<b>Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø</b>						
Tilfredsstillende krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1		
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		X	1	1		
Vesentlig virkning for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Konsekvensene med utbyggingen av molo er kjent og innarbeidet i planen.						

## Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser. Det vil være positivt for barn og unge å få en molo da den skal kunne brukes som både brygge, fiskeplass og rekreasjonsområde for allmenn benyttelse.

## Sikkerhet og beredskap

Av sårbar fauna finnes det stortare og skjellsand i området, disse må ivaretas på best mulig måte under utfyllingen. Silt garn brukes i de øverste 10 m av vannsøylen, mens resterende metere dekkes med tubiditetsmålinger. Målingene må ikke overskride 10 FTU over bakgrunns verdiene. Planen for overvåkingen skal sendes til statsforvalteren.

Det blir også innarbeidet §3.3.9 som legges til i bestemmelsene hvor båtanlegget har plikt til å sørge for at avfall og farlig avfall håndteres miljømessig forsvarlig for at ikke virksomheten skal skade miljøet. Aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer er ikke tillatt hvis ikke miljøvennlige tiltak er tilstede for å sikre at utslipp og forurensning av skadelige stoffer, miljøfarlig avfall, plast, olje og drivstoff etc. til sjø er ivaretatt.

Området er også noe utsatt under stormflo. Flomsonen vil bli vist i plankartet og §8.2 vil bli innarbeidet i bestemmelsene for å unngå menneskelige og større materielle skader.

#### **Trafikksikkerhet, parkering m.m.**

Ingen kjente konsekvenser.

#### **Universell utforming:**

Ingen kjente konsekvenser.

### **5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon**

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering av pkt. 1-4 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i 1111\_2016001 – Detaljregulering for Måkehei/Vågan og Oddsfjell/Revaknuten:

Plankart:

1. Endre moloens plassering jfr. Plankart i søknad datert 19.04.2022.
2. Tilføre byggegrense langs formåls grensen for BSS1, deler av LF1 hvor masseutfylling til sjø starter og rundt sikringssone H190, sikringssone for høydesprang.
3. Tilføre byggegrense mot vei 15 meter fra veiens senterlinje.
4. Hensynssone flom (stormflo 2090 – intervall 200 år) innarbeides i plankartet.

Bestemmelser:

5. Følgende §3.3.6 endres i bestemmelsene:  
Som forlengelse av strandsonen i vest, tillates utfylling i sjø innenfor BBS1 for etablering av molo med kombinert funksjon som brygge/fiskeplass/rekreasjonsområde for allmenn benyttelse.

Jfr. Søknad datert 19.04.2022

6. Følgende tillegg §3.3.9 legges til i bestemmelsene:  
Småbåtanlegget har plikt til å sørge for at avfall og farlig avfall håndteres miljømessig forsvarlig for at ikke virksomheten skal skade miljøet.  
Aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer er ikke tillatt hvis ikke miljøvennlige tiltak er tilstede for å sikre at utslipp og forurensning av skadelige stoffer, miljøfarlig avfall, plast, olje og drivstoff etc. til sjø er ivarettatt.

Jfr. Uttale fra Fiskeridirektoratet 14.07.2022

7. Følgende tillegg §8.2 legges til i bestemmelsene:  
Tiltak i sjø må utformes og dimensjoneres slik at det tåler oversvømmelse og bølgeslag. Slik at det ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader.



Karoline Laupstad  
Byggesaksbehandler

**Vedlegg:**

Dok.nr	Tittel på vedlegg
277759	Søknad om forenklet planprosess, plassering av molo innenfor arealformål BBS1. Gnr 82 bnr 4 - Sokndal kommune
277760	Revidert plankart med byggegrense(ikke i målestokk)
277767	Gjeldende plankart
277768	Gjeldende reguleringsbestemmelser
283062	Uttale til forslag til reguleringsendring Gnr 82 bnr 4 - Måkehei - Sokndal kommune - Rogaland fylke
284324	Tilbakemelding på reguleringsendringsforslag etter forenklet prosess, gnr82 bnr4, PlanId 1111- 2016001 - Sokndal kommune Rogaland
284952	Høringssvar til reguleringsendring 82/4 tiltak sjø - Sokndal kommune
283913	Sokndal kommune - Gnr 82 bnr 4 - Reguleringsendring - Tiltak i sjø - Opparbeidelse av molo - Måkehei_Vågan og Oddsfjell_Revaknuten - Til uttalelse