



Klepp kommune
Lokal utvikling
Postboks 25
4358 Kleppe

Motsegn til reguleringsplan Havtun parsellhager på gnr 51/75, Sele i Klepp

Vi syner til oversend reguleringsplan motteken av Fylkesmannen 02.01.06. Fylkesmannen syner vidare til vår tidlegare uttale til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet, dagsett 20.01.05, der det blei varsla motsegn til planen.

Fylkesmannen i Rogaland har vurdert saka som statleg plan- og landbruksstyresmakt og fråsegna er samordna med Rogaland fylkeskommune. Som følgje av eit utvida og forpliktande samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen, kjem det ikkje eiga fråsegn frå Rogaland fylkeskommune i denne saka.

Reguleringsplanen må elles også behandlast av Rogaland fylkeslandbruksstyret. Dette vil skje i fyrstkommande møte 21.02.06.

Det aktuelle planområdet er i kommuneplan for Klepp LNF-område og "kjerneområde landbruk" innanfor "langsiktig grense landbruk" i *Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J)*. Området ligg i nærleiken av og grensar mot landskapsvernområde for Jærstrendene og overordna grøntstruktur i FDP-J. Arealet er dyrka jord av god kvalitet i eit nasjonalt viktig jordbruksområde og ligg i eit svært ope landskap der kystlina er eit svært mykje brukt turområde for heile regionen. Nordvestleg grense for planområdet ligg om lag 150 m frå sjøen.

Det aktuelle planområdet er om lag 32 dekar. Planføremålet er i all hovudsak føreslått til "Landbruksområde – parsellhager (27 daa), jf plan- og bygningslova § 25, 1.ledd nr 2. Snautt 5 daa av planområdet er føreslått som "Spesialområde – kulturminneområde, jf plan- og bygningslova § 25, 1.ledd nr 6.

Fylkesmannen har i fråsegn til varsel om oppstart av planarbeidet på Sele, vist til etablerte Ølberg Strandhager i Sola kommune, som referanse i saka. Dette området er i godkjend reguleringsplan også i hovudsak vist som regulert landbruksområde – område for parsellhager. Denne etableringa har gitt alle parter ein del erfaringskunnskap om dei praktiske konsekvensane ved ei slik arealbruk (sjå vedlagde bilete).

I følgje føreslåtte reguleringsføresegner for Havtun parsellhager på Sele, § 8, kan det "etablerast inntil 25 parsellhytter i planområdet" (dvs om lag 900 m² parsellhage til kvar hytte). På kvar parsell kan det førast opp parsellhytte på 30 m². Det er også høve til oppføring av fellesbygg på grunnflate inntil 150 m². Det skal minimum opparbeidast 1 parkeringsplass for kvar parsell (dvs inntil 25 plassar).

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	e-post:	Landbruksavd.	Telefon:
		51568700	postmottak@fmro.no	Lagårdsv. 80	51568700
Postboks 59	Lagårdsv. 78	Telefaks:	Heimeside:	Postboks 59	Telefaks:
4001 Stavanger	Stavanger	51568811	www.fylkesmannen.no/rogaland	4001 Stavanger	51568811

I følge rettleiar T-1381 "Reguleringsplan/bebyggelseplan" frå Miljøverndepartementet, s. 32, er reguleringsføremålet "Landbruksområde" avgrensa til å gjelde tradisjonell landbruksdrift. Vidare står det at "I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruket som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt." Ei slik vurdering av innhaldet i planføremålet er og stadfesta i Plan- og bygningsrett, Universitetsforlaget kap. 17, pkt. 9.2 Landbruksområder.

Fylkesmannen er kjend med at rettleiar T-1381 under norm for framstilling av reguleringsplan, har vist "område for parsellhage" som eit døme på kategori under føremålet landbruksområde (pbl § 25, 1. ledd nr 2). Etter fylkesmannen si vurdering er dette meint å kunne nyttast der hovudføremålet for arealbruken er dyrking av plante – og hagevekstar og der dei bygningsmessige inngrepa har ein heilt anna karakter og omfang, enn det som er omtalt i planen for Havtun Parsellhager. Erfaringane på Ølberg i høve til utbygging og faktisk bruk av området og areala, gjer at det etter fylkesmannen si vurdering, er rett å vurdere denne type etableringar som byggeområde til fritidsføremål, sjølv om delar av areala skal/kan nyttast til kolonihagebruk. I ettertid ser fylkesmannen at byggeområde fritidsføremål ville ha vore eit meir korrekt planføremål for reguleringsplanen på Ølberg.

Etter fylkesmannen si vurdering er difor føreslåtte faktiske arealbruk for Havtun parsellhager i strid med LNF-føremålet i kommuneplanen for Klepp.

Det avgjerande i vår vurdering av denne saka er dei faktiske og konkrete planane, og dei konsekvensane ei slik arealbruk vil ha for området. Slik vi vurderar saka vil føreslåtte etablering føre til ei varig omdisponering av dyrka jord. Dette er matproduksjonsareal som ligg i beste klimasone og i kjerneområde landbruk i FDP-J. Det er ikkje realistisk å tru at ein vil få ei etablering av bygningar og konstruksjonar knytt til parsellhagane, som "lett må kunne flyttast/fjernast", slik det er omtalt i §1 i føreslåtte reguleringsføresegner.

Det er til areala langs Jærkysten frå Tungenes (Randaberg) i nord til Sirevåg (Hå) i sør, knytt jordvern-, landskaps-, miljø- og friluftsiinteresser av nasjonal og viktig regional verdi. Etter fylkesmannen si vurdering gjeld denne saka eit avgjerande vegval om korleis ein skal forvalte desse arealressursane på ein langsiktig og bærekraftig måte. Nasjonale og regionale miljø- og landbrukstyresmakter har i lang tid vore samde om at desse unike områda både for matproduksjon, -rekreasjon og naturoppleving, skal sikrast varig vern mot større inngrep. Ei godkjenning av føreslåtte plan vil opne for ein eksklusiv og privatiserande bruk til fritidsføremål, av desse kollektive verdiane, for ei mindre gruppe av befolkninga. Det vil og kunne opne for ein slik bruk i andre område langs Jærkysten. Fylkesmannen syner då til varsla planarbeid med liknande kolonihageprosjekt om lag 2 km nord for Sele, ved Bybergsanden i Sola kommune.

Når det gjeld rekreasjonsinteressene elles i området knyter desse seg til den planlagde tur-/sykkelvegen mellom Sele Hamn og Hellestø, og til opplevingsverdien av den stjerneforma gravhaugen som ligg nordaust i planområdet. Fylkesmannen og fylkeskommunen vil understreke at ein framleis er positiv til realisering av denne tur/sykkelvegen uavhengig av motsegn til reguleringsplanen for Havtun parsellhager. Realisering og endeleg val av trase for turvegen kan følgjast opp uavhengig av føreslåtte reguleringsplan nå.

Det aktuelle planområdet ligg som nemnd i "kjerneområde landbruk" innanfor "langsiktig grense landbruk" i *Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J)*. Langsiktig grense landbruk er jf godkjenning i Kgl. Res 04.05.01 "å betrakte som nasjonale føringar som

skal gi vern om arealressursene og forutsigbarhet for næringen". Ein bruk av området vil etter fylkesmannen si vurdering, også vere i strid med målsetting i St. meld. Nr 21 (2004-2005) "Rikets miljøtilstand" kap 11.2.1, om halvering av den årlige omdisponeringa av dei mest verdfulle jordressursane.

Realiseringa av prosjektet vil ha klårt negative konsekvensar for kultur- og naturlandskapet i området. Planen vil etter vår vurdering utfordra omsyna og intensjonane med landskapsvernområdet for Jærstrendene og overordna grøntstruktur i FDP-J.

Erfaringane frå kolonihageanlegget på Ølberg syner at det er sær sars vanskeleg å få til gode løysingar for utslepp til sjø. Ein leidning må gjennom landskapsvernområdet, noko som ikkje er ønskeleg. I sjøen er det langgrunt og det er difor kostbart og vanskeleg å få utsleppet ut på tilfredsstillande djup. Det gjer at det er stor fare for at eit utslepp vil føre til auka forureining i viktige friluft- og naturområde. Dette vil vere i strid med nasjonal politikk. Strandområdet, der ei utsleppsleidning vil kunne liggje, er utsett for kraftig ver og bølger. Det vil difor vere stor fare for at leidningen blir øydelagd, med auka forureining og nye inngrep i landskapsvernområdet som resultat.

Oppsummering

Føreslåtte regulering vil etter fylkesmannen si vurdering vere i strid med nasjonale mål for jordvernet, både ut frå eit vern av areal til kostnadseffektiv matproduksjon, men og i høve til jordvern av omsyn til nasjonale og viktig regionale landskaps- og miljøomsyn. Lokaliseringa av planane er i strid med føringane for areal- og ressursforvaltninga i gjeldande kommuneplan for Klepp og FDP-Jæren, og dei landbruks-, landskaps-, friluft- og miljøomsyn desse planane skal i vareta i eit langsiktig perspektiv. **Fylkesmannen fremmar på denne bakgrunn motsegn til reguleringsplan for Havtun parselhager på Sele.**

Med helsing

Tora Aasland
fylkesmann

Jon Ola Syrstad
landbruksdirektør

Saksbehandlar: Dagfinn Hatløy
Saksbehandlars telefon: 51 56 89 79
E-post: dagfinn.hatloy@fmro.no

Kopi til:

Klepp Prosjektering AS
Statens Vegvesen, avd. Stavanger
Gunvar Sele
Rogaland fylkeskommune,
Regionalutviklingsavdelingen

Postboks 157	4358	Kleppe
Postboks 8074	4068	Stavanger
Sele	4354	Voll
Sentrum Postboks 130	4001	Stavanger