

Endring av arealformål i gjeldende reguleringsplan for Nesvåg, del av NT gnr 86 bnr 38 og gnr 86 bnr 47 - Nesvåg



Dalane Byggsøk AS har på oppdrag fra hjemmelshaver av gnr 86 bnr 38, Frank Nesvåg og gnr 86 bnr 47, Kjell Stene igangsatt arbeid med justering av arealformål på deler av område regulert til NT slik at en får et arealformål som samsvarer med hjemmelshavere sine ønsker om utviklingsmuligheter av sine eiendommer.

Endringen består i all hovedsak å åpne for fritidsbebyggelse og rorbuteleie i eksisterende bygg, lik arealformål NH vest for NT. Det er ikke snakk om å åpne for nye bygg, men en større fleksibilitet av allerede byggedkjente bygg.

Planen slik den er i dag gir ikke full utnyttelse av potensialet som ligger i eksisterende bygg og eiendommer.

Formålsbestemmelsen § 1:

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Nesvåg bygda, herunder opprette nye tomter for boligbygging, samt ivareta fiskerihavnen hvor både fastboende, lokale næringsinteresser, dagens og fremtidig fritidsbebyggelse og den fredete bebyggelsen skal ivaretas i sameksistens.

DALANE BYGGSØK AS

Org.nr: 920808441

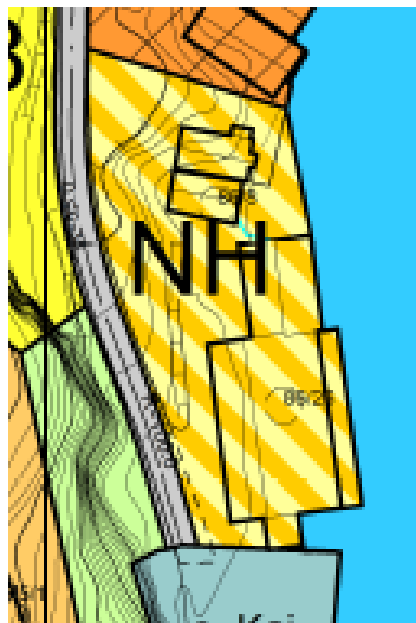
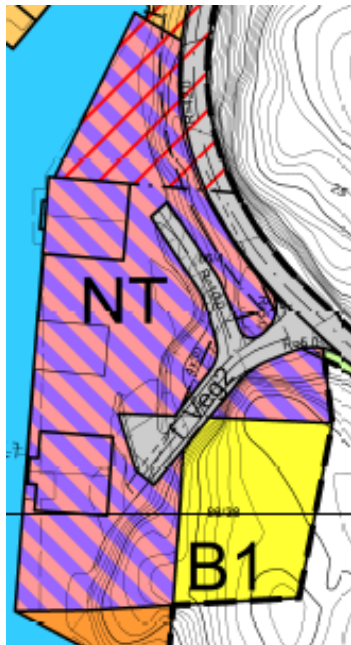
E-post: erik@dalane-byggsok.no

Postboks 13

4380 HAUGE I DALANE

NT

Her tillates etablert næringsvirksomhet i form av fiskebruk, turisme, teambuilding, arrangementer, kursvirksomhet, atelier og utleieenhet med overnattingsmulighet. Bebyggelse skal ha saltak og estetisk tilpasses et maritimt miljø.(...)



NH

Her tillates fritidsbebyggelse i form av selveiende og/eller næringsvirksomhet med utleie til turister.(...)

Øvrige arealformål i havnen

I havnen er det avsatt stor variasjon av kombinasjoner av arealformål. Følgende arealformål er direkte eller nært plassert til havnen:

Molo

fritidsbebyggelse

NA1- NA3 - Naust

B1 og B2 - Bolig

NT - Næring/Tjenesteyting

N - Næringsbebyggelse/fiskebruk

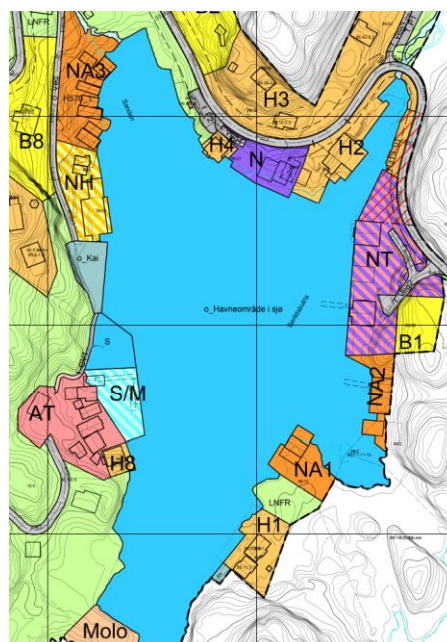
NH - Næring/turisme/håndtverk/fritidsbebyggelse

Kai

AT - Annen tjenesteyting

S/M - Småbåthavn/museum

o_ Havneområde i sjø



H1- H4 og H8 -

DALANE BYGGSØK AS

Org.nr: 920808441

E-post: erik@dalane-byggsok.no

Postboks 13

4380 HAUGE I DALANE

En justering av arealformål NT som samsvarer med NH, vil ikke tilsidesette planens intensjon da endringen vil gi de to hjemmelshavere et bredere alternativ til å realisere både planer, mulighet for rorbuutleie og verdier knyttet til eksisterende byggegodkjente bygg og brygger.

Det vil ikke være til hinder for satsing på lokale næringsinteresser, som eksempelvis turisme og fritidsfiske mv. slik begge arealformålene i dag legger opp til. Gjennom rorbuutleie vil det styrke næringsinteresser og dermed vil ikke planens formålsbestemmelse bli tilsidesatt.

Da arbeidet med reguleringsplanen ble igangsatt, var det innspill om ønske om rorbuutleie innenfor arealformål NT.

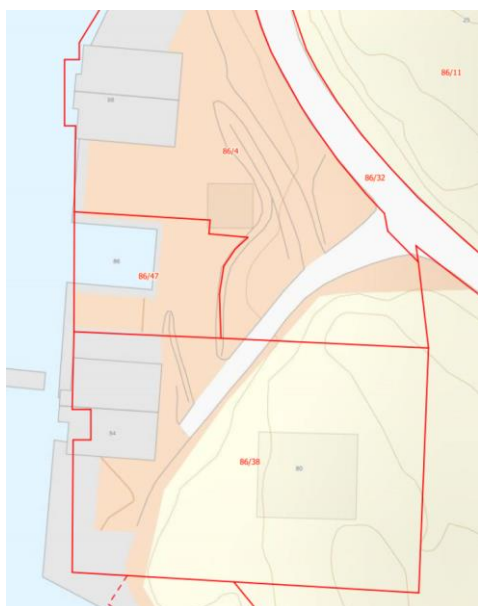
I forbindelse med tilleggsvarsling, ble det via advokat Line Seglem på vegne av Kjell Stene fremmet ønske om også å innlemme fritidsbebyggelse innenfor NT. Dette ble ikke hensyntatt dengang da parsellen som skulle tilfalle Kjell Stene ikke var fradelt. Det kunne dermed ikke inntegnes eiendomsgrense i plankartet.

Videre ble det i planbeskrivelsen beskrevet at det er gitt åpning for rorbuutleie. Dette var opprinnelig en del av bestemmelsen for NT.

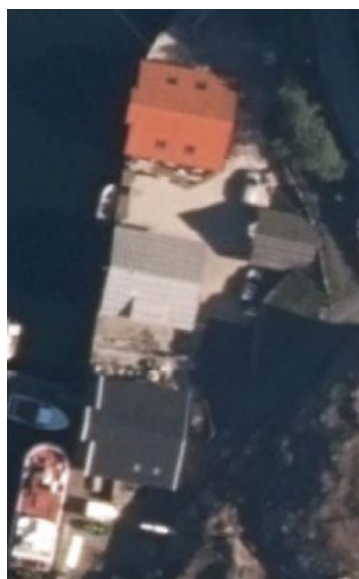
På grunn av en privatrettslige forhold som også ble omtalt i planbeskrivelsen for reguleringsplanen under kommentarer til mottatte høringsuttalelser. På bakgrunn av det, ble dette tatt ut ifb. med LMT sin behandling av planforslaget. LMT ønsket ikke å vedta en plan der innlagt rorbuutleie var i strid med inntegnet arealformål. Dette ble deretter endret til *utleieenhet med overnattingsmulighet*.

Den privatrettslige konflikten var også begrunnelsen for at det i planen ble lagt inn to adkomstveger til disse to sjøhusene.

Etter at planen ble vedtatt, er det foretatt fradeling av parsell fra gnr 86 bnr 4, fradelt parsell har bnr. 47 og det siste sjøhuset ble byggegodkjent i 2018.



viser ikke sjøhuset på bnr 47



Flyfoto fra 2019 viser sjøhus på bnr 47

Kartutsnitt fra Temakart Rogaland

I første etasje i eksisterende bygg, er det i dag båtstø og dette vil forbli uendret. Det henger sammen med fare for springflo/flom i sjø og krav om byggehøyde over sjø som ble beskrevet i planbeskrivelsen slik:

Det er svært liten forskjell mellom høyvann og lavvann i dette området, men ekstrem springflo kan

DALANE BYGGSØK AS

Org.nr: 920808441

E-post: erik@dalane-byggsok.no

Postboks 13

4380 HAUGE I DALANE

forekomme. Det vil også med årene skje en havnivåstigning som kommer i tillegg. I henhold til reguleringsbestemmelsene kan rom for beboelse ikke ligge med golvnivå lavere enn kotenivå 3,0.

Parkering

- Krav til p-areal er i bestemmelsen for NT er ikke fastsatt til et gitt antall, men det skal være tilsterkkelig antall innenfor en akseptabel gangavstand.
Krav til p-areal i bestemmelsen for NH er 1 p-plass pr. enhet. Dette tolkes til å være pr. fritidsbolig.
- I § 4.10 *Fellesbestemmelser* er det krav til 1,5 p-plass pr. fritidsbolig.

Det er også fastsatt krav i K-plan samt at KS har vedtatt reglement for frikjøp dersom p-plasskrav ikke kan imøtekommes.

- Gjeldende kommuneplanbestemmelse § 2.7.3 fastsetter krav om 1,5 p-plass pr. fritidsbolig.
- I KS-sak 055/10 av 18.10.2010 ble det fattet prinsippvedtak om frikjøp av krav om p-plasser.

Begge eiendommene har gjennom tidligere byggesaker p-areal som ivaretar krav til p-plasser pr. fritidsbolig slik fellesbestemmelsen § 4.10 fastsetter.

Endringsbehov i plankart

I plankartet vil det utløse ny benevnelse, tilsvarende for arealformål NH samt ny sosi-kode for deler av dagens NT. Endringen omfatter gnr. 86 bnr. 38 og gnr 86 bnr. 47. Det gjøres ingen andre endringer i plankartet.

Endringsbehov i planbestemmelsene

Planbestemmelsen samkjøres med arealformål NH (§ 5.8)

Ny planbestemmelse for NH gjeldende for gnr 86 bnr 38 og gnr 86 bnr 47

5.8.1 BLANDA FORMÅL:

NÆRING/FISKEBRUK/TURISME/HÅNDVÆRK/FRITIDSBEBYGGELSE/RORBUUTLEIE (NH)

Her tillates etablert næringsvirksomhet i form av fiskebruk, turisme, teambuilding, arrangementer, kursvirksomhet, atelier og utleieenhet med overnattingsmulighet og fritidsbebyggelse i form av selveiende eller rorbu-utleie.

Bebyggelse skal ha saltak og estetisk tilpasses et maritimt miljø. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. Krav til parkering for biler og/eller busser fastsettes skjønnsmessig av kommunen i forhold til omfang av planlagt virksomhet. Det skal tilrettelegges for 1 p-plass pr fritidsbolig.

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Naturmangfold

Det ingen kjente forhold som vanskeliggjør planlagt reguleringsendring. De arter som fremkommer i Artskart og er registrert i umiddelbar nærhet til planområdet er registrert som LC.

I Naturbase er det ikke registrert treff innefor planområdet.

ROS-analyse

De forhold som er avdekket i ROS-analysen ifb. planprosessen påvirker ikke planlagt korrigerende av arealformålet. Endringen vurderes til å være av en slik karakter at det ikke utløser behov for ny ROS-analyse.

Frist for innsending av merknader fastsettes av Sokndal kommune.

DALANE BYGGSØK AS

Org.nr: 920808441

E-post: erik@dalane-byggsok.no

Postboks 13

4380 HAUGE I DALANE

Merknader til endringsforslaget sendes til Dalane Byggsøk AS.

E-post:

erik@dalane-byggsok.no

Postadresse:

Dalane Byggsøk AS

Postboks 13

4381 Hauge i Dalane

Kopi av merknad sendes til Sokndal kommune:

postmottak@sokndal.kommune.no

Postadresse:

Sokndal kommune

Gamleveien 20

4380 Hauge i Dalane

Mvh.

Erik S Gotfredsen

Dalane Byggsøk AS