



Sokndal kommune

Teknikk- og miljøavdelingen



Saksbehandler:
Dag Kjetil Tonheim

Deres ref.:

Vår ref.:
2024000383
24/7542 -9

Arkiv: FA-L12, GBNR-54/50
Vår dato: 02.07.2024

Reguleringsendring etter forenklet prosess - reguleringsplan for Strandaneset gnr. 54 bnr. 50.

Sammendrag

Reguleringsplanen ble utarbeidet på et tidlig tidspunkt hvor intensjonen var å bygge en samlet bygning med moderne uttrykk. Etter flere runder med skisser har byggherre landet på å arbeide videre med et konsept som har en mindre dominerende og mer spredt bygningsmasse. Prosjektet har hentet inspirasjon fra tradisjonelle gardstun, blant annet prestegården i Sokndal. Nye planer har fokus på å gi et helhetlig uttrykk med en «rød tråd» til den tradisjonelle bebyggelsen i Sogndalstrand. Kommunedirektøren vurderer at dette kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess, da samlet volum og skala reduseres og det går ikke utover hoveddrammene for planen.

Kommunedirektørens vedtak:

Det foretas en reguleringsendring etter forenklet prosess i detaljregulering for Strandaneset som medfører følgende endringer i:

Kart

1. Plankart datert 03.05.2024 med mindre justeringer i avgrensning mellom formålet hotell, samferdselsanlegg og grønnstruktur. Illustrert utbygging endres fra konsentrert bygg til en mer oppdelt klyngehus bebyggelse.
2. Gang og sykkelvei 4m fra parkeringsanlegg langs grensen i nord til friområdet mot elven utgår. Planen definerer nå formålsareal for renovasjons- og tekniske anlegg.

Bestemmelser

1. §3 endres til « Hotell, bevertning, kurs, konferanse og kulturbaserte virksomheter.
 - a. *Oppføring av historiske hus til dette formål som kan flyttes til området.*
 - b. *I området kan det oppføres bebyggelse i 2 etasjer innenfor de angitte byggegrenser. Tillatt bruksareal BRA= 3500 m2.*
 - c. *Maksimal gesimshøyde for restaurantbygg /konferansebygg, hotellromfløy settes til kote 17.0.*
 - d. *Gesimshøyde for historiske hus som flyttes til området settes til kote 16,0.*
 - e. *Bebyggelsen skal utformes med hovedtak som saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Her tillates underordnede flate eller slake tak.»*
2. Ny «§3.1 Renovasjons- og teknisk anlegg Tillatt oppføring av bod/ lagerbygning for renovasjon, lager og redskap, samt tekniske lavbygg som trafokiosk og pumpestasjon.»

3. Justert § 4 Kjøretrase med avkjørsel til hotellet, samt gang og sykkelsti.
4. Ny «§5.1 Friområde mellom hotell og elvebredd. Skråningsareal mot elven som følge av planering av tomt sikres mot ras og undergraving av elveløp. Skråningsareal kan beplantes med stedegen vegetasjon. Gangsti langs elva kan etableres som illustrert på plankartet og kan anlegges med grus med maks. bredde 1,4m. Landskap og kantvegetasjon langs elva, bredde 5 meter skal vernes og det er ikke tillat å fjerne kantvegetasjon. Det tillates etablering av kjørbare adkomst til og fra LNF-område for nyttekjøretøy.»
5. Presisering i §6 3 setning; «Vareleveranse skal transporteres gjennom parkeringsanlegget til driftsmottak og kjøkken.»
6. Ny §10 «Ved bygge- og anleggsarbeider som medføre fare for spredning av sediment og finkornet masse til tilstøtende elv skal det etableres kompenserende tiltak. Eksempel på tiltak kan være siltskjørt/muddergardin.»
7. Ny §11 «Tiltak i sikkerhetsklasse 2 skal etableres over cote 9, tiltak lavere enn dette krever fagkyndig vurdering samt fastsettelse av sikkerhetsklasse og ev. avbøtende tiltak.»

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra LMT og med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12, jf. 12-14.

Saksgang:

Kommunedirektøren fattet vedtak etter delegert myndighet.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet prosess - reguleringsplan for Strandaneset gnr. 54 bnr. 50

Det er søkt om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Strandaneset gnr. 54 bnr. 50.

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-analyse og konsekvensvurdering
5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Kommunedirektøren har 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 skønns-spørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

- Endringene må ikke gå ut over hoveddrammene i planen eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dette er en endring av allerede godkjent plan, der grøntstruktur og areal mot elven videreføres som i gjeldende reguleringsplan. Dette arealet omfattes ikke av endringene og en legger til grunn at de forslåtte endringene på en bedre måte ivaretar hensynet til grøntområde. Viser ellers til at en har lagt inn egen bestemmelse som ivaretar avrenning ved anleggsarbeid o.l.
- Videre må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringen vil bidra til å gjøre planen mere gjennomførbar og bedre tilpasset de lokale forholdene.
- Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring". De forslåtte endringene endrer ikke på noe vis viktige forutsetninger, men viderefører hovedformålet som er hotell.

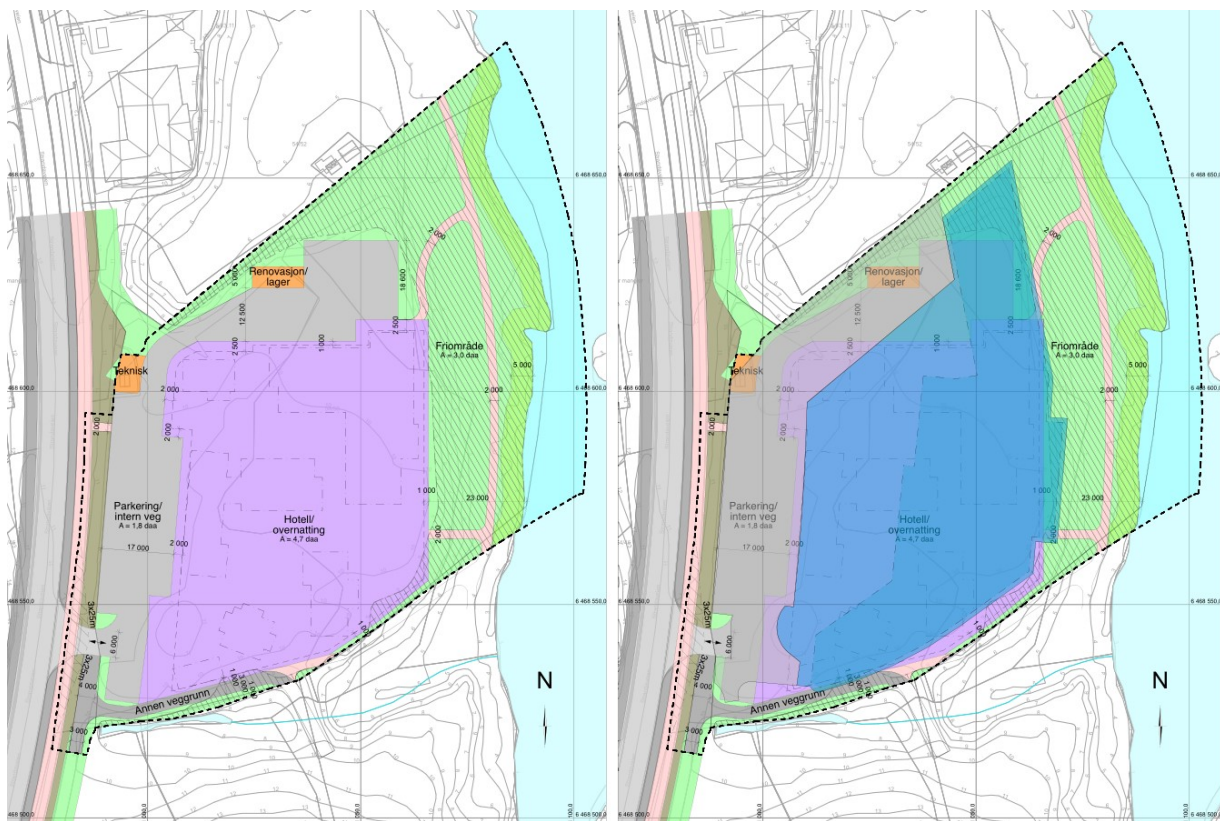
Vi vurderer ikke at denne endringen kommer i konflikt med disse vilkårene og viser til at hoveddrammene i planen er hotell/reiseliv og der viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke forandres nevneverdig.

Endringer i bestemmelsene kan som hovedregel behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess. 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 en fortetting av en enebolig og tilføyelse av bestemmelse. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet reguleringsendring etter forenklet prosess og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Søknaden medfører kun følgende endringer i detaljregulering for Starandaneset



Kart

3. Formålsgrensene følger i hovedtrekk godkjent plan med mindre justeringer i avgrensning mellom formålet hotell, samferdselsanlegg og grønnstruktur. Illustrert utbygging endres fra konsentrert bygg til en mer oppdelt klyngehus bebyggelse.
4. Situasjonsplanen viser at arealdisponeringen i hovedsak den samme som før når det gjelder adkomst og interne samferdselsanlegg. Hotellformål er noe utvidet mot nordvest ved parkering/ intern vei, mens hotellet er trukket betydelig fra nabogrensen i nord. Randsonen i nord og langs elven er erstattet med grøntområder.
5. Gang og sykkelvei 4m fra parkeringsanlegg langs grensen i nord til friområdet mot elven utgår. Planen definerer nå formålsareal for renovasjons- og tekniske anlegg. Avvikene på formålsgrensene i plankartene er vist på illustrasjon der begge planene er lagt oppå hverandre, vedlegg 4.

Bestemmelser

8. §3 endres til « Hotell, bevertning, kurs, konferanse og kulturbaserte virksomheter.
 - a. Oppføring av historiske hus til dette formål som kan flyttes til området.

1	Kjell Gunnar Stormo	Det er ikke ønskelig at det etableres et renovasjonsbygg som nærmeste nabo til vårt bolighus. Når det etableres et renovasjonsbygg så nært vårt hus frykter vi både lukt og skadedyr. Vi ønsker derfor at dette bygget forflyttes til andre siden av tomten SØ.	Tiltakshaver skriver følgende; «Renovasjonsbygget/ lageret ligger av funksjonelle grunner på nordside ved kjøkkenet der all internttransport, varehåndtering vil foregå. Bygget vil formes som en lav en etasjes saltaksbygning med trekledning. Den blir brannsikret og lukket med porter som er vendt bort fra nabohus og betjent mot hotellets adkomstsone. Vi ser det snarere som en stor fordel at bygget er plassert langs grensen slik at det vil skjerme best mulig mot innkikk og hotellets driftsområde.» Kommunedirektøren legger dette til grunn.
		Vi ser også det er inntegnet og tenkes anlagt gangsti ned mot/ langs elv, denne gangsti avsluttes mot vår eiendom. Vi ønsker ikke at det skal legges til rette for økt trafikk inn i privat hage. Det er klart almannsrett å kunne gå over vår eiendom, men vi ønsker ikke det skal bli økt trafikk. Både elvebredde og stedelig fauna er sårbar og endres hvert år grunnet utvasking fra elv. Vi har ikke etablert privat fiske på vår eiendom og har det åpent for alle, men med å etablere gangsti vil gjøre området mer tilgjengelig og en dette er absolutt ikke ønsket.	Kommunedirektøren viser til at planendring tar utgangspunkt i at foreslåtte justeringer av godkjent plan av 20.06. 2009 sak 65/07. Grunntrekkene i godkjent plan er beholdt der adkomstvei, parkering og trafikk/ kjøreområder samt grøntområder mot elven på tomten er nærmest uforandret. Byggegrensen for hotellets hovedbygg blir nå trukket over 25m sørover i bytte mot en liten arealutvidelse mot veien i vest for å gi plass til det historiske bedehuset. En vesentlig del av byggeområdet i nord merket blått på plankartet er tatt bort og erstattet med grøntanlegg. Trafikkområdet langs grense i nordvest har fått en grøntsone hvor en 4m bred turveg langs nordgrensen ned mot elven er tatt bort. Disse endringene vil i stor grad ivareta hensynet til nabo og etablere et grønt miljø i grensesonen mellom hotellet og privathuset. Turveien i grøntsonen langs elven i øst er lite endret og følger den gamle planen.
		Det bør også etableres avbøtende tiltak for støy / lukt fra ventilasjonsanlegg. Som fylket tidligere har referert er området et "natur skjønt" område med nær tilknytting til sogndalstrand og det bør derfor også etableres fine grønt areal mellom privat eiendom og næringstomt	Tas til orientering og en legger til grunn at etablering av tiltak og instalasjoner må følge det regelverket som gjelder for denne type tiltak.
4	Jan Erik Holmen	Ønsker utbyggingen velkommen. Regner med at dette bygges på vår	Rettighetene berøres ikke av denne reguleringsendringen.

		tidligere eiendom som ble solgt til kommunen. Da solgte vi ikke fiskeretten og vi skulle ha tilkomst til strandlinjen. Håper dette er på plass i den nye planen	
	Rogaland fylkeskommune	Området langs elva har ifølge flyfoto et belte med skog i dag, men er i situasjonsplan vist som strand/badeplass. Dette er i strid med gjeldende plan, og vil være en så stor endring at planen ikke vil kunne behandles etter forenklet prosess.	Påskrift med strand/badeplass på utkast til situasjonsplan er en feil fra arkitektens side. Område mot elv forblir upåvirket av reguleringsendringen. Hensyn til elv og kantvegetasjon er ivarettatt og videreført ved etablering av reguleringsplan. Situasjonsplan er forøvrig kun vedlagt for å vise planlagt bebyggelse innforbi rammene av reguleringsplanen.
		Elva bør sikres en bredere kantsone enn vist i planforslaget og det bør stilles krav til at utbygging skjer uten noen form for hogst i kantsonen eller avrenning til vassdraget. Gang-/sykkelveien bør flyttes lenger unna elva, eller tas helt ut.	Nytt plankart har uendret kantsone ift eksisterende plankart og inngår således ikke i omsøkt reguleringsendring. Gangsti blir i ubetydelig grad endret ift tidligere godkjent reguleringsplan, og konsekvens ved evt utvasking av grus fra gangsti til elv vurderes å ha ubetydelig virkning sette i forhold til andre påvirkninger som er i elven herunder avrenning av masse fra gruveponi og avrenning fra vei. En viser til at det inntil store deler av denne delen av vassdraget går fylkesvei som medfører avrenning som er vesentlig større enn en liten ubetydelig grussti.
	Statsforvalteren	Endringene som foreslås gjør at man erstatter et stort kompakt bygg, med et klyngetun mer i tråd med eksisterende bebyggelse i nærheten. Denne endringen vil medføre bedre stedstilpasning, og større mulighet for grønne flater og naturbaserte løsninger.	Tas til orientering. En viser til at grøntarealet mot elven økes og at kantvegetasjonen sikres i bestemmelsene.
		Vi vil fraråde at turstien etableres med grus. Grus vil medføre en utvasking av materiale til det sårbare vassdraget. I tillegg er det kun avsatt en 5 meters kantsone langs vassdraget. Kantvegetasjonen langs vassdraget har flere viktige funksjoner. Røtter fra busker og trær binder elvekanten og hindrer utrasing og erosjon. Vegetasjonen fanger opp næringsavrenning og finstoff som ellers vil renne ut i vassdraget. Vi	Kommunedirektøren viser til at det skjer hele tiden en utvasking og avsetninger i elven etter tidligere gruvedrift på Sandbekk og som tilfører elven stadig mere grus/sand. En avgrenset sti gjennom området vurderes å ha ubetydelig betydning sett i forhold til vannføringen i elven og andre avsetninger som skjer. Nytt plankart har uendret kantsone ift eksisterende plankart og inngår således ikke i omsøkt

		fraråder derfor at planen kun ivaretar fem meter med kantsone mot et vassdrag som er påvirket av flom, og med en sårbar ansvarsart.	Reguleringsendring. En viser ellers til at endringene medfører at en øker grøntarealet mot elven. Det legges til en bestemmelse som ivaretar at ved bygge- og anleggsarbeider som medføre fare for spredning av sediment og finkornet masse til tilstøtende elv skal det etableres kompenserende tiltak. Eksempel på tiltak kan være siltskjørt/muddergardin.
	NVE	Utrekninger som ivaretar grunn- og flomforhold, ligger ikke ved oversendelsen. NVE forutsetter at utredningene viser at sikkerheten er ivaretatt i henhold til TEK17, kapittel 7.	En har fått følgende kommentarer fra tiltakshaver som kommunedirektøren legger til grunn: - Flomsone for 200-års flom Flomsone er skravert på justert plankart, se vedlegg 6 Justert plankart. Planlagt tiltak vil være utenfor flomutsatt område med god margin. - Jord- og flomskred Tomt har ikke skredproblematikk og er heller ikke markert på NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred. Etablert fylling er av bla. grov sprengstein.. - Kvikkleire Hotell er planlagt på tidligere etablert sprengsteinfylling. Fyllingen er etablert på fast fjell og har således ingen fare for kvikkleireproblematikk som følge av marine avsetninger

4. ROS-analyse og konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko og sårbarhetsanalyser). Analysen er basert på foreliggende forslag til endring. 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 endringer i risiko og sårbarhet, jf. DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og kosekvens er gitt i tabellen nedenfor.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				
Natur- og miljøforhold						
Masseras/-skred		X	1	1		

Snø-/isras		X	1	1		
Flomras		X	1	1		
Elveflom	x		2	3		Sikret i bestemmelsene
Tidevannsflom		X	1	1		
Radongass		X	1	1		
Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø		X	1	1		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1		
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart	x		1	3		Laskeførende vassdrag – er hensyntatt i bestemmelse.
Viltområde		X	1	1		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1		
Vassdragsområder 50m/100m	x		1	3		I tråd med kommuneplan og reguleringsplan.
Drikkevannskilde/restriksjonsområder		X	1	1		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAC		X	1	1		
Vakre landskap		X	1	1		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1		
Område brukt til idrett/lek		X	1	1		
Friluftinteresser – friluft- og friområder		X	1	1		
Menneskeskapte forhold						
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		
Forurensningskilder						
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		
Forurensset grunn		X	1	1		
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1		
Andre farlige/spesielle områder/forhold						
Risikofylt industri mm		X	1	1		
Avfallsbehandling		X	1	1		
Transport						
Ulykke med farlig gods		X	1	1		
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		X	1	1		
Trafikksikkerhet						
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1		
Ulykke med gående/syklende	x		1	2		

Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
Tilfredsstiller det 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: Ingen kjente forhold av betydning.						

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering i pkt.1-4 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i prosess i detaljregulering for Strandaneset som medfører følgende endringer i:

Kart

1. Plankart datert 03.05.2024 med mindre justeringer i avgrensning mellom formålet hotell, samferdselsanlegg og grønnstruktur. Illustrert utbygging endres fra konsentrert bygg til en mer oppdelt klyngehus bebyggelse.
2. Gang og sykkelvei 4m fra parkeringsanlegg langs grensen i nord til friområdet mot elven utgår. Planen definerer nå formålsareal for renovasjons- og tekniske anlegg.

Bestemmelser

3. §3 endres til « Hotell, bevertning, kurs, konferanse og kulturbaserte virksomheter.
 - a. *Oppføring av historiske hus til dette formål som kan flyttes til området.*
 - b. *I området kan det oppføres bebyggelse i 2 etasjer innenfor de angitte byggegrenser. Tillatt bruksareal BRA= 3500 m2.*
 - c. *Maksimal gesimshøyde for restaurantbygg /konferansebygg, hotellromfløy settes til kote 17.0.*
 - d. *Gesimshøyde for historiske hus som flyttes til området settes til kote 16,0.*
 - e. *Bebyggelsen skal utformes med hovedtak som saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Her tillates underordnede flate eller slake tak.»*
4. Ny «§3.1 Renovasjons- og teknisk anlegg Tillatt oppføring av bod/ lagerbygning for renovasjon, lager og redskap, samt tekniske lavbygg som trafokiosk og pumpestasjon.»
5. Justert § 4 Kjøretrase med avkjørsel til hotellet, samt gang og sykkelsti.
6. Ny «§5.1 Friområde mellom hotell og elvebredd. Skråningsareal mot elven som følge av planering av tomt sikres mot ras og undergraving av elveløp. Skråningsareal kan beplantes med stedegen vegetasjon. Gangsti langs elva kan etableres som illustrert på plankartet og kan anlegges med grus med maks. bredde 1,4m. Landskap og kantvegetasjon langs elva, bredde 5 meter skal vernes og det er ikke tillat å fjerne kantvegetasjon. Det tillates etablering av kjørbare adkomst til og fra LNF-område for nyttekjøretøy.»
7. Presisering i §6 3 setning; «Vareleveranse skal transporteres gjennom parkeringsanlegget til driftsmottak og kjøkken.»

8. Ny §10 «Ved bygge- og anleggsarbeider som medføre fare for spredning av sediment og finkornet masse til tilstøtende elv skal det etableres kompenserende tiltak. Eksempel på tiltak kan være siltskjørt/muddergardin.»
9. Ny §11 «Tiltak i sikkerhetsklasse 2 skal etableres over cote 9, tiltak lavere en dette krever fagkyndig vurdering samt fatsettelse av sikkerhetsklasse og ev. avbøtende tiltak.»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Med vennlig hilsen
Sokndal kommune

Dag Kjetil Tonheim
Plansjef