

# Planbeskrivelse for endring av arealformål i gjeldende reguleringsplan for Nesvåg, del av NT

## Gnr 86 bnr 38 og gnr 86 bnr 47 Nesvåg



### Eiendoms- og eierforhold

Planområdet som søkes endret omfatter gnr 86 bnr 38, Frank Nesvåg og gnr 86 bnr 47, Kjell Stene.

#### 1. Sammendrag

Dalane Byggsøk AS har på oppdrag fra hjemmelshaver av gnr 86 bnr 38 og gnr 86 bnr 47 igangsatt arbeid med justering av arealformål på deler av område regulert til NT slik at en får et arealformål som samsvarer med hjemmelshaverens sine ønsker om utviklingsmuligheter av sine eiendommer. Endringen består i all hovedsak av å åpne for fritidsformål 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 byggegodkjente 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.*

I planprogrammet til gjeldende reguleringsplan, sist revidert i KS-sak 013/18 den 15.03.2018 er det i punkt 6.2 *Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål for NT* beskrevet følgende:

*Området ønskes tilrettelagt for næring/fiskeri, samt muligheter for atelier, kursvirksomhet, teambuilding og andre sammenkomster for bedrifter. Det er også gitt åpning for rorbuteleie.*

## 2. Bakgrunn

Hensikten med planendringen er å utnytte potensialet knyttet til disse eiendommene. I det opprinnelige planforslaget for Nesvåg, var rorbuutleie en del av planbestemmelsen for NT. I forbindelse med behandling i LMT, ble bestemmelsen korrigert da arealformålet for NT ikke tillot rorbuutleie. Rorbuutleie kommer inn under fritidsformål.

## 3. Planprosessen

Arbeid med denne prosessen startet våren 2020 med dialog med plankontoret. Det ble innledningsvis opplyst om at planlagt endring av arealformål kunne tas etter pbl § 12-14 annet ledd.

Den 16.07.2020 ble det gjennomført møte med plankontoret for nærmere avklaring av veien videre. Det ble deretter gjennomført oppstartsmøte den 16.09.2020 der det i referatets punkt 8 ble opplyst følgende:

*Reguleringsendringen blir behandlet etter pbl § 12-14 andre ledd.*

Plankontoret sendte saken på begrenset høring der det kom innspill fra andre myndigheter og en nabo. Høringsuttalelsene ble gjennomgått med plankontoret i møte 19.11.2020 og søknad om planjustering ble innsendt til kommunen den 14.12.2020.

Den 27.01.2021 ble det fattet vedtak etter delegasjon om avslag på behandling etter pbl § 20-14 annet ledd.

Etter mottak av avslaget, ble det gjennomført møte med plankontoret den 05.02.2021 for gjennomgang av vedtak for bedre å kunne ta stilling til om vedtaket skulle påklages da avslaget var uventet, basert på signaler tidlig i prosessen og referat fra oppstartsmøtet som tilsa behandling etter pbl §12-14 annet ledd..

Utfallet etter dette møtet ble at saken gjennomføres og behandles etter pbl § 12-14 første ledd.

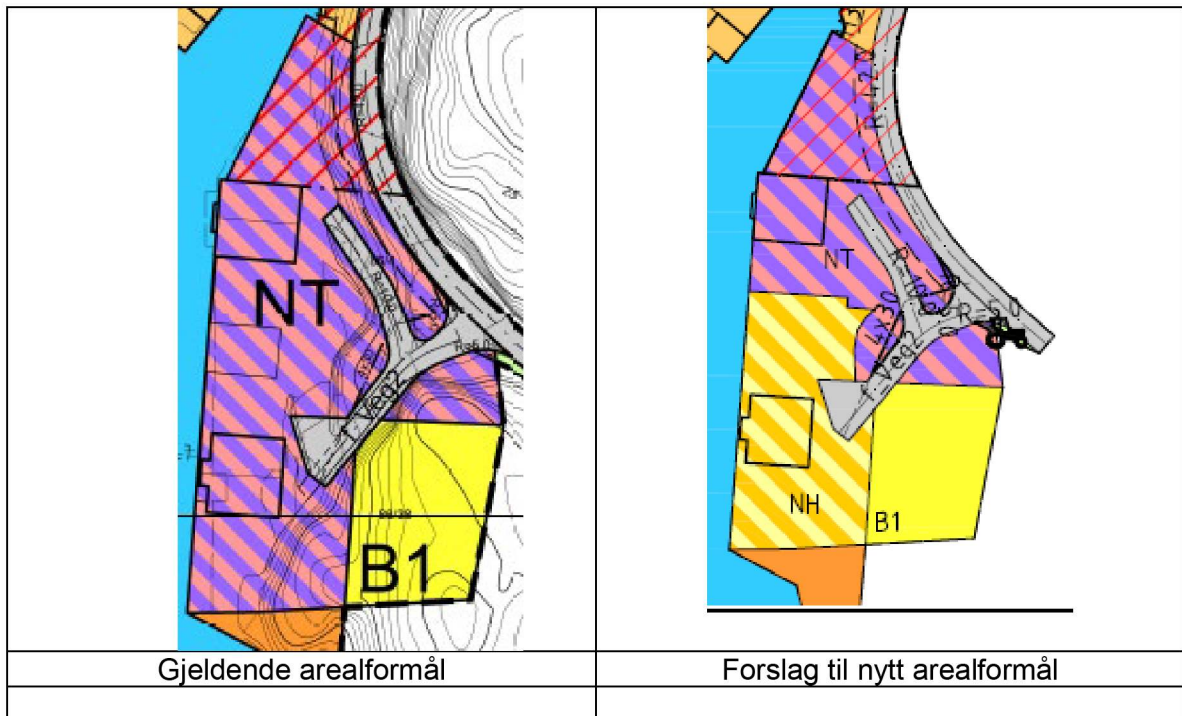
Det ble i møtet opplyst at det ikke var behov for nytt oppstarts varsel, som også ble bekreftet i e-post den 08.02.2021.

## 4. Planstatus

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til NT.

### 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.(...)*



## 5. Øvrige arealformål i havnen

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Molo</li> <li>H1- H4 og H8 – fritidsbebyggelse</li> <li>NA1- NA3 – Naust</li> <li>B1 og B2 – Bolig</li> <li>NT - Næring/Tjenesteyting</li> <li>N - Næringsbebyggelse/fiskebruk</li> <li>NH -</li> <li>Næring/turisme/håndverk/fritidsbebyggelse</li> <li>Kai</li> <li>AT - Annen tjenesteyting</li> <li>S/M - Småbåthavn/museum</li> <li>o_ Havneområde i sjø</li> </ul>	
Oversikt over arealformål i gjeldende plan	Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan



## 6. Bakgrunn for endringsbehov

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 videreutvikling, 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 til blant annet fiskeriregistrert virksomhet og dermed vil ikke planens formålsbestemmelse bli tilsidesatt.

Da arbeidet med gjeldende reguleringsplan 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 den gang da Kjell Stene ikke var hjemmelshaver av parsellen som skulle tilfalle Kjell Stene, ikke var fradelt. Det kunne dermed heller 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.

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* uten endring av arealformål.

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.

## 7. Havnivå og p-areal

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 høyyvann og lavvann i dette området, men ekstrem springflo kan 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 bestemmelsene for NT er ikke fastsatt til et gitt antall, men det skal være tilstrekkelig 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 nok p-areal som ivaretar krav til p-plasser pr. fritidsbolig slik fellesbestemmelsen § 4.10 fastsetter.

## 8. Endringsbehov

### 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.

### planbestemmelsene

Planbestemmelsen samkjøres med arealformål NH (§ 5.8) Ut over det gjøres det ingen endringer i planbestemmelsene.

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

#### *5.8.1 BLANDA FORMÅL (gjelder gnr 86 bnr 38 og gnr 86 bnr 47):*

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

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

*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 rorbu eller fritidsbolig.*

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

*Eier av bygg der deler av bygg benyttes til fritidsformål, må prosjektere og utføre bygget etter veiledende grenseverdier for støy, gitt i veileder T-1442*

## 9. **Naturmangfold**

Det er ingen kjente forhold som vanskeligjør planlagt formålsendring. De arter som kommer frem i Artskart og er registrert i umiddelbar nærhet til planområdet er registrert som LC.

I Naturbase er det ikke registrert treff innenfor planområdet som vanskeligjør en formålsendring.

## 10. **ROS-analyse**

De forhold som er avdekket i ROS-analysen ifb. planprosessen påvirker ikke planlagt justering av arealformålet i særlig grad.

## 11. **Innkomne uttalelser og innspill**

Sokndal kommune foretok den 12.10.2020 utsendelse av varsel om oppstart med høringsfrist 13.11.2020.

Rogaland Fylkeskommune anmodet om forlenget frist da Rogaland fylkeskommune fra 01.01.2020 overtok forvaltningsansvar for fiskerihavnen. Sokndal kommune ga Rogaland Fylkeskommune forlenget frist til den 27.11.2020.

Ved fristens utløp var det innkommet 5 høringsuttalelser. Fiskeridirektoratet fremmet tilleggsopplysninger/- innspill i nytt skriv.

<b>Albert Stene</b>	Viser til varsel om oppstart av reguleringsendring og kommer her med følgende innspill. Vi ønsker at denne reguleringsplanen ikke godkjennes. Kommunen har bestemt at Nesvåg skal være en fiskerihavn. Grunneiere på Nesvåg avgå i sin tid eiendom som ble klausulert til	Omsøkt reguleringsendring tilsidesetter ikke planens intensjon, eller endrer på det faktum at Nesvåg er ei fiskerihavn.  Frank Nesvåg driver i dag aktivt fiske fra egen eiendom. Endring av arealformål som gir åpning for rorbuutleie vil tilføre
---------------------	--	---

	<p>fiskeriformål, delegert via kystverket. Frank Nesvåg fikk overta dette til sin fiskerivirksomhet.</p> <p>Fritidsbebyggelse strider mot det formålet, og begrunnelsen for at vi grunneiere i sin tid avga grunn. Vi har en skriftlig avtale med Frank Nesvåg om at våre eiendommer kun skal brukes til næringsformål. Han har dermed ikke det privatrettslige i orden for dette ønsket om reguleringsendring.</p> <p>Kjell Stene har ikke parkeringsplass nok for omsøkt regulering, og dermed har heller ikke han det privatrettslige i orden.</p> <p>Da dagens reguleringsplan ble godkjent prøvde de samme personer å få inn fritidsbebyggelse på samme område, men kommunen godkjente at det skulle være næringsområde. Det er selve intensjonen med en reguleringsplan at den skal være langsiktig. At de allerede nå prøver seg på ny, må være i strid med grunnlaget for reguleringsplan.</p> <p>Kjell Stene satte opp sin sjøbu ulovlig uten byggetillatelse. Til tross for utallige henvendelser til kommunen unnlot de å følge plan og bygningsloven, § 32-1. Plikt til å forfølge ulovligheter. I dag bygger han ulovlig i henhold til granneloven.</p> <p>Frank Nesvåg har brukt sin sjøbu ulovlig til fritidsbolig og helårsbolig i mange år. Vi har da fått klage på vår lovlige virksomhet.</p> <p>Begge disse har vært klar over at de har satt opp sjøbuer på et næringsområde, med de begrensinger som følger med. Deres ulovligheter har medført konflikter, og det bør ikke være i kommunes interesse at de som ikke følger lover og retningslinjer skal vinne fram.</p> <p>Vi driver næringsvirksomhet på vår eiendom. Blant annet utleie</p>	<p>virksomheten nye inntektsmuligheter etter samme prinsipp som «gårdsturisme». Rorbuutleie krever endring av arealformål.</p> <p>Når det gjelder uttalelser knyttet til tidligere ulovligheter, er disse løst gjennom omfattende søkeprosesser med påfølgende klagebehandlinger der Statsforvalter har stadfestet kommunens vedtak gjennom klagebehandling.</p> <p>Enhver kan for sin eiendom søke om omregulering dersom behovene endrer seg. Endring av plan er en vesentlig bedre løsning enn dispensasjonsbehandlinger og bør i størst mulig grad unngås i nyere planer.</p> <p>I sak 17-056775R8N-JFLE Nesvåg, gnr. 86 kapittel 4 fra Lista Jordskifterett fremgår det at det foreligger rettskraftig og tinglyst veirett for gnr. 86 bnr. 38 og bnr. 47.</p> <p>Det er så langt vi kan se ikke momenter i høringsuttalelsen som tilsier at formålsendring ikke kan gjennomføres.</p>
--	--	---

# DALANE BYGGSØK AS

Org.nr: 920808441

E-post: erik@dalane-byggsok.no

Postboks 13

4380 HAUGE I DALANE

	<p>for private og bedrifter, blåturer og lignende. Det er ikke forenelig med fritidsbebyggelse så nærme. Det vil skape konflikt, og vil bety at vi må legge ned. Meningen med en reguleringsplan er nettopp å unngå konflikt. Det er i dag stor utvikling og nye satsingsområder i forbindelse med blå næring. Det er viktig at kommunen har næringsområder som ligger klar til bruk til slike potensielle nye næringer. I framtiden er det mulig å regulere fra næring til fritid, men umulig å reversere og gjøre motsatt. Det er derfor svært viktig at Sokndal Kommune sier nei til denne reguleringsendring.</p>	
<b>Kystverket</b>	<p>Det opplyses at varslet planendring gjelder <i>«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 rorbu utleie 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 bygge godkjente bygg»</i>. I forbindelse med Kystverkets havneutbygging i Nesvåg er det blant annet sikret tinglyste rettigheter/ areal i fiskerihavnen til fiskeriformål/ bortleieareal. Vi gjør oppmerksom på at i fra 01.01.2020 er det Rogaland fylkeskommune, som forvalter Nesvåg fiskerihavn, og ivareta klausuleringene i havnen.</p>	<p>Rogaland fylkeskommune anmodet om utsatt frist som følge av uttalelsen fra Kystverket.</p>
<b>Fiskeridirektoratet</b>	<p>Det er ikke langt unna planområdet registrert naturtypen større tareskogforekomster av nasjonal interesse å ivareta, jf. Fiskeridirektoratets kartverktøy: <a href="https://portal.fiskeridir.no/plan">https://portal.fiskeridir.no/plan</a> . Noe lenger unna er elet områder med svært viktige forekomster av skjellsand samt rekefelt.</p>	<p>Planendringen åpner ikke for utvidelser/tiltak i sjø utover det som er regulert i gjeldende reguleringsplan.</p>

	<p>Det vil slik vi oppfatter det ikke være aktuelt med nye formål/tiltak i sjø, og vi kan derfor ikke se at nevnte fiskeriinteresser i særlig negativ grad skal kunne påvirkes av endringsforslaget. Men dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, og for å unngå en bit-for-bit nedbygging som i økende grad forringer produktive gruntvannsområder, må det i minst mulig grad foretas inngrep som sprenging, mudring, utfylling utlegg av ikke stedbundne masser, utslipp o.l. i gruntvannsområder i sjø. Inngripende tiltak og særlig støyende arbeider i og nær sjø bør foregå i vinterhalvåret, når livet i sjøen er mest i ro.</p> <p>Vi anbefaler, når planen først skal justeres, at man lar uteliggerne slippe å legges ut i sjø, men at man eventuelt kan vurdere det for utriggere/utliggerne. Vi anbefaler også at man inntar i reguleringsbestemmelsene regler om håndtering av utslipp, forurensing og avfall mv. for småbåthavn, slik at hensynet til marint miljø bedre ivaretas.</p>	
<b>Fiskeridirektoratet, tilleggsopplysninger/- innspill</b>	<p>Vi viser til brev datert 12.10.2020 om oppstart av ovennevnte reguleringsplanendring samt til Fiskeridirektoratet region Sør sitt innspill i brev datert 11.11.2020. Fiskeridirektoratet region Sør har for tiden en stor mengde saker og restanser, og i farten la vi ikke nok vekt på Nesvåg fiskerihavn sin funksjon for fiskeriene. Det framgår av reguleringsplanen at: <i>«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</i></p>	<p>Frank Nesvåg driver i dag aktivt fiske fra egen eiendom. Endring av arealformål som gir åpning for rorbuutleie vil tilføre virksomheten andre inntektsmuligheter etter samme prinsipp som «gårdsturisme». Rorbuutleie krever endring av arealformål og vil ikke endre planens intensjon og formål og vurderes til å være i tråd med planens formålsbestemmelse. Klausulert areal omfatter bnr. 38. Det står i dag ei lovlig oppført sjøbu på bnr. 38. Det ble i 2013(sak13/758) påbegynt en søkeprosess med bruksendring. Denne ble i 2016 satt på vent i påvente av</p>



	<p><i>fremtidig fritidsbebyggelse og den fredete bebyggelsen skal ivaretas i sameksistens.»</i></p> <p>Vi går selvfølgelig ut fra at kommunen i reguleringsendringsarbeidene vil «<i>ivareta fiskerihavnen</i>». Vi antar videre at fiskeriinteressene i kommunen, ved lokale fiskerlag/Fiskarlaget Vest/brukerne av fiskerihavnen er varslet ved planoppstart. Videre har jo Kystverket Vest påpekt at det er sikret tinglyste rettigheter/areal i fiskerihavnen til fiskeriformål i sitt innspill i brev datert 9.11.2020. Alt i alt finner vi likevel grunn til å utfylle vårt innspill til planen med dette brev. Nesvåg fiskerihavn er et område for utøvelse av næringsvirksomhet, og er i bruk av fiskefartøy. Statens forutsetning for å gi finansiering til infrastruktur i slike havner er at denne infrastrukturen skal nyttes til næringsformål (fiskeri) og ikke til fritidsboliger, naust eller parkering o.l. knyttet til fritidsboliger mv. Bruk av havn til fiskeriformål vil medføre støy, lukt og trafikk, bl.a. som følge av aktiviteter som fiskebåter ut og inn av havna, redskap og annet utstyr som settes på land og tas om bord samt motordur og annen lyd i forbindelse med at fiskefartøy ligger til kai. I tillegg må det være atkomst til kaikanten fra land for å bringe eller hente redskap, utstyr og mannskap. Fiskerirelatert aktivitet må påregnes å foregå til alle døgnets tider som en naturlig følge av formålet for fiskerihavna. Tilrettelegging for ytterligere fritidsbebyggelse og rorbu-utleie kan ikke medføre innskrenkninger eller ulemper for fiskeriaktiviteten, og det må forutsettes, og gjøres klart i plandokumentene, at bruk av området til fritidsbolig og utleie må underordnes fiskeriformålene, f.eks. slik at fiskeriaktiviteten vil</p>	<p>ferdigstillelse av reguleringsplanen for Nesvåg Havn.</p> <p>Da arbeidet med reguleringsplanen Nesvåg Havn ble igangsatt, var det innspill om ønske om rorbuutleie innenfor arealformål NT. Dette var opprinnelig en del av bestemmelsen for NT.</p> <p>På grunn av privatrettslig konflikt innenfor NT ønsket ikke LMT og vedta en plan der det i bestemmelsene var beskrevet rorbuutleie som da var i strid med arealformål i plankartet. I planbestemmelsen ble dette endret til <i>Utleieenhet med overnattingsmulighet</i>. Det inntas i bestemmelsene et punkt om støy. Eier av bygg der deler av bygget benyttes til fritidsformål, må prosjektere og utføre bygget etter veiledende grenseverdier for støy, gitt i veileder T-1442.</p>
--	--	--

# DALANE BYGGSØK AS

Org.nr: 920808441

E-post: erik@dalane-byggsok.no

Postboks 13

4380 HAUGE I DALANE

	være en del av opplevelsen når man ferierer eller tilbringer fritid i bebyggelsen her. I motsatt fall vil man selvfølgelig ikke kunne åpne for fritidsbebyggelse og rorbu-utleie i eksisterende bygg, lik arealformål NH vest for NT.	
<b>Statsforvalteren i Rogaland</b>	<p>Kommunen melder oppstart av endring av arealføremål i gjeldende reguleringsplan, men det kjem ikkje fram i brevet kva planprosess denne endringa skal gjerast etter. Om det skal gjerast etter første eller andre ledd i plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14. Vidare skal det etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova leggjast ved referat frå oppstartsmøte, jf. pbl. § 3 <i>Krav til referat frå oppstartsmøte.</i> Denne er ikkje lagt ved oversendinga me har motteke. For endring eller oppheving av reguleringsplan gjeld same føresegna som for utarbeiding av ny plan, jf. § 12-14 i plan- og bygningslova.</p>	<p>Det var tidligere avklart med daværende forvaltningsleder at endring skulle følge pbl § 12-14 andre ledd.</p> <p>Etter møte den 05.02.2021 endres prosessen til å følge pbl § 12-14 første ledd for å få en breiere politisk medvirkning.</p>
<b>Rogaland Fylkeskommune v/ Regionalplanavdelingen</b>	<p>Vi viser til varsel om reguleringsendring for Nesvåg havn. Fylkesrådmannen har overtatt myndighetsansvaret for tidligere statlige fiskerihavner, og gjør i den forbindelse oppmerksom på at det her er et klausulert areal i planområdet. Se vedlegg.</p> <p>Fylkesrådmannen stiller spørsmål ved om ønskede formål vil være forenelig med fiskeriinteressene i området. Dette må være et tema i det videre arbeidet med planen. Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader.</p>	<p>Det vises til kommentarer gitt til høringsinnspill fra Fiskeridirektoratet.</p>