



**Sokndal  
kommune**

Saksbehandler    Kommunalsjef Teknikk- og miljø Roger Egeli  
ArkivsakID:        09/223  
Arkivkode:         FA - L12

Saksnummer	Utvalg	Dato
004/18	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	07.02.2018
008/18	Formannskapet	20.02.2018
013/18	Kommunestyret	05.03.2018

## 2. gangs behandling - Detaljregulering Nesvåg havn

### Rådmannens innstilling

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas **Detaljregulering Nesvåg havn** (PLANID 11112016005) med
  - Bestemmelser        Revidert            den 04.12.2017, og
  - Plankart                Datert                den 28.04.2017
- Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev om vedtaket. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage (Ref PBL § 1-9).
- Plan med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest i Sokndal (på Nesvåg) og gjøres tilgjengelig på kommunens nettside og servicetorg.
- Det sendes ikke gebyr for kommunal behandling etter fastsatt gebyrregulativ. FS behandlet og innvilget fritak for dette i sitt møte den 28.11.2016.

### Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
171783	2. Reguleringsbestemmelser 04.12.17
171786	Planforslag 02.05.2017
168845	Reguleringsplan for Nesvåg havn - uttalelse fra Fylkesrådmannen vedrørende innsigelser til planforslag
168018	Melding om politisk vedtak -Reguleringsplan for Nesvåg
167948	Uttalelse ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Nesvåg havn, Sokndal kommune
167952	Uttale til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Nesvåg havn - Sokndal kommune sendt fra Statens vegvesen
167688	Forslag til detaljregulering Nesvåg fiskerihavn - Sokndal kommune - Rogaland fylke
163761	Innspill høring
160454	1. gangs behandling - Detaljregulering Nesvåg havn
171789	Formannskapet 28.11.2016 - utdrag av protokoll - fritak for gebyr

## 07.02.2018 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

### Møtebehandling:

Kjell-Ivar Nesvåg fratradte som inhabil. Sigbjørn Golf tiltrådte.

7 voterende

Administrasjonen fremmet følgende tilleggspunkt til innstillingen:

I reguleringsbestemmelsene endres pkt 5.7 ved at begrepet *rorbuutleie* erstattes:

#### 5.7 BLANDA FORMÅL: NÆRING/FISKEBRUK/TURISME/HÅNDVÆRK (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. 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. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Tilleggspunktet fra administrasjonen ble sammen med rådmannens innstilling enstemmig tilrådt.

### LMT- 004/18 Vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Detaljregulering Nesvåg havn (PLANID 11112016005) med - Bestemmelser Revidert den 04.12.2017, og - Plankart Datert den 28.04.2017
- I reguleringsbestemmelsene endres pkt 5.7 ved at begrepet rorbuutleie erstattes: 5.7 BLANDA FORMÅL: NÆRING/FISKEBRUK/TURISME/HÅNDVÆRK (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. 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. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.
- Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev om vedtaket. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage (Ref PBL § 1-9).
- Plan med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest i Sokndal (på Nesvåg) og gjøres tilgjengelig på kommunens nettside og servicetorg.
- Det sendes ikke gebyr for kommunal behandling etter fastsatt gebyrregulativ. FS behandlet og innvilget fritak for dette i sitt møte den 28.11.2016.

## 20.02.2018 Formannskapet

### Møtebehandling:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikks innstilling ble enstemmig tilrådt.

### FS- 008/18 Vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Detaljregulering Nesvåg havn

(PLANID 11112016005) med - Bestemmelser Revidert den 04.12.2017, og - Plankart Datert den 28.04.2017

- I reguleringsbestemmelsene endres pkt 5.7 ved at begrepet rorbuutleie erstattes:5.7 BLANDA FORMÅL: NÆRING/FISKEBRUK/TURISME/HÅNDVÆRK (NT) Her tillates etablert næringsvirksomhet i form av fiskebruk, turisme, teambuilding, arrangementer, kursvirksomhet, atelier og utleievenhet med overnattingsmulighet. 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. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.
- Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev om vedtaket. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage (Ref PBL § 1-9).
- Plan med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest i Sokndal (på Nesvåg) og gjøres tilgjengelig på kommunens nettside og servicetorg.
- Det sendes ikke gebyr for kommunal behandling etter fastsatt gebyrregulativ. FS behandlet og innvilget fritak for dette i sitt møte den 28.11.2016.

### **05.03.2018 Kommunestyret**

#### **Møtebehandling:**

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **KS- 013/18 Vedtak:**

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Detaljregulering Nesvåg havn (PLANID 11112016005) med - Bestemmelser Revidert den 04.12.2017, og - Plankart Datert den 28.04.2017
- I reguleringsbestemmelsene endres pkt 5.7 ved at begrepet rorbuutleie erstattes:5.7 BLANDA FORMÅL: NÆRING/FISKEBRUK/TURISME/HÅNDVÆRK (NT) Her tillates etablert næringsvirksomhet i form av fiskebruk, turisme, teambuilding, arrangementer, kursvirksomhet, atelier og utleievenhet med overnattingsmulighet. 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. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.
- Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev om vedtaket. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage (Ref PBL § 1-9).
- Plan med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest i Sokndal (på Nesvåg) og gjøres tilgjengelig på kommunens nettside og servicetorg.
- Det sendes ikke gebyr for kommunal behandling etter fastsatt gebyrregulativ. FS behandlet og innvilget fritak for dette i sitt møte den 28.11.2016.

#### **Klageadgang:**

Nei: Ved behandling i Hovedutvalget for LMT som er 2. gangs behandling.

Ja: Ved behandling i kommunestyret.

### **Faktiske opplysninger:**

En reguleringsplan fastsetter (i følge PBL § 12-4) *framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i*

§ 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak.

Administrasjonen (ved plan-/miljørådgiver R. Ørsland) har sammen med tiltakshaver (K-l Nesvåg for beboerne og deres arkitekt T. Heskestad/Prosjekt AS), ved felles dialog inn mot aktuelle myndigheter, kommet frem til det endelig planforslag som nå anbefales fastsatt.

Administrasjonen fremmer endelig planforslag til fastsettelse gjennom aktuelle utvalg frem til kommunestyret som med grunnlag i kommunens delegasjonsreglement har myndighet til å fastsette dette.

*Hovedutvalget for LMT og formannskapet gir ved behandling innstilling til kommunestyret.*

Plan- og bygningslovens § 12-12 første avsnitt krever at *planen skal være ferdig behandlet når den kommer til kommunestyret for fastsettelse. Er kommunestyret ikke enig i forslaget kan de sende planen tilbake til ny behandling*, det skal ikke gjøres endringer under kommunestyrebehandlingen.

### **Alternative løsninger:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 sendes **Detaljregulering for Nesvåg havn** (PLANID 11112016005) med

- bestemmelser revidert den 04.12.2017 og
- plankart datert 28.04.2017

tilbake til administrasjonen for korrigerende av følgende forhold (... *settes inn av forslagsstiller* ...)

### **Saksbehandlers vurderinger og konsekvenser:**

Saksutredning fra første gangs behandling, som lå til grunn for vedtak LMT 037/17 fattet den 21.06.2017, ligger vedlagt til informasjon for de politiske utvalg som ikke har behandlet dette før:

*LMT- 037/17 Vedtak:*

*Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer i bestemmelsene:*

- *§ 5.6 Naust skal ha saltak og estetisk tilpasses et maritimt miljø. Naust oppføres innenfor områder avsatt til naust formål. I områder regulert til naust må det søkes om bruksendring til annet formål. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng.*
- *Det legges inn en ny bestemmelse som slår fast at byggegrensa mot sjøen følger formålgrensa.*

### **Vurdering av innkomne uttalelser til planforslaget**

Plan og bygningsloven § 12-12 krever at det av saksfremlegget skal fremgå *hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.*

Generelt blir myndighetens innspill alltid tillagt stor vekt under behandlingen. Det skilles mellom *innsigelser* og *faglige råd* og *merknader* fordi alle innsigelser må lukkes før endelig vedtak fattes.

#### 1. Rogaland fylkeskommune

Myndigheten fremmet **administrativ og politisk innsigelse** til planen. Dette er meget sentralt. Kommunen ikke kan fastsette reguleringsplanen uten at disse forholdene er løst.

Partene har gjennomført en prosess med endring og utvikling av planens bestemmelser som resulterte i et skriv fra myndigheten datert den 29.11.2017 hvor det bekreftes at de

- *frafaller den administrative innsigelsen knyttet til planforslagets manglende ivaretagelse av automatisk freda kulturminner*

- *anser fylkesrådmannens innsigelse vedtatt i Fylkesutvalget den 07.11.2017 i sak 198/17 som imøtekommet.*

Endringene som er gjort fremkommer med rød tekst i hovedsak under bestemmelsenens

- punkt 8.2 *Havneområder i sjø* og
- punkt 9.3 *Bevaring kulturmiljø H570*

Konklusjon: Administrasjonen vurderer med dette at Rogaland fylkeskommune har blitt fullt ut imøtekommet ved den utgaven av reguleringsplanen som nå fremmes for fastsettelse.

## 2. Fylkesmannen i Rogaland

Fylkesmannen har gitt to **faglige råd**. Dette er sentralt fordi kommunen her får innspill fra overordnet fagmiljø om hva de vurderer kan være med å sikre kvalitet og på sikt forebygge uklarheter ved forvaltning av planen.

- «*Etablering av tiltak uten av terrenget endres*» vurderes langt på veg imøtekommet ved bestemmelsenens punkt 4.4 om *Estetikk* og 9.3 *Bevaring kulturmiljø H570*
- «*Maksimal størrelse på garasjer begrenses*», vurderes tilstrekkelig ivare tatt prinsipielt ved bestemmelsenens punkt 4.10 *Parkering/garasje*. Behovet for store garasjer i dette området vurderes å være tilstrekkelig behandlet.

Konklusjon: Administrasjonen vurderer at Fylkesmannen i Rogaland har blitt tilstrekkelig imøtekommet ved den utgaven av reguleringsplanen som nå fremmes for fastsettelse.

## 3. Statens vegvesen

Det er fremmet tre **merknader** om årsdøgnetrafikk (ÅDT), fortau ved busslomme sør for fylkesveg 33 og gangveg til boligbebyggelse.

- «*Tall for ÅDT*» er tatt bort i teksten da det ikke er vesentlig for planen.
- «*Fortau langs busslommen sør for fylkesveg 33*» har blitt vurdert. Det er regulert inn en lomme med rom for leskur ved veg 10 før utkjøring til FV 33. Det er også en «busslomme» ved parkering P3 lenger sør og en mindre lomme på FV 33 mellom P3 og ny veg 10. Kommunen vurderer av tiltakshaver ved dette har funnet tilfredsstillende løsninger her.
- «*Gangforbindelse fra busslomme til boligområdet*» har en valgt å ikke ta inn.

Konklusjon: Administrasjonen vurderer at Statens Vegvesen har blitt tilstrekkelig imøtekommet ved den utgaven av reguleringsplanen som nå fremmes for fastsettelse.

## 4. Kystverket

Det fremmes at de er tilfreds med at havnebassenget i hovedsak er vist som *havneområde i sjø* i fremlagt forslag til plan for fiskerihavnen. Dette er i tråd med det de har anbefalt.

For klausulerte areal med ulike arealformål har de oppfordret kommunen om å synliggjøre disse i større grad og sørge for at de har arealformål som er i tråd med det de er avstått til.

Konklusjon: Administrasjonen vurderer at Kystverket har blitt tilstrekkelig imøtekommet

ved den utgaven av reguleringsplanen som nå fremmes for fastsettelse.

5. Albert Stene

Det er fremmet innspill til områdene merket NT og B1 hvor deres oppsummering er gitt slik:

- Området NT; «På reguleringsformål NT fjernes teksten; Det er også gitt åpning for rorbuutleie.»
- Området B1; «B1 må fjernes, det må ikke tillates boligbygging her».

Kommunen har vurdert at

- Området NT bør gis størst mulig bredde i bruksområder, begrenset til næring, for å sikre alle grunneiere fleksibel anvendelse i fremtiden gjennom Bestemmelsene; *Blanda formål: Næring/Fiskebruk/Turisme/Håndværk*

*Plankartet; Næringsvirksomhet og tjenesteyting.*

Kommunen har vurdert at «rorbuutleie» kan inngå i teksten her.

- Området B1 kan aksepteres og realiseres som foreslått da avstand til næring og siluettvirkning samlet sett er akseptabel.

**Konsekvenser for folkehelsen og kommunal beredskap:**

Administrasjonen vurderer at alle kjente potensielle negative virkninger av reguleringen er fjernet.

Det forventes en betydelig positiv virkning av reguleringen, spesielt for de som bor i området. Området blir ved denne private reguleringen sikret en forutsigbarhet for innbyggerne, hytteeiere og kommunen som kan være meget positivt for utviklingen i denne delen av kommunen.

Det er ønskelig med liv og videre utvikling av dette tettstedet også videre.