

Sveio kommune
Byggesak, bustad og eigedom
Postboks 40
5559 SVEIO

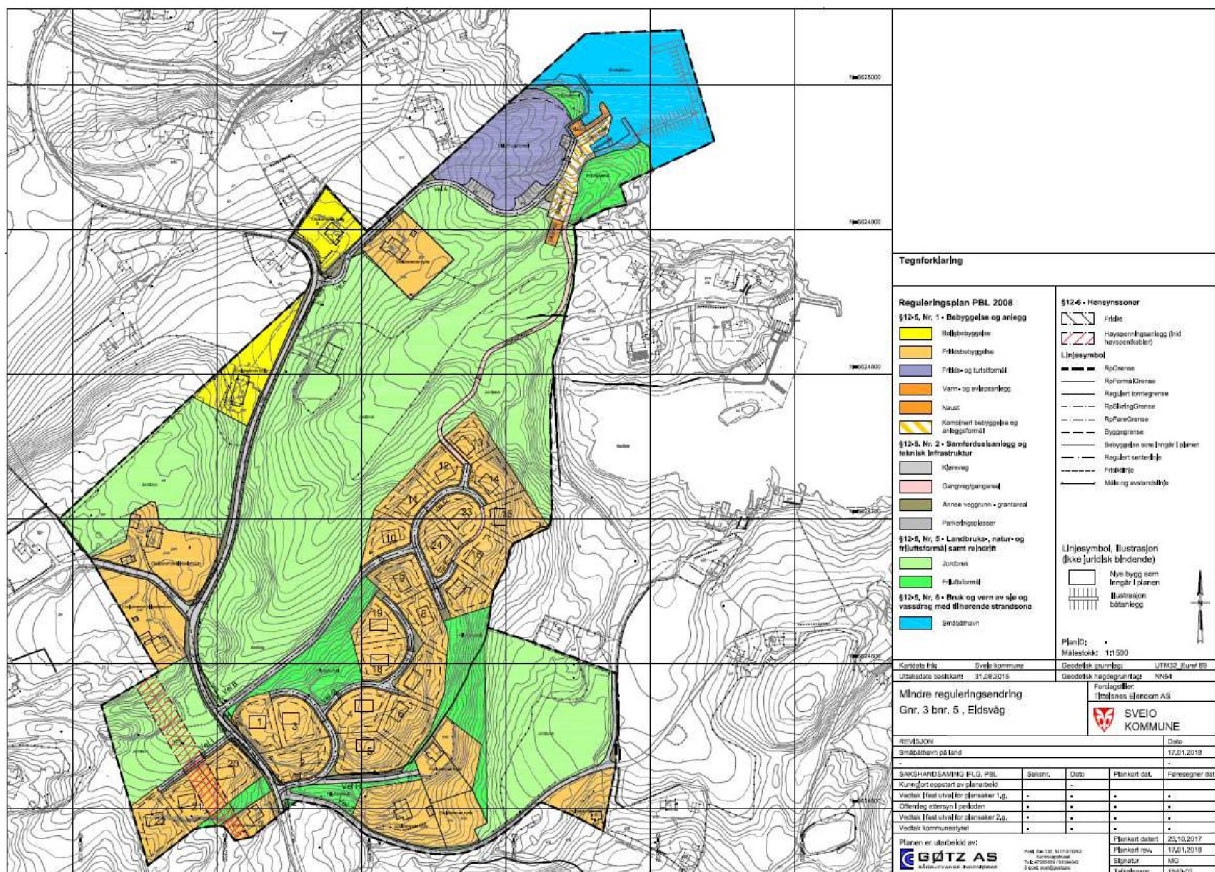
Stord, 11.02.2020

Søknad om mindre reguleringsendring i reguleringsplan for gnr.3 bnr.5, Eidsvåg, Sveio kommune. Plan-ID: 2018001

På vegne av Tittelsnes Eigedom AS sender vi søknad om mindre reguleringsendring i Reguleringsplan for gnr.3 bnr.5, Eidsvåg, Plan-ID: 2018001.

Bakgrunn for reguleringsendringa

Tittelsnes Eigedom AS held på med utbygging av eit hytteområde på gnr.3, bnr.182, Eidsvåg. I samband med frådeling av tomt 15 vart det oppdaga avvik mellom reguleringsplanen og oppmålte grenser. Dette vart teke opp med Sveio kommune og ein blei einige om å søke om ei mindre reguleringsendring. Tiltakshavar har også ynskje om fleire justeringar i høve til godkjend reguleringsplan, som ein ynskjer å ta med i same reguleringsendring.



Gjeldande reguleringsplan for gnr.3 bnr.5, Eidsvåg.

Gjeldande reguleringsplan med føresegner kan ein finne på nettsida til Sveio kommune:

<https://www.sveio.kommune.no/politikk-administrasjon-og-innsyn/planar/kommunedelplanar-og-reguleringsplanar/>

Reguleringsendringa

Hovudføremålet med reguleringsendringa er å endre plankartet for å tilpasse føremålsgrenser til eksisterande tomtegrenser og infrastruktur (veg, VA og tomteplanering, samt fjerna høgspenline). Tiltakshavar ynskjer samstundes å regulere inn ei ekstra bustadtomt og ein ny parkeringsplass.

Nedanfor har ein summert opp endringane i plankart og føresegner i høve til gjeldande reguleringsplan:

- Plangrense er tilpassa til oppmålte eigedomsgrenser:
 - o I aust mot eigedom 3/4 og 3/61
 - o I søraust mot eigedom 3/7 og 3/25
 - o I sørvest mot eigedom 3/6
- Tomt 9-17: Føremålsgrenser og tomtegrenser er tilpassa til oppmålte grenser og til etablert infrastruktur (veg, VA og tomteplanering).
- Tomt 5: Føremålsgrense i sør er tilpassa til oppmålte grenser.
- Eks. hyttetomt 3/47: Plan- og føremålsgrense i sør er tilpassa til oppmålte grenser.
- Tomt 20-22: Plan- og føremålsgrense i sør er tilpassa til oppmålte grenser. Tidlegare høgspenline mellom tomt 20 og 21 er fjerna. Faresone for høgspen er teke ut av planen og byggegrenser er tilpassa ny situasjon.
- Det er lagt inn ein ny parkeringsplass (P4) aust i planen med til saman 6 stk. biloppstillingsplassar. P-plassen vil vere ei utviding av eksisterande p-plass, som ligg på tilgrensande areal i aust, og er tiltenkt brukarane av nausta i området.

Endringa er vist i kartet nedanfor:



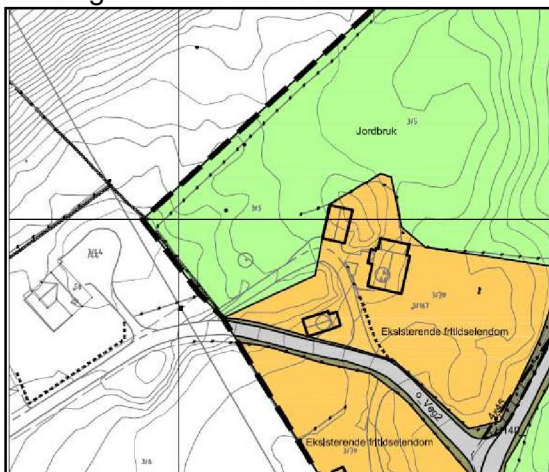
Gjeldande reguleringsplan.



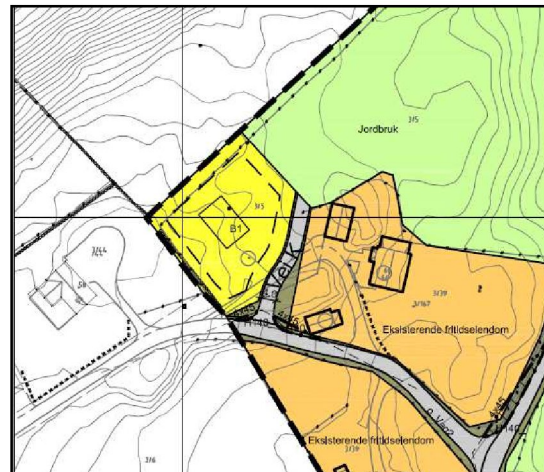
Forslag til endra Reguleringsplan.

- Det er lagt inn ei ny bustadtomt (B1) vest i planen, samt ny tilkomstveg (Vei K) til jordbruksareal på 3/5. Det er også teke med ei grensejustering mellom eigedom 3/167 og 3/5. Bustadtomta er teke med på bakgrunn av at grunneigar av 3/5, Per Ove Økland, ynskjer å skilje ut ei bustadtomt frå hovudbruket. Tomta er tiltenkt Per Ove si dotter som ynskjer å etablere seg her. Tomta er knytt til andre utbyggingsområde, ligg mellom to bustadtomter, og har tidlegare vore bygd ut.

Endringa er vist i kartet nedanfor:



Gjeldande reguleringsplan.



Forslag til endra Reguleringsplan.

Konsekvensutgreiing

Ny parkeringsplass (P4):

Område kor ein ynskjer parkeringsplass er frå før regulert til jordbruk, men vert ikkje brukt til dette føremålet i dag. I praksis vert delar av område som ein ynskjer omregulert til parkering nytta til parkering allereie på grunn av manglande parkeringsdekning til nausta i området. Bileta under viser korleis område såg ut i 1970 og i 2016:



Flyfoto frå 1970.

Kjelde: www.norgebilder.no



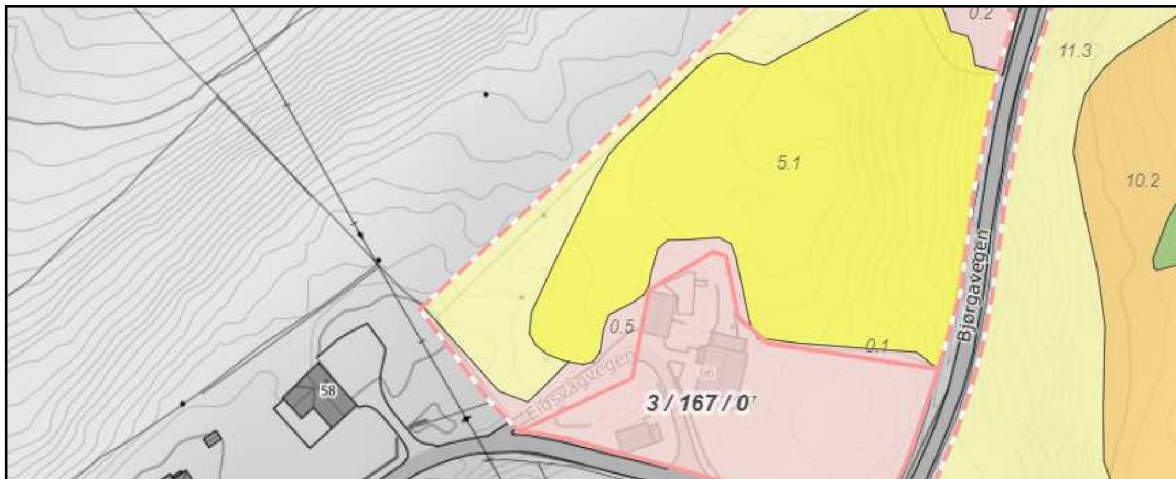
Flyfoto frå 2016

Kjelde: www.fonnakart.no

I år 2017/2018 vart det etablert gangveg i området i tråd med gjeldande reguleringsplan. Arealet der ein no ynskjer å etablere parkeringsplass er eit innklemt restareal som ligg mellom gangvegen og eksisterande parkeringsplass i aust. Som nemnd tidlegare vert dette arealet ikkje brukt til jordbruk i dag, og har heller ikkje noko særleg verdi for drift av jordbruk i området.

Ny bustadtomt (B1):

Føreslått areal til bustad ligg i eit område som frå før er utbygd med fleire bustadar, og er i gjeldande plan regulert til fritidsbustad og jordbruk. Jordbruksarealet utgjør utkanten av eit større landbruksområde kor det tidlegare har stått eit fjøs/landbruksbygg (sjå foto under). Jordbruksområde er registrert som overflatedyrka jord (gul farge) og innmarksbeite (lys gul farge) i skogoglandskap sine kartdata (sjå kart under). Området som ein ynskjer omgjort til bustad vert ikkje nytta til landbruksføremål i dag, og har heller ikkje noko særleg verdi for drift av jordbruk i området.

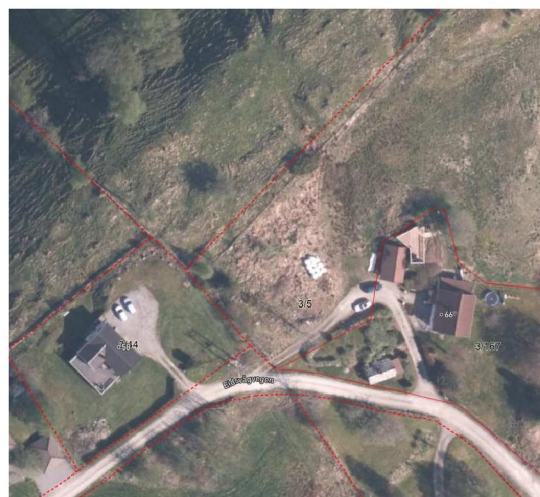


Arealtyper (Kjelde: www.skogoglandskap.no)

Bilete av område i 1970 med dåverande bygg samanlikna med område i dag:



Flyfoto frå 1970.
Kjelde: www.norgebilder.no

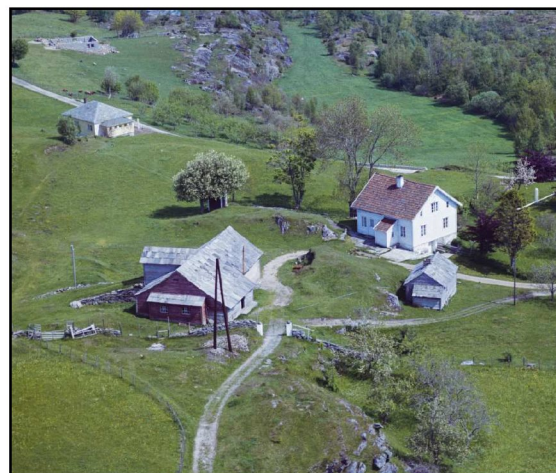


Flyfoto frå 2016
Kjelde: www.fonnakart.no

Bilete av tidlegare fjøs/landbruksbygg som er plassert der ein no ynskjer bustad:



Flyfoto frå sør (1962).
Kjelde: www.nb.no



Flyfoto frå vest (1962).
Kjelde: www.nb.no

Tomta som ein ynskjer å regulere til bustad ligg vel 400m frå sjø og i eit område som frå før er bygningspåverka. Som følgjer av at det på tomta tidlegare har stått eit større bygg, så har tomta allereie eit dels planert og flatt terreng kor det vil vere behov for svært lite landskapsinngrep. Tomta ligg fint til med god utsikt til landbruksområde og sjø, og er lett tilgjengeleg via eksisterande tilkomstveg. Etablering av bustad her vil kunne påverke noko utsikt for eksisterande bustad på nabotomt 3/44, men i liten grad, ettersom nabohuset har hovudretning mot vest.

Generelt så kan ein ikkje sjå at det i nokon av områda er registrert verdifulle naturtypar, sjeldne eller truga artar, samt viktige friluftsområde i område. Tiltaket vil heller ikkje råka kjende kulturminne eller kulturlandskap. I SEFRAK-registeret er fjøset/landbrukshuset, som tidlegare stod på tomta, framleis registrert. Bygget skal ha vore frå før 1900-t, men heile dette er i dag rive og rydda bort. Det er elles registrert to SEFRAK-bygg på nabotomt 3/167; eit eldhus og eit bustadhus. I tillegg er det registrert to SEFRAK-bygg på eigedom 3/160; eit bustadhus og eit vedhus. Alle desse er frå før 1900-t. Ein kan ikkje sjå at nokon av dei SEFRAK-registrerte bygga i område vil verta råka av reguleringsendringa.

Vedlagd ligg både gjeldande og revidert plankart og føresegnar. I dei reviderte føresegnene har ein vist endringar med raud skrift. Tekst som utgår er vist med raud skrift og strøke over.

Dei fleste endringane går ut på mindre plantekniske endringar, som ikkje medfører nye faktiske endringar i samband med gjennomføringa. Ny bustadtomt og parkeringsplass er nye tiltak som medføra noko reduksjon av regulert jordbruksareal.

Konklusjon

Vi kan ikkje sjå at dei ynskja endringane påverkar korkje privatpersonar, samfunnet eller andre viktige interesser i negativ forstand. Ny bustad og parkeringsplass vil medføre ein mindre reduksjon av jordbruksareal, men dette er ikkje område som i praksis vert nytta til dette føremålet eller som er viktige for vidare jordbruksdrift. Endringane får heller ikkje vesentlege konsekvensar for andre saker, påverkar ikkje viktige natur-, og friluftsområde, og rokkar ikkje ved hovuddrammene i overordna plan.

Endringane som her er føreslått gjer planen meir gjennomførbar, ved at prosjektet enklare vil la seg gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Ein ser såleis ingen ulemper ved den ynskja reguleringsendringa.

På vegne av Tittelsnes Eigedom AS ber vi om godkjenning av reguleringsendringa.

Med helsing
Gøtz AS



Martin Gøtz

Vedlegg:

1. Mindre reguleringsendring i reguleringsplan for gnr.3 bnr.5, Eidsvåg - Plankart
2. Mindre reguleringsendring i reguleringsplan for gnr.3 bnr.5, Eidsvåg – Føresegner
3. Gjeldande reguleringsplan for gnr.3 bnr.5, Eidsvåg - Plankart
4. Gjeldande reguleringsplan for gnr.3 bnr.5, Eidsvåg - Føresegner

Kopi m/vedlegg:

Tittelsnes Eigedom AS
Offentlege høyringspartar
Naboar