**VEDLEGG TIL INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLAN I SVEIO KOMMUNE FOR EIENDOMMEN «Nesheim» GNR 55 BNR 4**

Vi viser til hovedskjema om innspill til kommuneplanen. Da vår eiendom har flere spennende kvaliteter og kanskje også noen flere utfordringer enn en del andre finner vi det hensiktsmessig å bruke eget vedlegg.

Vi har kjøpt eiendommen i 2021 og overtatt i år. Det er gitt utsettelse med boplikt til 2026 da eiendommen p.t. ikke er å anse som beboelig dog slik at driveplikten ivaretas gjennom utleie (utlån) av beitemark til sauer.

Bebyggelsen består av:

* Våningshus ca 55m2 fra 1750-1800 i meget dårlig stand og fasader fra 1956 med nyere vinduer fra 80 tallet og eternit på tak. Det er ikke vann og toalett p.t. men vi er i ferd med å legge inn kommunalt vann til husvegg.
* Eldhus, ca 20 m2 i veldig dårlig stand og taket er delvis sammenrast. Vi har søkt om tilskudd for å restaurere bygningen, men skal dette skje i samsvar med antikvariske prinsipper blir det veldig kostbart så alternativt blir det nytt tak på vanlig måte.
* Løe ca 85 m2 fra ca 1900 med opprinnelig plass til 4 storfe, hest og sauer i kjeller. Alle båser og planløsning er intakt. Betydelige råteskader, men er mulig å sette i stand. Den har bølgeblikk og eternitt på tak samt 2 fasader kledd med trykkimp. kledning.

I tillegg består eiendommen av en rekke bygninger og konstruksjoner fra krigen som i stor grad er forfalt og i noen grad brukt til ulike gårdsformål som lager og uthus m.v. Vi har overtatt ganske nylig og det er derfor litt begrenset kunnskap vi har om de ulike konstruksjonene. Når vi starter å rive under tak og undersøke sviktende gulv osv kan det være at tilstanden på bygninger er enda dårligere enn forventet.

Eiendommen er på 400 da hvorav en liten del kan betegnes som dyrkbar mark, alt er p.t. innmarksbeite, skog og lynghei.

Vi har ønske om å gjøre eiendommen beboelig samt å sikre at både gårdsbygningene og deler av konstruksjonene fra krigen ikke bare kan tas vare på, men også utvikles videre. Vern gjennom bruk er den beste måten å få dette til på. Eiendommen kan p.t. ikke generere noen særlige inntekter gjennom landbruksdriften og den har et betydelig behov for oppgradering/nybygg for å bli beboelig etter dagens målestokk.

Innledningsvis vil vi gjerne påpeke at eiendommen ligger godt til for videre utvikling hvor man i tillegg til sauehold kan få til ulike former for stedbunden næring. Den grenser opp til et hytteområde hvor det også er regulert inn både camping og hotellformål. Eiendommen er delt av hovedveien slik at det er god adkomst til alle deler. Det ligger videre kommunal vannledning over hele eiendommen langs veien slik at eksisterende infrastruktur kan utnyttes enda bedre. Det er fornuftig arealpolitikk å samlokalisere flere tilbud som kan ha gjensidig nytte og ikke spre det innimellom mange aktive bruk.

For å gjøre dette mest mulig oversiktlig har vi valgt å dele våre innspill opp i følgende tema:

1. **Bebyggelsen, eksisterende og mulighet for nybygg**
2. **«Krigsminnene»**
3. **Botanikken**
4. **Mulighet for stedbunden næring – utleiehytter**
5. **Fornybar energi - sol**
6. **Bebyggelsen.**

Det er ikke realistisk å forvente inntekter fra tradisjonell gårdsdrift som kan være med å finansiere noen oppgradering eller nybygg. Dette innebærer at alle inntekter må komme fra annet arbeid eller gjennom eventuelle tilskudd. Vårt primære ønske er å beholde tunet slik det står da det har sine kvaliteter som et typisk beskjedent kystgårdstun som ikke er «ødelagt» av moderniseringer. Skal våningshuset bli oppgradert til noe i nærheten av dagens standard vil det kreve at veldig mye endres og at mye av det originale vil forsvinne. Det er ikke praktisk mulig å gjøre det til en funksjonell og rimelig energieffektiv bolig uten å «ødelegge» bygningen uansett teknisk tilstand p.t. Vår vurdering er at det gamle huset kan fungere som en ferieenhet på sommertid gitt at vi får restaurert det og får på plass en tilfredsstillende løsning for bad og toalett. Dette innebærer at hvis man skal bo fast på Nesheim så må det bygges en ny bolig på gården. En ny bolig tett på tunet vil både ta mer produktiv mark samt at det fort vil bli et misforhold mellom det nye og gamle når det gjelder skala og hva som passer godt inn. For å sikre at man ikke tar noe dyrkbar mark har vi vist mulig plassering på **vedlagte kartutsnitt nr 1A**. Da eiendommen har flere gårdsveier som er bygget av tyskerne slipper man å gjøre særlige inngrep i naturen. Det er også et ønske om å kunne bygge på allerede utskilt tomt bnr 35. Denne tomten hadde byggetillatelse og ble sprengt ut og planert, men byggingen kom aldri i gang. En annen plassering er lenger i sør oppe på flaten øst for ene kanonstillingen. Dette området er også egnet for utleiehytter jfr pkt 4.

Basert på ovennevnte anmoder vi om at det tas inn en bestemmelse om at det kan tillates inntil 3 boliger i form av spredt boligbebyggelse på området vest for FV uten krav om reguleringsplan.

1. **Krigsminnene**

Kystfortet «Nordheim» ble anlagt av den tyske okkupasjonsmakten tidlig i krigen og var klart i 1941. Anlegget var en del av «Festung Norwegen» som senere ble en del av «Atlantikwall» som gikk fra Spania til Danmark og fortsatte i Norge. Anlegget på Nesheim var aldri i strid og ble frigitt til grunneier rett etter krigen da det ikke hadde militær strategisk betydning. Alle installasjoner og bygninger ble revet dog slik at de solide betongkonstruksjonene står igjen. Løpegraver ble fylt igjen og området ble tatt i bruk til beitemark/landbruk. Anlegget er et av flere hundre langs kysten hvorav mange er veldig godt bevart da de har vært brukt av forsvaret eller ligger på offentlig eiendom.

Restene av anlegget, dvs de gjenværende delene som er nesten umulige å ødelegge er gitt vern gjennom kulturminneplanen. Vi registrerer at den del av kystfortet som ligger på kommunens eiendom nord for oss heller ikke fremstår i god stand eller lagt til rette for besøk. Vi kan heller ikke se at kommunens del av anlegget er vernet på samme måte som vår og dette bør vel skje uavhengig av eierforhold hvis man fortsatt mener at anlegget skal ha sterkere vern enn det sterke vernet som LNF – F gir.

Vi ønsker uansett å ta vare på krigsminnene og sette dem i en sammenheng som gjør at de kan være med å fortelle en historie. De delene som står igjen etter at de ikke har vært vernet siden krigen har ikke noen negativ påvirkning for videre drift og utvikling av eiendommen. Spesielt den delen av anlegget som ligger sør for Djupadalen kan kanskje brukes til turisme og formidling av noen tema fra og om okkupasjonen. I 2025 er det 80 år siden okkupasjonen var slutt og kanskje det kan være mulig å få til en form for lite men spennende utstillingsbygg i den ene kanonstillingen. Det trenger ikke være stort og prangende, men stort nok til å ta imot deler av en klasse eller turistgruppe fra et cruiseskip så mellom 50 og 100m2 i en etasje. På den måten kan deler av anlegget være med å fortelle deler av historien. Et slikt tiltak må jo skje i nært samarbeid med både kommune og fylke/stat, men det er ønskelig at ny KP kan ta høyde for at tiltak som skal brukes til tilrettelegging for formidling av krigshistorien kan tillates. Det er ikke nødvendig å ta noe produktiv mark til dette siden det allerede er gode veier fra krigen for gangadkomst samt flere betongsåler og konstruksjoner som kan brukes som fundament uten noen form for terrenginngrep.

Basert på ovennevnte anmodes det om at det tas med en bestemmelse om at tiltak som er beregnet for formidling/opplevelsesturisme og ikke for varig opphold kan etableres uten krav om reguleringsplan.

1. **Botanikken**

Deler av Nesheim har en botanikk som er sjelden også i landsmålestokk. Det har i mange år vært forskningsarbeid på eiendommen med mest fokus på Dvergmarinøkkel som er rødlistet og bare finnes noen titalls steder i Norge. Men det er også et mangfold av andre planter og vi er som grunneiere glade for at det er ressurssterke personer som jobber med hvordan botanikken i best mulig grad kan tas vare på. Vi har søkt om å lage ny innkjøring til de to fritidseiendommene som ligger på Nesheim. Da vil det bli enklere å gjerde inne den søndre delen av eiendommen hvor den mest spesielle botanikken er. Det er så vidt vi forstår et godt samarbeid mellom både fagfolk og eier av sauene når det gjelder regulering av beitetrykk. Vi har bifalt at det skal settes opp et informasjonsskilt om botanikken i søndre del av eiendommen. Når det gjelder vernesone så bør vel den eventuelt dekke det som er aktuelt område i søndre del og ikke hele området i vest som i hovedsak er beitemark og innmark for gården.

Eiendommen bærer betydelig preg av manglende skjøtsel over mange år og vi har startet med å sage ned en del trær. Målet på litt lengre sikt er å få tilbake mer det opprinnelige preget. Også oppover på østsiden av veien er det blitt mye kratt og småtrær som har fått vokse fritt. Vi håper at vi de neste årene kan få kuttet trær og at beiting i kombinasjon med gras og lyngbrenning kan åpne opp denne delen av eiendommen enda mer.

Vi er fortalt at botanikken på Nesheim er så interessant at den tiltrekker seg langveisfarende besøkende. Det syns vi er kjekt og kanskje det kan legges enda bedre til rette for besøk.

Vi anmoder derfor at KP kan åpne for at mindre tiltak som også legger til rette for informasjon og besøk til eiendommen kan etableres uten krav om reguleringsplan og at verneområdet begrenses til slik som angitt i **vedlegg 3A.**

1. **Stedbunden næring/turisme**

Nesheim er en eiendom med noen unike kvaliteter. På et relativt kompakt område er det anlegg fra krigen, spennende botanikk, dyrehold og en fantastisk utsikt over havet og innseilingen til Bømlafjorden. Det er også flere hundre meter med gårdsveier og stier bygget av tyskerne slik at adkomst og bruk ikke har nevneverdig belastning eller krever mer infrastruktur. Utfordringen er at hver for seg er disse kvalitetene nok i minste laget for at særlig mange skal ta turen særskilt. Dette innebærer at det er kombinasjonen med andre ting som gjør at turister kan tenke seg å stoppe i Sveio. Sveio er jo «midt i leio», men dette medfører ingen automatikk i at turistene stopper underveis. Skal man få flere besøkende er man avhengig av et bredt tilbud som treffer ulike grupper med turister. Strekningen langs kysten er flott som biltur i kombinasjon med ferjen over til Bømlo, dette er et strekk som er underkommunisert så vidt vi har registrert. Spesielt ferjestrekket er ikke lett å få med seg. Ryvarden fyr er et spennende reisemål og spesielt i kombinasjon med Lokehyttene og turområde.

Bærekraft og miljø vil være stikkord for fremtidens turisme. Det er en stadig økende del av turistene som setter naturopplevelsen og hensynet til naturen høyere enn ønsket om boblebad og kjørevei helt frem. Spesielt for mange fra kontinentet er bakgrunnen for å reise til Norge, ønsket om å oppleve noe annerledes og også mer «primitivt og ekte». Vi ønsker å legge til rette for en bærekraftig stedbunden næring som ikke ødelegger den flotte eiendommen vår. I dette valget ligger også at man må velge bort de som har andre behov eller ønsker. Flere turistforeninger og andre aktører har lykkes i å utvikle gode produkter basert på enkle hytter med minimalt fotavtrykk og bærekraftig infrastruktur i form av ingen (ev. felles) dusj og bruk av biotoaletter. Målgruppen er bevisste mennesker som ser verdien av egne valg og som også ønsker en ferie som gjenspeiler dette. Stavanger turistforenings prosjekt «Skåpet» er et eksempel på bærekraftig løsning i kombinasjon med god og spennende arkitektur. Samtidig er det en rekke gode grunner for også å ha denne type overnatting noe nærmere etablert infrastruktur. Er man på reise er det ofte begrenset hvor lang tid man vil sette av for å gå inn og ut til en hytte samt begrensing for hvor lenge man overnatter, ofte er det en til to netter som er aktuelt. En turistforeningshytte er heller ikke tilgjengelig for alle da det for mange ikke er mulig eller aktuelt å gå så langt.

En stor del av Nesheim ligger på østsiden av FV opp mot fjellet. Området er vestvendt og med både flotte solnedganger og utsikt over havet. Topografien er i hovedsak fjell og stein i kombinasjon med myr. Arealet er kun mulig å utnytte til sauebeite. Vi tror at det vil være interesse for å overnatte i enkle, men spennende hytter som står rett på fjellet uten noen form for boring eller sprengning. Toalett vil være biobasert og felles samt at det er regnvann som brukes. For å holde miljøbelastningen lav er det viktig å bygge uten bruk av betong og stål som representerer betydelige utslipp. Hyttene skal være i det nedre prissjiktet og ikke i konkurranse med f.eks. «Lokehyttene». Parkering kan skje på eksisterende P-plass og med sti opp. Avfall skal sorteres og tas med ned av gjestene. Hyttene skal være selvforsynt med strøm fra solceller og ha mulighet for vedovn da eiendommen har mye skog som er egnet som brensel. Et lite felleskjøkken basert på gassbruk anses som den mest miljøvennlige løsningen. Vedlagt er litt informasjon om «Skåpet» og noen andre spennende reiselivsprodukter fra andre steder i Norge samt info om bærekraftig reiseliv.

Skal både bygningsmassen settes i stand og Nesheim utvikles må vi prøve å få til et inntektsgrunnlag som kan gi mulighet for å investere i eiendommen. Utleie av campinghytter er ikke noe man blir rik av, men kan være med å gi noen jevne relativt faste ekstrainntekter som gjør at det er mulig og ikke minst ønskelig å bo på eiendommen på sikt. En god løsning med noen få hytter kan gi Sveio et enda bedre tilbud til turistene som vil bidra til at det legges igjen noen ekstra inntekter i kommunen, leieinntektene er bare en del av verdiskapingen for gjestene trenger både mat og andre tjenester når de er på ferie. Samtidig må det være et minimum antall hytter for at det skal gi nok inntekter til å forsvare tidsbruken.

Vi tror også at den søndre kanonstillingen nord for Djupadalen kan være egnet for en litt større utleiehytte på ca 50 m2. Det er spektakulær utsikt og ved å la den stå på søyler 2 meter over bakken vil det ikke innebære nevneverdige ulemper for betongkonstruksjonene eller opplevelsen av selve stillingen. Det er flere steder på kontinentet hvor deler av festningsanleggene fra 2. verdenskrig også er tatt i bruk til overnatting og turisme. Det er ingen naboer eller andre interesser som i særlig grad vil være berørt av en slik løsning. Området er utenfor 100 meters sonen fra sjø og tiltaket vil ikke berøre noen landbruksinteresser. Det er etablert kjørevei helt frem ift fremføring av materialer og gjester skal parkere ved FV.

På bakgrunn av ovennevnte anmoder vi om at det i KP kan åpnes for at det kan etableres inntil 6 utleiehytter med maks grunnflate på 15m2 og 1 utleiehytte på inntil 60M2 uten krav om reguleringsplan på eiendommen. Vi tror at det i området som er vist på **vedlegg 4A** kan etableres slike hytter uten negative konsekvenser av betydning for natur og miljø eller naboer. Den endelige plassering må skje etter befaring.

1. **Fornybar energi**

Vi går inn i en fremtid hvor mest mulig av energibruken må være nøktern og aller helst basert på fornybare energibærere. Etter å ha vurdert topografien er det vår vurdering at det er hensiktsmessig å legge solceller på løetaket da dette får mye sol hele dagen. Dagens tak av bølgeblikk og eternitt har nådd sin levetid og utført på en fornuftig måte vil solceller ikke virke særlig forstyrrende. Dette kan jo skje uavhengig av KP.

Skal kommunen utvikles er det viktig at det i KP arbeidet vurderes hvor det er hensiktsmessig å legge til rette for plassering av solceller som er bakkemontert. Vår eiendom har gode naturgitte forhold for dette på østsiden av hovedveien. Det er minst to steder som kan være egnet for plassering av paneler hvor de ikke blir synlige fra vei eller fra nabobebyggelse. Disse stedene er vist på vedlagte kartutsnitt **vedlegg 5A**. Her går det også kraftlinje forbi som vi antar kan brukes til å mate kraftoverskudd inn på nettet slik at det blir veldig små inngrep som er nødvendige. Ved en slik løsning vil det være relativt enkelt å tilbakeføre området til tilnærmet urørt tilstand hvis man mot formodning vil endre dette i fremtiden. Vi tror at en park på 2x500m2 kan gi et godt tilskudd til både gårdens inntjening samtidig som det gir et fortrinn ift bærekraftig turisme.

På denne bakgrunn anmoder vi om at det tas inn bestemmelser om at det i dette området kan etableres solcellepark på inntil 1000 m2 uten krav om reguleringsplan.

Vi stiller gjerne opp hvis det er behov for mer informasjon eller avklaringer fra vår side og ønsker lykke til med arbeidet med en ny og fremtidsrettet kommuneplan som evner å balansere bærekraft og miljø med utvikling og kontrollert vekst.

Med vennlig hilsen

Astrid E. Sundfør

Thor Thingbø