

Oppdragsnavn: Næring og bolig på Sokn detaljplan
Oppdragsnummer: 622488-01
Utarbeidet av: Vigdis Lode
Dato: 11.03.2019
Tilgjengelighet: Åpen

Planinitiativ, næring og bolig Sokn

1. BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET.....	1
2. GJELDENE PLANER	2
3. VARSLING AV PLAN	3
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	3
5. BESKRIVELSE AV TILTAK	4
6. PLANAVGRENSNING.....	4
7. UTFORDRINGER/ SPESIELLE HENSYN	4
8. UTREDNINGSBEHOV.....	5

1. BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET

Planinitiativet gjelder i hovedsak eiendom med gnr. 45, bnr. 32.

Det er to byggesaker registrert på eiendommen, 2015/284, og 2017/422. Båtgarasje i sjø er tidligere søkt oppført på et område avsatt til forretning/kontor og trafikkområde i sjø i reguleringsplanen. Området er i kommuneplanen avsatt til boligformål og kombinert formål sjø og vassdrag. Eiendommen er en kombinert bolig- og næringseiendom. Næringsvirksomheten er sjørettet med flere fartøyer tilknyttet driften. Båtgarasjen er i søknad søkt plassert på eksisterende brygger, og der tilkomsten til garasjen skal snus 180 grader i forhold til dagens åpning til brygga. Det er i 2015 søkt om tilsvarende tiltak på eiendommen, denne søknaden ble avslått. Båtgarasjen er i søknad fra 2017 redusert i høyde og trukket noe mot øst samt at tilkomsten er snudd og vender vekk fra naboeiendommene (regulerte boliger). Tiltaket krever dispensasjon fra § 1-8 om oppføring av tiltak nærmere sjø enn 100 meter samt fra boligformålet i kommuneplanen. Fylkesmannen har i uttale av 03.08.2017 frarådet dispensasjon til oppføring av omsøkt tiltak.

Søknaden ble 23.08.2017 behandlet i Hovedutvalget for Miljø og utvikling med følgende vedtak: *Søknad om båtgarasje avslås. Tiltaket er i strid med gjeldende planer. Videre utvikling i området må avklares gjennom ny plan.*

Det ble videre sendt klage fra søker Brygger og Kaier Sokn AS ved Geir Olav Helgevold, datert 21.09.2017, som i siste instans fikk avslag hos Fylkesmannen.

Asplan Viak AS har - i samarbeid med grunneier - utarbeidet et planinitiativ for eiendom med gnr. 45 bnr. 32 på Sokn i Rennesøy kommune, som første steg i prosessen med å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen.

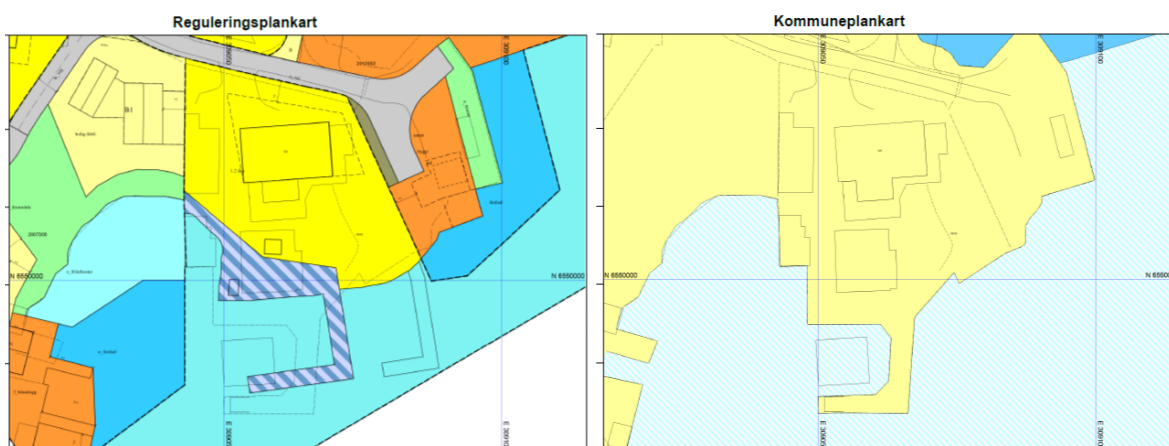
Hensikten med å utarbeide en reguleringsplan er å legge til rette for eksisterende boligbebyggelse og næringsvirksomhet, og gi rammer for en videre utvikling, i tråd med kommunenes vedtak i 2017, nevnt over. Nåværende bedrift har i dag produksjon av trebrygger og betongkaier, samt sleping, transport og utleie av lektere mv.

Fremtidig arealformål vil være bolig og næring, og tilpasses eksisterende arealbruk i området.

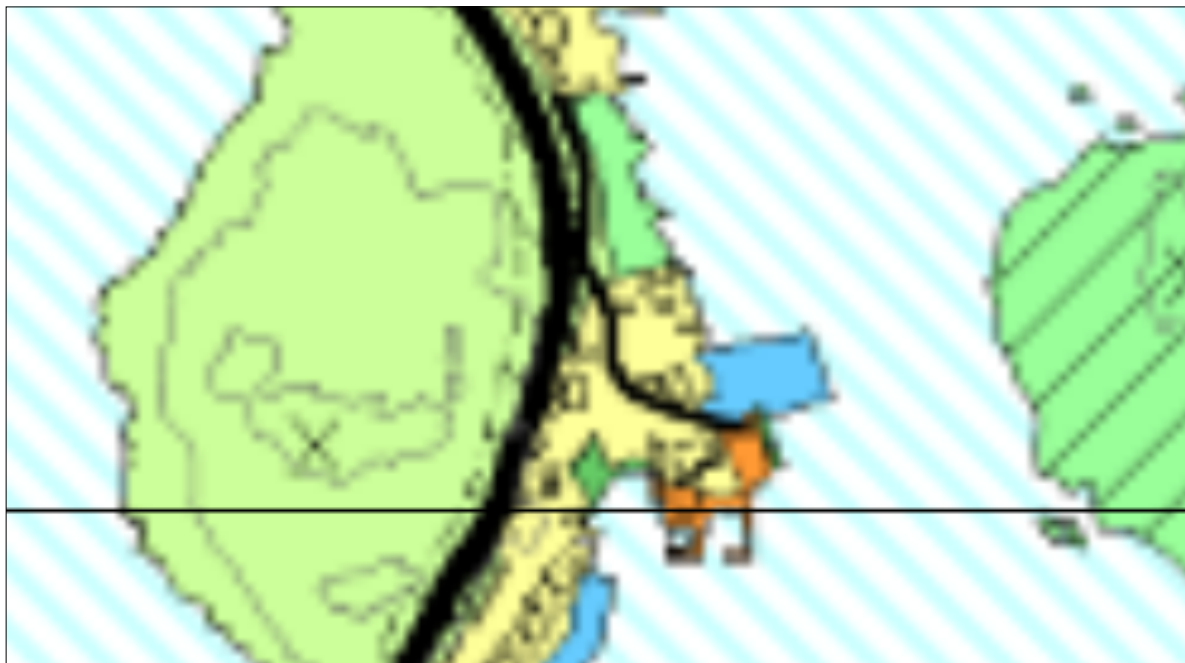
2. GJELDENE PLANER

I kommuneplanen for Rennesøy, 2010-2022, er det aktuelle området i sin helhet fastsatt til boligbebyggelse – nåværende. I høringsutkastet for kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) er deler av eiendommen foreslått fastsatt til *andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg* (oransje)).

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for del av Sokn - Nygårdsvika, plan-ID 2001005 (2003) med arealformål bolig, og kombinert formål forretning/ kontor, samt trafikkområde i sjø. Det kan på kombinert formål forretning/ kontor jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1, *tilrettelegges for sjørettet servicevirksomhet. Eventuell utvidelse av eksisterende virksomhet i de enkelte områdene krever godkjenning av kommunen. Tiltakene skal da vurderes i forhold til konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.*



Figur 1 utsnitt av gjeldende reguleringsplan, venstre, og kommuneplan, høyre.



Figur 2 utsnitt av høringsforslag, KPA, 2018 – 2030. Området vist som bolig og *andre typer nærmere angitt bebyggelse*.

3. VARSLING AV PLAN

Planen vil bli varslet i tråd med lovverket og varsling om oppstart vil bli publisert i Stavanger Aftenblad og Rogalands avis, samt kommunens og Asplan Viaks nettsider. Varslingsberettigede, inkludert overordnede myndigheter, vil fremgå av varslingsliste som sendes ut av Rennesøy kommune etter oppstartsmøte.

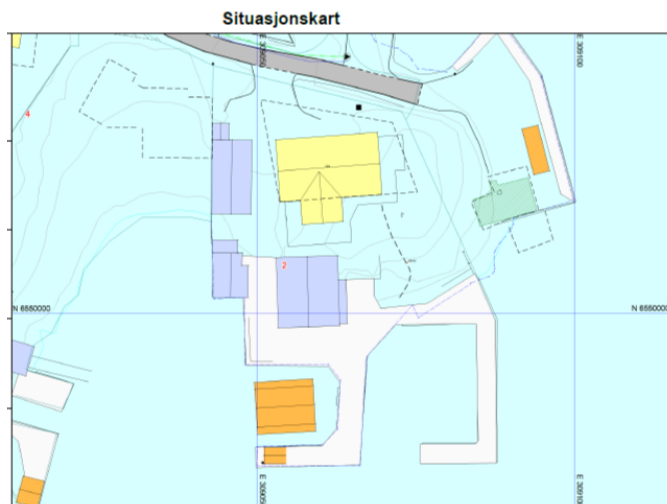
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på øya Sokn, ved Kuhagen og Fylkesvei 586 Bruveien, i Rennesøy kommune, med hovedsakelig gnr. 45, bnr. 32.

Området ligger i et øylandskap med holmer, sund, grønne områder, og jordbruk. Eiendommen 45/32 eies av Brygger og Kaier Sokn AS, og har et areal på 1528,2 m².

Dagens arealbruk er boligbebyggelse, og sjørettet næringsvirksomhet: produksjon av trebrygger og betongkaier, samt sleping, transport og utleie av lektere mv.

Selve eiendommen er bebygget med følgende bygg: 1 enebolig, 2 garasjeuthus/anneks til bolig, 1 naust/båthus/sjøbu, samt et lite bygg på pelt kai, og et midlertidig bygg (plasthall/båtgarasje).



Figur 3 Situasjonskart. Bolig (gul), garasjebygg og naust (lilla),

Gnr 45 bnr. 11 er tilgrensende eiendom i vest, regulert i detaljregulering for Gnr 45/11, Sokn, plan-ID 1141 2007008, til boligbygg med privat småbåthavn og naust samt offentlig friområde og badeområde/friluftsområde i sjø. Naboieiendommen består i dag av hage/grøntareal med hekkbeplantning mot nabogrense, strand, et bygg registrert som fritidsbygg/hytte, et mindre uthus, samt et naust.

Tilgrensende eiendom i øst, gnr. 45 bnr. 106, er utfylt kaiområde med et mindre lagerbygg/uthus. Eiendom 45/90 nord for planområdet er bebygget med en nyere enebolig. Eiendom gnr. 45 bnr. 2 er tilkomstvei ned til aktuell eiendom og tilstøtende eiendommer.

5. BESKRIVELSE AV TILTAK

- Planen vil gi rammer for eksisterende drift, og vurderes ikke å gripe inn i kulturminner og naturverdier eller steder for rekreasjon.
- Arealformål vil tilpasses eksisterende arealbruk i planområdet
- Planlagt ny bebyggelse: Båtgarasje med volum jf. byggesøknad 2017, men det åpnes for noe justert plassering, samt justering av plassering av kai.

6. PLANAVGRENSNING

Planen vil i hovedsak følge eiendomsgrenser, samt noe areal i sjø. Planavgrensning drøftes med Rennesøy kommune i oppstartsmøte, med utgangspunkt i skisse som legges fram i møtet.

7. UTFORDRINGER/ SPESIELLE HENSYN

Det er ikke registrert kulturminner, jf. Kommunens temakart.

8. UTREDNINGSBEHOV

Vi anser forslaget til å ikke utløse kravet til konsekvensutredning.