

Port Steingardseid as  
c/o GSE Sandvik as  
5419 Fitjar

Dykkar ref.:

Vår ref.:ard16020

Bergen: 31.03.16

## **NABOVARSEL OM MINDRE ENDRING ELLER REGULERINGSENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR PORT STEINGARDSEID, DEL AV GNR 61, BNR 348 M.FL. GODKJENT 20.06.2012, FITJAR KOMMUNE.**

På vegne av tiltakshavar Port Steingard as v/Johannes Sandvik vil Ard arealplan as sende inn søknad om mindre endring/reguleringsendring av delar av reguleringsplan for Port Steingardseid del av gnr. 61, bnr. 348 m.fl. godkjent 20.06.2012, Fitjar kommune, med heimel i plan og bygningsloven § 12-14.

Tiltakshavar Port Steingard as v/Johannes Sandvik ynskjer endringar i **plankart og planføresegner**.

Årsaka til at ein ynskjer denne endringa er at plankartet som var utarbeidd i si tid har for stor detaljering, noko som fører til problem med gjennomføringa. **Føremål og intensjon** vil vere den same etter omregulering. I gjeldande plan er næringsområdet/torget på sørsida av kanalen detaljert i så stor grad at det gjev klårt uhandterlege bindingar for utnytting og arkitektoniske løysingar. I det pågåande arbeidet med detaljprosjektering ser utbyggjar at området også med fordel kan gje rom for litt høgare utnytting enn gjeldande plan. Akkurat dette området vert sentrum og møteplass for hytteområdet i Kråko med bryggekafe, torg og ulike andre mindre næringsverksemder, og området er frå byrjinga planlagt som eit område med "landsby-preg".

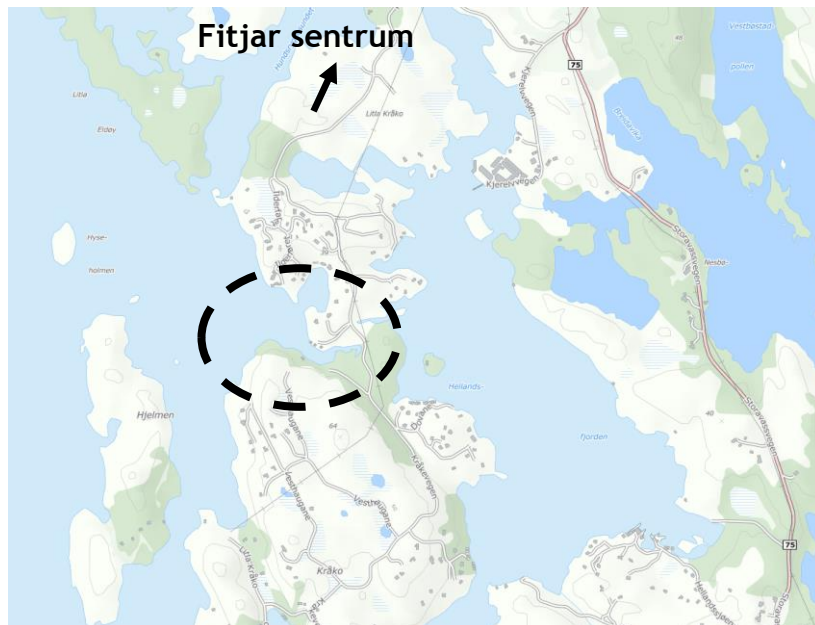
Vi har valt å setje utnyttinga for heile området til %BYA= 45%. Noko som vil gje høve til å byggje ut 318m<sup>2</sup> meir enn det planen legg opp til i dag. Opphavleg var det høve til å etablere bygg med fotavtrykk på 1289m<sup>2</sup>, etter mindre endring/reguleringsendring vert talet 1607m<sup>2</sup>.

I samråd med Fitjar kommune har ein kome fram til at rett framgangsmåte er å sende ut informasjon om ynskte endringar til alle partar som endringa vedkjem. Om det til slutt vert handsama som ei mindre endring eller vanleg reguleringsending vert avklåra i samråd med Fitjar kommune etter at merknadsfristen er ute, og ein samanfattar tilbakemeldingane som er komne inn i saka.

Då området som ein ynskjer å endre er eit mindre område innanfor planområdet, men omfattar ei rekkje ulike føremål som etter mindre endring/reguleringsendring får eitt enkelt blanda føremål, prøvar vi å finne ein metode som vonleg lett gjer det mogleg å finne att intensjon og kva endringar som vart utført når det har gått ei tid. Det er difor laga eige kart og eigne føresegner for det aktuelle området. Desse vil overstyre eldre føresegner i gjeldande plan om det vert motstrid.

Gjeldande føresegner datert 28.01.13 (etter førre mindre endring) får på ei tekst som vi vonar forklarar kva som her er utført. I tillegg vert det laga eit eige sett med nye føresegner for område BN/ST som igjen syner tilbake til gjeldande føresegner datert 28.01.13.

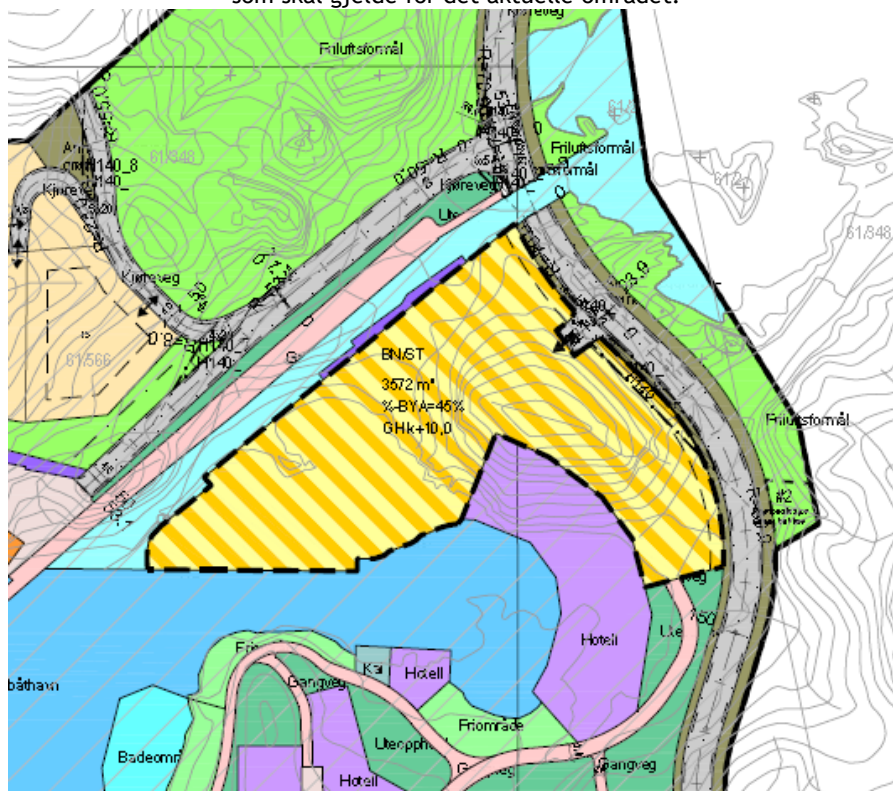
Planområdet ligg ca. 5 kilometer frå Fitjar sentrum på halvøya Kråko. Kråko er i stor grad regulert til byggeområde for fritidsbustader.



Figur 1 Planområdet si plassering i Fitjar kommune.

**Plankartet**

Av praktiske omsyn har vi valt å syne kva område av reguleringsplanen som er ynskt endra, og deretter har vi valt å lage eit vedlegg som syner kva planføresegner som skal gjelde, i tillegg til eit eige plankart som skal gjelde for det aktuelle området.



Figur 2 Skravert område er område som vert endra av mindre endring/reguleringsendring.

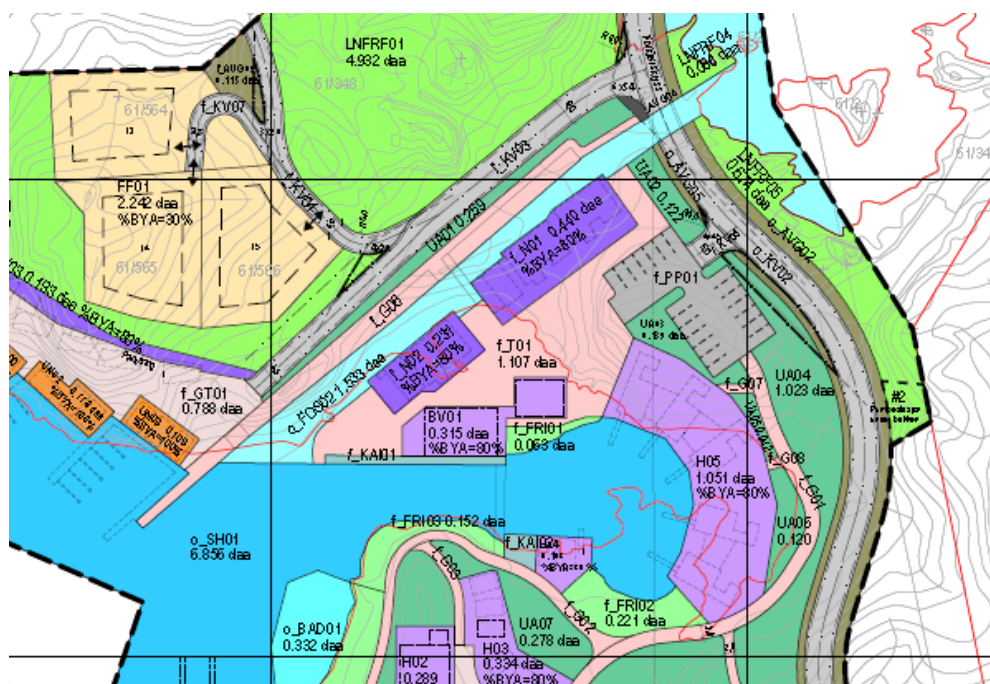
I figur 2 syner vi utsnitt av opphavleg plankart med område som vert endra lagt over. Opphavleg plankart utan dette område BN/ST lagt over ligg også ved som vedlegg.

Til orientering vart det gjort endringar i plankart og planføresegner datert 20.06.12 i samband med ei reguleringsendring datert 28.01.2013. Endringa den gong vart gjort for å sikre ei god hamn.

Årsaka var at det synte seg ved detaljprosjekteringa av småbåthamna at det var trong for bølgebrytande tiltak/molo for å sikre hamna. Planen hadde ikkje regulert tilstrekkeleg areal til dette, i tillegg til at sjøbotnen ikkje viste seg å vere så djup som ein opphavleg trudde og at ei utfylling difor ville la seg gjennomføre.

Side | 3

Endringa i 2013 fekk berre konsekvensar for plankartet, men både føresegner og plankart fekk ny dato. Vi finn det difor rett å nytte siste godkjente dokumenter.



Figur 3 Opphavleg plankart datert 28.01.13. - utsnitt.

Plankartet for området vil sjå slik ut:



Figur 4 Plankartet for mindre endring/reguleringsendring.

Nytt plankart med føremål BN/ST har eit areal som omfamnar tidlegare: f\_N01, f\_N02, f\_T01, f\_PP01, f\_FRI01, BV01, f\_KAI01, UA03 - med del av UA04 og 06 og gangveg f\_G07 og f\_G08 med del av f\_G01.

## Planføresegner

Opphavlege planføresegner vert påført tekst som syner at det har vore gjennomført ei mindre endring/planendring i 2016. Det vert laga eit eige sett med planføresegner for det aktuelle området BN/ST som vert bindande for dette området. Om det syner seg å skulle vere motstrid mellom dei to setta, gjeld dei sist godkjente planføresegnene før dei eldre. Dei opphavlege planføresegnene ligg ved som vedlegg. Vi legg også med oppdaterte føresegner med påført forklarande tekst, i tillegg til dei nye som skal gjelde for BN/ST. Altså tre sett med føresegner der det etter godkjenning vil ligge føre to sett: eitt for heile planområdet og eitt for BN/ST.

Hensikta med å legge med alle variantar er å syne konsekvensane av endringa i kart og føresegner.

Vi foreslår at nye føresegner for BN/ST skal sjå slik ut:

### **§ 2.1 Rekkefølge**

2.1.1 Ved byggesøknad for område BN/ST skal det i byggesøknad for første bygg syne planlagt bruk med fordeling for heile føremålet BN/ST.

### **§ 3.1 Næring /Torg**

3.1.1 I områda avsett til næring og torg, BN/ST er det tillate med næringsbygg , torg, bevertning, kai, parkering, uteopphaldsareal og friområde.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting for BN/ST er BYA = 45 %. Maksimum gesimshøgde for BN/ST er k+ 10.

3.1.3 I områda avsett til næring, BN/ST kan det òg leggjast til rette for hotell/overnatting/bevertning.

3.1.4 Det skal setjast av areal til felles uteopphald.

3.1.5 Det skal setjast av areal til felles leik.

3.1.6 Det skal setjast av areal til felles torg.

3.1.7 Det skal setjast av areal til felles kai.

3.1.8 Det skal setjast av areal til felles friområde.

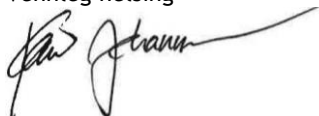
3.1.9 Det skal setjast av areal til felles parkering.

## Merknadsfrist

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i planprosessen. Frist for merknader til framlegget om mindre endring/reguleringsendring er sett til: **22.04.2016**.

Merknader kan sendast til Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen eller per e-post på [post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no).

Vennleg helsing



Kari Johannesen  
Administrasjon/samfunnsplanleggar  
Tlf: 958 32 614/55 31 95 00  
E-post: [kj@ardarealplan.no](mailto:kj@ardarealplan.no)

## **Vedlegg:**

Gjeldande planføresegner for Port Steingardseid datert 28.01.13.

Oppdaterte planføresegner for Port Steingardseid datert 28.01.13 med forklarande tekst.

Oppdaterte planføresegner for Port Steingardseid for område BN/ST datert 21.03.16.

Gjeldande plankart for Port Steingardseid datert 28.01.13.

Oppdatert plankart for Port Steingardseid datert 28.01.13 med nytt plankart lagt over.

Oppdatert plankart for Port Steingardseid datert for område BN/ST datert 21.03.16.

Varslingsliste - sjå neste side

**VARSLINGSLISTE:**
**Fiskestover Port Steingard**

Nr	gnr bnr	Postadresse
1	61-639	Nordre Sjøvegen 40, 5419 Fitjar
2	61-640	
3	61-641	
4	61-642	Vestre Rå 54A, 5239 Rådal
5	61-643	
6	61-644	
7	61-645	Rotvollen L68, 5235 Rådal
8	61-646	Tufteland, 5419 Fitjar
9	61-647	
10	61-648	Olsvikmarken 155, 5183 Olsvik

**Stolpehus Port Steingard**

1	61-670	Postboks 125, 5401 Stord
---	--------	--------------------------

**Andre**

61-564	Vestre Rå 54A, 5239 Rådal
61-565	Lynghaugen 8, 5038 Bergen
61-566	Vestre Rå 54A, 5239 Rådal

61-373	Havnahagen 23, 5419 Fitjar
--------	----------------------------

**Offentlege instansar**

Statens vegvesen	Region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
BKK NETT AS	Nettprosjekt	Postboks 7060	5020	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Kommunal - og samfunnsplanavdelinga	Postboks 7310	5020	BERGEN
Hordaland fylkeskommune	Regionalavdelinga/planseksjonen	Postboks 7900	5020	BERGEN
Telenor kabelnett	mail			
Bergen og omland havnevesen	Postboks 6040		5893	BERGEN
Fiskeridirektoratet, region vest	Postboks 185		5804	BERGEN