

## INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

### FYLL UT FØLGENDE SKJEMA OG LEGG VED KART SOM VISER INNSPILLET AVGRENSNING

Forslagsstiller:	Verkshotellet ved styreleder Liv Roth
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja – Empery, ved eier Dong Guo, er grunneier av eiendommen som foreslås omregulert
Dagens arealformål:	Bolig og naust
Foreslått arealformål:	Næring Vi ønsker å bygge opp en turist
Eiendom (Gnr./Bnr.):	108/12 108/10
Arealstørrelse:	Oppgitt areal tomt 108/12 = 346,9m <sup>2</sup> – Oppgitt areal tomt 108/10 = 1784,2m <sup>2</sup>
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	<p>På naust tomt ønsker vi å føre opp et naust som vist i lenkene under. Vi ønsker her å ha både servering og aktiviteter langs vann &amp; land + overnatting. Målgruppe 10 til 20 personer med større arrangement utendørs Vi ønsker å knytte til oss miljøer innen coasteering, dykking, sykling og vandring og ha ett miljø rundt dette.</p> <p>På tomt til dagens gårdshus ønsker vi å bevare huset og ønsker å bygget ett tilbygg som passer inn i miljøet. Vi tenker det skal gjenspeile gårdsdrift og hente opp elementer fra området og ivareta det særegne slik at det ikke blir ett for stort inngrep i naturen. Ett langhus/ låvehus i 2 fulle etasjer utformet som eksempelvis driftsbygningen på Nabo tomten men med enda mer stein, naturmaterialer og retter seg mot ett marked som ønsker høy kvalitet. Første etasje vil inneholde fellesarealer, teknisk og 2 etasje vil være overnatting fordelt på egne enheter. Vi ser for oss total kapasitet på overnatting 50 personer fordelt på langhuset og naustet.</p>
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	<p>Naustet vil avhenge i størrelse hvor langt vi kommer med samarbeid med nabo naust - men med dagens areal ser vi for oss grunnflate på 100m<sup>2</sup> og 2 etasjer. Opp mot 80% utnyttelsesgrad med uteareal/brygger/tak. 108/10 ønsker vi ett bygg med grunnflate 2 til 300m<sup>2</sup> i 2 etasjer. Tomten er totalt 1 784,2 m<sup>2</sup> og vi ønsker å la hovedhus stå med plommehagen slik at ny utvikling skjer Ettapevis og vi beholder gårdsfølelsen og uteområdene. Vi legger da til ca. 600m<sup>2</sup> bygg for næring, i hovedsak Overnatting.</p>
Byggehøyde:	Her må vi jobbe med arkitektene våre og vi er meget innstilt på å finne gode løsninger som passer inn i miljø. Vi ønsker ikke ruvende, høye bygg og vil vektlegge dette.

Beskrivelse av forslaget:

Vi har sett på muligheten for å videreutvikle produktet vårt på Verkshotellet og ønsker å se på muligheten for å få til ett mye sterkere og spisset reiselivsprodukt.

Vi ser for oss å rendyrke selve hotellet til å bli ett enda bedre og flottere bed & breakfast hotell i hjerte av Jørpeland. Ryfylkes beste frokost med gode, lokale produkter.

Akkurat nå planlegger vi mye spennende i den anledning – og vi ønsker sammen med alle de flotte restaurantene og serveringsstedene å knytte oss enda tetter opp mot dem for å tilby besøkende ett bredt spekter av opplevelser. I den andre enden av skalaen ønsker vi å rendyrke enda mer backpacker profilen vår på guesthousen der vi vil ilet kommende lavsesongen vil få på plass flere elementer som understreker satsningen og legger til rette for aktive turister å trives.

Så – sist men ikke minst – det vi ser på som en utrolig flott mulighet – NAUSTET !

Vår eier har ett hus på Oanes med tilhørende naust.

108/12

108/10

Vi ønsker her å se på muligheten for å få til noe i disse baner; dette er kun for inspirasjon og på ide stadiet men vi har på plass investor og finansieringen – så det vi nå er på søken etter er å vite om dette er realiserbart/gjennomførbart.

<https://naustetstokkoya.no/>

<https://bo-bedre.no/boliger/hus/det-gamle-naustet-ble-til-en-livsnyters-drom>

<https://fur.no/download/201510-Naustet/naustet-project-description.pdf>

[Naustet Trondheim](#)

Vi stiller oss positive til å eventuelt kun benytte sjøveien som adkomst og det ikke lar seg gjøre i trinn 1 å komme ned til sjøen via en eventuell gangvei/sti/sykkelvei.

Her tenker vi høyt at siden det nå er slik fantastisk sykkelrute Lysefjorden rundt kunne det jo vært fantastisk flott og fått til en sykkelsti fra ferjekaien/rasteplassen/parkeringen og bort til nye Naustet.

Vi kan også se på om det lar seg gjøre å komme ned i grenseskille fra huset 108/10 med en sti/gang/sykkelvei. En sti som kan benyttes til nødvendig infrastruktur.

Vi ser på beliggenheten som særdeles bra ift kommunikasjon på buss, ferjer, båter, sjøveien og ikke minst bil. Naustet ligger en midt i innfallsporten til Lysefjorden og med den nye satsningen til Kronengruppen og Bakernes Paradis på den andre siden – dette vil bli ett reiselivsområde med stort potensial. Med flere aktører vil vi ha ett mye bredere og spennende tilbud og vi vil forhåpentligvis utmerke oss både nasjonal og internasjonalt med denne type satsning.

Beliggenheten på denne siden av innfallsporten til Lysefjorden er meget bra!

	<p>Her ser en både ut &amp; inn – det er ett naturlig krysningspunkt med både bil &amp; båttrafikk samt fot og sykkel.</p> <p>Aktiviteter vil bli bygget opp og vi vil ta en aktiv posisjon i reiselivet til Ryfylke med å knytte produk</p> <p>Ved å ha flere helårsåpne produkter skaper vi en bærekraftig destinasjon med arbeidsplasser.</p> <p>Perfekt sted for adventure turisten og vi tenker dette kommer til å nå langt.</p>
--	---

### Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	<p>Ja.</p> <p>Strand Kommune er i ferd med å bli en sentral reiselivskommune i Rogaland og Ryfylke. Preikestolen og deler av Lysefjorden ligger nå innenfor kommunens geografiske grenser og området vi ønsker å satse i vil styrke posisjonen i nevnt område.</p> <p>I reiselivsstrategien til Strand er det sterkt ønske om å etablere ett av Rogalands sterke miljøer innen reiseliv og her ønsker vi å bidra med helårs satsning og profesjonalisert produktutvikling.</p> <p>Punkt 4 – strategi 1 – Infrastruktur. Kommunen må se på hvordan Oanes kan utvikles til en portal for Lysefjorden – her ønsker vi å bidra med å skape en attraksjon med både servering, aktiviteter og overnattingsmuligheter. På sikt også mulig utvikling av gårdshotell.</p> <p>Også i kommuneplanrevisjonen er «Turisme i resten av kommunen». Se første delmål under dette fokusområdet (s. 31).</p>
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Ja i aller høyeste grad
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	Hvis NEI, beskriv avvik fra arealstrategien: Ja

### Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Tema	Blir følgende interesser berørt av ditt innspill?			Hvis JA, beskriv nærmere:
	JA	NEI	VET IKKE	
Naturverdier/ biologisk mangfold		x		
Områder med spesielle landskapskvaliteter			x	
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)	x			Eiendommene grenser mot dyrka mark samt fjorden.

Kulturminner (F.eks. Sefrak- registrerte bygg)			x	Ikke registret noe på kartverket
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)			x	Det bor barn på nabogården
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)		x		
Allmenhetens tilgang til strandsonen			x	Vår ønske om å starte næring her vil øke allmenhetens tilgang til strandsonene i meget stor grad. Nå er det nesten helt umulig å ferdes her og det oppleves ikke som ett sted en legger søndagsturen. Ved å åpne mer opp, få på plass skilting, ha fremme kasseapparater og folk på jobb vil dette gjøre stedet mer attraktivt å besøke og turister og fastboende vil komme.
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?	x			I alle høyeste grad. Her vil vi kunne ha flere ansatte i fulle stillinger året gjennom. Ser for oss en stab på rundt 10 årsverk.
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)			x	Ikke som vi er kjent med
Folkehelse/ universell utforming/			x	Vi ønsker selvfølgelig å tilrettelegge for universell utforming – dette vil komme alle til gode. Både som attraksjon, destinasjon, attraktivitet, For volumturistene er dette helt avgjørende å ha på plass 100%

## Infrastruktur

	JA	NEI	VET IKKE	Hvis JA, beskriv nærmere:
Infrastruktur - Er det behov for oppgradering/etablering av overordnet infrastruktur frem til byggeområdet? (Bilvei, gang/sykkelvei, vann/slokkevann og avløp)	ja			For tilbygg på 108/10 vil vi knunne knytte oss opp mot eksisterende For 108/12 vil det i første omgang være adkomst via sjøveien og vi ser for oss å måtte være innstilt på å finne løsninger med solselle, vann og kun sti frem langs sjø. På sikt ønsker vi å se på mulighet for å få til en sykkelvei langs sjøen fra ferjeleiet på Oanes som kan ut på nestet og videre til naustet. Dette vil heve utviklingen av området, både for cruisegjestene som da får en vei de kan ferdes på med de krav som for eksempel amerikanske selskaper har. Da skal alt være tilrettelagt. Vi ser også at flere land kommer etter og ønsker å finne turstier som passer for alle, det være de med barnevogn, rullestol og nedsatt syn samt alle aldersgrupper. Dette er ett utrolig flott område å ferdes i og kan benyttes alle 4 årstider. Sti ned kan enten gå langs steingjerdet eller langs sjø – vi legger ved kart der vi tegner inn løsning. Kulturminnesti er en ide med mange muligheter.
Er det behov for utbedring for			Vet ikke	

trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)				
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?			Vet ikke	Det vi vet er at ferjen har stor trafikk i sesongen og dette er ett knutepunkt bokstavelig talt for Lysefjorden området.

### Vurdering av risiko og sårbarhet

Før områder kan avsettes til nytt utbyggingsformål skal tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn vurderes. Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Tema	JA	NEI	VET IKKE	Beskrivelse
Ligger innspillet innenfor aktsomhetszone steinsprang og skred?		nei		
Ligger innspillet innenfor aktsomhetszone flom? Eller er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det usikker is i nærheten f.eks. pga. regulert vann?		nei		
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?			Vet ikke	
Er det forurenset grunn på arealet?		nei		
Er området utsatt for støy?		nei		
Er det kjente ulykkespunkt eller farlige/oversiktlig punkt i veinettet i området?			Ikke som vi kjenner til	Det er en vei som går til hytter og gårene i området – denne brukes også av landbruksmaskiner.
Foregår det transport av farlig gods gjennom området?				Det er gårdsdrift med stor aktivitet i området, både med dyrket jord og fjøs med storfe
Kan innspillet gi økt risiko for forurensning til luft, grunn eller vann/vannforsyning?				Nei

Postvegen



NYTT BYGG  
Overmåling  
servering/service  
bygg

172113672

172113664

89000771

708 / 10

172113656

Postvegen 28



