

**Reguleringsplan
1130201412
Kvalvåg hytter
Gnr. 61, Bnr. 2 m.fl
Planbeskrivelse**



Dokument nr.: 689-1

0	21.10.2016	Planforslag	CTS	SKL	SKL
Rev.	Dato	Revisjon	Av	Kontr.	Godkj.

Innhold

1.	Sammendrag	5
2.	Bakgrunn	6
2.1	Hensikt	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3	Krav om konsekvensutredelse?	6
3.	Planprosessen	7
4.	Planstatus og rammevilkår	8
4.1	Overordnede planer	8
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	9
5.	Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold	10
5.1	Planområdet	10
5.2	Arealbruk	10
5.3	Karakter og landskap	11
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	15
5.5	Naturverdier	15
5.6	Rekreasjonsbruk og uteområder	16
5.7	Landbruk	16
5.8	Trafikkforhold	16
5.9	Barn sine interesser	16
5.10	Sosial infrastruktur	16
5.11	Universell tilgjengelighet	16
5.12	Teknisk infrastruktur	16
5.13	Grunnforhold	16
5.14	Støyforhold	17
5.15	Luftforurensing	17
5.16	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
5.17	Næring	20
5.18	Analyser/utredelser	20
6.	Beskrivelse av planforslaget	21
6.1	Planlagt arealbruk	21
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	21
6.3	Plassering og utforming av bygninger	22
6.4	Bomiljø/bokvalitet	22
6.5	Parkering	22
6.6	Tilknytting til infrastruktur	22
6.7	Trafikkløsning	23
6.8	Planlagte offentlige anlegg	23

6.9	Miljøoppfølging.....	23
6.10	Universell utforming.....	23
6.11	Uteoppholdsareal.....	23
6.12	Landbruksfaglige vurderinger.....	23
6.13	Kulturminner.....	23
6.14	Kollektivtilbud.....	24
6.15	Sosial infrastruktur.....	24
6.16	Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett.....	24
6.17	Plan for avfallshenting.....	24
6.18	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	24
6.19	Rekkefølgebestemmelser.....	24
7.	Virkninger.....	25
7.1	Overordnede planer.....	25
7.2	Landskap.....	25
7.3	Stedet sin karakter og estetikk.....	25
7.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	25
7.5	Forholdet til naturmangfold.....	25
7.6	Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk.....	25
7.7	Uteområde og barns sine interesser.....	26
7.8	Trafikkforhold.....	26
7.9	Sosial infrastruktur.....	26
7.10	Universell tilgjengelighet.....	26
7.11	Energibehov - energibruk.....	26
7.12	ROS.....	26
7.13	Jordressurser og landbruk.....	27
7.14	Teknisk infrastruktur.....	27
7.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	27
7.16	Konsekvenser for næringsinteresser.....	27
7.17	Interessemotsetninger.....	27
7.18	Avveiing av virkninger.....	28
8.	Kunngjøring og innkommet merknader.....	29

Figurer og tabeller:

Tabell 1: Eierforhold.....	6
Figur 1. Utsnitt fra kommuneplanen for Strand, hentet fra kommunen sine kartsider 04.09.2016.	8
Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner i og i nærheten av planområdet. Utsnitt fra kommunen sin regionale kartdata 04.09.2016.	9
Figur 3: Varslingskart med grense for planområdet.	10
Figur 4. Arealbruk. Utsnitt fra regionale kartdata 26.06.2014.	11
Bilde.1 Utsikt fra øst mot nord i planområdet. Hytte A11 og A12 planlagt på venstre siden av stien.....	12
Bilde.2 Utsikt mot øst, på området hvor det er tenkt nye fritidsboliger. Hytte A3 og A4 er planlagt foran hvitt hus. A13 foran brun hytte-eiendom 61/67.	12
Bilde.3 Øvre del av planområdet. Hytte A9 og A10 er planlagt på høyre siden av stien.	12
Bilde 4. utsikt mot tomt A9.	13
Bilde.5 Område ved sjøen. Utsikt mot planlagt småbåtanlegg og badeområde.....	13
Bilde.6 Område ved sjøen. Utsikt inn mot planlagt båtanlegg.	14
Bilde.7 Planområdet sett fra sjøsiden.....	14
Figur 5. Utsnitt fra www.kulturminnesøk.no . Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.	15
Figur 6. Utsnitt fra artskart.artsdatabanken.no	15
Figur 7. Utsnitt fra NGU, grunnkart.	17
Tabell 2: Identifisering av kritiske hendelser som er vurderte.	17
Tabell 3: Vurdering av risiko og mulige tiltak	19
Tabell 4: Vurdering av risiko etter avbøtende tiltak, ref tabell 6.	26
Tabell 5: Risikomatrise med hendelser.....	27

1. Sammendrag

Planområdet ligger på Kvalvåg i Strand kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for ny hyttebebyggelse, ny båthavn og nytt naust i samsvar med formål i kommuneplanen. Planforslaget omfatter 13 nye fritidsboliger. Av disse har 5 parkering på felles parkeringsplass, og resten har adkomst via ny eller eksisterende veg. Det er 10 eksisterende fritidsboliger, 2 bolighus og 1 naust i planområdet i dag. Eksisterende hytter har parkering på felles parkeringsplass, bortsett fra eiendom 61/67 som har veg tilkomst. Eksisterende bolighus har vegadkomst. Bolighus ønskes regulert til fritidsbolig. Det er planlagt et nytt småbåtanlegg og bade område.

Det går i dag en høyspentlinje i luft gjennom området som beslaglegger mye av arealet avsatt til fritidsbebyggelse. Det er planlagt å legge denne i bakken. Deler av eiendom 61/3 som er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen reguleres til LNF, etter ønske fra grunneier. Området for fritidsboliger er strekt litt mot vest i forhold til område avsatt i kommuneplanen. Dette området ligger på en liten høyde med fin utsikt over sjøen, og er meget bra egnet til hytter.

Det er gjennomført ROS-analyse.

Kommunen mener det ikke trengs konsekvensutredning.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikt

Formålet med planarbeidet er en detaljplan for å legge til rette for 13 nye fritidsboliger, småbåtanlegg med boder, bade-område, naust samt adkomst og parkering til eiendommene.

I området som er regulert i gjeldende plan, gjøres mindre endringer som å justeres formål etter eiendomsgrenser.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av SK Langeland as på oppdrag av Torbjørn Vik.

Planområdet er i privat eie. Grunneiere framgår av tabell 1 under.

Tabell 1. Eierforhold

Gnr/Bnr	Grunneier
61/2	Torbjørn Vik
61/56	Margretha Seljeskog
61/57	Jan Willy Madsen
61/58	John Eivind Bjørvik
61/46	Hege Bjerkås Morten Lunde
61/22	Gunnar Svend Isemann
61/47	Anna Larsen
61/54	Geir og Grethe Selvær
61/59	Arvid Rygg Kaada Ester Espedal Kaada
61/52	Leif Ståle Søfting
61/67	Grethe Ø Aukland Gunnar Aukland
61/2/2	Torbjørn Vik Bernt Henriksen (fester)
61/3	John Kvalvåg

2.3 Krav om konsekvensutredelse?

Det er ikke krav om konsekvensutredelse, da planforslaget i hovedsak er i samsvar med kommuneplanen.

Det er ikke tatt med eget kapittel om konsekvensutredning i planbeskrivelsen.

3. Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble varslet ved annonse i Strandbuen 18.02.2015 og ved kunngjøring på Strand kommune sine hjemmesider.

Offentlige styresmakter og organisasjoner, samt kjente grunneiere og andre private rettshavere ble varslet i brev av 23.02.2015.

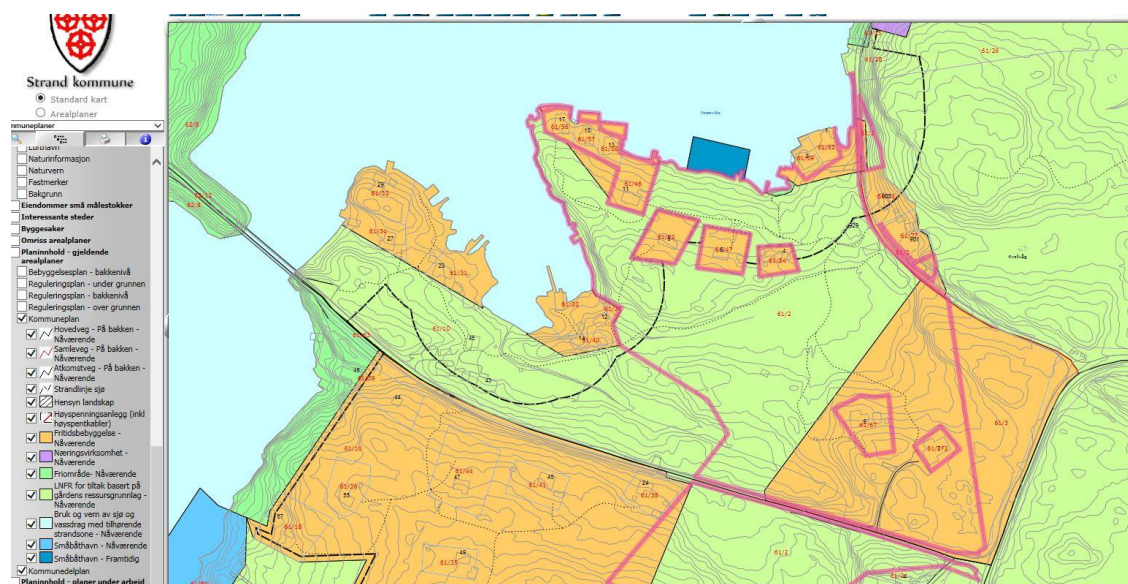
Innkomne merknader er refererte og kommenterte i kapittel 8.

4. Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Gjeldende kommuneplan

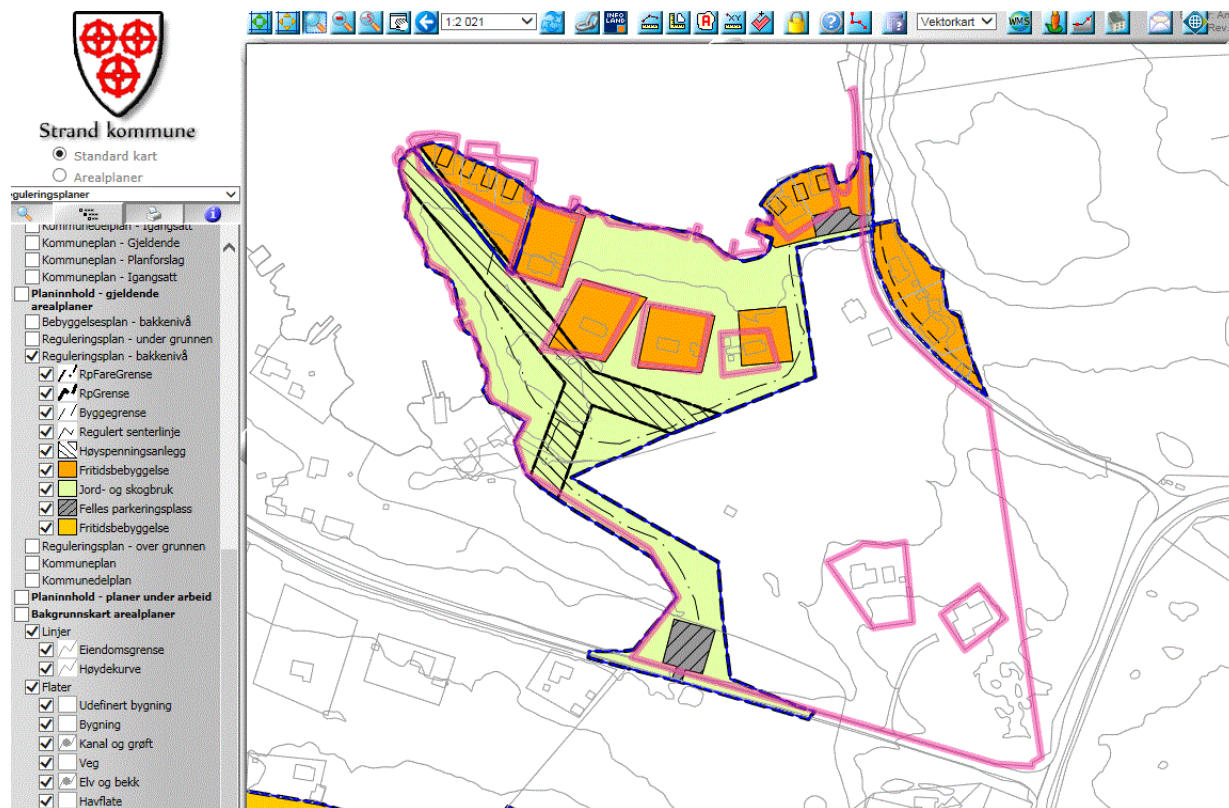
I Strand kommune sin kommuneplan for 2012-2022 er planområdet sett av til framtidig fritidsbebyggelse, nåværende fritidsbebyggelse, gårdens ressursgrunnlag og framtidig småbåtanlegg.



Figur 1. Utsnitt fra kommuneplanen for Strand, hentet fra kommunen sine kartsider 04.09.2016.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i plan ID 92-4, del av 62/2 Kvalvåg. Det er ingen andre tilgrensende planer.



Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner i og i nærheten av planområdet. Utsnitt fra kommunen sin regionale kartdata 04.09.2016.

5. Beskriving av planområdet og eksisterende forhold

5.1 Planområdet

Planområdet omfatter deler eller hele av eiendommen Gnr. 61, Bnr.2, 3, 56, 57, 58, 46, 22, 47, 54, 59, 52, 67.

Plangrensen følger vegkanten langs Idsevegen og Kvalvågvegen. Videre følger plangrensen eiendomsgrensen til den går et stykke ut i sjøen mot nord.

Varslet planområdet har en størrelse på ca. 71930 m².

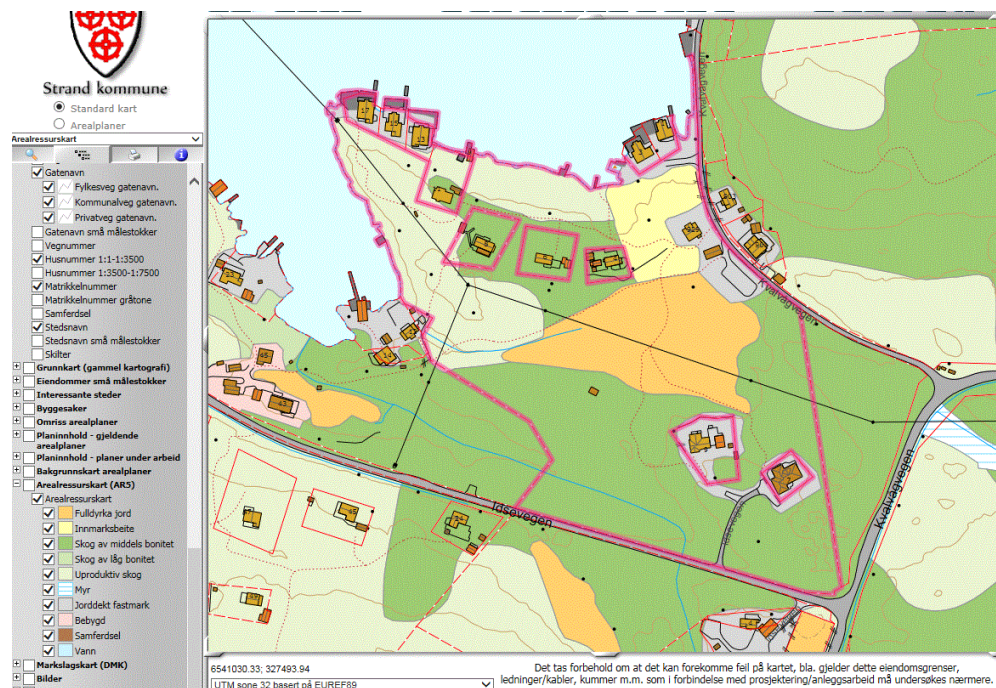
Figur 3 viser varslet planområde.



Figur 3: Varslingskart med grense for planområdet.

5.2 Arealbruk

Kart fra regionalkartdata viser at arealet innenfor planområdet der en skal legge til rette for nye fritidsboliger består av skog med middels bonitet, ellers består området av skog av lav bonitet, innmarksbeite og fulldyrka jord. Området som vises som fulldyrka jord, består er ikke av dette men av myrlendt terreng. Se kartutsnittet på figur 4.



Figur 4. Arealbruk. Utsnitt fra regionale kartdata 26.06.2014.

5.3 Karakter og landskap

Planområdet ligger mellom Idsevegen i sør og Kvalvågveien i øst, med utsikt mot sjøen i nord. Terrenget heller lett ned mot sjøen, med en høyde mot sør-øst og en senkning mot vegen i sør. Mot sør og øst grenses området av veger. Området ved sjøen er delvis utbygd med hytter, ellers består sjøområdet av fine svaberg. Området opp mot vegen består av litt våt mark, kulturlandskap og av skogskratt. Helt sør-øst ligger det 1 eksisterende hytte og 1 bolighus. Det er gode solforhold fra morgen til kveld. Området ligger også lunt til, i le for vind. Som båtplass er derfor område ideelt.

Det går i dag 2 høyspentlinjer i luft gjennom planområdet. Disse er ikke fine for landskapsbilde. 1 av disse er planlagt lagt i bakken. Se bilde 2.

Det er 10 eksisterende fritidsboliger, 2 bolighus og 1 naust i planområdet i dag.



Bilde.1 Utsikt fra øst mot nord i planområdet. Hytte A11 og A12 planlagt på venstre siden av stien.



Bilde.2 Utsikt mot øst, på området hvor det er tenkt nye fritidsboliger. Hytte A3 og A4 er planlagt foran hvitt hus. A13 foran brun hytte-eiendom 61/67.



Bilde.3 Øvre del av planområdet. Hytte A9 og A10 er planlagt på høyre siden av stien.



Bilde 4. utsikt mot tomt A9.



Bilde 5. Område ved sjøen. Utsikt mot planlagt småbåtanlegg og badeområde.



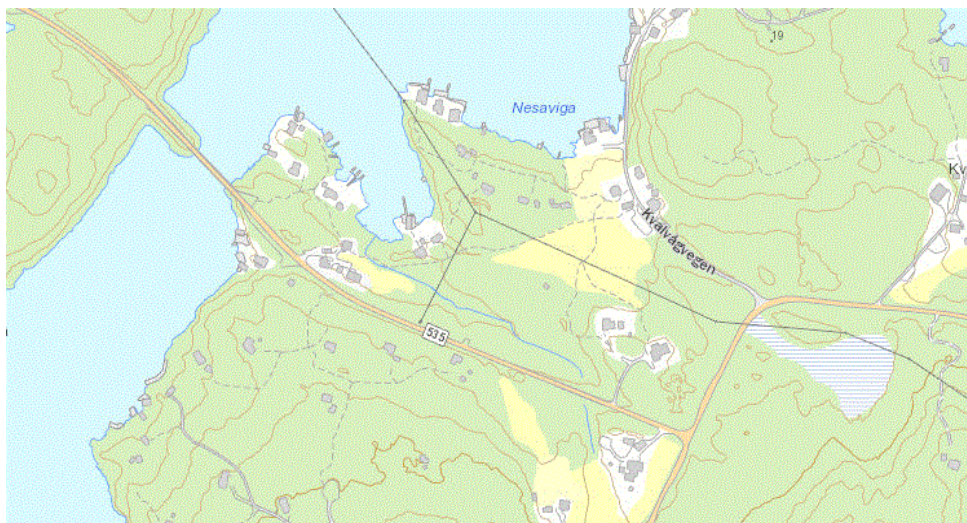
Bilde.6 Område ved sjøen. Utsikt inn mot planlagt båtanlegg.



Bilde.7 Planområdet sett fra sjøsiden.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Riksantikvaren sitt kulturminnesøk www.kulturminnesøk.no inneholder ingen registreringer innenfor planområdet, se figur 5. Kulturavdelingen i fylkeskommunen har foretatt registreringer, men det ble ikke gjort noen funn.

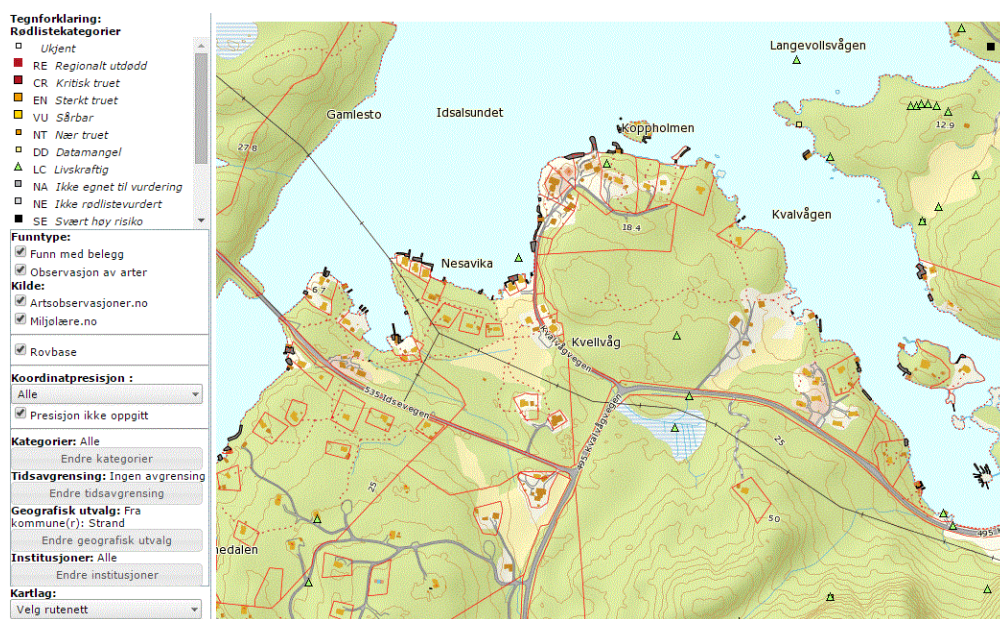


Figur 5. Utsnitt fra www.kulturminnesøk.no. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier

Planområdet inneholder ikke registreringer i artsdatabanken, se utsnitt fra artskart.artsdatabanken.no i figur 6.

Planområdet ligger utenfor registrerte inngrepfrie naturområder.



Figur 6. Utsnitt fra artskart.artsdatabanken.no

5.6 Rekreasjonsbruk og uteområder

Området ved sjøen er fint rekreasjonsområde for sjøaktiviteter. Området ellers blir nok først og fremst brukt av de som har fritidsbolig her i dag.

5.7 Landbruk

Deler av planområdet er regulert til jord og skogbruk, men det er ingen stor landbruksaktivitet der i dag. Det har blitt tatt ut noe skog. Noe av terrenget er myret. Det er ikke dyrket mark i området.

5.8 Trafikkforhold

Planområdet har tilkomst med bilveg fra veg Fv 535 Idsevegen og Fv 495 Kvalvåvegen.

5.9 Barn sine interesser

Sjøkanten og skogen er spennende områder for lek og naturopplevelse for barn.

5.10 Sosial infrastruktur

Planområdet omfatter ikke sosial infrastruktur i form av barnehager eller skoler.

5.11 Universell tilgjengelighet

Det er ikke tatt spesielle hensyn til universell utforming eller tilgjengelighet i planområdet i dag.

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er ikke kommunal vannforsyning i området. Eksisterende fritidsboliger har vann fra egne brønner. Det er kommunalt avløp med slamavskiller for eksisterende hytter. Ikke alle er knyttet til.

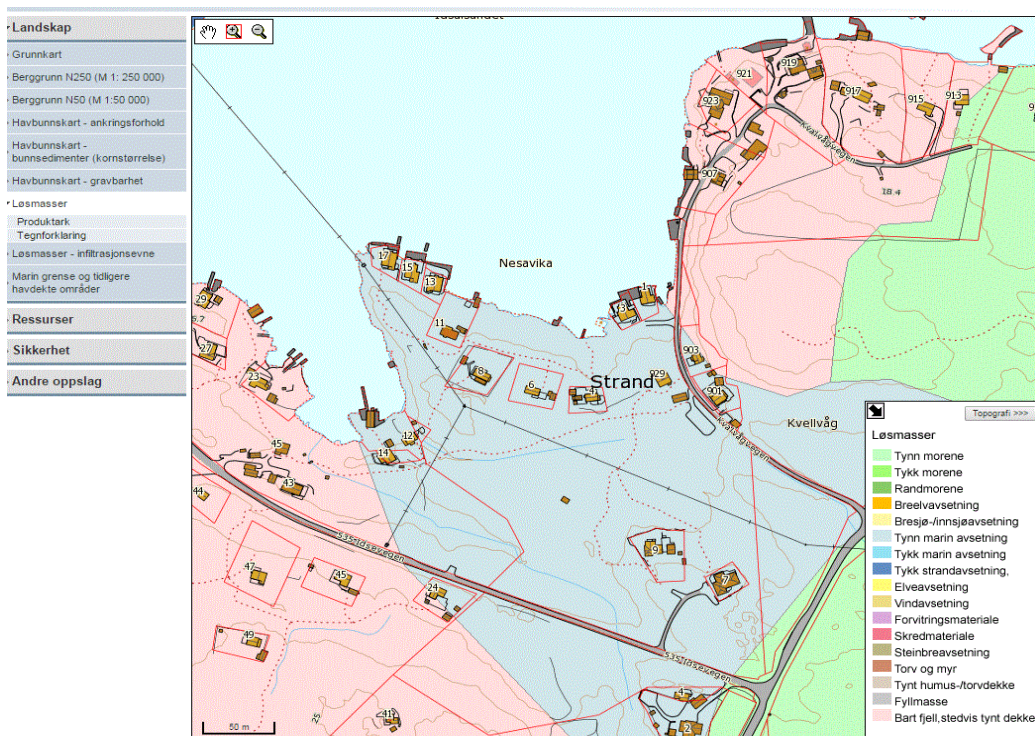
Det går 2 høyspent linjer i luft gjennom planområdet i dag.

Området har elektrisk energiforsyning.

5.13 Grunnforhold

Der er ikke foretatt grunnundersøkelser.

I hovedsak består grunnen av tynn marin avsetning viser kart fra NGU. Dette stemmer med observasjoner på stedet, som viser svaberg nede ved sjøen og bergknauser som stikker opp i terrenget. Det er også et sted med myrlendt terreng, i senkningen midt i planområdet. Det er gravd en grøft som drenerer ut dette området. Mot veggen og ny hyttebebyggelse er det berg med jordlag over.



Figur 7. Utsnitt fra NGU, grunnkart.

5.14 Støyforhold

Det er ingen faste støykilder innenfor eller i nærheten av planområdet.

5.15 Luftforurensing

Det er ingen kjente luftforurensinger innenfor planområdet.

5.16 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

5.16.1 Uønskede hendelser

Uønskede hendelser som er vurderte i ROS-analyse for eksisterende situasjon går fram av tabell 1.

Tabell 2: Identifisering av kritiske hendelser som er vurderte.

Nr.	Uønskede hendelser/tilstand	Årsakskjede, grunngeving og konsekvens
1.	Skadelig stormflo	Nye hytter blir lagt så høyt at skadelig stormflo ikke er aktuelt. Eksisterende hytter ligger innenfor denne sonen. Det er lagt inn faresone for flom på kartet, men det er ikke satt inn tiltak på eksisterende bebyggelse.
2.	Skredfare – leirskred	NVE har i merknad sagt at leir skred må vurderes da det ligger i marin avsetning. Skrednett viser ingen fare for leirskred i området. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i området, men NGI sitt løsmassekart berggrunn med tynn marin avsetning. Observasjoner i terrenget stemmer med dette. Ved sjøen er det svaberg, som får et tynt jorddekke når en kommer litt opp fra

Nr.	Uønskede hendelser/tilstand	Årsakskjede, grunngeving og konsekvens
		sjøen. Mellom eksisterende bebyggelse og planlagte nye hytter, er det nå et vått terreng. Det er gravd en ny drenggrøft for å drenere/tørke ut dette området. I området der nye hytter er tenkt er det igjen berggrunn med jorddekke. Området er relativt flatt. Leirskred kan ha katastrofale følger, men det antas her at det er lite sannsynlig.
3.	Brann	Normal fare for skogbrann grunnet vegetasjon i området. Nye hytter øker også sjansen for mer hyttebrann. Nye veger inn i hytteområdet øker mulighet for brannbil og nå fram til hyttene ved en brann.
4.	Drukning	Etablering av ny småbåthavn og nye sjønære hytter vil øke bruken av område til bading og aktiviteter ved sjøen. Dette gjør drukning mer sannsynlig, men basert på nasjonale statistikker vurderer vi endringen i sannsynlighet til å være minimal. Risiko for drukning er derfor liten.
5.	Forurensing	Det er en viss fare for utslipp av kjemikalier og miljøfarlig avfall i forbindelse med småbåtanlegg. Det kan derfor med i bestemmelsene at miljøfarlig avfall må tas hånd om på forsvarlig måte.

5.16.2 Resultat

Tabellen under gir en sammenstilling av risiko, og viser risiko/sårbarhet hvis avbøtende tiltak ikke gjennomføres. Aktuelle hendelser der risikoen er vurdert som akseptabel (grønt felt i risikodiagrammet) medfører ikke behov for ytterligere tiltak. I de tilfellene der risikoen er vurdert som betydelig (gult felt i risikodiagrammet), skal tiltak vurderes. I de tilfellene der risikoen er vurdert som uakseptabel (rødt felt i risikodiagrammet), skal tiltak gjennomføres for å redusere denne ned til gul eller grønn.

Tabell 3: Vurdering av risiko og mulige tiltak

Nr.	Uønsket Hendelser	Sannsyn lighet	Konsekvens for			Høye ste ROS- verdi	Forslag til tiltak
			Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier		
1.	Skadelig stormflo	3	2	3	3	6	Legge inn faresone flom, der det ved ny bebyggelse må settes inn tiltak for å hindre skade fra flom.
2.	Leir skred	1	4	4	4	4	Sannsynligheten for leirskred anses som så liten at det ikke må iverksettes tiltak. Dette utfra observasjoner og fra kart data fra NGI i området. Se fig. 7 og 8.
3.	Brann	2	4	4	4	6	Nye vegger som går fram til hyttene vil gi bedre muligheter for slokke arbeid. Kvalvåg er likevel så langt fra brannstasjon at det er stor sannsynlighet for at det er overtent før en når fram. Brann tas ikke med videre i konsekvensanalysen.
4.	Drukning	2	4	1	1	6	Drukning fører til død. Som et tiltak i planen kan livbøye i båthavn være et tiltak. Planmessig er det ellers lite tiltak en kan gjøre for å hindre drukning, og det tas ikke med videre i konsekvensanalysen.
5.	Forurensing	2	2	2	2	4	Det er bestemmelse om forsvarlig håndtering av farlig avfall i båthavnen.

5.17 Næring

Det er ingen næringsvirksomheter innenfor planområdet.

5.18 Analyser/utredelser

Vi er ikke kjente med relevante analyser/utredelser.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealene er planlagt regulert til:

- Fritidsbebyggelse
- Veg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Badeområde
- Veg
- Parkering
- LNFR
- Friluft
- Teknisk anlegg

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Under er de ulike reguleringsformålene gjennomgått:

(1) *Fritidsboliger*

Planområdet omfatter tilsammen 25 fritidsboliger. Av disse er 10 eksisterende fritidsboliger og 2 eksisterende bolighus som ønskes regulert til fritidsbolig. Dvs at det ønskes regulert inn 13 nye fritidsboliger.

9 av de eksisterende fritidsboligene ligger nord i planområdet, nede ved sjøen. I tillegg ligger det 1 opp mot vegen i sør/øst. Disse har fin utsikt utover sjøen i Kvalvåg/Nesvika.

Nye fritidsboliger er planlagt sør og øst i planområdet, opp mot vegen.

Noen av tomtene er relativt store. I bestemmelsene legges det opp til at naturpreget på tomtene skal bevares, og at det ikke skal opparbeides hager. Det er derfor ikke lagt inn grøntområde mellom hyttene. Dette skal sikre at området fortsatt har sitt særpreg.

(2) *Veg*

Adkomstveger reguleres til bredde 3,5 m. Vegene er private.

(3) *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag*

Området regulert til dette formål er hovedsaklig beregnet for båt plass tilknyttet nye fritidsboliger. Det ønskes regulert plass til ca. 26 båtplasser, med tilhørende boder på land. Småbåtanlegget er planlagt bygget som betongflytere kombinert med naturstein eller betong som landfeste.

(4) *Uthus/naust/badehus*

Det er regulert inn 2 naust, der 1 eksisterende og 1 er nytt. For nytt naust er BYA = 35m². Høyeste gesims er 3.0 m og maks mønehøyde er 5.0 m. Naust skal ha saltak med vinkel mellom 30 og 45 grader.

(5) *Badeområde*

Det er regulert inn badestrand, for å sikre badeplass til alle hytteeiere og andre badegjester.

(6) *Parkering*

Det er regulert inn 2 felles parkeringsplasser. SPA1 skal betjene eksisterende fritidsboliger og gjester til båthavnen, og SPA2 til nye fritidsboliger A8-A12.

(7) *LNFR*

Eiendom 61/3 er regulert til LNFR. I kommuneplanen er området avsatt til fritidsbebyggelse, men grunneier ønsker ikke dette. Også deler av eiendom 61/2 er regulert til LNFR.

Innenfor området er det tillatt med felles ball-løkke.

(8) *Friluftfomål*

Felles gangtraser er regulert til friluftsfomål.

(9) *Teknisk anlegg*

Ny og eksisterende slamavskiller samt nettstasjon 5x5 m er regulert.

6.3 Plassering og utforming av bygninger

6.3.1 Høyde

For nye fritidsboliger skal gesimshøgde ikke overstige 4,5 m over gjennomsnittsnivå til planert terreng rundt bygningen. Mønehøyden skal ikke overstige 6,5 m. Eksisterende fritidsboliger som før.

6.3.2 Grad av utnyttning

Nye fritidsboliger skal ha maksimum 90 m² BYA. Terrasser skal til sammen ikke overstige 40 m². Terrenginngrep for å plassere fritidsboliger skal være høyst ± 1,5m. E

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Det er ikke planlagt boliger innenfor planområdet.

6.5 Parkering

Det er krav om 2 parkeringsplasser på egen tomt for hver fritidsbolig som har kjøreveg fram til hytten. For andre fritidsboliger er det krav om 2 plasser pr. hytte på angitt felles parkeringsplass.

6.6 Tilknytting til infrastruktur

Det er strømforsyning i området, men for å forsyne nye hytter med strøm må det etableres ny nettstasjon.

1 av høyspentlinjene i luft i planområdet er planlagt lagt i bakken. Dette frigir areal til fritidsbebyggelse og er estetisk og helsemessig bra for alle i området.

Trafikkløsning og VA-ledninger er omtalt i punkt 6.7 og 6.16.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Tilkomst for kjørende

Tilkomst til planområdet er fra felles avkjørsler fra fv. 535 Idsevegen og fv. 495 Kvalvågvegen, og videre på ny adkomstveg inn i planområdet. Avkjørslene er regulert i gjeldende plan.

Kryss mellom SV1 og SV3 skal benyttes som snuplass for bil som skal til kloakkanlegg.

6.7.2 Utforming av veger

Adkomstveger internt i område reguleres til bredde 3,5 m.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Adkomst til hyttene fra felles parkeringsplass er naturlige tråkk.

6.7.4 Felles tilkomstveger, eiendomsforhold

Adkomstveger i planområdet er private.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Med unntak av anlegg for strømforsyning, blir alle anlegg private.

6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke planlagt spesielle miljøtiltak unntatt ved småbåtanlegg.

6.10 Universell utforming

Det er ikke planlagt bygninger med krav om heis etter TEK 10. For fritidsboliger er det ikke krav om tilgjengelig boenhet, eller stigningsforhold for gangtilkomst til byggverk.

6.11 Uteoppholdsareal

Både eksisterende og nye tomter ligger i et naturområde. Det er gode muligheter for uteopphold på tomtene. Skogen gir god anledning til fri lek som blant annet hyttebygging og slengaser. Det er korte avstander til turer i skog og fjell. Ved sjøen er det regulert inn felles badeområde hvor man kan bade og fiske. Det også mulighet for felles ball løkke for felles uteopphold.

For fritidsboliger er det tillatt med terrasser på opptil 40 m².

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

LNFR område innenfor planområdet er hovedsakelig utmark og noe uttak av skog.

6.13 Kulturminner

Planområdet inneholder ingen registrerte kulturminner, og er heller ikke vurdert å ha potensial for automatisk freda kulturminner. Det ble foretatt prøvestikk uten funn.

6.14 Kollektivtilbud

Det går buss fra Kvalvåg til Jørpeland og Oanes morgen og ettermiddagen i forbindelse med skole.

6.15 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt sosial infrastruktur.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett

Det er ingen offentlig vannforsyning i området. Vannforsyning er basert på enten bore brønner eller oppsamling av regnvann.

Det er et kommunalt avløp i området i dag. Eksisterende slamavskiller har ikke kapasitet til flere, og det må derfor etableres en ny slamavskiller med kapasitet til nye hytter. Ny slamavskiller er vist i plankartet. Utløp er tenkt parallelt med dagens utløp til sjøresipient.

Innlagt vann i hyttene kan bare godkjennes for hytter som er tilknyttet godkjent avløpsanlegg.

Overvann fra tak kan gå til terreng.

6.17 Plan for avfallshenting

Avfall må leveres på felles anlegg for hytteavfall like ved planområdet.

6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er lagt inn bestemmelse om at det innenfor hensynsone flom ikke er tillatt med nye bygg eller byggetiltak i tiltaksklasse 2 og 3, uten at det prosjekteres mot påvirkning fra mulig havnivåstigning fram til år 2100, stormflo og bølger. Bygninger som har naturlig tilknytning til sjøen, og som ikke er beregnet for varig opphold, som naust og båtgarasjer og boder kan tillates.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Det er ingen rekkefølgebestemmelser.

7. Virkninger

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak utarbeidet i samsvar med kommuneplanen for Strand, men avviker noe. Grunneier på eiendom 61/3 ønsker ikke hytteutbygging på sin eiendom, og området er derfor regulert til LNFR og ikke fritidsbebyggelse som det er avsatt til i kommuneplanen. Tomt A10-A12 ligger like utenfor området som er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen. Området her er meget bra egnet til bebyggelse med flott utsikt mot sjøen, da en kommer litt opp i høyden. Deler av området avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen, ligger vanskelig til i terrenget, med dårlig sikt i vått terreng.

I området som er regulert i eksisterende plan, er det kun gjort mindre justeringer som å rette opp formål etter eiendomsgrenser.

Areal avsatt til fritidsbolig er justert litt, men totalt bygges det ut mindre enn det som er avsatt i kommuneplanen.

7.2 Landskap

I arbeidet med planforslaget har en tatt hensyn til landskapet. Dette er en av grunnene til at det er justert litt på grensen for fritidsboliger i forhold til kommuneplan. Hyttene er planlagt litt opp i høyden. Det er stilt krav i bestemmelsene til bevaring av eksisterende vegetasjon på tomtene og at hytter skal tilpasses terrenget. Det skal ikke opparbeides hager.

Planforslaget vil på denne måten ta vare på særpreget til plassen, og ha nøytrale virkninger for landskapet.

7.3 Stedet sin karakter og estetikk

Ved god landskaps tilpasning, mener vi at planforslaget har nøytrale virkninger for plassen sin karakter når det gjelder estetiske forhold.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget påvirker ingen kjente kulturminner, og har derfor nøytrale virkninger for kulturminner.

7.5 Forholdet til naturmangfold

Det er ingen kjente rødlistearter i området, men fjorden er gyteområde for torsk. Det bør unngås å bygge i sjøområdet i gyteperioden. Det er i bestemmelse krav om at eksisterende vegetasjon på tomtene skal ivaretas og at det ikke skal opparbeides «hager». Særpreget for området blir da ivaretatt. Forslaget har minimale negative virkninger for naturmangfold.

7.6 Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk

Nye hytter vil gi brukerne muligheter til rekreasjon i flotte omgivelser ved hyttene og ved sjøen. I nærområdet er det mulighet for flotte fjell og skogsturer.

Vi mener at planforslaget dermed har positive virkninger for rekreasjonsbruk.

7.7 Uteområde og barns sine interesser

Det er i bestemmelsene avsatt område til felles ball løkke som kan brukes til ballspill og lek. Her kan barn samles til lek sammen. Ved sjøen er det planlagt felles bade område i tillegg til felles båthavn.

Det planlagt relativt store tomter som gir god plass til uteopphold.

Vi mener at planforslaget har positive virkninger for uteområde og barn sine interesser.

7.8 Trafikkforhold

Økning i tallet på hytter vil gi økning i trafikkmengde. Økningen på 13 hytter er etter vår mening ikke stor nok til at denne vil gi merkbar økning i trafikk på vegnettet. Vi mener følgelig at planforslaget har nøytrale mot litt negative virkninger for trafikkforhold i planområdet.

7.9 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt ny sosial infrastruktur, planforslaget har dermed nøytrale virkninger for sosial infrastruktur.

7.10 Universell tilgjengelighet

Det er ikke tatt hensyn til universell tilgjengelighet. Bilveg fram til fritidsboliger gjør hyttene mer framkommelige. Følgelig har planforslaget positive virkninger for universell tilgjengelighet.

7.11 Energibehov - energibruk

Økning i tallet på hytter medfører pro rata økning i energibehov. Planforslaget har derfor negative virkninger for energibehov.

7.12 ROS

ROS for eksisterende situasjon er skildret i avsnitt 5.16. Avbøtende tiltak er skildret i avsnitt 6. Ved avbøtende tiltak er det tatt hensyn til krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger etter TEK 10 kapittel 7.

I tabell 9 og 10 har vi sammenstilt risiko etter avbøtende tiltak, ref. tabell 6 og 7 i avsnitt 5.16.

Tabell 4: Vurdering av risiko etter avbøtende tiltak, ref tabell 6.

Nr.	Uønskede Hendelser	Sannsyn	Konsekvens for			Høyeste ROS-verdi
			Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier	
1.	Flomfare	3	2	2	2	4

Tabell 5: Risikomatrise med hendelser

Sannsynlighet \ Konsekvens	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig		1			
Lite sannsynlig					

Vi mener følgelig at planforslaget nøytrale virkninger for ROS.

7.13 Jordressurser og landbruk

I kommuneplanen er store deler av planområdet avsatt til gårdens ressursgrunnlag og fritidsbebyggelse nåværende og eksisterende. Området brukes i dag ikke særlig til landbruksaktivitet, men det blir tatt ut litt skog. Nøytrale virkninger for landbruk.

7.14 Teknisk infrastruktur

Det vil bli etablert ny slamavskiller hvor det også for eksisterende hytter er mulig å knytte seg til.

Eksisterende høyspentlinje i luft som går gjennom planområdet skal legges i bakken på et langt strekk. Dette er meget positivt for alle i området.

For å forsyne nye fritidsboliger med strøm må det føres fram nye strømkabler og etableres ny netstasjon. Ny netstasjon på 5x5 m er regulert inn.

Planforslaget har derfor meget positive virkninger for teknisk infrastruktur.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økning i tallet på hytter medfører økning i ulike kommunale avgifter, men også økning i kommunen sine plikter som t.d. akutte helsetjenester. Samlet sett vil virkningene trolig være positive.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Konsekvenser for landbruksinteresser er skildra under punkt 7.13.

Økning i tallet på hytter vil bedre grunnlaget for lokal detaljhandel og lokal tjenesteyting. Planforslaget har dermed positive virkninger for næringsinteresser.

7.17 Interessemotsetninger

Utbygging i et eksisterende området er alltid vanskelig, og noen hytte eiere ønsker ikke endring.

7.18 Avveining av virkninger

Planforslaget har små negative virkninger for naturmangfold og energibehov.

Planforslaget har positive virkninger for rekreasjonsinteresser, uteområde, barn sine interesser, universell tilgjengelighet, teknisk infrastruktur, økonomiske konsekvenser for kommunen og konsekvenser for næringsinteresser.

8. Kunngjøring og innkommet merknader

Uttale fra Fylkesmannen i Rogaland – brev av 27.02.2015

Fylkesmannen legger til grunn at det ikke åpner for nye tiltak i strandsona utover det som i dag er regulert. Det er avgjørende at de nye tiltakene i strandsonen ikke reduserer tilgjengelighet eller kvaliteter i strandsonen, og at presset ikke øker vesentlig. Det må tas hensyn til natur ved plassering av hytter, veger etc.

Kommentar

Det er lagt vekt på å legge tomtene slik at hyttene kan plasseres fint i terrenget med minst mulig terrenginngrep.

Det er planlagt et nytt småbåtanlegg, slik det ligger inne i kommuneplanen. Det er også regulert inn et badeområde, for å sikre alle tilgjengelighet til strandsonen.

Det er planlagt nye adkomstveg ned til båthavna og til noen av tomtene.

Uttale fra Lyse – brev av 23.02.2015

Det må avsettes ett areal på minimum 5x5 m til ny nettstasjon i umiddelbar nærhet til eksisterende stasjon, N1680. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha direkte atkomst hele døgnet for stor lastebil. Stasjonen og tilhørende kabelnett må være satt i drift før ny bebyggelse tas i bruk.

Det må med i bestemmelsene at nettstasjonen må stå minst 4 m fra bygning med brennbare overflater.

Det vises til gjeldende forskrifter og restriksjoner for oppføring av kabler og linjer innen planområdet.

Kommentar

Areal til nettstasjon er regulert inn, og bestemmelsen er tatt med. Det er lagt inn faresone rundt høyspentledningen i luft. Det er planlagt at et strekk av ledningen skal lagges i bakken.

Uttale fra RF-kulturavdelingen-brev av 12.03.2015

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv finner det nødvendig å befare området før endelig uttale til planen.

Kommentar

Rogaland fylkeskommune har foretatt utvidete registreringer i planområdet, og det ble ikke gjort noen funn.

Uttale fra Fiskarlaget Vest

Eventuelle fortøyninger til småbåtanlegget må avgrenses mest mulig. Reguleringsplanområdet ligger i gyteområde for torsk. Arbeid i tilknytning til sjø må ikke utføres i gyteperioden og forurensing fra småbåthavnen må avgrenses mest mulig. Farlig avfall må håndteres forsvarlig.

Kommentar

Det er lagt til bestemmelse om at arbeid ved i sjø ikke må gjennomføres i gyteperioden, og at farlig avfall må håndteres forsvarlig.

Uttale fra SVV 16.03.2015

- Atkomst til hyttefeltet må legges til eksisterende atkomst eller til kommunalt veinett
- SVV sine håndbøker sine krav gjelder for kryss og avkjørsler til fv. 495 og fv. 535.
- Siktsoner og siktlinjer må reguleres inn.
- Bestemmelsen «Innenfor areal som omfattes av byggegrensen langs fv. 495 og fv. 535 tillates ikke arealbruk som er nødvendig for parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig lagring, faste installasjoner o.l.
- 3m belte med formål annen veggrunn langs fylkesvegen.
- Det må sikres i bestemmelsen at alle tekniske planer oversendes til SVV for gjennomsyn.

Kommentar

Alle punkta er tatt hensyn til i planen.

Uttale fra Kystverket- brev av 19.03.2015

Det er en kabel i området. Det må ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet.

Det må med bestemmelse om at «tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Kommentar

Bestemmelsen er tatt med.

Uttale fra NVE-mail av 2. mars 2015

Planområdet ligger under maringrense. Det må undersøkes om det er marine avsetninger, og fare for kvikkleireskred i området må vurderes. Selv om en kommer fram til at det ikke foreligger noen risiko skal vurdering framgå av dokumentene.

Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning må vurderes.

Kommentar

Det er lagt inn faresone for havnivåstigning til kote +3. Området ligger meget gunstig til med tanke på bølger og vind, da det ligger i le for de fleste vindretninger. Tidligere har store båter ankret opp her for å ligge i le for vinden.

Fare for kvikkleire er vurdert i Ros, og en har kommet fram til at dette ikke er en risiko.

Uttale fra Leif J. Kvalvåg- mail av 16 mars 2015

Ønsker ikke at stien over eiendom 61/2, hvor overnevnte har tinglyst gangrett, blir ødelagt.

Bekymret for utslipp, og tar det som en selvfølge at drikkevannsbrønnen deres ikke blir ødelagt, i forbindelse med arbeid på en eventuell hytteutbygging.

Kommentar

Dersom stien blir berørt, vil det opparbeides ny sti like i nærheten. Ny utbygging skal ikke føre til ødeleggelse av eksisterende brønner.

Uttale fra Kvalvåg nausthytteforening- brev av 09.03.2015

Hytteforeningen uttrykker bekymring for at strandsonen vil bli innskrenket for allmennheten, dersom et nytt småbåtanlegg bygges. Området har mange brukere fra omkringliggende områder, i tillegg til hyttefolk. Det fryktes også at mindre friareal vil føre til mer konflikter knyttet til overtredelse og uberettiget bruk av eksisterende selveiertomter.

Det er i dag stor båtaktivitet i område, og nytt småbåtanlegg vil gi en formidabel økning i båter. Hytteeiere er redd for det kan ødelegge båter og brygger når bølger slår inn.

Det er bekymring for at nytt bryggeanlegg vil være i direkte konflikt med kommunalt godkjent VA-anlegg. Bekymringen for at båter vil ankre opp og rive opp ledningene, vil øke ytterligere med mer båter i området.

Kommentar

Småbåtanlegget ligger inne i gjeldende kommuneplan. Småbåtanlegget er tenkt å hovedsakelig knyttes til nye fritidsboliger. Det vil bli ca. 26 nye båtplasser, der det hovedsakelig er tenkt småbåter som nok ikke ankrer opp. Parkering vil være på parkeringsplass slik at det blir minimal kjøring ned til båtplass.

For å sikre allmennheten tilgang til sjøen er det regulert inn ett bade-område som gir offentligheten enda bedre tilgjengelighet.

Det må ved bygging av småbåtanlegg selvsagt sikres hvor det går ledninger i sjøen. Disse må da ta hensyn til.

Uttale fra Trygve og Åse Lauvåsvåg- brev av 13.03.2015

Det er ønskelig å ha naboer som, bor, arbeider og trives og ikke flere hytteeiendommer.

Kommentar

Ønsket kan ikke etterkommes. Det er avklart i kommuneplanen at det kan komme flere hytteeiendommer i planområdet.

SK Langeland as 21.10.2016

Camilla Tvedt Skappel

Vedlegg:

- (1) Plankart
- (2) Reguleringsbestemmelser

- (3) Uttale fra Fylkesmannen i Rogaland – brev av 27.02.2015
- (4) Uttale fra Lyse – brev av 23.02.2015
- (5) Uttale fra RF-kulturavdelingen-brev av 12.03.2015
- (6) Uttale fra Fiskarlaget Vest
- (7) Uttale fra SVV 16.03.2015
- (8) Uttale fra Kystverket- brev av 19.03.2015
- (9) Uttale fra NVE-mail av 2. mars 2015
- (10) Uttale fra Leif J. Kvalvåg- mail av 16 mars 2015
- (11) Uttale fra Kvalvåg nausthytteforening- brev av 09.03.2015
- (12) Uttale fra Trygve og Åse Lauvåsvåg- brev av 13.03.2015