

**Fra:** Ørjan Høllesli <orjan@rycon.as>  
**Sendt:** mandag 20. desember 2021 07:44  
**Til:** Strand kommune  
**Kopi:** Åge Eivind Aslaksen  
**Emne:** 20/356 Innspill til ny kommuneplan  
**Vedlegg:** Kommuneplaninnspill Rossåsviga 2021.pdf; Vedlegg 1 - Båtanlegg og gangveg.pdf; Vedlegg 2 - Reiselivsanlegg Rossås.pdf; Vedlegg 3 - Rossåviga - Brev til Strand komm. ad haveanlegg.pdf

Hei

Se vedlagt innspill til ny kommuneplan. Innspillet gjelder området «Rossåsvigå».

Ørjan Høllesli  
Rådgivende byggingeniør



Fjelltunvegen 3  
4103 Jørpeland  
Tlf.: 414 22 879  
Hjemmeside: [Rycon.as](http://Rycon.as)

# Innspill til kommuneplan 2023-2035

## Hotell Rossåsviga

### Gnr. 16 bnr. 22

**Til:** Strand kommune  
**Fra:** Rycon AS v/Ørjan Høllesli  
**Dato:** 2021-12-10

#### Bakgrunn

På vegne av grunneier gnr. 16 Bnr. 22, Geir Frode Skjæveland, ber vi Strand kommune gjennom ny kommuneplan for 2023 – 2035 medvirke og legge til rette for detaljregulering med formål etablering av hotell på 16/22 i Rossåsviga. Det ble i mai 2012 gjennomført mekling med Fylkesmannen der vedlagte tegninger ble lagt til grunn for det nye kommuneplankartet for perioden 2012-2022.

Det vises til illustrasjoner utarbeidet av Skagenarkitektene (vedlegg) og dialog med Strand kommune i juni 2012. Nylig vedtatt arealstrategi for innspill til den nye kommuneplanen stiller visse krav til nye utbyggingsområder deriblant næringsområder. Vi kan ikke se at det her er konfliktområder som ikke var kjent da kommuneplanen ble vedtatt i 2012.

#### Kommuneplan 2012 - 2022

Planene for hotell med tilhørende båtanlegg i Rossåsviga ble tatt inn i kommuneplanen. Utover plankartet er hotellplanene omtalt slik i beskrivelsen:

*§3.6 b) Området for fritids- og turistformål i Rossåsviga (gnr./bnr. 16/22) skal reguleres til hotell med tilhørende funksjoner.*

*§ 7.1 e) Størrelsen på båtanlegget tilknyttet 16/22 (hotell) defineres i detaljplan og tilpasses behovet til hotellet. Det må tilstrebes best mulig landskapstilpassning ved etablering av båtanlegget.*

#### Prosjektet

Det er i dag behov for flere tilbud innenfor trivsel og helse f.eks. opphold og kvalifisert pleie i forbindelse med sykehusbehandling (før og etter operasjoner). Dette vil være gunstig å kombinere med turisme/hotell. Pasienter utskrives tidligere enn før og dette kan være krevende for både pasienter/familie og kommunene som skal ta imot disse. Grunneier har brei næringslivskompetanse og et nettverk som vil være verdifullt når helse- og turisthotell skal etableres. Det vil bli flere nye arbeidsplasser med positive ringvirkninger innenfor reiseliv, service, helse med pleie og omsorg.

#### Kommunedelplan Nordmarka

I nåværende kommuneplanperiode (2016) startet Strand kommune arbeidet med kommunedelplan Nordmarka. Planen ble utarbeidet av rådmannen i samråd med en intern arbeidsgruppe. Planen dekker et vesentlig større område enn områdene for industri og råstoffutvinning (i vest – langs sjøen helt fra Buene i nord til boligområdet på Kvednaneset i sør).

Av planbeskrivelsen framgår det at hotelltomta på 16/22 skulle får endret formål og blir grøntområde (L2 og G3). Grunneier ble ikke invitert eller gitt anledning til å kommentere endringsforslagene. Begrunnelsen i planbeskrivelsen ble avsluttet slik: «Å ta ut området avsatt til turistformål vil i stor grad kompensere for innskrenking av den uberørte strandlinja i nordre del ved Nordmarka næringsområde (N10).»

Planen ble vedtatt i 2019 og kommuneplankartet er senere tilpasset kommunedel-planen. Grunneier mener at dette ikke var rett og rimelig og ber derfor om at formål i kommuneplanen for perioden 2012 – 2022 gjenoprettes.

### **Andre aktiviteter – Strand 2050**

Nordmarka industriområde har hatt en veldig god utvikling, og det er nå ca. 500 arbeidsplasser her. Det er større områder med byggeklare tomter for etablering av flere industriarbeidsplasser. Ny teknologi og digital kompetanse står sterkt i Nordmarka og nylig ble detaljregulering for testområde for undervannsteknologi godkjent. Eksisterende bedrifter ekspanderer og nye industribygg tas i bruk i disse dager. Ryfast er kommet i normal drift. Strand kommune framstår sentralt beliggende, og man opplever befolkningsvekst. Dette er også sentrale elementer i Strand 2050 der man under punktet «Styring og handlekraft» peker på behovet for forutsigbarhet for næringslivet og økt aktivitet.

### **Avslutning**

Hotellprosjektet vil kunne tilføre Strand kommune positive ringvirkninger mht. næring og sysselsetting innenfor både helse og reiseliv. Et hotellprosjekt av denne type og med en slik beliggenhet vil være unikt i Rogaland, men også i nasjonal sammenheng. Dette vil bidra til positivt omdømme og interesse for et bredt sammensatt tjenestetilbud og næringsliv i Strand kommune.

# Båthavn og gangveg Rossåsvika

Strand  
kommune

Gnr: 16  
Bnr: 22  
Fnr:  
Snr:

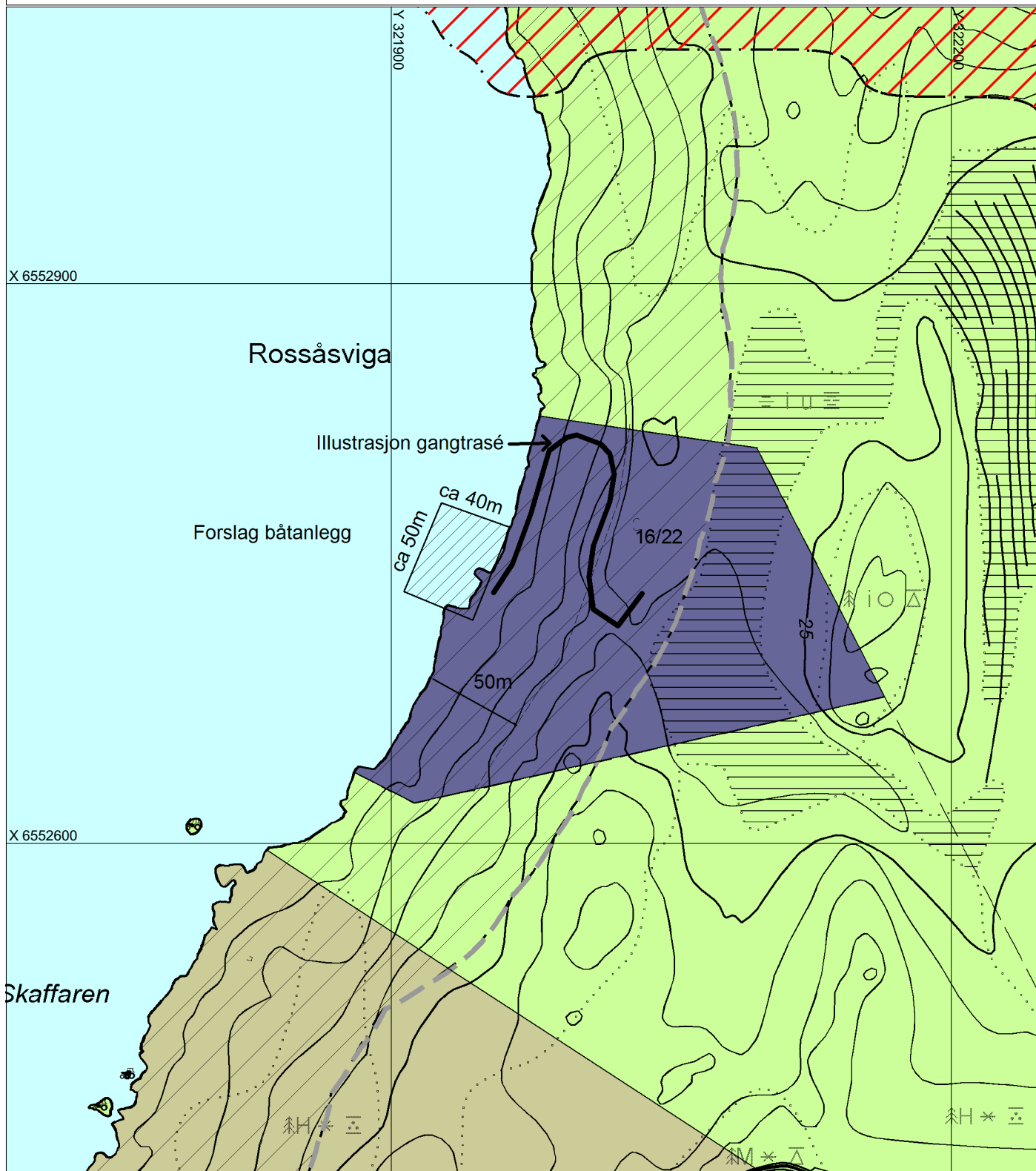
Koordinatsystem: Euref89  
Høydegrunnlag: NN1954  
Målestokk: 1:3000  
Ekvidistanse: 1 meter



Adresse:

Eiendommens areal (m<sup>2</sup>):

Plan og forvaltning  
13.06.2012 Anita E. Hus



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.

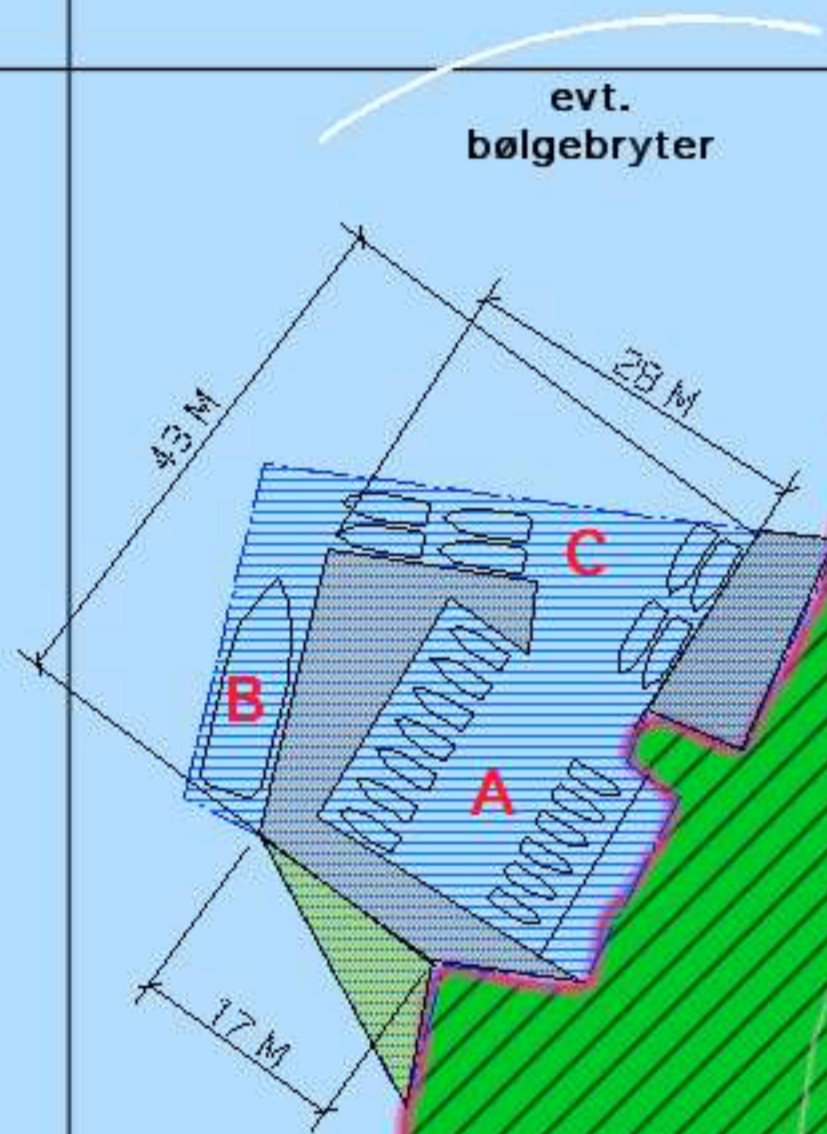


HAVNEANLEGG  
(okkupert sjøareal)

- A** Reiselivsanleggets båter
- B** Shartret passasjerferje
- C** Fremmede båter (gjester)

1,5 da  
sjøareal

evt.  
bølgebryter



50 M

50 M

BYGGGE-  
OMRÅDE

VEIADKOMST

16/2  
16/7

321900

322000

# ROSSÅVIGA REISELIVSANLEGG - HAVNEANLEGGET

Skagenarkitektene 11. juni 2011



**STRAND KOMMUNE**  
PLAN OG FORVALTNING  
*Att.: Anita Ellefsen Hus*

Stavanger, 11. juni 2012

KOMMUNEPLANEN FOR STRAND KOMMUNE 2012 -2020  
REISELIVSANLEGG I ROSSÅVIGA - BESKRIVELSE AV HAVNEANLEGGET

På vegne av tiltakshaver og grunneier Geir Frode Skjæveland oversendes med dette skisse til plan for havneanlegg for det planlagte reiselivssenteret i Rossåviga.

Det er tatt sikte på et mindre havneanlegg som skal dekke tre funksjoner:

- A - båt plasser for sjøaktivitet for hotellgjester, småbåter ca. 5 meter. 12 - 15 stk.
- B - Kai for chartret passasjerferje for utflukter og gjestegrupper, bør tilfredstille krav til typisk «Rødne-båter», dvs. opp til 20 meter/100 brt./70 passasjerer.
- C - Et mindre antall korttidsplasser for daggjester, seil- og motorbåter opp til 8 meter.

Anlegget er lagt hvor der er en naturlig odde og en våg midt i vika, hvor der også er et dalsøkk opp mot et naturlig utbygningsplatå ca 20-25 moh. - utenfor femtimetersonen. Kaianlegget grenser opp til en rullesteinstrand i nord og bratte svaberg i sør. Det tenkes bygd en betongkai ut over den naturlige odden som der vinkles i nordlig retning, med en avlutningskai inn i retning land. Kaianlegget, som først og fremst skal betjene shuttelferje til/fra hotellet, fungerer med dette også som molo for småbåter innenfor. Nordenden av kaien blir dypvannskai for gjestende seilbåter og større motorbåter.

Som det framgår av planen vil havneanlegget - inkludert førtøydde båter - oppta ca 1,5 ca av dagens sjøareal, og vil betjene 12 - 14 småbåter og 4 - 8 gjestende båter - i tillegg til hovedkai mot vest.

Hvorvidt det er nødvendig med bølgebryteranlegg i tillegg til kaien/moloen er usikkert, men planen viser for ordens skyld et forslag til plassering av en slik.

Vennlig hilsen  
Egil J Hausberg  
d.l.