

# **REGULERINGSPLAN FOR DØVIKA HYTTEFELT**

**PLAN ID 1130\_2022-04**

**Gnr. 67 Bnr. 1 m.fl.**

**Strand Kommune**



## **PLANBESKRIVELSE**

**JUNI 2026**

## PROSJEKTINFORMASJON

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Prosjektets tittel:</b>   | Detaljregulering for Døvika hyttefelt |
| <b>Dokument:</b>             | Planbeskrivelse                       |
| <b>Oppdragsnummer:</b>       | 3620                                  |
| <b>Oppdragsgiver:</b>        | Geir Heggheim                         |
| <b>Versjon:</b>              | 3                                     |
| <b>Dato:</b>                 | 29.06.2026                            |
| <b>Oppdragsansvarlig:</b>    | Tor Tvedten                           |
| <b>Oppdragsmedarbeidere:</b> | Jørgen Eldøy                          |
| <b>Egenkontroll:</b>         | Tanya Hove                            |
| <b>Sidemannskontroll:</b>    | Tor Tvedten                           |
| <b>Lagret:</b>               | P:/3620 Døviga                        |

## **FORORD**

JoB Arkitekter AS fremmer på vegne av Geir Heggheim forslag til detaljregulering for Døvika hyttefelt i Strand kommune. Planområdet omfatter gnr./bnr. 67/1 med flere tilknyttede eiendommer.

Planforslaget gjelder videreutvikling av et eksisterende landbruks- og hytteområde. Planen skal videreføre landbruksdriften og legge til rette for utleie av fritidsboliger og sjøhytter som tilleggsnæring til landbrukseiendommen.

Nye tiltak samles i avgrensede områder som allerede er påvirket av fritidsbebyggelse, veger, stier og sjørettet bruk. Større sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsarealer holdes fri for ny bebyggelse.

Planforslaget gir tydeligere grenser mellom landbruk, natur, friluftsliv, fritidsbebyggelse, allmenn ferdsel og sjøtilknyttede funksjoner.

# Innholdsfortegnelse

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Sammendrag:</b>                                       | <b>8</b>  |
| <b>2. Bakgrunn</b>                                         | <b>10</b> |
| 2.1. Hensikten med planen                                  | 10        |
| 2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold            | 10        |
| 2.3. Utbyggingsavtale                                      | 10        |
| 2.4. Krav om konsekvensutredning                           | 10        |
| <b>3 Planprosessen</b>                                     | <b>11</b> |
| 3.1. Oppstartsmøte                                         | 11        |
| 3.2. Medvirkning, varsel om oppstart, tidligere behandling | 12        |
| <b>4. Planstatus og rammebetingelser</b>                   | <b>14</b> |
| 4.1. Overordnede planer                                    | 14        |
| 4.2. Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer         | 16        |
| <b>5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> | <b>18</b> |
| 5.1. Beliggenhet og avgrensning                            | 18        |
| 5.2. Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk            | 18        |
| 5.3. Stedets karakter                                      | 19        |
| 5.4. Landskap/Klima                                        | 22        |
| 5.5. Kulturminner og kulturmiljø                           | 23        |
| 5.6. Naturverdier                                          | 23        |
| 5.7. Rekreasjonsverdi og bruk                              | 24        |
| 5.8. Landbruk                                              | 25        |
| 5.9. Trafikkforhold                                        | 26        |
| 5.10. Barns interesser                                     | 26        |
| 5.11. Sosial infrastruktur                                 | 26        |
| 5.12. Universell tilgjengelighet                           | 27        |
| 5.13. Teknisk infrastruktur                                | 27        |
| 5.14. Grunnforhold                                         | 27        |
| 5.15. Støyforhold                                          | 28        |
| 5.16. Luftforurensing                                      | 29        |
| 5.17. Ekstremvær/lokalklimatiske forhold                   | 29        |
| 5.18. Skog- og lyngbrann                                   | 29        |
| 5.19. Analyse/utredninger                                  | 29        |
| <b>6. Beskrivelse av planen</b>                            | <b>30</b> |
| 6.1. Planlagt arealbruk                                    | 30        |
| 6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål             | 32        |
| 6.3. Bebyggelsens plassering og utforming                  | 36        |
| 6.4. Brukskvalitet                                         | 37        |
| 6.5. Parkering                                             | 37        |
| 6.6. Kulturminner / kulturmiljø                            | 37        |
| 6.7. Tilknytning til infrastruktur                         | 37        |
| 6.8. Trafikkløsning                                        | 39        |
| 6.9. Miljøoppfølging                                       | 39        |
| 6.10. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS                      | 39        |
| 6.11. Rekkefølgebestemmelser                               | 40        |
| <b>7. Virkninger av planen</b>                             | <b>41</b> |
| 7.1. Forholdet til planer                                  | 41        |
| 7.2. Alternativvurdering og valg av løsning                | 42        |
| 7.3. Landbruksinteresser                                   | 43        |
| 7.4. Landskap                                              | 44        |
| 7.5. Stedets karakter                                      | 45        |
| 7.6. Estetikk                                              | 45        |
| 7.7. Kulturminner og kulturmiljø                           | 46        |
| 7.8. Naturmangfold                                         | 46        |
| 7.9. Rekreasjonsinteresser og friluftsliv                  | 47        |
| 7.10. Privat uteareal                                      | 47        |

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.11.     | Tiltak i 100-metersbeltet .....                               | 48        |
| 7.12.     | Trafikkforhold .....                                          | 49        |
| 7.13.     | Barns interesser .....                                        | 50        |
| 7.14.     | Universell tilgjengelighet .....                              | 50        |
| 7.15.     | Energibehov .....                                             | 50        |
| 7.16.     | ROS .....                                                     | 50        |
| 7.17.     | Økonomiske konsekvenser for kommunen .....                    | 51        |
| 7.18.     | Næringsinteresser og gjennomførbarhet.....                    | 51        |
| 7.19.     | Eiendomsstruktur og fradeling.....                            | 52        |
| 7.20.     | Samlet avveining.....                                         | 52        |
| <b>8.</b> | <b>Innkomne merknader .....</b>                               | <b>54</b> |
| 8.1.      | Offentlige myndigheter og andre interesseorganisasjoner ..... | 54        |
| 8.2.      | Grunneiere og andre berørte parter.....                       | 61        |

## **VEDLEGG**

|            |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| Vedlegg 1  | Plankart, datert 29.06.2026                  |
| Vedlegg 2  | Planbestemmelser, datert 29.06.2026          |
| Vedlegg 3  | Referat fra oppstartsmøte                    |
| Vedlegg 4  | Tegningshefte                                |
| Vedlegg 5  | Samlede innspill                             |
| Vedlegg 6  | ROS-sjekkliste og analyse, datert 29.06.2026 |
| Vedlegg 7  | Varsel om planoppstart og innspill           |
| Vedlegg 8  | VA-rammeplan, datert 08.11.2024              |
| Vedlegg 9  | Sosi- og TXT-fil                             |
| Vedlegg 10 | Prosjektbeskrivelse                          |

## 1 Sammendrag:

Planforslaget omfatter eksisterende fritidsbebyggelse, inntil 15 nye fritidsboliger, naust, småbåtanlegg med flytebrygger, parkering, turdrag og landbruks-, natur- og friluftsarealer. De nye enhetene består av ni fritidsboliger i BFF6 og BFF7, to fritidsboliger i BFF8 og fire sjøhytter i nauststil i BFK.

Enhetene er planlagt brukt i utleievirksomhet som tilleggsnæring til landbrukseiendommen. De reguleres som fritidsbebyggelse fordi de ikke er nødvendige bygninger eller anlegg for landbruksdriften.

Landbruksdriften på gnr./bnr. 67/1 skal videreføres med storfe og sau. Melkeproduksjonen ble flyttet til grunneiernes gård i Bjørheimsbygd i 2025, der jordbruksarealene er større og mer sammenhengende. Flyttingen innebærer at husdyrproduksjonen i Døvika blir mindre intensiv enn tidligere.

Planens hovedgrep er å fastsette et tydeligere skille mellom arealer for landbruksdrift, fritidsbebyggelse, natur, friluftsliv, allmenn ferdsel og sjøtilknyttede funksjoner. De største og mest sammenhengende jordbruksarealene reguleres til landbruksformål. Nye tiltak samles i avgrensede områder på sjøsiden av fylkesvegen, der arealbruken allerede er sammensatt av fritidsbebyggelse, adkomster, stier, landbruksareal og sjørettet bruk.

Netto reguleres om lag 1 162 m<sup>2</sup> mer registrert jordbruksareal til landbruksformål enn i gjeldende reguleringsplan. Endringen gir den fulldyrka jorda et sterkere planmessig vern. Det samlede arealet til bebyggelse og anlegg reduseres fra om lag 35 daa til om lag 25,5 daa.

Tiltakene i 100-metersbeltet er vurdert særskilt etter pbl. § 1-8. Den sjønære lokaliseringen bygger på den funksjonelle sammenhengen mellom overnatting, sjøtilgang, naust, båtplasser og sjøbaserte aktiviteter. Planområdet er nordvendt og har begrensede solforhold. Sjøen og de sjøbaserte aktivitetene er derfor sentrale stedskvaliteter for utleievirksomheten.

Det er ikke vist egne regulerte tomter for de nye enhetene. Planbestemmelsene begrenser opprettelse av egne matrikkelenheter for å opprettholde fellesløsningene og redusere ytterligere privatisering.

Planens viktigste positive virkninger er en tydeligere arealbruk, redusert samlet areal til bebyggelse og anlegg, sterkere planmessig vern av fulldyrka jord, et allment tilgjengelig turdrag og mulighet for et bredere inntektsgrunnlag på landbrukseiendommen. De viktigste negative virkningene er omdisponering av innmarksbeite, økt bebyggelse og aktivitet i 100-metersbeltet og økt synlighet fra sjøen.

Hensynet til verdiskaping og næringsutvikling etter pbl. § 3-1 første ledd bokstav d taler for planen. Hensynet til jordressurser, landskap og allmenne interesser i

strandsonen taler for å begrense omfanget og stille tydelige krav til plassering og utforming. Planforslaget bygger på at tiltakene avgrenses og større sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsarealer holdes fri for ny bebyggelse.

## **2. Bakgrunn**

### **2.1. Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, naust, småbåtanlegg, parkering og et allment tilgjengelig turdrag langs sjøen, innenfor rammer som ivaretar landbruks-, natur- og friluftsinnteresser, strandsonens landskapskvaliteter og områdets bruksmessige sammenheng.

Planen skal sikre en helhetlig og skånsom utvikling av området, der nye tiltak tilpasses terreng, landskap, naturverdier og allmenn ferdsel. Terrenginngrep skal begrenses, og nødvendige inngrep skal løses slik at landskap, overvann, vegetasjon og tilgjengelighet ivaretas best mulig.

Innenfor byggegrenser, høydekrav, utnyttelsesgrad og øvrige rammer i plankart og bestemmelser kan plassering og tekniske løsninger tilpasses terrenget.

Planen følger opp hovedintensjonene i gjeldende plan, men tilpasser arealdisponeringen til dagens driftsopplegg, eksisterende hyttebruk og behovet for en gjennomførbar utleiesatsing. De mest sammenhengende og driftsmessig egnede landbruksarealene holdes som landbruksformål, mens avgrensede og allerede påvirkede arealer på sjøsiden av fylkesvegen brukes til fritidsbebyggelse, sjøhytter og felles sjøfunksjoner.

Tilleggsnæringen består av utleie av fritidsboliger, sjøhytter, felles naust og småbåtanlegg. Planen skal gi en samlet regulering som avklarer hvor ny bebyggelse kan ligge, hvilke arealer som skal videreføres som landbruk, og hvilke deler av strandsonen som kan brukes til felles sjøtilknyttede tiltak.

### **2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold**

JoB Arkitekter AS legger frem forslag til detaljreguleringsplan på vegne av grunneier Geir Heggheim.

### **2.3. Utbyggingsavtale**

Tiltakshaver er ansvarlig for å sikre nødvendig grunn og inngå de private avtalene og gjennomføringsavtalene som er nødvendige for å gjennomføre planen.

### **2.4. Krav om konsekvensutredning**

Ansvarlig myndighet har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. forskriften. Dette ble avklart i oppstartsmøtet.

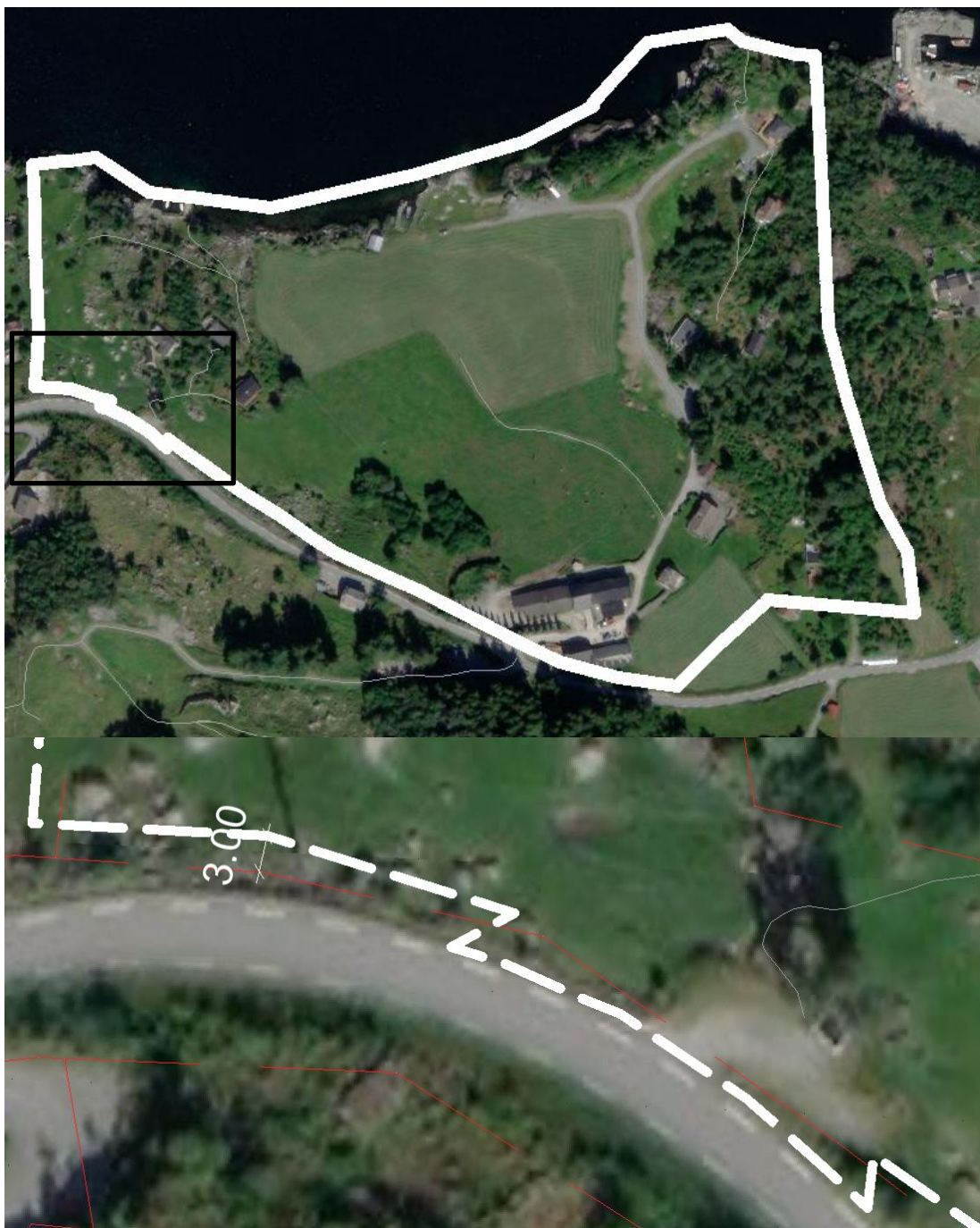
## **3 Planprosessen**

### **3.1. Oppstartsmøte**

Oppstartsmøte ble avholdt 03.11.2022. Jordvern og landbruk, naturmangfold, kulturlandskap, friluftsliv, veitekniske forhold og estetisk utforming ble tatt opp som viktige utredningstema. Kommunen anbefalte planoppstart og informerte om at en positiv innstilling til planen i stor grad avhenger av uttalelser fra høringsinstanser.

#### **3.1.1. Justert plangrense**

Plangrensen er tilpasset mot fylkesvegen med buffer på 3 meter, slik at fylkeskommunen har nødvendig handlingsrom dersom det senere oppstår behov for utvidelse eller tiltak langs fylkesvegen. Ved avkjørselen til parkering er det tatt med et større areal mot fylkesvegen, slik at nødvendige siktlinjer og radius kan sikres i plankartet.



Figur 1 Plangrensen er vist med hvit linje, mens detaljen i sort viser forholdet til fylkesvegen og gjeldende eiendomsgrenser i rødt

### **3.2. Medvirkning, varsel om oppstart, tidligere behandling**

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet med annonse i Strandbuen og Strand kommunes hjemmesider den 15.02.2023. Offentlige interessehavere, berørte grunneiere og andre private rettighetshavere er varslet i eget skriv datert 15.02.2023 med frist for innsending av innspill 10.03.2023.

Det kom inn totalt 11 innspill innen høringsfristen. Seks fra offentlige og fem fra private. Alle innspill gjengis i mer detalj og kommenteres i vedlegg 7.

Innspillene ved planoppstart gjelder i hovedsak forholdet mellom ny fritidsbebyggelse, landbruk, strandsone, sjøarealer, naturmiljø, trafikk og teknisk infrastruktur.

Flere innspill tar opp omdisponering av LNF-areal og landbruksregistrerte arealer til fritidsformål. Det pekes særlig på at etablering av fritidsbebyggelse på landbruksareal kan være konfliktfylt, og at føringene for jordvern og nedbygging av landbruksareal er skjerpet siden arealet ble avsatt i overordnet plan.

Strandsonen er et gjennomgående tema. Innspillene viser til at tiltak i 100-metersbeltet må vurderes opp mot hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø og langsiktig forvaltning av strandsonen. Det pekes også på at omdisponering av LNF-områder til fritidsbebyggelse i strandsonen kan være særlig konfliktfylt.

Flere innspill gjelder småbåtanlegg, naust og tiltak i sjø. Temaene som tas opp er blant annet marint biologisk mangfold, vannkvalitet, gytefelt, forurensning, håndtering av miljøfarlig avfall, bølgepåvirkning fra skipstrafikk, farvann, ferdsel og sikkerhet i sjø.

Det er også kommet innspill om trafikk og teknisk infrastruktur. Disse gjelder blant annet vegstandard, parkering, avkjørsler, trafiksikkerhet, vann- og avløpsløsninger, overvann, brann/slokkevann og beredskap.

ROS-tema som er tatt opp i innspillene gjelder både hvordan planlagt arealbruk kan påvirke omgivelsene, og hvordan naturgitte og tekniske forhold kan påvirke ny bebyggelse og bruk. Dette omfatter blant annet stormflo, bølgepåvirkning, terreng, overvann, skredfare, brannberedskap, anleggsgjennomføring og sikkerhet ved tiltak i sjø.

Kulturminner og kulturmiljø er også omtalt i innspillene. Det gjelder særlig forholdet til kjente kulturminner på land, aktsomhetsplikten ved arbeid i grunnen og behovet for avklaring av marinarkeologiske forhold før tiltak i sjø.

Tabell 3 Planprosessen

|            |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| 03.11.2022 | Oppstartsmøte Strand kommune                 |
| 15.02.2023 | Varsling av planoppstart                     |
| 10.03.2023 | Frist for innspill                           |
| 16.09.2026 | Politisk 1.-gangsbehandling av planforslaget |

## 4. Planstatus og rammebetingelser

### 4.1. Overordnede planer

#### 4.1.1. Kommuneplan for Strand kommune 2024-2037

Strand kommune har behandlet ny kommuneplanens arealdel 2024-2037 i kommunestyret, sak 049/26, den 06.05.2026. Kommuneplanen erstatter tidligere kommuneplanens arealdel som overordnet arealplan.



Figur 2 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan med plangrense.

Følgende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel er særlig relevante for planarbeidet:

§ 3.2 Område for bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse fastsetter at hver ny bruksenhet skal disponere to parkeringsplasser ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet. Kjøreveger og parkeringsplasser skal vises i plankart.

For fritidsboliger angir bestemmelsen maksimum 90 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn henholdsvis 4,5 meter og 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og ikke være større enn 40 m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen stiller videre krav om skånsom landskapstilpasning. Terrenginngrep for plassering av fritidsbebyggelse skal være høyst +/- 1,5 meter. Bebyggelse skal ikke oppføres nærmere privat veg enn 5 meter, og for offentlig veg gjelder veglovens avstandsbestemmelser. Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Fritidsboliger kan ha innlagt vann, forutsatt godkjent avløpsanlegg.

§ 3.4 Naustområder fastsetter at naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse eller annet varig opphold. Bestemmelsen angir maksimal størrelse og høyder for naust, krav til takform, utforming og vinduer, samt begrensninger for tiltak som terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks og uthus. Toalett og vask kan tillates med maksimal størrelse 4 m<sup>2</sup>.

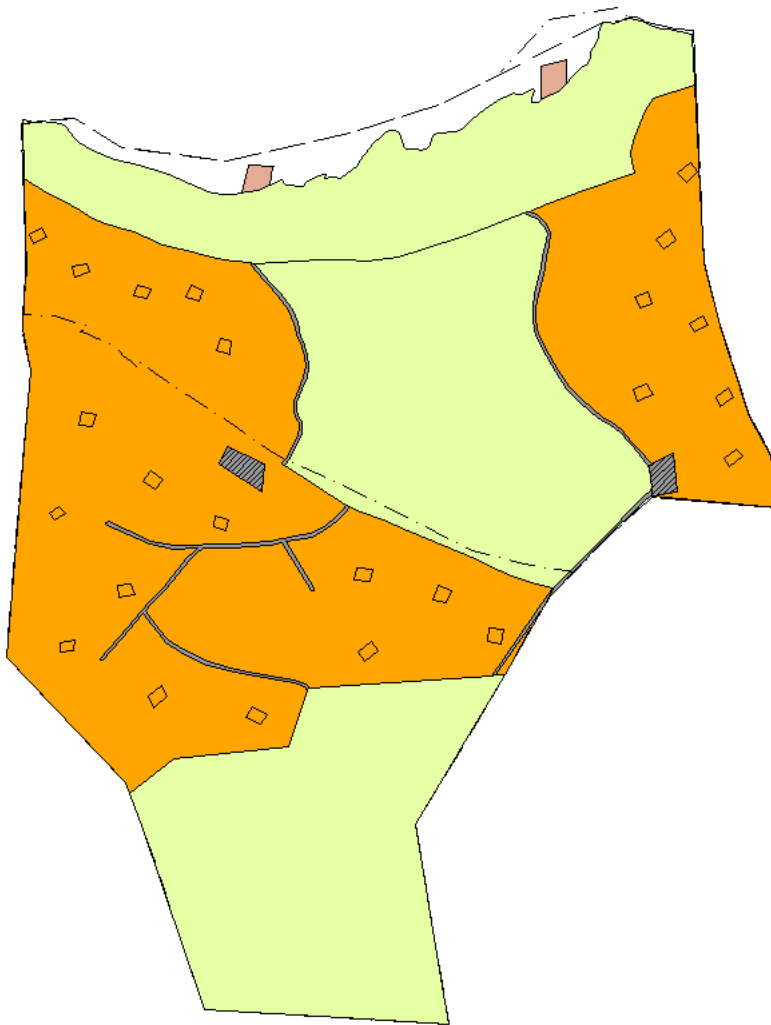
§ 7.2 Sjø med tilhørende strandsone fastsetter at nyetablering og utvidelse av båthavner, moloer og brygger krever reguleringsplan. Ved regulering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, eventuell naturfare og andre allmenne interesser. Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at unødig forurensning i sjø unngås.

#### **4.1.2. Gjeldende reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan, «Døvik 67/1» med PlanID 71-1, er fra 1971, og ble endret etter vedtak i 1976. Området er regulert til fritidsbebyggelse, område for gartneri, område for jord- og skogbruk, felles parkeringsplass og annet byggeområde i gjeldende reguleringsplan.

Relevante retningslinjer er blant annet som følger:

- *Maks 27 grader på takvinkel.*
- *Tak og vegger skal tilpasses farger på terrenget.*
- *Veier, stier og fellesareal skal fritt kunne benyttes av allmennheten.*



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan med plangrense vist med stiplet linje

#### 4.1.3. Tilgrensende planer

Det er ikke registrert pågående planarbeidet i tilstøtende områder.

#### 4.2. Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer.

- Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås. Strand kommune er definert som område med mindre press (sone 3).

- *Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.*
- *Større anlegg- og utbygginger til næringsvirksomhet, bolig- eller fritidsbebyggelse vil alltid kreve reguleringsplan jf. pbl. § 12-1.*
- *Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.*
- *Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før.*

- *Terrenginngrep bør ikke tillates på arealer som har spesiell verdi i forbindelse med naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Tomteopparbeiding, bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.*

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Trekker ut relevante mål for planarbeidet:

4.2 Konkurranseskraft: *«Etablering av mindre reiselivsbygg og tilrettelegging for turisme og friområder i distriktene kan være et godt bidrag for å sikre attraktivitet og arbeidsplasser på mindre steder».*

Planområdet inngår ikke i kjerneområde for landbruk, justert iht. langsiktig grense landbruk.

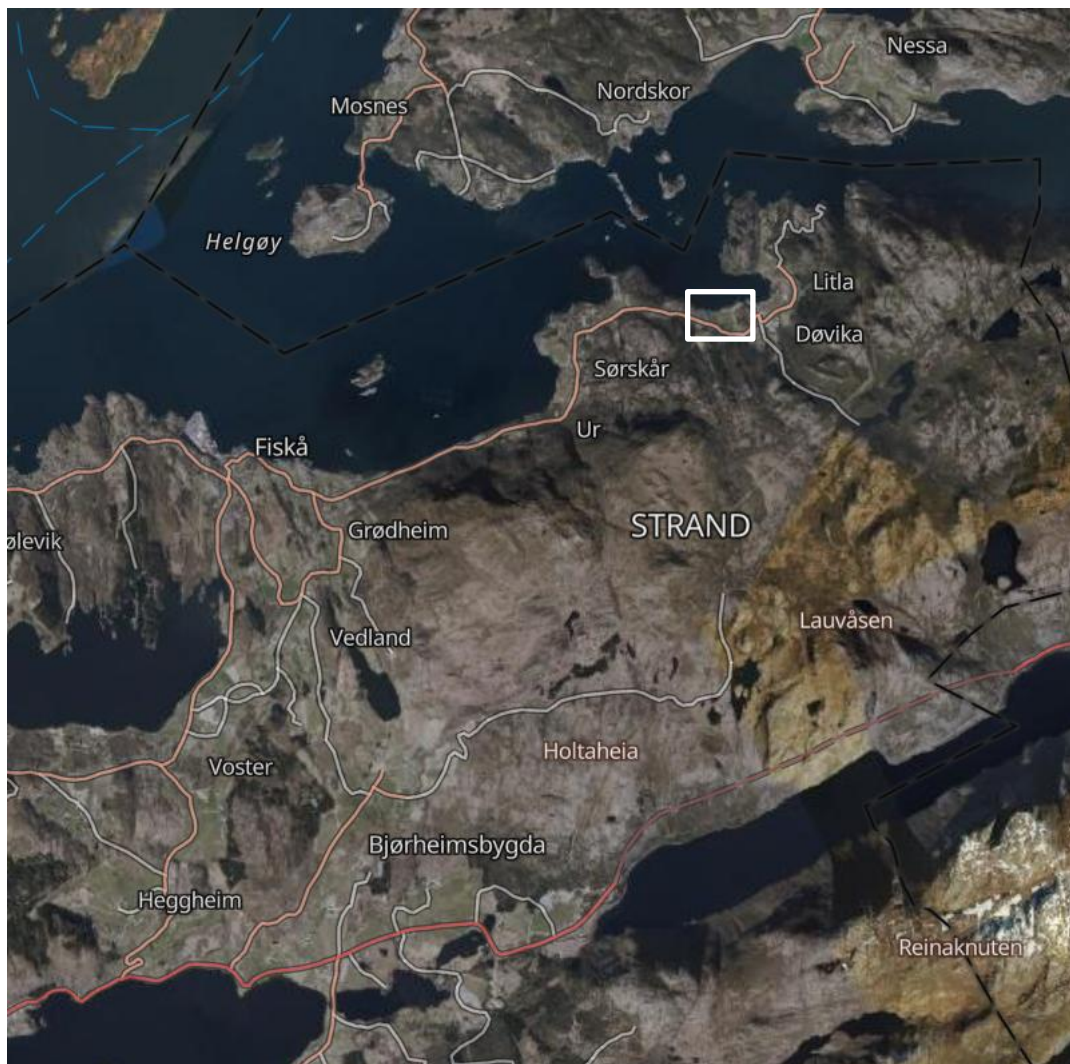
- Temaveileder - Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven 2008 §6.2
- Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen), rundskriv T-1442 (2012).
- Retningslinjer for klima- og arealplanlegging i kommunene.
- Miljøvennlige småbåthavner, Miljødirektoratet 2017
  - *Ved etablering av nye småbåthavner, kan retningslinjer som gitt i håndboka «Miljøvennlige småbåtshavner» (HavmøterLand, 2013) være nyttige og bør gjennomgås nøye.*
  - *Nye småbåthavner bør vurdere å prioritere båter som ikke bruker bunnstoff med biocider.*
  - *Alle nye småbåthavner over en viss størrelse, bør enten sørge for at alt av forurensset vann samles opp og renses, eller at det etableres spyleplass og avsatte områder for vedlikehold der spylevannet og annet forurensset vann samles opp og renses.*

## 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Døvika i Strand kommune, og er på ca. 95 daa. Varslet plangrense avgrenses av Årdalsfjorden mot nord og Sørskårvegen (Fv. 4658) mot sør og følger grenser i gjeldende reguleringsplan mot øst og vest (Døvik 67/1).

Hovedinnfartsåre er via Riksveg 13 og deretter Fv4658 fra Tau. Fra Tau er det forbindelse til Stavanger via Ryfast. Kjøretid til Stavanger er ca. 44 minutter via Ryfast-tunellen.



Figur 1 Viser planområdets beliggenhet i kommunelandskapet

### 5.2. Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Størstedelen av planområdet er ubebygget. Det finnes om lag ti fritidsboliger innenfor planområdet. Områdene rundt består hovedsakelig av jordbruksarealer, skog og fjell, med noe spredt bebyggelse.



Figur 2 Ortofoto med plangrense markert med hvit

### 5.3. Stedets karakter

Stedets karakter domineres av et fjord- og fjellandskap. Det skrånende terrenget med åpne jordbruksområder ned mot Årdalsfjorden er fremtredende. Terrenget på toppen av skråningen domineres igjen av større skogsområder. Eksisterende bebyggelse er spredtliggende, og setter sitt preg på området som et mindre hytteområde.



Figur 3 Viser sammenhengen mellom eksisterende fritidsbebyggelse, strandsonen, dyrka mark og det omkringliggende fjord- og kulturlandskapet. Terrenget faller markant ned mot jordbruksareal

Sentralt i planområdet ligger et større sammenhengende jordbruksareal. Mot sjøen går terrenget over i en mer oppdelt strandsone med grusveg, svaberg, mindre vegetasjonsfelt, eksisterende fritidsbebyggelse og sjørelaterte anlegg.



Figur 4 Viser overgangen mellom sammenhengende jordbruksareal, eksisterende fritidsbebyggelse, grusveger, svaberg og sjøtilknyttede funksjoner. Områdene BFF8, BFK og BUN1 ligger i denne overgangen mellom

Området framstår som en overgang mellom aktivt landbrukslandskap og et mer hytte- og strandsonepreget miljø. Eksisterende hytter ligger spredt i terrenget, og det er etablert veger, brygger, murer/steinsetting og mindre opparbeidede arealer ned mot sjøen.

Strandsonen består av svaberg, steinur og større blokkstein, med spredt vegetasjon og eksisterende brygge-/landfesteanlegg. Bildet viser at de sjønære arealene allerede er påvirket av bruk og tekniske inngrep, samtidig som terrengform, berg i dagen og vegetasjon fortsatt gir området et tydelig landskapspreg.

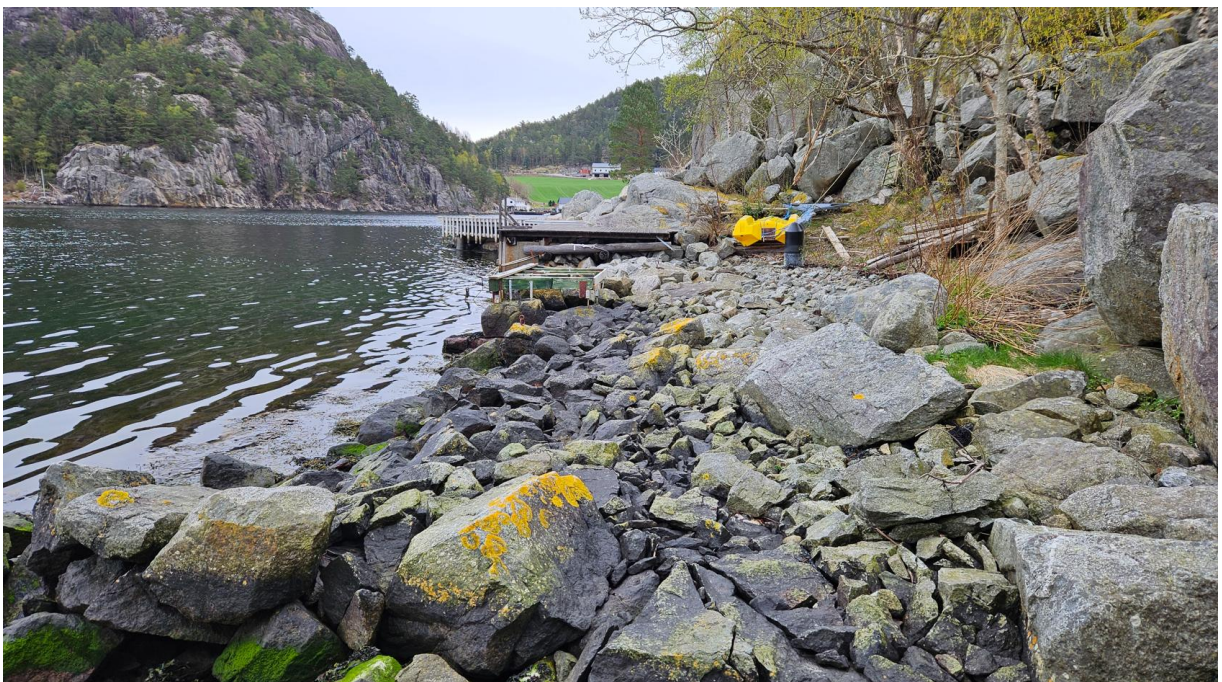


Figur 5 Kupert strandsone med svaberg, steinur, spredt vegetasjon, eksisterende brygge/landfeste og fritidsbebyggelse i bakkant.

Videre vestover er strandsonen kupert med et terreng som stiger bratt opp fra sjøen mot eksisterende fritidsbolig i bakkant. Så flater terrenget noe ut ned mot sjøen. Området har sterk visuell kontakt med sjøen. Mot øst er terrenget krevende.



Figur 6 Bildet viser et kupert sjøfrontområde med svaberg, steinur, eksisterende sjøtiltak og relativt store høydeforskjeller mellom sjøen og terrenget i bakkant. Terrenget synker lokalt ned mot sjøen før det igjen går over i svaberg og strandsonemiljø.



Figur 7 Smal og kupert strandsone med steinur, svaberg, større blokkstein, eksisterende brygge/landfeste og spor etter sjøtilknyttet bruk. Terrenget stiger bratt i bakkant

I den vestlige delen av planområdet er overgangen mellom landbruksareal og fritidsbebyggelsen markert av terrengsprang, steinsetting og naturlig/opparbeidet kantvegetasjon. Bildet viser at eksisterende fritidsbebyggelse ligger tett på jordbruksarealet, men høyere i terrenget.

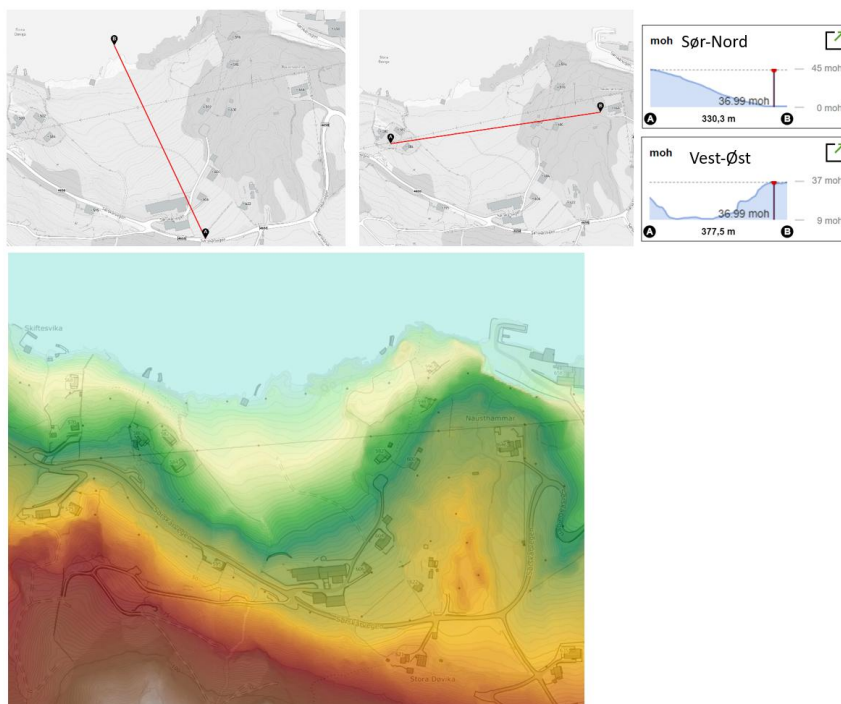


Figur 8 Viser overgangen mellom sammenhengende jordbruksareal i forgrunnen og eksisterende fritidsbebyggelse i skråningen ovenfor

## 5.4. Landskap/Klima

### 5.4.1. Topografi

Det er ca. 20 meter høydeforskjell fra vest til øst i planområdet. Fra nord til sør stiger terrenget med ca. 40 høydemeter. Digital områdemodell fra Høydedata (2023) viser hvordan planområdet heller mot fjorden mot nord.



Figur 9 Terrengprofiler for planområdet

### 5.4.2. Lokalklima

Planområdet ligger i et nordvendt terreng som heller ned mot Årdalsfjorden. Terrengretningen og omkringliggende høydedrag gir begrensede solforhold, særlig utenfor sommerhalvåret. Ifølge Kartverkets solkart reduserer omkringliggende fjell og høydedrag den beregnede soltilgangen med om lag 32 prosent gjennom året sammenlignet med et flatt og uhindret terreng.

## 5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert tre automatisk freda kulturminner øst for planområdet.

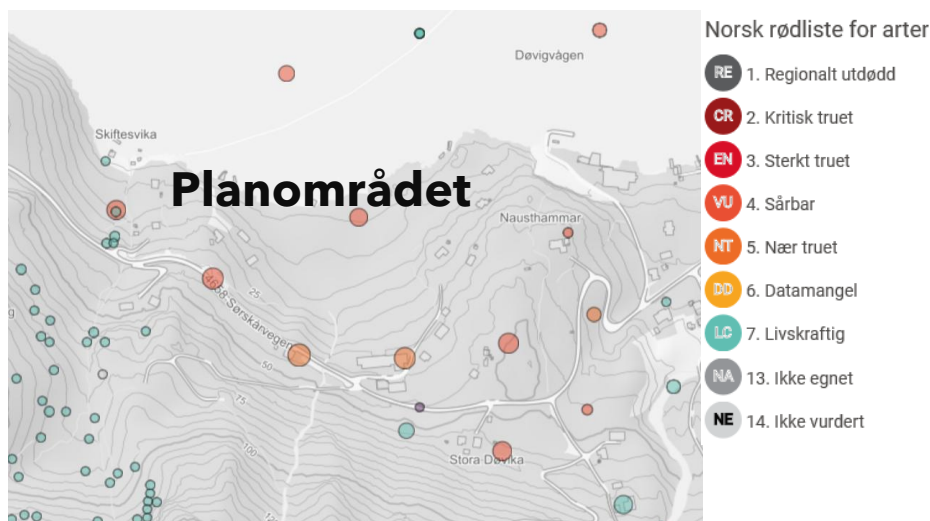


Figur 10 Registrerte kulturminner øst for planområdet

## 5.6. Naturverdier

Artskart viser observasjoner av blant annet fiskemåke, gråmåke, stær, gulspurv, gråspurv og grønnfink i eller nær planområdet. Artenes rødlistestatus, observasjonsdato og geografiske presisjon må kontrolleres mot gjeldende Artskart før planbeskrivelsen ferdigstilles.

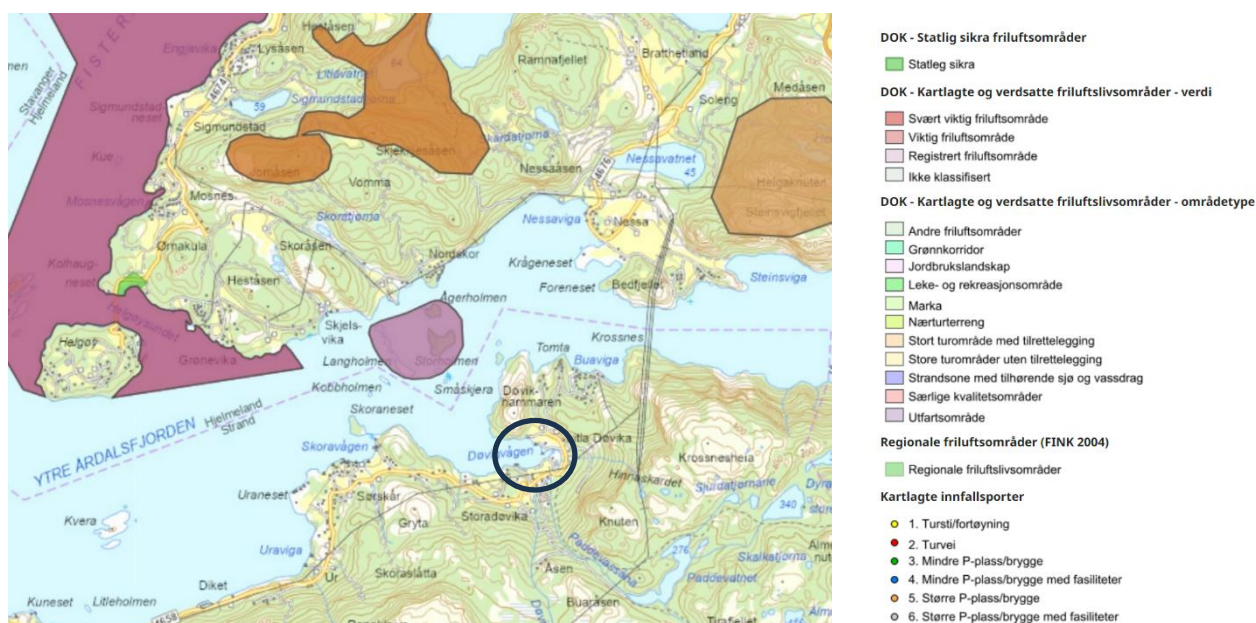
Registreringene viser observasjoner, men dokumenterer ikke funksjonsområder eller hekkesteder innenfor planområdet.



Figur 11 Utdrag fra artskart over rødlistede arters tilknytning til planområdet (Artsdatabanken, 2023)

## 5.7. Rekreasjonsverdi og bruk

Det er ikke registrert statlig eller kommunalt sikrede friluftslivsområder innenfor planområdet. Holmer nord for planområdet er registrert som et viktig friluftsområde, skjærgården nordvest for planområdet er registret som svært viktig friluftsområde, mens topper nord for planområdet (Jomåsen, Skjekkjesåsen og Helgaknuten) er registrerte som store turområder med tilrettelegging.

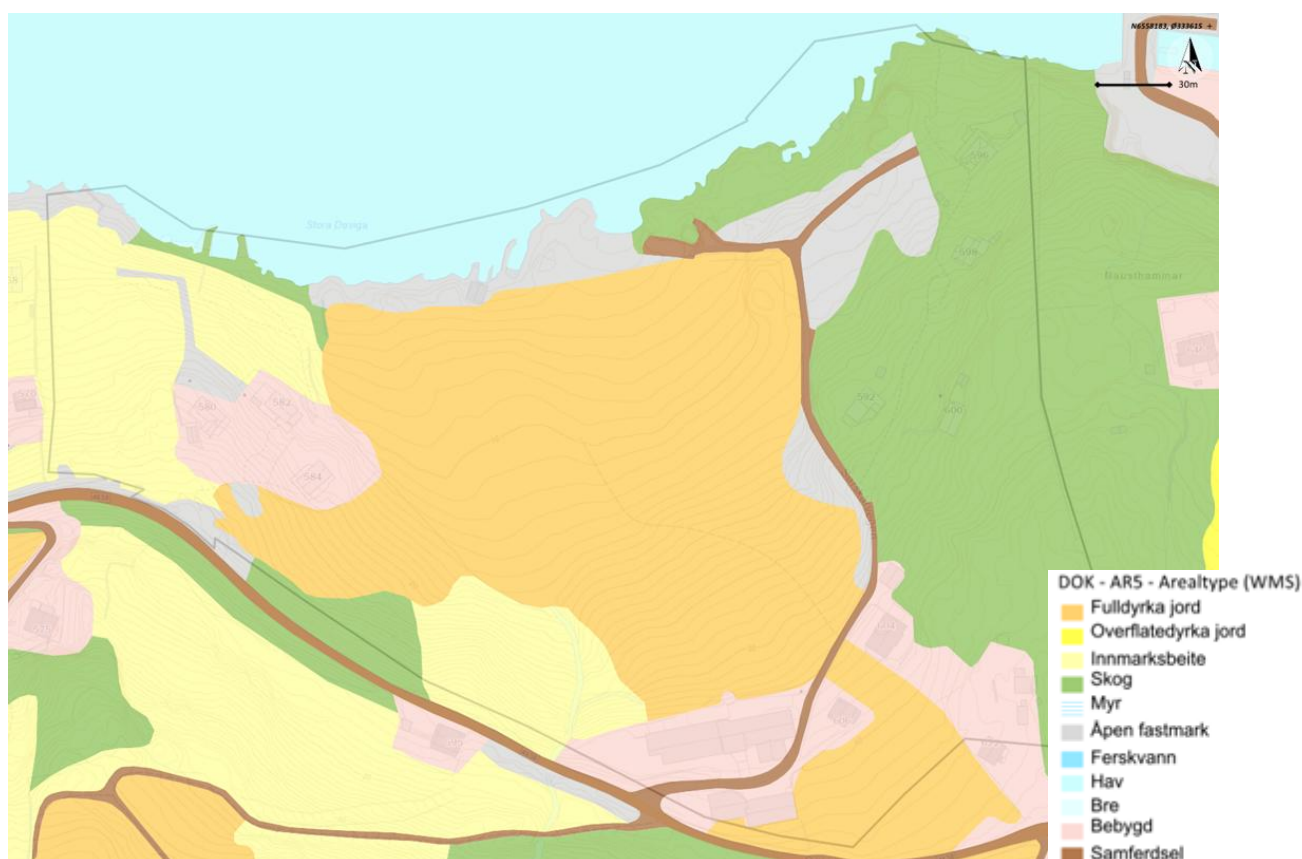


Figur 12 Utdrag fra artskart over rødlistede arters tilknytning til planområdet (Artsdatabanken, 2023). Planområdet er angitt med sirkel

## 5.8. Landbruk

Store deler av planområdet er registrert som jordbruksareal i AR5, jf. figuren under. Jordbruksarealene består av fulldyrka jord og innmarksbeite. AR5 viser arealtype og arealtilstand, men gir ikke alene opplysninger om faktisk bruk, arrondering eller økonomisk driftsverdi. Disse forholdene beskrives derfor særskilt nedenfor.

Planområdet omfatter både større, sammenhengende jordbruksarealer og mindre arealer i overgangen mellom landbruksdrift, eksisterende fritidsbebyggelse, interne adkomster, stier og sjørettet bruk.



Figur 13 AR5/arealtypekart som viser registrerte areal typer innenfor og rundt planområdet. Kartet danner grunnlag for vurdering av landbruksarealer og arealbytte i planforslaget.

### 5.8.1. Dagens landbruksdrift

Grunneierne opplyser at de har drevet aktivt landbruk siden midten av 1980-tallet. Driften omfatter landbrukseiendommene gnr./bnr. 67/1 i Døvika og gnr./bnr. 25/32 i Bjørheimsbygd. To voksne sønner deltar i driften.

Melkeproduksjonen ble tidligere drevet på gnr./bnr. 67/1. Som følge av krav til løsdrift og behov for et mer hensiktsmessig produksjonsopplegg ble det oppført nytt melkefjøs på gnr./bnr. 25/32. Fjøsset sto ferdig våren 2025, og melkebesetningen ble flyttet dit i april samme år.

Grunneierne opplyser at gården i Bjørheimsbygd ble valgt som hovedlokalisering for melkeproduksjonen fordi eiendommen har større og mer sammenhengende jordbruksarealer, og bedre muligheter for videre utvikling av produksjonen.

Driftsbygningene på gnr./bnr. 67/1 i Døvika er fortsatt i bruk og skal videreføres som del av landbruksdriften. Det skal fortsatt holdes storfe og sau på eiendommen. Flyttingen av melkeproduksjonen innebærer samtidig at husdyrproduksjonen i Døvika blir mindre intensiv enn tidligere.

## **5.9. Trafikkforhold**

### **5.9.1. Kjøreadkomst og vegsystem**

Adkomst til området fra kommunehuset er via Fv. 523 Ryfylkevegen, så videre til Rv. 13 mot Fiskåvegen og videre til Sørskårvegen. Fra Stavanger/Sandnes kjører man E39 til Hundvågtunnelen/Ryfast og videre til Rv. 13 – Sørskårvegen.

### **5.9.2. Trafikkmengde**

Nærmeste registrerte årsdøgntrafikk i Statens Vegvesens vegkart (2023), viser til ÅDT på 500 for Fv. 4658, Sørskårvegen.

### **5.9.3. Ulykkessituasjon**

Det er ikke registrert ulykker i nærheten av planområdet.

### **5.9.4. Trafikksikkerhet for myke trafikanter**

Planområdet er ikke tilrettelagt for myke trafikanter.

### **5.9.5. Kollektivtilbud**

Nærmeste bussholdeplass ligger i Fiskåvegen, ca. 5 km fra planområdet. Det går buss, rute 100 fra Jørpeland sentrum. Bussen går til Solbakk bussterminal der en må bytte til rute 130 som går videre til Fiskåvegen.

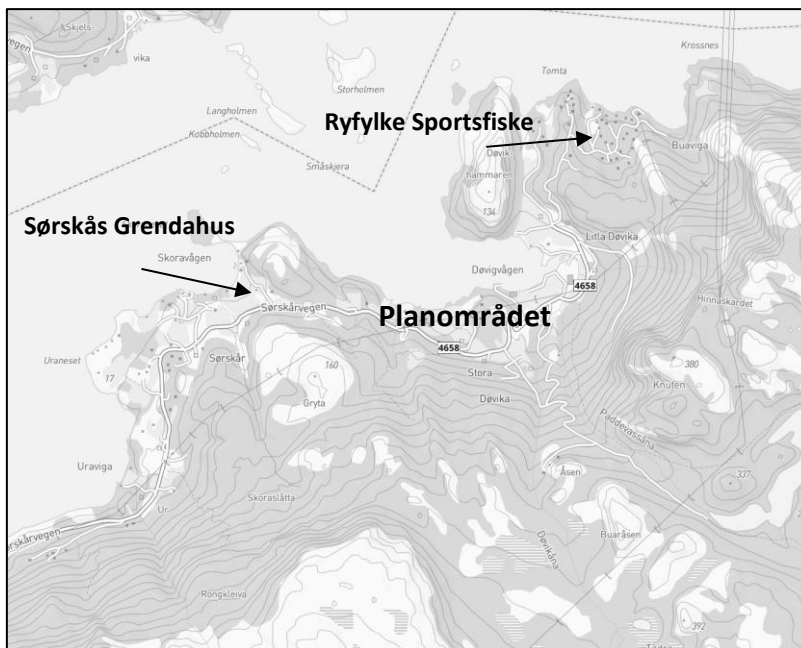
Rute 100 har hyppige avganger og kjører hver 30. min til Stavanger. Rute 130 har 10 avganger til dagen hver vei. Mange av disse avgangene kjører kun skoledager. Rute 100 har rundt 45 avganger til dagen.

## **5.10. Barns interesser**

Det er ikke registrert lekeplasser innenfor eller i nærheten av planområdet. Innenfor planområdet finnes en strand og mindre, enkle bryggeanlegg som kan benyttes av barn, under nødvendig tilsyn.

## **5.11. Sosial infrastruktur**

Planområdet ligger 27 km unna Jørpeland sentrum. Nærmeste tettsted er Fiskå som har bakeri, kiosk, spisested, oppvekstsenter og barnehage.



Figur 14 Sosial infrastruktur

## 5.12. Universell tilgjengelighet

Planområdet skråner nedover mot nord, og er lite tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelser.

## 5.13. Teknisk infrastruktur

### 5.13.1. Vann og avløp

Det finnes ikke vannledninger, spillvannsledninger, brannvann eller anlegg for overvann i nærheten av planområdet. Det finnes to fjellbrønner i nærheten av plangrensen.

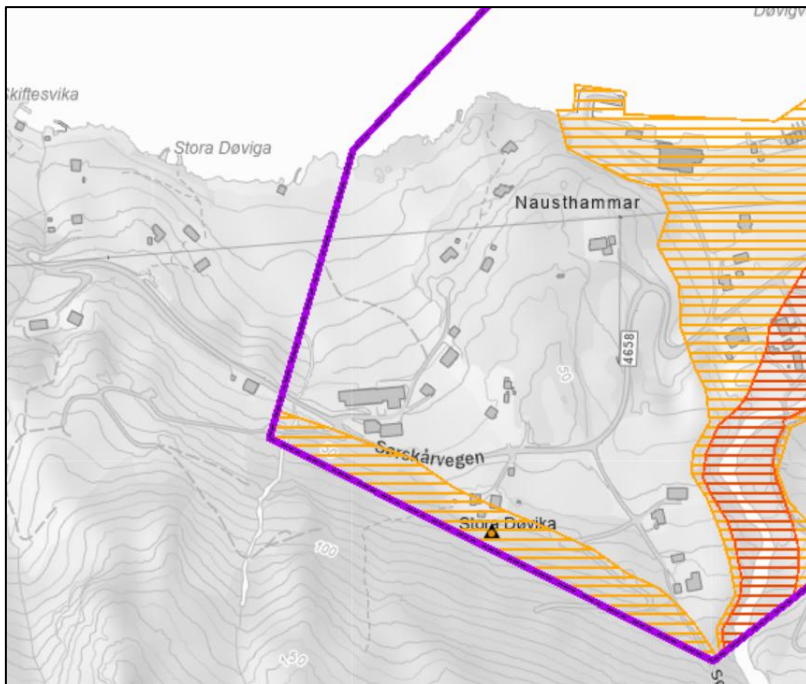
### 5.13.2. Strømforsyning

Det finnes ledig kapasitet i nærheten av planområdet, i nettstasjon N6817 og N5756.

## 5.14. Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet består av Granodiorittisk gneis (NGU, 2021). Området er videre preget av løsmasser i form av tykt morenemateriale, og har moderat til lav radonforekomst. Det er ikke kartlagt noe forurensning i planområdet (NGU, 2021). Planområdet ligger under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresone innenfor planområdet.

Det er synlig fjell i dagen flere steder innenfor planområdet, så det antas at det er kort avstand til fjell. Det er registrert faresone for skred på sørsiden av fylkesvei og øst for planområdet.



Figur 15 Viser registrerte faresoner for skred i nærheten av planområdet

## 5.15. Støyforhold

Planområdet ligger utenfor registrerte støysoner. Trafikken på fylkesvegen er begrenset, og dagens støynivå vurderes som lavt.



Figur 16 Viser registrert støysone

### **5.16.Luftforurensing**

Luftforurensning anses som lav i hele området (Miljødirektoratets karttjeneste, 2021b).

### **5.17.Ekstremvær/lokalklimatiske forhold**

Lokalklimatiske forhold kan endres som følge av klimaendringer. Planområdet ligger skjermet til for vind fra nordvest.

### **5.18.Skog- og lyngbrann**

Området ligger nært til skogsområder. Dersom det skulle bli skogbrann kan dette spre seg til nærliggende område og bebyggelse.

### **5.19.Analyse/utredninger**

Som en del av planarbeidet er følgende rapporter utarbeidet:

- ROS-analyse, vedlegg 6.
- VA- Rammeplan, vedlegg 8.

|

## 6. Beskrivelse av planen

### 6.1. Planlagt arealbruk

Planforslaget fastsetter tydelige formålsgrenser mellom landbruk, natur, friluftsliv, fritidsbebyggelse og sjøtilknyttede funksjoner. Grepet bygger på den faktiske arealstrukturen beskrevet i kapittel 5.

De største og mest sammenhengende jordbruksarealene reguleres til landbruksformål. Ny bebyggelse og sjøtilknyttede tiltak samles i avgrensede områder på sjøsiden av fylkesvegen, der arealbruken allerede er sammensatt av fritidsbebyggelse, adkomster, stier, sjørettigheter og landbruksareal.

Formålsgrensene er fastsatt med utgangspunkt i registrerte arealtyper, eksisterende bruk, dagens driftsopplegg og plasseringen av eksisterende bebyggelse, adkomster og sjørettede funksjoner. Planen avklarer hvilke arealer som skal brukes til landbruk, bebyggelse, natur, friluftsliv og allmenn ferdsel. Formålet er å gi et mer forutsigbart grunnlag for framtidige beslutninger om bruk og vern av arealene, jf. pbl. § 1-1 andre og fjerde ledd.



Figur 17 Planlagt arealbruk vist over ortofoto som viser planforslaget i sammenheng med eksisterende bebyggelse, vegsystem, strandsone og landbruksarealer. Eksisterende bebyggelse er vist med hvitt, mens nye foreslåtte tiltak er markert med farge.

I strandsonen reguleres BFK til konsentrert fritidsbebyggelse i form av sjøhytter i nauststil. Felles naust reguleres som f\_BUN1, og småbåtanlegg/flytebrygger

reguleres som egne sjø- og strandsonerformål. Disse formålene er lagt i sammenheng med eksisterende sjørettet bruk og adkomst ned til sjøen.

Turdrag langs sjøen reguleres som eget formål, og arealer mot sjøen settes av til friluftsførmål. Plangrepet skiller dermed mellom områder for bebyggelse og sjørettede funksjoner, og arealer for ferdsel, friluftsliv, natur og landbruk.

Mot fylkesvegen er plangrensen lagt med en buffer på 3 meter mot eiendomsgrensen. Ved avkjørsel til parkeringsareal er plangrensen utvidet mot fylkesvegen for å kunne sikre nødvendig sikt og kurvatur i plankartet.



Figur 18 Forslag til plankart

### 6.1.1. Arealtabell

| Arealformål                                               |            | §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift        |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg                       | Areal (m²) |                                                                          | Areal (m²) |
| 1121 - Frittliggende fritidsbebyggelse (8)                | 23074,4    | 5110 - Landsbruksformål                                                  | 31123,8    |
| 1122 - Konsentrert fritidsbebyggelse                      | 781,4      | 5120 - Naturformål (4)                                                   | 21700,2    |
| 1510 - Energianlegg                                       | 6,9        | 5130 - Friluftformål (2)                                                 | 9157,0     |
| 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag                     | 610,6      | <b>Sum areal denne kategori:</b>                                         | 61981,1    |
| 1589 - Uthus, tuast eller badehus (4)                     | 601,8      |                                                                          |            |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                          | 25075,1    |                                                                          |            |
|                                                           |            |                                                                          |            |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (m²) | §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | Areal (m²) |
| 2011 - Kjøreforveg (2)                                    | 1179,9     | 6230 - Småbåthavn                                                        | 1028,5     |
| 2019 - Annen veggrunn, grøntareal (2)                     | 86,2       | 6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (3)    | 3989,5     |
| 2080 - Parkering (2)                                      | 1117,8     | <b>Sum areal denne kategori:</b>                                         | 5018,1     |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                          | 2383,8     |                                                                          |            |
|                                                           |            |                                                                          |            |
| §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur                              | Areal (m²) | <b>Totalt alle kategorier: 95241,7</b>                                   |            |
| 3030 - Turdrag                                            | 783,6      |                                                                          |            |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                          | 783,6      |                                                                          |            |

Figur 19 Arealtabell

## 6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Arealformål er valgt ut fra den bruken planen skal tillate og styre. BFF6-BFF8 og BFK omfatter bygninger for kortvarig opphold til fritidsformål. Feltene reguleres derfor til fritidsbebyggelse etter pbl. § 12-5 andre ledd nr. 1.

Enhetene er planlagt for utleie og skal inngå i landbrukseiendommens samlede inntektsgrunnlag. De er likevel ikke nødvendige bygninger eller anlegg for landbruksdriften. Tilknytningen til gårdens økonomi endrer derfor ikke enhetenes planmessige karakter.

Reguleringsplanveilederen angir at private utleiehytter som inngår i det økonomiske driftsgrunnlaget for en landbrukseiendom, i plansammenheng er fritidsbebyggelse og ikke en del av landbruksformålet. Veilederen angir også at LNFR-spredd bebyggelse først og fremst er aktuelt i områdereguleringer med karakter av oversiktsplan. I detaljreguleringer vil det som regel være mer presist å bruke det aktuelle underformålet under bebyggelse og anlegg.

BFF6-BFF8 reguleres på denne bakgrunn til frittliggende fritidsbebyggelse. BFK reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse. Planen bruker ikke LNFR-spredd fritidsbebyggelse for disse feltene.

Formålsvalget bygger på at enhetene skal være selvstendige fritidsenheter med mulighet for utleie, og ikke et hotell- eller serviceanlegg.

### 6.2.1. Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF1-5 - Eksisterende hytter

BFF1-BFF5 omfatter eksisterende frittliggende fritidsbebyggelse som inngår i planen. Formålet viderefører dagens hyttebruk og sikrer at eksisterende hytter blir del av ny samlet regulering.

### 6.2.2. Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF6-8 - Nye hytter

BFF6, BFF7 og BFF8 omfatter nye frittliggende fritidsboliger. Enhetene er planlagt brukt i landbrukseiendommens utleievirksomhet. Det er ikke vist egne regulerte

tomter for den enkelte enheten. Eiendomsstrukturen reguleres i planbestemmelse 2.8.

Fritidsboligene kan ha maksimalt 90 m<sup>2</sup> BYA. Maks gesimshøyde er 4,0 meter og maks mønehøyde er 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Bebyggelse, terrasse, platting, trapp, levegg, gjerde og andre private uteoppholdstiltak skal ligge innenfor byggegrense vist i plankart. Terrasse og platting skal være sammenbygd med fritidsboligen og kan samlet ikke overstige 40 m<sup>2</sup> per fritidsbolig.

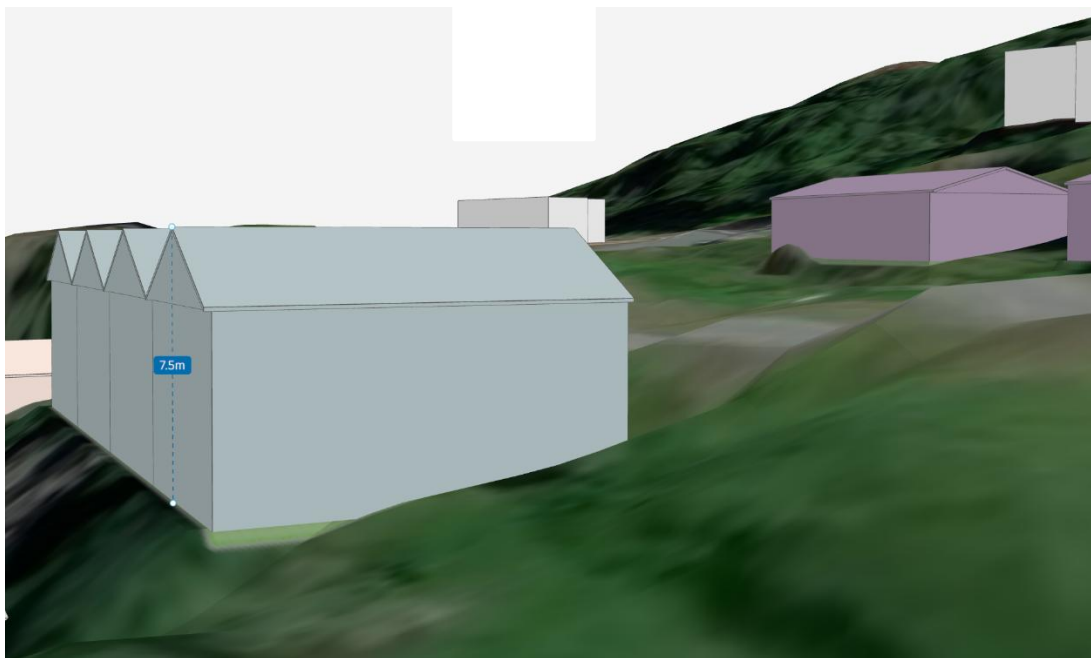
Det tillates ikke biladkomst helt fram til hyttene. Parkering løses samlet innenfor f\_P1 og f\_P2.

### **6.2.3. Konsentrert fritidsbebyggelse, BFK - Sjøhytter i nauststil**

BFK reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse og omfatter fire sjøhytter i nauststil. Begrepet sjøhytter i nauststil brukes om utleieenheter regulert som konsentrert fritidsbebyggelse, med uttrykk og plassering tilpasset sjø- og naustmiljøet.

Innenfor BFK tillates bebyggelse med maksimalt 90 m<sup>2</sup> BYA. Maks gesimshøyde er 5,5 meter og maks mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Takvinkel skal være maks 40 grader, og privat uteareal kan være maksimalt 40 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen ligger inn mot stigende terreng i bakkant, med mulighet for gangadkomst fra terreng i bakkant til 2. plan. Det tillates ikke biladkomst til sjøhyttene. Parkering løses samlet innenfor f\_P1. Terreng mot småbåtanlegg kan utformes med skråning eller forstøtningsmur, i samsvar med bestemmelsene.



Figur 20 Snitt av BFK som viser høyde fra gjennomsnittlig terreng og sammenheng med terreng i bakkant

#### 6.2.4. Uthus/naust/badehus, f\_BUN1, BUN2, BUN3 og BUN4

f\_BUN1, BUN2, BUN3 og BUN4 reguleres til uthus/naust/badehus. Innenfor f\_BUN1 tillates fem naust i rekke. Naustene skal brukes til lagring av båt, fiskeredskap og utstyr knyttet til bruk av sjøen. Naust tillates ikke brukt til overnatting eller varig opphold.

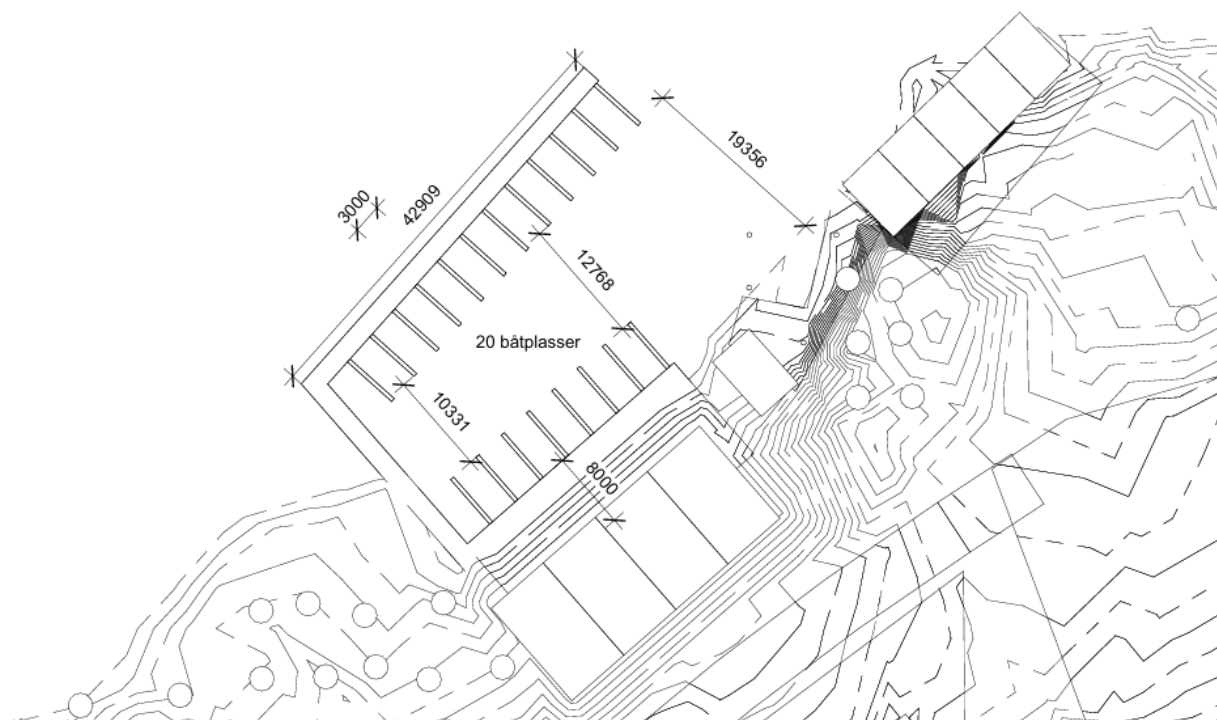
Naust kan ha maksimalt 35 m<sup>2</sup> BYA. Maks gesimshøyde er 3,0 meter og maks mønehøyde er 5,0 meter. Toalett og vask kan tillates med samlet størrelse inntil 4 m<sup>2</sup>. Bestemmelsene begrenser innredning og bruk slik at naustene ikke får karakter av fritidsbolig.



Figur 21 Perspektiv av f\_BUN1 som viser mønehøyde

#### 6.2.5. Småbåtanlegg og småbåthavn, f\_BSB og VS

f\_BSB regulerer selve småbåtanlegget med flytebrygge, landfeste og fortøyninger. Det tillates maksimalt 20 båtplasser. Anlegget skal være felles for fritidsbebyggelse og naust i nærområdet.



Figur 22 Dimensjonering av småbåtanlegg. Eksempel på utforming viser 20 båt plasser

#### **6.2.6. Eksisterende trafostasjon, BE**

Eksisterende trafostasjon innenfor planområdet reguleres til energianlegg, BE. Formålet omfatter eksisterende nettstasjon/trafo med nødvendig areal for drift, vedlikehold, tilkomst og tekniske anlegg. Arealet viderefører dagens funksjon og sikrer at eksisterende strømforsyning til området kan opprettholdes.

Det legges ikke opp til endret bruk av trafostasjonen gjennom planforslaget. Eventuelle endringer, utskifting eller oppgradering av anlegget skal avklares med netteier og gjennomføres i samsvar med gjeldende tekniske krav.

#### **6.2.7. Kjøreveg, f\_KV1 og f\_KV2**

f\_KV1 og f\_KV2 er felles, private kjøreveger. Vegene betjener eksisterende bebyggelse, parkering, landbruksdrift og sjøtilknyttede funksjoner.

Det legges ikke til rette for biladkomst helt frem til nye fritidsboliger i BFF6-BFF8.

#### **6.2.8. Annen veggrunn, o\_SVG1 og o\_SVG2**

o\_SVG1 og o\_SVG2 reguleres som annen veggrunn, grøntareal. Formålet skal sikre sidearealer, grøfter, terrengtilpasning, friskt og nødvendig areal langs veg.

#### **6.2.9. Parkering, f\_P1 f\_P2**

f\_P1 og f\_P2 reguleres som felles parkeringsarealer. Parkering løses samlet innenfor disse arealene, og planen legger til grunn to parkeringsplasser per bruksenhet.

f\_P2 skal betjene tre eksisterende hytter i BFF1 og ni nye hytter i BFF6 og BFF7, noe som gir et beregnet minimumsbehov på 24 parkeringsplasser. f\_P1 skal betjene fire sjøhytter og to hytter i BFF8, noe som gir et beregnet minimumsbehov på 12 parkeringsplasser.

Parkeringsarealene er regulert med noe større areal enn beregnet minimumsbehov. Dette gir fleksibilitet for endelig detaljutforming, manøvrering, terrengtilpasning, snøopplag, grøfter og praktisk opparbeiding. Parkeringsplasser skal ha minimum størrelse 2,5 x 5,0 meter, og manøvreringsareal skal ha minimum 6,0 meters bredde.

#### **6.2.10. Turdrag, TD**

TD reguleres som turdrag. Turdraget skal være åpent for allmennheten og skal ikke stenges. Turdraget skal gi bedre tilgang gjennom området og til strandsonen.

#### **6.2.11. Landbruksformål, LL**

LL reguleres til landbruksformål. Formålet omfatter arealer som skal brukes til landbruksdrift og tilhørende landbruksrelatert arealbruk.

#### **6.2.12. Naturformål, LNA**

LNA reguleres til naturformål. Formålet omfatter arealer der terreng, vegetasjon og naturpreg skal bevares. Mindre stier/tråkk kan tillates der dette følger av plankart eller er nødvendig for adkomst, forutsatt at tiltaket ikke privatiserer arealet eller gir vesentlige terrenginngrep.

#### **6.2.13. Friluftformål, LF**

LF og LF1 reguleres til friluftformål. Arealene skal være åpne for allmenn ferdsel og rekreasjon.

#### **6.2.14. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS**

VFS reguleres som friluftsområde i sjø og strandsone. Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel eller privatiserer sjø- og strandsonearealene.

#### **6.2.15. Småbåthavn, VS**

VS regulerer sjøareal for småbåthavn og manøvreringsareal for båter. Formålet skal sikre nødvendig sjøareal for trygg bruk av småbåtanlegget.

### **6.3. Bebyggelsens plassering og utforming**

Ny bebyggelse samles i avgrensede felt i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse, interne adkomster og sjørettede funksjoner.

Sjøhyttene og sjøanleggene plasseres i den østlige delen av strandsonen. Andre deler av strandlinjen reguleres til turdrag, natur- eller friluftformål.

## 6.4. Brukskvalitet

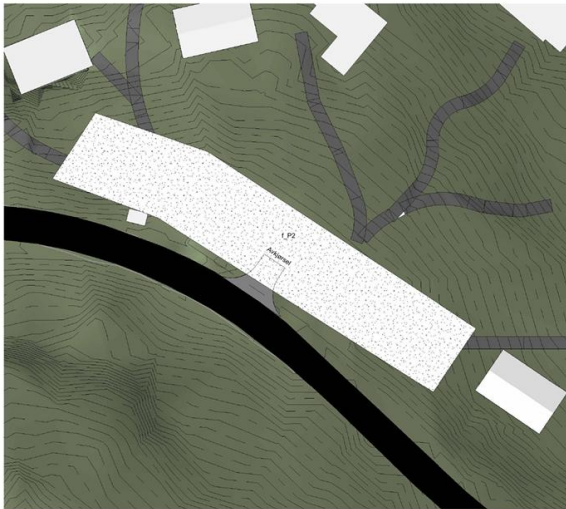
Beliggenhet med nærhet til sjøen gir naturopplevelser med gode muligheter for bading, fisking og båtliv.

Illustrasjonsmaterialet viser fritidsboliger med gangadkomst fra felles parkering og orientering mot fjorden. Avstand og plassering mellom enhetene skal tilpasses terrenget og byggegrensene i plankartet.

## 6.5. Parkering

Parkering samles i f\_P1 og f\_P2. f\_P1 skal betjene BFK og BFF8, mens f\_P2 skal betjene eksisterende fritidsboliger i BFF1 og nye fritidsboliger i BFF6 og BFF7.

Samlet parkering begrenser behovet for biladkomst og nye veger fram til den enkelte fritidsboligen.



Figur 23 f\_P2 til venstre og f\_P1 til høyre

## 6.6. Kulturminner / kulturmiljø

Bestemmelsene sikrer at eventuelle funn i anleggsfasen skal rapporteres til kulturmyndighetene.

## 6.7. Tilknytning til infrastruktur

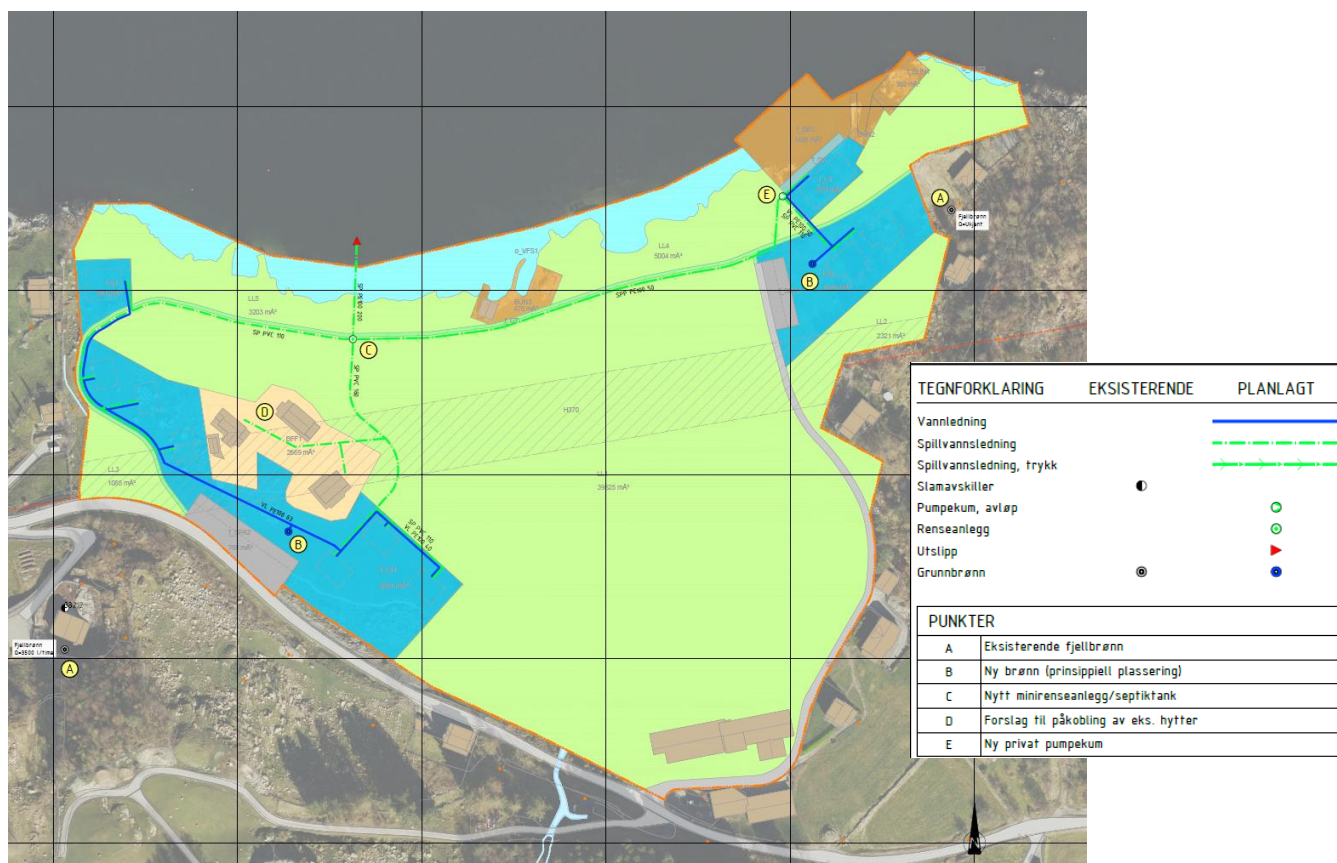
### 6.7.1. VA-nett

Det skal etableres en felles, godkjent vann- og avløpsløsning for de nye fritidsenhetene. Endelig løsning, dimensjonering og utslippspunkt skal avklares gjennom teknisk plan og nødvendig utslippstillatelse. VA-rammeplanen viser et mulig prinsipp for ledningsføring, pumpekum og utslippsledning.

For håndtering av nye hytter foreslås det å etablere enten felles minirenseanlegg eller septiktank med utslipp til sjø, se pkt. C på tegning GH-100. Det vil være adkomst til anlegget via traktorvei. Fra hyttene i vest etableres selvfølgelig ledninger ned mot renseanlegget/septiktanken.

På grunn av variasjoner i topografien må det etableres trykksystem fra hyttene i nordøst. Det plasseres en pumpekum i pkt. E. som pumper avløpet frem til renseanlegget. Fra renseanlegget føres det ledning ut i sjø. Denne må legges minst 20 m fra land og på minst 10 m dyp. Det må søkes om tillatelse for utslipp av avløpsvann.

Det vil være mulighet for å koble på eksisterende hytter på ny felles utslippsledning, viser til pkt. D på tegning GH-001.



Figur 24 Oversiktstegning, vann og avløp

Planlagte hytter ligger i et eksisterende hyttefelt nær sjøen. Hyttene ligger spredt, og det er ingen bebyggelse eller kritisk infrastruktur nedstrøms som kan bli berørt av tiltaket. Økningen i tette flater er begrenset, men overvann og eksisterende flomveier skal dokumenteres i teknisk plan.

### **6.7.2. Strømforsyning**

Lnett opplyser om at det er tilgjengelig strøm i nærheten.

## **6.8. Trafikkløsning**

### **6.8.1. Kjøreadkomst og tilknytning til overordnet vegnett**

Det etableres felles kjørevei f\_KV1 som gir adkomst og parkering til BFF8, BFK og felles naust i f\_BUN1, i tillegg til eksisterende hytter.

### **6.8.2. Adkomst for myke trafikanter**

For gående og syklende vil adkomst bli enten via f\_KV1 (felles kjørevei) eller langs turdrag TD som reguleres fra parkeringsplass f\_P2.

## **6.9. Miljøoppfølging**

### **6.9.1. Miljøtiltak**

Bestemmelsene omtaler miljøhensyn og sikrer at det ikke tillates forurensede utslipp til sjø, at tiltak i sjøområder som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av myndigheten, og at det skal utarbeides miljøplan for bruk av småbåthavnen med regler for å redusere faren for forurensing.

Det er også gitt krav om at den stedegne vegetasjonen skal bevares og at alle arealer som brukes til anleggsarbeid skal tilbakeføres og revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon.

## **6.10. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Planforslaget er utformet med flere grep som reduserer risiko og sårbarhet. Nye tiltak samles i avgrensede byggeområder, og småbåtanlegget avgrenses i plankartet. Det legges til rette for flytebrygge, maksimalt 20 båtplasser og tilhørende sjøareal for manøvrering og fortøyning.

Bestemmelsene stiller krav om at bebyggelse, adkomst, naust, parkering og tekniske anlegg skal plasseres og utformes slik at terrenginngrep begrenses. Skjæringer, fyllinger og murer skal begrenses til det som er nødvendig. Inngrepsarealer som ikke skal benyttes til bygg, sti, parkering eller tekniske anlegg, skal tilbakeføres og revegeteres.

For tiltak i sjø stiller bestemmelsene krav om at inngrep i sjøbunn, strandsone og marine naturverdier skal begrenses. Flytebrygge og fortøyninger skal dimensjoneres for lokale vind-, bølge- og strømforhold, og det skal utarbeides drifts- og miljøplan for småbåtanlegget. Nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven og annet relevant sektorregelverk skal foreligge før tiltak i sjø gjennomføres.

Planforslaget sikrer også teknisk oppfølging gjennom krav om godkjente planer for vann, overvann, avløp og slokkevann før igangsettingstillatelse til bebyggelse.

## **6.11.Rekkefølgebestemmelser**

### **6.11.1. Før rammesøknad kan gis, skal det foreligge:**

- a. Situasjonsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise til planlagt bebyggelses nabogrenser, nærliggende bygninger, senterlinje veg og høgspenlinjer. adkomst, parkering og uteoppholdsareal.
- b. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor BFK, skal sikker byggehøyde være dokumentert på grunnlag av stormflo, havnivåstigning og bølgepåslag.

### **6.11.2. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge:**

- a. planer for vann/overvann, avløp og slokkevann frem til aktuell tomt være godkjent av kommunen.
- b. Nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven og annet relevant sektorregelverk foreligge.

## 7. Virkninger av planen

### 7.1. Forholdet til planer

Planforslaget viderefører hovedformålene i gjeldende plan. Området skal fortsatt brukes til en kombinasjon av landbruk, fritidsbebyggelse, parkering, naust, småbåtanlegg og sjø- og strandsonemål.

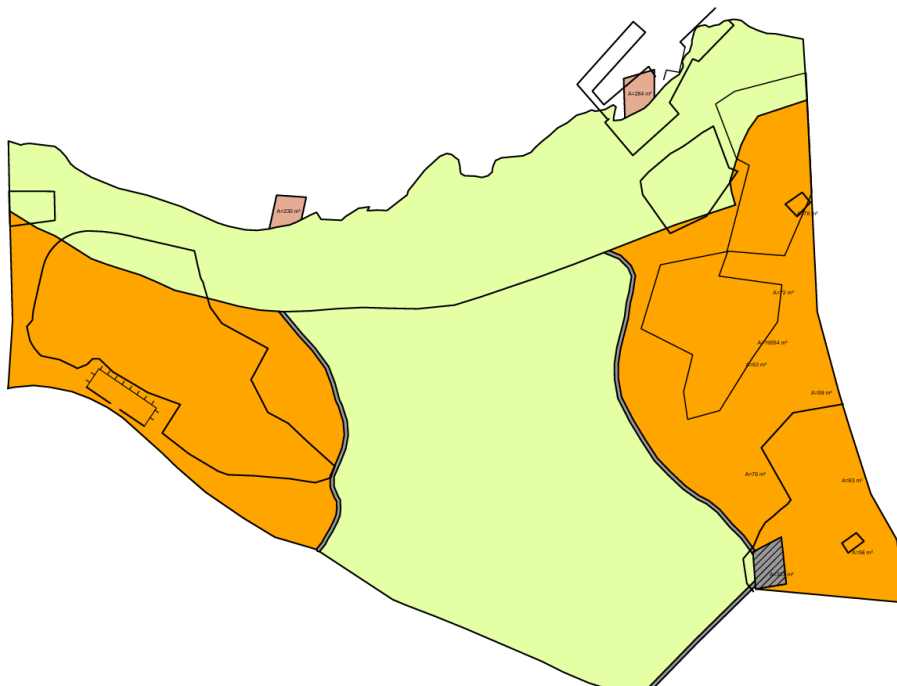
Planforslaget innebærer endrede formålsgrenser, nye byggeområder og økt bebyggelse i 100-metersbeltet. Samtidig reduseres det samlede arealet som reguleres til bebyggelse og anlegg, og flere arealer som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til utbygging, reguleres til landbruk, natur eller friluftsliv.

Behovet for å endre formålsgrensene skyldes at gjeldende regulering ikke gir et tilstrekkelig presist skille mellom dagens landbruksdrift, eksisterende fritidsbebyggelse, sjørettet bruk, allmenn ferdsel og arealene som skal kunne utvikles videre. Planforslaget søker å løse dette gjennom juridisk avklarte formål, byggegrenser, adkomster og fellesfunksjoner.

Planens avklaring av bruk og vern av arealene er relevant etter pbl. § 1-1 andre og fjerde ledd. Planleggingen skal gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, sikre forutsigbarhet og bygge på langsiktige løsninger.

#### 7.1.1. Endringer i arealformål

Figur 24 viser formålsgrensene i planforslaget sammenstilt med gjeldende reguleringsplan og registrerte arealtyper i AR5. Sammenstillingen viser hvilke arealer som får endret reguleringsformål.



Figur 25 Formålsgrenser i planforslaget sett over formål i gjeldende plan

Om lag 1 481 m<sup>2</sup> innmarksbeite foreslås endret til bebyggelse og anlegg. Samtidig foreslås om lag 2 643 m<sup>2</sup> fulldyrka jord, som er regulert til bebyggelse og anlegg i gjeldende plan, regulert til LNF. Planforslaget innebærer dermed at om lag 1 162 m<sup>2</sup> mer registrert jordbruksareal reguleres til LNF enn det som reguleres fra jordbruksareal til bebyggelse.

Dette er en reguleringssteknisk nettoøkning i jordbruksareal avsatt til LNF. Arealet på 2 643 m<sup>2</sup> er allerede registrert som fulldyrka jord, og planendringen innebærer derfor ikke at det etableres nytt jordbruksareal. Endringen gir derimot et sterkere planmessig vern mot framtidig utbygging enn gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan har samlet om lag 35 daa avsatt til bebyggelse og anlegg. I planforslaget reduseres dette til om lag 25,5 daa. Det samlede arealet avsatt til bebyggelse og anlegg reduseres dermed med om lag 9,5 daa. Reduksjonen skyldes i hovedsak at arealer som ikke skal bygges ut, reguleres til landbruk, natur eller friluftsliv.

I 100-metersbeltet er om lag 510 m<sup>2</sup> regulert til bebyggelse og anlegg i gjeldende plan. Planforslaget regulerer samlet om lag 1 992 m<sup>2</sup> i 100-metersbeltet til bebyggelse og anlegg. Dette er en økning på om lag 1 482 m<sup>2</sup>.

Gjeldende reguleringsplan har i tillegg om lag 300 m<sup>2</sup> avsatt til parkering. Planforslaget regulerer om lag 576 m<sup>2</sup> til parkering. Økningen skal dekke samlet parkering for eksisterende og ny fritidsbebyggelse.

Arealregnskapet viser dermed to ulike virkninger: Det samlede utbyggingsarealet reduseres, mens arealet regulert til bebyggelse og anlegg i 100-metersbeltet øker. Disse virkningene må vurderes hver for seg og kan ikke fullt ut avregnes mot hverandre.

## **7.2. Alternativvurdering og valg av løsning**

Planforslaget avviker fra gjeldende plangrunnlag ved at det åpner for ny bebyggelse i 100-metersbeltet, omdisponerer arealer registrert som innmarksbeite og fastsetter større høyder for sjøhyttene i BFK enn kommuneplanens generelle høyder for fritidsbebyggelse. Det er derfor vurdert alternative plasseringer, et mindre utbyggingsomfang og lavere bebyggelse i BFK.

### **7.2.1. Alternative plasseringer utenfor strandsonen**

Det er vurdert å plassere all ny fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet eller høyere i terrenget. Dette vil redusere bebyggelsen og aktiviteten nær sjøen.

Alternativene vil samtidig gi større avstand mellom utleieenheter og naustene, småbåtanlegget og de sjøbaserte aktivitetene som virksomheten bygger på. Planområdet er nordvendt og har begrensede solforhold. Sjøtilgang, utsikt, båtplasser og muligheten for sjøbaserte aktiviteter er derfor sentrale stedskvaliteter.

Plassering lenger fra sjøen kan også berøre større og mer sammenhengende jordbruksarealer, gi mer synlig bebyggelse høyere i landskapet og kreve lengre gangforbindelser, nye adkomster eller større terrengbearbeiding.

### **7.2.2. Redusert utbyggingsomfang**

Et mindre antall utleieenheter vil redusere arealbeslaget og virkningene for landskap, landbruk og strandsone.

Planforslaget åpner for maksimalt 15 nye enheter. Forslagsstiller har lagt til grunn at dette gir et tilstrekkelig grunnlag for felles parkering, vann- og avløpsanlegg, gangforbindelser og sjøanlegg. Færre enheter vil gi færre brukere til å bære investeringene og driften av fellesanleggene.

Antallet er ikke dokumentert som et absolutt økonomisk minimum. Det er valgt som en øvre ramme som etter forslagsstillers vurdering gir grunnlag for samlet drift, uten at bebyggelsen spres til flere deler av planområdet.

### **7.2.3. Høyder**

Det er vurdert om sjøhyttene i BFK kan holdes innenfor kommuneplanens generelle høyder for fritidsbebyggelse.

Bebyggelsen må ha en flomsikker plassering, samtidig som terrenget i bakkant ligger vesentlig høyere enn gulvnivået mot sjøen. Lavere byggehøyder vil derfor kunne kreve at bebyggelsen flyttes høyere i terrenget, eller at høydeforskjellen løses med lengre trapper, ramper, fyllinger og murer.

Virkningene av høydene vurderes nærmere i punkt 7.11.1.

### **7.2.4. Valgt løsning**

Den valgte løsningen samler ny bebyggelse og sjøanlegg i avgrensede felt. Større og mer sammenhengende landbruksarealer reguleres til landbruksformål, og andre deler av strandlinjen holdes fri for tilsvarende utbygging.

Løsningen begrenser spredningen av tiltakene og gir en direkte sammenheng mellom utleieenheterne og sjøfunksjonene. Den medfører likevel nye inngrep i strandsonen og omdisponering av innmarksbeite. Disse virkningene vurderes i de følgende punktene.

## **7.3. Landbruksinteresser**

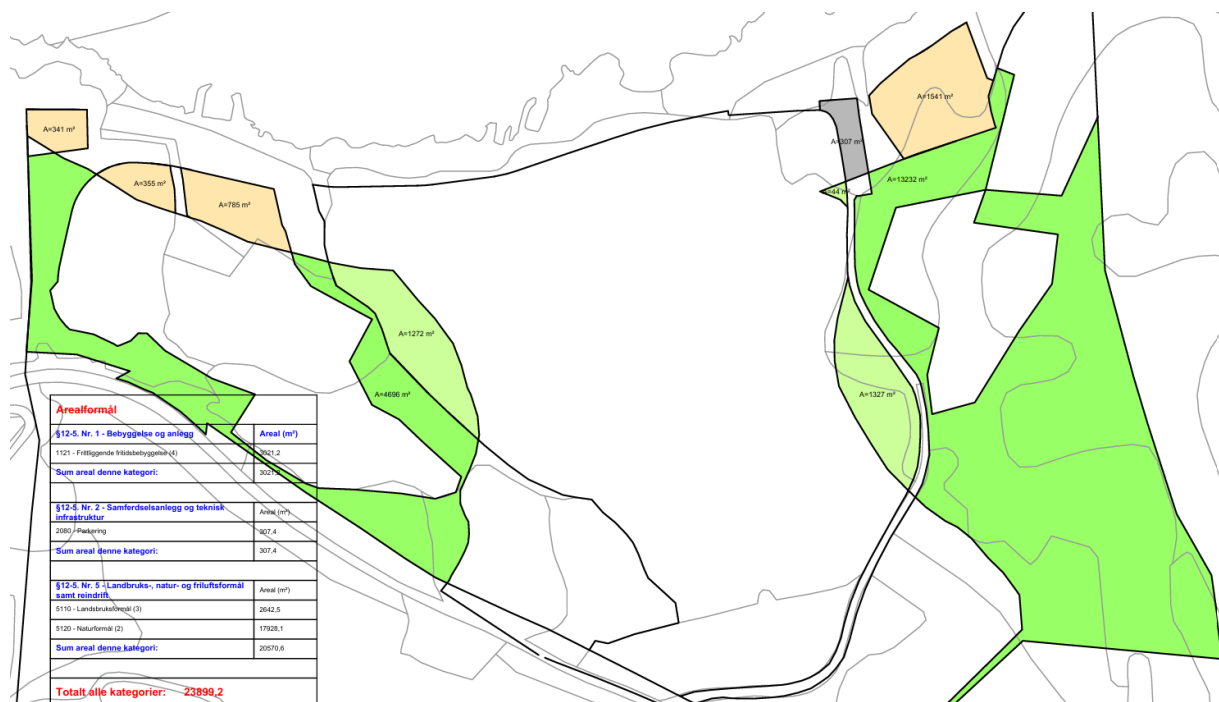
Planforslaget omdisponerer om lag 1 481 m<sup>2</sup> innmarksbeite til bebyggelse og anlegg. Dette er en negativ virkning for landbruksinteressene.

Samtidig endres om lag 2 643 m<sup>2</sup> fulldyrka jord fra byggeformål i gjeldende reguleringsplan til landbruksformål. Endringen gir arealet et sterkere planmessig vern mot framtidig utbygging, men innebærer ikke etablering av nytt jordbruksareal.

Arealene som omdisponeres og arealene som reguleres tilbake til landbruksformål, har ulik arealtype, beliggenhet og driftsmessig sammenheng. Virkningene kan derfor ikke vurderes ut fra netto areal alene.

Arealene på sjøsiden er oppdelt av eksisterende fritidsbebyggelse, adkomster, stier og sjørettet bruk. Grunneierne vurderer arealene som mindre egnet for aktiv beitebruk, særlig der beitedyr må kombineres med fritidsbebyggelse og allmenn ferdsel.

Planforslaget gir et tydeligere skille mellom arealer for landbruksdrift og andre formål. Dette kan redusere enkelte driftskonflikter. Omdisponeringen av innmarksbeite er likevel en gjenværende negativ virkning.



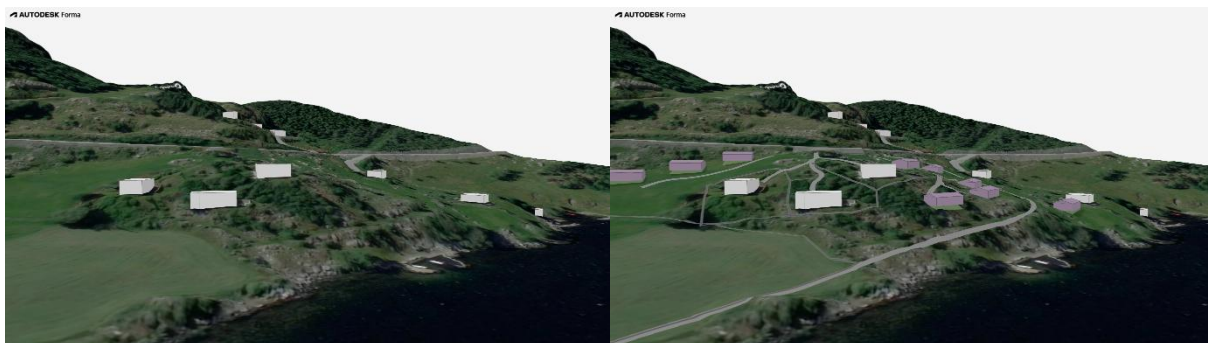
Figur 26 Arealbytte sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Grønne arealer viser areal som tilbakeføres fra bebyggelse og anlegg til LNF/natur/friluft. Gule/oransje arealer viser areal som omdisponeres fra LNF/natur/friluft til bebyggelse og anlegg.

## 7.4. Landskap

Figurene under viser planområdet sett fra fjorden og fra nærliggende landskapsrom, med og uten planlagt ny bebyggelse. Illustrasjonene viser at ny bebyggelse vil bli synlig i landskapet.

Samlingen av bebyggelsen i avgrensede felt begrenser spredningen av tiltakene. Ny bebyggelse vil likevel bli synlig fra sjøen og fra nærliggende landskapsrom.

Virkningen reduseres gjennom byggegrenser, begrensede høyder, terrengtilpasning, dempede farger og ikke-reflekterende materialer.



Figur 27 Før-/etter illustrasjoner av planforslagets landskapsvirkning. Illustrasjonene viser prinsipp for plassering og synlighet av ny bebyggelse sett fra fjorden og nærliggende landskapsrom.

## 7.5. Stedets karakter

Området har i dag preg av landbruk, spredt fritidsbebyggelse og sjørettet bruk. Planforslaget viderefører disse hovedtrekkene, men gir flere bygninger og økt aktivitet.

Formålsgrensene gir et tydeligere skille mellom bebyggelse, landbruk, natur, friluftsliv og sjøtilknyttede funksjoner. Samtidig vil utbyggingen gjøre området mer utbygd og redusere preget av spredt bebyggelse i de aktuelle feltene.

## 7.6. Estetikk

Ny bebyggelse skal ha en enkel og dempet utforming. Materialer, farger og takformer skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsene stiller krav om trekledning, dempede jordfarger og matte, ikke-reflekterende takflater. Den estetiske virkningen vil ellers avhenge av detaljprosjektering, plassering og terrengtilpasning.

Illustrasjonen viser en mulig material- og miljøkarakter. Den er ikke juridisk bindende.



Figur 28 Skisseillustrasjon av mulig miljøkarakter for utleiehyttene, med frittliggende hyttevolumer, interne gangforbindelser, samlet parkering og sjøtilknytning. Illustrasjonen er ikke juridisk bindende.

## 7.7. Kulturminner og kulturmiljø

Planen berører ikke kjente automatisk fredete kulturminner på land. Tiltak i sjø og strandsone krever likevel aktsomhet. Marinarkeologisk avklaring må være gjennomført før tiltak i sjø. Dersom det avdekkes funn, må planen eller tiltakene tilpasses dette.

## 7.8. Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tilgjengelige registreringer i Artskart, Naturbase og Fiskeridirektoratets kartløsninger, innspill fra sektormyndighetene og ROS-analysen. Det er ikke registrert naturtyper eller artsforekomster på land som i seg selv utelukker den foreslåtte arealbruken. Manglende registrering innebærer likevel ikke at naturverdier ikke finnes.

I sjøområdene er det opplyst om gytefelt og mulige forekomster av tareskog og ålegras. Kunnskapen om de marine naturverdiene er ikke tilstrekkelig til at alle virkninger kan avklares på grunnlag av eksisterende kartdata alene.

Før tiltak i sjø gjennomføres, skal nødvendige undersøkelser av marine naturverdier være utført. Resultatene skal legges til grunn for endelig plassering og utforming av småbåtanlegg, fortøyninger og andre tiltak i sjø.

Føre-var-prinsippet følges opp gjennom krav om undersøkelser før gjennomføring, bruk av flytebrygger og begrensning av mudring, utfylling og andre inngrep i sjøbunnen. Drifts- og miljøplanen for småbåtanlegget skal redusere risikoen for forurensning, avfall og utslipp.

Tiltakshaver skal bære kostnadene ved nødvendige miljøundersøkelser og avbøtende tiltak. Valg av flytebrygger og krav til drifts- og miljøplan følger prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Den samlede belastningen består av eksisterende brygger og sjørettet bruk sammen med planlagt småbåtanlegg, naust, sjøhytter og økt aktivitet. Planen samler de nye sjøtiltakene i ett område fremfor å spre dem langs strandlinjen. Dette begrenser arealbeslaget, men fjerner ikke påvirkningen på sjøområdet.

## 7.9. Rekreasjonsinteresser og friluftsliv

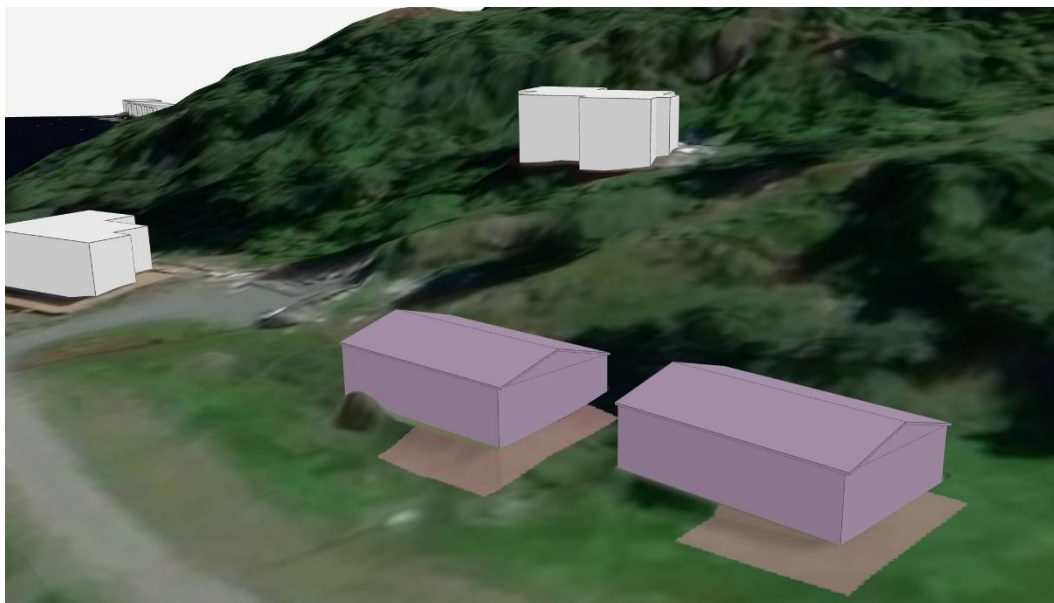
Planen regulerer et allment tilgjengelig turdrag langs sjøen. Dette vil gi bedre tilgang til strandsonen enn i dag, der strandsonen er lite tilgjengelig.

Privatiseringa av strandsonen motvirkes med bestemmelser som sikrer allmenn ferdsel og forbud mot inngjerding av privat areal utenfor formålsgrensene.

## 7.10. Privat uteareal

For nye fritidsboliger og sjøhytter skal bebyggelse, terrasser, plattinger, trapper, levegger, gjerder og andre privatiserende uteoppholdstiltak plasseres innenfor byggegrensene i plankartet.

Dette reduserer risikoen for privatisering og begrenser terrenginngrep og andre tiltak som kan endre områdets åpne karakter. Arealene mellom bebyggelsen vil dermed i større grad beholdes som landbruks-, natur- eller friluftsareal, i tråd med regulerte formål.



Figur 29 Et eksempel på hvor mye 40 m<sup>2</sup> utgjør sett sammen med bebyggelse på 90 m<sup>2</sup>-BYA



Figur 30 Situasjonsplan med plassering av bebyggelse og orientering med himmelretning og utsikt. Ny bebyggelse er vist med hvit og eksisterende med grått.

## 7.11. Tiltak i 100-metersbeltet

Tiltakene i 100-metersbeltet må vurderes etter pbl. § 1-8.

Behovet for den sjønære lokaliseringen og vurderte alternativer fremgår av punkt 7.2. Lokaliseringen bygger på den funksjonelle sammenhengen mellom overnatting, sjøtilgang, naust, båtplasser og sjøbaserte aktiviteter.

Tiltakene samles i avgrensede felt. Andre deler av strandlinjen reguleres til natur- eller friluftsmål. Turdraget, byggegrensene, samlet parkering og begrensninger for private utearealer skal redusere inngrep og privatisering.

Planen medfører likevel økt bebyggelse, aktivitet og synlighet i strandsonen. De avbøtende tiltakene reduserer virkningene, men fjerner dem ikke.

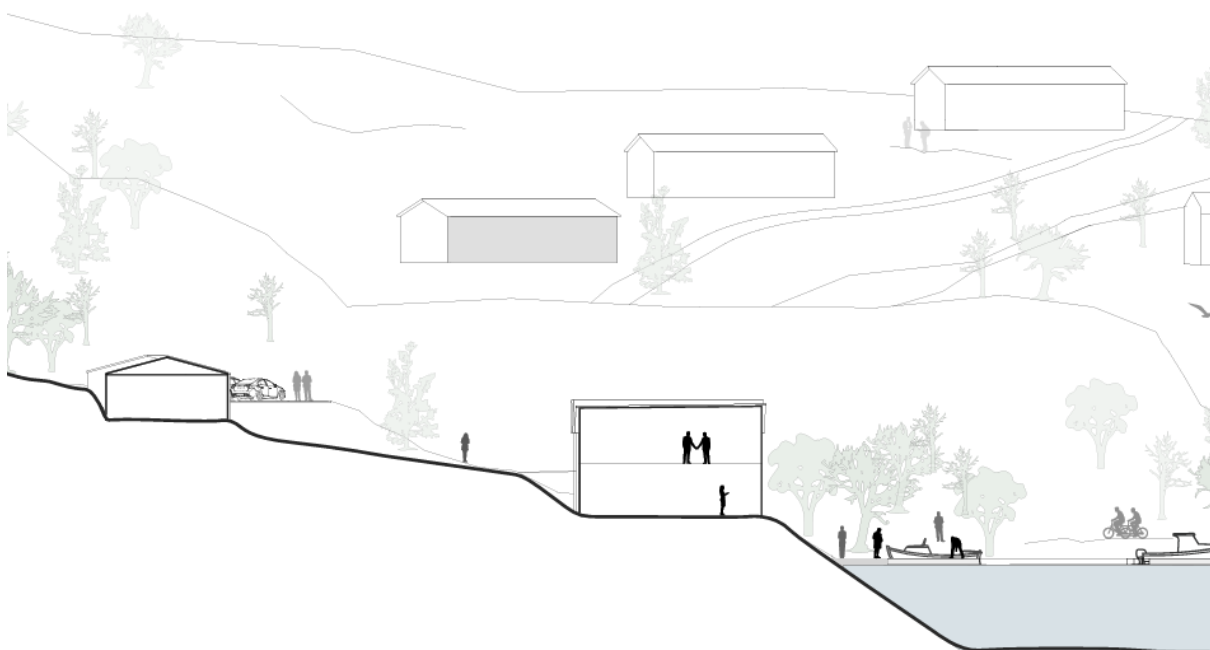
### 7.11.1. Vurdering av virkninger av høyder

BFK reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse og omfatter fire sjøhytter i nauststil. Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.

Høydene avviker fra kommuneplanens generelle høyder for fritidsbebyggelse. Avviket skyldes kombinasjonen av krav til flomsikker plassering og terrengforholdene. Planforslaget og illustrasjonsmaterialet bygger på et gulvnivå over kote +3,5. Endelig sikker byggehøyde skal dokumenteres ut fra stormflo, havnivåstigning og bølgepåslag. Terrengtet i bakkant ligger om lag på kote +6.

Lavere byggehøyder vil kreve at bebyggelsen flyttes høyere i terrenget, eller at høydeforskjellen løses med trapper, ramper, fyllinger eller murer. Flytting høyere i terrenget kan gi mer synlig bebyggelse og svakere forbindelse til sjøen. Større rampe- og terrengtiltak vil gi mer opparbeidet areal og sterkere teknisk preg.

Den valgte løsningen gir mulighet for gangadkomst til øvre plan fra terrenget i bakkant. Ulempen er et større bygningsvolum og økt synlighet fra sjøen. Virkningen begrenses gjennom byggegrensene, maksimalhøydene, samlet fotavtrykk og krav til material- og fargebruk.



Figur 31 Snitt gjennom BFK/sjøhytter og terreng mot sjøen. Snittet viser prinsipp for plassering i skrånende terreng, høydeforskjell mellom sjøfront og bakkant, og gangadkomst fra terrengnivå i bakkant/2. plan. Illustrasjonen er prinsipiell

## 7.12. Trafikkforhold

Planen gir noe økt trafikk, særlig i helger og ferier. Trafikken knytter seg til bruk av fritidsboliger, sjøhytter og småbåtanlegg.

Samlet parkering i f\_P1 og f\_P2 reduserer behovet for biladkomst til hver enkelt hytte og begrenser nye veg- og terrenginngrep. At parkeringsformålene er regulert med noe fleksibilitet utover beregnet minimumsbehov, vurderes som hensiktsmessig i et bratt og terrengmessig krevende område. Flexibiliteten gir

rom for trafikksikker manøvrering, terrengtilpasning og praktisk opparbeiding uten å spre parkering eller kjøreareal videre inn i hytteområdene.

### **7.13.Barns interesser**

Planen gir bedre tilgang til sjø og turdrag, men åpner også for småbåtanlegg. Småbåtanlegget øker behovet for sikkerhet ved sjøen. Planbestemmelsene stiller krav om redningsutstyr og redningsstige.

Turdraget og bedre tilgjengelighet til strandsonen kan være positivt for barn og unge.

### **7.14.Universell tilgjengelighet**

Topografien gjør full universell tilgjengelighet krevende. Planen kan likevel gi bedre tilgjengelighet enn dagens situasjon ved at parkering, veger og deler av turdraget opparbeides mer tydelig.

### **7.15.Energibehov**

Planen vil gi noe økt energibehov. Tilknytning til strøm skal avklares med netteier.

Tiltaket vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for energisystemet, men eksisterende infrastruktur må hensyntas ved prosjektering og anleggsarbeid

Regulering av eksisterende trafostasjon til energianlegg gir en tydeligere planmessig sikring av eksisterende teknisk infrastruktur. Formålet gjør det klart at arealet skal være tilgjengelig for drift, vedlikehold og eventuell oppgradering av strømforsyningen. Dette reduserer risikoen for konflikt mellom trafostasjonen og nye tiltak i planområdet.

Virkningen av reguleringen er begrenset, siden trafostasjonen allerede finnes i området og planen ikke legger opp til ny eller vesentlig endret funksjon. Det viktigste er at adkomst, sikkerhetssoner, kabeltraseer, ventilasjon og mulighet for drift/vedlikehold ikke bygges igjen eller privatiseres gjennom nye tiltak, parkering, vegetasjon eller terrengbearbeiding.

### **7.16.ROS**

ROS-analysen har vurdert syv relevante uønskede hendelser: snø-/isras, stormflo/havnivåstigning/bølgepåvirkning, ustabil grunn og terrenginnngrep, småbåtanlegg og ferdsel i sjø, akutt forurensning, bølgepåvirkning fra skipstrafikk og værforhold, samt innsnevret farvann/kollisjonsrisiko.

Analysen viser at risikoen i hovedsak er knyttet til tiltak i sjø og strandsone, lokale terrengforhold og småbåtanlegg. Det er ikke identifisert risiko- eller sårbarhetsforhold som tilsier at arealet ikke kan reguleres til foreslått bruk.

Avbøtende tiltak er sikret gjennom plankart og bestemmelser, særlig:

- § 2.3 om terrengbehandling og estetisk utforming

- § 2.5 om miljøhensyn ved tiltak i sjø
- § 3.1.4 om småbåtanlegg, maks 20 båtplasser, dimensjonering og drifts-/miljøplan
- § 6.1 om friluftsområde i sjø og strandsone
- § 6.2 om sjøareal for manøvrering, inn- og utseiling og fortøyning
- § 7.2 om godkjente planer for vann, overvann, avløp og slukkevann, samt nødvendige tillatelser etter sektorregelverk

Med disse tiltakene vurderes risikoen som håndterbar på reguleringsplannivå. Forhold som krever nærmere detaljering, følges opp gjennom byggesak, teknisk prosjektering og nødvendig sektorbehandling.

### **7.17.Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget legger i hovedsak opp til private og felles tiltak. Det er ikke forutsatt kommunal overtakelse av veg, parkering, turdrag eller småbåtanlegg, med mindre dette avklares særskilt.

Planen antas derfor ikke å gi vesentlige direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **7.18.Næringsinteresser og gjennomførbarhet**

Landbruksdriften på gnr./bnr. 67/1 skal videreføres med storfe og sau. Etter at melkeproduksjonen ble flyttet til gården i Bjørheimsbygd, har driften i Døvika fått et mindre intensivt preg. Dette gir større mulighet for å kombinere landbruket med utleievirksomhet.

Utleievirksomheten bygger på sjøtilgang, naust, båtplasser og friluftaktiviteter. Virksomheten kan gi landbrukseiendommen et bredere inntektsgrunnlag, men planen gir ingen garanti for økonomisk resultat.

Pbl. § 3-1 tredje ledd krever at planleggingen bygger på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke er mer omfattende enn nødvendig.

Planforslaget åpner for maksimalt 15 nye fritidsenheter. Omfanget gir grunnlag for felles parkering, adkomster, vann- og avløpsanlegg, gangforbindelser og sjøanlegg. En mindre utbygging vil gi færre enheter til å bære investeringene og driften av fellesanleggene. En større utbygging vil øke arealbeslaget og virkningene for landbruk, landskap og strandsone.

Utbyggingen er derfor avgrenset til de viste feltene og det angitte maksimumstallet. Vurderingen av alternative omfang og plasseringer fremgår av punkt 7.2.

## **7.19.Eiendomsstruktur og fradeling**

Det er ikke vist egne regulerte tomter for de nye fritidsboligene og sjøhyttene. Planen bygger på felles parkering, adkomst, vann- og avløpsløsning, gangforbindelser og sjøtilknyttede funksjoner.

Opprettelse av egne tomter for den enkelte enheten kan svekke fellesløsningene og øke presset for private adkomster, parkeringsplasser, utearealer, gjerder og andre privatiserende tiltak. Dette vil kunne motvirke planens mål om samlet arealbruk og begrenset privatisering, særlig i 100-metersbeltet.

Planbestemmelsene forbyr derfor opprettelse av egen grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom for den enkelte nye fritidsboligen eller sjøhytten. Bestemmelsen regulerer eiendomsstrukturen, men ikke hvem som kan eie, leie eller disponere enhetene.

## **7.20.Samlet avveining**

Planforslaget gir en tydeligere avgrensning mellom landbruk, bebyggelse, natur, friluftsliv og sjøtilknyttede funksjoner. Det samlede arealet til bebyggelse og anlegg reduseres, og fulldyrka jord som i gjeldende plan er avsatt til utbygging, reguleres til landbruksformål.

Planen åpner samtidig for ny bebyggelse og økt aktivitet i 100-metersbeltet og omdisponerer innmarksbeite. Ny bebyggelse vil bli synlig fra sjøen og vil øke presset på strandsonen.

Hensynet til verdiskaping og næringsutvikling etter pbl. § 3-1 første ledd bokstav d taler for planen. Hensynet til jordressurser og landskap etter § 3-1 første ledd bokstav b og de allmenne interessene etter § 1-8 taler for å begrense omfanget.

Alternativvurderingen viser at plassering lenger fra sjøen kan gi svakere funksjonell sammenheng og større konflikt med sammenhengende landbruksarealer. Den valgte løsningen samler tiltakene i avgrensede felt og holder andre deler av strandlinjen fri for tilsvarende utbygging.

Virkningene reduseres gjennom byggegrenser, maksimalgrenser for antall enheter og høyder, samlet parkering, turdrag, natur- og friluftsmål og krav til undersøkelser og miljøoppfølging før tiltak i sjø. Tiltakene fjerner ikke ulempene, men begrenser arealbeslaget og risikoen for ytterligere privatisering.

Forslagsstiller vurderer samlet at fordelene ved en tydeligere arealbruk, sterkere vern av fulldyrka jord, fellesløsninger og mulighet for tilleggsnæring veier tyngre enn de gjenværende ulempene. Vurderingen bygger på at utbyggingen begrenses til plankartets felt og maksimumsrammer.



## 8. Innkomne merknader

Oppstart om plan ble varslet med annonse i Stavanger Aftenblad 15.02.2023. Offentlige interessehavere, berørte grunneiere og andre private rettighetshavere er varslet i eget skriv datert 15.02.2023. Frist for å komme med merknader var 10.03.2023.

Det kom inn 11 merknader innen fristen, 6 fra offentlige instanser og 5 fra private:

Offentlige instanser:

1. Statsforvalteren i Rogaland, datert 01.03.2023
2. Rogaland fylkeskommune, datert 07.03.2023
3. Kystverket, datert 16.02.2022
4. Fiskeridirektoratet, datert 10.03.2023
5. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, datert 28.06.2023
6. Lnett, datert 14.10.2024

Private merknader:

1. Pernille Bore Hole, datert 10.10.2022
2. Torbjørn Heggheim, datert 10.03.2023
3. Kjell Egil Olsen, datert 19.09.2022
4. Margot og Jostein Nygård, datert 09.03.2023
5. Peter John Wright,

For kopi av uttalelser se vedlegg 5.

### 8.1. Offentlige myndigheter og andre interesseorganisasjoner

#### 8.1.1. Statsforvalteren i Rogaland, 01.03.2023

Statsforvalteren viser til at planarbeidet skal legge til rette for turisme, hytter og småbåthavn i sjønære omgivelser på Døvika, samt sikre offentlig turveg langs tidligere gårdsveg/Årdalsfjorden.

Statsforvalteren peker på at deler av området er avsatt til fritidsbebyggelse, men at det også er varslet etablering av syv hytter og fem naust i LNF-område. Statsforvalteren viser til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og understreker at avklaring av arealbruk i strandsonen først og fremst skal skje i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunen skal vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og arealbruken skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i den aktuelle delen av strandsonen.

Statsforvalteren skriver at omdisponering av LNF-område til fritidsbebyggelse, særlig i 100-metersbeltet, kan være svært konfliktfylt. De fraråder i utgangspunktet å gå videre med den delen av planen som innebærer omdisponering av LNF-område til fritidsformål og naust, og anbefaler at arealer som allerede er avsatt til

formålet benyttes. Statsforvalteren fraråder også avvik fra kommuneplanens bestemmelser for størrelse og utforming av fritidsboliger.

Statsforvalteren peker videre på at ingen av arealene er avsatt til turisme i kommuneplanen, og at kommunen bør vurdere om dette er riktig lokalisering av et turistanlegg.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Nye hytter reguleres som frittliggende fritidsbebyggelse, BFF6–BFF8, mens sjøhytter reguleres som konsentrert fritidsbebyggelse, BFK. Naust reguleres som eget naustformål.

Forslagsstiller er enig i at arealbruk i strandsonen må vurderes konkret og i et langsiktig perspektiv. Planforslaget bygger derfor på et samlet grep der ny bebyggelse, sjøhytter, naust, småbåtanlegg, parkering, landbruk og allmenn ferdsel avklares i én detaljregulering. Tiltakene samles i et avgrenset sjønært område som allerede er påvirket av eksisterende hyttebruk, veger, stier, sjørettigheter, brygger og annen sjørettet bruk. Samtidig reguleres større og mer sammenhengende arealer til LNF/landbruk.

Planen er endret for å redusere konflikt med landbruksinteresser. Arealregnskapet viser at planforslaget omdisponerer om lag 1 481 m<sup>2</sup> innmarksbeite til bebyggelse, men samtidig tilbakefører om lag 2 643 m<sup>2</sup> fulldyrka jord fra bebyggelse/anlegg til LNF. Netto sikres dermed om lag 1 162 m<sup>2</sup> mer jordbruksareal til LNF sammenlignet med gjeldende plan. Dette er et sentralt avbøtende grep.

Planforslaget legger ikke opp til et frittstående turistanlegg løsrevet fra eiendommens drift, men til gårdstilknyttet tilleggsnæring basert på eiendommens faktiske ressursgrunnlag. For Døvika er dette særlig sjø- og strandsonen, utsikt, tilgang til naust/småbåtanlegg og nærhet til friluftsopplevelser. Utleieobjektene vil ha vesentlig svakere gjennomførbarhet og markedsmessig grunnlag dersom de lokaliseres bort fra disse kvalitetene. Plasseringen er derfor en del av planens næringsmessige begrunnelse.

Hensynet til allmenn ferdsel er fulgt opp ved at det reguleres turdrag langs sjøen. Småbåtanlegget foreslås etablert som flytebrygger for å begrense faste inngrep i sjø og strandsonen. Bestemmelsene begrenser privatiserende tiltak som terrasser, plattinger, gjerder og levegger utenfor byggegrense, og det stilles krav til dokumentasjon og avklaring før tiltak i sjø gjennomføres.

Forslagsstiller vurderer på denne bakgrunn at planforslaget i vesentlig grad er bearbeidet for å svare ut Statsforvalterens merknad. Planen innebærer fortsatt nye tiltak i sjønære områder, men tiltakene er nå konkret begrunnet, samlet i et avgrenset område, koblet til gårdstilknyttet tilleggsnæring og avveid mot landbruk, friluftsliv, landskap og strandsonerinteresser.

### **8.1.2. Rogaland fylkeskommune, 07.03.2023**

Rogaland fylkeskommune opplyser at de ved oppstart gir innspill av overordnet karakter, og at de vil gi grundigere innspill ved høring av reguleringsplanen.

Fylkeskommunen skriver at hensyn til strandsone og friluftslivsverdier for allmennheten må vektlegges tungt. De forutsetter at planarbeidet søker å redusere eventuell konflikt med miljøverdier.

Fylkeskommunen minner særlig om at føringer for nedbygging av landbruksareal er blitt innskjerpet flere ganger siden arealet ble lagt inn i kommuneplanen. Etablering av fritidsboliger på landbruksareal vil etter fylkeskommunens vurdering kunne anses som konfliktfylt.

Fylkeskommunen ber om at det gjøres en trafikkvurdering i forbindelse med planarbeidet. Trafikkvurderingen må opplyse om trafikkmengder til og fra området, total trafikk på fv. 4658, type kjøretøy som skal trafikkere vegnettet, konsekvenser for fylkesvegnettet og eventuelle behov for tiltak.

Fylkeskommunen viser til at fv. 4658, med fartsgrense 60 km/t og ÅDT 500 i 2022, ifølge N100 kan klassifiseres som L1-veg. Fv. 4658 innenfor plangrensen skal reguleres i tråd med gjeldende krav. Alternativt må veiformålet tas ut av planen.

Det må legges opp til én avkjørsel til planområdet, dimensjonert etter gjeldende krav. Siktlinjer skal tegnes på plankartet og målsettes. Fylkeskommunen skriver også at formålet annen veggrunn - grøntareal må reguleres langs fv. 4658. Langs veg uten fortau eller gang- og sykkelveg skal bredden være minimum 3 meter.

Tekniske planer for alle tiltak som berører fv. 4658 skal sendes veimyndigheten for gjennomsyn. Fylkeskommunen skriver at det i forbindelse med gjennomsyn av de tekniske planene vil avklares om det er behov for gjennomføringsavtale. En eventuell avtale skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart, og dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Planen legger til grunn én hovedadkomst til planområdet via eksisterende vegsystem/Sorskårvegen. Det etableres ikke nye avkjørsler fra fylkesvegen.

Plangrensen er lagt med nødvendig areal mot fylkesvegen for å sikre vegformål/buffer og for å kunne følge opp forhold som berører fylkesvegnettet. Nye parkeringsarealer er samlet innenfor f\_P1 og f\_P2. Dette reduserer behovet for biladkomst til hver enkelt hytte og begrenser nye veg- og terrenginngrep. Parkeringsarealene er regulert med noe fleksibilitet utover beregnet minimumsbehov, slik at endelig detaljutforming kan ta hensyn til manøvrering, terrengtilpasning, snøopplag, grøfter og praktisk opparbeiding. Parkeringskravet på to plasser per bruksenhet ligger fast.

Trafikk til planområdet vil i hovedsak knytte seg til fritidsboliger, sjøhytter, naust og småbåtanlegg. Det er ikke lagt opp til et større publikumsrettet turistanlegg med høy trafikkintensitet, men til gårdstilknyttet utleie/tilleggsnæring og fritidsbruk. Trafikk- og parkeringsløsningen er derfor basert på samlet parkering og begrenset intern bilkjøring.

Hensynet til landbruk, strandsone og friluftsliv er fulgt opp gjennom bearbeidet arealbruk. De mest sammenhengende og driftsmessig egnede landbruksarealene reguleres til LNF/landbruk, mens nye tiltak samles i et mer avgrenset sjønært område som allerede er påvirket av hyttebruk, veger, stier og sjørettet bruk. Arealregnskapet viser at planforslaget tilbakefører mer fulldyrka jord til LNF enn det omdisponerer innmarksbeite til bebyggelse.

Tekniske planer for tiltak som berører fylkesveg eller avkjørsel mot fylkesveg skal avklares med vegeier før gjennomføring. Behov for eventuell gjennomføringsavtale avklares i forbindelse med teknisk planlegging.

### **8.1.3. Kystverket, 16.02.2023**

Kystverket viser til at planarbeidet berører Kystverkets saksfelt. Kystverket viser til sin rolle innen kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning.

Kystverket opplyser at planområdet ligger ved Årdalsfjorden, om lag 600 meter fra biled 2124 Årdalsfjorden. AIS-utdrag for 2022 viser 784 fartøyspasseringer, herav 533 lasteskip, 41 offshore- og spesialfartøy, 2 passasjerskip og 210 ukjente/fritidsfartøy.

Kystverket understreker at det ikke må planlegges tiltak som begrenser sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken.

Kystverket registrerer vurderingen om at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning, og har ingen kommentarer til dette.

For ROS-analysen viser Kystverket til at det må vises hva endret arealbruk vil ha å si for omgivelsene, og på hvilken måte omgivelsene vil virke på arealbruken i planområdet. Kystverket peker særlig på bølgepåvirkning fra skipstrafikk, innsnevret farvann/kollisjonsrisiko og risiko for sammenstøt med bygninger, brokar mv.

Kystverket ber om at det vurderes om brygger og småbåthavn vil ha ferdselsmessige konsekvenser for brukere av sjøen. Generelt anbefales bryggeanlegg planlagt slik at konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet unngås.

Kystverket gjør oppmerksom på at brygger mv. som kan påvirke sikkerhet, ferdsel eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Det må heller ikke planlegges arealbruk som er i konflikt med

navigasjonsinnretninger, og det er særlig viktig at tiltak ikke skjermer for seilingssektorene fra fyrlykter.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet er fulgt opp i ROS-analysen og i planbestemmelsene. ROS-analysen vurderer bølgepåvirkning fra skipstrafikk, værforhold, innsnevret farvann, kollisjonsrisiko og sikker bruk av småbåtanlegg.

Småbåtanlegget reguleres som flytebrygger, og det tillates maksimalt 20 båtplasser. Flytebrygger og fortøyninger skal dimensjoneres for lokale vind-, bølge- og strømforhold. Eventuell bølgepåvirkning fra skipstrafikk vurderes som del av dokumentasjonen for sjøtiltak og ved behandling etter havne- og farvannsloven. Plassering og utforming skal ikke hindre trygg ferdsel i sjø.

Nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven skal foreligge før tiltak i sjø gjennomføres. Planen legger ikke opp til tiltak som skal skjerme for navigasjonsinnretninger eller redusere sikker og effektiv ferdsel i farvannet.

#### **8.1.4. Fiskeridirektoratet, datert 10.03.2023**

Fiskeridirektoratet viser til at det er registrert gytefelt i og rundt antydte planområde, og at det finnes tareskog- og ålegrasforekomster i fjorden, jf. Fiskeridirektoratets kartløsning. Det kan også foregå generelt yrkes- og fritidsfiske i det nære farvannet.

Direktoratet peker på at fritidsboliger nær sjø erfaringsmessig ofte gir ytterligere ønsker og behov for tiltak i sjø og strandsone, som brygger, VA-ledninger i sjø, badeplasser mv. Det bør derfor ikke uten videre legges opp til arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp eller lignende tiltak i sjø.

Fiskeridirektoratet framhever at undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige livsstadier av fisk og skalldyr, samt fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder, kan være følsomme for støy, trykkbølger, temperatur- og strømendringer, partikkelutslipp, oppvirvlet masse og forurensning. Det vises også til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Direktoratet mener kommunen, av hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet, bør gi bestemmelser om avbøtende tiltak. Dette kan blant annet gjelde oppsamlingskummer, miljøvennlige metoder for båtvedlikehold, rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, kildesortering og tiltak som hindrer utslipp, forurensning, farlig avfall, skadelige stoffer og plast til sjø. Dersom slike løsninger ikke sikres, forutsetter direktoratet at det gis bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, spyling og vedlikehold av båter, motorer mv. ikke skal være tillatt på stedet.

Fiskeridirektoratet viser til at planen ifølge planprogrammet ikke utløser full konsekvensutredning. Direktoratet forutsetter likevel en tilfredsstillende

beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger for marine ressurser og marint miljø, herunder gytefelt, ålegras, andre naturverdier i sjø, vannkvalitet og samlet belastning på økosystemet i fjorden.

Fiskeridirektoratet ber om å bli inkludert i det videre planarbeidet.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet er fulgt opp gjennom ROS-analyse og bestemmelser knyttet til tiltak i sjø og småbåtanlegg. Før tiltak i sjø gjennomføres skal virkninger for gytefelt, tareskog, ålegras, vannkvalitet og marint miljø være vurdert.

Småbåtanlegget skal etableres som flytebrygger. Dette begrenser behovet for faste konstruksjoner og inngrep i sjøbunnen sammenlignet med mer omfattende faste anlegg. Det skal utarbeides miljøplan for småbåtanlegget. Planen skal omfatte avfallshåndtering, håndtering av farlig avfall, rutiner for drift og beredskap mot utslipp.

Drifts- og miljøplanen for småbåtanlegget skal beskrive rutiner for vedlikehold, avfallshåndtering og tiltak som reduserer risiko for utslipp av bunnstoff, mikroplast, olje og andre miljøskadelige stoffer.

#### **8.1.5. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, datert 28.06.2023**

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, viser til tidligere brev og befaring. Fylkeskommunen har vurdert saken som sektormyndighet innen kulturminnevern.

Med utgangspunkt i befaringen vurderer fylkeskommunen at planområdet på land har lavt potensial for funn av automatisk freda kulturminner. Det vurderes derfor at det ikke er behov for arkeologisk registrering på land.

For sjøarealene og strandsonen viser fylkeskommunen til Stavanger maritime museum. Museet vurderer at sjøarealene og strandsonen i Døvika har potensial for funn av skipsfunn og automatisk freda kulturminner. På denne bakgrunn vurderer museet at det er behov for marinarkeologisk registrering før de kan gi uttalelse til planforslaget.

Tiltakshaver bes ta direkte kontakt med Stavanger maritime museum for å få oversendt budsjett for registreringen, og for å avklare rammer og tidspunkt for den marinarkeologiske registreringen.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet er fulgt opp gjennom rekkefølgebestemmelse om at marinarkeologiske forhold skal være avklart før tiltak i sjø kan settes i gang. Nødvendig marinarkeologisk registrering skal være gjennomført, og eventuelle funn skal legges til grunn for endelig plassering og utforming av tiltakene.

#### **8.1.6. Lnett, datert 14.10.2024**

Lnett viser til planoppstart for detaljregulering av Døvika hyttefelt, plan 2022 04. Lyse Tele AS har ingen merknader eller kommentarer til reguleringsplanen. Lyse Tele ønsker likevel å være med i fellesføring dersom utbygger ønsker å kunne tilby hytter klargjort for fiber fra Altibox.

Lnett opplyser at de har kritisk og kompleks infrastruktur i form av høyspent linje/kabel og nettstasjon langs Sørskårvegen i vest. Det er for øvrig spredt lavspent kabel og linje innenfor planområdet. Lnett skriver at nye fritidsboliger vil kunne forsynes fra nettstasjon N6817 i vest og N5756 i øst.

Lnett gjør oppmerksom på at endring eller flytting av eksisterende infrastruktur krever at det avsettes hensiktsmessig areal som er egnet til formålet. Dersom planen utløser behov for flytting av eksisterende infrastruktur, må det settes av areal/plass til ny trasé, nettstasjon, noderom, energisentral, kabelskap mv. Ny trasé eller plassering må avklares med Lyse/Lnett, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som for eksisterende infrastruktur.

Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeider starter. Det må også inngås en «Nær ved»-avtale der arbeid skjer nær eksisterende infrastruktur. Det må bestilles kabelpåvisning for nøyaktig markering av kabler og rør i terrenget.

Lnett peker videre på at ny bebyggelse må planlegges slik at brannkrav ved nettstasjoner ivaretas. Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til Lnetts anlegg, endrer overdekning over kabler/rør eller reduserer høyde opp til luftledninger. Det må heller ikke planlegges eller bygges over rør- eller kabeltrasé. Lnett viser til at byggeforbudssone på hver side av kabel/rør varierer etter type anlegg, og at Lyse må kontaktes for informasjon om byggeforbudsbeltet.

Lnett viser også til at elektriske anlegg danner magnetfelt. Dersom det forventes årsgjennomsnittlige feltnivåer over 0,4 mikrottesla i framtidige bygninger for varig opphold, stilles det krav til utredning. Lnett kan svare på spørsmål om feltnivå fra egne elektriske anlegg.

Lnett tar forbehold om flere merknader når det foreligger et konkret planforslag ved offentlig ettersyn.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet er tatt til følge i planarbeidet. Eksisterende nettstasjon/trafo reguleres som energianlegg, og eksisterende teknisk infrastruktur skal hensyntas ved videre prosjektering og gjennomføring.

Tiltak nær nettstasjon, høyspent, lavspent, kabelanlegg, rør eller annen teknisk infrastruktur skal avklares med netteier før gjennomføring. Det skal sikres nødvendig adkomst for drift, vedlikehold, utskifting og eventuell oppgradering av

anlegg. Tiltak skal ikke forringe adkomst til netteiers anlegg, endre overdekning over kabler/rør, redusere fri høyde til luftledninger eller bygge over kabel- og rørtraseer uten avklaring med netteier.

Gravearbeid og arbeid nær eksisterende infrastruktur skal varsles i god tid, og nødvendig kabelpåvisning/«Nær ved»-avtale skal gjennomføres før arbeid starter. Eventuell flytting eller omlegging av eksisterende anlegg krever egen avtale med netteier og skal skje på vilkår som ivaretar eksisterende rettigheter og driftssikkerhet.

## **8.2. Grunneiere og andre berørte parter**

### **8.2.1. Pernille Bore Hole, datert 10.03.2023**

Pernild Bore Hole, gnr. 67 bnr. 15, viser til at adkomst og parkering antas å bli som før, og viser til oppstartsgrunnlagets omtale av at eksisterende hytter skal forbli slik de er i dag.

Hun opplyser om tinglyst rett til sjøvei med båtplass og opptreksplass etter dispensasjonsplan, noen meter øst for indre brygge til gnr. 67 bnr. 1.

Etter hennes forståelse vil denne retten ikke lenger være tilgjengelig. Hun ber derfor om forslag til hvordan dette er tenkt løst, både permanent og i byggeperioden.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Planforslaget er ikke ment å endre eller oppheve eksisterende privatrettslige rettigheter. Endelig løsning for båtplass, opptrekk og adkomst må avklares privatrettslig med rettighetshaverne før gjennomføring.

I byggeperioden skal det sikres at berørte rettighetshavere fortsatt har forsvarlig tilgang, eller at midlertidig løsning avtales. Privatrettslige forhold følges opp i egen prosess der de ikke avgjøres direkte gjennom reguleringsplanen.

### **8.2.2. Torbjørn Heggheim, datert 10.03.2023**

Torbjørn Heggheim opplyser at tilsendt plan legger opp til naust samme sted der han har anvist båtplass i henhold til skjøte.

Han skriver at eventuelle endringer må ivareta denne retten og ikke forringe den.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Planforslaget er ikke ment å endre eller oppheve eksisterende privatrettslige rettigheter. Endelig løsning for båtplass, opptrekk og adkomst må avklares privatrettslig med rettighetshaverne før gjennomføring.

Der planlagt naust, småbåtanlegg eller annen sjøretta bruk berører eksisterende rettigheter, skal endelig løsning avklares med rettighetshaver. Rettighetene skal

enten kunne videreføres på egnet sted innenfor planområdet eller erstattes med tilsvarende funksjon etter privatrettslig avtale.

### **8.2.3. Kjell Egil Olsen, datert 08.03.2023**

Kjell Egil Olsen, gnr. 67 bnr. 14, opplyser at han har rettighet til båt plass/båtopptrekk der nausthyttene skal bygges. Han skriver at dette vil forsvinne dersom sjøhytter/båthavn bygges slik de er prosjektert.

Olsen forutsetter at han blir kompensert med båt plass i ny båthavn som erstatning dersom eksisterende rettighet faller bort.

Han opplyser også at han i dag har parkering ved hytten, og legger til grunn at dette ikke blir endret.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Dersom eksisterende båt plass eller opptrekk må flyttes som følge av ny løsning for sjøhytter, naust eller småbåtanlegg, skal rettighetshaver sikres en funksjonelt tilsvarende løsning. Dette avklares privatrettslig mellom partene.

Eksisterende parkeringsbruk ved hytten videreføres så langt dette ikke kommer i konflikt med regulerte løsninger. Planforslaget legger samtidig opp til samlet parkering innenfor f\_P1 og f\_P2 for å redusere bilkjøring og terrenginngrep i planområdet.

### **8.2.4. Margot og Jostein Nygård, datert 09.03.2023**

På vegne av Margot og Jostein Nygård, eiere av gnr. 67 bnr. 17 og bnr. 26, er det gitt innspill til planarbeidet.

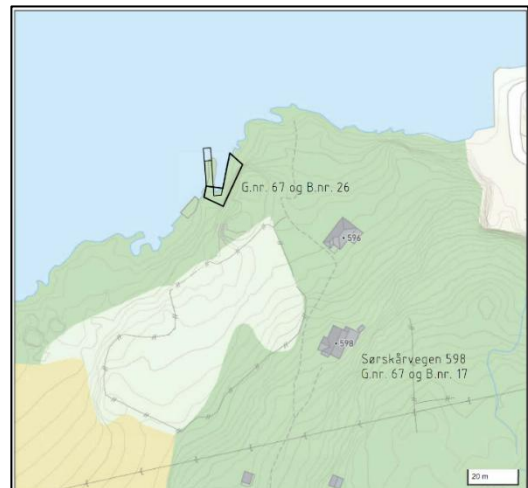
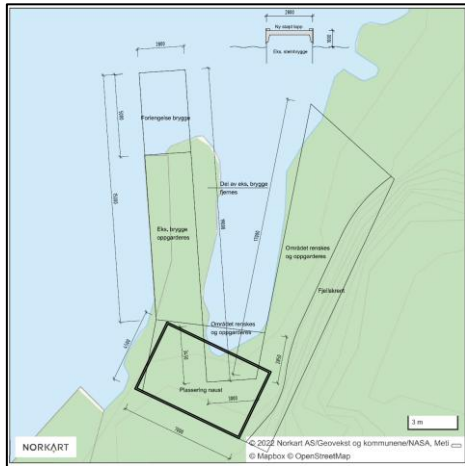
For bnr. 26 viser innspillet til at det planlegges sjøhytter på sørvestsiden av eiendommen, ved brygge med molo, og naust på nordøstsiden. Byggingen er etter innspillet vist helt inn mot tomtegrensen på begge sider. Nygård ønsker at planen utvides til også å inkludere gnr. 67 bnr. 26, med eget naust på egen eiendom. Det vises til vedlagt planskisse og snitt. Naustet er foreslått plassert med samme møneretning som naust og sjøhytter i planforslaget, men må tilpasses samme byggestil, takvinkel mv. som endelig plan.

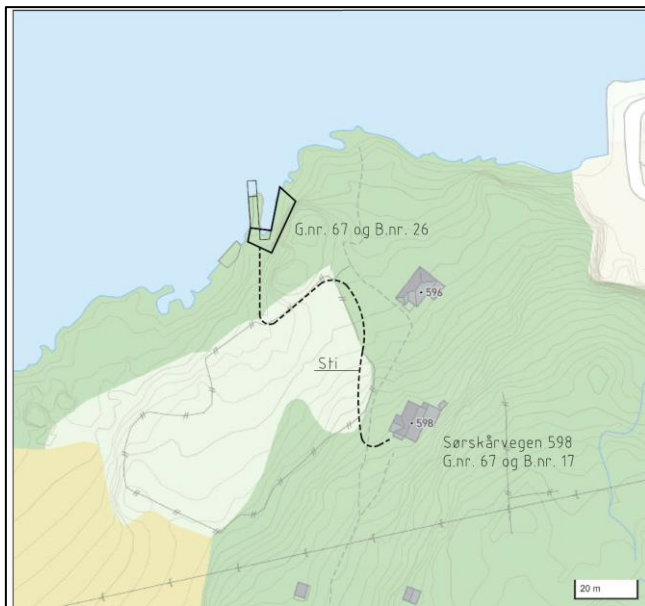
Nygård viser videre til at hytten på gnr. 67 bnr. 17 ligger om lag 70 meter fra bnr. 26 med brygge og molo. De ønsker at planforslaget inkluderer en sti mellom hytten og bryggen, slik at enkel adkomst kan sikres på linje med dagens løsning. Det er vedlagt forslag til sti, og det bes om at rettigheten kan tinglyses.

Nygård opplyser også at tomtegrensen for gnr. 67 bnr. 26 ikke inkluderer moloen. Det vises til at tomten i sin tid ble kjøpt av Margot Nygårds far, Magnus Stråtveit, fra Jone Heggheim, far til Geir Heggheim, og at molo og brygge ble etablert av Magnus Stråtveit. Det bes om at eiendomsgrensen for bnr. 26 utvides til også å inkludere moloen.

Til slutt bes det om at planarbeidet tar med en endring av moloen. Moloen beskrives som uvanlig bred ytterst i sjøen, men med normal bredde innerst. Nygård ønsker å endre formen slik at areal som fjernes i bredden, tillegges lengden ytterst på moloen.

Se vedlagt planskisse og snitt.





### **Kommentar fra forslagsstiller**

Innspillet er delvis fulgt opp. Eksisterende rettigheter til brygge, molo, sjøadkomst og ferdsel skal videreføres. Eventuell privatrettslig sikring av sti mellom hytte og sjø, justering av eiendomsgrenser eller overføring av areal til molo må håndteres som egen sak utenfor reguleringsplanen.

Ønske om eget naust på egen eiendom og endring av molo er vurdert i planarbeidet, og inngår som BUN2.

### **8.2.5. Peter John Wright, 11.03.2023**

Peter John Wright lurer på om plassering av hytter er fast, om de kommer innenfor hytte 580 og 582, og om det er lov å bygge innenfor 100-metersbeltet.

### **Kommentar fra forslagsstiller**

Ny bebyggelse er vist med avgrensede formål og byggegrenser i plankartet. Tre hytter innenfor BFF6 og en hytte innenfor BFF7 kommer nærmere strandsonen enn 580 og 582.

Tiltak innenfor 100-metersbeltet er vurdert særskilt i planbeskrivelsen. Nye tiltak samles i et avgrenset sjønært område som allerede er påvirket av eksisterende hyttebruk, veger, stier og sjørettet bruk. Samtidig sikrer planen turdrag langs sjøen og begrenser privatiserende tiltak utenfor byggegrense.

Planforslaget innebærer fortsatt ny bebyggelse i sjønære områder, men arealbruken er nå mer presist avklart gjennom reguleringsformål, byggegrenser, bestemmelser og vurdering av virkninger for strandsone, landskap, friluftsliv og landbruk.