

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mohamed Khalifa	PlanID-1130202204, PlanNavn- Reguleringsforslag Døvika hyttefelt, PlanType-35, K2- L13	22/911

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
056/26	Forvaltningsutvalget	PS	16.09.2026

Førstegangsbehandling og offentlig ettersyn – Detaljregulering for Døvika hyttefelt (planID 1130202204)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune legger planforslag til detaljregulering for Døvika hyttefelt, planID 1130202204, ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende endringer:

1. De to foreslåtte fritidsboligene i nordre del av BFF6 tas ut av planforslaget.
2. Den foreslåtte fritidsboligen i BFF7 tas ut av planforslaget.
3. Antall fritidsboliger innenfor BFF6 og BFF7 reduseres fra ni til seks. De aktuelle arealene reguleres i stedet til friluftsmål (LF).
4. Byggeboksene for de to foreslåtte fritidsboligene i BFF8 flyttes på innsiden av den juridiske byggegrensen mot sjø/strandlinjen.
5. Plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, arealoppstilling, parkeringsløsning og illustrasjonsmateriale oppdateres og samordnes i samsvar med vedtaket før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.
6. Jordloven § 12 skal gjelde for arealene regulert til frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse, BFF6, BFF7, BFF8 og BFK.

Jørpeland 03.07.2025

Heidi Klaveness
kommunedirektør

FVA - behandling

Alternativt fellesforslag (Sp, INP, H, Krf og Frp), foreslått av Arild Gjerde, Senterpartiet

Strand kommune legger planforslag til detaljregulering for Døvika hyttefelt, planID 1130202204 ut til offentlig ettersyn som omsøkt med følgende endring:

- Jordloven §12 skal gjelde for arealane regulert til frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse BFF6, BFF7, BFF8 og BFK.

Formålsbeskrivelse og begrunnelse

Strand kommune stiller seg positiv til planforslaget for Døvika hyttefelt.

Selv om deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, vurderes ikke arealet å ha en funksjonell verdi som strandsoner. Dette skyldes at de planlagte hyttene plasseres på oversiden av en eksisterende bilvei, i et område som allerede er preget av etablert fritidsbebyggelse. Planområdet ligger i en del av kommunen med spredt bosetting og generelt lavt utbyggingspress i strandsonen.

Kommunen vektlegger viktigheten av å opprettholde aktivt landbruk i området, og vurderer at etablering av utleiehytter vil gi et viktig økonomisk tilskudd som styrker gårdsdriften. En fortetting innenfor et allerede eksisterende hyttefelt vil dessuten bidra til en tydeligere arealsmessig avgrensning mellom ordinær landbruksdrift og hytte-/friluftsliv.

Planforslaget legger til rette for fritidsboliger og småbåthavn i sjønære omgivelser, samtidig som det sikres en offentlig turvei langs Årdalsfjorden. Tiltaket vil dermed øke allmennhetens tilgang til sjøen og strandsonen, noe som er i godt samsvar med friluftslovens formål.

Det ble gjennomført befarings i saken

Votering:

Alternativt fellesforslag fremsatt av Arild Gjerde (Sp) og Kari Førland Lauvsnes (H) fikk 7 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: Rødt og Ap)

FVA - vedtak:

Strand kommune legger planforslag til detaljregulering for Døvika hyttefelt, planID 1130202204 ut til offentlig ettersyn som omsøkt med følgende endring:

- Jordloven §12 skal gjelde for arealane regulert til frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse BFF6, BFF7, BFF8 og BFK.

Formålsbeskrivelse og begrunnelse

Strand kommune stiller seg positiv til planforslaget for Døvika hyttefelt.

Selv om deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, vurderes ikke arealet å ha en funksjonell verdi som strandsoner. Dette skyldes at de planlagte hyttene plasseres på oversiden av en eksisterende bilvei, i et område som allerede er preget av etablert fritidsbebyggelse. Planområdet ligger i en del av kommunen med spredt bosetting og generelt lavt utbyggingspress i strandsonen.

Kommunen vektlegger viktigheten av å opprettholde aktivt landbruk i området, og vurderer at etablering av utleiehytter vil gi et viktig økonomisk tilskudd som styrker gårdsdriften. En fortetting innenfor et allerede eksisterende hyttefelt vil dessuten bidra til en tydeligere arealsmessig avgrensning mellom ordinær landbruksdrift og hytte-/friluftsliv.

Planforslaget legger til rette for fritidsboliger og småbåthavn i sjønære omgivelser, samtidig som det sikres en offentlig turvei langs Årdalsfjorden. Tiltaket vil dermed øke allmennhetens tilgang til sjøen og strandsonen, noe som er i godt samsvar med friluftslovens formål.

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Vedlegg 1 - Arealtabell

Vedlegg 1 - Plankart, datert 29.06.2026

Vedlegg 2 - Planbestemmelser, datert 29.06.2026

Vedlegg 3 - Referat fra oppstartsmøtet

Vedlegg 5 - Samlede innspill

Vedlegg 6 E-post - Døvika hyttefelt - kommentarer / innspill fra Margot og Jostein Nygård
Gnr. 67 Bnr.17/Bnr. 26

Vedlegg 7 - Varsel om marinarkeologisk befarings

Vedlegg 8 - ROS-analyse, datert 29.06.2026

Vedlegg 10 - Prosjektbeskrivelse

Bakgrunn for saken

JoB Arkitekter AS har på vegne av Geir Heggheim fremmet forslag til detaljregulering for Døvika hyttefelt i Strand kommune. Planforslaget gjelder videreutvikling av et eksisterende landbruks- og hytteområde, og legger blant annet til rette for nye fritidsboliger, sjøhytter i nauststil, naust, småbåtanlegg, parkering og et allment tilgjengelig turdrag langs sjøen.

Planforslaget er nå mottatt av kommunen og legges frem til førstegangsbehandling. Forvaltningsutvalget skal ta stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunen har hatt dialog med forslagsstiller under planprosessen. I dialogmøtet 18.06.2026 ble det gitt flere konkrete tilbakemeldinger til planforslaget. Kommunen ba blant annet om nærmere vurdering av BFF6, BFF7, BFF8 og BFK, avklaring av funksjon og høyde for BFK, bedre dokumentasjon av parkering, presisering av bestemmelser for toalett i naust og innstramming av bestemmelser for terrasse, platting og gjerder. Kommunen vurderte samtidig at BFF7 og deler av BFF6 var konfliktfylt i forhold til landbruksinteresser. Det ble særlig vist til BFF7 og de to foreslåtte hyttene i nordre del av BFF6. Kommunen ba om at de to nordlige hyttene i BFF6 og hytten i BFF7 ble tatt ut av planen.

Det innsendte planforslaget har fulgt opp flere av kommunens innspill, men de tre fritidsboligene som kommunen vurderte som konfliktfylte i BFF6 og BFF7 er fortsatt en del av planforslaget. Kommunedirektøren anbefaler derfor at disse tas ut før offentlig ettersyn.

I forbindelse med dialogen om planforslaget har kommunen gitt tilbakemeldinger til forslagsstiller om blant annet planavgrensningen. Kommunen ba forslagsstiller vurdere en justering av plangrensen for å oppnå en mer hensiktsmessig avgrensning av planområdet.

I det reviderte planforslaget er plangrensen justert. Plangrensen følger eksisterende reguleringsplan mot øst og vest, med en mindre utvidelse mot nordøst for å omfatte småbåtanlegget. Mot sør følger plangrensen eiendomsgrensen.

Det reviderte planforslaget med justert plangrense er nå lagt fram for førstegangsbehandling.

Fakta - Saksopplysninger

Planområdet er lokalisert i Døvika i Strand kommune, og omfatter Gnr. 67 Bnr. 1 med flere tilknyttede eiendommer, med et totalt areal på om lag 89 dekar. Området avgrenses av Årdalsfjorden i nord og Sørskårvegen (Fv513) i sør, og følger i stor grad grensene i gjeldende reguleringsplan mot øst og vest.

I dag er størstedelen av planområdet ubebygget, med noe frittliggende bebyggelse (ca. 10 enheter). Omkringliggende omgivelser domineres av fjell- og skogsområder, samt noe spredt bebyggelse både innenfor og i nærhet til plan. Stedets karakter defineres av et vakkert fjord- og fjellandskap, med skrånende terreng og åpne jordbruksområder som strekker seg ned mot Årdalsfjorden. En betydelig del av planområdet består av fulldyrka jord, selv om ikke hele dette arealet er egnet for rasjonell jordbruksdrift på grunn av krevende arrondering og bratt terreng. Hovedinnfartsåren til området er via Riksveg 13 og deretter Fv4658 fra Tau. Kjøretiden til Stavanger via Ryfast-tunnelen er anslått til cirka 44 minutter.

Planforslaget omfatter eksisterende fritidsbebyggelse, nye fritidsboliger, sjøhytter i nauststil, naust, småbåtanlegg, parkering, turdrag og landbruks-, natur- og friluftsarealer.

I det innsendte planforslaget er det lagt opp til inntil **15 nye fritidsenheter**. Disse består av:

- åtte fritidsboliger innenfor BFF6
- en fritidsbolig innenfor BFF7
- to fritidsboliger innenfor BFF8
- fire sjøhytter i nauststil innenfor BFK

De nye enhetene er planlagt brukt i utleievirksomhet som tilleggsmat til landbrukseiendommen. Landbruksdriften på gnr./bnr. 67/1 skal videreføres med storfe og sau.

Planforslaget har som hensikt å legge til rette for fritidsbebyggelse, naust, småbåtanlegg, parkering og et allment tilgjengelig turdrag langs sjøen, samtidig som landbruks-, natur- og friluftsinteresser, landskapstilpasning og bruk av strandsonen skal ivaretas.

Planavgrensning

Plangrensen er justert i det reviderte planforslaget sammenlignet med tidligere planforslag. Mot øst og vest følger plangrensen eksisterende reguleringsplan. Mot nordøst er plangrensen utvidet noe for å omfatte småbåtanlegget. Mot sør følger plangrensen eiendomsgrensen.

Den justerte planavgrensningen er innarbeidet i plankartet som følger det reviderte planforslaget.

Konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet har vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Dette ble avklart i forbindelse med oppstartsmøtet.

Planforslaget gjelder regulering og videreutvikling av et eksisterende landbruks- og hytteområde, med tilrettelegging for fritidsbebyggelse, sjøhytter og småbåtanlegg. Det er ikke vurdert at planforslaget omfattes av tiltak eller planer som utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften.

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, skal relevante virkninger av planforslaget likevel vurderes og dokumenteres som en del av planarbeidet. Dette gjelder blant annet virkninger for naturmangfold, landskap, friluftsliv, landbruksinteresser, kulturminner, trafikk og forhold knyttet til sjøarealene.

Relevante tema er derfor vurdert og dokumentert gjennom planbeskrivelsen, ROS-analysen og øvrige faglige vurderinger og utredninger som følger planforslaget.

Områdene BFF6, BFF7 og BFF8

BFF6, BFF7 og BFF8 er regulert som frittliggende fritidsbebyggelse.

I det innsendte planforslaget er det lagt opp til maksimalt ni fritidsboliger samlet innenfor BFF6 og BFF7, mens det innenfor BFF8 kan etableres maksimalt to fritidsboliger

Hver fritidsbolig kan ha et bebygd areal på maksimalt 90 m². Terrasse og platting kan samlet være maksimalt 40 m². Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter og maksimal mønehøyde er 5,5 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på terreng rundt bygningen.

Bebyggelse, terrasse, platting, trapp, levegg, gjerde og andre privatiserende uteoppholdstiltak skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankartet. Det tillates ikke biladkomst til fritidsboligene.

Området BFK – konsentrert fritidsbebyggelse

BFK er regulert som konsentrert fritidsbebyggelse og omfatter fire sjøhytter i nauststil. Det tillates maksimalt fire sjøhytter, med maksimalt 90 m² BYA per sjøhytte. Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Takvinkel skal være maksimalt 40 grader. Privat uteareal kan være maksimalt 40 m² per sjøhytte. Det tillates ikke biladkomst til sjøhyttene. Parkering løses samlet innenfor f_P1.

Naust

Innenfor f_BUN1, BUN2, BUN3 og BUN4 tillates naust for lagring av båt, fiskeredskap og utstyr knyttet til bruk av sjøen.

Naust tillates ikke innredet eller brukt til beboelse, overnatting eller annet varig opphold. Toalett og vask kan tillates med maksimal størrelse 4 m².

Maksimalt bebygd areal er 35 m² per naust. Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter og maksimal mønehøyde er 5,0 meter.

Parkering

Planforslaget legger til grunn minst to parkeringsplasser per fritidsbolig.

f_P1 skal være felles for BFK og BFF8 og skal ha minst 12 parkeringsplasser.

f_P2 skal være felles for eksisterende fritidsboliger i BFF1 og nye fritidsboliger i BFF6 og BFF7 og skal ha minst 24 parkeringsplasser.

Planbeskrivelsen opplyser at f_P2 skal betjene tre eksisterende hytter i BFF1 og ni nye hytter i BFF6 og BFF7. Dette gir et beregnet minimumsbehov på 24 parkeringsplasser. f_P1 skal betjene fire sjøhytter og to hytter i BFF8 og har et beregnet minimumsbehov på 12 parkeringsplasser.

Turdrag og friluftsliv

Planforslaget regulerer et turdrag langs sjøen. Turdraget skal være allment tilgjengelig og ikke kunne stenges. Det skal sikre gangforbindelse gjennom området og til sjøen.

Arealene LF og LF1 reguleres til friluftsmål og skal være åpne for allmenn ferdsel. VFS reguleres til friluftsområde i sjø og strandsone og skal være åpent for allmenn ferdsel.

Småbåtanlegg

Planforslaget legger til rette for et felles småbåtanlegg med flytebrygge, landfeste og nødvendige fortøyninger. Det tillates maksimalt 20 båtplasser.

Landbruk

Store deler av planområdet er registrert som jordbruksareal i AR5. Jordbruksarealene består av fulldyrka jord og innmarksbeite.

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

Grunneierne opplyser at de har drevet aktivt landbruk siden midten av 1980-tallet. Melkeproduksjonen ble flyttet fra gnr./bnr. 67/1 til gnr./bnr. 25/32 i Bjørheimsbygd i 2025. Driftsbygningene i Døvika er fortsatt i bruk, og det skal fortsatt holdes storfe og sau på eiendommen.

Trafikk

Adkomst til planområdet skjer via Sørskårvegen, fylkesveg 4658. Nærmeste registrerte årsdøgntrafikk på fylkesvegen var 500 kjøretøy i 2023. Det er ikke registrert ulykker i nærheten av planområdet.

Planområdet er ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Nærmeste bussholdeplass ligger i Fiskåvegen, om lag 5 km fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

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

Nye fritidsboliger og sjøhytter skal knyttes til en felles, godkjent vann- og avløpsløsning.

Natur, grunnforhold og ROS

Planbeskrivelsen opplyser at det er registrert observasjoner av flere fuglearter i eller nær planområdet. Det er ikke dokumentert funksjonsområder eller hekksteder innenfor planområdet.

Berggrunnen består av granodiorittisk gneis. Området er preget av tykt morenemateriale, og det er registrert faresone for skred på sørsiden av fylkesvegen og øst for planområdet.

Det er utarbeidet ROS-analyse datert 29.06.2026.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 03.11.2022. Jordvern og landbruk, naturmangfold, kulturlandskap, friluftsliv, veitekniske forhold og estetisk utforming ble tatt opp som viktige utredningstema.

Planoppstart ble varslet 15.02.2023, med frist for innspill 10.03.2023. Det kom inn totalt 11 innspill, hvorav seks fra offentlige myndigheter og fem fra private.

Kommunen gjennomførte dialogmøte med forslagsstiller 18.06.2026. Referatet ble sendt til forslagsstiller 19.06.2026.

Lover, forskrifter, rundskriv

- Plan- og bygningsloven (pbl.):
 - § 1-8 (Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen)
 - § 4-3 (Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse)
 - § 12-1 (Krav om reguleringsplan for større anlegg og utbygginger)
 - § 12-7 (Reguleringsbestemmelser for estetisk utforming og terrengbehandling)
 - § 12-10 regulerer behandling av reguleringsplanforslag og fastsetter krav om høring og offentlig ettersyn
 - § 12-11 gjelder behandling av private reguleringsplanforslag
 - § 20-1, 20-2 og 20-3 (Krav om reguleringsplan for tiltak)
- Havne- og farvannsloven:
 - § 14 (Tillatelse for tiltak som påvirker sikkerhet eller ferdsel i farvannet)
- Naturmangfoldloven:
 - §§ 8–12 gjelder ved vurdering av tiltak som kan påvirke naturmangfold.
- Kulturminneloven:
 - § 8 (Meldeplikt ved funn av automatisk fredede kulturminner)
- Byggteknisk forskrift (TEK17):
 - Krav til universell tilgjengelighet for hytter.
- Forurensningsforskriften:
 - Kapittel 20 (Rutiner for oppsamling og sortering av miljøfarlig avfall i småbåtanlegg).
- Rundskriv T-5/97:
 - "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" (krav om at det ikke bygges ut i usikre områder).
- Vegnormal for Sør-Rogaland:
 - Krav til etablering av nye veier.

Gjeldende planer og retningslinjer

Kommuneplan for Strand kommune 2012-2022:

Den gjeldende kommuneplanen avsetter planområdet til en kombinasjon av eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse, andre typer bebyggelse og anlegg, fremtidig småbåthavn, og LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv). Strandlinjen mot sjøen inngår i planområdet, i likhet med en faresone for ras- og skred. Av kommuneplanens bestemmelser er særlig § 1.1 (krav om reguleringsplan for utbygging), § 1.4 (teknisk infrastruktur), § 2.3 (universell utforming) og § 3.3 (utnyttelsesgrad og byggehøyder) relevante for vurderingen av planforslaget.

Forslag til ny kommuneplanens arealdel 2025-2037

I forslag til ny kommuneplanens arealdel er arealbruken i området foreslått videreført i hovedsak som i gjeldende kommuneplan. Forslaget til ny kommuneplanens arealdel er ikke vedtatt og er derfor ikke rettslig bindende, men er relevant som bakgrunn for vurderingen av planforslaget.

Gjeldende reguleringsplan "Døvik 67/1" (PlanID 71-1):

Denne eldre reguleringsplanen fra 1971, med endringer fra 1976, regulerer området til fritidsbebyggelse, gartneri, jord- og skogbruk, felles parkeringsplass og annet byggeområde. Planen inneholder bestemmelser om maksimal takvinkel på 27 grader, krav til fargetilpasning av tak og vegger til terrenget, samt at veier, stier og fellesarealer fritt skal kunne benyttes av allmennheten.

Pågående planer: En ny kommuneplanens arealdel for Strand kommune (2024–2036, PlanID 20240001) er ikke vedtatt ennå. Det er imidlertid den gjeldende kommuneplanen (2012-2022) som er juridisk bindende for foreliggende planforslag.

Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:

Disse retningslinjene er sentrale for planleggingen i området. Strand kommune er definert som et område der presset på arealene er stort (sone 2). Retningslinjene understreker at det bør tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen, og at unødvendig bygging langs sjøen skal unngås. Som hovedregel skal byggeforbudet i 100-metersbeltet praktiseres strengt i planleggingen, og dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. Større anlegg og utbygginger krever reguleringsplan, og utbygging bør i størst mulig grad lokaliseres til områder som allerede er bebyggt.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke:

Denne regionalplanen trekker frem at etablering av mindre reiselivsanlegg og tilrettelegging for turisme og friområder i distriktene kan være et positivt bidrag til attraktivitet og arbeidsplasser på mindre steder. Det er viktig å merke seg at planområdet ikke inngår i kjerneområde for landbruk.

Innkomne uttalelser

Planprosessen startet med et oppstartsmøte med Strand kommune den 3. november 2022, hvor kommunen uttrykte en innledende positiv holdning til planarbeidet. Varsel om planoppstart ble annonsert offentlig den 15. februar 2023, med frist for innspill den 10. mars 2023. Totalt ble det mottatt 11 innspill, hvorav 6 fra offentlige myndigheter og 5 fra private parter. Samlet innkomne merknader er vedlagt. Samlet innkomne merknader med kommentarer fra forslagsstilleren finner du i vedlagte planbeskrivelsen i kapittel 8.

Viktige innspill fra offentlige myndigheter inkluderer:

Planoppstart ble varslet 15.02.2023. Det kom inn 11 merknader innen fristen, seks fra offentlige instanser og fem fra private.

- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen
- Lnett.

1. Statsforvalteren i Rogaland – 01.03.2023

Statsforvalteren viser til at planarbeidet legger til rette for turisme, fritidsboliger og småbåthavn i sjønære omgivelser, samtidig som det skal sikres offentlig turveg langs tidligere gårdsveg/Årdalsfjorden.

Statsforvalteren peker på at deler av området allerede er avsatt til fritidsbebyggelse, men at planforslaget også innebærer etablering av hytter og naust i LNF-område.

Det vises til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Statsforvalteren understreker at arealbruken i strandsonen skal vurderes helhetlig og langsiktig, og konkret opp mot natur-, frilufts-, landskaps- og andre allmenne interesser.

Statsforvalteren vurderer omdisponering av LNF-område til fritidsbebyggelse og naust, særlig innenfor 100-metersbeltet, som konfliktfylt. Det anbefales i utgangspunktet at arealer som allerede er avsatt til fritidsformål benyttes. Det frarådes også avvik fra kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming av fritidsboliger.

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

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at nye hytter reguleres som frittliggende fritidsbebyggelse, mens sjøhyttene reguleres som konsentrert fritidsbebyggelse. Planforslaget er bearbeidet for å samle nye tiltak i et avgrenset sjønært område som allerede er påvirket av eksisterende hyttebruk, veger, stier, sjørettigheter, brygger og annen sjørettet bruk. Samtidig tilbakeføres større sammenhengende arealer til LNF/landbruk.

Forslagsstiller viser også til at utbyggingen er knyttet til gårdstilknyttet tilleggsnæring og at sjøtilgangen er en sentral del av grunnlaget for utleievirksomheten. Turdrag langs sjøen, begrensning av privatiserende tiltak og flytebrygger er angitt som avbøtende tiltak.

2. Rogaland fylkeskommune – 07.03.2023

Rogaland fylkeskommune opplyser at uttalelsen ved planoppstart er av overordnet karakter, og at det vil bli gitt mer detaljerte innspill ved offentlig høring.

Fylkeskommunen understreker at hensynet til strandsone og friluftslivsverdier for allmennheten må vektlegges tungt, og at planarbeidet må søke å redusere konflikt med miljøverdier.

Fylkeskommunen peker på at føringene for nedbygging av landbruksareal er blitt innskjerpet, og at etablering av fritidsboliger på landbruksareal kan være konfliktfylt.

Det bes om en trafikkvurdering som blant annet viser trafikkmengder til og fra området, trafikk på fv. 4658, type kjøretøy, konsekvenser for fylkesvegnettet og eventuelle behov for tiltak.

Videre vises det til krav knyttet til fv. 4658, blant annet regulering av vegareal, én avkjørsel, siktlinjer og annen veggrunn. Tekniske planer som berører fylkesvegen skal sendes veimyndigheten for gjennomsyn. Eventuelt behov for gjennomføringsavtale skal avklares før byggestart.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at planen legger opp til én hovedadkomst og ingen nye avkjørsler fra fylkesvegen. Det er satt av nødvendig areal mot fylkesvegen, og parkering samles i f_P1 og f_P2. Trafikk- og parkeringsløsningen bygger på begrenset intern bilkjøring og to parkeringsplasser per bruksenhet.

3. Kystverket – 16.02.2023

Kystverket viser til sitt ansvar for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning.

Planområdet ligger ved Årdalsfjorden, om lag 600 meter fra biled 2124 Årdalsfjorden. Kystverket viser til AIS-data med registrert sjøtrafikk i området.

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

Kystverket viser videre til at ROS-analysen må vurdere virkninger av endret arealbruk, blant annet bølgepåvirkning fra skipstrafikk, innsnevret farvann, kollisjonsrisiko og risiko knyttet til tiltak i sjø.

Det bes også om at brygger og småbåthavn vurderes med hensyn til ferdsel, bading og annen ikke-motorisert bruk. Tiltak som kan påvirke sikkerhet og ferdsel i farvannet kan kreve tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at innspillet er fulgt opp gjennom ROS-analysen og reguleringsbestemmelsene. Småbåtanlegget reguleres med flytebrygger og maksimalt 20 båtplasser. Nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven skal foreligge før tiltak i sjø gjennomføres.

4. Fiskeridirektoratet – 10.03.2023

Fiskeridirektoratet viser til registrerte gytefelt i og rundt planområdet og forekomster av tareskog og ålegras i fjorden. Det kan også foregå yrkes- og fritidsfiske i området.

Direktoratet peker på at fritidsbebyggelse nær sjø ofte kan føre til ytterligere behov for tiltak i sjø og strandsonen, og anbefaler derfor at det ikke uten videre legges opp til arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp eller tilsvarende tiltak.

Det vises til at undervannsvegetasjon og marine arter kan være følsomme for blant annet støy, partikkelutslipp og forurensning.

Fiskeridirektoratet ber kommunen stille krav om avbøtende tiltak knyttet til blant annet båthavn, båtvedlikehold, avfall, utslipp og miljøfarlige stoffer.

Det forutsettes også en tilfredsstillende vurdering av planens virkninger for marine ressurser og marint miljø, selv om planen ikke utløser krav om full konsekvensutredning.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at innspillet er fulgt opp gjennom ROS-analyse og bestemmelser om tiltak i sjø. Det skal foretas vurderinger av gytefelt, tareskog, ålegras, vannkvalitet og marint miljø før tiltak i sjø gjennomføres. Det skal også utarbeides drifts- og miljøplan for småbåtanlegget.

5. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen – 28.06.2023

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, opplyser at planområdet på land etter befaring vurderes å ha lavt potensial for funn av automatisk fredede kulturminner. Det vurderes derfor ikke nødvendig med arkeologisk registrering på land.

For sjøarealene og strandsonen viser fylkeskommunen til Stavanger maritime museum. Museet vurderer at det er potensial for funn av skipsfunn og automatisk fredede kulturminner og at marin arkeologisk registrering må gjennomføres før det kan gis uttalelse til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at dette er fulgt opp gjennom rekkefølgebestemmelse om at marinarkeologiske forhold skal være avklart før tiltak i sjø kan settes i gang.

6. Lnett – 14.10.2024

Lnett opplyser at de har høyspentlinje/kabel og nettstasjon langs Sørskårvegen, samt lavspent kabel og linje innenfor planområdet.

Lnett viser til at endring eller flytting av eksisterende infrastruktur krever hensiktsmessig areal og avklaring med netteier. Det må sikres adkomst til eksisterende anlegg, og tiltak må ikke redusere fri høyde til luftledninger eller komme i konflikt med kabel- og rørtraseer.

Lnett viser også til krav om melding før gravearbeid, kabelpåvisning og eventuell «Nær ved»-avtale.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende nettstasjon reguleres som energianlegg. Eksisterende teknisk infrastruktur skal hensyntas ved videre prosjektering og gjennomføring, og tiltak nær eksisterende infrastruktur skal avklares med netteier.

Grunneiere og andre berørte parter

7. Pernille Bore Hole – 10.03.2023

Pernille Bore Hole, gnr. 67 bnr. 15, viser til at adkomst og parkering for eksisterende hytte forutsettes videreført.

Hun opplyser videre om tinglyst rett til sjøvei med båtplass og opptreksplass etter dispensasjonsplan. Hun mener at denne retten ikke lenger vil være tilgjengelig som følge av planforslaget, og ber om forslag til hvordan retten skal ivaretas både permanent og i byggeperioden.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er ikke ment å endre eller oppheve eksisterende privatrettslige rettigheter. Endelig løsning for båtplass, opptrekk og adkomst skal avklares privatrettslig. I byggeperioden skal berørte rettighetshavere sikres tilgang eller en midlertidig løsning.

8. Torbjørn Heggheim – 10.03.2023

Torbjørn Heggheim opplyser at planforslaget legger opp til naust på samme sted som han har anvist båtplass i henhold til skjøte.

Han ber om at eventuelle endringer ivaretar og ikke forringer denne retten.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at eksisterende privatrettslige rettigheter ikke er ment endret eller opphevet. Dersom planlagt naust, småbåtanlegg eller annen sjørettet bruk berører eksisterende rettigheter, skal disse avklares med rettighetshaver.

9. Kjell Egil Olsen – 08.03.2023

Kjell Egil Olsen, gnr. 67 bnr. 14, opplyser at han har rettighet til båtplass og båtopptrekk der sjøhyttene er planlagt. Han mener at denne retten vil forsvinne dersom sjøhyttene og båthavnen bygges som foreslått. Han forutsetter at han kompenseres med båtplass i ny båthavn dersom eksisterende rettighet faller bort. Olsen opplyser også at han har parkering ved hytten og legger til grunn at denne ikke endres.

Forslagsstillers kommentar:

Dersom eksisterende båtplass eller opptrekk må flyttes, skal rettighetshaver sikres en funksjonelt tilsvarende løsning. Eksisterende parkeringsbruk videreføres så langt dette ikke kommer i konflikt med regulerte løsninger.

10. Margot og Jostein Nygård – 09.03.2023

Margot og Jostein Nygård, eiere av gnr. 67 bnr. 17 og bnr. 26, ber om flere endringer. For gnr. 67 bnr. 26 ønskes planen utvidet slik at eiendommen inkluderes, med mulighet for eget naust. Det vises til planskisse og snitt. De ber videre om at det sikres en sti mellom hytten på gnr. 67 bnr. 17 og bryggen/moloen, slik at adkomsten kan opprettholdes. Det opplyses også at tomtegrensen for bnr. 26 ikke inkluderer moloen, og det bes om at eiendomsgrensen utvides slik at moloen inngår. Til slutt bes det om at planarbeidet også omfatter en endring av moloens utforming.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller opplyser at eksisterende rettigheter til brygge, molo, sjøadkomst og ferdsel skal videreføres. Privatrettslig sikring av sti, justering av eiendomsgrenser eller overføring av areal til molo må håndteres utenfor reguleringsplanen.

Ønske om eget naust og endring av molo er vurdert i planarbeidet, og naustet inngår i planforslaget som BUN2.

11. Peter John Wright – 11.03.2023

Peter John Wright spør om plasseringen av de nye hyttene er fast, om de kommer innenfor eksisterende hytter 580 og 582, og om det er tillatt å bygge innenfor 100-metersbeltet.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at ny bebyggelse er avgrenset gjennom formålsgrenser og byggegrenser i plankartet. Det opplyses at tre hytter innenfor BFF6 og én hytte innenfor BFF7 kommer nærmere strandsonen enn hytte 580 og 582.

Tiltak innenfor 100-metersbeltet er vurdert særskilt i planbeskrivelsen.

Bærekraftsmål

Mål 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Planforslaget legger til rette for utleie av fritidsboliger og sjøhytter som tilleggsnæring til landbrukseiendommen.

Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Planforslaget legger opp til felles parkeringsløsninger, allment tilgjengelig turdrag og tydeligere avgrensning mellom bebyggelse, landbruk, natur og friluftsliv.

Mål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon

Planforslaget innebærer endringer i arealbruken, blant annet omdisponering av jordbruksareal og tilbakeføring av arealer til LNF.

Mål 14 – Livet i havet

Planforslaget omfatter småbåtanlegg og andre tiltak i sjø. Det er derfor innarbeidet bestemmelser om miljøhensyn, forurensning og nødvendige tillatelser.

Mål 15 – Livet på land

Planforslaget berører jordbruksareal, natur, vegetasjon og landskap. Større sammenhengende arealer reguleres til landbruks-, natur- og friluftsmål

Vurdering og konklusjon

Plangrense

I det reviderte planforslaget er plangrensen justert. Mot øst og vest følger plangrensen eksisterende reguleringsplan. Det er samtidig gjort en mindre utvidelse mot nordøst for å omfatte småbåtanlegget. Mot sør følger plangrensen eiendomsgrensen.

Kommunedirektøren vurderer at den reviderte plangrensen gir en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Utvidelsen mot nordøst innebærer at småbåtanlegget inngår som en del av planområdet og planforslaget som legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren legger den reviderte plangrensen til grunn for den videre behandlingen av planforslaget.

Planforslaget

Kommunedirektøren registrerer at flere av kommunens innspill fra dialogmøtet er fulgt opp:

- Bestemmelsene om terrasse, platting, gjerder og andre privatiserende tiltak er strammet inn.
- Naustbestemmelsene er presisert slik at naust ikke skal kunne brukes til beboelse, overnatting eller annet varig opphold, og toalett og vask er begrenset til maksimalt 4 m².
- Planforslaget sikrer også et allment tilgjengelig turdrag og åpne friluftsarealer langs sjøen.
- For tiltak i sjø er det innarbeidet bestemmelser som skal begrense inngrep i sjøbunn, strandsonen og marine naturverdier, og nødvendige tillatelser etter sektorlovgivningen skal foreligge før tiltak kan gjennomføres.

Kommunedirektøren vurderer at disse grepene er positive, men at de ikke endrer vurderingen av de tre fritidsboligene som ligger i innmarksbeite og innenfor 100-metersbeltet, se nedenfor.

Utbyggingsomfang og lokalisering av nye fritidsboliger

Planforslaget legger opp til ni nye fritidsboliger innenfor BFF6 og BFF7. Kommunedirektøren vurderer at tre av disse bør tas ut før offentlig ettersyn: to fritidsboliger i nordre del av BFF6 og én i BFF7, se figur 1 lengre ned i saken som viser hvilke enheter dette gjelder.

De tre fritidsboligene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og vil bidra til å trekke fritidsbebyggelsen nærmere sjøen enn dagens bebyggelsesstruktur. De ligger samtidig i sjønære og mindre utbygde arealer, og etablering vil kunne medføre terrengbearbeiding, adkomst, oppholdsarealer og økt privatisering utover selve bygningene.

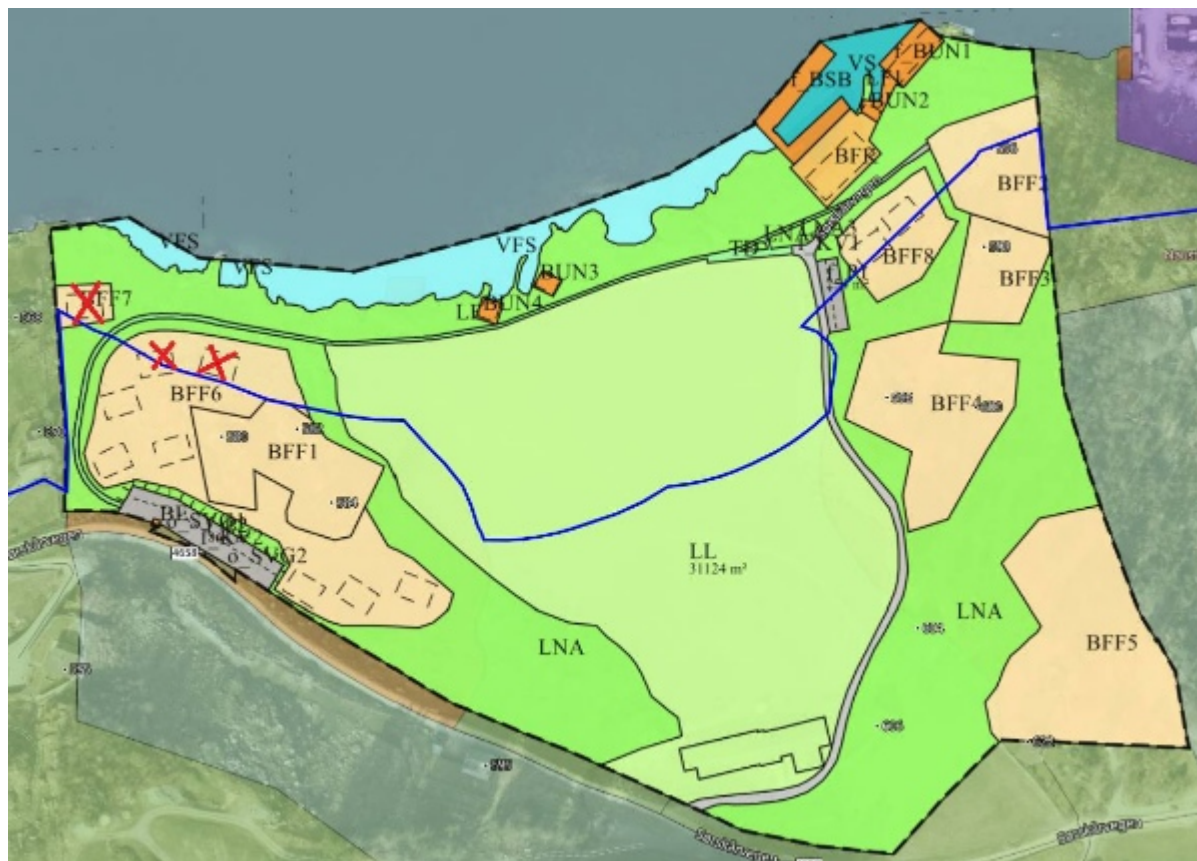
Innenfor 100-metersbeltet skal det utvises særlig varsomhet med ny bebyggelse. Hensynet til landskap, naturmiljø, friluftsliv, tilgjengelighet og allmennhetens bruk av strandsonen tilsier at ny fritidsbebyggelse i størst mulig grad bør samles i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

Det er positivt at planforslaget begrenser terrasse, platting, gjerder og andre privatiserende tiltak, og at turdraget langs sjøen skal være tilgjengelig for allmennheten. Kommunedirektøren vurderer likevel at slike tiltak ikke fullt ut oppveier virkningen av å etablere ny fritidsbebyggelse i de aktuelle sjønære arealene.

De aktuelle arealene ligger også på eller i tilknytning til arealer som tidligere er brukt som innmarksbeite. Planområdet inngår i en aktiv landbrukseiendom, og nye fritidsboliger vil innebære ytterligere disponering og oppdeling av arealer i tilknytning til landbruksdriften. Landbruksinteressene inngår derfor som et supplerende hensyn i vurderingen.

Samlet vurderer kommunedirektøren at særlig hensynet til 100-metersbeltet og ønsket om å begrense ytterligere utbygging i strandsonen taler for å ta ut de tre fritidsboligene. Dette vil gi en tydeligere avgrensning av fritidsbebyggelsen og bidra til å samle ny bebyggelse rundt eksisterende fritidsbebyggelse og infrastruktur.

Kommunedirektøren vurderer dette som et målrettet grep som ivaretar hovedtrekkene i planforslaget, samtidig som de mest konfliktfylte lokaliseringene tas ut. De aktuelle arealene reguleres i stedet til friluftsformål (LF). Se figur nedenfor.



Figur 1: Utsnitt fra revidert planforslag som viser gjeldende byggegrens mot strandlinje sjø i gjeldende kommuneplanen (blå farger). De to foreslåtte fritidsboligene i BFF6 og den foreslåtte fritidsboligen i BFF7 som tas ut av planforslaget er markert med rødt kryss. De aktuelle arealene reguleres i stedet til friluftsformål (LF).

Tilknytning til landbrukseiendommen

Planforslaget legger til rette for nye fritidsenheter som er omtalt som en mulig tilleggsnæring til landbrukseiendommen gjennom utleie. Kommunedirektøren legger vekt på at fritidsenhetene ikke bør kunne skilles fra landbrukseiendommen. Det foreslås derfor at jordloven § 12 fortsatt skal gjelde for arealene regulert til fritidsbebyggelse.

BFF8 og byggegrense mot sjø

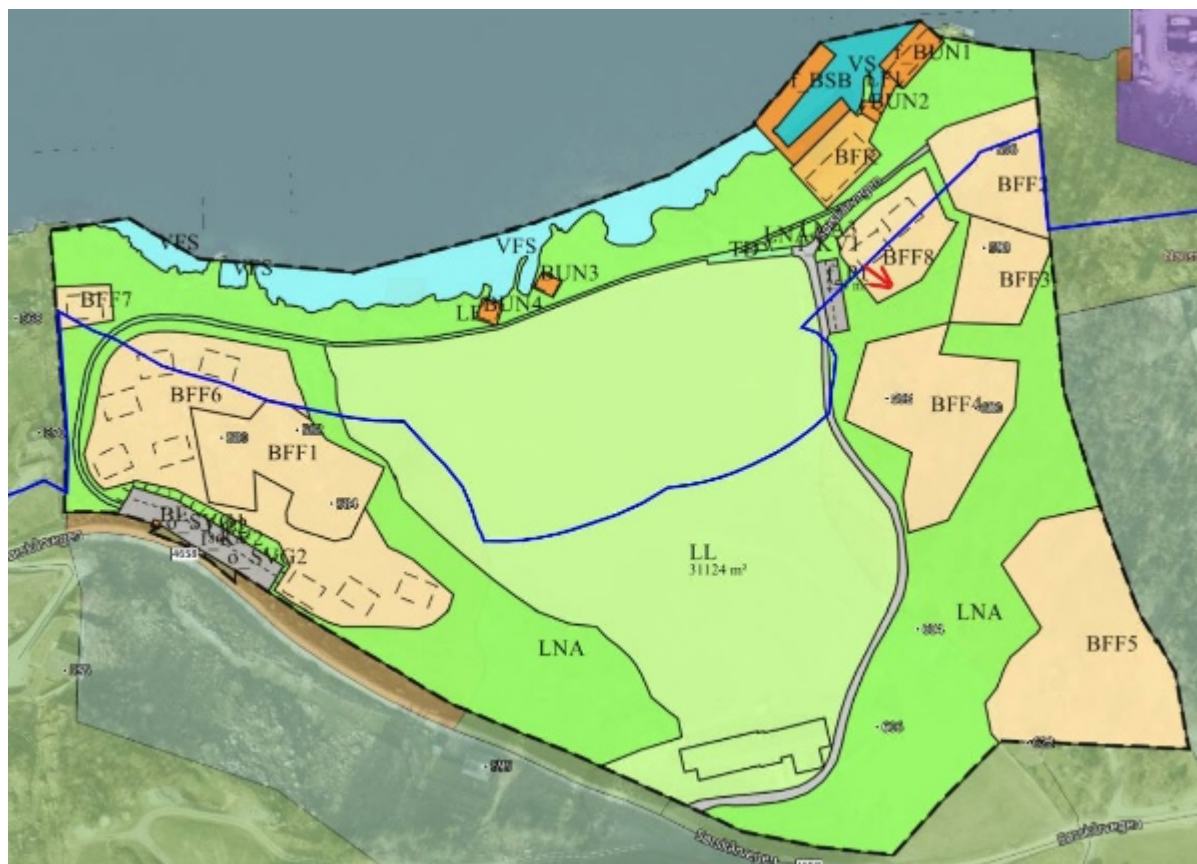
De to foreslåtte fritidsboligene i BFF8 ligger, i likhet med de aktuelle fritidsboligene i BFF6 og BFF7, på nedsiden av byggegrens mot sjø i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren vurderer likevel at fritidsboligene i BFF8 kan bli stående i planforslaget. Det er lagt vekt på at området allerede har en større konsentrasjon av eksisterende og planlagt bebyggelse, og at BFF8 ligger i nær tilknytning til eksisterende og planlagte naust og nausthytter. Utbyggingen vurderes derfor i større grad som en videreføring av eksisterende og planlagt bebyggelsesstruktur.

BFF8 ligger også utenfor området som omfattes av gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer samtidig at hensynet til strandsonen må ivaretas gjennom plasseringen av ny bebyggelse. Det foreslås derfor at byggeboksene i BFF8 flyttes på

innsiden av den juridiske byggegrensen mot sjø/strandlinjen, se figur 2 nedenfor (flytting av byggeboks er markert med rød pil).

Med denne endringen vurderer kommunedirektøren at de to fritidsboligene i BFF8 kan videreføres i planforslaget.



Figur 2: Utsnitt som viser gjeldende byggegrensen mot strandlinje sjø i gjeldende kommuneplanen (blå farger). Byggeboksene for de to fritidsboligene i BFF8 skal flyttes på innsiden av den juridiske byggegrensen mot sjø.

Samlet vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn etter at de foreslåtte endringene er innarbeidet.

Det legges særlig vekt på at planforslaget er bearbeidet gjennom planprosessen, og at flere av kommunens innspill er fulgt opp.

Kommunedirektøren mener samtidig at reduksjonen av tre fritidsboliger er målrettet og forholdsmessig. Hovedgrepet i planforslaget kan videreføres, mens de delene som etter kommunedirektørens vurdering har størst konflikt med hensynet til strandsonen og øvrige arealinteresser, tas ut og reguleres til friluftsmål.

De to fritidsboligene i BFF8 vurderes annerledes. Selv om området ligger på nedsiden av byggegrensen mot sjø i gjeldende kommuneplanens arealdel, ligger BFF8 i et område med en større konsentrasjon av eksisterende og planlagt bebyggelse, herunder naust og nausthytter. Kommunedirektøren vurderer derfor at fritidsboligene kan videreføres, forutsatt at byggeboksene flyttes på innsiden av den juridiske byggegrensen mot sjø/strandlinjen.

Etter endringen vil planforslaget legge til rette for seks fritidsboliger innenfor BFF6 og BFF7, to fritidsboliger innenfor BFF8 og fire sjøhytter innenfor BFK, totalt 12 nye fritidsenheter.

Den reviderte plangrensen inngår som en del av det foreliggende planforslaget. Kommunedirektøren vurderer at den justerte planavgrensningen er hensiktsmessig, herunder den mindre utvidelsen mot nordøst for å omfatte småbåtanlegget.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de endringene som fremgår av forslag til vedtak.

Alternative løsninger med konsekvenser

Alternativ 1: Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn uten endringer

Alternativet innebærer at planforslaget slik det foreligger fra forslagsstiller legges ut til offentlig ettersyn uten at de to fritidsboligene i nordre del av BFF6 og fritidsboligen i BFF7 tas ut, eller at byggeboksen for de to enhetene i BFF8 flyttes lengre vekk fra sjøen.

Konsekvensen er at planforslaget opprettholder ni nye fritidsboliger innenfor BFF6 og BFF7. Dette innebærer et større utbyggingsomfang i de aktuelle sjønære områdene.

Alternativet medfører at de tre aktuelle fritidsboligene fortsatt vil ligge innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og bidra til ytterligere utbygging av fritidsbebyggelse i de sjønære arealene. Etter kommunedirektørens vurdering vil dette i større grad kunne påvirke opplevelsen av strandsonen og bidra til økt utbyggings- og privatiseringspress.

Offentlig ettersyn vil imidlertid gi berørte myndigheter, grunneiere og andre interesser anledning til å uttale seg til hele planforslaget, og innspillene vil kunne inngå i den videre vurderingen før sluttbehandling.

Alternativ 2: Strand kommune ønsker ikke utvikling av fritidsbolig som tilleggsnæring for landbruket i området og avviser planforslaget

Hvis forvaltningsutvalget mener at utvikling av fritidsboliger som tilleggsnæring for landbruket i området ikke er riktig utvikling for området, bør planforslaget avvises og videre planarbeid som skissert bør stoppe opp. Dette innebærer at planforslaget ikke blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Hvis utvalget går for dette alternativet, bør en samtidig gi informasjon om hvilken utvikling utvalget ser for seg for området, f.eks. LNF.