

PLAN – DETALJREGULERING FOR FJELDEVIKA SMÅBÅTHAVN

PLANBESKRIVELSE

PLANID: 202405

STRAND KOMMUNE

Rycon AS

04.02.2025

Innhold

1 Sammen drag	4
2 Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen	5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning	5
3 Planprosessen	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart ev planprogram	6
4.0 Planstatus	7
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	7
4.3 Tilgrensende planer	8
4.4 Temaplaner	8
4.5 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer	9
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3 Stedets karakter	1
5.4 Topografi og landskap	3
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	4
5.6 Naturverdier	4
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	4
5.8 Landbruk	5
5.9 Trafikkforhold	5
5.10 Barns interesser	5
5.11 Sosial infrastruktur	5
5.12 Universell tilgjengelighet	5
5.13 Teknisk infrastruktur	6
5.14 Grunnforhold	6
5.15 Støyforhold	8
5.16 Luftforurensing	8
5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	8
6 Beskrivelse av plan	10

6.1	Planlagt arealbruk	10
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	10
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	11
6.4	Boligmiljø og bokvalitet.....	12
6.5	Parkering.....	12
6.6	Tilknytning til infrastruktur	12
6.7	Trafikkløsning.....	12
6.8	Planlagte offentlige anlegg.....	12
6.9	Miljøoppfølging.....	12
6.10	Universell utforming	12
6.11	Uteoppholdsareal	13
6.12	Landbruksfaglige vurderinger.....	13
6.13	Kollektivtilbud	13
6.14	Kulturminner	13
6.15	Sosial infrastruktur	13
6.16	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	13
6.17	Plan for avfallshenting/ søppelsug	13
6.18	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	13
6.19	Rekkefølgebestemmelser.....	13
6.20	Overordnede planer	13
6.21	Landskap	13
6.22	Stedets karakter	14
6.23	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi.....	14
6.24	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	14
6.25	Uteområder	14
6.26	Trafikkforhold.....	14
6.27	Barns interesser	14
6.28	Sosial infrastruktur	14
6.29	Universell tilgjengelighet.....	14
6.30	Energibehov - energiforbruk	14
6.31	ROS 14	
6.32	Jordressurser/landbruk	14
6.33	Teknisk infrastruktur	14
6.34	Økonomiske konsekvenser for kommunen	14
6.35	Konsekvenser for næringsinteresser	15
6.36	Interessemotsetninger	15

6.37 Avveining av virkninger	15
7. Konsekvensutredning.....	15
8. Datautveksling.....	15
9. Innkomne merknader til planvarsel.....	15
9.1 Fiskeridirektoratet	15
9.1.1 Kommentar til merknad fra Fiskerodirektoratet.....	16
9.2 Statsforvalter i Rogaland	17
9.2.1 Kommentar til merknad fra Statsforvalter i Rogaland	17
9.3 Rogaland fylkeskommune	18
9.3.1 Kommentar til merknad fra Rogaland fylkeskommune	18
9.4 L-nett	19
9.4.1 Kommentar til merknad fra L-nett	19
9.5 NVE	19
9.5.1 Kommentar til merknad fra NVE	19
9.6 Kystverket.....	20
9.6.1 Kommentar til merknad fra Kystverket.....	20
9.7 Gnr./Bnr. 44/919, 44/612 og 44/870 m.fl.	20
9.7.1 Kommentar til merknad fra Gnr./Bnr. 44/919, 44/612 og 44/870	21
9.8 Gnr./Bnr. 44/612	21
9.8.1 Kommentar til merknad fra Gnr./Bnr. 44/612	21

1 Sammendrag

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 er det varslet oppstart av reguleringsplan for Detaljregulering for Fjeldevika småbåthavn med plan ID 202402 i Strand kommune. Denne rapporten beskriver planforslaget, og virkninger planforslaget vil få.

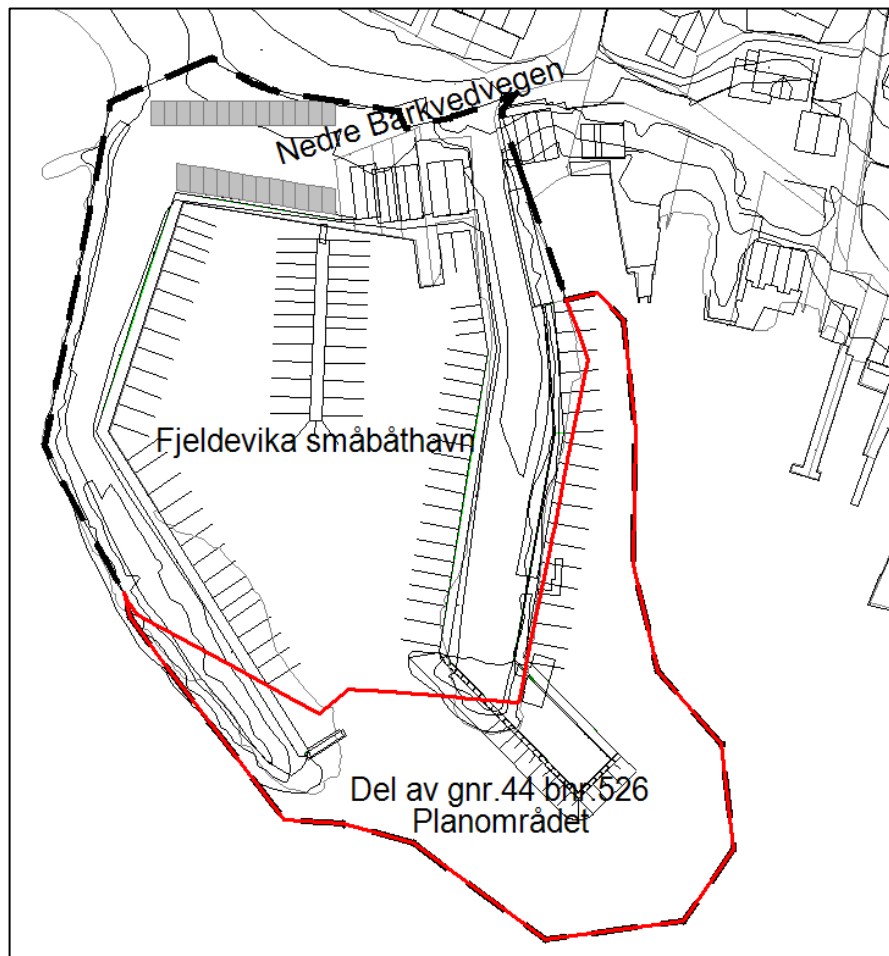
Gjeldende detaljregulering ble vedtatt av Strand kommunestyre 17.03.2004. Planen gjelder for privat småbåthavn og annet kombinert formål (naustformål), innenfor plangrensen som er avgrenset av Nedre Barkvedvegen i nord og Idsefjorden i sør. Det søkes om utvidelse av planområde for å legge til rette for etablering av flere båtplasser. Det vil bli satt av tilstrekkelig med parkeringsplasser for nye og eksisterende båtplasser.

Tiltakshaver Tor Arne Fjelde ønsker å legge til rette for etablering av flere båtplasser. Dette på bakgrunn av at eksisterende småbåtanlegg er fullt og det er stor etterspørsel etter nye båtplasser. Flere er allerede på venteliste. Formålet med å utvide planområdet er bedre utnyttelse av eksisterende småbåtanlegg. Utvidelsen består i:

- Legge til rette for 18-20 nye fritidsbåter
- Legge til rette for tilstrekkelig båtplasser for eksisterende båtplasser og nye båtplasser.

Planutvidelsen er markert med rødt i bildet nedenfor. Det vil også være mindre endringer i reguleringsbestemmelsene. Disse er markert med rødt i vedlegg 3.

Tiltakshaver søker om planendring etter plan- og bygningslovens § 12-14 etter ordinær prosess.

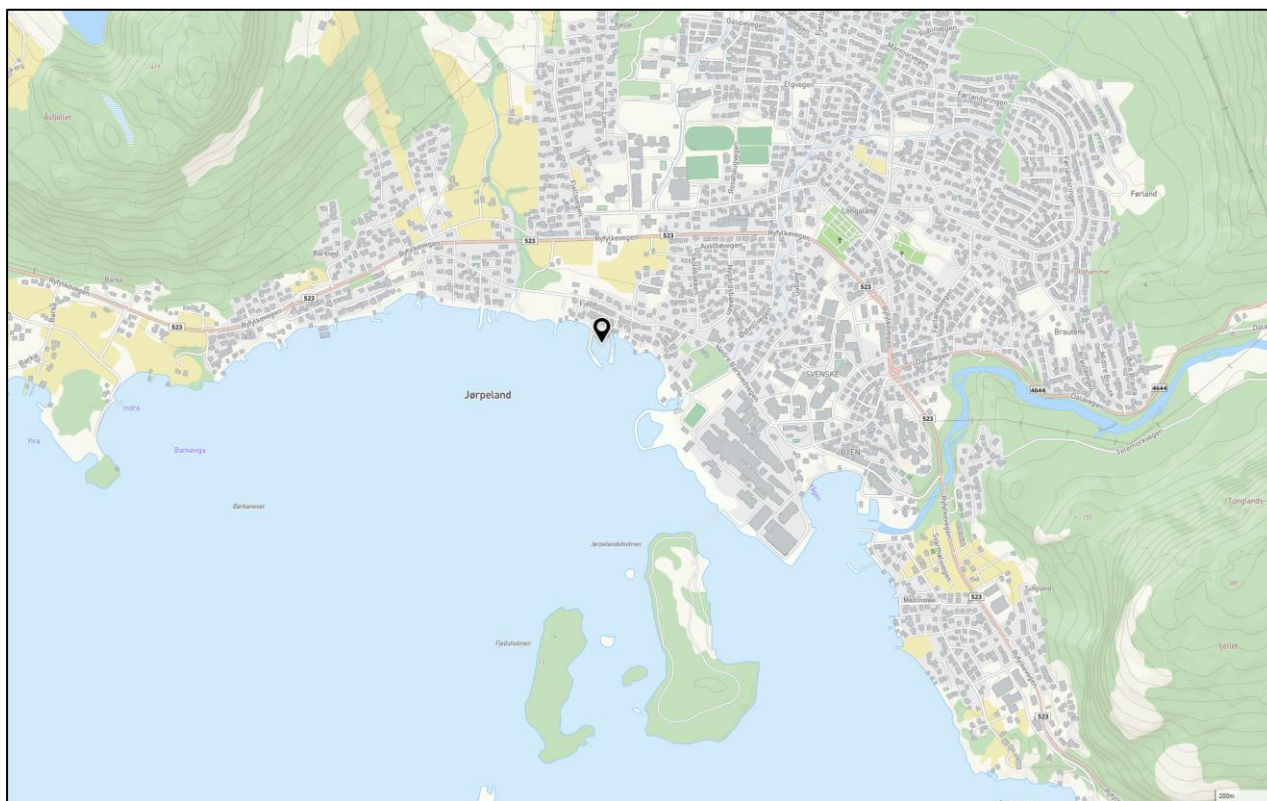


Figur 1. Utvidet planområde.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planendringen er bedre utnyttelse av småbåtanlegget. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for oppføring av 18-20 nye båtplasser til fritidsbåter.



Figur 2. Oversiktskart.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Rycon AS legger fram forslag til detaljregulering på vegne av tiltakshaver Tor Arne Fjelde. Tor Arne Fjelde er grunneier for hovedbruket 44/526. Naustene innenfor hovedbruket er skilt ut som egne matrikler.

For å se liste over berørte naboeiendommer se vedlegg Kvittering nabovarsel - Fjeldevika Småbåtanlegg.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende detaljregulering for Fjeldevika småbåthavn ble vedtatt mars 2004.

2.4 Utbyggingsavtaler

Tiltakshaver er ansvarlig for å inngå nødvendige utbyggingsavtaler og eventuelle private avtaler som er nødvendige for å gjennomføre planen.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planområdet inneholder ikke tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredning §2 og §3. Tiltaket faller heller ikke inn under kriteriene i §4. Det er derfor vurdert at planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart av planprogram

Det ble avholdt forhåndskonferanse om endring av reguleringsplan den 17.06.2024. Tema var utviding av reguleringsplan Fjeldevika Småbåthavn, fortetting av båtplasser. Prinsipp for løsning og videre saksgang ble diskutert.

4.0 Planstatus

4.1. Overordnede planer

Strand kommune har en gjeldende kommuneplan for området. Området innenfor planen er regulert til parkeringsplasser, småbåthavn og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

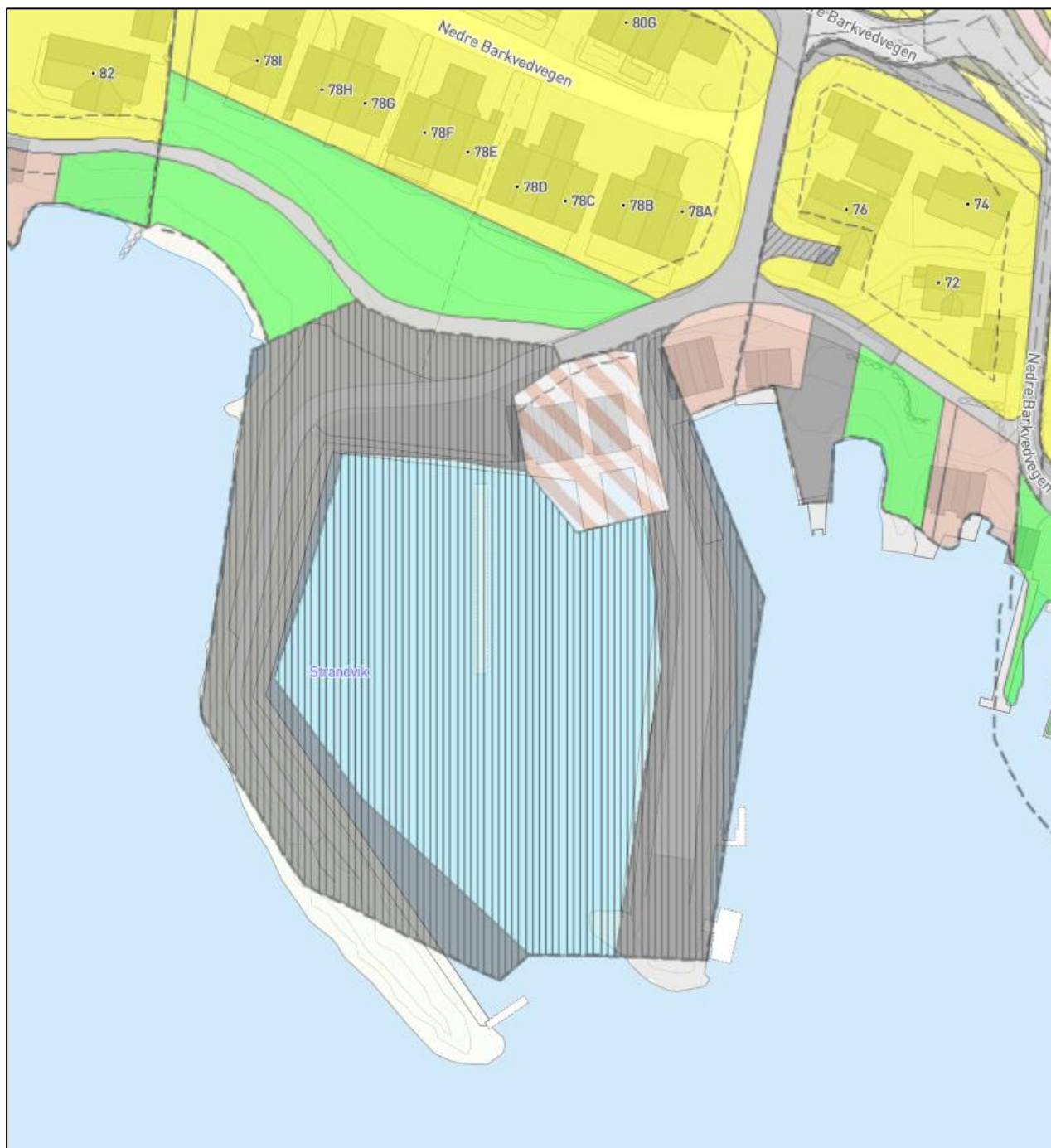


Figur 3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Detaljregulering «Fjelde småbåthavn» ble vedtatt i Strand kommunestyre 7. mars 2004. Området er regulert til privat småbåtanlegg i sjø og på land, samt annet kombinert formål.

Det legges til rette for etablering/utviding av småbåtanlegget i sjø. Dette er i tråd med retningslinjer om et konsentrert område for båtplasser.



Figur 4. Gjeldende reguleringsplan.

4.3 Tilgrensende planer

Tilgrensende reguleringsplan er «Gnr. 44, Bnr. 526 M.FL.» med PlanID 94-7, som ligger nord for planområdet. Naboplanen har regulert en gang-/sykkelvei langs strandsonen, samt et offentlig friområde som ligger som en buffersone mellom foreslått planområde og boligformål i tilgrenset plan.

4.4 Temaplaner

I temakartene som følger kommuneplanens arealdel er området berørt av følgende kart:

Det er ikke registrert fornminner eller SEFRAX registrerte bygninger innenfor planområdet.

Innenfor planområdet er det registrert ålegras. Tiltakshaver har fått utført naturfaglig rapport ifht

ålegras av Ecofact. Rapporten konkluderer med at det er funnet ålegraseng øst i planområdet. Se vedlagte notat og rapport fra Ecofact. Rapport omtaler avbøtende tiltak for å minske den negative konsekvensen for ålegras.

4.5 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø» fra 2011 er Strand kategorisert som kommune med mindre arealpress, og dermed noe mindre strenge bestemmelser i forhold til forbud mot tiltak i 100 metersbeltet i §1-8 i plan- og bygningsloven.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger innerst i fjorden. Fra planområdet er avstanden omtrent 1 km til Jørpeland sentrum. Planområdet avgrenset av fjorden mot sør, øst og vest og i nord grenser den til byggefelt på Nedre Barkvedvegen.

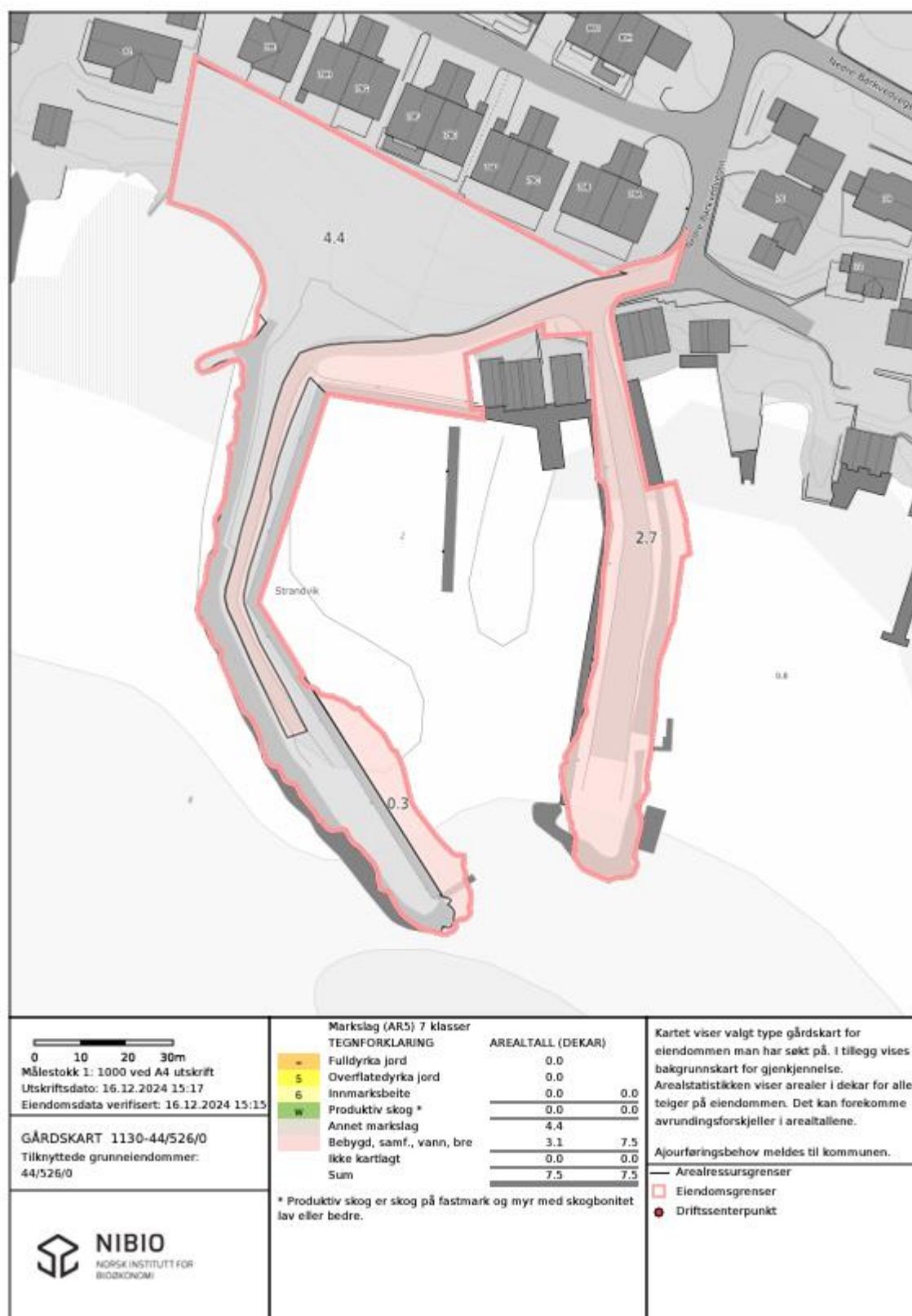
Samlet areal innenfor gjeldende plangrense er 15,37 daa.



Figur 5. Planområdet ligger innerst i Idsefjorden, like ved stålverket ved Jørpeland.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet preges av naust ved land og fylling med båtplasser ved sjø. Det er lite eller ingenting grønt i planområdet. Men det er satt av offentlig friområde like nord for plangrensen, dette området skal tas vare på. Nedre Barkvedvegen avgrenser planområdet mot nord, hvor det er et etablert byggefelt. Området fremstår som et sjøområde, men grenser til boligfelt med tilhørende naustbebyggelse mot øst og vest. Ved sjøen er det etablert en større molo/ fylling med flere båtplasser.



Figur 6. Temakart Arealressurser N5 NIBIO.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger sørvendt, eksponert mot Idsefjorden. Området er et område preget av fylling omringet av sjø på sør, øst og vestsiden. Planområdet består av fylling og molo, som er gruset eller asfaltert. Det er lite eller ingenting grønt innenfor planområdet. Området er preget av mye sol og vid utsikt. Området er utsatt for vind, spesielt vinden fra øst, som kan være en påkjenning for moloen.



Figur 7. Ortofoto over planområdet.



Figur 8. Bildet er tatt fra sør i planområdet mot nord. De fire røde naustene er innenfor planområde. Landskapet preges av fyllingen til molo. Utsikt mot Hamrane fjell i bakgrunnen.



Figur 9. Bildet viser offentlig friområde og bustadfelt like nord fra planområdet.

5.4 Topografi og landskap

Høyeste punktet innenfor planområdet er omtrent +3 moh bak eksisterende naust. Terrenget er relativt flatt innenfor området og varierer fra 1,5 meter til 3,0 meter, før fyllingen til molo treffer sjøoverflaten. Fra området er det fin utsikt mot Idsefjorden og Jørpelandsholmen.

Området preges av nærheten til sjøen og den storslåtte utsikten. Landskapet oppleves som åpent og storlinjet.

Klimaet i området er lunt og mildt, men likevel vil det være vindretninger som tar spesielt langs kysten. Fjeldevika er spesielt utsatt for vinder fra sør og sørvest. Det går et dragsug ut fjorden.



Figur 10. Høydelagskart.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fornminner eller bygninger i SEFRAK innenfor planområdet.

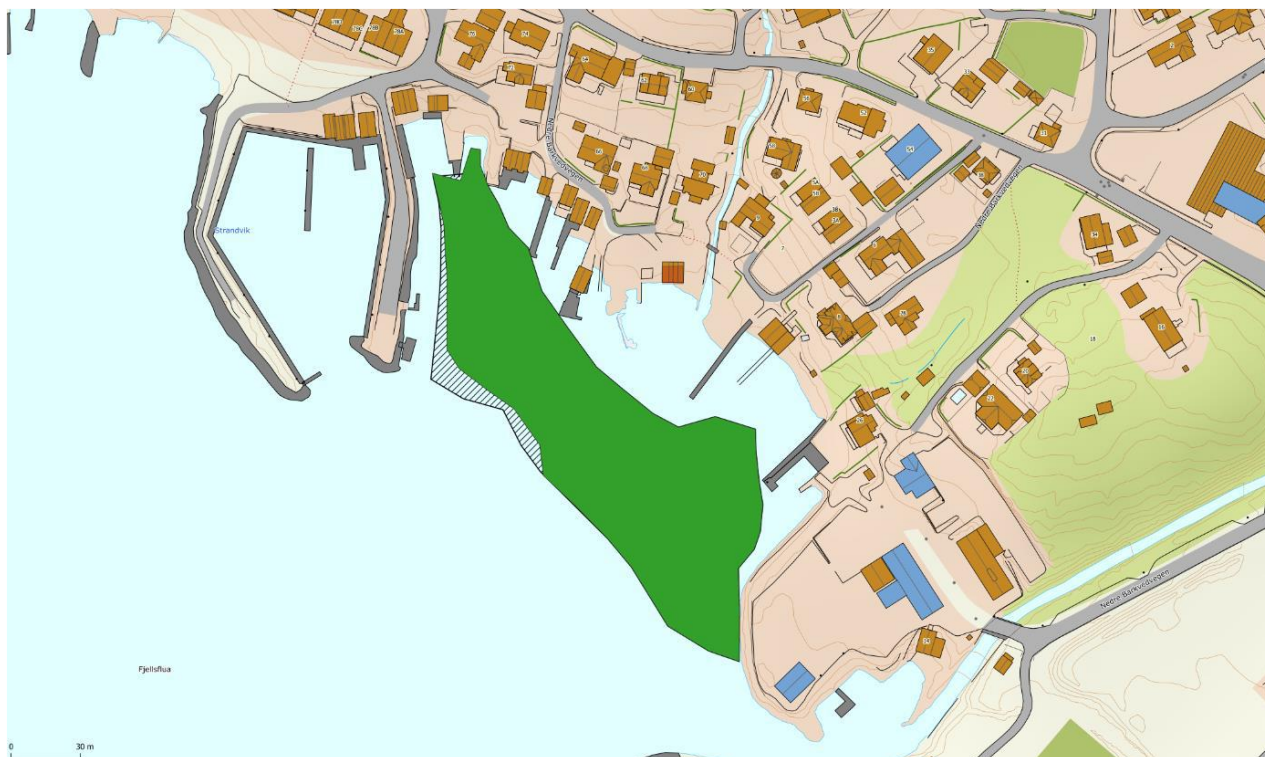
Planvarselet ble sendt til Stavanger maritime museum for vurdering av eventuelle konflikter med automatisk fredete kulturminner og vernede skipsfunn i sjø og vassdrag som kan bli påvirket av planen. Som fag- og forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven har museet vurdert saken og konkludert med at det ikke finnes kjente skipsfunn eller automatisk fredete kulturminner innenfor det aktuelle området. På dette grunnlaget er det ikke nødvendig å gjennomføre arkeologiske registreringer.

5.6 Naturverdier

Det er foretatt en sjekk av naturmangfold i Temakart-Rogaland. Det er registrert marine naturtyper innenfor området, jfr kartet under. Det er registrert ålegrassamfunn i området.

En liten ålegraseng med spredt til tett vegetasjon av høyt ålegras på blandet sand, bløt og steinbunn fra ca 1.5 til 7 m dyp. Enga er vurdert til å ha nasjonalt viktig økologisk funksjon siden den er relativt stor, har tett, høyvokst ålegras og overlapper med et viktig gyteområde for torsk, verifisert av HI.

Se notat og fagrapport utarbeidet av Ecofact, hvor det er gjort en konsekvensutredning av biologisk mangfold.



Figur 11. Grønn polygon viser ålegrasavgrensningens plassering.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

I dag er det i hovedsak eiere av båt plass og lokalbefolkningen i området som bruker området på land til rekreasjon. Det er i dag ingen tråkk eller stier i området.

Området ligger sentralt innenfor Ryfylkebassenget som er et populært utfartsområde for fritidsbåter. Det er regulert en gangsti like nord for planområdet. Denne stien er regulert til turgåing i strandsonen, og er registrert som et svært viktig friluftsområde. Opphavet til turstien er en friluftskartlegging i Strand kommune gjort i regi av Rogaland fylkeskommune. Småbåthavna vil ikke

berøre dette området. I gjeldende plan er det regulerert inn småbåthavn i området, og turstien er nord for planområdet.



Figur 12. Oversikt over tursti, utklipp fra Temakart-Rogaland.

5.8 Landbruk

Det er ikke dyrket mark eller landbruksformål innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreadkomst til småbåtanlegget er via Nedre Barkvedvegen, som er en kommunal veg. Avstanden til Jørpeland sentrum er omtrent 850 m, og avstanden til fylkesvei 523 er ca 1,6 km.

5.10 Barns interesser

Vannkanten er et spennende område for lek, bading, fising og naturopplevelser for barn. Strandsonen gir mulighet for lek og tur langs stranden.

5.11 Sosial infrastruktur

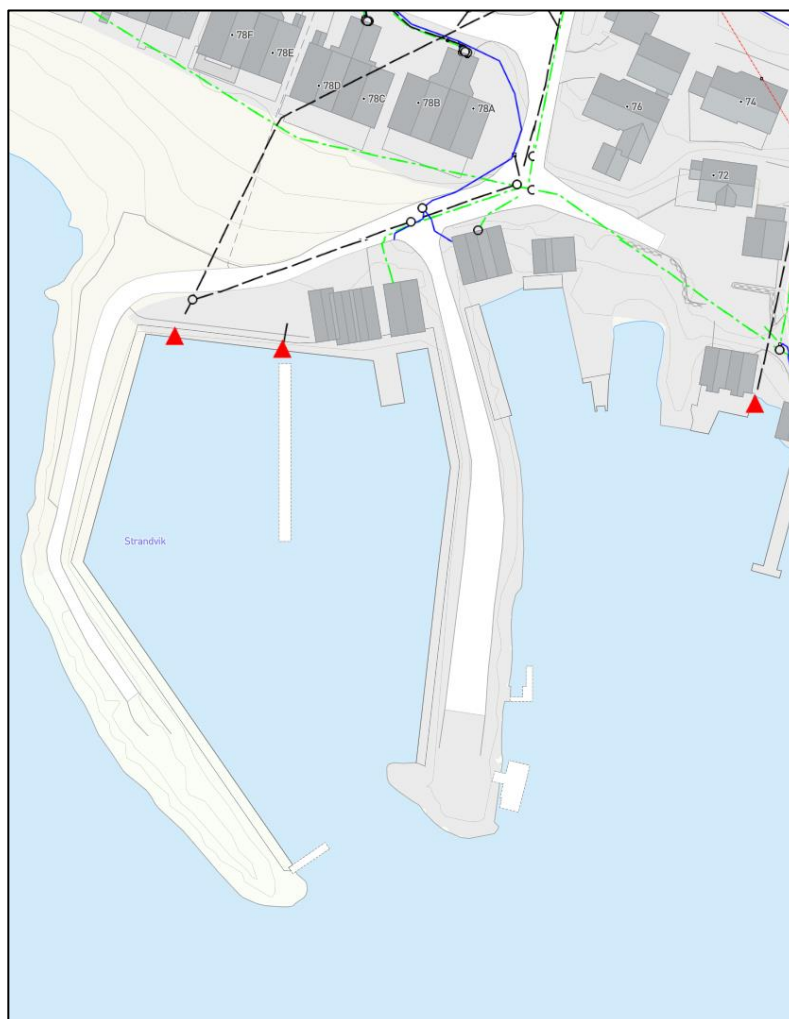
Planområdet ligger ca 850 m fra Jørpeland sentrum, der det er butikk, skole og barnehage. Det er ikke planlagt sosial infrastruktur innenfor området.

5.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget er relativt flatt, men det planlegges ikke for tiltak for mer universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det er eksisterende utslipp for overvann i selve molo. Eksisterende naust er tilkoblet kommunalt spillvann.



Figur 13. Oversikt av VA-anlegg, utklipp fra kommune kart.

Det er eksisterende EI-forsyning til naust og molo. L-nett har bekreftet at det er mer enn nok strøm til molo.

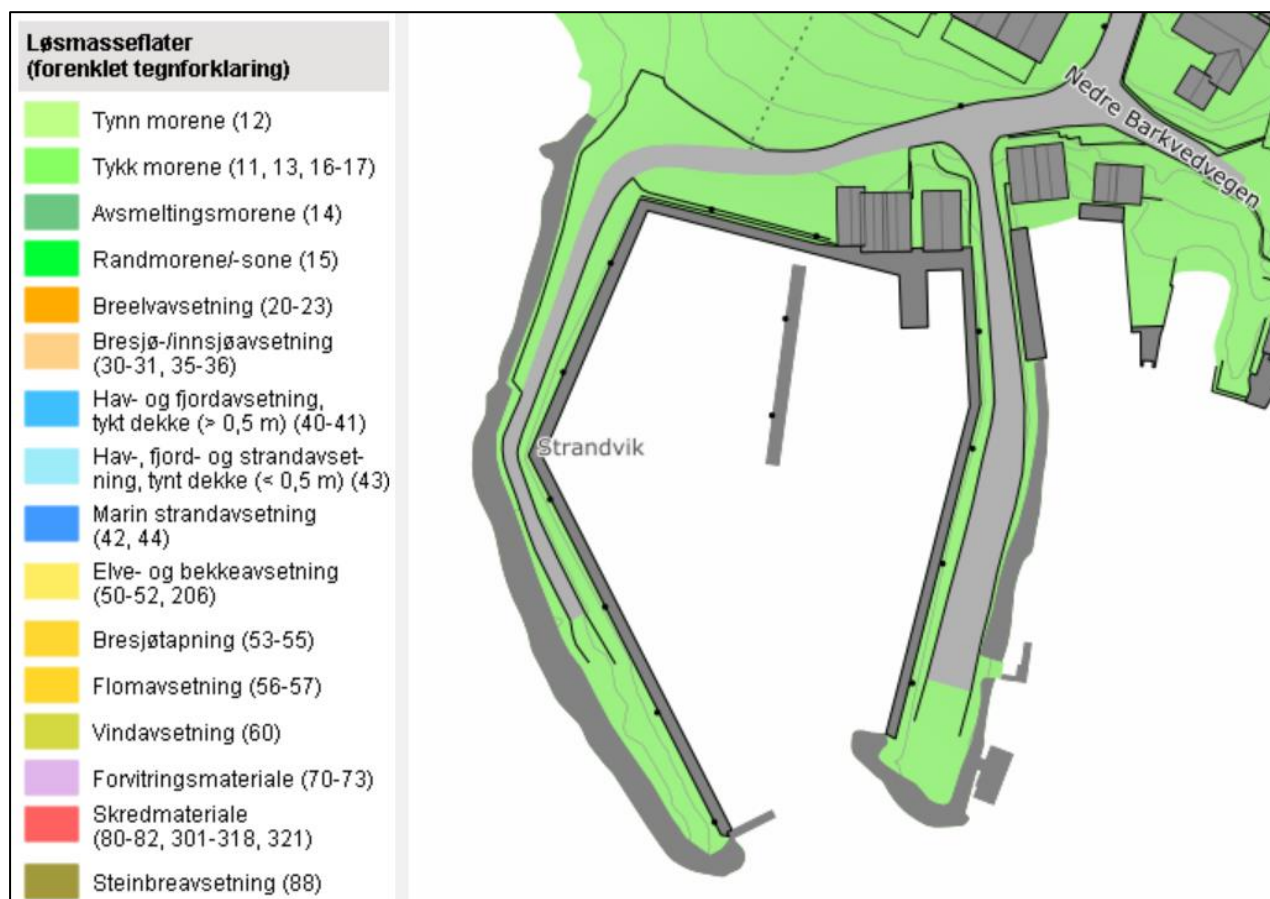
5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger ifølge kart fra ngu.no innenfor Berggrunn N50, dvs område med granitt-granodionitt, porfyrisk. Dette grunnfjellsområdet dekker store deler av Hjelmeland og Strand.

NGU sitt løsmassekart (fig.10) viser at Fjeldevika småbåthavn er dekket av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale er transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler.

Observasjoner gjort i området er at det er lite morenemasser i planområdet. Det er gruset opp parkeringsplass eller fyllinger bestående av større steiner.

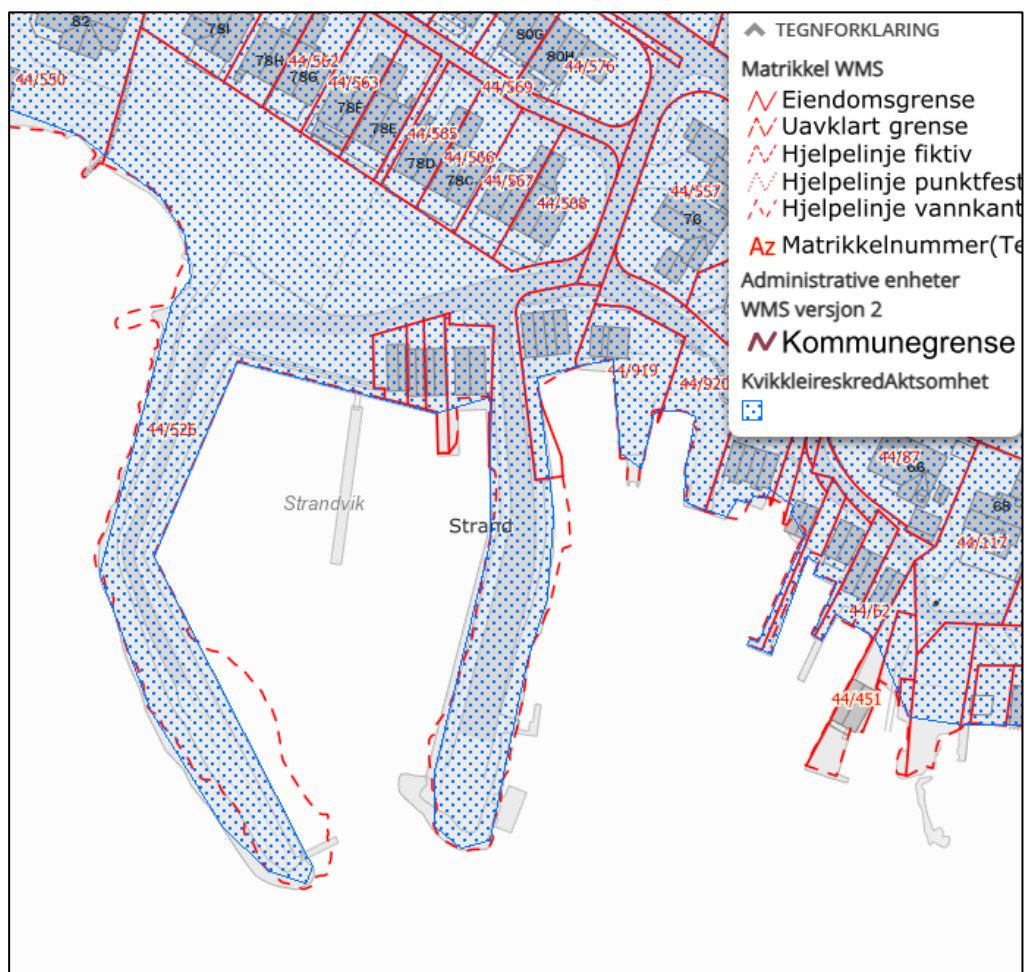
Der er ikke foretatt grunnundersøkelser, det er gjort egne observasjoner og tatt bilder på land og sjøbunn.



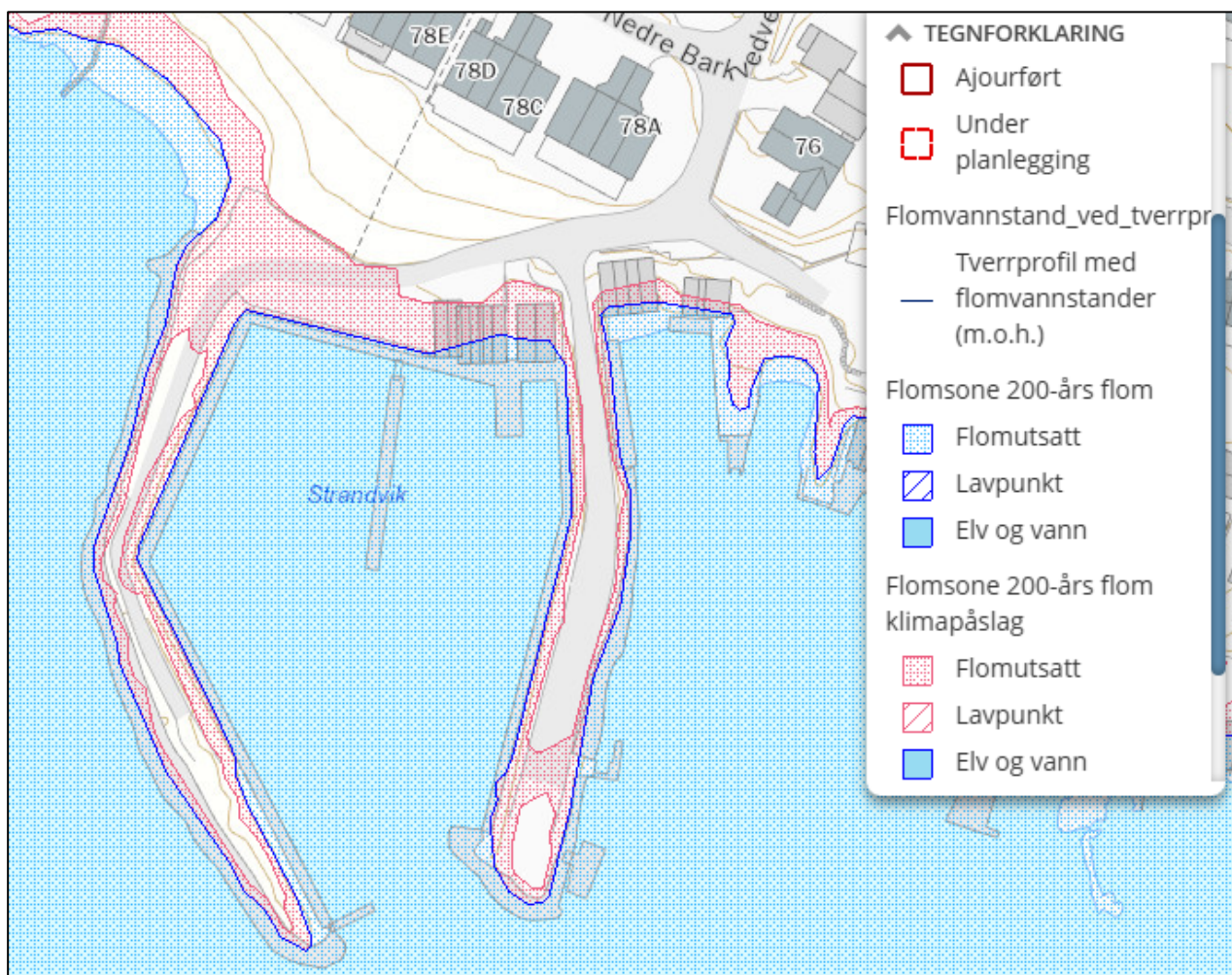
Figur 14. Utsnitt fra NGU, løsmassekart.

Planområdet ligger under marin grense, og ligger innenfor aktsomhetområde for kvikkleireskred. Det er derfor krav til utredning av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019.

Det er utført en utredning av områdeskred av Skrid. Konklusjonen av vurderingen er: Med bakgrunn i helningsgradient under 1:15, stabiliserende grunne i sør (Fjellsflua) og stabile eksisterende utfyllinger i sjø uten tegn til setninger vurderes fare for områdeskred som fraværende. Se vedlagt rapport fra Skrid.



NVE sitt faresonekart for flom viser at området langs sjø er utsatt for stormflo i Fjeldevika småbåtanlegg, jfr kart. Molo og naust ved Fjeldevika vil ikke inneha funksjoner som gjør det nødvendig med permanente tiltak mot flomfare.



Figur 16. Utsnitt fra NVE Atlas, som viser markerte aktsomhetsområder.

Vind

Vinden kan derimot stå relativt hardt på innover Idsefjorden, og strandsonen er utsatt for bølger og erosjon.

Utover disse forholdene er det ingen kjente risikomomenter innenfor planområdet.

6 Beskrivelse av plan

6.1 Planlagt arealbruk

Det er planlagt å forlenge molo ved eksisterende småbåtanlegg i Fjeldevika. Forlengelsen vil være mot sør ut i sjøområde. Dette vil legge til rette for 16-20 nye båtplasser i småbåtanlegget. Figur 1 viser utvidet planområdet i rødt og forlengelse av molo med mulighet for nye båtplasser.

6.1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg, (pbl.§ 12-5, nr. 1)

- 1587 småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)
- 1589 uthus/naust/badehus (UNB)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl.§ 12-5, nr. 6)

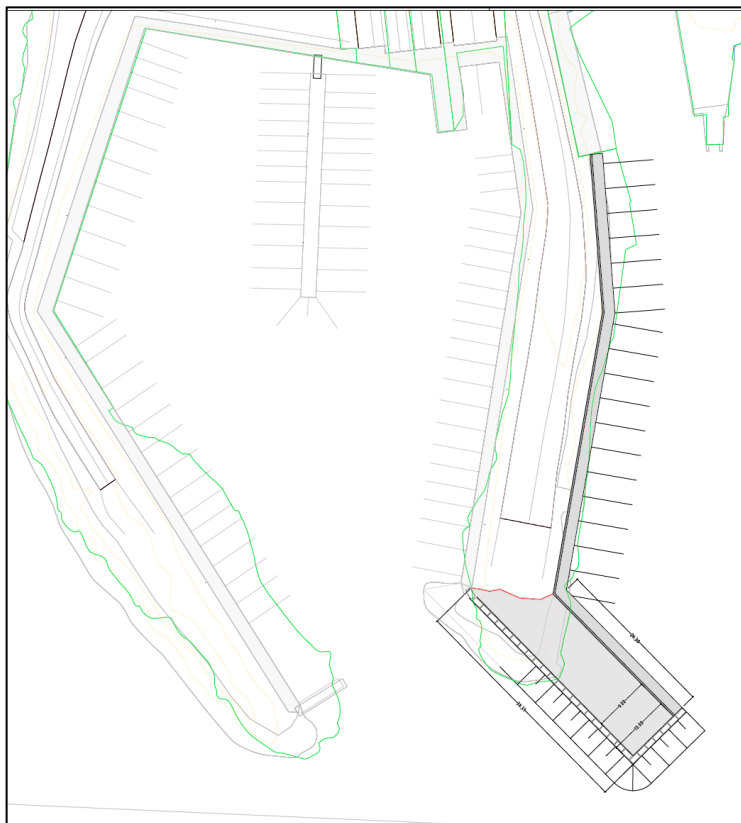
- 6230 småbåthavn

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Det planlegges å videreføre eksisterende småbåtanlegg slik eksisterende anlegg er bygget, men med en utvidelse av molo i sørøst. Denne utvidelsen av molo på omtrent 26 meter, og vil legge til rette for nye båtplasser, se figur 17 nedenfor. Det legges til rette for parkering innenfor arealformålet, for brukere av båtplasser og naust i Fjeldevika småbåtanlegg.



Figur 17. Utvide molo for nye båtplasser.

Uthus/naust/badehus (UNB)

I gjeldende reguleringsplan er det gitt rom for etablering av naust i planområdet. Dette området er utbygget med eksisterende fire naust med fradelte eiendommer per naust.



Figur 18. Det er fire naust i planområdet. Det er de fire røde og grønne naustene til venstre i bildet.

Småbåthavn (SH)

Dette området er ment for småbåtanlegg utstyrt med uteriggere/brygge til båter.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet ligger sørvendt. Alle naust er vendt mot sør. Terrenget heller ned mot Idsefjorden. Naustene følger terrengets lengderetning, og er plassert langs sjø.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Byggehøyder er beskrevet i bestemmelser:

- Naust skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m² BYA (BYA = 35m²), gesimshøyde maks 3,0 m, mønehøyde maks 5,0 m og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- Nye naust skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til materialbruk, takvinkel med mer.

6.3.2. Grad av utnytting (veileder) Forskrift BYA BRA

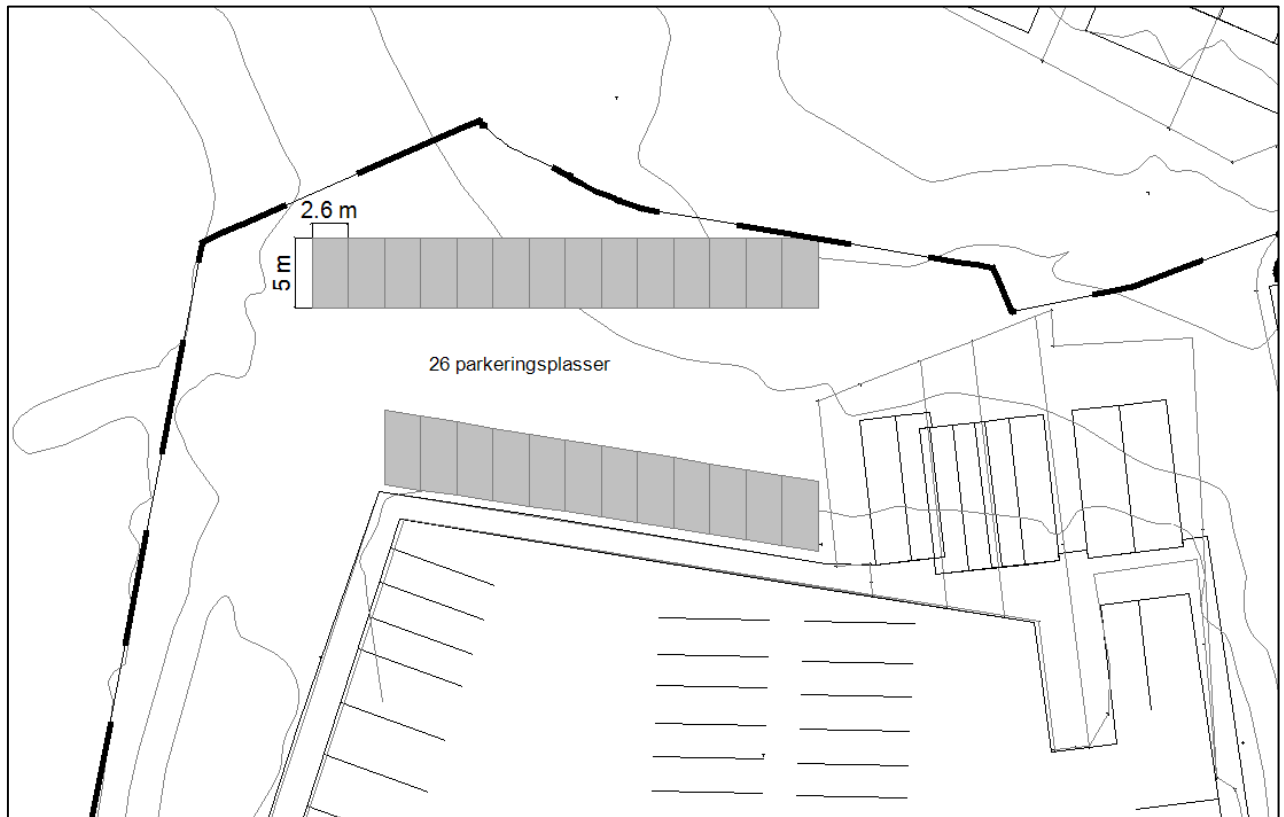
Størrelse naust er beskrevet i bestemmelser:

- Naust skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m² BYA (BYA = 35m²), gesimshøyde maks 3,0 m, mønehøyde maks 5,0 m og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

6.4 Boligmiljø og bokvalitet

6.5 Parkering

Det er lagt opp til parkeringsareal tilsvarende 1/3 av antall båtplasser og naust.



Figur 19. Oversikt over parkeringsplasser.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er strøm i eksisterende naust og i tillegg er det belysning langs småbåtanlegget.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilkomst til planområdet er fra Nedre Barkvedvegen, som er en kommunal veg. Fra Nedre Barkvedvegen er det en internveg til parkeringsplassen.

6.7.2 Utforming av veger

Det gjøres ikke endringer i utforming av veg.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende følger bilvegen.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Internvegen i planområdet er felles for eiere av båtplass i småbåtanlegget og eiere av naust.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Ingen.

6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke planlagt spesifikke miljøtiltak.

6.10 Universell utforming

For molo/småbåtanlegg er det ikke krav om stigningsforhold for gangtilkomst til molo eller lignende.

6.11 Uteoppholdsareal

Arealet ned mot Idsefjorden er regulert til privat småbåtanlegg. Småbåtanlegget ligger både i et vakkert område omgitt av flott natur og gir gode muligheter for uteopphold og aktiviteter ved sjø, som fiske, bading og rekreasjon.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet påvirker ikke landbruksarealer.

6.13 Kollektivtilbud

Det er ikke kollektivtilbud i området.

6.14 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

6.15 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt sosial infrastruktur innenfor planområdet.

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

Det er offentlig vannforsyning til eksisterende naust i området i dag, med utslipp til sjø. Det planlegges ikke å utvide naustområdet i planen og vannforsyning er ferdig utbygget.

6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Ikke aktuelt.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Tiltak omsøkt i planendringen er ikke påvirket av flom og/eller skred, ref. ROS-analysen.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Det legges inn bestemmelser om utførelse av småbåtanlegg, slik som at anleggsarbeidet skal utføres utenfor torskens gyteperiode og fyllingsmasser skal vaskes før benyttet i fylling og at anleggsarbeidet skal bli gjennomført med hyppige turbiditetsovervåkninger.

Virkninger av planforslaget

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen. Hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan videreføres. Ved å utføre planlagt utvidet molo berører den viktige natur- og friluftsområder. Men med bestemmelser som at anleggsarbeidet skal utføres utenfor torskens gyteperiode og fyllingsmasser skal vaskes før benyttet i fylling og at anleggsarbeidet skal bli gjennomført med hyppige turbiditetsovervåkninger, vil det ha mindre negativ konsekvens. Tiltakshaver har fått utført naturfaglig rapport ift ålgras av Ecofact. Konklusjonen foreligger i fagrapport naturmangfold, 2024.

6.20 Overordnede planer

Ny kommuneplan er under behandling men ikke vedtatt, så gjeldende kommuneplan er fra 2012-2022.

Tiltakshaver søker om å utvide småbåtanlegg og legge til rette for omtrent 18 nye båtplasser. Grunnen til at man vil øke antall båtplasser er etterspørsel og venteliste for å få kjøpt seg en båtplass.

6.21 Landskap

Det er lite grønt område i planen. Men det er et friområde like nord for plangrensen som skal tas vare på. Dette vil fungere som en grønn lunge mellom småbåtanlegget og boligbebyggelse nord for planområdet.

6.22 Stedets karakter

Området er allerede regulert til privat småbåtanlegg. Området er preget av fire eksisterende naust og utfyllt småbåtanlegg og oppgruset/asfaltert parkeringsplass. Det er lite grønt område i planen. Men det er et friområde like nord for plangrensen som skal tas vare på. Dette vil være det grønne elementet i nærheten.

6.23 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

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

6.24 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Forslaget vil ikke endre ferdsel internt i området.

Båthavna vil bli utvidet med flere båtplasser.

6.25 Uteområder

Området ved sjøen gir gode muligheter for uteopphold og lek for både barn og voksne. Det vurderes derfor at planforslaget har positive virkninger for uteområde og barn sine interesser.

6.26 Trafikkforhold

Økning i antall båtplasser gir liten økning i trafikkmengde. Vi mener følgelig at planforslaget har litt negative virkninger for trafikkforhold i planområdet.

6.27 Barns interesser

Området ligger i et vakkert område omgitt av flott sjønatur og gir gode muligheter for uteopphold. Området ved sjøen gir gode muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon for både barn og voksne. Det vurderes derfor at planforslaget har positive virkninger for uteområde og barn sine interesser.

6.28 Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer at det etableres nye sosiale møteplasser ved småbåtanlegget.

6.29 Universell tilgjengelighet

Planforslaget har nøytrale virkninger for universell tilgjengelighet.

6.30 Energibehov - energiforbruk

Økning i tallet på båtplasser medfører liten/eller ingen økning i energibehov. Planforslaget har derfor nøytral virkninger for energibehov.

6.31 ROS

Det er utarbeidet ny ROS analyse for planendringen. Se vedlagt analyse.

6.32 Jordressurser/landbruk

Ikke aktuelt

6.33 Teknisk infrastruktur

Det er innlagt VA-anlegg til eksisterende naust, men det planlegges ikke utvidelse av dette.

6.34 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økning i tallet på båtplasser medfører ingen økning av kommunale avgifter, men liten økning i kommunen sine plikter som t.d. akutte helsetjenester. Samlet sett vil virkningene trolig være noe negativ.

6.35 Konsekvenser for næringsinteresser

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

6.36 Interessekonflikter

Det ligger ingen kjente interessekonflikter i dette området

6.37 Avveining av virkninger

Totalt sett mener vi planen har positive virkninger for Strand kommune.

7. Konsekvensutredning

Konsekvensutredning er vurdert til ikke nødvendig for omsøkt tiltak.

8. Datautveksling

Planen utarbeides digitalt, med muligheter for utveksling av data på SOSI-format.

9. Innkomne merknader til planvarsel

I forbindelse med varsling av planendring, har det kommet inn følgende merknader:

Liste over innkomne merknader:

1:	Fiskeridirektoratet	11.12.2024
2:	Statsforvalteren i Rogaland	19.12.2024
3:	Rogaland fylkeskommune	16.12.2024
4:	L-nett	15.11.2024
5:	NVE	10.12.2024
6:	Kystverket	19.12.2024
7:	Gnr./bnr. 44/919, 44/612 og 44/870 m.fl.	11.12.2024
8:	Gnr./bnr. 44/612	19.12.2024

9.1 Fiskeridirektoratet

Våre vurderinger

Fiskeridirektoratet er enig med kommunen som i oppstartsmøtet påpeker behovet for en detaljert vurdering av konsekvensene av planforslaget. Fiskeridirektoratet er opptatt av at fiskeriinteressene blir ivaretatt. Vi minner om å vurdere virkningene av planen i forhold til omkringliggende sjøområde.

Det er opplyst at anleggsarbeidet kan medføre blant annet spredning av finpartikler i vannmassene. Fiskeridirektoratet er opptatt av at det blir tatt hensyn til fiskeriinteressene, både i og utenfor selve planområdet. Vi ber om at virkninger av planen også blir vurdert utenfor planområdet, f.eks. spredning av finpartikler, samt eventuelt støy under anleggsarbeidene. Videre ber vi om at avbøtende tiltak som vil redusere risikoen for negativ påvirkning av fiskeriinteressene blir innarbeidet i planforslaget.

Gytefelt for kysttorsk:

Gytefelt er viktige for at kysttorsken skal kunne formere seg, vokse opp og inngå i høstbare bestander. Fiske etter kysttorsk sør for 62 grader nord, er strengt regulert av hensyn til bestanden. Vi er derfor opptatt av å sikre gode forhold for rekruttering til kysttorskbestanden. Det er spesielt viktig å sikre

kysttorskens gyteforhold og tidlige livsstadium; egg, larve og tidlig oppvekst fram til bunnslåing. I de tidlige livsfasene er kysttorsken spesielt utsatt for ytre påvirkning. Påvirkninger i form av støy eller blakking av vannmassene, kan holde kysttorsken borte fra sitt naturlige gytested, og slik redusere mulighetene for gytesuksess. Basert på andre registreringer i området, kan det forekomme gyting i tiden fra januar til mai.

For å sikre kysttorskens muligheter til gytesuksess mener Fiskeridirektoratet at det er viktig at planforslaget inneholder rammer som sikrer at den negative påvirkningen på gytefeltet blir så lav som mulig. Fiskeridirektoratet ber om at det i planarbeidet blir utredet hvordan planen, inkludert de tiltakene denne åpner for, vil kunne påvirke gytefeltet og kysttorskens gytesuksess, og at dette blir tatt hensyn til i planen. For å unngå negativ påvirkning av gytefelt og gytesuksess er det viktig å unngå spredning av partikler og støy/vibrasjoner i vannmassene. Det viktig at størrelsen på influensområdet for spredning av partikler og støy/vibrasjoner, blir vurdert i planarbeidet. Dette for at vi på et senere tidspunkt skal kunne vurdere virkningene av planen i forhold til fiskeriinteressene. Fiskeridirektoratet forventer at også tilpassede avbøtende tiltak blir vurdert, og at de tiltakene som vil sikre at påvirkningen på gytefeltet blir minimalisert, blir innarbeidet i planen.

Ålegressamfunn:

Ålegress fungerer som viktige oppvekst- og beiteområder for fisk, grunnet den økologiske funksjonen. Ålegressamfunnene i nærheten av planområdet er vurdert til å ha svært viktig verdi. Utfylling, mudring og eutrofiering er blant de viktigste truslene for ålegressenger. For å unngå negativ påvirkning av slike områder er det viktig å unngå spredning av partikler i vannmassene. Dersom det er fare for at de midlertidige effektene av tiltaket kan påvirke vannmassene på denne måten, ber vi om at dere gjør nærmere vurderinger for å unngå negative konsekvenser for ålegressamfunnene i området. For å sikre ålegressengens funksjon som viktig oppvekst- og beiteområde for kysttorsken, og dens muligheter til gytesuksess, mener Fiskeridirektoratet at det er viktig at planforslaget inneholder rammer som sikrer at den negative påvirkningen på ålegressamfunnene i området blir så lav som mulig. En nærmere vurdering av størrelsen på influensområdet for spredning av partikler, vil bidra til at Fiskeridirektoratet på et senere tidspunkt vil kunne vurdere virkningene av planen i forhold til fiskeriinteressene. Fiskeridirektoratet ber om at det i planarbeidet blir utredet hvordan planen, inkludert de tiltakene denne åpner for, vil kunne påvirke ålegressamfunnene, og at dette blir hensyntatt i planen.

Fiskeplasser i området:

Det er usikkert i hvilken grad tiltakene i sjø vil påvirke omkringliggende sjøområde i forhold til utøving av fiske. Tiltakene i sjø som foreligger i planinitiativet er ikke blant de tiltakene som utgjør de største truslene for muligheten til å utøve fiske på registrerte fiskeplasser. Vi vil likevel gjøre oppmerksom på at dersom det er risiko for spredning av finpartikler til omkringliggende låssettingsplasser, vil tiltak i sjø kunne føre til konflikt med fiskeriinteressene. En nærmere vurdering av størrelsen på influensområdet for spredning av partikler, vil bidra til at Fiskeridirektoratet på et senere tidspunkt vil kunne vurdere virkningene av planen i forhold til disse interessene.

Fiskeridirektoratet har per i dag ellers ikke innspill til varsel om oppstart utover de som følger av den generelle veiledningen på nettsidene våre.

Videre planprosess

Fiskeridirektoratet ber om at innspillene ovenfor blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet. Ved videre kontakt i saken, vær vennlig å vise til vårt saksnr. 24/13597 og benytte e-post-adressen postmottak@fiskeridir.no.

9.1.1 Kommentar til merknad fra Fiskerodirektoratet

For å sikre at den negative påvirkningen blir så lav som mulig både for gytefelt for kysttorsk, ålegressamfunn og fiskeplass, er det utarbeidet bestemmelser som sikrer en skånsom utførelse av fyllingsarbeider:

- Anleggsarbeidet vil i sjø bli lagt utenom torskens gyteperiode, januar-mars, som er artens mest sårbare periode.
- Fyllingsmasser vil bli vasket før bruk slik at en unngår unødig blakking av vann. Det skal kun brukes rene masser.
- Det vil ved oppstart av anleggsarbeid bli gjennomført hyppige turbiditetsovervåkinger og det vil fortløpende bli vurdert om det skal igangsettes ytterligere spredningsreduserende tiltak som f.eks siltgardin.
- Miljøfarlig avfall må tas hånd om på forsvarlig måte. Det skal utarbeides rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering for småbåtanlegget. Det er påbud om avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskum eller tilbud om miljøvennlig båtvedlikehold som sikrer mot utslipp, forurensing, farlig avfall/skadelig stoffer, plast i sjø eller lignende ved utførelse av vedlikehold av båter.

9.2 Statsforvalter i Rogaland

Vår vurdering

Tiltaket ligger tett på en registrert forekomst av ålegras med «nasjonalt viktig økologisk funksjon» jf. kartleggingen gjennomført av NIVA i 2012. I rapporten tiltakshaver har fått utarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart, går det frem at tiltaket ikke vil berøre ålegrasengen direkte, men det vil være en viss nærføring. Det er relativt stor risiko for lokal nedslamming av ålegrasengen i anleggsfasen. Effekten av dette vil være i randsonen av ålegrasengen og vil være forbigående. Økt trafikk kan medføre periodevis utskygging av engen, men problemet blir vurdert til å være marginalt da båter for det meste vil ligge over eksisterende fyllingsfot. Mer aktivitet med båter gir også større risiko for uhellsutslipp av drivstoff og kjemikalier. Samlet påvirkning på ålegrasengen vurderes til noe forringet. Vurderingen av påvirkningsgraden er forbeholdt at fyllingsfot ikke berører ålegrasengen. Eksakt plassering av fyllingsfot er ikke gjengitt for vurdering. Det hersker derfor noe usikkerhet rundt vurderingen.

Ålegraset har verdi A og har som nevnt innledningsvis nasjonalt viktig økologisk funksjon. Selv om utfyllingen ikke skulle berøre ålegraset direkte (noe det hersker usikkerhet rundt, jf. rapporten fra Ecofact), vil tiltaket som er foreslått likevel berøre en stor del av den registrerte forekomsten. Statsforvalterens foreløpige vurdering er at tiltaket må kunne sies å medføre mer enn bare «noe forringelse». Kombinasjonen av utfyllingen i seg selv, endring av strømforhold, skyggelegging og trafikk/bruk av båthavnen gjør at det kan forventes at nærmere halvparten av forekomsten vil bli negativt berørt.

Strandsonen i området er svært nedbygd. Den aktuelle forekomsten er en av de største av de registrerte forekomstene i området. Som det går frem av rapporten som er utarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart, danner ålegrasenger svært viktige tredimensjonale strukturer som fungerer som oppvekstområde og jaktområde for en rekke marine arter. Ålegrasengene er en nøkkelbiotop som svært mange arter er avhengig av.

I planinitiativet vises det til at «området som en ønsker å regulere til nye båtplasser vil med enkle inngrep gjøre tilgjengelig 15-20 båtplasser i en felles molo. Slik Statsforvalter foretrekker, felles store moloanlegg». Å legge opp til felles løsninger fremfor mange private brygger og naust, er i utgangspunktet i tråd med de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Men også i saker som gjelder felles småbåtanlegg, må det ses på forholdene på stedet. I denne saken vil en utvidelse av småbåtanlegget kunne medføre store konsekvenser for en viktig nøkkelbiotop. Dagens reguleringsplan ble vedtatt i 2004, og ble dermed før denne informasjonen forelå.

Basert på en samlet vurdering vil Statsforvalteren **fraråde** at man går videre med planforslaget.

9.2.1 Kommentar til merknad fra Statsforvalter i Rogaland

For å sikre at den negative påvirkningen blir så lav som mulig både for gytefelt for kysttorsk,

ålegrassamfunn og fiskeplass, er det utarbeidet bestemmelser som sikrer en skånsom utførelse av fyllingsarbeider:

- Anleggsarbeidet vil i sjø bli lagt utenom torskens gyteperiode, januar-mars, som er artens mest sårbare periode.
- Fyllingsmasser vil bli vasket før bruk slik at en unngår unødig blakking av vann. Det skal kun brukes rene masser.
- Det vil ved oppstart av anleggsarbeid bli gjennomført hyppige turbiditetsovervåkninger og det vil fortløpende bli vurdert om det skal igangsettes ytterligere spredningsreduserende tiltak som f.eks siltgardin.
- Miljøfarlig avfall må tas hånd om på forsvarlig måte. Det skal utarbeides rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering for småbåtanlegget. Det er påbud om avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskum eller tilbud om miljøvennlig båtvedlikehold som sikrer mot utslipp, forurensing, farlig avfall/skadelig stoffer, plast i sjø eller lignende ved utførelse av vedlikehold av båter.

9.3 Rogaland fylkeskommune

Natur

Tiltaket synes å kunne gi negativ virkning på ålegras tett på tiltaksområdet. Selv om det med forebyggende tiltak trolig vil kunne være mulig å unngå direkte påvirkning i anleggsperioden vil økt bruk av området gi en høyere fare for negativ påvirkning på ålegrassamfunnet. Strandsonen i området er i betydelig grad nedbygd langs fjorden i dette området, og samlet belastning på økosystemet må anses som betydelig. Fylkesdirektøren anser derfor, med bakgrunn i naturmangfoldloven, at en utvidelse av småbåthavna kan være konfliktfull.

Kulturminner

Søknaden ble sendt til Stavanger maritime museum for vurdering av eventuelle konflikter med automatisk fredete kulturminner og vernede skipsfunn i sjø og vassdrag som kan bli påvirket av planen. Som fag- og forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven har museet vurdert saken og konkludert med at det ikke finnes kjente skipsfunn eller automatisk fredete kulturminner innenfor det aktuelle området. På dette grunnlaget er det ikke nødvendig å gjennomføre arkeologiske registreringer. Vi har med dette ingen merknad til oppstart av omsøkt plan, men gjør oppmerksom på stanse- og meldeplikten. Om det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (som keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper, m.m.), må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner §8 og §14.

Tiltakshaver har ansvar for å informere alle involverte om denne forpliktelsen og for å sikre at loven blir overholdt.

9.3.1 Kommentar til merknad fra Rogaland fylkeskommune

For å sikre at den negative påvirkningen blir så lav som mulig både for gytefelt for kysttorsk, ålegrassamfunn og fiskeplass, er det utarbeidet bestemmelser som sikrer en skånsom utførelse av fyllingsarbeider:

- Anleggsarbeidet vil i sjø bli lagt utenom torskens gyteperiode, januar-mars, som er artens mest sårbare periode.
- Fyllingsmasser vil bli vasket før bruk slik at en unngår unødig blakking av vann. Det skal kun brukes rene masser.
- Det vil ved oppstart av anleggsarbeid bli gjennomført hyppige turbiditetsovervåkninger og det vil fortløpende bli vurdert om det skal igangsettes ytterligere spredningsreduserende tiltak som f.eks siltgardin.

- Miljøfarlig avfall må tas hånd om på forsvarlig måte. Det skal utarbeides rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering for småbåtanlegget. Det er påbud om avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskum eller tilbud om miljøvennlig båtvedlikehold som sikrer mot utslipp, forurensing, farlig avfall/skadelig stoffer, plast i sjø eller lignende ved utførelse av vedlikehold av båter.

9.4 L-nett

Lyse Tele AS har ingen merknader eller kommentarer til reguleringsplanen, men eksisterende infrastruktur må hensyntas.

Lnett AS har ingen merknad til planen utover at vi ønsker å få tilsendt ønsket effektbehov.

9.4.1 Kommentar til merknad fra L-nett

Lnett AS vil bli kontaktet dersom det blir behov for mer effektbehov enn det som er eksisterende situasjon.

9.5 NVE

NVEs konkrete innspill

Det opplyses at båtplassene skal benytte eksisterende fylling, med en mindre utvidelse av fylling mot sørøst på eiendommen mot sjø. Videre at det skal benyttes eksisterende infrastruktur til eksisterende båtanlegg, slik som veiadkomst, parkeringsanlegg og lignende.

Fare for områdeskred

Planområdet ligger under marin grense og i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette er omtalt i referat fra oppstartmøte. Alle tiltak som ligger innenfor aktsomhetsområder for kvikkleireskred, den blå prikkede skravuren i kartet, må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det er ikke alltid behov for geoteknisk utredning for dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. NVEs aktsomhetskart som viser områder hvor det kan være fare for kvikkleireskred, er basert på NGU sine løsmassekart og automatiserte terrengeanalyser. Aktsomhetskartene er grove, og det kan derfor være lokale forhold som kartene ikke fanger opp og som tilsier at det helt klart ikke er kvikkleireskredfare. I slike tilfeller kan tilstrekkelig sikkerhet avklares og dokumenteres i en konkret aktsomhetsvurdering.

Eksempler på lokale forhold kan være dokumentasjon på berg i dagen, grunt til berg (steg 2 i prosedyren i NVE Veileder 1/2019, faktiske dybder i sjø som gir grunnlag for en redusert utstrekning av aktsomhetsområdet eller eksisterende dokumentasjon på at det ikke er kvikkleire i området. Geoteknisk utredning fra steg 4 i prosedyren i NVE Veileder 1/2019 er kun nødvendig når man har sjekket at man faktisk ligger i et aktsomhetsområde.

Hva som velges av tiltakskategori, jf. TEK 17 kapittel 7, må vurderes i forhold til konsekvens for tiltaket ved skred, dvs personopphold og tiltakets verdi. Tiltaket må i tillegg prosjekteres og utføres slik at man ikke utløser skred ved etableringen av tiltaket.

9.5.1 Kommentar til merknad fra NVE

Det er utført en utredning av områdeskred av Skrid. Konklusjonen av vurdering er:

Med bakgrunn i helningsgradient under 1:15, stabiliserende grunne i sør (Fjellsflua) og stabile eksisterende utfyllinger i sjø uten tegn til setninger vurderes fare for områdeskred som fraværende.

Se vedlagt rapport fra Skrid.

9.6 Kystverket

Planområdet ligger vest for Jørpeland sentrum, ca. 1 kilometer nord for bileden Høgsfjorden-Jørpeland. Sjøområdet ved båthavna er lite trafikkert.

Ved planlegging av tiltak i sjø, forventer vi at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle ferdselsmessige virkninger for båttrafikk og aktiviteter som bading og padling, og at disse vurderingene legges til grunn for utforming av planforslaget.

Generelt anbefales bryggeanlegg planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Kystverket har i samarbeid med Sjøfartsdirektoratet utarbeidet plansjen *En sikker havn* (vedlagt) som gir gode råd om hvordan kaifront og flytebrygge kan utstyres med redningsstige og annet utstyr, som kan bidra til å redde menneskeliv.

Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvanns-lovens § 14. Planområdet ligger i kommunen sitt sjøområde, hvor Strand kommune er myndighet.

9.6.1 Kommentar til merknad fra Kystverket

Småbåthavnen har allerede flere gode løsninger som kystverket påpeker i sin plansje «En sikker havn», slik som livbøye, vannslange, belysning, redningsstige og lignende.

9.7 Gnr./Bnr. 44/919, 44/612 og 44/870 m.fl.

Klage på detaljregulering for Fjeldevika småbåthavn - Saksnummer: 2024 / 202402

Arealplan-ID: 202402

Det kommer frem i varsel om oppstart av reguleringsarbeidet kun bilder av hvor omfattende utvidelsen og vinkel på moloen blir, og ingen mål. For oss som nærmeste naboer er vår klage basert på den svært omfattende vinkelen på moloen som vil bidra til at vannet og sjøbunnen ikke vil få nødvendig sirkulasjon. I tillegg mener vi også at den nevnte planen vil påvirke følgende forhold som mer forurenset badevann, og den store vinkelen på moloen vil bidra til at vannet og sjøbunnen i liten grad får nødvendig sirkulasjon. Vi vil også påpeke at utfyllingen fra Stålverket, som går langt ut i sjøen må ses i sammenheng med at vinkelen for moloen går mot denne, som også bidrar til redusert sirkulasjon i sjøen.

Slik tegningene viser over Fjeldevika moloen og båtplassene, vil det ikke være mulig med forsvarlig utseiling fra allerede godkjente brygger/båtplasser. Det er i dag svært grunne partier i sjøen mellom molo og nåværende nabo brygger. Dette medfører at utseiling fra disse båtplassene må skje inntil Fjeldevika moloen. Dersom båtplassene som skal opprettes er for større båter, kan dette medføre at vi ikke får til utseiling fra de nåværende bryggene.

Utbyggingen av båthavna vil også medføre ekstra trafikk i et boligområde som er tettbebyggt og ikke dimensjonert for større trafikk.

Vi har ingen kompetanse på hvordan ålegresset blir påvirket, men for oss naboer som er helårsbadere vet vi at det er betydelig med ålegress i dette området, som det skal tas hensyn til.

Vi vil også påpeke at en molo av en slik størrelse med eller uten vinkel bør bygges med gode muligheter for gjennomstrømming, for å hindre forurensning og stillestående vann for hele området i Fjeldevika.

Med hilsen

Sigbjørn Vatland, John Olav Kvam, Nils Kleven, Vidar Larsen, Anne Torill F. Larsen, Gerd Reidun Fjelde

9.7.1 Kommentar til merknad fra Gnr./Bnr. 44/919, 44/612 og 44/870

Det legges inn i rekkefølgekrav at det skal vurderes sirkulasjon, slik at sjø og sjøbunn vil få tilstrekkelig sirkulasjon og utskifting av sjøvann.

9.8 Gnr./Bnr. 44/612

Vi ser frem til å få småbåthavnen ferdig men ønsker å minne utbygger på punkt 4 i kjøpskontrakten slik at Gnr44 Bnr 612 har minimum 4 meter adkomst til naust med båt på utbyggers halvdel. Se vedlagt kjøpskontrakt og kart (delingslinje i sjø med nabo eiendom - Gerd Reidun Fjelde). Mvh Sigbjørn Vatland & John Olav Kvam

9.8.1 Kommentar til merknad fra Gnr./Bnr. 44/612

Det skal sikres minimum 4 meter bredde for adkomst til naust med båt på utbyggers halvdel, slik at det blir fremkommelig med båt til eiendom gnr. 44 bnr. 612.