

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mohamed Khalifa	PlanID-202405, PlanNavn-Plan 202402 - Detaljregulering for del av Fjelde småbåthavn, PlanType-35, GNBR-44/526	24/2368

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
057/25	Forvaltningsutvalget	PS	27.08.2025

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Plan 202402 - Detaljregulering for del av Fjelde småbåthavn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 foreslår Strand kommune å legge forslag til detaljregulering for Fjeldevika småbåthavn, PlanID 202405, datert 12.05.2025, ut til offentlig ettersyn. Formålet med offentlig ettersyn er å gi berørte parter og allmennheten mulighet til å uttale seg om planforslaget før endelig politisk behandling.

Jørpeland 23.07.2025

Heidi Klaveness
kommunedirektør

FVA - behandling

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble **enstemmig** vedtatt.

FVA - vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 foreslår Strand kommune å legge forslag til detaljregulering for Fjeldevika småbåthavn, PlanID 202405, datert 12.05.2025, ut til offentlig ettersyn. Formålet med offentlig ettersyn er å gi berørte parter og allmennheten mulighet til å uttale seg om planforslaget før endelig politisk behandling.

Vedlegg:

Vedlegg - 1 Plankart 12.05.2025

Vedlegg -2 Reguleringsbestemmelser 07.07.2025

Vedlegg - 3 Plan 202405 Plan - detaljregulering for Fjeldevika småbåthavn - planbeskrivelse

Vedlegg - 4 ROS-analyse datert 07.07.2025

Vedlegg - 5 Fagrapport naturmangfold - 2 revisjon 24.04.25

Vedlegg - 6 Fjeldevika - Overvåkingsplan

Vedlegg - 7 Områdestabilitet Strand 44-526

Vedlegg - 8 Notat Ålegress

Vedlegg - 9 3D-illustrasjon

Vedlegg - 10 EnSikkerHavn

Vedlegg - 11 KVAM JOHN OLAV Kjøpskontrakt

Vedlegg - 12 - Merknad - Fiskeridirektoratet

Vedlegg - 13 - Merknad - Statsforvalter i Rogaland

Vedlegg - 14 - Merknad - Rogaland fylkeskommune

Vedlegg - 15 - Merknad - L-nett

Vedlegg - 16 - Merknad - NVE

Vedlegg - 16 - Merknad - Kysverket

Vedlegg - 17 - Nabomerknader - gnr. 44. bnr. 919, 612 og 870, m.fl.

Vedlegg - 18 - Nabomerknad - gnr.44 . bnr. 612 KVAM JOHN OLAV_20241113

Bakgrunn for saken

Denne saken omhandler førstegangsbehandlingen av forslag til detaljreguleringsplan for Fjeldevika småbåthavn, PlanID 202405, i Strand kommune. Planforslaget, initiert av grunneier Tor Arne Fjelde, har som hovedformål å utvide den eksisterende småbåthavnen

med 18-20 nye fritidsbåtplasser og tilhørende parkeringsarealer. Bakgrunnen for utvidelsen er en betydelig etterspørsel etter båtplasser, da det eksisterende anlegget er fullt og har en lang venteliste. Den foreslåtte utvidelsen innebærer primært en forlengelse av den eksisterende moloen.

Planforslaget møter imidlertid betydelige utfordringer, særlig knyttet til miljøpåvirkning og nabohensyn. Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune har uttrykt sterke bekymringer for planens potensielle negative virkninger på en nasjonalt viktig ålegraseng og gyteområder for kysttorsk, og Statsforvalteren har frarådet å gå videre med planforslaget. I tillegg har naboer reist spørsmål om vannsirkulasjon, seilingsforhold og økt trafikk.

Til tross for disse utfordringene, har planforslaget blitt revidert med en rekke avbøtende tiltak og rekkefølgebestemmelser som søker å redusere de negative konsekvensene. Kommunedirektøren vurderer at planens fordeler, sett opp mot de foreslåtte tiltakene for å håndtere ulempene, er tilstrekkelige for å sende planforslaget til offentlig ettersyn. Dette gir mulighet for en bredere offentlig og faglig debatt om planens innhold og de avbøtende tiltakene før endelig politisk behandling.

Fakta - Saksopplysninger

Planområdets beliggenhet, avgrensning og dagens arealbruk

Planområdet er lokalisert i Fjeldevika, Jørpeland i Strand kommune, innerst i Idsefjorden. Avstanden til Jørpeland sentrum er omtrent 1 km. Området avgrenses av Idsefjorden i sør, øst og vest, og av byggefelt på Nedre Barkvedvegen i nord. Samlet areal innenfor gjeldende plangrense er 15,37 dekar.

Dagens arealbruk innenfor planområdet er preget av naust ved land og en fylling med båtplasser ved sjøen. Det er lite eller ingen grønne områder direkte innenfor planområdet. Imidlertid er det avsatt et offentlig friområde like nord for plangrensen, som skal bevares og fungere som en grønn buffersone mellom småbåtanlegget og boligbebyggelsen i nord. Området fremstår som et sjøområde, men grenser til boligfelt med tilhørende naustbebyggelse mot øst og vest. En større molo/fylling med flere båtplasser er allerede etablert ved sjøen.

Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planforslaget regulerer området til følgende arealformål i henhold til plan- og bygningsloven:

- 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 (SH).
 - Ferdsel (FE).

Disse formålene legger til rette for videreføring og utvidelse av småbåtanlegget, inkludert etablering av flytebrygger og/eller brygger for småbåtanlegg. Det er også lagt til rette for parkering innenfor SMB-arealformålet, spesifikt for brukere av småbåtanlegget og naustene.

Fysiske endringer

Den primære fysiske endringen som foreslås er en forlengelse av moloen ved det eksisterende småbåtanlegget i Fjeldevika. Denne forlengelsen vil strekke seg omtrent 26 meter mot sør ut i sjøområdet. Formålet med denne utvidelsen er å tilrettelegge for 16-20 nye båtplasser i småbåtanlegget.

Bebyggelsens plassering og utforming (Naust)

Planområdet ligger sørvendt, med alle eksisterende naust vendt mot sør. Terrenget heller ned mot Idsefjorden, og naustene er plassert langs sjøen i terrengets lengderetning. For eventuelle nye naust innenfor planområdet, eller for eksisterende som ombygges, gjelder

spesifikke byggehøyder og utformingskrav: Naust skal oppføres med et bebygd areal (BYA) på inntil 35 m², med en gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter og en mønehøyde på maksimalt 5,0 meter. Takene skal være saltak med en takvinkel mellom 30 og 45 grader. Nye naust skal også tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til materialbruk og takvinkel. Dette er i tråd med føringer i gjeldende kommuneplan.

Tilknytning til infrastruktur og trafikkforhold

Kjøreadkomst til småbåtanlegget skjer via Nedre Barkvedvegen, som er en kommunal vei. Fra Nedre Barkvedvegen fører en internvei til parkeringsplassen. Det er ikke planlagt endringer i utformingen av veien. For gående og syklende følger tilkomsten bilveien. Internveien i planområdet er felles for eiere av båtplasser og naust.

Når det gjelder teknisk infrastruktur, er det eksisterende utslipp for overvann i selve moloen, og eksisterende naust er tilkoblet kommunalt spillvann. Det er også eksisterende strømforsyning til naust og molo, og L-nett har bekreftet at det er tilstrekkelig strømkapasitet til moloen. Det planlegges ingen utvidelse av naustområdet i denne planen, og vannforsyningen er ferdig utbygget.

Lover, forskrifter, rundskriv

Planarbeidet er forankret i og reguleres av følgende lover og forskrifter:

- Plan- og bygningsloven (pbl.):
 - § 12-10 (Offentlig ettersyn): Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i denne paragrafen.
 - § 12-14 (Planendring): Planendringen for Fjeldevika småbåthavn behandles i henhold til denne paragrafen.
 - § 28-1 (Sikkerhet mot fare og ulempe): Denne paragrafen krever at grunn kun bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. ROS-analysen er utarbeidet i tråd med dette kravet.
 - § 1-8 (Forbud mot tiltak i 100-metersbeltet): Bestemmelser knyttet til tiltak i strandsonen reguleres av denne paragrafen.
 - § 12-5, nr. 1 (Bebyggelse og anlegg): Reguleringsformål for småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB) og uthus/naust/badehus (UNB) er hjemlet her.
 - § 12-5, nr. 6 (Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone): Reguleringsformål for småbåthavn (SH) og ferdsel (FE) er hjemlet her.
- Naturmangfoldloven: Rogaland fylkeskommune har uttrykt bekymring for at utvidelsen av småbåthavnen kan være konfliktfull med bakgrunn i naturmangfoldloven, spesielt med tanke på ålegrasenger og gyteområder for kysttorsk. Planforslaget inkluderer avbøtende tiltak for å ivareta hensyn til biologisk mangfold i tråd med lovens prinsipper.
- Forskrift om konsekvensutredning: Det er vurdert at planen ikke utløser krav om full konsekvensutredning i henhold til forskriftens §§ 2, 3 og 4.
- Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK17) kapittel 11: Veileder for tilgang for nødetater og dimensjonering av slokkevann må følges i forbindelse med brann og redning.
- Molohåndboka (Kystverket): Ved prosjektering og utførelse av moloen må "Molohåndboka" følges for å sikre forsvarlig sjønær utbygging.
- Havne- og farvannsloven § 14: Kystverket har påpekt at brygger og lignende tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter denne paragrafen.

Gjeldende planer og retningslinjer

Kommuneplan 2012-2022

Strand kommune har en gjeldende kommuneplan for området fra 2012-2022. Området innenfor planens grenser er regulert til parkeringsplasser, småbåthavn og kombinert bebyggelse og anleggsformål. Planforslaget om utvidelse av småbåtanlegget i sjø er i tråd med kommunens retningslinjer om et konsentrert område for båtplasser, hvilket reflekterer en strategi for å samle båtrelatert aktivitet.

I temakartene som følger kommuneplanens arealdel, er området berørt av marine naturtyper, spesifikt ålegras. En naturfaglig rapport fra Ecofact bekrefter forekomst av ålegraseng øst i planområdet og omtaler avbøtende tiltak for å minske negative konsekvenser. Det er ikke registrert fornminner eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet.

Gjeldende detaljreguleringsplan - Fjelde småbåthavn

Den gjeldende detaljreguleringen for Fjeldevika småbåthavn ble vedtatt av Strand kommunestyre mars 2004. Denne planen regulerer området til privat småbåtanlegg i sjø og på land, samt annet kombinert formål. Det foreliggende forslaget er en endring av denne planen, med sikte på å utvide kapasiteten og forbedre utnyttelsen av anlegget.

Statlige planretningslinjer

I henhold til "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø" fra 2021, er Strand kommune kategorisert som en kommune med **stort arealpress (sone 2)**. Dette medfører strengere bestemmelser i forhold til forbud mot tiltak i 100-metersbeltet, som er regulert i plan- og bygningsloven § 1-8. Denne kategoriseringen krever grundige vurderinger av konsekvenser for miljø og omgivelser i planleggingen av tiltak i strandsonen.

Innkomne uttalelser

I forbindelse med varsling av planendringen er det kommet inn en rekke merknader fra ulike instanser og private parter. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste merknadene og kommunens kommentarer til disse. Innspillene følger vedlagt i sin helhet.

Interessenter	Hovedbekymring/Kommentar (Sammendrag)	Utbyggers kommentar/avbøtende tiltak
Fiskeridirektoratet	Bekymring for fiskeriinteresser, særlig kysttorskens gytefelt (januar-mai) og ålegrassamfunn. Frykt for spredning av finpartikler og støy under anleggsarbeid. Ønsker avbøtende tiltak og vurdering av influensområde.	Anleggsarbeid i sjø legges utenom torskens gyteperiode (januar-mars). Fyllingsmasser vaskes før bruk (rene masser). Hyppige turbiditetsovervåkninger ved oppstart, vurdering av spredningsreduserende tiltak (siltgardin). Rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, påbud om miljøvennlig båtvedlikehold.
Statsforvalteren i Rogaland	Fraråder planforslaget. Stor bekymring for ålegraseng (nasjonalt viktig økologisk funksjon). Mener tiltaket medfører mer enn "noe forringelse" pga. utfylling, endrede strømforhold, skyggelegging og økt trafikk/utslipp. Usikkerhet rundt eksakt plassering av fyllingsfot.	Samme avbøtende tiltak som for Fiskeridirektoratet: anleggsarbeid utenom gyteperiode, vasking av masser, turbiditetsovervåkning, miljøfarlig avfallshåndtering.

Rogaland fylkeskommune	Kan gi negativ virkning på ålegras. Økt bruk av området gir høyere fare for negativ påvirkning. Strandsonen er betydelig nedbygd, samlet belastning er betydelig. Anser utvidelsen som konfliktfull med naturmangfoldloven. Ingen merknad til kulturminner, men minner om stanse- og meldeplikt.	Samme avbøtende tiltak som for Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren. Ansvar for å informere om stanse- og meldeplikt ved funn av kulturhistorisk materiale.
NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)	Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire. Krever dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.	Utredning av områdestabilitet utført av Skrid konkluderer med fraværende fare for områdeskred basert på slakt terreng og stabile eksisterende utfyllinger. Rapport fra Skrid vedlagt.
L-nett	Ingen merknader utover at eksisterende infrastruktur må hensyntas og ønsker tilsendt ønsket effektbehov.	Lnett AS vil bli kontaktet ved behov for mer effektbehov enn eksisterende situasjon.
Kystverket	Forventer at planarbeidet belyser og vurderer ferdselsmessige virkninger for båttrafikk, bading og padling. anbefaler bryggeanlegg som unngår konflikt med ikke-motorisert bruk. Minner om sikkerhetsutstyr (redningsstige etc.) og krav om tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.	Småbåthavnen har allerede gode løsninger for sikkerhet, som livbøye, vannslange, belysning og redningsstige.
Gnr./Bnr. 44/919, 44/612 og 44/870 m.fl. (Naboer)	Klager på manglende mål i varsel. Bekymring for omfattende vinkel på moloen som vil redusere vannsirkulasjon, føre til forurenset badevann og stillestående vann. Frykt for vanskeliggjort utseiling fra eksisterende brygger pga. grunne partier og større båter. Økt trafikk i boligområde.	Det legges inn rekkefølgekrav om vurdering av tilstrekkelig sirkulasjon av sjøvann bak ny molo, med eventuelle avbøtende tiltak for å sikre nødvendig sirkulasjon og utskifting av sjøvann.
Gnr./Bnr. 44/612 (Nabo)	Ønsker å minne utbygger på punkt 4 i kjøpskontrakten om minimum 4 meter adkomst til naust med båt på utbyggers halvdel.	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.

Bærekraftsmål

Planforslaget for Fjeldevika småbåthavn berører flere av FNs bærekraftsmål, spesielt innenfor miljøvern og bærekraftig utvikling:

Bærekraftsmål 14: Liv under vann:

Dette målet er svært relevant, da planområdet inneholder en nasjonalt viktig ålegraseng og gyteområder for kysttorsk. Planforslaget inkluderer avbøtende tiltak som å unngå anleggsarbeid i torskens gyteperiode, vaske fyllingsmasser for å redusere turbiditet, og overvåke ålegrasengen. Målet er å minimere negativ påvirkning på disse sårbare marine økosystemene.

Bærekraftsmål 15: Liv på land:

Selv om hovedfokus er marint, bidrar bevaringen av et offentlig friområde like nord for planområdet til å opprettholde grønne buffersoner og terrestrisk natur i nærheten av utbyggingen.

Bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn:

Planen bidrar til å møte et dokumentert behov for båtplasser, noe som er en del av lokal infrastruktur og rekreasjonstilbud. Utvidelsen legger til rette for bedre utnyttelse av eksisterende anlegg og skaper nye sosiale møteplasser, noe som støtter utviklingen av et mer funksjonelt lokalsamfunn.

Bærekraftsmål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur:

Prosjektet innebærer utvidelse av eksisterende infrastruktur i form av småbåthavnen og moloen. Dette bidrar til å bygge robust infrastruktur som møter samfunnets behov.

Bærekraftsmål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon:

Planen inkluderer bestemmelser for forsvarlig håndtering av miljøfarlig avfall, rutiner for oppsamling og kildesortering, samt påbud om miljøvennlig båtvedlikehold. Dette adresserer forebygging av forurensning og fremmer mer ansvarlig drift av småbåtanlegget.

Vurdering og konklusjon

Naturmangfold

Planområdet ligger i nærheten av en registrert ålegraseng som er vurdert til å ha "nasjonalt viktig økologisk funksjon" (A-verdi), noe som av Ecofact er konvertert til "Stor verdi" i henhold til veileder M-1941. Ecofact-rapporten angir at tiltaket ikke vil berøre ålegrasengen direkte, men det vil være en viss nærføring. Rapporten peker på en relativt stor risiko for lokal nedslamming av ålegrasengen i anleggsfasen, selv om effekten forventes å være forbigående og i randsonen av engen. Økt båttrafikk kan medføre periodevis utskygging, men dette problemet vurderes som marginalt da båtene for det meste vil ligge over eksisterende fyllingsfot, og skyggeeffekten vil være begrenset i tid og rom, spesielt i ålegrasets vekstsesong. Samlet påvirkning på ålegrasengen vurderes av Ecofact til "noe forringet", noe som gir en samlet "noe negativ konsekvens" for naturmangfoldet.

Det er imidlertid viktig å merke seg en forskjell i hvor alvorlig denne virkningen oppfattes av ulike aktører. Mens Ecofact vurderer konsekvensen som "noe negativ", har Statsforvalteren i Rogaland en betydelig negativ oppfatning. Statsforvalteren mener at tiltaket vil medføre mer enn bare "noe forringelse", og forventer at nærmere halvparten av forekomsten vil bli negativt berørt på grunn av en kombinasjon av utfyllingen, endrede strømforhold, skyggelegging og økt trafikk/bruk av båthavnen. På bakgrunn av dette fraråder Statsforvalteren å gå videre med planforslaget. Rogaland fylkeskommune deler denne bekymringen og anser utvidelsen som konfliktfull med bakgrunn i naturmangfoldloven. Denne ulikheten i vurdering av virkningens alvorlighetsgrad er et sentralt punkt som krever grundig drøfting i den videre planprosessen. Det indikerer at selv om konsulenten har vurdert virkningene, er det fortsatt en betydelig uenighet om hvorvidt de avbøtende tiltakene er tilstrekkelige, eller om den grunnleggende inngripen i et verdifullt økosystem er akseptabel.

Planområdet overlapper også med et gyteområde for kysttorsk, som Ecofact har vurdert til "Noe verdi". Fiskeridirektoratet har understreket viktigheten av å beskytte kysttorskens i dens

tidlige livsstadier (egg, larve, tidlig oppvekst), som er spesielt sårbare for ytre påvirkning som støy og blakking av vannmassene. Gyting kan forekomme fra januar til mai. Påvirkningen på gyteområdet for torsk vurderes av Ecofact til "ubetydelig", gitt at utfyllingen er relativt beskjeden og at torsken bruker hele Idsefjorden som gyteområde.

Den samlede vurderingen av naturmangfold viser en klar interessekonflikt. På den ene siden er det et ønske om å imøtekomme et dokumentert behov for båtplasser, og planforslaget legger til rette for en konsentrert utvikling av båthavnen, noe som generelt er foretrukket i kystsonen. På den andre siden er det en nasjonalt viktig ålegraseng som kan bli påvirket, og dette har ført til sterke innvendinger fra sentrale miljømyndigheter. Dette eksemplifiserer en utfordring der generelle planprinsipper (som konsentrert utvikling) møter spesifikk, stedegen økologisk sårbarhet. Kommunen må i sin avveining vurdere om fordelene ved å møte etterspørselen etter båtplasser oppveier de potensielle negative virkningene på naturmiljøet, selv med de foreslåtte avbøtende tiltakene. Det er en balanse mellom å legge til rette for samfunnsbehov og å beskytte verdifulle økosystemer, og denne balansen er gjenstand for fortsatt diskusjon.

Risiko og sårbarhet (ROS)

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er utarbeidet for planforslaget. Analysen er basert på DSBs veileder "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging" og vurderer ulike risikomomenter i planområdet.

Planområdet ligger under marin grense og innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. En utredning av områdestabilitet er utført av Skrid. Konklusjonen fra Skrid er at fare for områdeskred vurderes som "fraværende", basert på helningsgradient under 1:15, stabiliserende grunne i sør (Fjellsflua) og stabile eksisterende utfyllinger i sjø uten tegn til setninger. Dette eliminerer en potensiell stor risiko for området.

ROS-analysen har også vurdert andre relevante risikomomenter, inkludert drukning, utslipp av kjemikalier, brann og redning, og sjønær utbygging. Analysen konkluderer med at planen generelt fremstår som lite sårbar for natur-, virksomhets-, trafikkrisiko eller samfunnssikkerhet. Alle identifiserte risikoer er vurdert som "akseptable" etter at de foreslåtte avbøtende tiltakene er tatt i betraktning.

Sosiale og økonomiske konsekvenser

Området ved sjøen vurderes å gi gode muligheter for uteopphold og lek for både barn og voksne. Planforslaget forventes derfor å ha positive virkninger for uteområder og barns interesser. Videre vil etableringen av nye båtplasser bidra til nye sosiale møteplasser ved småbåtanlegget.

For kommunen vil økningen i antall båtplasser ikke medføre en betydelig økning i kommunale avgifter. Eventuelle økte plikter for kommunen, for eksempel knyttet til akutte helsetjenester, vurderes som minimale, spesielt da båtplassene i stor grad forventes å bli benyttet av eksisterende innbyggere. For næringsinteresser forventes en positiv virkning, da økningen i båtplasser vil bedre grunnlaget for lokal detaljhandel og tjenesteyting.

Planforslaget har nøytrale virkninger for universell tilgjengelighet, da det ikke planlegges spesifikke tiltak for mer universell utforming. En økning i antall båtplasser vil medføre en liten økning i trafikkmengde, noe som vurderes å ha en "litt negativ" virkning på trafikkforholdene i planområdet. Økningen i antall båtplasser forventes å medføre liten eller ingen økning i energibehov. Planforslaget har derfor nøytrale virkninger for energibehov.

Interessekonflikter og avveining av virkninger

Planbeskrivelsen angir at det ikke ligger "kjente interessekonflikter i dette området". Dette utsagnet må imidlertid forstås som en generell vurdering av den overordnede arealbruken, og ikke som en benektelse av de spesifikke og detaljerte innvendingene som er fremkommet

i høringsrunden. Som den detaljerte gjennomgangen av innkomne merknader viser, er det konkrete og betydelige interessekonflikter knyttet til miljøpåvirkning og nabohensyn.

Planbeskrivelsens konklusjon om at planen samlet sett har "positive virkninger for Strand kommune" er en netto vurdering av fordeler og ulemper. Det er viktig å understreke at denne konklusjonen ikke betyr at det ikke finnes konflikter eller negative virkninger, men at den samlede avveiningen, inkludert de avbøtende tiltakene, vurderes å gi et positivt utfall for kommunen som helhet. Administrasjonen anerkjenner fullt ut eksistensen av de fremsatte innvendingene og har søkt å adressere disse gjennom justeringer i planforslaget og gjennom bestemmelser. Den videre prosessen med offentlig ettersyn er nettopp ment å gi rom for en dypere diskusjon av disse avveiningene.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser er sentrale for å sikre at planen gjennomføres på en forsvarlig måte og at eventuelle negative virkninger blir håndtert før eller under utbyggingen. Disse bestemmelsene er juridisk bindende og utgjør en viktig del av planforslaget.

Som en direkte respons på naboenes bekymringer knyttet til vannsirkulasjon og potensiell stagnasjon bak den nye moloen, er det innført en spesifikk rekkefølgebestemmelse. Denne bestemmelsen fastslår at "Det skal utføres en vurdering om det er tilstrekkelig sirkulasjon av sjøvann bakom ny molo felt SMB2. Det skal eventuelt gjøres avbøtende tiltak for å få nødvendig sirkulasjon og utskifting av sjøvann bakom molo". Dette betyr at detaljerte studier av strømforhold og vannutskifting må gjennomføres før igangsettingstillatelse gis for felt SMB2. Dersom vurderingen viser at sirkulasjonen ikke er tilstrekkelig, vil det være et krav om å iverksette konkrete avbøtende tiltak, for eksempel gjennomstrømningsåpninger eller andre konstruktive løsninger, for å sikre god vannkvalitet og unngå stillestående vann.

I tillegg til kravet om vannsirkulasjon, inneholder planforslaget flere andre rekkefølgebestemmelser som er avgjørende for en forsvarlig gjennomføring:

- **Nabotilgang:** For å imøtekomme den spesifikke henvendelsen fra Gnr. 44 Bnr. 612, er det sikret en minimum 4 meter bredde for adkomst til naust med båt på utbyggers halvdel. Dette garanterer fremkommelighet for eksisterende båteiere.
- **Miljøtiltak:** De avbøtende miljøtiltakene som er beskrevet i avsnitt 9.1 (Naturmangfold), som for eksempel krav om at anleggsarbeid i sjø skal utføres utenfor torskens gyteperiode, vasking av fyllingsmasser, og hyppige turbiditetsovervåkinger, fungerer også som rekkefølgebestemmelser. Disse bestemmelsene dikterer hvordan selve anleggsarbeidet og den fremtidige driften av småbåthavnen skal utføres for å minimere negative miljøkonsekvenser. Dette inkluderer også krav til håndtering av miljøfarlig avfall og tilbud om miljøvennlig båtvedlikehold.

Disse rekkefølgebestemmelsene er avgjørende for å sikre at de identifiserte utfordringene blir håndtert på en kontrollert og ansvarlig måte i de ulike fasene av prosjektet.

Oppsummering av planens fordeler og ulemper

Planforslaget for Fjeldevika småbåthavn presenterer en rekke fordeler for Strand kommune. Det adresserer et klart og dokumentert behov for flere båtplasser, noe som vil bidra til bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og møte en betydelig etterspørsel fra innbyggere. Planforslaget tar utgangspunkt i et allerede utbygd område, og legger opp til samlet anlegg for flere båter. Utvidelsen er også forventet å ha positive økonomiske virkninger for lokale næringsinteresser gjennom økt aktivitet og tjenesteyting. Videre vil planen bidra til økt rekreasjonsverdi og nye sosiale møteplasser ved sjøen. Fra et risikoperspektiv er de identifiserte farene, inkludert kvikkleire og andre sårbarheter, vurdert som akseptable med de foreslåtte avbøtende tiltakene.

På den annen side er det betydelige ulemper og utfordringer knyttet til planforslaget. Den mest fremtredende er den potensielle negative virkningen på den nasjonalt viktige ålegrasengen og gyteområder for kysttorsk. Miljømyndighetene, spesielt Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune, har uttrykt sterk motstand og har frarådet å gå

videre med planen, da de mener at virkningene vil være mer omfattende enn det som er vurdert av plankonsulenten. Denne uenigheten om virkningsgraden er et kritisk punkt som krever ytterligere belysning. I tillegg har naboer fremsatt berettigede bekymringer knyttet til vannsirkulasjon, seilingsforhold og økt trafikk i et allerede tettbebyggt boligområde.

Vurdering av om planforslaget er tilstrekkelig for offentlig ettersyn

Kommunedirektøren anerkjenner de sterke miljøfaglige innvendingene og naboenes bekymringer. Imidlertid er det viktig å fremheve at planforslaget har gjennomgått en betydelig revisjon og inkluderer nå et omfattende sett av avbøtende tiltak og bestemmelser. Disse tiltakene er spesifikt utformet for å redusere miljøpåvirkningen, som for eksempel krav om anleggsarbeid utenom gyteperioder, vasking av fyllingsmasser, og en detaljert overvåkingsplan for ålegrasengen under anleggsperioden. Overvåkingsplanen gir en mekanisme for å følge opp miljøtilstanden og iverksette ytterligere tiltak dersom uønskede virkninger oppstår. Bestemmelsene adresserer også naboenes bekymringer, blant annet ved å kreve en vurdering av vannsirkulasjon og sikring av adkomst til naust.

Offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10, er en viktig del av planprosessen. Det er en demokratisk og administrativ mekanisme som gir alle berørte parter mulighet til å gjennomgå det reviderte planforslaget, de miljøfaglige vurderingene og de foreslåtte avbøtende tiltakene. Denne prosessen er avgjørende for å sikre transparens, samle inn ytterligere innspill og identifisere potensielle forbedringer eller alternative løsninger før en endelig politisk beslutning fattes. Det vil gi en mulighet til å diskutere de ulike vurderingene av virkningens alvorlighetsgrad og finne frem til en omforent forståelse eller ytterligere tiltak.

Anbefaling om videre prosess

Basert på den dokumenterte etterspørselen etter båtplasser, de positive samfunns- og næringsøkonomiske virkningene, og de omfattende avbøtende tiltakene som er innarbeidet i planforslaget, anbefaler kommunedirektøren at **planforslaget legges ut til offentlig ettersyn**. Offentlig ettersyn er en nødvendig og viktig del av planprosessen for å sikre at alle relevante hensyn er vurdert og at beslutningsgrunnlaget er så robust som mulig før endelig politisk behandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 foreslår Strand kommune å legge forslag til detaljregulering for Fjeldevika småbåthavn, PlanID 202405, datert 12.05.2025, ut til offentlig ettersyn. Formålet med offentlig ettersyn er å gi berørte parter og allmennheten mulighet til å uttale seg om planforslaget før endelig politisk behandling.

Alternative løsninger med konsekvenser

I planprosessen er det vanlig å vurdere et 0-alternativ, som beskriver situasjonen dersom planforslaget ikke blir gjennomført. I dette tilfellet innebærer 0-alternativet at den foreslåtte utvidelsen av småbåthavnen ikke blir realisert, og at området forblir i sin nåværende tilstand og med dagens arealbruk.

Konsekvensene av 0-alternativet for naturmangfold er vurdert av Ecofact. Rapporten konkluderer med at den forventede utviklingen i plan- og influensområdet i stor grad vil forbli som i dag, og at avrenningssituasjonen og belastningen fra dagens bruk av området forventes å videreføres på mer eller mindre samme måte. Påvirkningen av viktige forekomster for naturmangfold vil ved 0-alternativet være "ubetydelig". Dette betyr at fra et rent miljøperspektiv, spesielt med tanke på ålegrasengen og gyteområder for torsk, ville 0-alternativet medføre minst negativ konsekvens.

Imidlertid ville 0-alternativet ikke adressere det dokumenterte behovet for flere båtplasser i Strand kommune. Den eksisterende småbåthavnen er full, og det er en lang venteliste, noe som indikerer et reelt samfunnsbehov som planforslaget søker å møte. Valget om å gå videre med planforslaget fremfor 0-alternativet reflekterer derfor en avveining der

kommunedirektøren vurderer at fordelene ved å møte dette samfunnsbehovet, kombinert med de avbøtende tiltakene for å minimere miljøpåvirkningen, veier tyngre enn å opprettholde dagens situasjon uten endring.

Med utgangspunkt i dette vil alternative forslag til vedtak være 1) å sende planforslaget tilbake til utbygger for ytterligere bearbeidelse, eller 2) avvise forslaget.