

Einar Vevatne

► **Planbeskrivelse**

Plan 1130_202302

Detaljregulering for Norledtjørn hytteområde Idse

Oppdragsnr.: **52306253** Dokumentnr.: **01** Versjon: **02** Dato: **2024-03-18**



Oppdragsgiver: Einar Vevatne
Oppdragsgivers kontaktperson: Einar Vevatne
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger
Oppdragsleder: Karl Magnus Torgrimsen
Fagansvarlig: Karl Magnus Torgrimsen
Andre nøkkelpersoner: Einar Vevatne, Parul Khandelwal

02	2024-03-18	Til førstegangsbehandling	EinVev	KarTor	KarTor
01	2024-02-28	Utkast til kommentar hos Strand kommune	EinVev, KarTor	ParKha	KarTor
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

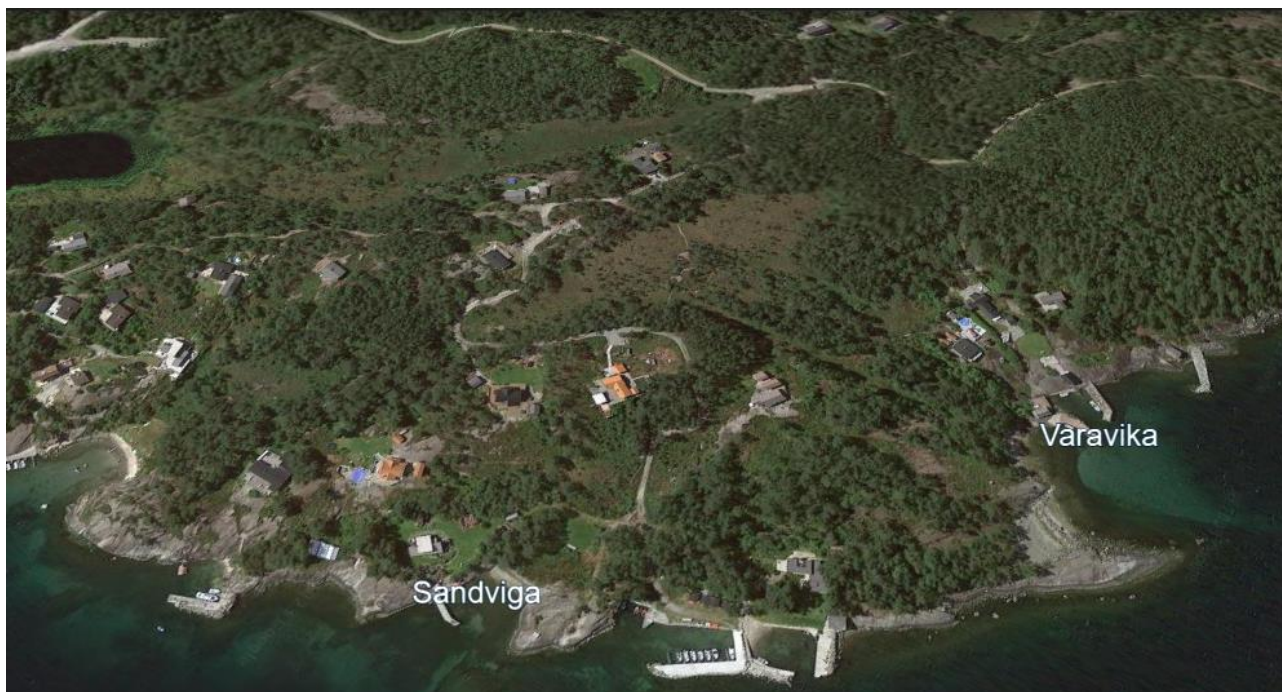
Formålet med planen er å regulere 7 nye fritidsboliger på eiendom 63/243. Fritidsboligene plasseres nær eksisterende fritidsboliger. Det etableres ingen nye veier innenfor planområdet i forbindelse med planen, men etablerte veier reguleres til kjøreveier, slik at kjøring til fritidsboliger blir tillatt.

Det er i dag 15 fritidsboliger innenfor planområdet, disse er plassert innenfor et areal avsatt til formål fritidsbebyggelse på ca. 46 daa i plan 80-3. Plan 80-3 erstattes av denne planen, som regulerer 15 eksisterende og 7 nye fritidsboliger innenfor et areal på 31,9 daa fritidsbebyggelse.

Det er i dag etablert felles småbåtanlegg med molo og sjøboder for brukere av småbåtanlegget i samsvar med reguleringsplan 80-3. Denne planen reduserer areal til småbåtanlegg noe, både fordi utstrekning av molo i sjø reduseres og noe areal som tidligere var småbåtanlegg nå er avsatt til friområde.

Innenfor planområdet er det også avsatt areal til friområde. Denne planen utvider friområdet noe sammenlignet med plan 80-3, men plasseringen er i samme område. Utvidelse av friområder gjøres for å oppnå en mer naturlig tilpasning til eksisterende terreng.

Veier og parkeringsplasser i planområdet som betjener fritidsboliger både innenfor og utenfor planens avgrensning reguleres i denne planen. Veiene reguleres slik at «stor lastebil» kommer frem til slamavskiller og brannbil har adkomst. Planen har også regulert 2 nye turveier til friområdet for å bidra til forbedret tilkomst. Eksisterende veier i planområdet reguleres, og i all hovedsak med samme linjeføring og vegbredde som eksisterende veier har. Planen inneholder ingen veier som ikke allerede er etablert.



Figur 1 Planområdet fotografert fra nordøst (2019).

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Planens hensikt	6
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
1.3	Krav om konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)	7
2	Planprosessen	8
2.1	Varsel om oppstart	8
2.2	Medvirkningsprosess	8
3	Planstatus og rammebetingelser	9
3.1	Statlige planretningslinjer	9
3.2	Overordnede planer og føringer	9
3.3	Gjeldende reguleringsplaner	12
4	Beskrivelse av planområdet	14
4.1	Beliggenhet	14
4.2	Dagens arealbruk	14
4.3	Stedets karakter	15
4.4	Landskap	15
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	15
4.6	Naturverdier	15
4.7	Rekreasjonsverdi	15
4.8	Trafikkforhold	15
4.9	Teknisk infrastruktur	16
4.10	Grunnforhold	17
4.11	Støyforhold	17
4.12	Luftforurensning	17
4.13	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
5	Beskrivelse av planforslaget	18
5.1	Planlagt arealbruk	18
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	19
5.3	Tilknytning til infrastruktur	28
5.4	Universell utforming	28
5.5	Plan for avfallshenting	29
5.6	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	29
5.7	Rekkefølgebestemmelser	30
6	Virkninger av planforslaget	31
6.1	Overordnede planer	31
6.2	Landskap og stedets karakter	31

6.3	Kulturminner og kulturmiljø	31
6.4	Rekreasjonsinteresser	31
6.5	Trafikkforhold	31
6.6	Barns interesser	32
6.7	Universell utforming	32
6.8	ROS	32
6.9	Jordressurser/landbruk	32
6.10	Teknisk infrastruktur	32
6.11	Avveininger av virkninger	32
7	Innkome innspill	33
7.1	Varsel om oppstart	33
7.2	Tilleggsvarsel	36

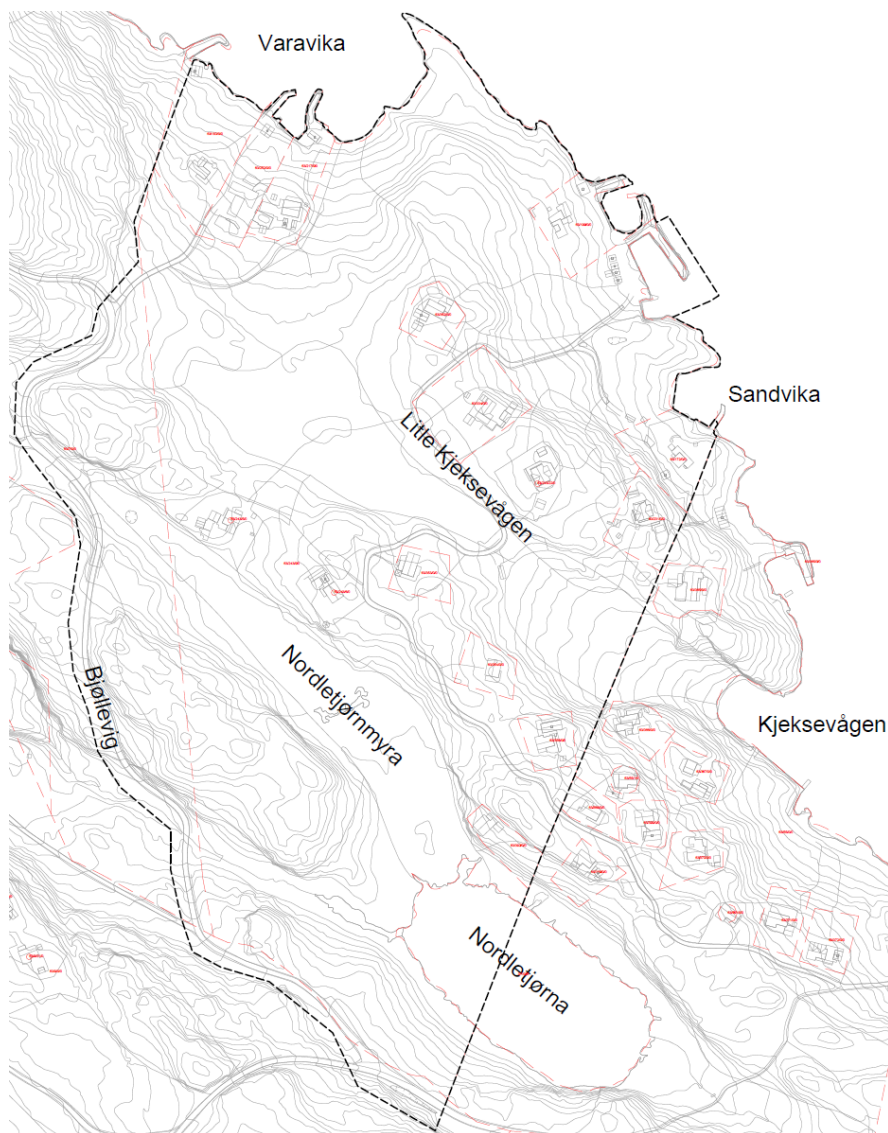
1 Bakgrunn

1.1 Planens hensikt

Planens hensikt er å øke antall fritidsboliger innenfor planområdet hvor det i dag er regulert bebygd 15 fritidsboliger. Planforslaget øker antall fritidsboliger fra 15 til 22. Alle de nye fritidsboligene er på eiendom 63/243.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Norconsult AS er engasjert av grunneier av eiendom 63/243 til å utarbeide forslag til detaljregulering av planområdet. Varslet planområde er vist i Figur 2.



Figur 2 Planområdet og eiendomsgrenser.

Største eiendom innenfor planområdet er 63/243 som inkluderer 2 bebygde festetomter, i tillegg er 13 eiendommer bebygde med fritidsboliger i planområdet. Planområdet omfatter også en mindre del av eiendom 63/7 hvor det er etablert vei fra Nordledveien og frem til blant annet eiendom 63/243. Det er også medtatt et lite areal på eiendom 63/9 fra Nordledveien langs etablert vei frem til eiendom 63/7 (kryss Leirvåg/Bjølleveg).

1.3 Krav om konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Det er i samråd med planavdelingen i Strand kommune vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Dette fordi planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

2 Planprosessen

2.1 Varsel om oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Strand kommune 6.9.2023. Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.9.2023 med merknadsfrist 31.10.2023. Varslingsbrev ble sendt ut til offentlige instanser, samt berørte grunneiere. I tillegg ble det varslet med annonse i Strandbuen, og informert på Strand kommunes hjemmesider.

Basert på innkommen merknad fra Statsforvalteren ble det i samråd med Strand kommune besluttet å revidere planinitiativet og sende ut et tilleggsvarsel. Behovet for tilleggsvarsling kom fordi plasseringen av de nye fritidsboligene ble vesentlig endret sammenlignet med hva som var vist i utsendt planvarsel 20.9.2023.

Tilleggsvarselet ble sendt 8.11.2023 til berørte grunneiere, Statsforvalter og Rogaland fylkeskommune. Dette ble også informert om på Strand kommune sine hjemmesider. Merknadsfristen for tilleggsvarselet var 30.11.2023.

Det kom inn 6 merknader til oppstartsvarselet og 3 til tilleggsvarselet. I kapittel 7 følger en oppsummering av merknadene med forslagsstiller sine kommentarer. Innkomne merknader er fullstendig gjengitt i vedlegg 1 til planbeskrivelsen.

2.2 Medvirkningsprosess

Forslagsstiller har gjennom hele planprosessen vært tilgjengelig for spørsmål og fortløpende informert berørte naboer om foreslåtte grep i planen, samt oppstart og varsling. Det ble også avholdt åpent informasjonsmøte i Norconsult sine lokaler i Stavanger tirsdag 06.02.2024, hvor 9 naboer deltok.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer anses som relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

3.2 Overordnede planer og føringer

3.2.1 *Rettleiar om planlegging av fritidsbustader*

I nasjonal veileder for planlegging av fritidsboliger (september 2022) skriver Kommunal- og distriktsdepartementet at målet med utarbeidelse av veilederen er «at rettleiaren skal bidra til ei planlegging av fritidsbustader som er meir berekraftig, ved at lokal verdiskaping, miljøomsyn, samfunnstryggleik, beredskap og generelle mål for samfunnsutvikling blir fulgt opp på ein god måte».

Rettleiderens del 2 «beskriv korleis omsyna kan takast hand om i kommunale og regionale planar, med hovudvekt på kommunal planlegging».

Denne planprosessen er en detaljregulering av et område med fritidsboliger, men mange av føringene i rettleideren er likefullt relevante, særlig i det perspektiv at planforslaget ikke fullt ut er i overensstemmelse med de viste arealformålene i gjeldende kommuneplan fra 2012.

I kapittel 4.2 i veilederen står det følgende:

«I Meld. St. 13 (2020–2021) Klimaplan for 2021–2030 er det framheva at kommunane bør utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområde blir tekne i bruk. Fritidsbustader bør lokaliserast innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggeområde. Samtidig er det sagt i meldinga at det må takast omsyn til grøntstruktur, og at ein må unngå myrområde» (vår utheving).

Dette mener forslagstiller er viktige føringer også for planprosessen for detaljregulering av dette planområdet.

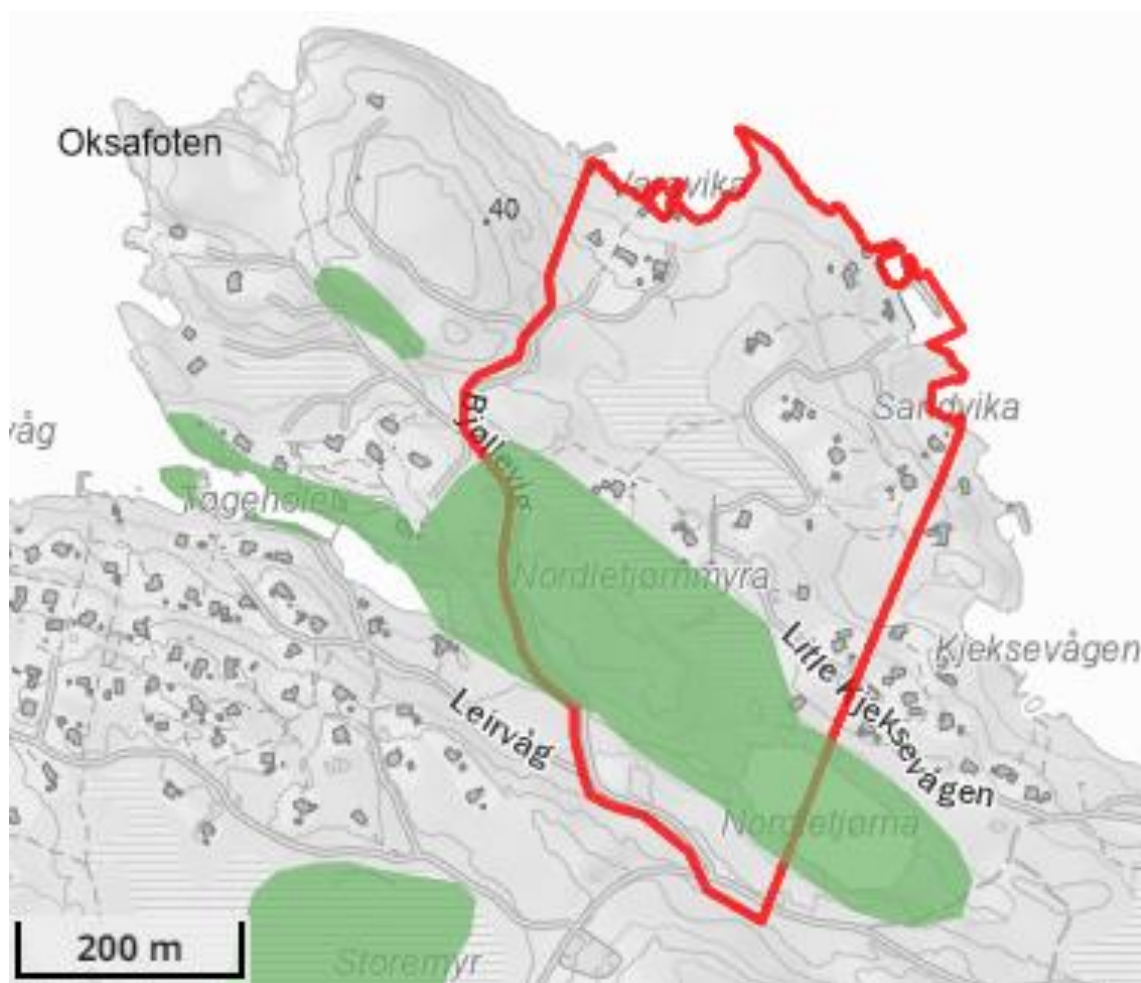
3.2.2 *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*

Regionalplanen ble vedtatt 20.10.2020. Deler av det sørlige planområdet er i regionalplanen avsatt til blågrønne strukturer – natur og friluftsverdier. Innenfor regional blågrønn struktur tas det særlig hensyn til natur, vannkvalitet, klimatilpassing og friluftsliv. Arealendringer og tiltak som vil medføre vesentlige negative konsekvenser for slike verdier bør unngås. Mulige interessekonflikter mellom disse verdiene og andre viktige samfunnshensyn, herunder landbruk, må avveies.

Områder merket regional blågrønn struktur bør ifølge regionalplanen undersøkes nærmere. Det er de faktiske verdiene og ikke kartet i seg selv som skal legges til grunn for de konkrete avveininger og vurderinger.

Regionalplanen prioriterer hensynet til friluftsliv, naturmangfold og grønnstruktur høyt både innenfor og utenfor by og tettstedsområdene. Innenfor større friluftsområder bør naturpreget rekreasjonsverdi for den regionale utfarten bevares.

Videre står det at i reguleringsplaner med byggegrense mot sjø og vassdrag, skal byggegrensen lages på en måte som begrenser privatisering, og som gir allmennheten gode muligheter for ferdsel og opphold. Det skal legges vekt på følgekonssekvenser for strandsonen av nye sjøorienterte byggeområder, også om de ligger utenfor 100-metersbeltet.



Figur 3 Grønn = blågrønne strukturer – natur- og friluftsverdier. Plangrensen er vist med rød strek.

3.2.3 **Kommuneplan for Strand**

Kommuneplan for Strand 2012-2022, vedtatt 08.11.2012, er gjeldende kommuneplan. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til samme formål som i gjeldende reguleringsplaner. Det vil si at det innenfor planområdet er avsatt et samlet areal på ca. 46 daa til formål fritidsbebyggelse som i dag er utbygd med totalt 15 fritidsboliger. Videre er det avsatt arealformål for småbåtanlegg og friområder langs sjø. Det er også angitt hensynssone ved Nordledtjørn og utløp fra tjernet ned mot fjorden. Største arealformål innenfor planområdet i gjeldende kommuneplan er LNFR.



Figur 4 Gjeldende kommuneplan. Plangrensen er vist med blå strek.

3.2.3.1 Planprogram vedtatt for ny kommuneplan Strand kommune (2023-2035)

Strand kommune har et pågående arbeid med å revidere/rollere kommuneplanens arealdel, og det er naturlig å hensynta relevante føringer i vedtatt planprogram i dette arbeidet med detaljregulering når regulering utføres samtidig med rulling av arealdelen i kommuneplanen.

I vedtatt planprogram er det gitt føringer for hvor i kommunen det er ønskelig med vekst i antall fritidsboliger. Utklippet nedenfor er fra planprogrammet for arbeid med ny arealdel i kommuneplan.

Fritidsbebyggelse

Hytteturistene er viktig for handelen på Tau og Jørpeland. Strand ligger nær Sandnes og Stavanger og er etter Ryfast blitt en enda mer attraktiv hyttekommune. Dette bør vi utvikle. Hidle, Heng, Idse, Idsal og området mellom Botne og Oanes er aktuelle for friluftsliv og hytter.

Vider er det definert lokaliseringskriterier for nye fritidsboliger i arealstrategien som følger planprogrammet. Her er det definert 5 tydelige kriterier for hvilke områder det ikke skal etableres nye områder med fritidsboliger i kommunen.

Videre er det definert at i Strand kommune skal nye områder for fritidsboliger enten være en utvidelse av eksisterende områder med fritidsbebyggelse, eller nye områder i en avstand på maksimalt 200 meter fra eksisterende områder med fritidsbebyggelse. Utklippet nedenfor er hentet fra arealstrategien.

Prinsipper og lokaliseringskriterier

Innspillene, inkludert eventuell ny adkomstvei, skal ikke berøre:

- ▶ fulldyrka eller overflatedyrka mark
- ▶ områder med utvalgte naturtyper eller rødlistearter
- ▶ områder med myr eller høybonitets skog
- ▶ områder med mulig naturfare for flom og skred
- ▶ områder med inngrepsfri natur pluss 1 km buffer rundt områdene

Nye områder for fritidsbebyggelse skal enten være utvidelser av eksisterende områder for fritidsbebyggelse eller nye områder nærmere enn 200 meter fra eksisterende bebyggelse. Vurdering av behov for bilvei må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

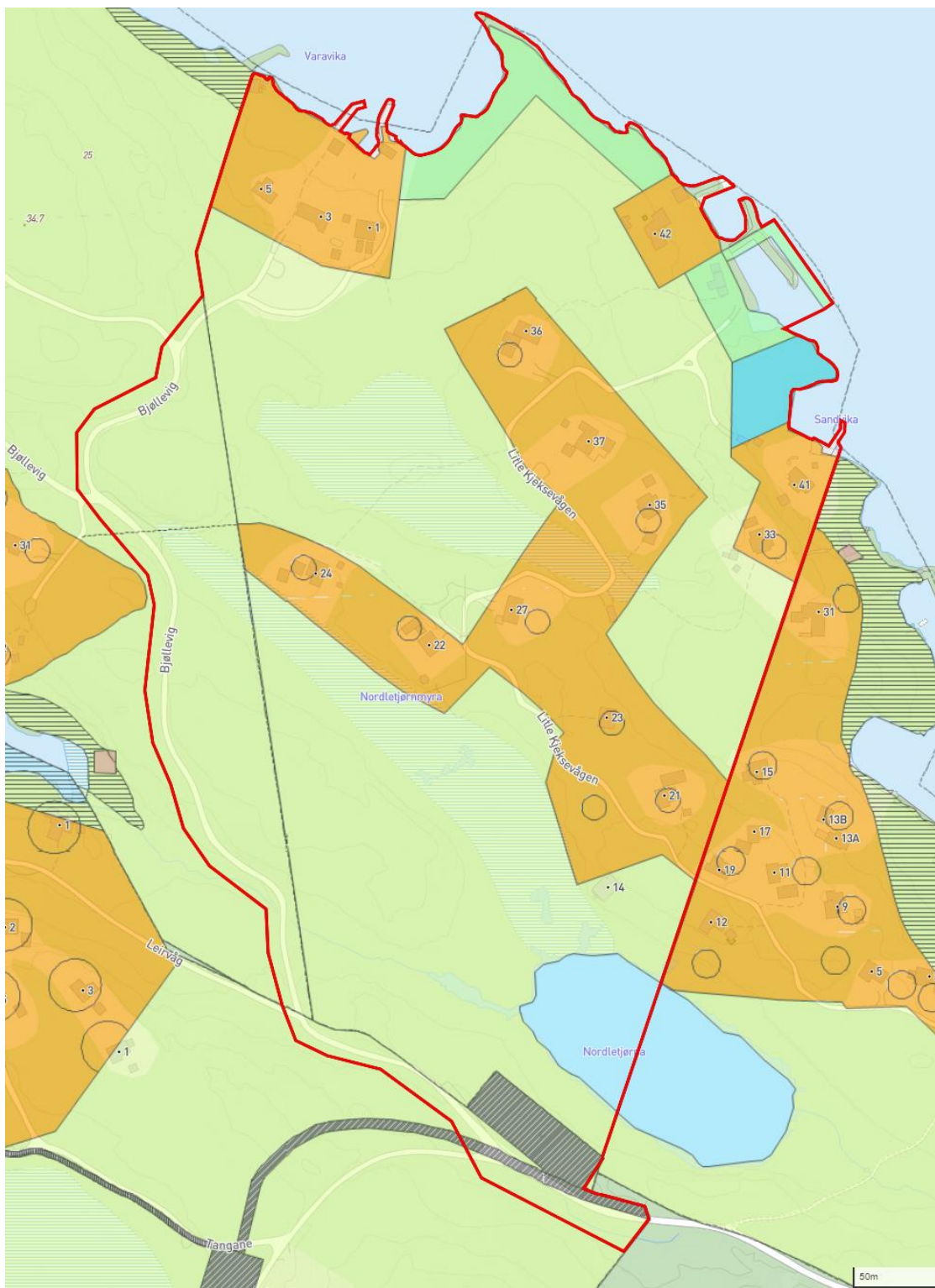
Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

- Plan id 80-3 Reguleringsplan for Gnr. 63/243, Idse hytteplan (Vedtatt 24.9.1980)
- Plan id 80-4 Gnr 63, bnr 7 55, Per P. Idsø og Rasmus Auglend (Vedtatt 3.10.1980)
- Plan id 02-4Stokkavika hytteområde (Vedtatt 12.6.2002)

Reguleringsplan 80-3 ble laget i forbindelse med utbygging av 8 nye fritidsboliger på eiendom 63/243. Det var før regulering av området etablert 7 fritidsboliger innenfor planområdet, inkludert de 5 fritidsboligene i planområdet som har eiendomsgrense/strandlinje mot Idsefjorden.

Bjøllevigveien (gnr 63 bnr 7) er innenfor planområdet regulert til jord- og skogbruk og tilhører reguleringsplan 80-4.

Fra plan 02-4 (gnr 63 bnr 9) inngår ett mindre areal regulert til parkeringsplass og jord- og skogbruk i planområdet.

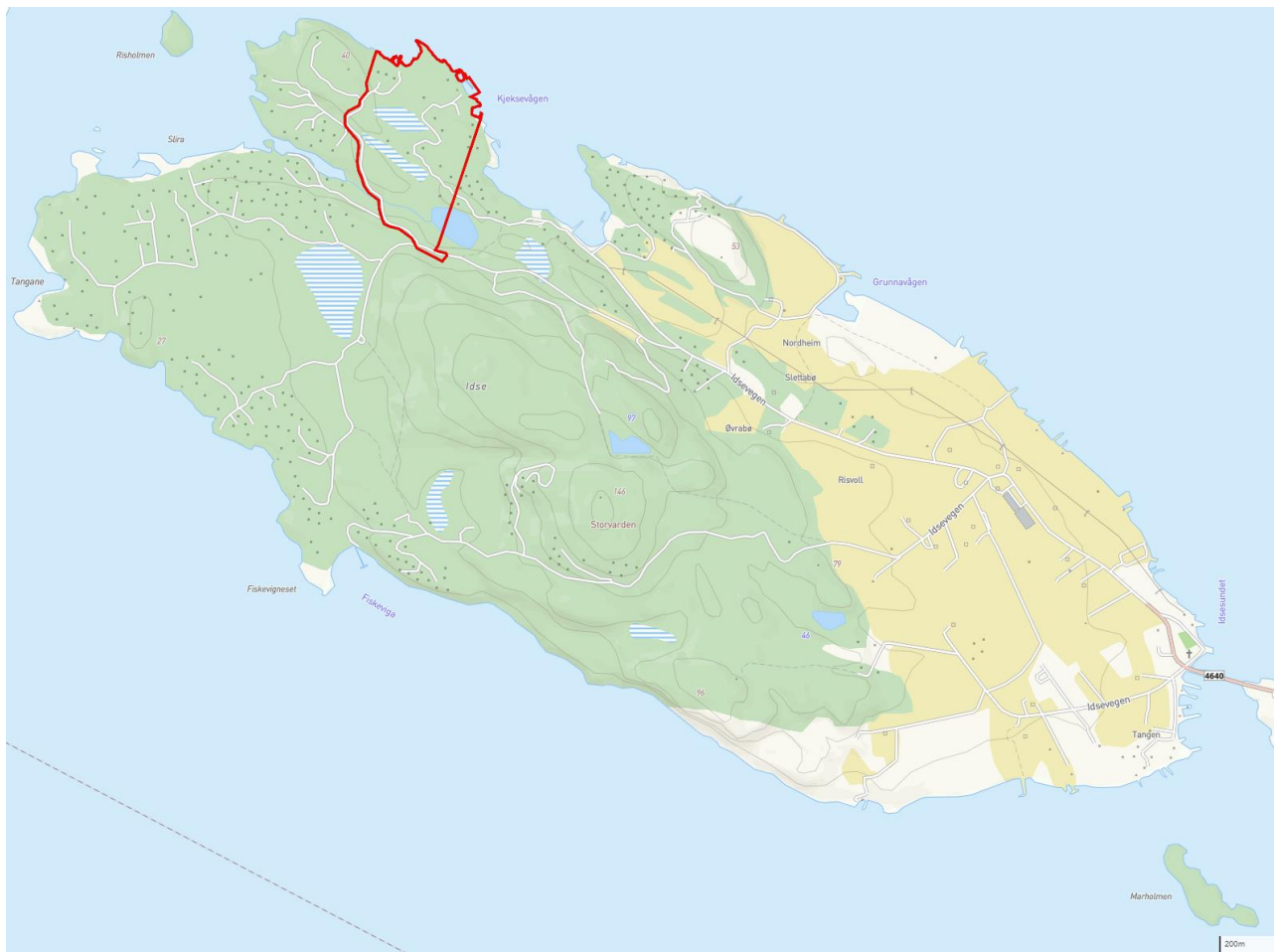


Figur 5 Gjeldende reguleringsplaner ved planområdet. Planens avgrensning er vist med blå strek. Vist parkeringsareal sør for Nordletjønna er ikke vist på plankart i planregister hos Strand kommune og det antas at feilen har kommet ved digitalisering av reguleringsplanene i området.

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Idse og er på 185 daa.



Figur 6 Planområdets beliggenhet på Idse vist med blå strek.

4.2 Dagens arealbruk

Planområdet består i dag hovedsakelig av naturarealer og 15 fritidsboliger. I nord finnes badeområde, friområde og småbåtanlegg. I sør ligger et lite vann, Nordletjønna.

Skogen innenfor planområdet har ifølge Gardskart ca 80 da produktiv skog, hvor halvparten er av høy bonitet og halvparten har lav bonitet. Skogen har ulik alder og mesteparten av skogen er vokst opp etter at beiting av området ble avsluttet på 60-70 tallet. Det er mest furuskog, noe løvskog og litt granskog. Mesteparten av skogen er ikke egnet til skurlast, da den har mange krokete trær og en del gankvist. Som ressurs er skogen best egnet til vedproduksjon og slipp. Grunneier sin plan er å utnytte skogressursene på 63/243 hovedsakelig til vedproduksjon gjennom årlig småflatehogst med volum tilsvarende årlig tilvekst i

skogen som antas å være ca 4-5 favn med ved. Dette er en driftsform uten store hogstmaskiner og et volum som konfliktfritt kan kombineres med hensyn til eiere av fritidsbebyggelse i planområdet

4.3 Stedets karakter

Området preges av skogs- og naturarealer med innslag av spredt fritidsboligbebyggelse. Omtrent halvpartene av vannet «Nordletjørn» er innenfor planområdet og det er 2 større arealer med myr i planområdet. For øvrig er det skrint jordsmonn med en del synlig fjell i planområdet. Området er hovedsakelig bevokst med furuskog, noe løvskog (hovedsakelig bjørk) og 2 mindre områder med plantet granskog. Planområdet har en strandlinje på ca 650m, hvorav ca 350m er avsatt til friområde. Øvrig strandlinje er til eksisterende felles småbåtanlegg eller er innenfor tomtearealet til eksisterende fritidsboliger.

4.4 Landskap

Området er relativt flatt med høydekoter mellom ca. 0-25 m. Dette gjør at det er gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet. Seksjon for kulturarv i Rogaland fylkeskommune gjennomførte befarings i desember 2023, og konkluderte med at sannsynlighet for automatisk freda kulturminner og maritime kulturminner i planområdet er liten.

4.6 Naturverdier

Det er hensynssone for «biologisk mangfold» ved Nordletjørna, langs utløp fra tjernet og ned mot fjorden. Innenfor denne sonen er det gjort 3 observasjoner av ringstry. Alle observasjonene ble gjort i 2023. Ringstry er en rødlisteartet sopp kategorisert som nær truet (NT). I tillegg er følgende fremmedarter registrert i 2016 ved Bjøllevigveien: gyvel (plante med svært høy risiko) og flikbjørnebær (høy risiko).

4.7 Rekreasjonsverdi

Planområdet har noe rekreasjonsverdi ettersom deler av området kan brukes til turgåing.

4.8 Trafikkforhold

4.8.1 Kjøreadkomst

Planområdet har kjøreadkomst til offentlig vei via Nordledveien, som er en privat vei organisert og driftet med veilag – «Nordledvegen vegforening BA». Nordledveien har god standard og er delvis asfaltert og delvis med gruset overflate.

Videre kjørevei til fritidsboligene er innenfor planområdet på «Bjøllevigveien» på eiendommen gnr 63 bnr 7. Bjøllevigveien har gruset overflate og veibredde på ca. 3,5-4 m. Bjøllevigveien er en privat vei og alle brukere har avtale om bruk med eier av 63/7.

De 3 fritidsboligene i Varavika har adkomst via en relativt kort gruset vei fra Bjøllevigveien.

De øvrige fritidsboligene i planområdet tar av fra Bjøllevigveien og kjører videre på veien «Litle Kjeksevåg» frem til egen fritidsbolig. Dette er en vei av enkel standard med gruset overflate og enkelte steder går den over fjell i dagen. Veibredden varierer, men er i snitt ca. 3,5m. Dette er en privat vei hvor fritidsboliger som benytter veien har avtale med grunneier om bruksrett. Bjøllevigveien og «Litle Kjeksevåg» veg er ikke regulerte kjøreveger.

4.8.2 Trafikkmengder

«Bjøllevigveien», som går gjennom planområdet, er vei frem til totalt 27 eksisterende fritidsboliger. Det er svært begrenset trafikk i planområdet.

4.8.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Trafikksikkerheten er akseptabel både fordi trafikkmengden på veier i planområdet er svært lav, og fordi farten på veier i planområdet er svært lav på grunn av veistandard. Det er stier og tråkk i planområdet som benyttes av myke trafikanter.

4.8.4 Barns interesser

Det er mye skog og annen natur som er tilgjengelig for lek og uteaktiviteter for barn i planområdet, og det er både dyretråkk og stier som bidrar til å gjøre disse arealene tilgjengelig for barn. Strandsonen i friområdene er også tilgjengelig for ulike aktiviteter for barn. Det er på gressareal på friområde ovenfor Sandviga tilrettelagt for lek/balls spill. For mange eiere og brukere av fritidsboliger er nettopp tilgang til natur og aktiviteter i naturen for barn og voksne ett hovedargument for å erverve/bruke fritidsboligen.

4.8.5 Universell utforming

Området preges av natur og adkomst til fritidsboliger og uten regulert vei vil det ikke være mulighet for universelt utformet adkomst til fritidsboligene. Planforslaget regulerer derfor opparbeidete veger til kjøreveger for blant annet å kunne oppføre universelt utformede hytter, og gi lettere tilgjengelighet til hytter.

4.9 Teknisk infrastruktur

4.9.1 Vann og avløp

Det er etablert felles avløpsanlegg i planområdet og alle eksisterende fritidsboliger med innlagt vann i er tilkoplede felles eller eget avløpsanlegg. Forslagstiller bekjent er det kun en fritidsbolig i planområdet som ikke har innlagt vann.

Det er kjørevei frem til eksisterende felles avløpsanlegg i Sandviga, og i planforslag er det sikret snumulighet for stor lastebil ved avløpsanlegget.

4.9.2 Strømforsyning

Det er luftspenn inn i planområdet, og ut fra dette er det både luftspenn og jordkabler til de eksisterende fritidsboligene.

4.10 Grunnforhold

Planområdet ansees å ikke ha risiko for utløsning av områdeskred. Det henvises for øvrig til Vedlegg 2 Områdestabilitetsvurdering.

4.11 Støyforhold

Det er ikke registrert støy i planområdet.

4.12 Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning i planområdet.

4.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning
- Skogbrann
- Tilrettelegging for brann- og redningsvesenet
- Drikkevannskilder

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skogbrann. Se for øvrig vedlagt ROS-analyse.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Tabell 1 Planlagt arealbruk i planområdet.

Arealformål	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1120 - Fritidsbebyggelse (22)	31,9
1550 - Renovasjonsanlegg	0,1
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (5)	4,2
Sum areal denne kategori:	36,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010 - Veg (3)	7,9
2082 - Parkeringsplasser (8)	0,8
Sum areal denne kategori:	8,7
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3031 - Turveg (10)	1,0
3040 - Friområde	4,9
3041 - Badeplass/-område	3,3
Sum areal denne kategori:	9,2
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
5112 - Skogbruk (13)	125,8
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	4,7
Totalt alle kategorier:	184,5

Planlagt arealbruk avviker fra gjeldende regulering som vist i Tabell 2:

Tabell 2 Arealbruk i planforslaget og i gjeldende regulering.

Arealformål	Planforslag (daa)	Nåværende (daa)
Fritidsbebyggelse	31,9	46,0
Småbåtanlegg	4,2	3,9
Veg	7,9	0,5
Parkering	0,8	0,3
Sum:	44,8	50,7
Turveg	1,0	0
Friområde	4,9	4,2
Badeplass	3,3	2,1
LNFR	125,8	127,5
Sum:	139,7	133,8
Sum:	184,5	184,5

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1 Fritidsbebyggelse

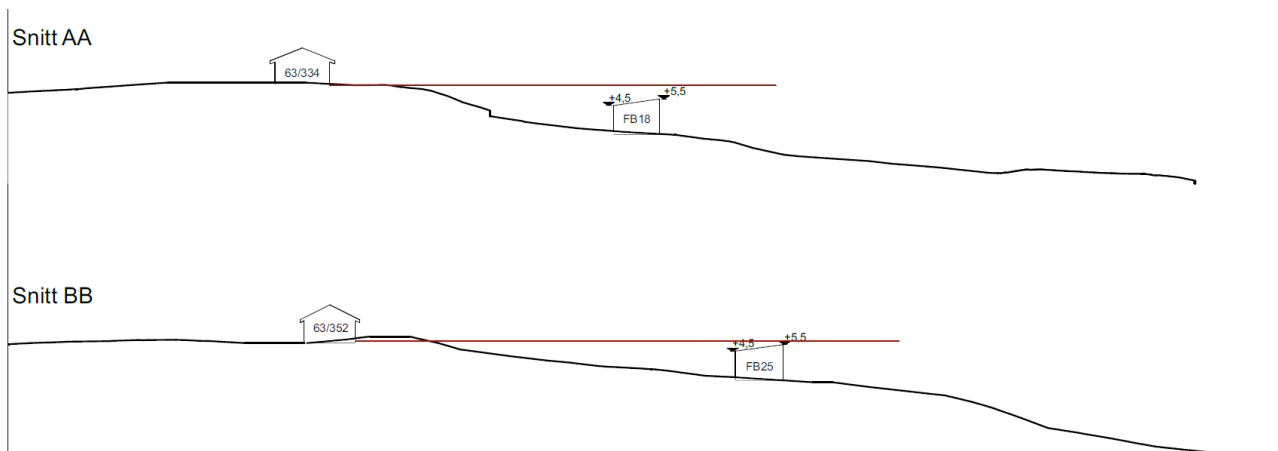
Planen regulerer 22 felt for fritidsbebyggelse. Følgende felt er bebygde med eksisterende fritidsboliger: FB1, 3, 5, 36, 42, 37, 35, 41, 33, 27, 24, 22, 23, 21 og 14. Feltnummereringen for eksisterende tomter tilsvarer husnumrene for tomtene.

Følgende felt er ubebygde: FB29, 26, 25, 20, 17, 18 og 28.

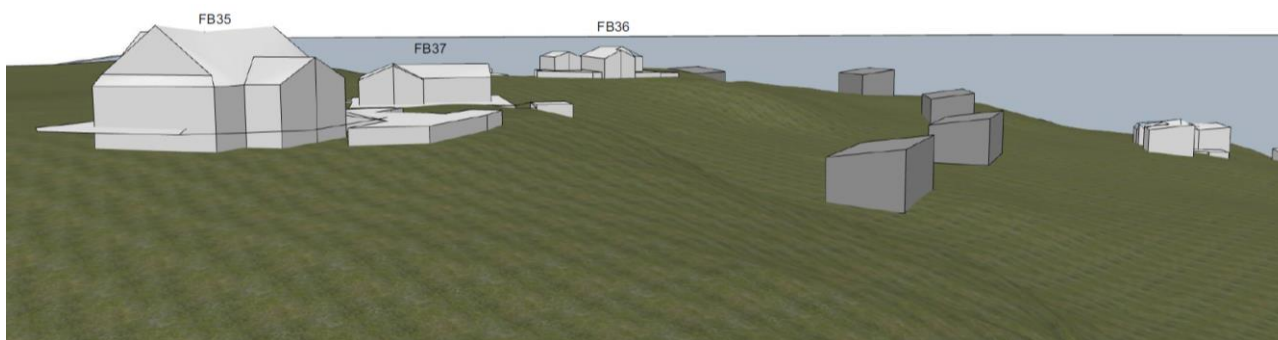
5.2.1.1 Bebyggelsens plassering

De nye feltene plasseres slik at eksisterende fritidsboliger ikke får svekkede sol- eller utsiktsforhold. I tillegg er det vektlagt at nye felt får sjenerende innsyn til eksisterende fritidsboliger. De nye fritidsboligenes plassering sikrer også at de i størst mulig grad får gode solforhold, utsikt mot fjorden og har mulighet for å etablere usjenert uteareal. I tillegg er det vektlagt at etablering av hyttene ikke skal kreve store naturinngrep som følge av bratt terreng, veibygging eller lignende.

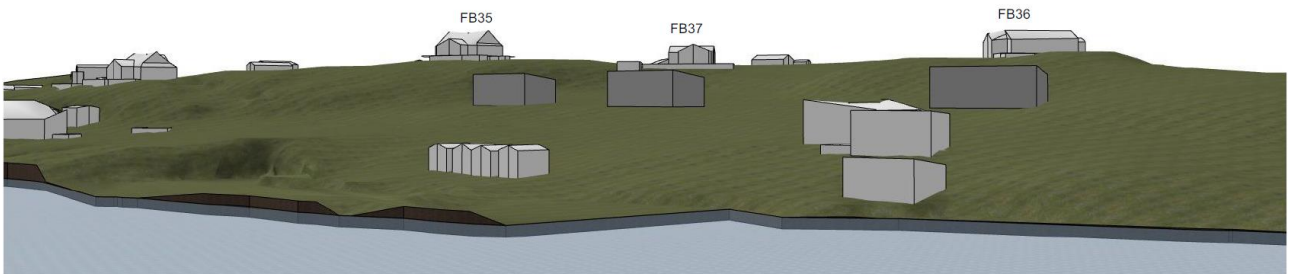
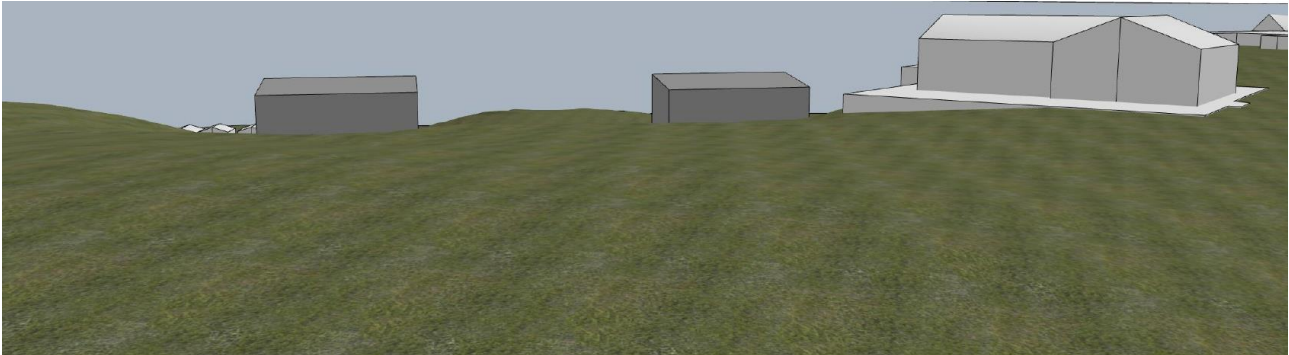
Målsetningene ovenfor oppnås ved at alle de nye fritidsboligene er plassert vesentlig lavere i terrenget enn bakenforliggende fritidsboliger. De er også plassert øst eller nord for de nærmeste bakenforliggende fritidsboligene, noe som bidrar til at det er helt uendrede solforhold for alle bakenfor- og høyereliggende eksisterende fritidsboliger. Dette forholdet er ytterligere forsterket ved at de nye fritidsboligene har tillatt maksimal mønehøyde som er 1 m lavere enn for de eksisterende fritidsboligene. Videre er det vektlagt god avstand mellom nye og eksisterende fritidsboliger for å hindre sjenanse. Figurene nedenfor viser snitt og modell med nye og eksisterende fritidsboliger. Nedenfor beskrives også hver av de nye feltene sin plassering.



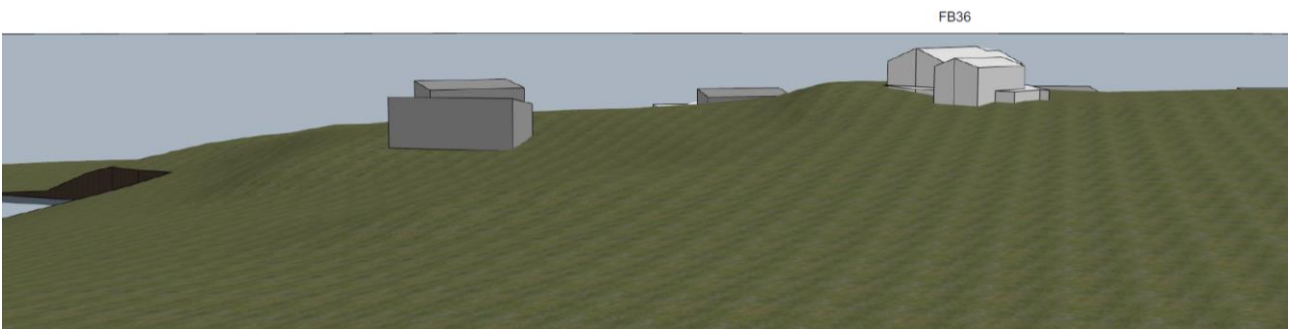
Figur 7 Snitt som viser at eksisterende hytter på gnr/bnr 63/334 og 63/352 ligger over ny bebyggelse.



Figur 8 Planområdet sett fra øst. Ny bebyggelse skissert med mørk grå.



Figur 9 Planområdet sett fra nordøst. Ny bebyggelse skissert med mørk grå.



Figur 10 Planområdet sett fra nordøst. Ny bebyggelse skissert med mørk grå.

FB 28

Tomtens plassering er 60-70 m nord for strandlinjen i Litle Kjeksevåg. Tomten på 0,9 daa er cirka på kote +7, noe som er 9-10 m lavere nærmeste eksisterende fritidsboliger i planområdet. Beliggenheten er nordøst for de nærmeste eksisterende fritidsboligene. Nærmeste fritidsbolig ligger sørover utenfor planområdet og er plassert 4-5 m høyere.

FB28 er plassert nord og øst for eksisterende fritidsboliger og vil ikke ta sol eller utsikt eller være sjenerende for eksisterende bebyggelse.

Tomten er nesten flat og ny fritidsbolig kan opparbeides uten store naturinngrep. Ny fritidsbolig her vil ha bra solforhold, lun beliggenhet og kan få noe utsikt mot sjø avhengig av tetthet på skog på naboeiendom ned mot strandlinjen.

Det er synlig fjell i dagen på tomten og det kan etableres fritidsbolig på tomten uten store naturinngrep. Det er planlagt en kort sti/tråkk fra parkering (PP4) uten vesentlige høydeforskjell bort til fritidsbolig. Fritidsboligen er med sin plassering lavt i terrenget lite dominerende både sett fra sjøen og fra terrenget bakfor.

FB18

Tomteplasseringen er ca. 55-60 m vest for strandlinjen i Sandviga og ovenfor eksisterende vei til FB41 og felles slamavskiller som er plassert sør på friområde BAD. Tomten på 0,8 daa er på ca. kote +9. Dette er 7-8 m lavere enn bakenforliggende tomter med eksisterende fritidsboliger. FB18 er øst for de nærmeste eksisterende bakenforliggende fritidsboligene og vil ikke ta sol fra noen eksisterende boliger. Den får heller ikke sjenerende innsyn til fritidsboligene som ligger vesentlig høyere i terrenget. Avstand til eksisterende fritidsbolig FB41 i sørøst vil være 60-70 m.

En ny fritidsbolig på FB18 vil være mer enn 50 m fra strandlinje i samsvar med kravet i gjeldende kommuneplan. 50 m grense fra strandsone er vist med rød strek i vedlegg 4.

Tomten FB18 er svakt skrånende mot øst på en naturlig «hylle» i terrenget. Tomten er skjøvet mot øst på denne «hyllen», vekk fra bratt skråning i vest for å gi mulighet for gode solforhold på tomtens sørvestre del. Tomten er nesten flat og har synlig fjell i dagen, og en etablering av fritidsbolig på tomten kan gjøres uten store naturinngrep. FB18 er med sin plassering lavt i terrenget lite dominerende både sett fra sjøen og fra terrenget bakfor, som vist i figurene ovenfor.

Ny fritidsbolig på FB18 vil få utsikt til fjorden, ha en lun beliggenhet og bra solforhold. Det kan være sjenerende innsyn fra bakenforliggende fritidsboliger i vest som er vesentlig høyere i terrenget, men en god planlegging av bebyggelse og vegetasjon på tomten vil redusere denne problemstillingen.

FB17

FB17 ligger på motsatt side av vei V2 fra FB18 og kommentarer ovenfor for FB18 gjelder også i det alt vesentlige for FB17.

FB 20

Tomten er plassert øst for FB36 og vest for FB42 som har samme grunneier som 63/243. Tomten har areal på 0,8 daa og ligger på ca. kote 10. Dette er ca. 7 m lavere enn eksisterende bakenforliggende tomt FB36,

og 3-4 m høyere enn FB42. Valgt plassering av tomt er et areal som er svakt skrånende mot øst, og har en avstand til strandlinje på ca. 60 m.

Fritidsboligen vil ikke ta sol eller utsikt fra bakenforliggende bolig og vil heller ikke ha sjenerende innsyn til fritidsbolig som er ca. 7 m høyere i terrenget og i en avstand på ca. 40 m. Det vil være en avstand på ca. 30 m fra grunneier sin eksisterende fritidsbolig på FB42 til en ny fritidsbolig på FB20, og avstanden anses som tilfredsstillende med hensyn til sjenanse. FB42 vil ikke miste nåværende solforhold som følge av ny fritidsbolig på FB20 da det i dag er vesentlig høyere trær i området på og ovenfor FB20 enn tillatt mønehøyde for ny fritidsbolig på FB20.

FB 20 vil ha en solrik og lun beliggenhet, men kan i liten grad forvente å få god utsikt til fjorden. Fritidsboligen er med sin plassering lavt i terrenget bak FB42 lite dominerende både sett fra sjøen og fra terrenget bakenfor. Det er planlagt tilkomst til tomten fra ny turvei til friområdet som går forbi tomten.

FB25

Tomten på 0,6 daa er plassert på en naturlig fjellhulle/platå i terrenget på ca. kote 11, og er ca. 6 m lavere enn bakenforliggende eksisterende tomt FB36. Det betyr at FB36 vil ha utsikt over FB25. FB36 har i dag utsikt ut mot fjorden i nord gjennom en åpning i skog, og denne åpningen er i det alt vesentlige mellom tomt FB25 og FB26 (se vedlegg 5 som viser plankart med flyfotobakgrunn).

Det er god dekning for å si at FB25 ikke tar sol eller utsikt fra FB36 eller andre eksisterende fritidsboliger. Tomten er nesten flat og har mye synlig fjell i dagen, og en etablering av fritidsbolig på tomten kan gjøres uten store naturinngrep. Det er planlagt tilkomst til tomten fra ny turvei til friområdet som går forbi tomten.

Fritidsbolig på FB25 vil ha en avstand på ca. 50 m til eksisterende fritidsboliger, god avstand til friområdet langs sjøen og mer enn 50 m avstand til strandlinje. Fritidsboligen blir med sin plassering lavt i terrenget lite dominerende både sett fra sjøen og fra terrenget bakenfor. Tomten er omkranset av furuskog.

FB25 vil ha gode solforhold og god utsikt til fjorden, men er noe mer utsatt for vind enn de andre nye tomtene. God planlegging av bebyggelse og vegetasjon kan redusere problemstillingen med vind fra nord og vest.

FB26

Tomten er plassert på en naturlig hulle i terrenget på ca. kote 11 rett vest for en liten «rygg» i terrenget med fjell i dagen. Tomten er 5-6 m øst for høyspentlinje og byggegrensen er rundt 9 m fra høyspentlinjen (11kV med gummibelagt kabel har avstandskrav 4,0 m). FB36 ligger rundt 6 m høyere over FB26 og vil ha utsikt over denne. Dagens situasjon er at skog på og rundt FB26 hindrer i det alt vesentlige utsikt for FB36 i denne retningen, og det er god dekning for å si at FB26 ikke forringer dagens utsikt fra FB36.

FB26 er plassert nord for FB36 og øst for FB1 og vil ikke ta sol eller utsikt fra noen eksisterende fritidsboliger, og det vil heller ikke være sjenerende innsyn fra eller til eksisterende fritidsboliger fra FB26. Avstand fra fritidsboligen på FB36 til ny fritidsbolig på FB26 vil være ca. 40 m mens til FB1 er det ca. 50m. Det vil være god avstand til friområdet langs sjøen, og tomten er mer enn 50 m fra strandlinjen. Fritidsboligen er med sin plassering lavt i terrenget lite dominerende både sett fra sjøen og fra terrenget bakenfor, og tomten er omkranset av furuskog.

Tomten er svakt skrånende mot nordvest og har mye synlig fjell i dagen. En etablering av fritidsbolig på FB26 kan gjøres uten store naturinngrep. Det er planlagt tilkomst til tomten fra ny tursti til friområdet som går

nær tomten. FB26 vil ha gode solforhold og utsikt til fjorden, men kan være litt utsatt for vind fra vest og nord. God planlegging av bebyggelse og vegetasjon vil redusere problemstillingen med vind.

FB29

Tomten er plassert på en tomt avgrenset av vei V3 i vest, sør og øst. Eksisterende fritidsbebyggelse utgjør avgrensingen i nord.

Terreng er relativt flatt og det vil være gode solforhold på tomten, men utsikt til fjorden er begrenset av eksisterende fritidsbebyggelse. Byggelinjen er plassert slik at den kan gi mulighet for noe utsikt mellom de 2 foranliggende eksisterende fritidsboligene.

Avstand fra fritidsbolig på FB29 til eksisterende fritidsboliger, vil være tilsvarende som det er i dag mellom de 3 eksisterende fritidsboligene foran FB29. Kortest avstand vil det være til FB3. Eier av FB3 har i merknad til planvarsel foreslått ny fritidsbolig der hvor FB29 er plassert, og nordligste del av tomt FB29 er i samråd med eier av FB3 plassert på samme eiendom som FB3 (63/252).

En etablering av fritidsbolig på tomt FB29 kan gjøres uten store naturinngrep. Det er planlagt tilkomst til tomten fra eksisterende vei.

5.2.2 *Bebyggelsens høyde*

Det er i bestemmelsene definert at maksimum tillatt mønehøyde/høyde øvre gesims er 6,5 m. Maksimum høyde laveste gesims: 4,5 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen.

Ved pulttak skal øvre gesims være maksimum 6,5 m og laveste gesims maksimum 4,5 m. Ved flatt tak skal gesimshøyde være maksimum 4,5 m. Det tillates maksimalt takoppløft/ark e.l. på 1/3 av takflaten. Dette er i samsvar med bestemmelser angitt for fritidsboliger i arealdel i gjeldende kommuneplan.

Dersom gjennomsnittsnivå for planert terreng er økt med mer enn 0,5 m som følge av oppfylling/planering måles høyder fra gjennomsnittsnivå for terreng før oppfylling/planering +0,5m.

For fritidsboligene FB17, FB18, FB20, FB25, FB26, FB28 og FB29 er maksimal tillatt høyde for møne/øvre gesims redusert til 5,5m.

Det tillates ikke balkong eller lignende for fritidsboligene, men takterrasse innenfor fritidsbolig sine yttervegger er tillatt. Terrasser tillates på inntil 40 m². Dette er i samsvar med areal angitt for fritidsboliger i arealdelen i gjeldende kommuneplan.

5.2.3 *Maksimalt areal/grad av utnytting*

Maks utnyttelse per fritidsbolig er i planen satt til 90 m² BYA, dette er i samsvar med arealdefinisjon og størrelse brukt i arealdelen i gjeldende kommuneplan.

En fritidsbolig med 90 m² BYA, mønehøyde på 6,5 m og gesims på 4,5 m gir mulighet for å bygge fritidsbolig i 2 fulle etasjer med et bruksareal på 150-160 m². Dette er en stor fritidsbolig som vil være dekkende for behovet til de aller fleste eiere av fritidsbolig.

Det er alltid ønskelig at fritidsboliger i størst mulig grad underordner seg landskapet og naturen fritidsboligen plasseres i, og blir i «ett med landskapet». For å oppnå dette er farger på utvendige overflater og høyde på fritidsboligen viktige virkemidler. Hvor fritidsboligen plasseres i landskapet er også svært viktig. Bestemmelsene krever at fritidsboliger skal ha utvendige overflater i naturpregede fargetoner, og plassering av nye fritidsboliger er lavt i terrenget på naturlige flate tomter hvor ny fritidsbolig kan bygges uten store naturinngrep. Mange eiere av fritidsboliger vil mene at en fritidsbolig med bruksareal på kun 75-80 m² er for lite til å dekke deres behov og ønsker, og de vil derfor velge å bygge en hytte i 2 etasjer slik også gjeldende kommuneplan og bestemmelsene i denne planen tillater.

For å få flere eiere av fritidsboliger i planområdet til å bygge kun i en etasje er det i bestemmelsene lagt inn følgende: *Fritidsboliger som oppføres med maks mønehøyde/øvre gesims på 4,5 m og kun en etasje kan ha maksimum bebygd areal (BYA) lik 120 m².*

Eventuelle uthus, bod, anneks og lignende bygg på fritidseiendom er inkludert maksimum samlet areal for bebygd areal (BYA) per fritidsboligtomt. Biloppstillingsplass og terrasser er ikke inkludert i BYA.

For eiendommer med naust er ikke BYA for naust inkludert i samlet bebygd areal (BYA) per fritidsboligtomt.

Maksimal BYA for naust for eiendommer med eget naust er 35 m² BYA. For naust er maks gesims 3,0 m og mønehøyde maks 5,0 m. Saltak skal ha takvinkel mellom 30 og 45 grader. Dette er i samsvar med bestemmelsene for naust i arealdel i gjeldende kommuneplan.

5.2.4 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg reguleres der dagens søppelcontainere står ved innkjøringen til planområdet og er tydelig vist på plankartet.

5.2.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Det er regulert en ytre plassering og størrelse på molo som strekker mindre ut i sjøen enn hva som er regulert plassering av molo for småbåtanlegg i plan 80-3. Vist plassering av molo inkluderer nødvendig areal for skråning ned til sjøbunn. Det er ikke regulert noen nye tiltak eller utvidelser av tiltak i strandsoner eller sjø sammenlignet med plan 80-3.

Det er i dag etablert en mindre molo noe nærmere land enn plassering av molo i gjeldende reguleringsplan. Planen ivaretar mulighet for å etablere en noe lengre molo enn eksisterende molo og vist utvidelse er i samsvar med hva som var godkjent molo i plan 80-3. Planen viser ingen utvidelse av areal for småbåtanlegg i sjø eller strandsoner utover hva som er vedtatt i gjeldende plan, og samlet areal avsatt til SMS2 i planen er mindre enn i gjeldende plan. Dette skyldes både at arealet i ut i sjø til molo reduseres og at areal på land er redusert som følge av at friområdet BAD er utvidet inn på areal som tidligere var regulert til småbåtanlegg. Formåls grensen inkluderer skråningsutslag på ytterside av molo ned til sjøbunn. Bestemmelsene har definert det maksimale antall båtplasser det kan være i småbåtanlegget.

Arealet i sjø inne i småbåtanlegget er i planforslaget definert som *bestemmelsesområde (#1) for Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (SMS2)*. Dette arealet anvendes til manøvrering av båter og utriggere til fortøyning av båter i anlegget.

Arealet i småbåtanlegget som ikke er omfattet av bestemmelsesområde inneholder molo og strandsonen i småbåtanlegget. På land i f_SMS2 er det tillatt å oppføre ett eller flere bygg for sjøboder. Det er i dag oppført

flere mindre bygg som inneholder sjøboder. Det er i plankartet definert byggeområde/byggelinjer for sjøboder, og bestemmelsene har krav knyttet til utforming og størrelse.

Det tillates oppført 1 sjøbod per båt plass i felles småbåtanlegg. Maksimal størrelse per sjøbod er 5 m² BRA.

Bygg skal ha saltak med takvinkel fra 30 til 45 grader, med gavl mot sjø og utforming/estetikk i samsvar med de stedlige tradisjoner for utforming for naust/sjøhus. Dette samsvarer med kravene stilt til utforming av naust i gjeldende kommuneplan. Det er i bestemmelse definert kotehøyde på ferdig gulv og maks gesims og møne for bygg med sjøboder.

For å unngå en lang sammenhengende monoton fasade mot sjø er det stilt krav i bestemmelsene om tiltak for å bryte monotoni dersom fasade mot sjø er lengre enn 6 m.

5.2.6 Veg

Nordledveien er fra Idseveien (offentlig veg) regulert første 300 m (plan 1130201402), etter dette er Nordledveien uregulert ca. 0,5 km frem til planområdet. Fra planområdet og videre vestover mot Stokkavika er Nordledveien regulert (plan 1130_02_4) og i hovedsak opparbeidet i samsvar med regulering. Innenfor planområdet er det ikke regulert noen veier foruten den delen av Nordledveien som er innenfor planområdet.

Hva som er riktig bredde og kurvatur for veier frem til områder med fritidsboliger er ikke definert av Strand kommune, men hvis man ser til en annen kommune med mange fritidsboliger, Kvinesdal, så laget de i 2021 kommunale retningslinjer for veier i hyttefelt:

Oppsummering av krav

Antall hytter	1-5	6-15	16-50	51 – 200	> 200
Veibredde	3,5 m	3,5 m	4,0 m	4,0 m	5,0 m
Anbefalt maks stigning	Vintervei: 16 % Sommervei: 18 %	Vintervei: 14 % Sommervei: 16 %	Vintervei: 14 % Sommervei: 16 %	Vintervei: 12,5 % Sommervei: 14 %	12 %
Minste tillatte kurveradius		7 m	10 m	15 m	20 m
Krav om møteplass	Ja, én møteplass for hver 250 meter	Ja, én møteplass for hver 250 meter	Ja, én møteplass for hver 250 meter	Ja, én møteplass for hver 100 meter	Nei, 5 meter veibredde er nok til å kunne møtes

Figur 11 «Retningslinjer for planlegging av private veier til fritidseiendommer i Kvinesdal kommune» (2021).

Planen følger i hovedsak retningslinjene fra Kvinesdal kommune, men har lagt til grunn noe større minimum på kurveradius enn vist i tabellen ovenfor, og fulgt sporing for stor lastebil i vegnormalene på V1 og V2 ned til SMS2 (Småbåtanlegget).

Veg V1 (*Bjøllevigveien – etablert vei fra Nordledveien og nordover ut mot Oksafoten*) er en eksisterende vei fra Nordledveien til de eksisterende veiene V2 (Litle Kjeksevågveien) og V3 (Varavikveien). V1 er i dag opparbeidet med rimelig god standard. Det er gruset overflate og vegbredden er 3,5-4 m. V1 er regulert med 4 m bredde. Linjeføring og kurvatur for V1 samsvarer mellom eksisterende veg og regulert veg. Regulert kurvatur er i samsvar med sporing for «stor lastebil». Det er regulert en møteplass langs veien mellom PP1

og PP5, i tillegg er det god passering for 2 biler både ved parkeringsplasser og avkjørsler langs veien. V1 fortsetter i dag ut av planområdet i nord hvor det er snumulighet for stor lastebil.

V3 er en eksisterende vei med gruset overflate, rimelig god standard og vegbredde på 3-3,5 m. V3 er i planforslaget tilkomstvei til 4 fritidsboliger og har en regulert bredde på 3,5 m.

Den eksisterende vegen V2 (*Little Kjeksevåg veien*) har avkjørsel fra V1 like ved PP5, og er regulert med en bredde på 3,5 m. Veien har regulert kurvatur/sporing tilpasset «stor lastebil» og det er regulert snuhammer for stor lastebil ved PP8 og veikryss ved FB22. Det er felles slamavskiller i søndre del av friområde BAD som jevnlig tømmes, og V2 er regulert for å kunne håndtere tømming av slamavskiller med «stor lastebil» og gi god fremkommelighet for brannbil. V2 har enkel standard og overflate er grus og fjell i dagen. Bredde på eksisterende V2 er i hovedsak i samsvar med regulert bredde på 3,5 m. Det er regulert veibredde ved FB37 og ved sving like nord for FB 24 som gir møteplass.

I bestemmelsene er det skrevet at V1, V2 og V3 skal ha grus som overflatemateriale, men det kan i veipartier med særlig bratt stigning tillates fast dekke (asfalt, oljegrus).

5.2.7 Parkeringsplasser

Det er i bestemmelsen stilt krav om 2 biloppstillingsplasser på egen tomt eller en nærliggende parkeringsplass. Videre er det krav om avtalt veirett fra parkeringsplass frem til offentlig vei fra fritidsbolig, før det gis fradeling av tomt. Det reguleres turveg fra parkeringsplass til tilhørende fritidsboliger.

Regulert kjøreadkomst til fritidsboliger i planområdet fra offentlig veg er via Nordledveien og deretter V1. Siste del av adkomst til fritidsbolig vil være på V2 eller på V3 avhengig av hvor fritidsboligen er lokalisert.

5.2.8 Turveg

Det er regulert turveger til friområdet i nordre del av planområdet samt mellom parkeringsplasser og tilhørende fritidsboliger. I tillegg reguleres eksisterende turveg TV6. Bredde på alle turveiene er maksimalt 2 m, med unntak av eksisterende turvei TV6, som har bredde inntil 1,0 m og overflate som i dag av trevirke. Turvegene for øvrig skal ha overfalet av stedlig masse eller treflis fra skogsdrift.

5.2.9 Friområde

Friområdet FRI i planområdets nordre del er ca. 5 daa og følger strandsonen fra FB42 til FB1. Lengde på strandlinjen er i underkant av 300 m. Området har mye svaberg og noe skog. Planen har utvidet friområdet vist i plan 80-3 noe for å oppnå en mer naturlig avgrensing mellom LNFR areal og friområdet. Det er i dag litt vanskelig tilkomst til friområdet, og det er ikke etablerte stier eller naturlige tråkk til friområdet. Det er i planen regulert inn 2 nye turveier (TV8 og TV9) som vil forbedre tilkomsten til friområdet både i sørøst og i vest. FRI har dårlige muligheter for tilkomst fra sjø. Området er generelt utsatt for vind fra nord og nordvest, samt bølger fra båttrafikk som gjør det krevende å fortøye båter tilfredsstillende.

5.2.10 Badeplass/-område

Det er i planen gjort en utvidelse av BAD til vei i vest og nord sammenlignet med gjeldende regulering. Det er i dag nedgravd slamavskillere til felles avløpsanlegg med nedgravd utslippsledning til sjø i søndre del av BAD. Det er gressflate på området opp mot vei i vest som brukes til lek og ballspill. Det er sandbunn i Sandviga og området er godt egnet for bading, men mye kratt og vegetasjon langs stranden har bidratt til liten bruk av strandområdet til bading de siste 15-20 årene. Svaberget brukes litt til bading, men badende synes det er krevende å komme trygt ut i sjøen og opp av sjøen fra svaberget.

Det er i bestemmelsene gitt tillatelse til å etablere en badestige på svaberget, og det er gitt anledning til å rydde kratt og vegetasjon i strandsonen for å tilrettelegge for bading. Gressarealet i vest på BAD vil ved jevnlig vedlikehold gi god mulighet for ballspill og lek. Det er ikke noe tilsvarende areal til ballspill/lek innenfor planområdet eller på tilgrensende områder.

5.2.11 Skogbruk

Arealformål LNFR-skogbruk øker fra 113 daa til 123 daa. Da er eksisterende veier og den del av Nordletjørn som er innenfor planområdet holdt utenfor. Planen øker areal til skogbruk med 10 daa selv om antall hytter i planområdet øker fra 15 til 22 og grønnstruktur arealet øker med 3 daa.

5.2.12 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Den delen av Nordletjerna som ligger innenfor planområdet reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag, i tråd med plan 80-3.

5.3 Tilknytning til infrastruktur

Nye fritidsboliger vil få etablert nytt felles avløpsanlegg (slamavskillere) for de nye fritidsboligene (fritidsbolig FB29 er tenkt tilkoplek eksisterende slamavskillere med ledig kapasitet). Nytt felles avløpsanlegg for 6 fritidsboliger vil få sitt utløp til sjø tilkoplek eksisterende utslippsledning med ledig kapasitet ut i fjorden slik at det unngås å etablere ny utslippsledning til sjø.

Vannforsyning til nye fritidsboliger vil være fra grunnvannsbrønn. Det vil bli etablert ny grunnvannsbrønn til 6 av de 7 nye fritidsboligene. FB29 vil bli tilkoplek eksisterende grunnvannsbrønn med ledig kapasitet.

5.4 Universell utforming

Nye hytter blir nybygg og vil oppfylle krav i TEK17 til universell utforming. Planforslaget regulerer kjørevei frem til mange fritidsboliger som nå får gode forutsetninger for å etablere en fullverdig universell utforming både for atkomstsituasjonen og selve fritidsboligen. For fritidsboliger som har parkeringsplass i nærheten av egen fritidsbolig i planen vil det også i mange situasjoner være godt tilrettelagt for fullverdig universell utforming når turvei fra parkeringsplass til fritidsbolig har liten høydeforskjell.

5.4.1 Utrykningskjøretøy og brannvann

Brannbil er i regulering sikret god tilkomst nær alle fritidsboliger. Fritidsboliger med lengst avstand til kjørevei for brannbil er FB26 og FB25 som har henholdsvis ca. 70 m og 100 m til kjørevei. Begge fritidsboligene har turvei frem til tomt og lett brannutstyr vil ha god adkomst også frem til disse fritidsboligene.

Det er ikke offentlig vann i området og vannforsyning er via private grunnvannsbrønner. Det er imidlertid mulighet for å hente brannvann både fra Nordledtjørn og fra fjorden. Brannbil er sikret god tilkomst til sjø via V2 ned til småbåtanlegg.

Det er god avstand mellom fritidsbolig i forhold til brannspredning, og største utfordring vil være brannspredning via skogbrann. Ved skogbrann vil veier, myrområdene og kort tilgang til brannvann i området være positive faktorer for slukkearbeidet.

Sykebil og andre utrykningskjøretøy vil ha god tilkomst til området på V1, V2 og V3.

5.5 Plan for avfallshenting

Hytteområdet har felles avfallssortering i RA som vist på plankartet. Her er det god tilkomst og snumuligheter for renovasjonsbil.

5.6 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Vedlagt ROS-analyse identifiserte 7 farer med tilhørende sårbarhets- og risikoreduserende tiltak.

Planområdet fremstår som moderat sårbart for skogbrann, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av skogbrann viste uakseptabel risiko for stabilitet, og det er formulert følgende risikoreduserende tiltak:

- Fare for skogbrann må vurderes i SHA-plan ifm. utbygging, og følges opp med nødvendige tiltak slik at anleggsvirksomheten ikke øker sannsynligheten for skogbrann i området.
- Hytteiere må sørge for tilstrekkelig tilkomst for brann- og redningsvesenets utrykningskjøretøy til enhver tid.

Forutsatt at skogbrann følges opp i anleggsperioder, vurderes det at risikoen vil være redusert til et akseptabelt nivå.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet i tabell 3 nedenfor og må følges opp i videre arbeid med utbygging av området.

Tabell 3 Oppsummering av tiltak fra ROS-analysen.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	Fundamentering og lokal stabilitet må ivaretas gjennom nærmere vurderinger i videre detaljprosjektering.
Stormflo	Bygg må oppfylle krav til sikkerhet mot stormflo iht. TEK 17.
Skogbrann	Fare for skogbrann må vurderes i SHA-plan ifm. utbygging, og følges opp med nødvendige tiltak slik at anleggsvirksomheten ikke øker sannsynligheten for skogbrann i området.

Radon	Tetting og ventilasjon skal dimensjoneres etter krav går fram av § 13-5 i TEK 17.
Eksisterende kraftforsyning	Det er lokalisert en sjøkabel like utenfor plangrensen. Ved tiltak i sjø må denne spesielt hensyntas.
Tilrettelegging for brann- og redningsvesenet	Hytteiere må informeres om at fremkommelighet for brann- og redningsvesenet må opprettholdes til enhver tid.
Drikkevannskilder	Grunnvannsbrønner må følges opp og hensyntas ved gravearbeider slik at tiltaket ikke påvirker drikkevannskildene i planområdet.

5.7 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser knyttes til planen:

- Før det gis brukstillatelse for FB26, FB25 og FB17 skal PP7 være etablert.
- Før det gis brukstillatelse for FB20, FB26 og FB25 skal TV8 og TV9 være etablert.
- Før det gis brukstillatelse for FB20 og FB18 skal PP6 være etablert.
- Før det gis brukstillatelse for FB28 skal PP4 være etablert.
- Før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger i planområdet skal omlegging av vei V2 ved FB37 med utvidelse av svinger og etablering av møteplass være etablert.
- Før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger i planområdet skal møteplass på vei V2 nord for FB24 være etablert.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger må teknisk plan for ny infrastruktur være godkjent

De foreslåtte rekkefølgebestemmelsene sikrer at:

- Parkeringsplasser til nye fritidsboliger sikres etablert.
- Turvei til friområdet i nord sikres etablert når første ny fritidsbolig i nord ut mot friområde tas i bruk
- Sikrer at ny infrastruktur er godt planlagt før utførelse

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer for etablering av fritidsbebyggelse, både i Strand kommune og nasjonalt.

Planforslaget omfordeler areal avsatt til fritidsbebyggelse til LNFR. Friområdene i planområdet er utvidet noe fra tidligere plan. Hensynssone i planområdet for naturmangfold er uberørt av nye tiltak i planområdet.

6.2 Landskap og stedets karakter

Stedets karakter og landskap endres noe av flere fritidsboliger, men området vil fortsatt fremstå som et naturområde med spredt fritidsbebyggelse. Virkningen av nye fritidsboliger er minimert ved bruk av strategisk plassering i terrenget. Lokalisering av nye fritidsboliger på naturlige tomter lavt i terrenget vil bidra til at nye fritidsboliger ikke vil være dominerende og ha en akseptabel fjernvirkning. Det er stilt krav til å bruke fargetoner på utvendige overflater på fritidsboliger med naturpreg som harmonerer med jord, furuskog og svaberg.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Observerte fremmedarter og rødlistede arter berøres ikke av planen.

6.4 Rekreasjonsinteresser

Forholdene for rekreasjon forbedres med nye turveier selv om litt natur bygges ned ved etablering av 7 flere fritidsboliger.

6.5 Trafikkforhold

Forholdene for trafikk bedres som følge av at veger reguleres med bredde og kurvatur slik at brannbil/stor lastebil har tilkomst til området. Det reguleres i tillegg snuhammere slik at større kjøretøy er sikret å kunne snu inne i hytteområdet. De uregulerte veiene i planområdet blir nå regulert og bidrar til å sikre en helhetlig og forsvarlig trafikkavvikling i planområdet. Økningen i trafikk som følge av 7 flere fritidsboliger i planområdet anses som minimal.

6.6 Barns interesser

Barns interesser forbedres som følge av flere fritidsboliger hvor barn kan feriere. I tillegg etableres turveger slik at områdene blir mer tilgjengelige. Planen utvider også friområder i tillegg til å gjøre de mer tilgjengelige. Hele dagens gressareal brukt til lek og ballspill sikres som friområde og Sandviga tillates bedre tilrettelagt for bading.

6.7 Universell utforming

Nye turveier i planområdet forbedrer tilkomst til friområdet og gjør området tilgjengelig for flere. Planen regulerer kjørevei helt frem til flere fritidsboliger og flere fritidsboliger i planområdet kan nå etablere en atkomstsituasjon til fritidsboligen som godkjennes i henhold til kravene knyttet til universell utforming.

6.8 ROS

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart (se kapittel 5.6 og vedlagt ROS-analyse).

6.9 Jordressurser/landbruk

Arealformål LNFR-skogbruk øker fra 113 daa til 123 daa. Da er eksisterende veier og den delen av Nordletjørn som er innenfor planområdet holdt utenfor. Planen øker med andre ord arealet som kan anvendes til skogbruk med 10 daa selv om antall hytter i planområdet øker fra 15 til 22 og grønnstruktur arealet øker med 3daa. Dette er positivt for utnyttelse av skogressurser i planområdet.

6.10 Teknisk infrastruktur

Nye fritidsboligtomter påkobles eksisterende teknisk infrastruktur slik at virkningen av ny infrastruktur er neglisjerbar.

6.11 Avveininger av virkninger

Planforslaget ventes å ha nøytral eller positiv helhetlig virkning.

7 Innkomne innspill

7.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt 20.09.2023. Det kom inn 6 merknader fra følgende parter.

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

- Statsforvalteren i Rogaland - 18.10.2023
- Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv – 3.10.2023
- Rogaland fylkeskommune - Plan-, miljø- og samfunnsutviklingen - 26.10.2023
- Norges vassdrags- og energidirektorat - 22.09.2023

Naboer

- Rolf Idsøe, eier av 63/438 - 27.9.2023
- Rita Bøe, eier av 63/252 - 26.09.2023

7.1.1 Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

7.1.1.1 Statsforvalteren i Rogaland – 18.10.2023

Mener foreslått plassering av nye fritidsboliger er uheldig fordi:

- fortetting bør forstås som flere fritidsboliger innenfor areal som allerede er regulert til fritidsbebyggelse, og nye fritidsboliger er ikke plassert innenfor eksisterende areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.
 - plassering berører område registrert som myr.
 - lokaliseringen krever etablering av mer vei.
 - lokalisering hindrer fri/åpen forbindelse/passasje til friområde ved sjø fra bakenforliggende areal.
- Statsforvalteren mener videre at vist plassering av nye fritidsboliger burde vært vurdert i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Innsender ber forslagsstiller gå i dialog med Strand kommune for å se etter annen plassering av de nye fritidsboligene i planområdet.

Forslagstiller valgte å følge Statsforvalteren sin oppfordring og endret lokaliseringen av de nye fritidsboligene. Ny lokalisering ble informert om i tilleggvarsling sendt 8.11.2023.

De nye lokaliseringene berører ikke noe areal registrert som myr og medfører ikke etablering av noen nye veier. Nytt forslag til lokalisering vil heller ikke begrense eller svekke tilkomst til friområde langs sjøen fra bakenforliggende areal. Tvert imot vil foreslåtte nye turveier i planforslaget forbedre tilkomsten til friområdet langs sjøen. Videre er lokaliseringene som foreslås enda tettere inntil eksisterende fritidsboliger, enn de som først ble foreslått.

Det er gitt tydelige nasjonale føringer for hvor nye areal for fritidsboliger bør være. I 2022 kom en revidert utgave av «*Rettleiar for planlegging av fritidsbustader*» fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Her står det at: «*kommunene bør utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder blir tekne i bruk. Fritidsbustader bør lokaliseres innanfor eller i nærleiken av eksisterende byggjeområde.*» (vår utheving).

Forslagstiller mener at vist plassering av nye fritidsboliger er i samsvar med nevnte nasjonale føring.

Videre har Strand kommune vedtatt planprogram for rullering av arealdel i ny kommuneplan. I planprogrammet står det:

Fritidsbebyggelse

Hytteturistene er viktig for handelen på Tau og Jørpeland. Strand ligger nær Sandnes og Stavanger og er etter Ryfast blitt en enda mer attraktiv hyttekommune. Dette bør vi utvikle. Hidle, Heng, Idse, Idsal og området mellom Botne og Oanes er aktuelle for friluftsliv og hytter.

Idse er med andre ord et område hvor Strand kommune ønsker flere fritidsboliger i årene som kommer.

I «Lokaliseringskriterier i Arealstrategien» som er definert i forbindelse med rullering av arealdelen i kommuneplanen til Strand kommune står det for «Fritidsbebyggelse» følgende «Prinsipper og lokaliseringkriterier»:

Prinsipper og lokaliseringkriterier

Innspillene, inkludert eventuell ny adkomstvei, skal ikke berøre:

- ▶ fulldyrka eller overflatedyrka mark
- ▶ områder med utvalgte naturtyper eller rødlistearter
- ▶ områder med myr eller høybonitets skog
- ▶ områder med mulig naturfare for flom og skred
- ▶ områder med inngrepsfri natur pluss 1 km buffer rundt områdene

Nye områder for fritidsbebyggelse skal enten være utvidelser av eksisterende områder for fritidsbebyggelse eller nye områder nærmere enn 200 meter fra eksisterende bebyggelse. Vurdering av behov for bilvei må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Planarbeidet er en detaljregulering og ikke et innspill til ny arealdel i kommuneplan, men det er likevel naturlig å avstemme at planforslag som utarbeides samtidig med en rullering av arealdel i kommuneplan harmonerer med vedtatt planprogram og arealstrategi, selv om det er den gjeldende kommuneplanen som er definerende for planarbeidet.

Foreslått lokalisering av nye fritidsboliger er en utvidelse av eksisterende område for fritidsbebyggelse, og utvidelsen er ikke større enn at alle nye fritidsboliger vil ha vesentlig mindre avstand enn 100 m til eksisterende fritidsbebyggelse. Planforslaget er også i samsvar med de øvrige 5 definerte «kriteriene» som skal følges ved etablering av ny fritidsbebyggelse i rullering av arealdelen i kommuneplanen.

Forslagsstiller mener planforslaget på en god måte er tilpasset merknadene fra Statsforvalter, nasjonale føringer og vedtatt planprogram for rullering av arealdel i kommuneplanen i Strand kommune.

Forslagsstiller mener det er god dekning for å mene at dette planforslaget som harmonerer svært godt med nasjonale føringer og vedtatt planprogram for rullering av kommuneplan, også på en god måte ivaretar behovet for helhetlig vurdering som skal gjøres når nye arealformål tas med i en rullering av arealdel i kommuneplan. Plassering er i et ønsket område i Strand kommune (Idse) for nye fritidsboliger i vedtatt planprogram. Plasseringen av nye fritidsboliger er i samsvar med overordnede nasjonale og kommunale føringer om plassering av nye fritidsboliger i nærheten av eksisterende fritidsboliger.

7.1.1.2 Rogaland fylkeskommune - Plan-, miljø- og samfunnsutviklingen - 26.10.2023

Fylkesdirektøren roser Strand kommune for at det gjennomføres reguleringsplan og ikke bare reguleringsendring etter forenklet prosess.

De er positive til at område for fritidsbebyggelse avgrenses noe, og minner om viktighet av byggegrenser og bestemmelser for å sikre rasjonell bruk av eiendommene.

[Tas til orientering.](#)

7.1.1.3 Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv – 3.10.2023

Finner det nødvendig å befare området før det kan gis en uttalelse. Oppfordrer forslagsstiller til å be om befaringsraskest mulig og ikke avvende en befaringsplanforslag er ute på høring.

[Seksjon for kulturarv skriver i brev datert 10.1.2024 at befaringsplanområdet er gjennomført og konklusjonen er at det er lavt potensial for funn av automatisk freda kulturminner i planområdet. Videre står det i samme brev at Stavanger maritime museum også har vurdert at det er lavt potensiale for marinarkeologiske kulturminner i området.](#)

7.1.1.4 Norges vassdrags- og energidirektorat - 22.09.2023

Viser til NVE's generelle veiledning uten å gå inn i det konkrete varselet.

[Tas til orientering.](#)

7.1.2 **Naboer**

7.1.2.1 Rolf Idsøe – 27.9.2023

Idsøe har ingen merknader til forslaget.

[Tas til orientering.](#)

7.1.2.2 Rita Bøe, eier av 63/252 - 26.09.2023

Mener det bør reguleres inn en tomt for fritidsbolig like ovenfor egen fritidsbolig, og fremfører argumenter for dette. Bøe sier en ny fritidsbolig på denne tomten kan tilkoples eksisterende avløpsanlegg på Bøes eiendom og viser til at en tomt på dette arealet vil ligge inntil eksisterende vei.

[Forslagstiller er positiv til at det etableres en egen fritidsboligtomt på det nevnte arealet. Arealet er «innklemmet» mellom eksisterende fritidsbebyggelse og etablert vei. Arealet er på sørside og tett inntil eksisterende fritidsbebyggelse. Eventuelle høye trær på arealet ville kastet skygge på eksisterende fritidsbebyggelse sine uteoppholdsareal. Arealet har av den grunn liten verdi i praksis til skogbruk og det er tinglyst en rettighet til 63/252 \(Bøe\) om å forestå all beplantning og felling av trær på arealet. Planen viser en ny fritidsbolig FB29 sør for eksisterende fritidsbolig i Bjøllevig 3 \(FB3\).](#)

7.2 Tilleggsvarsel

Tilleggsvarsel ble sendt 08.11.09.2023 med merknadsfrist 30.11.2023. Det kom inn 3 merknader, alle fra naboer.

- Eva Ulmo – hjemmelshaver 63/352 – 29.11.2023
- Odd Egil Eltervåg – hjemmelshaver 63/334 - 29.11.2023
- Terje Hiim - hjemmelshaver 63/356 – 15.11.2023

7.2.1 Nabo Eva Ulmo – 29.11.2023 (Litle Kjeksevågen 36)

Mener at området for plassering av nye fritidsboliger vist i tilleggsvarselet ikke er bedre enn første løsning, sett i forhold til Statsforvalter sine merknader fra 18.10.2023.

De vesentlige argumentene for dette mener Eva Ulmo er:

- Plasseringen av nye fritidsboliger er utenfor arealet som i plan 80-3 og gjeldende kommuneplan er avsatt til fritidsbebyggelse.
- Fortetting innenfor regulert areal for fritidsbebyggelse vil gi mindre naturinngrep og utnytte eksisterende veianlegg.
- Plasseringene er ikke i samsvar med arealformål i gjeldende kommuneplan, og mener at en slik omdisponering av arealformål bør behandles i arbeid med kommuneplanen for å sikre en helhetlig strategi.
- Plassering er innenfor 100 m belte mot sjø.
- Nye fritidsboliger vil «tette igjen» passasje fra bakenforliggende områder til sjøen.
- Referer til kriterier for å få innvilget en dispensasjon og at krav for dispensasjon skal være strengt.

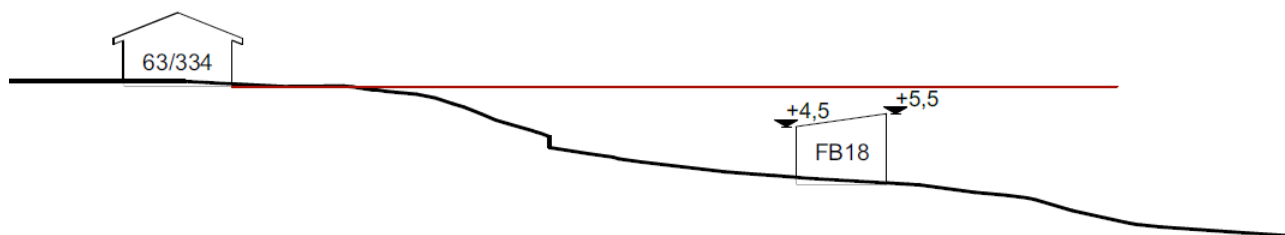
Det gjennomføres en detaljregulering av området, og det er svært vanlig at en detaljregulering (eventuelt en områderegulering) har avvik i arealformål fra gjeldende kommuneplan og en eldre reguleringsplan som skal erstattes av ny plan.

Forslagsstiller mener at ved en etablering av nye hytter i tråd med gjeldende regulering ville medført at avstand til eksisterende hytter ville ha blitt vesentlig mindre enn som vist i planforslaget.

Aktuelle plasseringer for nye fritidsboliger innenfor dagens areal avsatt til fritidsbebyggelse ville i mindre grad være på «naturlige tomter» og kunne gi store naturinngrep ved etablering. Dette i motsetning til lokaliseringer i planforslaget som viser nye fritidsboliger på flate/svakt skrånende tomter hvor etablering gir små naturinngrep.

Planforslaget viser nye hytter nord og øst for de nærmeste eksisterende fritidsboligene og påvirker ikke solforhold for noen eksisterende fritidsboliger. Terrengforskjell medfører at nye fritidsboliger vil ligge vesentlig lavere i terrenget enn bakenforliggende eksisterende fritidsboliger.

Eksisterende fritidsboliger vil ha god utsikt over de foreslåtte nye fritidsboligene. Nye fritidsboliger har i tillegg gjennom de foreslåtte bestemmelser fått en maksimal mønehøyde som er 1 m lavere enn hva som tillates for eksisterende fritidsboliger, for å gi ytterligere forbedring av utsikt fra eksisterende fritidsboliger. Se vedlegg 6 med snitt som viser nivåforskjell for nye og eksisterende fritidsboliger.



Figur 11 Snitt gjennom FB37 og FB18 ned til Sandviga.

Forslagstiller mener at planforslaget er i samsvar med nasjonale føringer for hvor og hvordan det er ønskelig at ny fritidsbebyggelse bør plasseres. Forslaget harmonerer også svært godt med føringene som er etablert i forbindelse med pågående rullering av kommuneplan i Strand kommune. Se for øvrig kommentarene til Statsforvalteren sin merknad.

Plan og bygningsloven (PBL) har i §1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* etablert et generelt forbud mot tiltak innenfor 100meters beltet fra sjø og vassdrag. I avsnitt 3 i samme paragraf står det at «*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan*».

Strand kommune har i §3.3 *Fritidsbebyggelse* i kommuneplanens arealdel fastsatt en annen byggegrense enn PBL §1-8. Strand kommune har vedtatt at det er forbudt å bygge fritidsboliger nærmere sjø enn 50 m, ikke 100 m som i det generelle forbudet på 100 m i §1-8 i PBL.

I §3.3 punkt f) i gjeldende kommuneplanens arealdel står det: «*Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter*».

Planforslaget foreslår ingen nye fritidsboliger eller andre nye tiltak som er nærmere sjø enn 50 meter, og plassering av nye fritidsboliger er i samsvar med kravet til minimumsavstand til sjø i gjeldende arealdel for kommuneplan, og er følgelig også i samsvar med PBL §1-8.

Forslagstiller mener at planforslaget på en god måte sikrer tilkomst/passasje til friområde langs sjøen. Forslaget viser 2 nye turveier som sikrer forbedret og god tilkomst både fra nordvest og sørøst til friområdet langs sjøen sammenlignet med dagens situasjon. Det er i planens rekkefølgebestemmelser stilt krav om opparbeidelse av de 2 turveiene før det kan gis brukstillatelse for fritidsboligene FB20, FB25 og FB 26.

En ny reguleringsplan innenfor planområdet er ikke en dispensasjonssak, og en planprosess for detaljregulering vil ivareta de ulike vurderingene og avveiningene som skal og bør gjøres før det eventuelt foreligger en ny stadfestet reguleringsplan for området.

7.2.2 Odd Egil Eltervåg – hjemmelshaver 63/334 - 29.11.2023

Mener at vist plassering i tilleggsvareselet er uheldig fordi:

- Plasseringen av nye fritidsboliger ikke er innenfor arealet som i plan 80-3 og gjeldende kommuneplan er avsatt til fritidsbebyggelse.
- Plasseringen ikke er i samsvar med arealformål i gjeldende kommuneplan, og mener at en slik omdisponering av arealformål bør behandles i arbeid med kommuneplan for å sikre en helhetlig strategi.
- Plassering er innenfor 100 m belte mot sjø.

- Plassering vist i tilleggsvarsel ikke imøtekommer Statsforvalter sine merknader fra 18.10 i særlig grad
- Plassering medfører verdiforringelse for eksisterende fritidsbebyggelse
- Ny fritidsbebyggelse vil generere økt trafikk

Det vises til svar på merknad fra Eva Ulmo ovenfor.

Bestemmelser til reguleringsplanen begrenser byggehøyde (mønehøyde/øvre gesims) for ny fritidsbebyggelse til 5,5m. For eksisterende fritidsbebyggelse er tillatt byggehøyde i samsvar med føring i gjeldende kommuneplan som er 1 meter høyere (6,5m). Terreng/område hvor ny fritidsbebyggelse foreslås plassert er vesentlig lavere enn bakenforliggende eksisterende fritidsbebyggelse. Litle Kjeksevåg 37 (Eltervåg) og Litle Kjeksevåg 36 (Ulmo) er på et terrengnivå som er 8-9 m høyere enn terreng ved tomt FB17 og FB18. Det er i planens bestemmelser angitt maksimal kotehøyde for møne for alle nye boliger, dette for å gi en garanti til bakenforliggende fritidsboliger på maksimal høyde på nye fritidsboliger.

Vedlegg 6 viser snitt som tydelig viser nivåforskjell, og at bakenforliggende eksisterende fritidsbebyggelse har svært god utsikt over planlagt ny fritidsbebyggelse.

Litle Kjeksevåg 37 (Eltervåg) får ikke endret eller svekket solforhold som følge av planlagt ny fritidsbebyggelse. Det vil heller ikke være sjenerende innsyn til Litle Kjeksevåg 37 fra nye fritidsboliger som er 8-9 m lavere. Forslagsstiller mener det er vanskelig å se noen vesentlig verdiforringelse for Litle Kjeksevåg 37 eller andre eksisterende fritidsboliger som følge av lokaliseringen av nye fritidsboliger i planen.

Forslagstiller mener at foreslått ny fritidsbebyggelse ikke vil forårsake en økning i trafikk som kan regnes som vesentlig eller sjenerende. TØI-rapport 115/2011 «Nasjonal fritidsbolig undersøkelse» viser at det i gjennomsnitt gjennomføres 19,4 turer til en fritidsbolig per år.

Selv om vi forutsetter at dette tallet kan ha økt noe etter år 2011 og at nye fritidsboliger trolig generelt har høyere bilbruk enn eldre, vil samlet bilturproduksjon til/fra de foreslåtte nye fritidsboligene i planområdet skape lite trafikk.

7.2.3 Terje Hiim – eier 63/356 – 15.11.2023

Mener plasseringen av ny fritidsbolig ovenfor «Litle Kjeksevåg» er uheldig fordi dette er et flott bade- og rekreasjonsområde, og argumenterer for at nye fritidsboliger her vil ta bort nåværende kvaliteter for bade- og rekreasjonsområdet. Innsender mener videre at plassering i dette området er uheldig da en utbygging her vil berøre myr. Hiim mener det andre området vist lengre øst i tilleggsvarselet er en bedre lokalisering for nye fritidsboliger.

Forslagstiller er enig i at «Litle Kjeksevåg» (vik nordøst for Litle Kjeksevåg 21) på eiendommen 63/55 er et flott og viktig strandområde for bading og rekreasjon. Tomt for ny fritidsbebyggelse i planforslaget vil bli plassert på eiendommen 63/243 som har en avstand på mer enn 60 m fra strandlinjen i Lille Kjeksevåg. En fritidsbolig plassert ca. 70 m fra stranden vil etter forslagstiller sin mening ikke svekke eller ta bort idyll eller kvaliteter for «Litle Kjeksevåg» som bade- eller rekreasjonsområde. Det finnes allerede eksisterende fritidsboliger som er plassert vesentlig nærmere bade- og rekreasjonsområdet ved «Litle Kjeksevåg», enn vist plassering for ny fritidsbolig i planforslaget.

Det er ikke registrert myr på noe kartgrunnlag i området hvor det foreslås fritidsbebyggelse vest for «Lille Kjeksevåg».