



Saksbehandler: Christoffer Sund

Rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/25	Teknisk utvalg	06.02.2025

Plansak for offentlig ettersyn - Liarvåg hyttegrend - Detaljregulering

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Liarvågen hyttegrend med planID 202407 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende detaljreguleringer: Liarvågen Hytteområde del av gnr. 143 bnr. 2 med planID 200263A vedtatt 05.05.1998, Bebyggelsesplan for Liarvåg – gnr. 143 bnr. 28 med planID 200263B vedtatt 01.02.2007 og Utvidelse av molo på Liarvåg Gnr. 143 bnr. 28 med planID 200814 vedtatt 17.02.2009 som overlappes av ny plan ved godkjenning av detaljregulering for Liarvågen hyttegrend med planID 202407.

Teknisk utvalg 06.02.2025

Behandling:

Rådmannen sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TEK - 003/25 Vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Liarvågen hyttegrend med planID 202407 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende detaljreguleringer: Liarvågen Hytteområde del av gnr. 143 bnr. 2 med planID 200263A vedtatt 05.05.1998, Bebyggelsesplan for Liarvåg – gnr. 143 bnr. 28 med planID 200263B vedtatt 01.02.2007 og Utvidelse av molo på Liarvåg Gnr. 143 bnr. 28 med planID 200814 vedtatt 17.02.2009 som overlappes av ny plan ved godkjenning av detaljregulering for Liarvågen hyttegrend med planID 202407.

Saksutredning

Sammendrag

Iverk AS har på vegne av Fronta AS sendt inn forslag til reguleringsplan for å kunne endre fra utleiehytter til private hytter i Liarvågen. Forslagstiller skriver at i tillegg til å endre fra utleiehytter til private hytter, skal det bygges tre ekstra hytter som skal legges ut for salg. En av disse hyttene ligger innenfor 100-metersbeltet. Planområdet består i dag av tre ulike reguleringsplaner hvor forslagsstiller er bedt om å samle disse planene til en reguleringsplan. Dagens reguleringsplaner vil bli opphevet og erstattet av ny plan.

Planforslaget har i varsel om oppstart mottatt merknader fra hytteeiere i tilgrensede plan om bruk av småbåthavnen i planområdet. Det ser ut til å foreligge en misforståelse om hva en reguleringsplan er og hva den regulerer. Merknadene fra hytteeiere i tilgrensede plan går i stor grad ut på hvilken plan småbåthavn er en del av og at de ønsker at området regulert i sjø skal være en del av deres plan. Reguleringsplanen regulerer ikke hvem som har rett til bruk av sjøområdet, men hva sjøområdet skal brukes til.

Rådmannen anbefaler at planforslaget for detaljregulering av Liarvågen hyttegrend med planID 202407 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Planforslaget

IVERK AS har på vegne av Fronta AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan Liarvågen Hyttegrend med planID 202407.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 14.01.2025
- Reguleringsbestemmelser datert 02.01.2024
- Planbeskrivelse

Hensikten med planen

Hensikten med reguleringen er å endre fra utleiehytter over til ordinært hyttefelt. Dagens festetomter vil innløses og deles opp til egne eiendommer med egne gårds- og bruksnummer, hvor det vil være igjen fellesområder med veg, molo, friområder, felles parkering ol.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor *ikke* konsekvensutredes

Eiendomsforhold

Hytteeiendommene gbnr. 143/28 eies per dags dato av Betania den frie evangeliske forsamling og festes av Nedstrand Feriehus AS, minus en hyttetomt, gbnr. 143/28/1 som er framfestet til privatpersoner. Videre er gbnr. 143/31 en nausttomt, gbnr. 143/2 er satt av til jord- og skogbruk, og gbnr. 143/1 er satt av til friluftsområde i forslag til reguleringsplan eid av privatpersoner. Forslagstiller har opplyst at de har dialog om kjøp av festetomten og utløsning av festetomtene.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål fritidsbebyggelse. Det stilles krav til reguleringsplan for å endre fra utleiehytter til fritt omsettelige hytter.

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) omhandler ikke fritidsbebyggelse og setter derfor ikke føringer for planforslaget.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner i området er Liarvågen Hytteområde del av gnr. 143 bnr. 2 med planID 200263A, Bebyggelsesplan for Liarvåg – gnr. 143 bnr. 28 med planID 200263B og Utvidelse av molo på Liarvåg Gnr. 143 bnr. 28 med planID 200814.

Reguleringsplanene viser fritidsbebyggelse, naustområde, friområder, jord- og skogbruk, interne vegger og parkering.

Liarvågen Hytteområde del av gnr. 143 bnr. 2 med planID 200263A ble vedtatt 05.05.1998.

Bebyggelsesplan for Liarvåg – gnr. 143 bnr. 28 med planID 200263B ble vedtatt 01.02.2007.

Utvidelse av molo på Liarvåg Gnr. 143 bnr. 28 med planID 200814 ble vedtatt 17.02.2009.

Innkomne merknader/uttale fra parter

IVERK AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 11.10.2024 og kunngjorde det Haugesunds Avis og Tysvær Bygdeblad 17.10.2024 med merknadsfrist 22.11.2024. Det kom inn totalt 14 merknader, hvor 5 av disse var fra offentlige myndigheter. En av merknadene ble i etterkant av innsendelsen trukket. Merknadene følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn..... 22.11.2024
2. Stavanger maritime museum..... 22.11.2024
3. Statsforvalteren i Rogaland..... 12.11.2024
4. HIM..... 06.11.2024
5. Haugaland Brann og Redning IKS..... 07.11.2024/26.11.2024

B: Private og organisasjoner

1. Tove Evensen 16.10.2024/21.10.2024
2. Betania den frie evangeliske forsamling..... 17.10.2024 – trukket 21.11.2024
3. Jan Roar Dahlstrøm..... 23.10.2024
4. Oddvar Haugland..... 23.10.2024
5. Henning Lie..... 23.10.2024
6. Gunnar Hansen..... 24.10.2024
7. Petter Johan Pettersen..... 24.10.2024
8. Liv Sissel Fryland Fjellheim..... 24.10.2024

9. Berit Måge og Kjetil Olsen..... 25.10.2024

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, plan- miljø og samfunn, 22.11.2024:

- Plan
Fylkesdirektøren vil minne om at forhold som berører barn og unge, samt strandsonen og friluftsliv, skal omtales spesielt i planarbeidet. Ved å omgjøre fra utleiehytter til private hytter vil området oppleves mer privat og mindre tilgjengelig for allmenheten. Størrelsen på hyttene vil også overside kommuneplanens størrelsesbegrensninger for hytter i strandsonen. Fylkeskommunen mener dette bidra til å legge press på økt hyttestørrelse ellers i strandsonen i kommunen. Området ligger i sin helhet innenfor 100-metersbelet langs sjø. Fylkeskommunen påpeker at i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, er det tydelig kommunisert at arealer til bolig, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Om grunnlaget for utbygging i strandsonen skulle være næring i form av utleiehytter mener fylkeskommunen at det er uheldig om hyttene nå skal endres til privat bruk
- Samferdsel
Hytteområdet har adkomst via fylkesveg 4784 Liarvågen/ privat veg Liarvågen. Fylkesdirektøren ser det ikke som aktuelt med tiltak i forbindelse med detaljreguleringen, men mener at trafikale forhold må omtales nærmere ved offentlig ettersyn av plan.

Forslagsstillers kommentar:

- «Plan.
Forhold som berører barn og unge, samt strandsonen og friluftsliv er omtalt i planarbeidet. Området vil kunne oppleves mer privatisert, men alternativet er at fritidsboligene ligger brakk til forfall da det ikke er grunnlag for næring. Det presiseres både i bestemmelsene og planbeskrivelsen at det kun er eksisterende hytter som er tidligere godkjent som får overskride kommunes størrelsesbegrensning i strandsonen. Dette vil ikke gi ytterlig press på størrelsesbegrensning utover andre godkjente hytter i kommunens strandsoner.
- Samferdsel.
Vi noterer oss at det ikke i utgangspunktet ikke er aktuelt med tiltak knyttet til adkomst i forbindelse med detaljreguleringen.»

Rådmannens kommentar:

- Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Stavanger maritime museum, 22.11.2024:

- Stavanger maritime museum har ingen merknad til plan.

Forslagsstillers kommentar:

- «Ingen Kommentar»

Rådmannens kommentar:

- Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland, 12.11.2024:

- Det har tidligere vært høring av planendring av reguleringsplanene Liarvågen Hytteområde del av gnr. 143 bnr. 2 - 200263A, Bebyggelsesplan for Liarvåg – gnr. 143 bnr. 28 - 200263B og Utvidelse av molo på Liarvåg Gnr. 143 bnr. 28 – 200814. Statsforvalteren varslet da innsigelse til planendringen.

Området ligger i sin helhet innenfor 100-metersbelte langs sjø. Statsforvalteren påpeker at de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, er det tydelig kommunisert at arealer til bolig, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Om grunnlaget for utbygging i strandsonen skulle være næring i form av utleiehytter mener Statsforvalteren det er uheldig om hyttene nå skal endres til privat bruk. Selv om området er utbygd og det ikke er varslet arealmessige endringer mener Statsforvalteren at endringer fra utleie til private hytter vil føre til en større privatisering av strandsonen. Statsforvalteren viser til at hyttene i planområdet er større enn hva kommuneplanen tillater i strandsonen, og argumenterer for at dette kan skape økt press på hyttestørrelse i strandsonen i kommunen.

- Statsforvalteren uttalte seg til en lignende planendring for Tveit reiselivsbygg – 201208 i 2022 hvor det var ønsket å endre krav om salg med utleieklausul. Statsforvalteren synes det er uheldig at man i enda en plan ønsker å bevege seg bort fra utleievirksomhet. Med bakgrunn i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø vil Statsforvalteren **fraråde** at man går videre med planendringen.

Forslagsstillers kommentar:

- «Vi ser bakgrunnen til at Statsforvalter fraråder å gå videre med planendringen. Det er ikke heldig å gå imot de statlige planretningslinjene, men her må man se på historikken og på lokale forhold som tilsier at retningslinjene bør fravikes i dette tilfellet. Her er det vært forsøkt siden hyttene ble bygget for ca. 20 år siden å drifte som utleie næring. Dette har vist seg vanskelig drifte med et overskudd. Alternativet er at byggene blir stående tomme og forfalle, da det ikke er grunnlag for videre drift. Denne konsekvensen vil være mer uheldig en at området i økt grad tilrettelegges for privat bruk.»

Rådmannens kommentar:

- Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 06.11.2024:

- Renovasjon
Plankonsulenten har vært i kontakt med HIM og fått anbefalinger. HIM skriver at de ikke har noe å kommentere på foreløpige plankart, og ber om at høykapasitetsløsning som nedgravde enheter tas opp til vurdering.
- Slam
Him skriver at om eventuelt nye bruksenheter ikke skal tilknyttes eksisterende anlegg må adkomst til disse følge HIM sitt regelverk,

Forslagsstillers kommentar:

- «Det er planlagt løsning ved HIM sin kjørerute. Det er vurdert Plankonsulent har vært i kontakt med leverandør av nedgravde løsninger. Så lenge man ikke kan benytte seg av delvis nedgravd løsning, viser til lokal renovasjonsnorm, vil det være en stor overkapasitet på

høykapasitetsløsning. Prisen for dette er også stor i innkjøp og montering i forhold til kapasitetsbehovet. «

Rådmannens kommentar:

- *Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

Uttalelse fra Haugaland Brann og Redning IKS, 07.11.2024/26.11.2024:

- *Dersom hyttefeltet er utbygd og planforslaget ikke fører til utvidelse av bygningene har brannvesenet ingen innvendinger mot at veg og sløkkevann ikke utbedres.*
- *Brannvesenet viser til «Tilrettelegging for rednings- og sløkkeinnsatser». Dersom retningslinjene følges har ikke brannvesenet ytterligere kommentarer. Om retningslinjene ikke kan følges bes det om at brannvesenet tas inn til høring i den videre plansaken.*

Forslagsstillers kommentar:

- *"I en gjennomgang av rettingslinjer gitt i «Tilrettelegging for rednings- og sløkkeinnsatser». Del C. Forståelse av krav i gjeldende regelverk.*
- *Adkomst:
Det er noen plasser man ikke klarer svingradiusen på ytterkant vei.*
- *Sløkkevann og vannforsyning:
Avklart i tidligere regulering/byggesak for hyttefeltet. Det er tilrettelagt for bruk av sjøvann som slukkevann, og området har en buffertank på 26.000 liter ferskvann som også kan brukes ved behov.*
- *Stige- og høydemateriell:
Det er ikke behov for rømming fra høyde, det er tilrettelagt for godkjente rømningsveier.*
- *Branntekniske installasjoner:
Det er ikke krav til branntekniske installasjoner i noen av byggene i planområdet.*
- *Direktevarsling:
Det er ikke krav til direktevarsling, eller orienteringsplan i noen av byggene i planområdet.*
- *Avlåsning av bommer, pullerter og lignende:
Det er ikke planlagt bom på området, det legges til bestemmelse på kjøreveier at om det er aktuelt med bom eller annen avstigning av vei til området eller deler av området skal dette være i henhold til brannvesenets retningslinjer.*
- *Samband:
Ikke aktuelt"*

Rådmannens kommentar:

- *Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

Uttalelse fra Tove Evensen eier qbnr. 143/2, 16.10.2024/21.10.2024:

16.10.2024

- Evensen lurer på hvorfor planområdet er varslet med den planavgrensningen som er valgt.

21.10.2024

- Evensen ser at hennes og naboens naust er kommet innenfor varslet planavgrensning. Videre har Evensen en merknad til at det ikke må være for store båter innenfor moloen.

Forslagsstillers kommentar:

16.10.2024

- *«Fagansvarleg prøvde å komme i kontakt med grunneigar før varsling, for å forklare situasjonen. I planinitiativet var det ikkje med, dette er medtatt etter ønske frå kommune administrasjonen. Dei ønsker å erstatte dei tre planane som dekker området i sin heilheit. Om ikkje eigendommen var med ville deler av ein plan fortsett være gjeldanene. Føremålet på eigedommane vil ikkje endrast.»*

21.10.2024

- *«Det ligger innenfor Rød linje, dette er medtatt i reguleringsplanen som dekker hele området, disse naustene lå også innenfor tidligere regulering. Det vil ikke bli noen praktisk endring for eiendommene, utover at planen endrer navn, bestemmelser til formålet består. Det stemmer at det ikke er 60.2 daa som tilhører hyttene, men det er arealet for hele planen. Vi har lagt inn en sone som hetter ferdsel i planen, i denne sonen skal være åpen for fri ferdsel og hjelpe å avgrense litt hvor de enkelte kan ankre opp.»*

Rådmannens kommentar:

- Formålet ferdsel er tatt ut av plan etter merknaden ble svart ut på bakgrunn av ønske fra kommunen. Rådmannen ønsket at formålet ferdsel ble tatt ut for å sikre at alle som har båtplass på begge sider får plass til båten sin. Om formålet ferdsel hadde bestått ville det ikke vært plass til utleggere fra fastlandet i naustområdet til tilgrensede plan på innsiden av moloen.

Uttalelse fra Jan Roar Dahlstrøm eier qbnr. 143/28, 23.10.2024:

- Planavgrensning
Dahlstrøm viser til brev til Tysvær kommune 03.12.2008 hvor de kom med merknad «I reguleringsplan er grensen for Paulsens (daværende utbygger) anlegg lagt helt inntil vårenausttomters grense mot sjøen. Det vil si at vi ikke kan disponere plass til å legge/komme til med våre båter». Videre viser Dahlstrøm til kommentarer i saksfremlegg 01.07.2008 hvor Rådmannen skal ha sagt at moloen ut i sjø ikke skal forverre dagens situasjon. I tilsendt brev stod det «Tilgrensede reguleringsplan(er): Mot sør grenser planen mot Liarvågen Strandplan fra 1976 der det er avsatt naustplasser ned mot sjøen, disse trenger adkomst over planområdet. Dette er i varetatt i gjeldende plan og skal videreføres i ny plan.»

I mottatt nabovarsel viser Dahlstrøm til at planavgrensningen går helt inn til deres naustområde og viser til Rådmannens kommentar i saksfremlegg fra 01.07.2008 om at deres naustområde skal hensyntas. Dahlstrøm reagerer derfor på at kommunen har i referat fra

oppstartsmøtet bedt forslagstillere om at forslagstillere skal ta hele dette området med i sin plan og mener heller at området i sjøen må deles opp slik at opprinnelig bruk ivaretas.

- Parkering
Dahlstrøm viser til Tysvær kommunens delegasjonssak 24/19, hvor hytteeier Gunnar Hansens merknad og Teknisk sjefs kommentar til merknaden, og plan fra 1976. Dahlstrøm ber om at grensen til parkering forblir i henhold til tidligere plan, og viser til at ved kjøp av sin hytte i 1979 ble han opplyst av selger at, etter avtale med kommunen, var parkeringen forelagt hyttene i tilgrensede reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar:

- *«Her tror jeg det er en misforståelse av hva en reguleringsplan regulerer. Hva som er offentligrettslig og hva som er privatrettslig. Reguleringsplanen sier hva som er lovlig utnyttelse av et areal, ikke hvem som har lov å utnytte det. Rettigheter på andres eiendom er ikke regulert i plan, men med tinglyste rettigheter i eiendom. Skille for bruksrett i sjø er ikke regulert i plan.»*

Rådmannens kommentar:

- Planområdet består i dag av 3 ulike reguleringsplaner som går helt inntil naustområde i tilgrensede plan. Kommunen ønsker å oppheve de tre reguleringsplanene som nå er varslet, og regulere områdene inn i 1 ny plan for å forenkle fremtidig saksbehandling og rydde opp i plankartet. Området i sjø foran naustområdet er i dag en del av reguleringsplanen Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 som det er søkt om å endre med planforslaget. Området i sjø vil derfor forbli i planforslaget som en del av endringen av reguleringsplanen.

Området i sjø utenfor naustområde i tilgrensede plan vil fremdeles være regulert til småbåthavn slik som i dagens plan, og slik som i opprinnelig plan fra 1976. Ferdsel i sjøen foran naustområdet vil ikke bli påvirket av hvilken plan sjøområdet foran naustområdet tilhører. Reguleringsplanen regulerer som nevnt av forslagstillere, kun lovlig bruk av sjøområdet, ikke hvem som har lov å benytte det. Regulert formål ville ikke ha endret seg om sjøområdet hadde tilhørt tilgrensede plan som naustområdet er en del av. Det ville fremdeles vært regulert til småbåthavn. Reguleringsplanen for utvidelse av molo ble vedtatt 17.02.2009. Planforslaget endrer ikke på bruken av molo, bortsett fra at det tillates overbygget sløyplass. Ny reguleringsplan vil derfor ikke forverre dagens situasjon innenfor småbåthavnen. Det er lagt inn i bestemmelsene 3.5.1 at båt plassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig, og at før det tillates nye tiltak skal det foreligge helhetlig situasjonsplan som viser brygger, båtplasser og manøvreringsareal.

- I delegasjonssaknr 24/19 ble et areal på ca. 100m² omgjort fra formålet friluftsområde til parkering. Det ble poengtert i saken at området ikke var brukbart som friluftsområde, og at det mest sannsynlig var en forglemmelse og følgefeil fra en av de tidligere endringene av reguleringsplanen at området var satt som friluftsområde. Rådmannen står fast på argumentasjonen som ble gitt av Teknisk sjef i delegasjonssaknr 24/19 og ser det ikke som hensiktsmessig å regulere vekk parkeringen. Hvem som har rett til bruk av parkering i tilgrensede plan er privatrettslig. Om parkeringen kun skal brukes av de 6 hyttene i reguleringsplanen Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 må dette tinglyses på eiendommen. Parkeringen i planforslaget er lik som den er i dagens reguleringsplan. Forslag til regulering av planområdet vil ikke minske dagens parkering for hytter i tilgrensede plan.

Uttalelse fra Oddvar Haugland eier av qbnr 143/20. 23.10.204:

- Båthavn
Haugland har hytte i naboplanen og viser til at de er 6 hytter som disponerer et naustområde. Per i dag mener Haugland at ikke alle kan benytte seg av sin båtplass i naustområdet pga. det er trangt å vanskelig å navigere båter inn og ut av havnen. Haugland viser til at det i 2008 ble meldt om utvidelse av molo. I reguleringsplanen fra daværende utbygger ble grensen lagt helt ned til naustområdet til Haugland grense mot sjø. Haugland viser til saksfremlegg fra Rådmannen av 01.07.2008 skulle molo gå ut i sjø og ikke forverre situasjonen innenfor moloen. I nabovarsel Haugland har mottatt vises det fremdeles at planavgrensningen ligger helt ned til deres naustområde. Haugland reagerer på kommunens uttale om at forslagstiller skal ta med hele dette området i sin plan og mener at området i sjø ikke er tilstrekkelig ivaretatt for de 6 hytteeierne i tilgrensede plan. Haugland oppfordrer til at det gjøres forsøk på å finne gode løsninger for alle parter før salg av enkeltheter.
- Parkeringsplass
Haugland viser til at de 6 hyttene i tilgrensede plan har en privat parkeringsplass som ikke skal benyttes av andre.
- Trafikk fylkesveg.
Haugland er enig med kommunens kommentar i oppstartsmøte at omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil føre til økt trafikk på smal og vanskeliggjør veg. Dagens trafikk er sesongbetont og ved å omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil trafikken økte.

Forslagstillers kommentar:

- *“Her tror jeg det er en misforståelse av hva en reguleringsplan regulerer. Hva som er offentligrettslig og hva som er privatrettslig. Reguleringsplanen sier hva som er lovlig utnyttelse av et areal, ikke hvem som har lov å utnytte det. Rettigheter på andres eiendom er ikke regulert i plan, men med tinglyste rettigheter i eiendom. Skille for bruksrett i sjø er ikke regulert i plan.”*

Rådmannens kommentar:

- Båthavn
Planområdet består i dag av tre ulike reguleringsplaner. Kommunen ønsket å oppheve disse og regulere disse planene inn i en ny plan for å forenkle fremtidig saksbehandling og rydde opp i plankartet. Området i sjø foran naustområdet er i dag en del av reguleringsplanen Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 som skal bli en del av planforslaget. Området i sjø vil derfor forbli i planforslaget som en del av endringen av reguleringsplanen.

Området i sjø utenfor naustområde i tilgrensede plan vil fremdeles være regulert til småbåthavn slik som i dagens plan, og slik som i opprinnelig plan fra 1976. Ferdsel i sjøen foran naustområdet vil ikke bli påvirket av hvilken plan sjøområdet foran naustområdet tilhører. Reguleringsplanen regulerer som nevnt av forslagstiller, kun lovlig bruk av

sjøområdet, ikke hvem som har lov å benytte det. Regulert formål ville ikke ha endret seg om sjøområdet hadde tilhørt tilgrensede plan som naustområdet er en del av. Det ville fremdeles vært regulert til småbåthavn. Reguleringsplanen for utvidelse av molo ble vedtatt 17.02.2009. Planforslag endrer ikke på bruken av molo, bortsett fra at det tillates overbygget sløyplass. Ny reguleringsplan vil derfor ikke forverre dagens situasjon innenfor småbåthavnen. Det er lagt inn i bestemmelsene 3.5.1 at båt plassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig, og at før det tillates nye tiltak skal det foreligge helhetlig situasjonsplan som viser brygger, båtplasser og manøvreringsareal.

- **Parkeringsplass**
Hvem som har rett til bruk av parkering i tilgrensede plan er privatrettslig. Om parkeringen kun skal brukes av de 6 hyttene i reguleringsplanen Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 må dette tinglyses. Parkering er lik som den er i dagens reguleringsplan. Forslag til regulering av planområdet vil ikke minske dagens parkering for hytter i tilgrensede plan.

Uttalelse fra Henning Lie eier av gbnr. 143/1, 23.10.2024:

- Lie er eier av 1 av 2 naust innenfor planområdet og gjør oppmerksom på gamle rettigheter som er innenfor planområdet. Lie viser til skjøte fra 1910 om rett til opplagsplass for føring av tømmer ved molo om. Videre ber Lie at hans retter blir ivaretatt ved regulering.

Forslagsstillers kommentar:

- «Epost sendt til Hennig Lie, hvor vi ber om kopi av gammelt sjøte og avtale om vegrett. Siden bygget ligger på gbr. 143/28, kommer det ikke frem i matrikkelen eierskap, vi har derfor også bedt om at det forberedes dokumentasjon på eierskap frem til fradeling. Det er i Festekontrakt pkt. 1.1 nevnt GBR143/1 Rettighet til naust og opptrekks plass. Veirett er nevnt i 4.2. Vi anser at det er i hans Lie sin interesse å få eget GBR. på eiendommen og tinglyst rettigheter på 143/28, da festekontrakten opphører. Vi har per dd. ikke mottatt etterspurte dokumenter»

Rådmannens kommentar:

- Rettigheter for bygg og grunneiendom er privatrettslig og må løses ved en utløsning av festetomtene mellom fester og grunneier.

Uttalelse fra Gunnar Hansen eier av gbnr. 143/25, 24.10.2024:

- Hansen viser til at det tidligere innenfor planområdet har vært varslet planeringer. Hansen mener at ingen av deres tidligere merknader har blitt hensyntatt og ber kommunen om å lytte til naboer i tilgrensede reguleringsplan. Det nevnes feil som Hansen mener trolig er introdusert i reguleringsplan fra 1998. Hansen mener alle arealformål og rettigheter i henhold til Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 (tilgrensede plan) må ivaretas.

- **Parkeringsplass**
Parkeringen langs fylkevegen skriver Hansen i sin helhet tilhører hyttene i Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976. Hansen mener parkeringen ikke skal inngå i nytt planforslag
- **Veg til nausttomt**
Veg til nausttomt var oppringing en del av Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976, men har i senere tid blitt flyttet over til naboplan. Hansen mener at det må presiseres at arealformål og rettigheter for hyttene i tilgrensede plan er ivaretatt og må fremgå i ny plan.
- **Havn/sjøområder knyttet til nausttomt**
I opprinnelig plan, Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976, vises fri adkomst og ubegrenset sjøareal for naustene innenfor planen. Her skriver Hansen at det må være rom for bruk av båtene for naustene. Området utenfor naustene mener Hansen skal inngå i Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 og må derfor fjernes fra planen.
- **Nausttomt**
Hansen mener nausttomten i Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 skal stå ubeskåret.
- Hansen viser til at for mer detaljert beskrivelse av disse punktene og begrunnelser vises det til Hansen forrige merknader datert 18.05.2020 og høringsuttalelser datert 24.07.2022.
- Det vises til kap 2. i oppstartsmøterefateret, tilgrensede reguleringsplan(er). Hansen mener det er store mangler tilknyttet punktet.

Forslagsstillers kommentar:

- *«Sammendraget er noe forkortet i denne oppstillingen, se vedlagt for å se hele merknaden.*
- *Det er tydelig en misoppfatning om hva en areal plan skal inneholde, og en misnøye med hvordan planarbeidet i 1998 og tomtedeling i 2002 ble gjennomført. Hvor oppfattelsen er at de har mistet en del rettigheter. Parkeringsplassen blir regulert identisk med den som ligger i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 om det foreligger avtale om parkering på gnr 143/28 må denne tinglyses i grunnbok sammen med veirett til naust. Eksisterende eiendomsgrenser blir ikke endret i planarbeidet. Eiendomsgrenser er ikke trukket ut i sjø, bruksrett på områder i sjø utenfor nausteiendommer reguleres ikke i planen, her sier vi bare at det er fritidsområde i sjø. Vi hverken tar eller gir bruksretter i denne prosessen.*

- *Under er svar på punktene som blir tatt opp i brevet.*
- *1. Vi følger plangrensen mot Strandplan 1976, Denne er klart og entydig etablert i 1998. Reguleringsplan sier ikke om eierskap og rettigheter knyttet til areal bare hva arealet benyttes som.*
- *2. Veien som er regulert i Strandplan av 1976 ble aldri bygget ut. Bruksrett på for eksempel vei og parkering på annens grunn må tinglyses i grunnboken på eiendommen ikke som del av reguleringsplan.*
- *3. Dette arealet ligger innenfor Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 som erstattes av ny plan og må erstattes i planen uavhengig av bruksretter. Om strandplan av 1976 skal utvides ut i dette området må det til justering av denne planen. Dette er ikke noe vi kan gjøre i planarbeidet vi holder på med. Det vi derimot har gjort er å legge inn en sone for ferdsel, som følger grensen i mellom de to planene. I denne sonen skal det være åpent for fri ferdsel og adkomst til alle båt plassene innenfor moloen.*
- *4. Nausttomten på land ligger i Strandplan 1976, det som ligger i vannet ligger i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 Dette er reguleringen som foreligger og man må jobbe videre med.»*

Rådmannens kommentar:

- **Parkeringsplass**
Hvem som har rett til bruk av parkering i tilgrensede plan er privatrettslig. Om parkeringen kun skal brukes av de 6 hyttene i reguleringsplanen Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 må dette tinglyses. Parkering er lik som den er i dagens reguleringsplan. Forslag til regulering av planområdet vil ikke minske dagens parkering for hytter i tilgrensede plan.
- **Veg ned til nausttomt**
Vegrett ned til naustene er privatrettslig og må tinglyses om man har rett til bruk av vegen ned til naustområdet i tilgrensede plan. Endring av dagens reguleringsplan, Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 ble gjort i delegasjonssak 24/19 i 2019 hvor det ble lagt inn veg til naustområdet for å rette opp en tidligere feil.
- **Havn/sjøområde knyttet til nausttomt**
Området i sjø utenfor naustområde i tilgrensede plan vil fremdeles være regulert til småbåthavn slik som i dagens plan, og slik som i opprinnelig plan fra 1976. Ferdsel i sjøen foran naustområdet vil ikke bli påvirket av hvilken plan sjøområdet foran naustområdet tilhører. Reguleringsplanen regulerer som nevnt av forslagstiller, kun lovlig bruk av sjøområdet, ikke hvem som har lov å benytte det. Regulert formål ville ikke ha endret seg om sjøområdet hadde tilhørt tilgrensede plan som naustområdet er en del av. Det ville fremdeles vært regulert til småbåthavn. Reguleringsplanen for utvidelse av molo ble vedtatt 17.02.2009. Planforslag endrer ikke på bruken av molo, bortsett fra at det tillates overbygget

sløyplass. Ny reguleringsplan vil derfor ikke forverre dagens situasjon innenfor småbåthavnen. Det er lagt inn i bestemmelsene 3.5.1 at båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig, og at før det tillates nye tiltak skal det foreligge helhetlig situasjonsplan som viser brygger, båtplasser og manøvreringsareal.

Formålet ferdsel er tatt ut av plan etter merknaden ble svart ut på bakgrunn av ønske fra kommunen. Rådmannen ønsket at formålet ferdsel ble tatt ut for å sikre at alle som har båtplass på begge sider får plass til båten sin. Om formålet ferdsel hadde bestått ville det ikke vært plass til utleggere fra fastlandet i naustområdet til tilgrensede plan på innsiden av moloen.

- **Nausttomt**
Naustområdet i tilgrensede plan er per dags dato ikke en egen tomt, men et område satt av i reguleringsplanen til naust. Om det er ønskelig å fradele området fra gbnr. 143/2 må dette søkes om som en egen fradeling til kommunen.

Uttalelse fra Petter Johan Pettersen eier av gbnr. 143/19, 24.10.2024:

- **Planavgrensning**
Pettersen viser til brev til Tysvær kommune 03.10.2008 angående utvidelse av molo, i brevet stod det «I reguleringsplan er grensen for Paulsens (daværende utbyggers) anlegg lagt helt inntil våre naustområdes grense mot sjøen. Det vil si at vi ikke kan disponere plass til å legge/komme til med våre båter». Videre viser Pettersen til kommentar fra Rådmannen i saksfremlegget for utvidelse av molo hvor Rådmannen skriver at naustområdet i tilgrensede reguleringsplan ikke skal forverres. Pettersen reagerer derfor på at kommunen har i referat fra oppstartsmøte bedt forslagstillere ta med hele området i sjøen
- **Parkeringsplass ved fylkesveg**
For parkeringsplassen langs fylkesveg viser Pettersen til Gunnar Hansens merknader til delegasjonssak 24/19, samt Teknisk sjef kommentarer. Pettersen ber om at grensen til parkering forblir i henhold til tidligere plan og viser til at det i 1976 ble bemerket av selger at parkeringsplassen etter avtale med kommunen var for de 6 hyttene i Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976.
- **Økende trafikk langs fylkesveg**
Pettersen er enig med kommunens kommentar i referat fra oppstartsmøtet at omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil føre til økt trafikk til hyttene. Dagens trafikk er sesongbetont og ved å omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil trafikken økte.

Forslagsstillers kommentar:

- *«Viser til oversikt over «planavgrensning». I brev til Tysvær kommune av 03.10.2008 kom vi med følgende anmerkning vedr. utvidelse av molo: «I reguleringsplan er grensen for Paulsens (daværende utbyggers) anlegg lagt helt inntil våre nausttomters grense mot sjøen. Det vil si at vi ikke kan disponere plass til å legge/komme til med våre båter» Sjølinjen var flyttet helt*

inn til våre nausttomter. Viser forøvrig også til kommentarer i saksframlegg av 01.07.2008 fra rådmann at molo skal gå ut i sjø og ikke forverre dagens situasjon. I tilsendt melding står at hensyn til tilkomstveg til nauttomter og disposisjonsmulighetene for båtene ikke skal forverres. Jeg går da ut ifra at dette tas hensyn til: «Tilgrensende reguleringsplan(er): Mot sørgrenser planen mot Liarvågen Strandplan fra 1976 der det er avsatt naustplasser ned mot sjøen, disse trenger adkomst over planområdet. Dette er i varetatt i gjeldende plan og skal videreføres i ny plan.»

I mottatt nabovarsel viser planavgrensingen fremdeles at grensen ligger helt inntil våre nausttomter/naustområde. I ovenstående kommentar fra rådmann skal det tas hensyn til våre nauttomter og vårt bruk av område i sjø. Vi reagerer da på uttalelse fra kommune om at søker skal ta hele dette området med i sin plan. Vi mener at området i sjø må deles slik at opprinnelig bruk ivaretas.

- *Merknader vedr. grense for parkeringsplass ved fylkesvei. Når det gjelder grense til parkeringsplassen vises til Tysvær Kommunes delegasjonssak 24/19, hytteeier Gunnars Hansens merknader samt teknisk sjefs kommentar, og plan fra 1976. Jeg ber om at grensen til parkering forblir i henhold til tidligere plan. Det ble i utgangspunktet i 1979, ved kjøp av tomtene våre bemerket av selger, Harald Vik, i at parkeringsplassen etter avtale med kommunen var for de seks hyttetomtene som da var lagt ut for salg. I samme delegasjonssak er adkomstvei fra hovedvei til naustområdet tilbakeført.*
- *Merknader vedr. evt. økende trafikk langs fylkesvei. Vi er enige i kommunens kommentar, at omgjøring av hyttefeltet til private hytter vil føre til økt trafikk på en smal og vanskelig kjørt vei. Nåværende trafikk har vært sesongbetont. Det vil nå bli større og jevnere trafikk på veien. Forslagstillers Kommentar Det er klar forskjell på reguleringsgrenser og eiendomsgrenser, selv om ny plan følger grensen til i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 hvor plangrensen følger eiendomsgrensen er det ikke eierskap eller bruksrett til området som reguleres kun bruken.*
- *Det er klart at området innenfor moloen skal deles mellom grunneiere på land. Det er lagt inn en sone for ferdsel, denne skal være åpen for fri ferdsel til alle båt plassene innenfor moloen, grensen for denne følger de gamle planene. Det er ikke tinglyst veirett over 143/28 for naustplasser på 143/2, vi anser allikevel at det er stor sannsynlighet for at dette foreligger og ber om at dette tinglyses på gjeldende eiendom.*
- *Vedrørende parkering ved fylkesvei
Denne er regulert på samme område som den var i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2, det vil ikke bli noen endring i bruksretter der. Her foreligger ingen tinglyste avtaler vedr. parkering vi ber derfor om at gjeldende avtaler tinglyses sammen med veirett til naustområde.*

Vedrørende trafikk er det vanskelig å forutse, men ut ifra bruksmønster har hytter i privat eie flere overnattingsdøgn per tur en korttids utleie. Man vil også få trafikanter som er kjent i området noe som vil øke trafikksikkerheten.»

Rådmannens kommentar:

- Planavgrensning
Planområdet består i dag av tre ulike reguleringsplaner. Kommunen ønsket å oppheve disse og regulere disse områdene inn i en ny plan for å forenkle fremtidig saksbehandling og rydde opp i plankartet. Området i sjø foran naustområdet er i dag en del av reguleringsplanen Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 som vil bli en del av planforslaget. Området i sjø vil derfor forbli i planforslaget som en del av endringen av reguleringsplanen.

Området i sjø utenfor naustområde i tilgrensende plan vil fremdeles være regulert til småbåthavn slik som i dagens plan, og slik som i opprinnelig plan fra 1976. Ferdsel i sjøen foran naustområdet vil ikke bli påvirket av hvilken plan sjøområdet foran naustområdet tilhører. Reguleringsplanen regulerer som nevnt av forslagstiller, kun lovlig bruk av sjøområdet, ikke hvem som har lov å benytte det. Regulert formål ville ikke ha endret seg om sjøområdet hadde tilhørt tilgrensende plan som naustområdet er en del av. Det ville fremdeles vært regulert til småbåthavn. Reguleringsplanen for utvidelse av molo ble vedtatt 17.02.2009. Planforslaget endrer ikke på bruken av molo, bortsett fra at det tillates overbygget sløyplass. Ny reguleringsplan vil derfor ikke forverre dagens situasjon innenfor småbåthavnen. Det er lagt inn i bestemmelsene 3.5.1 at båt plassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig, og at før det tillates nye tiltak skal det foreligge helhetlig situasjonsplan som viser brygger, båtplasser og manøvreringsareal.

- Parkeringsplass ved fylkesveg
I delegasjonssak 24/19 ble et areal på ca. 100m² omgjort fra formålet friluftsområde til parkering. Det ble poengtert i saken at området ikke var brukbart som friluftsområde, og at det mest sannsynlig var en forglemmelse og følgefeil fra en av de tidligere endringene av reguleringsplanen at området var satt som friluftsområde. Rådmannen står fast på argumentasjonen som ble gitt av Teknisk sjef i delegasjonssaknr 24/19 og ser det ikke som hensiktsmessig å regulere vekk parkeringen. Hvem som har rett til bruk av parkering i tilgrensende plan er privatrettslig. Om parkeringen kun skal brukes av de 6 hyttene i reguleringsplanen Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 må dette tinglyses. Parkering er lik som den er i dagens reguleringsplan. Forslag til regulering av planområdet vil ikke minske dagens parkering for hytter i tilgrensende plan.

Uttalelse fra Liv Sissel Føryland Fjeldheim eier av qbrn. 143/29, 24.10.2024:

- Planavgrensning
Føryland Fjeldheim viser til brev til Tysvær kommune 03.10.2008 angående utvidelse av molo, i brevet stod det «I reguleringsplan er grensen for Paulsens (daværende utbygger) anlegg lagt helt inntil våre naustområdes grense mot sjøen. Det vil si at vi ikke kan disponere plass til å legge/komme til med våre båter». Videre viser Føryland Fjeldheim til kommentar fra Rådmannen i saksfremlegget for utvidelse av molo hvor Rådmannen skriver at naustområdet i tilgrensende reguleringsplan ikke skal forverres. Føryland Fjeldheim reagerer derfor på kommunens merknad til planinitiativet om at forslagstiller skal ta hele dette området med i sin plan og mener heller at området i sjøen må deles opp slik at opprinnelig bruk ivaretas.

- **Parkeringsplass ved fylkesveg**
For parkeringsplassen langs fylkeveg viser Føryland Fjeldheim til Gunnar Hansens merknader til delegasjonssak 24/19, samt Teknisk sjef kommentarer. Føryland Fjeldheim ber om at grensen til parkering forblir i henhold til tidligere plan og viser til at det i 1976 ble bemerket av selger at parkeringsplassen etter avtale med kommunen var for de 6 hyttene i Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976.
- **Økende trafikk langs fylkesveg**
Føryland Fjeldheim er enig med kommunens kommentar i referat fra oppstartsmøtet at omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil føre til økt trafikk til hyttene. Dagens trafikk er sesongbetont og ved å omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil trafikken økte.

Forslagsstillers kommentar:

- *«Viser til oversikt over «planavgrensning». I brev til Tysvær kommune av 03.10.2008 kom vi med følgende anmerkning vedr. utvidelse av molo: «I reguleringsplan er grensen for Paulsens (daværende utbyggers) anlegg lagt helt inntil våre nausttomters grense mot sjøen. Det vil si at vi ikke kan disponere plass til å legge/komme til med våre båter» Sjølinjen var flyttet helt inn til våre nausttomter. Viser forøvrig også til kommentarer i saksframlegg av 01.07.2008 fra rådmann at molo skal gå ut i sjø og ikke forverre dagens situasjon. I tilsendt melding står at hensyn til tilkomstveg til nauttomter og disposisjonsmulighetene for båtene ikke skal forverres. Jeg går da ut ifra at dette tas hensyn til: «Tilgrensende reguleringsplan(er): Mot sør grenser planen mot Liarvågen Strandplan fra 1976 der det er avsatt naustplasser ned mot sjøen, disse trenger adkomst over planområdet. Dette er i varetatt i gjeldende plan og skal videreføres i ny plan.»*

I mottatt nabovarsel viser planavgrensingen fremdeles at grensen ligger helt inntil våre nausttomter/naustområde. I ovenstående kommentar fra rådmann skal det tas hensyn til våre nauttomter og vårt bruk av område i sjø. Vi reagerer da på uttalelse fra kommune om at søker skal ta hele dette området med i sin plan. Vi mener at området i sjø må deles slik at opprinnelig bruk ivaretas.

- *Merknader vedr. grense for parkeringsplass ved fylkesvei. Når det gjelder grense til parkeringsplassen vises til Tysvær Kommunes delegasjonssak 24/19, hytteeier Gunnars Hansens merknader samt teknisk sjefs kommentar, og plan fra 1976. Jeg ber om at grensen til parkering forblir i henhold til tidligere plan. Det ble i utgangspunktet i 1979, ved kjøp av tomtene våre bemerket av selger, Harald Vik, i at parkeringsplassen etter avtale med kommunen var for de seks hyttetomtene som da var lagt ut for salg. I samme delegasjonssak er adkomstvei fra hovedvei til naustområdet tilbakeført.*
- *Merknader vedr. evt. økende trafikk langs fylkesvei. Vi er enige i kommunens kommentar, at omgjøring av hyttefeltet til private hytter vil føre til økt trafikk på en smal og vanskelig kjørt vei. Nåværende trafikk har vært sesongbetont. Det vil nå bli større og jevnere trafikk på veien. Forslagsstillers Kommentar Det er klar forskjell på reguleringsgrenser og eiendomsgrenser, selv om ny plan følger grensen til i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 hvor plangrensen følger eiendomsgrensen er det ikke eierskap eller bruksrett til området som*

reguleres kun bruken.

- *Det er klart at området innenfor moloen skal deles mellom grunneiere på land. Det er lagt inn en sone for ferdsel, denne skal være åpen for fri ferdsel til alle båtplassene innenfor moloen, grensen for denne følger de gamle planene. Det er ikke tinglyst veirett over 143/28 for naustplasser på 143/2, vi anser allikevel at det er stor sannsynlighet for at dette foreligger og ber om at dette tinglyses på gjeldende eiendom.*
- *Vedrørende parkering ved fylkesvei*
Denne er regulert på samme område som den var i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2, det vil ikke bli noen endring i bruksretter der. Her foreligger ingen tinglyste avtaler vedr. parkering vi ber derfor om at gjeldende avtaler tinglyses sammen med veirett til naustområde.

Vedrørende trafikk er det vanskelig å forutse, men ut ifra bruksmønster har hytter i privat eie flere overnattingsdøgn per tur en korttids utleie. Man vil også få trafikanter som er kjent i området noe som vil øke trafikksikkerheten.»

Rådmannens kommentar:

- **Planavgrensning**
Planområdet består i dag av 3 ulike reguleringsplaner. Kommunen ønsket å oppheve disse og regulere disse områdene inn i 1 ny plan for å forenkle fremtidig saksbehandling og rydde opp i plankartet. Området i sjø foran naustområdet er i dag en del av reguleringsplanen Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 som er en del av planforslaget. Området i sjø vil derfor forbli i planforslaget som en del av endringen av reguleringsplanen.

Området i sjø utenfor naustområde i tilgrensende plan vil fremdeles være regulert til småbåthavn slik som i dagens plan, og slik som i opprinnelig plan fra 1976. Ferdsel i sjøen foran naustområdet vil ikke bli påvirket av hvilken plan sjøområdet foran naustområdet tilhører. Reguleringsplanen regulerer som nevnt av forslagstiller, kun lovlig bruk av sjøområdet, ikke hvem som har lov å benytte det. Regulert formål ville ikke ha endret seg om sjøområdet hadde tilhørt tilgrensede plan som naustområdet er en del av. Det ville fremdeles vært regulert til småbåthavn. Reguleringsplanen for utvidelse av molo ble vedtatt 17.02.2009. Planforslaget endrer ikke på bruken av molo, bortsett fra at det tillates overbygget sløyplass. Ny reguleringsplan vil derfor ikke forverre dagens situasjon innenfor småbåthavnen. Det er lagt inn i bestemmelsene 3.5.1 at båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig, og at før det tillates nye tiltak skal det foreligge helhetlig situasjonsplan som viser brygger, båtplasser og manøvreringsareal.

- **Parkeringsplass ved fylkesveg**
I delegasjonssak 24/19 ble et areal på ca. 100m² omgjort fra formålet friluftsområde til parkering. Det ble poengtert i saken at området ikke var brukenes som friluftsområde, og at det mest sannsynlig var en forglemmelse og følgefeil fra en av de tidligere endringene av reguleringsplanen at området var satt som friluftsområde. Rådmannen står fast på argumentasjonen som ble gitt av Teknisk sjef i delegasjonssak 24/19 og ser det ikke som hensiktsmessig å regulere vekk parkeringen. Hvem som har rett til bruk av parkering i tilgrensede plan er privatrettslig. Om parkeringen kun skal brukes av de 6 hyttene i reguleringsplanen Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 må dette tinglyses.

Parkering er lik som den er i dagens reguleringsplan. Forslag til regulering av planområdet vil ikke minske dagens parkering for hytter i tilgrensede plan.

Uttalelse fra Berit Måge og Kjetil Olsen eiere av gbnr. 143/23, 25.10.2024:

- **Planavgrensning**
Måge og Olsen viser til brev til Tysvær kommune 03.10.2008 angående utvidelse av molo, i brevet stod det «I reguleringsplan er grensen for Paulsens (daværende utbyggers) anlegg lagt helt inntil våre naustområdes grense mot sjøen. Det vil si at vi ikke kan disponere plass til å legge/komme til med våre båter». Videre viser Måge og Olsen til kommentar fra Rådmannen i saksfremlegget for utvidelse av molo hvor Rådmannen skriver at naustområdet i tilgrensede reguleringsplan ikke skal forverres. Måge og Olsen reagerer derfor på kommunens merknad til planinitiativet om at forslagstiller skal ta hele dette området med i sin plan og mener heller at området i sjøen må deles opp slik at opprinnelig bruk ivaretas.
- **Parkeringsplass ved fylkesveg**
For parkeringsplassen langs fylkesveg viser Måge og Olsen til Gunnar Hansens merknader til delegasjonssak 24/19, samt Teknisk sjef kommentarer. Måge og Olsen ber om at grensen til parkering forblir i henhold til tidligere plan og viser til at det i 1976 ble bemerket av selger at parkeringsplassen etter avtale med kommunen var for de 6 hyttene i Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976.
- **Økende trafikk langs fylkesveg**
Måge og Olsen er enig med kommunens kommentar i referat fra oppstartsmøtet at omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil føre til økt trafikk til hyttene. Dagens trafikk er sesongbetont og ved å omgjøring fra utleiehytter til private hytter vil trafikken økte.

Forslagsstillers kommentar:

- «Viser til oversikt over «planavgrensning». I brev til Tysvær kommune av 03.10.2008 kom vi med følgende anmerkning vedr. utvidelse av molo: «I reguleringsplan er grensen for Paulsens (daværende utbyggers) anlegg lagt helt inntil våre nausttomters grense mot sjøen. Det vil si at vi ikke kan disponere plass til å legge/komme til med våre båter» Sjølinjen var flyttet helt inn til våre nausttomter. Viser forøvrig også til kommentarer i saksframlegg av 01.07.2008 fra rådmann at molo skal gå ut i sjø og ikke forverre dagens situasjon. I tilsendt melding står at hensyn til tilkomstveg til nauttomter og disposisjonsmulighetene for båtene ikke skal forverres. Jeg går da ut ifra at dette tas hensyn til: «Tilgrensende reguleringsplan(er): Mot sør grenser planen mot Liarvågen Strandplan fra 1976 der det er avsatt naustplasser ned mot sjøen, disse trenger adkomst over planområdet. Dette er i varetatt i gjeldende plan og skal videreføres i ny plan.»

I mottatt nabovarsel viser planavgrensingen fremdeles at grensen ligger helt inntil våre nausttomter/naustområde. I ovenstående kommentar fra rådmann skal det tas hensyn til våre nauttomter og vårt bruk av område i sjø. Vi reagerer da på uttalelse fra kommune om at søker skal ta hele dette området med i sin plan. Vi mener at området i sjø må deles slik at

opprinnelig bruk ivaretas.

- *Merknader vedr. grense for parkeringsplass ved fylkesvei. Når det gjelder grense til parkeringsplassen vises til Tysvær Kommunes delegasjonssak 24/19, hytteeier Gunnars Hansens merknader samt teknisk sjefs kommentar, og plan fra 1976. Jeg ber om at grensen til parkering forblir i henhold til tidligere plan. Det ble i utgangspunktet i 1979, ved kjøp av tomtene våre bemerket av selger, Harald Vik, i at parkeringsplassen etter avtale med kommunen var for de seks hyttetomtene som da var lagt ut for salg. I samme delegasjonssak er adkomstvei fra hovedvei til naustområdet tilbakeført.*
- *Merknader vedr. evt. økende trafikk langs fylkesvei. Vi er enige i kommunens kommentar, at omgjøring av hyttefeltet til private hytter vil føre til økt trafikk på en smal og vanskelig kjørt vei. Nåværende trafikk har vært sesongbetont. Det vil nå bli større og jevnere trafikk på veien. Forslagstillers Kommentar Det er klar forskjell på reguleringsgrenser og eiendomsgrenser, selv om ny plan følger grensen til i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 hvor plangrensen følger eiendomsgrensen er det ikke eierskap eller bruksrett til området som reguleres kun bruken.*
- *Det er klart at området innenfor moloen skal deles mellom grunneiere på land. Det er lagt inn en sone for ferdsel, denne skal være åpen for fri ferdsel til alle båt plassene innenfor moloen, grensen for denne følger de gamle planene. Det er ikke tinglyst veirett over 143/28 for naustplasser på 143/2, vi anser allikevel at det er stor sannsynlighet for at dette foreligger og ber om at dette tinglyses på gjeldende eiendom.*
- *Vedrørende parkering ved fylkesvei
Denne er regulert på samme område som den var i Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2, det vil ikke bli noen endring i bruksretter der. Her foreligger ingen tinglyste avtaler vedr. parkering vi ber derfor om at gjeldende avtaler tinglyses sammen med veirett til naustområde.*

Vedrørende trafikk er det vanskelig å forutse, men ut ifra bruksmønster har hytter i privat eie flere overnattingsdøgn per tur en korttids utleie. Man vil også få trafikanter som er kjent i området noe som vil øke trafikksikkerheten.»

Rådmannens kommentar:

- **Planavgrensning**
Planområdet består i dag av tre ulike reguleringsplaner. Kommunen ønsket å oppheve disse og regulere disse områdene inn i en ny plan for å forenkle fremtidig saksbehandling og rydde opp i plankartet. Området i sjø foran naustområdet er i dag en del av reguleringsplanen Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 som er en del av planforslaget. Området i sjø vil derfor forbli i planforslaget som en del av endringen av reguleringsplanen.

Området i sjø utenfor naustområde i tilgrensende plan vil fremdeles være regulert til småbåthavn slik som i dagens plan, og slik som i opprinnelig plan fra 1976. Ferdsel i sjøen foran naustområdet vil ikke bli påvirket av hvilken plan sjøområdet foran naustområdet tilhører. Reguleringsplanen regulerer som nevnt av forslagstiller, kun lovlig bruk av sjøområdet, ikke hvem som har lov å benytte det. Regulert formål ville ikke ha endret seg om sjøområdet hadde tilhørt tilgrensende plan som naustområdet er en del av. Det ville fremdeles vært regulert til småbåthavn. Reguleringsplanen for utvidelse av molo ble vedtatt 17.02.2009. Planforslaget endrer ikke på bruken av molo, bortsett fra at det

tillates overbygget sløyplass. Ny reguleringsplan vil derfor ikke forverre dagens situasjon innenfor småbåthavnen. Det er lagt inn i bestemmelsene 3.5.1 at båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig, og at før det tillates nye tiltak skal det foreligge helhetlig situasjonsplan som viser brygger, båtplasser og manøvreringsareal.

- Parkeringsplass ved fylkesveg
I delegasjonssak 24/19 ble et areal på ca. 100m² omgjort fra formålet friluftsområde til parkering. Det ble poengtert i saken at området ikke var brukenes som friluftsområde, og at det mest sannsynlig var en forglemmelse og følgefeil fra en av de tidligere endringene av reguleringsplanen at området var satt som friluftsområde. Rådmannen står fast på argumentasjonen som ble gitt av Teknisk sjef i delegasjonssak 24/19 og ser det ikke som hensiktsmessig å regulere vekk parkeringen. Hvem som har rett til bruk av parkering i tilgrensede plan er privatrettslig. Om parkeringen kun skal brukes av de 6 hyttene i reguleringsplanen Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 må dette tinglyses. Parkering er lik som den er i dagens reguleringsplan. Forslag til regulering av planområdet vil ikke minske dagens parkering for hytter i tilgrensede plan

Uttalelse fra Betania den frie evangeliske forsamling eier gbnr. 143/28, 17.10.2024, trukket 21.11.2024:

17.10.2024

- Betania den frie evangeliske forsamling hadde som grunneier i planområdet at inntil partene er enige om en avtale om utløsning av festene motsetter de seg forslag til reguleringsplanen.

21.11.2024.

- Betania den frie evangeliske forsamling trekker sin merknad på bakgrunn av enighet om avtale mellom Betania den frie evangeliske forsamling som grunneier og fester. Betania den frie evangeliske forsamling støtter nå planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

- «Partene har kommet til enighet om innløsning av festetomten. Eiendommen er overført til Nedstrand feriehus AS, og festekontrakten er opphevet.»

Rådmannens kommentar:

- Per dags dato er ikke eiendommene overført til Nedstrand feriehus AS, og Betania den frie evangeliske forsamling står ennå som grunneier med Nedstand feriehus AS som fester.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Planområdet består av flere utleiehytter og en privat hytte, som er fremfestet. Ved sjøen er det etablert molo og brygger med båtplasser. Hyttene som er i planområdet i dag varierer mellom 101m² og 124m² med terrasser mellom 30 og 40m². Deler av hyttene er innenfor 100-metersbelte til sjø.

Det er forslått bygging av tre nye hytter innenfor planområdet, hvor en av disse vil være innenfor 100-metersbeltet. Hyttene vil plasseres i et etablert hytteområde og vil ikke være til sjenanse for de andre hyttene i området eller sett fra sjøen.

Det var foreslått av forslagstiller å gå vekk fra kommuneplanens bestemmelser om fritidsboligers maks størrelse innenfor og utenfor 100-metersbeltet. Dette var kommunen negativ til. Planforslaget legger derfor opp til at nye fritidsboliger kan bygges etter kommuneplanens bestemmelser med maks størrelse BYA 135m² utenfor 100-metersbeltet, og maks BYA 90m² innenfor. Eksisterende hytter kan maks tilbygges samme størrelse som nye hytter, men hytter som er lovlig oppført som er større enn hva kommuneplanen tillater skal få stå i sin størrelse. Bygging av nye hytter eller tilbygg på eksisterende hytter skal videre følge kommuneplanens bestemmelser for hytter.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Etter bestemmelsen 2.1.3 skal alle bygningsmessige tiltak innenfor planområdet ha en mørk, diskret og naturvennlig farge. Dagens fritidsboliger er bygget og farget etter samme prinsipp. Hyttene i planområdet, bortsett fra en hytte, er i dag utleiehytter og er malt i samme farge. Ved å omgjøre til private hytter kan nye hytteeiere male hytten selv i ønsket farge, men innenfor føringer i bestemmelse 2.1.3.

For fritidsboliger vil kommuneplanens bestemmelser om maks høyde gjelde. Fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde 4 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Det tillates etablert gårdsplass og parkering til hver enkelt hytte hvor terrenget legger til rette for det.

På molo tillates det bygging av overbygg for sløypeplass inntil BYA 50m² med pulttak med vinkel mellom 10 og 20 grader, og maks mønehøyde 3,5 meter.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Planområdet ligger langs kysten og det er gode rekreasjonsmuligheter for barn og unge i form av fikse og andre aktiviteter knyttet til sjøen. Sentralt i planområdet er det planlagt lekeplass. Denne skal være tilpasset flere aldersgrupper og ha mest mulig naturlige farger.

Folkehelse og universell utforming

I tråd med TEK17 § 12-1 nr 2 planlegges tilgjengelig boenhet i nye hytter, og opparbeidede utearealer med krav om universell utforming.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Ingen av disse viser at det er registrert prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i området. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

Kommunen vurderer derfor kunnskaps-grunnlaget som godt nok (§ 8) og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

Siden arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel

skade på naturmangfoldet i særlig grad (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Næring og landbruk

Planforslaget medfører ikke en omdisponering av dyrket og dyrkbart areal

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminneverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Området er regulert og det tas til grunn at det har blitt gjort vurderinger knyttet til kulturminneverdier ved tidligere behandling.

Teknisk infrastruktur

Overvann:

Overvann og flomvann vil ledes ut i sjø med åpen overvannshåndtering. Løsningen krever kun enkelt vedlikehold og tilsyn, og har svært god hydraulisk kapasitet. Åpen løsning er infiltrerende, og demper dermed også avrenning av overvann i området.

Vann og avløp:

Avløp i området er løst med privat avløpssystem. Før nye enheter kobles til skriver forslagstiller at kapasiteten skal kontrolleres.

Slokkevann:

Det er tilrettelagt for bruk av sjøvann som slokkevann, og området har buffertank på 26 000 liter fersvann som også kan brukes ved behov. I tillegg kommer brannvesenets eget beredskapsutstyr for områder utenfor kommunalt nett.

Renovasjon:

Avfallsløsning etableres langs fylkesvegen langs HIM sin kjørerute. Det åpnes for at det kan etableres leskur for renovasjonsbeholdningen. Renovasjonen løses med felles anlegg for hytteområdet. HIM hadde i sin merknad ingenting å utsette på planlagt renovasjonsløsning.

Samordnet areal og transport

Kjørevegen ut til planområdet er fylkesveg 4784 som er en smal veg uten midtstripe. Det går ikke kollektivtransport ut til planområdet bortsett fra skoleskys om noen skoleelever skulle bo langs vegstrekningen. Transport til og fra planområdet vil dermed gjennomføres i privatbil for fremtidige hytteiere.

Vegen internt i planområdet løses med vegvesenets håndbok N100, L2.

Trafikk og samferdsel

Det er ikke fortau eller gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, men det sees på som mest sannsynlig at det vil benyttes privatbiler til og fra planområdet.

I bestemmelsene tillates det etablering av parkering og gårdsplass for hver enkelt hytte hvor terrenget tillater det. Det skal også etableres parkering ved innkjørselen fra fylkesvegen hvor det skal være 0,5 parkeringsplasser per enhet innenfor planområdet. Naboer fra tilgrensede plan har merknader til hvem som har rett på bruk av parkeringsplassen og om det burde være parkering der.

Rådmannen viser til delegasjonssaknr 24/19 hvor området ble tilbakeført til parkeringsplass. Videre viser Rådmannen til at hvem som har rett til bruk av parkeringsplassen i begge planer er privatrettslig, slik at om parkeringsplassen i planområdet og i tilgrensede plan kun skal brukes av noen eiendommer eller personer må det tinglyses.

Beredskap

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. ROS-analysen har konkludert med at det er fare for flom, farlige terrengformasjoner, akutt forurensing og forurensings i sjø.

I forbindelsen med farene som vist i ROS-analysen det er foreslått følgende avbøtende tiltak for hver av farene:

- Flom – Det er ikke vist til noe avbøtende tiltak for flom.
- Farlige terrengformasjoner – Ingen ytterligere tiltak nødvendig.
- Forurensing - Det skal ikke etableres tankingsanlegg for drivstoff eller foregå bunnsmøring o.l. i havnen, noe som vesentlig reduserer faren for utslipp med større påvirkning på lokalmiljøet.

For mer utfyllende vurderinger rundt vær av farene vises det til ROS-analysen.

Det konkluderes med i ROS-analysen at det er forbundet lav risiko med planforslaget. Planområdet er for det meste utbygd, og nye tiltak vil ha preg av å være fortetting tilknyttet allerede etablerte inngrep og infrastruktur.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannen sin konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Liarvågen hyttegrend med planID 202407 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

I henhold til Plan- og bygningsloven

Vedlegg

005 Plankart Liarvågen-A2-L (DokID 359743).pdf

007 Planbestemmelser (DokID 359745).docx

006 Planbeskrivelse (DokID 359744).docx

009 241106 Merknad fra HIM til varsel om planarbeid – Detaljregulering for Liarvågen hyttegrend - 202407 (DokID 353657).pdf

Uttale Rogaland fylkeskommune - Liarvågen hyttegrend.pdf

Uttale Stavanger maritime museum- Liarvågen hyttegrend.pdf

012 241112 Uttalelse -Statsforvalteren i Rogaland (DokID 353659).pdf

011 241107 Uttale brannvesen - Tysvær - Varsel om planarbeid – Detaljregulering for Liarvågen hyttegrend - 202407 (DokID 353658).pdf

Vedlegg

- 010 241126 UTTALE BRANNVESEN - TYSVÆR - VARSEL OM PLANARBEID – DETALJREGULERING FOR LIARVÅGEN HYTTEGREND - 202407 (DokID 353661).pdf
- 013 241023 Svar på nabovarsel - Henning Lie (DokID 353647).pdf
- 014 241024 Merknader - nabovarsel gnr. 143 bnr. 28 - Gunnar Hansen (DokID 353651).pdf
- 015 241024 Svar på nabovarsel - Petter Johan Pettersen (DokID 353652).pdf
- 016 241024 Svar på nabovarsel - Liv Sissel Fryland Fjellheim (DokID 353653).pdf
- 017 241024 Vedlegg 1 til PJP, LSFF TYSVÆR KOMMUNE Godkjenning plan utriggere Liarvåg GNR 142 BNR 2 (DokID 353654).pdf
- 018 241024 Vedlegg 2 til PJP, LSFF gnr. 143 bnr. 2 Liarvåg Hyttefelt ME 2019 (DokID 353655).pdf
- 019 241025 Svar på nabovarsel - Kjetil Olsen (DokID 353656).pdf
- 020 241016 Merknad - Tove Evensen (DokID 353669).pdf
- 021 241021 Svar på nabovarsel - Tove Evensen (DokID 353671).pdf
- 022 241023 Merknad til nabovarsel - JAN ROALD DAHLSTRØM (DokID 353672).pdf
- 023 241023 Vedlegg1 til nabomerknad - JAN ROALD DAHLSTRØM (DokID 353648).pdf
- 024 241023 Merknad til nabovarsel - ODDVAR HAUGLAND (DokID 353673).pdf
- 025 241023 Vedlegg1 til nabomerknad - ODDVAR HAUGLAND (DokID 353649).pdf
- 026 241023 Vedlegg 2 til nabomerknad - ODDVAR HAUGLAND (DokID 353650).pdf
- 027 241017 Merknad til plan - Betania (DokID 353670).pdf
- 028 241121- Trukket merknad Betania (DokID 353660).pdf
- 008 Sammendrag og kommentarer til merknader gitt etter varsel om planoppstart (DokID 359746).pdf