

# Samandrag av uttaler, samt vurdering av merknader til Plan-ID 202407 - Liarvågen Hyttegrend – gnr 143/28 m. fl. Tysvær kommune

---

Alle uttaler er i sin heilheit vedlagt. Samandraget gengjer hovudinnhaldet frå merknader, samt forslagsstillars og administrasjonens vurderingar. Uttaler kommer etter Varsel om oppstart av Reguleringsplanarbeid, Merknadene er kronologisk etter mottak.

Rev.22.11.2022

02.01.2025

## Innholdsfortegnelse

Samandrag av uttaler, samt vurdering av merknader til Plan-ID 202407 - Liarvågen Hyttegrend – gnr 143/28 m. fl. Tysvær kommune.....	1
Merknad Tove Evensen.....	3
Sammendrag.....	3
Forslagstillers Kommentar .....	3
Administrasjonens kommentar.....	3
Merknad Betania den frie evangeliske forsamling .....	3
Sammendrag.....	3
Forslagstillers Kommentar .....	3
Administrasjonens kommentar.....	3
Merknad Tove Evensen.....	4
Sammendrag.....	4
Forslagstillers Kommentar .....	4
Administrasjonens kommentar.....	4
Merknad Jan Roar Dahlstrøm .....	4
Sammendrag.....	4
Forslagstillers Kommentar .....	5
Administrasjonens kommentar.....	5
Merknad Oddvar Haugland .....	5
Sammendrag.....	5
Forslagstillers Kommentar .....	5
Administrasjonens kommentar.....	6
Merknad Henning Lie.....	6
Sammendrag.....	6

Forslagstillers Kommentar .....	6
Administrasjonens kommentar.....	6
Merknad Gunnar Hansen .....	6
Sammendrag.....	6
Forslagstillers Kommentar .....	7
Administrasjonens kommentar.....	7
Merknad Petter Johan Pettersen, Liv Sissel Fryland Fjellheim, Berit Måge og Kjetil Olsen.....	8
Sammendrag.....	8
Administrasjonens kommentar.....	9
Merknad fra HIM.....	9
Sammendrag.....	9
Forslagstillers Kommentar .....	9
Administrasjonens kommentar.....	9
Uttalelse Stavanger Maritime museum.....	9
Sammendrag.....	9
Forslagstillers Kommentar .....	10
Administrasjonens kommentar.....	10
Merknad Rogaland Fylkeskommune Plan, miljø- og samfunnsavdelingen. ....	10
Sammendrag.....	10
Forslagstillers Kommentar .....	10
Administrasjonens kommentar.....	10
Merknad Haugaland Brann og Redning IKS.....	11
Sammendrag.....	11
Forslagstillers Kommentar .....	11
Administrasjonens kommentar.....	11
Merknad Statsforvalteren i Rogaland .....	11
Sammendrag.....	11
Forslagstillers kommentar.....	12
Administrasjonens kommentar.....	12
Merknad .....	12
Sammendrag.....	12
Forslagstillers Kommentar .....	12
Administrasjonens kommentar.....	12

## Merknad Tove Evensen

---

### Sammendrag

Avskrift SMS:

Hvor har du alt innenfor rød linje. Og er det 60.2 daa alt dette.?. Eg er grunneiger på det innenfor det svarte linjene ,pluss 1 naust. 143/2 Ect.

Mvh Tove evensen

### Forslagstillers Kommentar

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.

### Administrasjonens kommentar

Administrasjonens kommentar

## Merknad Betania den frie evangeliske forsamling

---

### Sammendrag

Merknaden er gitt via Vierdal Advokatfirma AS ved Sean Hafstad Grinde

Jeg viser til vedlagte nabovarsel, sendt min klient Betania den frie evangeliske forsamling.

Det inngis med dette merknad til planene.

Som en har redegjort for til festers advokat, Kjell Petter Neset, måtte spørsmålet om mulig innløsning av tomten behandles i menighetsmøte. Slikt møte er avholdt, og konklusjonen der var at en ikke ønsket å medvirke til utparsellering og salg av enkelttomter. Derimot har en gitt et konkret tilbud til fester om innløsning av hele festet her og nå. Tilbudet er foreløpig ikke besvart.

Inntil partene eventuelt er enige om en innløsning motsetter bortfester seg planene. Planene er klart i strid med festeavtalen. Den inneholder ikke har innløsningsadgang og begrenser for øvrig festers rådighet til «*turistformål i form av utleiehytter*».

Med vennlig hilsen / Kind regards

**Vierdal Advokatfirma AS**

### Forslagstillers Kommentar

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

### Administrasjonens kommentar

Administrasjonens kommentar

## Merknad Tove Evensen

---

### Sammendrag

Grunneier 143/2. Tove Evensen. Ser at naustet mitt og nabo Lie sitt er komt innanfor rød linje. Min eindom ligge og innforbi det svarte som er stipla opp. Og der er ikkje 60.2 daa som hører til hyttene. Har og ein merknad ang. Båter innenfor moloen. Opprinnelig var det småbåter. Og det er greit. Men forrige eiere la 2 store i åpningen. Så det ble vanskelig og komme ut og inn til våre båtplasser.. Mvh Tove Evensen.

### Forslagstillers Kommentar

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.

### Administrasjonens kommentar

Administrasjonens kommentar

## Merknad Jan Roar Dahlstrøm

---

### Sammendrag

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 utbygger) 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 Hanens 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 informert av selger, Harald Vik, iat 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.

### **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.

### **Administrasjonens kommentar**

Administrasjonens kommentar

## **Merknad Oddvar Haugland**

---

### **Sammendrag**

Merknader til nabovarsel \* Båthavn \* Parkeringsplass \* Trafikk fylkesvei

Vi i Liarvåg hytteområde disponerer et areal tilknyttet båtplasser/naustområde som pr i dag er en del av gnr og bnr 143/2. Jmf kart av området og viser til strandplan fra 1976 der det er avsatt naustplasser ned mot sjøen og adkomstvei over planområdet. Vi er 6 hytter som ønsker å få benytte dette området. Pr i dag er det ikke alle som har kunnet benytte seg av båtplass pga det er trangt og vanskelig å navigere båter ut og inn av havnen. Viser forøvrig til brev av 12.06.24 sendt Tysvær kommune og bobestyrer Caroline Lomsdalen Bendixen før salg av Liarvåg feriesenter som skal være videresendt dagens eier. Liarvåg feriesenter opprettet i 20..? molo med båtplasser. I 2008 ble det meldt om utvidelse av molo. I reguleringsplan fra daværende utbygger (Paulsen), ble grensen for anlegget lagt helt inntil våre nausttomters grense mot sjø. I saksframlegg fra rådmann av 01.07.08 skulle molo gå ut i sjø og ikke forverre dagens situasjon. I tillegg skulle det tas hensyn til tilkomstvei til nausttomter og disposisjonsmulighetene av område i sjø. I dagens mottatte nabovarsel viser planavgrensningen fremdeles at grensen ligger helt inntil vårt naustområde. Vi reagerer også på uttalelse fra kommunen om at søker skal ta hele dette området med i sin plan. Vi mener her at området i sjø ikke er tilstrekkelig ivaretatt for oss 6 hytteeiere. Vi oppfordrer til at det gjøres forsøk på å finne gode løsninger for alle parter før evt. salg av enkelthytter. Når det gjelder vår tilkomstvei til naustområdet er den ivaretatt og omtales i delegasjonssak 24/19. Vårt hyttefelt har en privat parkeringsplass ved Fylkesveien (ved nedkjørsel til Liarvåg Feriesenter) som tilhører våre 6 hytter. Gjør oppmerksom på at disse ikke skal benyttet av andre. Vi er enig i kommunens kommentar at omgjøring av hyttefeltet til private hytter vil føre til økt trafikk på en smal og vanskeligkjørt vei. Nåværende trafikk har vært sesongbetont. Det vil nå bli større og jevnere trafikk på veien.

### **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.

### Administrasjonens kommentar

Administrasjonens kommentar

## Merknad Henning Lie

---

### Sammendrag

Jeg er eier av g nr 143/1 og eier av det ene naustet (ligger lengst nord). Gjør oppmerksom på gamle rettigheter som vi har i område dere ønsker å regulere. Vi har vegrett ned til naust - parkering. Dette gjelder begge nausta som ligger der. (Grunneiere). Vedlikehold av veg og grøfter + event brøyting vinter er vi fritatt for. Dette må fremtidige hytte eiere stå for. Jeg har i gammel skjøte fra 1910 rett til i opplagsplass for i land føring av tømmer v molo. Ber om jevnlig info slik at våre retter blir i varetatt

### Forslagstillers 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**

### Administrasjonens kommentar

Administrasjonens kommentar

## Merknad Gunnar Hansen

---

### Sammendrag

Åpenbare feil i tidligere planer bør og må rettes opp! Her er det snakk om feil som trolig er introdusert i den første av gjeldene planer, dvs. den fra 1998. Eierne av hytter på hyttefelt 1976 har ikke engang blitt varslet, når visse planendringer er innført

Alle arealformål og rettigheter i henhold til original Strandplan 1976 må ivaretas:

#### 1. Parkeringsplass

Parkeringen ved fylkesveien (Fv 4784) er i sin helhet del av Strandplan 1976. Plangrense ny plan må flyttes vekk fra denne parkeringen. Parkeringen inngår ikke i ny plan PlanID 202407. Eiendomsgrense bnr. 28 bør dermed flyttes tilsvarende.

#### 2. Vei til nausttomt

Vei til nausttomt er opprinnelig del av Strandplan 1976 men er senere stegvis blitt flyttet

over i naboplanen. I ny plan må det uttrykkelig presiseres at arealformål og rettigheter for hyttefelt 1976 er ivaretatt. Dette må framgå klart i ny plan PlanID 202407.

### 3. Havn/sjøområde knyttet til nausttomt

I original Strandplan 1976 vises fri adkomst og ubegrenset sjøareal utenfor nausttomten. Her må være rom for båtmanøvrering, båtfortøyning, båtoppbygg osv. for hyttefelt 1976. Området utenfor nausttomten inngår i arealformålet til hyttefelt 1976 og må derfor trekkes ut fra ny plan PlanID 202407.

### 4. Nausttomt

Nausttomten er i sin helhet del av Strandplan 1976. Den skal bestå ubeskåret.

## Forslagstillers 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 nausteier 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.

## Administrasjonens kommentar

Administrasjonens kommentar

# Merknad Petter Johan Pettersen, Liv Sissel Fryland Fjellheim, Berit Måge og Kjetil Olsen.

---

## Sammendrag

### Merknadene er likelydende og slås sammen

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.

### **Administrasjonens kommentar**

Administrasjonens kommentar

## **Merknad fra HIM**

---

### **Sammendrag**

Renovasjon.

Plankonsulent har vært i kontakt med HIM og fått anbefalinger. Avfallsløsning må etableres ute ved HIM sin kjørerute langs FV 4784. Det må settes av areal til formålet. Plankonsulentens midlertidige tegning har HIM ingenting å utsette på. HIM ber om at høykapaasitetsløsning som nedgravde enheter tas opp til vurdering.

Slam.

Om eventuelt nye bruksenheter ikke skal tilknyttes eksisterende felles anlegg, må adkomst til disse følge HIM sitt regelverk.

### **Forslagstillers 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 høykapaasitetsløsning. Prisen for dette er også stor i innkjøp og montering i forhold til kapasitetsbehovet.

### **Administrasjonens kommentar**

Administrasjonens kommentar

## **Uttalelse Stavanger Maritime museum**

---

### **Sammendrag**

Ingen merknad

Stavanger maritime museum kjenner ikke til skipsfunn eller automatisk fredete kulturminner som berøres av omsøkt tiltak/plan. Området er utbygget etter gjeldende reguleringer (1998 og 2009). Den varslede detaljreguleringen (202407) vurderes som en

sammenslåing av disse. Vi vurderer at det ikke er nødvendig å gjennomføre en arkeologisk registrering. Vår uttalelse er at vi ikke har merknad til omsøkt tiltak/plan, og vi gjør oppmerksom på stanse- og meldeplikten.

### **Forslagstillers Kommentar**

Ingen Kommentar

### **Administrasjonens kommentar**

Administrasjonens kommentar

## Merknad Rogaland Fylkeskommune Plan, miljø- og samfunnsavdelingen.

---

### **Sammendrag**

Plan

Fylkesdirektøren vil minne om at forhold som berører barn og unge, samt strandsonen og friluftsliv, skal omtales spesielt i planarbeidet. Formålet i dagens reguleringsplan er fritidsbebyggelse, men bestemmelsene åpner kun opp for utleiehytter. Ved å omgjøre fra utleie til privat bruk vil området oppleves mer privat og mindre tilgjengelig for allmennheten. Størrelsen på hyttene vil også overskride kommuneplanens størrelsesbegrensninger for hytter i strandsonen. Dette kan bidra til å legge økt press på økt hyttestørrelse ellers i strandsonen i kommunen.

Samferdsel

Hytteområdet har adkomst via fylkesvei 4784 Liarvågvegen / privat veg Liarvågvegen. Fylkesdirektøren ser det i utgangspunktet ikke som aktuelt med tiltak knyttet til adkomst i forbindelse med detaljreguleringen, men ser det som naturlig at trafikale forhold omtales nærmere ved offentlig ettersyn av planen.

### **Forslagstillers Kommentar**

Plan.

forhold som berører barn og unge, samt strandsone 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.

### **Administrasjonens kommentar**

Administrasjonens kommentar

# Merknad Haugaland Brann og Redning IKS

---

## Sammendrag

Brannvesenet viser til «Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsatser». 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 plan/byggesaken.

## Forslagstillers Kommentar

I en gjennomgang av rettingslinjer gitt i «Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsatser». Del C. Forståelse av krav i gjeldende regelverk.

**Adkomst:** Det er noen plasser man ikke klarer svingradiusen på ytterkant vei.

**Slokkevann 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

## Administrasjonens kommentar

Administrasjonens kommentar

# Merknad Statsforvalteren i Rogaland

---

## Sammendrag

Området ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjø. I de Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, er det tydelig kommunisert at arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Dersom grunnlaget for at det ble åpnet for utbygging i strandsonen her var at det skulle være en form for næring, er det uheldig at bruken av hyttene nå skal endres fra utleie til privat bruk. Selv om området er utbygd og det ikke er varslet arealmessige endringer, vil endringen likevel medføre at området i økt grad vil tilrettelegges for privat bruk, og dermed også oppleves som mer privat og mindre tilgjengelig for allmennheten. Størrelsen på hyttene overskrider også kommuneplanens størrelsesbegrensninger for hytter i strandsonen, noe som kan bidra til å legge press på økt hyttestørrelse i strandsonen i kommunen.

Vi uttalte oss til en lignende endring av detaljregulering for 165/1, 165/20 m.fl Tveit Reiselivsbygg Nedstrand (plan-ID 201208) i 2022, der de ønsker å endre bestemmelsene som satte krav om salg med utleieklausul.

Det er uheldig at man i enda en plan ønsker å bevege seg bort fra utleievirksomhet. Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen vil Statsforvalteren **fraråde** at man går videre med planendringen

### **Forslagstillers 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.

### **Administrasjonens kommentar**

Administrasjonens kommentar

## Merknad

---

### **Sammendrag**

Sammendrag.

### **Forslagstillers Kommentar**

Forslagstillers Kommentar

### **Administrasjonens kommentar**

Administrasjonens kommentar