



Saksbehandler: Christoffer Sund

Rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
034/25	Teknisk utvalg	27.05.2025
029/25	Kommunestyret	17.06.2025

Sluttbehandling - Liarvågen hyttegrend - Detaljregulering - 202407 - Reguleringsplan

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for "Liarvågen hyttegrend" med planID 202407 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Reguleringsplanene 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 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Teknisk utvalg 27.05.2025

Behandling:

Teknisk utvalg slutter seg enstemmig til rådmannen sitt forslag til vedtak.

TEK - 034/25 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for "Liarvågen hyttegrend" med planID 202407 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Reguleringsplanene 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 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Kommunestyret 17.06.2025

Behandling:

Teknisk utvalg sin innstilling enstemmig vedtatt.

KST - 029/25 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for "Liarvågen hyttegrenn" med planID 202407 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Reguleringsplanene 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 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Saksutredning**Sammendrag**

Iverk AS har på vegne av Nedstrand Feriehus 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 er planlagt plassert i strandsonen innenfor 100-metersbeltet.

Planområdet består i dag av tre ulike reguleringsplaner hvor forslagsstiller er bedt av Rådmannen å samle disse tre reguleringsplanene til en samlet plan. Dagens gjeldende reguleringsplaner vil bli opphevet og erstattet av ny plan.

Rådmannen anbefaler at planforslaget for detaljregulering av "Liarvågen hyttegrenn", med planID 202407, blir vedtatt. Jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planforslaget

Nedstrand Feriehus AS har sendt inn forslag til detaljregulering for "Liarvågen hyttegrenn" med planID 202407. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Hensikten med planen

Hensikten med reguleringen er å endre fra utleiehytter 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.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031, vedtatt 08.09.2015, avsatt til arealformålene fritidsbebyggelse og småbåthavn.

Innenfor planområdet er det i kommuneplanen lagt inn hensynssone friluftsliv for funksjonell strandsone. Denne er smalere enn 100-metersbeltet. Det er ikke planlagt nye hytter innenfor hensynssonen for friluftsliv.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Teknisk utvalg den 06.02.2025 sak 003/25. Teknisk utvalg vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.02.2025 til 02.04.2025. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser, hvor 4 var fra offentlige myndigheter. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Offentlige myndigheter:

1. Rogaland fylkeskommune.....26.02.2025
2. Statsforvalteren i Rogaland.....31.03.2025
3. HIM.....24.03.2025
4. Karmsund Havn.....26.03.2025

Private:

1. Tove Evensen, eier gbnr 143/2 og 143/31.....25.03.2025
2. Gunnar Hansen, eier gbnr 143/25.....30.03.2025
3. Henning Lie.....31.03.2025

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, 26.02.2025

Plan

Fylkeskommunen viser til sin uttalelse til oppstartsvarsel, hvor fylkeskommunen skrev at planforslaget ikke er i tråd med de Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og at de synes det er uheldig at bruken av hytter skal endres fra utleiehytter til private hytter. Fylkeskommunen mener videre at det ikke bør åpnes for flere nye hytter enn de tre som planforslaget legger opp til.

Parkering

Planforslaget åpner for parkering på tomtene hvor terrenget tillater det. Fylkeskommunen har **faglig råd** om at parkeringen samles på felles plasser.

Renovasjon

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for fritidsboligene, hvor det åpnes for et leskur med mønehøyde på maks 4 meter og gesimshøyde på maks 3 meter. Fylkeskommunen mener dette virker unaturlig høyt og tilrå at det vurderes å redusere tillatt høyde på bygget.

Samferdsel

Det er vist parkering ved innkjørselen fra fylkesvegen (f_P1). Fylkeskommunen mener at det i utgangspunktet ikke bør være parkering i direkte tilknytning til kryss med fv 4784, dette av hensyn til trafiksikkerhet og økt trafikk. Fylkeskommunen vil imidlertid ikke motsette seg at det parkeres på parkeringsplassen langs fylkesvegen, gitt at man sikrer at biler ikke parkerer i siktsonen.

Bestemmelse 3.2.1.2 skisserer at det skal utarbeides teknisk plan for kryss mot fv 4784 iht. håndbok N100, og at vegmyndigheten skal godkjenne teknisk plan. Fylkeskommunen mener bestemmelsen

må endres slik at det kommer frem at krysset skal oppgraderes i tråd med teknisk plan før området endres til ordinært hyttefelt. Videre skriver fylkeskommunen at det må beskrives hvordan avfall skal håndteres.

Forslagsstillers kommentar:

"Plan

Det åpnes ikke for flere hytter en det er regulert til.

Parkering

Det vil være behov for kjørevei frem til hyttene for av og pålessing og utryknings kjøretøy. Folk vil benytte dette til å parkere så nær sine hytter som mulig, da er det ryddigere at man etabler parkeringsplasser i tilknytning til hyttene. Vi er uenige i fremmet fagelig råd.

Renovasjon

Vi har skissert opp et aktuelt forslag til leskur. Dette har en mønehøyde ferdig gulv på ca. 3,4m endelig utforming er ikke fastsatt. Dette viser at det ikke er unaturlig høyt. Det kan være forhold som gjør at man trenger en ekstra halvmeter i mønehøyde.



Tegninger legges ved, disse er ikke juridisk bindende.

Samferdsel

Siktlinjer er sammenfallende med hensynsone H140_2 Frisiktsone. Bestemmelse 3.2.1.2 endres i tråd med kommentaren."

Rådmannens kommentar:

På bakgrunn av fylkeskommunens uttalelse har Rådmannen endret bestemmelse 3.2.1.2 fra at krysset fra fv. 4784 skal *opparbeides* i henhold til teknisk plan til at krysset skal *oppgraderes* i henhold til teknisk plan. Rådmannen har også lagt til presisering om at krysset skal være oppgradert før det kan gis tillatelse til fradeling eller andre tiltak innenfor planområdet. Videre har Rådmannen lagt til bestemmelse 4.1.1.2 som sikrer at det ikke er tillatt å parkere i frisiktsonen for parkeringen langs fylkevegen (f_P1).

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 31.03.2025:

Hyttestørrelse

I planforslaget åpnes det opp for at nye fritidsboliger kan bygges etter kommuneplanens bestemmelser med mønehøyde på 5,5 meter og gesimshøyde på 4,0 meter. Fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet kan bygges med samlet BYA på inntil 135m², mens hytter innenfor kan bygges med samlet BYA på inntil 90m² etter kommuneplanens bestemmelser. Dagens gjeldende

reguleringsplaner tillater kun fritidsboliger på 125m² med en gesimshøyde på 2,6 meter utenfor 100-metersbeltet, og 90m² med gesimshøyde på 2,4 meter innenfor 100-metersbeltet. Statsforvalteren mener at en økning i tillatt størrelse på fritidsboligene vil påvirke strandsoneverdiene, også av de fritidsboligene som ligger utenfor 100-metersbeltet. Statsforvalteren har **faglig råd** om at tillatt størrelse på fritidsboligene ikke øker utover dagens gjeldende reguleringsplaner.

Det går frem av § 5-2 Bebyggelse areal (BYA) i TEK17 at bebyggelse areal skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940:2012. Terrasser som ligger høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivået til planert terreng, skal medregnes i BYA. Siden det finnes eksisterende fritidsboliger som inklusive terrasser, overskrider både 90 m², 125 m² og 135 m², skriver Statsforvalteren at det bør presiseres i bestemmelsene at BYA inkluderer terrasseareal. Statsforvalteren har **faglig råd** om at det presiseres at gitt BYA inkluderer terrasseareal.

Nye tomter

Planforslaget tillater oppføring av tre nye fritidsboliger innenfor planområdet. To av disse vil være utenfor 100-metersbeltet og en vil være på grensen mot 100-metersbeltet. I tillegg vil noe av friområdet langs sjøen omreguleres til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_SMS2). Statsforvalteren oppfordrer til at man i størst mulig grad opprettholder friområdene i nærheten av sjø. Av hensyn til allmenn ferdsel og rekreasjon har Statsforvalteren **faglig råd** om at den ubebygde delen av SMS2 videreføres som friområde. Statsforvalteren mener at behovet for naustboder bør heller vurderes løst i SMS1.

Byggegrense mot sjø

Det er ikke satt byggegrense innfor formål til utbygging. Bestemmelsene i planforslaget sier at hvor byggegrensen ikke er synlig i plankartet sammenfaller den med formålsgrensen. Statsforvalteren har **faglig råd** om at det settes byggegrense for de enkelte tomtene/delfeltene som tar hensyn til landskap og terreng.

Det er satt byggegrense mot sjø innenfor naturområdet f_GN1. I naturområder skal det normalt ikke gjøres inngrep, og det er derfor ikke naturlig å sette byggegrense i slike områder. Statsforvalteren har **faglig råd** om at planen ikke viser byggegrense innenfor naturområdet.

Forslagsstillers kommentar:

"Hyttestørrelse:

Størrelses begrensningene på hyttene er hentet fra gjeldende kommuneplan. Ved en ny regulering er det naturlig å legge denne til grunn. 100 metersbeltet satt, så man skal ha et forutsigbart skille hvor strandsoneverdiene vil påvirkes. Her gir de faglig råd om at det skal tas hensyn utover loven, en sånn gråsonen utenfor 100 metersbeltet vil gi en usikkerhet vedrørende 100 meters beltet, som er etablert som en hard linje. Forslagstiller er uenig i det faglige rådet.

Det gis videre faglige råd om at det presiseres i bestemmelsene at BYA inkluderer terrasse, for å unngå misforståelser basert på eksisterende bebyggelse. Forslagstiller er enig i dette faglige rådet. Pkt. 3.1.1.2 og 3.1.1.3 oppdateres.

Nye tomter:

De kommenterer ikke nye tomter i denne bolken. De har fokusert på f_SMS2, dette er ikke en ny tomt. De gir faglig råd om at ubebygget del av f_SMS2 blir friområde. Bebyggelsen som tillattes i området er medtatt av hensyn til eksisterende bebyggelse. Videre er det eksisterende betongplate med gjerde hvor det har vært avfallshåndtering. Området vil dermed ikke egne seg som friområde. Forslagstiller er uenig i faglig råd.

Byggegrense mot sjø:

De gir faglig råd om at det settes byggegrense for hver enkelt tomt/delfelt som tar hensyn til

landskap og at det ikke vises byggegrense i naturområde. Det er regulert byggegrense mot sjø som er sammenfallende med formål grense på byggeområder mot sjø. Det er i fastsetting av formåls grense tatt hensyn til terreng. Den er dratt igjennom f_GN1 til for enkelthets skyld. Den kan deles opp, men på denne måten har man en heltrukket linje gjennom planen. Fellesbestemmelse 2.1.10 er med for å fjerne enhver tvil, da byggegrense vil være vanskelig å se på utskrift, pdf ol format."

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 24.03.2025:

HIM har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget enn ved sin merknad til oppstartsvarselet.

Forslagsstillerens kommentar:

"Ingen kommentar"

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

Uttalelse fra Karmsund Havn, 26.03.2025:

Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel. Karmsund Havn skriver at det derfor er viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden.

Karmsund Havn skriver at tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet.

Karmsund Havn anbefaler at det legges inn i bestemmelsene krav om etablering av redningsstige ved småbåtanlegget, og de minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet krever særskilt tillatelse etter lov om havner og farvann.

Forslagsstillerens kommentar:

"Nye tiltak skal prosjekteres så de tåler påkjenningen.

Krav til redning stige er ikke hjemlet i plan og bygningsloven."

Rådmannens kommentar:

På bakgrunn av Karmsund Havn sin uttalelse har Rådmannen lagt til bestemmelse 3.5.1.2 hvor det står at før det kan tillates nye tiltak i småbåthavnen må det etableres minimum en redningsstige i småbåthavnen.

Uttalelse fra Tove Evensen, eier gbnr 143/2 og 143/31, 25.03.2025:

1. Evensen viser til eiendomsforholdene i planforslaget hvor gbnr 143/2 er småbruk, 143/31 er naust og 143/1 er jord og skogbruk.

2. Evensen viser til at Statsforvalteren frarådet i sin uttalelse til varsel om oppstart å gå videre med planforslaget. Videre stiller Evensen spørsmål med at det nå åpnes for tre nye hytter og hvordan infrastrukturen skal tåle dette.

3. Evensen stiller spørsmål til hvor nærme de nye hyttene er til hennes grense. Evensen mener at det burde være gjerde mot gbnr 143/2 da det tidligere har vært en del vandring over til hagen.

4. Evensen stiller spørsmål med hva friluftsområde innebærer.

5. Evensen skriver at hun var innom Teknisk etat for 2,5 år siden for å høre om det var muligheter for å skille ut 3-4 hyttetomter ovenfor dagens eksisterende hytter på gbnr. 143/2. Evensen skriver at svaret hun da fikk var at det ikke var mulig å skille ut hyttetomter fra eiendommen på grunn av LNF-område, infrastruktur og 100- metersbeltet. Evensen stiller spørsmål om det er "lettere" å få skilt ut tomter som friluftsområde for gbnr 143/2.

6. Evensen har tinglyst vegrett til naust, tinglyst to parkeringsplasser ved naust og tinglyst nausttomt/naust.

7. I februar 2022 var det storflo i planområdet som forårsaket stor skade på bebyggelse.

8. Båthavnen må ikke bli trangere enn det er nå.

9. Evensen regner med svar/ oppdatering fra kommunen.

Forslagsstillers kommentar:

"1. Tatt til informasjon.

2. Tatt til informasjon.

3. 3 tomter kommer med grense til 143/2, øvrige tomter har 4 meter Felles friareal mellom grensene. Grannegjerde loven reguler gjerde mellom naboer. Sikring av høydeforskjeller i TEK gjelder i opparbeidet uteareal. Det er ikke krav til gjerde.

4. Friluftsområdet, det er ikke regulert Friluftsområde, det er regulert Grøntstruktur, og friluftsområde i sjø. Dette kan benyttes til allment friluftsliv og rekreasjon.

5. Merknad har ikke noe med dette planforslaget å gjøre.

6. Tinglyste rettigheter ivaretas.

7. Det vil alltid være en fare for storflo, flytebryggen skal settes tilbake på plass.

8. Det er ikke planlagt endringer som gjør at båthavnen blir trangere en nå.

9. Antar at dette er adressert til kommunen, da merknaden er sendt til kommunen."

Rådmannens kommentar:

1. Tatt til orientering.

2. Statsforvalteren frarådet i sin uttalelse til varsel om oppstart å gå videre med planendringen, ettersom det i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står at arealer langs strandsonen bør prioriteres til næring foran fritidsbebyggelse. I dagens reguleringsplan er området satt av til utleiehytter, som er en form for næring. Statsforvalterens uttalelse til oppstartsvarselet gikk ut på at det ikke burde endres fra utleiehytter til privatomsatte fritidsboliger. Rådmannen ser at det er negativt å gå imot statlige planretningslinjer, men siden hyttene allerede er bygget og området er i kommuneplanen satt av til fritidsboliger, og ikke næring. Rådmannen vurderer at endringen fra utleiehytter til ordinære fritidsboliger er akseptabel. Statsforvalteren har i sin uttalelse til høringen ikke kommet med innsigelse eller faglig råd angående forslaget om tre nye hytter i planområdet.

3 - 4. Tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

5. Området ovenfor hytteområdet er regulert til jord- og skogbruk i dagens reguleringsplan, og satt av til hytteområde i kommuneplanen. I planforslaget er denne delen videreført som arealformålet jordbruk. Det har under reguleringsprosessen for planforslaget ikke vært ytret et ønske om at deler

av gbnr 143/2 ovenfor hytteområdet skal reguleres til fritidsboliger, og at området ikke skal videreføres regulert til jordbruk som i dagens gjeldene plan.

Det foreligger ikke noe referat fra møtet Evensen hadde med kommunen for 2,5 år siden, og Rådmannen kan derfor ikke uttale seg om hvilken informasjon Evensen fikk av kommunen angående fradeling av eiendommen.

6 - 8. Tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

9. Saksfremlegget med Rådmannens kommentar vil bli sendt ut til naboer og berørte parter, inkludert Evensen, når det er fattet et vedtak.

Uttalelse fra Gunnar Hansen, eier av gbnr 143/25, 30.03.2025,

Hansen mener at deres tidligere merknader i reguleringsprosessen eller ved andre reguleringer ikke har blitt hensyntatt. Hansen mener alle arealformål i den opprinnelige reguleringsplanen for det gamle hyttefeltet fra 1976 skal ivaretas. Hansen mener at ved delingen av tilgrensede reguleringsplan; Liarvågen strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 - 2008122, vedtatt 1976, i 1998 ble det gjort feil som er videreført i planforslaget og som må rettes opp.

Parkeringsplass

Hansen mener parkeringen ved fylkevegen i sin helhet skal tilhøre tilgrensede reguleringsplan; Liarvågen strandplan. Hansen mener parkeringen var et krav for å få godkjent reguleringsplanen i 1976 og at dette vilkåret ikke kan oppheves uten videre. Hansen mener at deler av parkeringen langs fylkevegen ikke skal inngå i planforslaget, og at planavgrensningen og eiendomsgrensen må flyttes slik at hele parkeringen blir en del av reguleringsplanen; Liarvågen strandplan.

Veg til nausttomt

Veg til nausttomter i reguleringsplanen Liarvågen strandplan var opprinnelig en del av reguleringsplanen Liarvågen strandplan, men har ved senere reguleringer blitt flyttet over til tilgrensede reguleringsplan, og er nå en del av planforslaget. Hansen mener at det i planforslaget må presiseres at veg til nausttomtene i Liarvågen strandplan blir ivaretatt.

Havn/sjøområde knyttet til nausttomt

Hansen viser til at det i 1986 i Liarvågen strandplan vises fri adkomst og ubegrenset sjøareal utenfor nausttomtene. Hansen mener at sjøområdet utenfor nausttomten er feil plassert i planforslaget og at sjøarealene som opprinnelig var utenfor nausttområdene i Liarvågen strandplan, må flyttes tilbake til reguleringsplanen Liarvågen strandplan.

Forslagsstillers kommentar:

"Det er en misforståelse om hva en reguleringsplan er. En reguleringsplan viser hvordan et område kan benyttes, ikke hvem som kan benytte området. De tinglyste rettighetene som finnes ivaretas.

- 1. Parkering er tidligere kommentert*
- 2. Vei til nausttomter er tidligere kommentert.*
- 3. Havn/sjøområde er tidligere kommentert.*

Det er ingen nye merknader."

Rådmannens kommentar:

Reguleringsplanen Liarvågen strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 - 2008122 ble i 1998 delt i to ved at reguleringsplanen; Liarvågen Hytteområde del av gnr. 143 bnr. 2 - 200263A, ble vedtatt. Som følge av dette ble deler av Liarvågen strandplan, inkludert deler av parkeringsplassen langs fylkesvegen og deler av arealet i sjø, flyttet over til reguleringsplanen Liarvågen Hytteområde del av

gnr. 143 bnr. 2. Senere har denne reguleringsplanen blitt splittet opp ved vedtak av reguleringsplanene; Bebyggelsesplan for Liarvåg – gnr. 143 bnr. 28 - 200263B vedtatt 01.02.2007 og Utvidelse av molo på Liarvåg Gnr. 143 bnr. 28 -200814 vedtatt 17.02.2009. Eventuelle feil som ble gjort ved reguleringen av Liarvågen Hytteområde del av gnr. 143 bnr. 2 i 1998 er vanskelig for Rådmannen å endre nå, og Rådmannen må ta utgangspunkt i hvordan reguleringen av området er i dag ved forslag til ny reguleringen av området.

Rådmannen har tidligere svart ut tilsvarende merknad i 1.gangsbehandlingen, men velger likevel å svare på merknaden på nytt.

Parkeringsplass

Hvem som har rett til bruk av parkeringsplassen langs fylkesvegen i tilgrensede plan og i planforslaget er privatrettslig, og styres ikke av hvilken reguleringsplan parkeringsplassen tilhører.

Reguleringsplanen regulerer ikke hvem som har rett/lov til å bruke et område, men hva området skal brukes til. Om parkeringsplassen f_P1 kun skal benyttes av de 6 hyttene i reguleringsplanen Liarvåg strandplan, må dette tinglyses på eiendommen. Parkeringsplassen f_P1 er i planforslaget lik som den er i dagens reguleringsplan. Forslag til regulering av planområdet vil ikke minske dagens parkering for hytter i Liarvågen strandplan.

Om eiendomsgrensene i planområdet er feil må grunneier søke om klarlegging av eiendomsgrenser. Rådmannen kan ikke flytte eiendomsgrenser i reguleringsplan.

Veg 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.

Havn/sjøområde knyttet til nausttomt

Området i sjø utenfor naustområdet Liarvågen strandplan vil fremdeles være regulert til småbåthavn slik som i dagens gjeldende reguleringsplan, og slik som i opprinnelig reguleringsplan fra 1976.

Ferdsel i sjøen foran naustområdet vil ikke bli påvirkete av hvilken plan sjøområdet foran naustområdet tilhører. Reguleringsplanen regulerer som nevnt kun lovlig bruk av arealene, og ikke hvem som har lov å benytte det. Arealformålet ville ikke ha endret seg dersom sjøområdet hadde tilhørt Liarvågen strandplan, som naustområdet er en del av. Arealene ville fremdeles vært regulert til småbåthavn.

Uttalelse fra Henning Lie, 31.03.2025:

Lie viser til at det i 1.gangsbehandlingen står at gbnr 143/1 er satt av til friluftsområde. Lie skriver at gbnr 143/1 er et gardsbruk som er i drift og skal ikke omgjøres til et friluftsområde.

Videre viser Lie til vedlagt skjøte med rettigheter for naustplass, opplagsplass og veg.

Forslagsstillers kommentar:

"Eiendom 143/1 er ikke en del av reguleringsplanen. Planavgrensningen går langs grensen til denne eiendommen. Vi anerkjenner rettigheten til naust, og har satt av eiendom som fradeles og skjøtes over. Avtaler bør tinglyses på den nye eiendommen. Har fått vedlagt dokument transkribert (ligger vedlagt), dette er en avtale som i hovedsak gjelder vei og gjerder. Her nevnes kun eiendommen med at det er en rett itl å opparbeide vei på 2,5 meter frem til naust.

«2.Opsitteren på Knut Knutsens bruk forbeholdes sin landeplats, optræks og nøstplass samt oplagsplass i den til Lars Johansen nu udlagte eiendom med fornøden vei til samme. Denne vei har han frihet til at oparbeide som god kjørevei for hjulredskap av intil 2,5 meter fri veibredde foruten fornødende grøfter.»

Vi er allikevel av oppfatning av at det er sannsynlig at eiendom 143/1 har eiendomsrett på naust i tillegg til rett til å anlegge vei over eiendommen. Fritak av vedlikehold av dagens vei er privatrettslig og vil ikke bli kommentert her.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ser at det i saksutredningen ved førstegangsbehandling av planforslaget kunne oppfattes som at gbnr 143/1 var avsatt til friluftsmål. I gjeldene reguleringsplan går en liten stripe av planavgrensningen over på eiendommen gbnr 143/1. Dette arealet er satt av til friluftsområde i dagens gjeldende plan. Planavgrensningen vil nå følge eiendomsgrensene mellom gbnr 143/1 og 132/28 i dette området, og ingen del av gbnr 143/1 vil inngå i ny plan.

Rettigheter knyttet til naustplass, opplagsplass og veg er privatrettslig og Rådmannen har ingen kommentarer til dette.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Vurdering

Målet med reguleringsarbeidet har vært å endre fra utleiehytter til ordinært hyttefelt hvor fritidsboligene kan selges fritt omsettelig. Etter høringen av planforslaget har bestemmelsene blitt revidert som følge av merknader og uttalelser. Rådmannen har endret bestemmelsene etter høringen som følge av uttalelser fra Karmsund Havn og Rogaland fylkeskommune. Endringene er beskrevet i Rådmannens kommentar til uttalene deres.

Under høringen kom det inn merknad fra en av hytteeierne fra tilgrensede plan; Liarvågen strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976 - 2008122, om bruk av parkeringsplass f_P1 og bruk av småbåthavnen, og hvilken reguleringsplan disse skal tilhøre. Tilsvarende merknad ble forsøkt svart ut i 1.gangsbehandlingen, men det ser fremdeles ut å foreligge en misforståelse om hva en reguleringsplan er og hva den regulerer. En reguleringsplan regulerer ikke hvem som har rett til bruk av området, men hva området skal brukes til. Bruksrett for parkeringsplass og småbåthavn er privatrettslig. Hvilken reguleringsplan småbåthavnen og parkeringsplassen tilhører vil ikke ha sette noen føringer for bruken av arealene, da arealformålene vil være de samme. Om småbåthavnen og parkeringsplassen f_P1 flyttes fra planforslaget over til tilgrensede plan vil området fremdeles være regulert til småbåthavn og parkeringsplass. Om parkeringsplassen flyttes over til tilgrensede plan vil ikke dette sette noen føringer for hvem som kan bruke parkeringsplassen, da reguleringsplanen kun bestemmer bruken av arealet og ikke hvem som kan bruke det. Rådmannen har derfor vurdert at det ikke er hensiktsmessig å flytte arealene for småbåthavnen og parkeringsplassen f_P1 fra planforslaget over til tilgrensede plan.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Rådmannen sin konklusjon

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det foreligger uenigheter om planforslaget for hvem som har rett til bruk av de ulike arealene innenfor planområdet og hvilken reguleringsplan de ulike arealene skal tilhøre. Rett til bruk av ulike arealer er privatrettslig og er ikke noe som kan fastsettes i en reguleringsplan.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for "Liarvågen hyttegrend" med planID 202407 vedtas.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Reviderte bestemmelser med endringer - Liarvågen hyttegrend - 202404

Reviderte bestemmelser - Liarvågen hyttegrend - 202404

Plankart - Liarvågen hyttegrend - 202407

Planbeskrivelse - Liarvågen hyttegrend - 202407

Rogaland fylkeskommune - Uttale til høring - Liarvågen hyttegrend - 202407

Statsforvalteren i Rogaland - Uttalelse til høring - Liarvågen hyttegrend - 202407

HIM - Merknad til høringen - Liarvågen Hyttegrend - 202407

Karmsund Havn - Uttalelse til høring - Liarvågen hyttegrend - 202407

Tove Evensen - Merknad til høringen - Liarvågen hyttegrend - 202407

Gunnar Hansen - Merknad til høring - Liarvågen hyttegrend - 202407

Vedlegg til Gunnar Hansens merknad - Liarvågen hyttegrend - 202407

Henning Lie - Merknad til høring - Liarvågen hyttegrend - 202407

Vedlegg til Henning Lies merknad - Liarvågen hyttegrend - 202407

Vedlegg til Henning Lies merknad - Liarvågen hyttegrend - 202407

Sammendrag og kommentarer av merknader fra forslagstiller

Situasjonsplan 1- 200 - Renovasjonsplass

1. Etasje - plan 1- 100 - renovasjonsplass

Plansak for offentlig ettersyn - Liarvåg hyttegrend - Detaljregulering