

Arkivsak:

Planens navn: Strandsletta

PlanID: 293

Gjeldende plan vedtatt: 08.02.2018, sist endret 16.09.2022

Forslagsstiller: Wiggo Myrland, Titan Eiendomsforvaltning AS

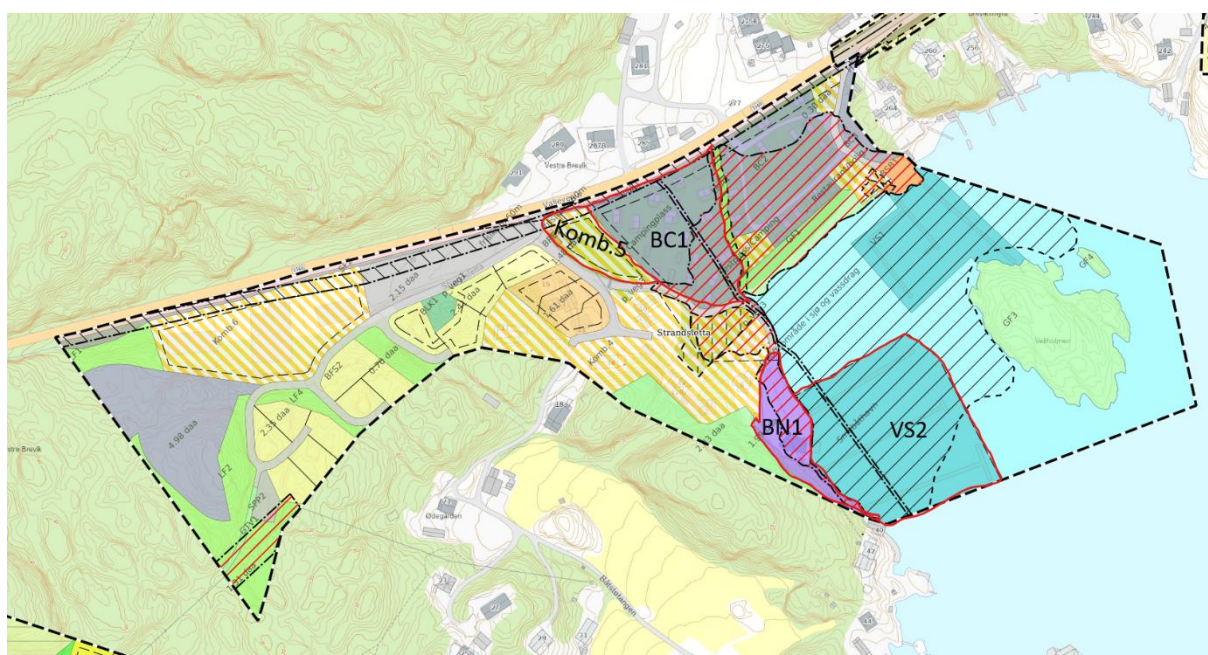
Plankonsulent: Peder Vigerust Søvde, Asplan Viak AS

Lars Krugerud, Asplan Viak AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 11.09.2026

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt:



Flyfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

Bakgrunn for planendringen

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å videreutvikle og modernisere eksisterende virksomhet innenfor allerede regulerede byggeområder på Strandsletta. Området er i aktiv bruk i dag, men erfaringer fra driften viser behov for større fleksibilitet i bruken av eksisterende bygninger og arealer. Særlig er det ønskelig å legge til rette for aktivitet, drift og bruk gjennom en større del av året enn det dagens bestemmelser i praksis gir grunnlag for.

For campingområdet er formålet å legge til rette for mer moderne løsninger i form av isocamp og tilkobling til vann- og avløpsnett. Dette innebærer i hovedsak en modernisering av eksisterende campingtilbud.

Innenfor BN1 er bakgrunnen at fiskeri- og havnerelatert virksomhet, som tidligere har vært en sentral del av bruken av området, ikke lenger er til stede i samme omfang som da planen ble vedtatt. Forslagsstiller ønsker derfor større fleksibilitet for utleie, overnatting og reiselivsrelatert

næringsvirksomhet, samt en begrenset utvidelse av bebyggelsen, slik at området kan benyttes aktivt også i perioder hvor fiskerivirksomhet ikke er like aktuelt.

Forslaget innebærer ingen utvidelse av planområdet. Forslagsstiller vurderer at endringene vil bidra til bedre utnyttelse av eksisterende arealer og bygninger, samtidig som områdets karakter, tilknytning til sjøen og allmenn tilgjengelighet opprettholdes.



Figur 1 Slik ser flere husvogner ut i dag med vogn inntil en campinghytte (Bilde fra Titan Eiendomsforvaltning AS)



Figur 2 Dette er en illustrasjon av intensjonen med endring av campingvogn til isocamp. Her er vogn som en kan se i Figur 1 fjernet og erstattet med en utvidelse av campinghytta. Det tar kort tid å sette opp, og kort tid å fjerne om nødvendig (Illustrert ved hjelp av KI og Figur 1).

Beskrivelse av planendringen

Planendringen omfatter revisjon av reguleringsbestemmelsene for feltene BC1, BN1, Komb5 og VS2.

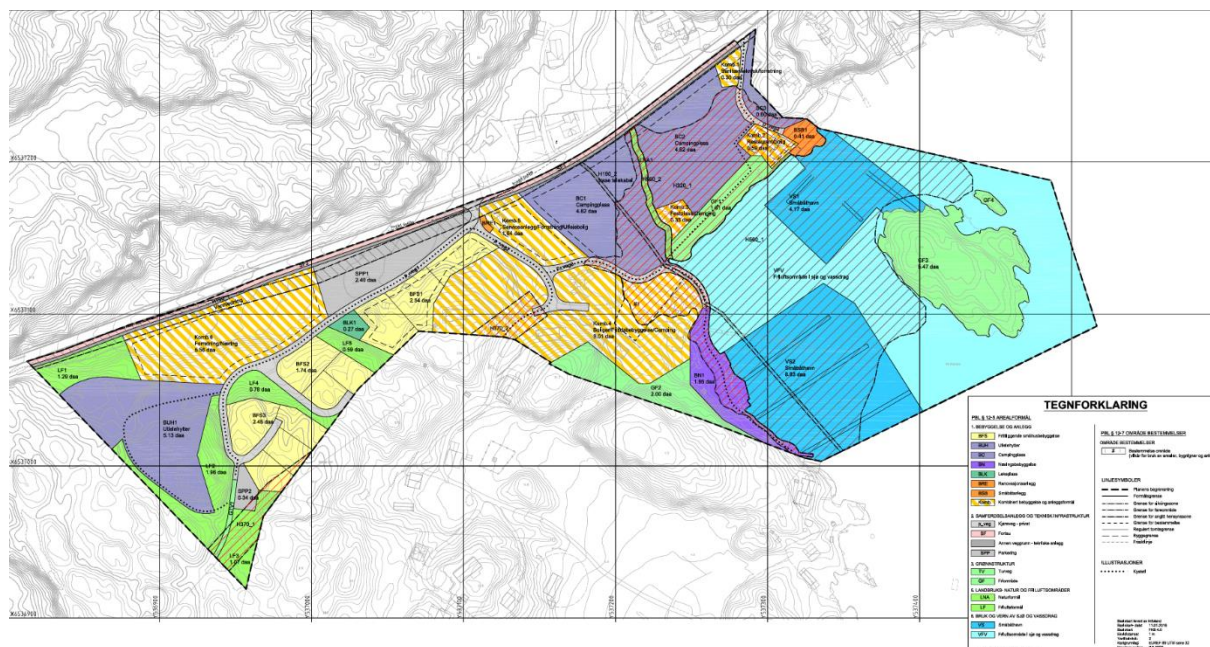
Innenfor BC1 og Komb5 foreslås det åpnet for tilkobling til vann- og avløpsnett for den enkelte utleieplass, samt å erstatte eller supplere campingvogner med isocamp, husvogn eller tilsvarende løsninger. Formålet er å modernisere og videreutvikle eksisterende campingvirksomhet innenfor dagens arealbruk, og legge til rette for bruk gjennom en større del av året.

Innenfor BN1 foreslås det større fleksibilitet for næringsvirksomhet ved at området, i tillegg til havne- og fiskerirelatert næring, kan benyttes til overnatting, utleieenheter og annen reiselivsrelatert næringsvirksomhet. Det foreslås også en begrenset utvidelse av bebyggelsen innenfor en maksimal utnyttelse på %BYA 15 %. Som er opp fra dagens omtrentlige %BYA 7,5%.

For VS2 foreslås bestemmelsen justert slik at den indre bryggen fortsatt skal kunne fungere som servicekai for båthangar, fiskerirelatert virksomhet og korttidsplasser for båter, samtidig som bestemmelsen gir større fleksibilitet i bruken av bryggeanlegget.

Planendringen omfatter kun endringer i reguleringsbestemmelsene og medfører ingen utvidelse av planområdet eller nye byggeområder.

Utsnitt av gjeldende plan, som forblir uforandret.



Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Planendringen omfatter justering av reguleringsbestemmelser innenfor allerede regulerte byggeområder. Det foreslås ingen utvidelse av planområdet eller etablering av nye byggeområder. Endringene berører tillatt bruk og utnyttelse innenfor feltene BC1, BN1, Komb5 og VS2.

Strandsone: Planendringen skjer innenfor allerede regulerte byggeområder og medfører ingen utvidelse av planområdet eller nye inngrep i strandsonen utover en utvidelse av bebyggelse innen BN1.

Naturmangfold: Forslaget berører ikke registrerte naturverdier eller hensynssoner direkte. Naturmiljø og eksisterende hensynssoner videreføres uendret.

Friluftsliv: Eksisterende friområder, ferdselsforbindelser og arealer for friluftsliv berøres ikke av planendringen. Dagens allmenne bruk av området videreføres.

Landskap og fjernvirkning: Endringene skjer innenfor allerede regulerte byggeområder og vurderes ikke å medføre vesentlige endringer i landskapsbildet eller fjernvirkningene sammenlignet med gjeldende plan. Forslåtte tiltak omfatter i hovedsak justering av bestemmelser og en utvidelse av bebyggelse innenfor BN1.

Flom, stormflo og havnivåstigning: Gjeldende bestemmelser og hensyn knyttet til flom, stormflo og havnivåstigning videreføres. Endringene vurderes ikke å øke sårbarheten for disse forholdene.

Overvann: Planendringen medfører ingen vesentlige endringer i håndtering av overvann sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Overvann forutsettes håndtert innenfor de enkelte feltene i tråd med gjeldende krav.

Trafikksikkerhet: Forslaget kan medføre noe økt aktivitet gjennom større grad av helårsbruk og økt overnattingskapasitet. Trafikkøkningen vurderes likevel som begrenset, og det foretas ingen endringer i vegsystemet. Frisikt er regulert i eksisterende kryss.

Barn og unges interesser: Planendringen berører ikke lekeplasser, friområder eller ferdselsforbindelser for barn og unge.

Allmenn tilgjengelighet til sjøen: Eksisterende krav og løsninger for allmenn ferdsel og tilgjengelighet til sjøen opprettholdes. Det foreslås ingen tiltak som begrenser allmennhetens tilgang til sjøområdene.

Samfunnssikkerhet og ROS-forhold: Planendringen vurderes ikke å medføre nye vesentlige risiko- eller sårbarhetsforhold sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14

Forslagsstiller vurderer at planendringen ikke berører viktige natur- og friluftsområder. Endringene skjer innenfor allerede regulerte byggeområder og berører ikke friområder, grønnsstruktur eller registrerte naturverdier direkte. Eksisterende hensynssoner for naturmiljø, herunder ålegresslokalitet og bekkedrag, opprettholdes uendret. Allmenn ferdsel og tilgjengelighet til sjøen videreføres.

Forslagsstiller vurderer videre at endringene i begrenset grad går utover hoveddrammene i planen. Det foreslås ingen utvidelse av planområdet eller etablering av nye byggeområder, kun justering av tillatt bruk og utnyttelse innenfor eksisterende regulerte arealer.

Endringene vurderes heller ikke å påvirke gjennomføringen av planen i vesentlig grad. Planens hovedstruktur, vegsystem, friområder, teknisk infrastruktur og allmenn tilgjengelighet opprettholdes.

Endringene vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for strandsone, naturmangfold, landskap, friluftsliv, overvann eller samfunnssikkerhet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Trafikksikkerheten kan påvirkes noe som følge av økt aktivitet, større grad av helårsbruk og økt overnattingskapasitet, men virkningen vurderes som begrenset. Frisikt er regulert i eksisterende kryss.

Virkningene for øvrige grunneiere og naboer vurderes som begrensede, da tiltakene skjer innenfor arealer som allerede er regulert til bebyggelse og anlegg. Endringene legger til rette for modernisering av campingvirksomheten og større fleksibilitet for næringsvirksomhet innenfor BN1, men medfører ikke vesentlige endringer i planområdets hovedstruktur eller overordnede arealdisponering.

På denne bakgrunn vurderer forslagsstiller at planendringen ikke medfører vesentlige endringer i planens hovedstruktur eller gjennomføring, og at den kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Særskilte vurderinger knyttet til foreslåtte endringer

BN1

Forslaget åpner for at eksisterende bygningsmasse kan benyttes til havne- og fiskerirelatert næring, overnatting, utleieenheter og annen reiselivsrelatert næringsvirksomhet. Det legges også opp til en begrenset økning av bebyggelsen innenfor en maksimal utnyttelse på BYA 15 %. Fra dagens omtrent %BYA bruk på 7,5%.

Endringen skal gi større fleksibilitet i bruken av eksisterende bygningsmasse og bidra til bedre utnyttelse av området gjennom en større del av året. Havne- og fiskerirelatert virksomhet utelukkes ikke, men det åpnes for flere typer næringsaktivitet innenfor området i perioder hvor slik virksomhet ikke er til stede. Forslagsstiller vurderer at fiskeri- og havnerelatert virksomhet er en viktig og langsiktig næringsaktivitet for området. Forslaget har derfor ikke som mål å erstatte slike funksjoner, men å sikre aktiv bruk av områdene i perioder hvor det ikke er grunnlag for fiskerirelatert virksomhet.

Allmenn ferdsel gjennom området forutsettes opprettholdt som i gjeldende reguleringsplan.

VS2

Forslagsstiller ønsker å justere bestemmelsen slik at den indre bryggen fortsatt skal kunne fungere som servicekai for båthangar, fiskerirelatert virksomhet og korttidsplasser for båter. Ved å endre ordlyden fra «skal fungere som servicekai» til «skal kunne fungere som servicekai» sikres det at bryggeanlegget også i fremtiden utformes og opprettholdes slik at det kan benyttes til fiskeri- og havnerelaterte funksjoner. Samtidig åpnes det for en mer fleksibel bruk av bryggen i perioder hvor

det ikke foreligger et konkret behov for slike funksjoner. Endringen innebærer derfor ikke at muligheten for fiskerirelatert virksomhet reduseres, men at arealet kan utnyttes bedre når slike aktiviteter ikke er til stede.

Bakgrunnen er et ønske om å ivareta muligheten for framtidig fiskeri- og havnerelatert virksomhet, samtidig som bestemmelsen gir nødvendig fleksibilitet dersom slike funksjoner ikke benyttes i hele eller deler av året.

Forslagsstiller vurderer at endringen ikke medfører vesentlige konsekvenser for småbåthavnen eller tilgangen til sjøområdene. Eksisterende bryggeanlegg, båtplasser og sjøarealer videreføres.

Hensikten med endringen er ikke å erstatte fiskeri- og havnerelaterte funksjoner, men å legge til rette for fleksibel bruk i perioder hvor slike funksjoner ikke er i aktiv bruk, samtidig som muligheten for framtidig fiskeri- og havnerelatert virksomhet opprettholdes.

Komb. 5 og BC1

Forslagsstiller ønsker å øke variasjonen i campingtilbudet gjennom etablering av isocamp, husvogn eller tilsvarende løsninger innenfor Komb5 og BC1, med mulighet for tilkobling til vann- og avløpsnett. Det vises til figur 1 og figur 2 for illustrasjon av tiltaket.

Endringen innebærer i hovedsak en modernisering og videreutvikling av eksisterende campingvirksomhet innenfor allerede regulerte områder, uten utvidelse av planområdet eller vesentlig endring av arealbruken.

Forslagsstiller vurderer at tiltaket vil gi økt fleksibilitet i campingtilbudet, bedre tilrettelegging for bruk gjennom en større del av året og bedre utnyttelse av eksisterende arealer. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for omkringliggende arealer, allmenn tilgjengelighet eller terrengforhold.