



TROND HEDLAND AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Deres ref.

Vår ref.
24/02023-26

Saksbehandler
Reidun Solli
Skjørestad

Dato
20.08.2025

GODKJENT - endring av reguleringsplan for Frafjord turistanlegg, planid 19910004, tilrettelegging for ny bolig på gnr. 55, bnr. 51, Øyravegen, Frafjord

VEDTAK

Endring av reguleringsplanen for Frafjord turistanlegg, Øyren i Frafjord, planid 19910004, godkjennes. Godkjenningen gjelder tilrettelegging for ny bolig på gnr. 55, bnr. 51, Øyravegen, med tilhørende adkomstvei, jf. kart og bestemmelser sist dat. hhv. 01.07.2025 og 20.08.2025.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Vedtaket kan klages på. Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Orientering om klagerett vedlegges.

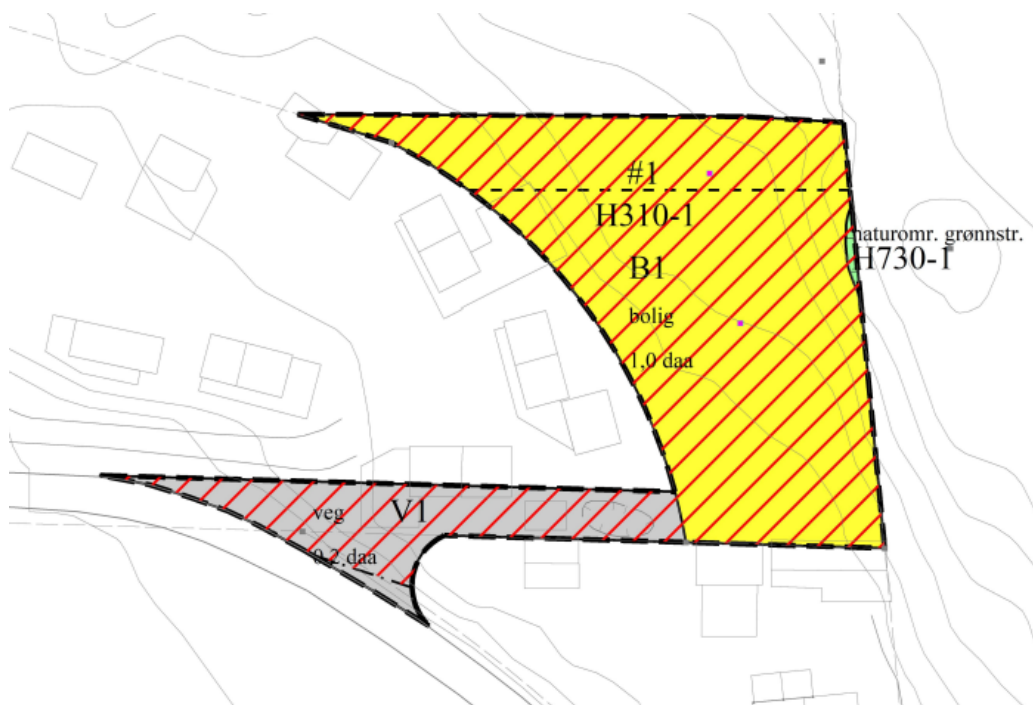
SAKSOPPLYSNINGER

Du har søkt om endring av reguleringsplanen pva. tiltakshaver Kjetil Frafjord. Eiendommen gnr. 55, bnr. 51, eies av Lyse AS.

Det søkes om endring av del av den gjeldende reguleringsplanen, Frafjord turistanlegg, Øyren i Frafjord, planid 19910004. Den gjeldende reguleringsplanen viser i hovedsak byggeområde turistanlegg og fareområde ras for berørt område. Deler av arealet endres til boligbebyggelse og vei med faresone, ras- og skredfare. I tillegg er en liten del naturområde og hensynssone kulturminne.

Reguleringsbestemmelsenes § er supplert for å tilrettelegge for oppføring av privat bolig. I tillegg er § 6 oppdatert med hensynssoner med krav om rassikring og med hensynssone kulturminne. Bestemmelsene er supplert med § 10 om at naturområdet kan fradeles som en del av boligtomta.

Plandokumentene består av plankart, endrede reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, vurdering av sikkerhet mot områdeskred og skredfarevurdering utarbeidet av Skrid AS.



Utsnitt av kart reguleringsendring

Kart som viser reguleringsendringen ble sendt på høring til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune, samt til grunneiere og berørte naboer i brev av 03.03.2025.

Statsforvalteren i Rogaland har uttalt seg til søknaden i brev av 12.06.2025. De skriver bl.a. at: «*Boligutbygging i Frafjord ble vurdert i forrige rullering av kommuneplanen 2023, hvor det ble satt av 4 dekar for å beholde en liten boligreserve. Den omsøkte boligen ligger utenfor dette området. Å legge til rette for en økning i boligreserven i Frafjord, kommer i strid med kommunens egen arealstrategi om at boligbygging skal skje i tettstedene, og føringer i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som sier arealbruken skal bidra til et redusert transportbehov og samordning av handel, tjenester og arbeidsplasser. Ny boligbygging i Frafjord bør derfor styres til området som allerede er avklart i nylig vedtatt kommuneplan.*»

Rogaland fylkeskommune, plan- og forvaltning, skriver i brev av 19.06.2025, at: «*Endringen er i strid med kommuneplanen som ble vedtatt i 2023, da tiltaket ikke faller innunder den avsatte boligreserven i Frafjord på 4 dekar. Dessuten vil endringen begrense areal satt av til fritids- og turistformål i Frafjord, noe som kan forhindre etablering av denne typen virksomhet. Fylkesdirektøren vil med dette fraråde endringen av reguleringsplanen.*»

Rogaland fylkeskommunen, arkeologi, informerte i brev av 10.06.2025, om at de måtte befare området før de kan gi uttalelse i saken. Dette pga. at det er registrert en gravrøys (id 64646) og en kullgrop (id 162208) like øst for tiltaksområdet.

Det ble foretatt befaring i området den 24.06.2025.

Rogaland fylkeskommune, arkeologi, har gitt uttalelse til saken i brev av 04.08.2025. Det vises bl.a. til følgende: «*Kommunen legger til grunn at siktlinjene fra gravrøys ID 64646 mot fjorden vil ivaretas ved at byggehøyden på boligen ikke overstiger kote 13 moh. Dette er også i henhold til hva som ble diskutert og avklart på befaringen. I etterkant av kommunens oversendelse ble fylkesdirektøren kontaktet av utbygger Kjetil Frafjord. Utbygger ønsker en vurdering av om kotehøyde kan økes til 13,5 moh.*»

Fylkeskommunen skriver at de kan akseptere en kotehøyden på 13,5 moh dersom det legges inn byggegrense tilsvarende deres forslag. I tillegg ber de om at henvisningen til kullgroppen (id 162208) tas ut reguleringsbestemmelsenes § 6.

Kommunen har videresendt Fylkeskommunens alternative løsning med byggegrense og 13,5 m kotehøyde, til tiltakshaver. Tiltakshaver har i e-post av 06.08.2025, bekreftet at han ønsker å beholde opprinnelig reguleringsplankart dat. 01.07.2025, uten byggegrense, og med maks kotehøyde 13 moh.

Det er ikke mottatt innspill til reguleringsendringene fra grunneier eller naboer.

VURDERING

Kommunen legger til grunn at reguleringsendringene i liten grad vil påvirke hoveddrammene i planen og ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det legges dermed til grunn at endringen kan behandles som endring av reguleringsplan iht. plan- og bygningslovens § 12-14.

Reguleringsendringen gjelder ei ny boligtomt der det kan oppføres enebolig. Kommunen legger plankart sist revidert 01.07.2025, og maks byggehøyde opp til kote 13 moh. til grunn for behandlingen. Dette er iht. høydekrav fra Fylkeskommunens arkeologiavdeling og alternativet tiltakshaver ønsker. Reguleringsbestemmelser sist revidert 20.08.2025, er endret ved å fjerne henvisningen til kullgroppen. Dette er i tråd med Fylkeskommunens anmodning.

Statsforvalteren i Rogaland viser til at det er satt av 4 dekar i kommuneplanen til boligformål for å beholde en liten boligreserve i Frafjord, og at den omsøkte boligen ligger utenfor dette området. Ny boligbygging i Frafjord anbefales derfor i området som allerede er avklart i nylig vedtatt kommuneplan. Fylkeskommunens plan- og forvaltningsavdeling viser til det samme som Statsforvalteren og påpeker at endringen vil begrense areal satt av til fritids- og turistformål i Frafjord. Fylkesdirektøren fraråder endringen til boligformål.

Vi er enige med Statsforvalteren og Fylkeskommunen i at ny boligbebyggelse i Frafjord bør komme i nytt boligareal avsatt i kommuneplanen. Det har imidlertid vist seg å være for krevende for tiltakshaver og grunneier av dette boligarealet, å finne praktiske og økonomisk gjennomførbare løsninger for regulering og bygging av enebolig i området. Utbyggingen av fire dekar boligareal krever etterspørsel etter flere boligtomter, slik at det kan gjøres felles planarbeid og investeringer. Tiltakshaveren har derfor i samarbeid med grunneier, Lyse AS, anmodet om å få tilrettelegge for ny bolig ved turistanlegget.

Reguleringsplanen for Frafjord turistanlegg ble stadfestet i 1991. Siden den tid har deler av arealet innenfor gnr. 55, bnr. 55, vært benyttet til turistanlegg. Den deles av gnr. 55, bnr. 51 som ønskes omregulert, har ikke vært benyttet til turistanlegg, og den har en annen grunneier. Når arealet ikke har vært tatt i bruk på 34 år, legger vi til grunn at det ikke er aktuelt å utvide turistanlegget i denne retningen. Det er rasfare i området og arealet må rassikres. Det er mer aktuelt å ta denne utgiften i forbindelse med en ny bolig.

Videre er det allerede oppført en bolig på nabotomta, på gnr. 55, bnr. 59, Øyravegen 69, og det er en bolig til i nærområdet, Øyravegen 63. Reguleringsplanen åpner også for oppføring av bolig innenfor turistanlegget, men den skal ha tilknytning til turistanlegget. Det synes i liten grad å være konflikt mellom turistanlegg og boligbebyggelse og ulempene ved å bygge bolig nær turistanlegg, vurderes å være små. Området er et av de mest solrike i Frafjord og det er ikke fulldyrket eller beite.

Det anses imidlertid som noe uheldig at en «stedfast campingvogn» må flyttes for å sikre adkomst til den nye boligen og at et par campingvogner må flyttes noe slik at de kommer utenfor den nye boligtomta. Vi vurderer at disse justeringene i liten grad reduserer arealet til turistanlegget som allerede er i bruk.

Reguleringsendringen vil i liten grad påvirke de faktiske forholdene i området, og det synes å være en overvekt av hensyn som taler for å tillate endringen.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE
Reidun Solli Skjørestad
arealplanlegger

Gerd Karin Espedal
avdelingsleder arealbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Plankart, vedtatt endring av plan 19910004, ny bolig i Frafjord
Reguleringsbestemmelser, vedtatt endring av planid 19910004
Planbeskrivelse 19.05.2025
Vurdering av sikkerhet mot områdeskred
Skredfarevurdering Skrid AS

Kopi til:
ROGALAND FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTAREN I ROGALAND
Kjetil Frafjord