



HJELMELAND
KOMMUNE

Saksframlegg

«Beskrivelse»
«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-R178, Gnr/bnr-3/1, Gnr/bnr-3/3, PlanNavn-Breivik hyttefelt - fortetting/utviding, PlanType-35, K2-L12	20/594

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
034/22	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	27.04.2022

3/1 - Detaljreguleringsplan R178 Breivik hyttefelt - Randøy - 1.gongsbehandling

Vedlegg:

- 0_Følgebrev Planforslag Breivik hyttefelt R178
- 1_Innkomne merknader
- 2_Plankart R178 Breivik
- 3_Føresegner R178 Breivik
- 4_Planskildring R178 Breivik
- 5_ROSanalyse R178 Breivik
- 6_Oversiktskart Breivik
- 9_Rapport Naturmangfold
- 10_Rapport Skred
- 11_Rapport Overvann
- 12_VA Rammeplan
- 14_Marin grense

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune viser til planforslag R178 Detaljreguleringsplan Breivik hyttefelt, mottatt 08.04.2022. Planen blir lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endring iift utkastet:

1. I plankartet:

Delfelt 3, tomrene 15-16: byggeområdet som er omfatta av faresona H310_3 utgår, og vert regulert som LNF-område. Byggeområde og byggegrensene for T15 og T16 kan justerast slik at ein likevel kan oppnå to hyttetomter. Tilkomst kan leggast gjennom faresone og byggegrense i sør kan leggast i formålsgrensa.

Det vert sett rekkefølgjekrav om tiltak for å oppnå sikkerheitsklasse S2 innanfor faresone H310_4.



2. I føresegnehene:

- § 2.3: Stryk 3.avsnitt. Maks bygningshøgd 8 m.
- § 2.4: Storleik hytter Felt 1: maks bebygd areal pr tomt reduserast frå 200 m² BYA til 150 m² BYA for tomtene T1- T7 og 132 m² BYA på tomtene T8-T12. Maks bygningshøgd reduserast frå 7 til 6 m. Kun bod på inntil 20 m² og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrense. Takform: saltak med inntil 44 grader, møneretning i bygget si lengderetning. Jordfarga fasadematerial i betong, tre eller naturstein.
- § 2.5: Storleik hytter Felt 2: maks bebygd areal pr tomt reduserast frå 178 m² BYA til 132 m² BYA for tomtene T13-14. Kun bod på inntil 20 m² og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrense. Takform saltak
- § 2.5: Felt 3: Storleik hytter: maks bebygd areal pr tomt reduserast frå 230 m² BYA til 150 m² BYA. Maks bygningshøgd reduserast frå 7 til 6 m. Kun bod på inntil 20 m² og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrense
- Ny § i kap 7: Før kan gis byggeløyve for tomtene T15-16 skal det utførast sikringstiltak for å oppnå sikkerheitsklasse S2 innanfor faresone H310_4, jf overvatnrapport.

Før saka blir sendt på høyring skal det leggjast fram fagkyndig dokumentasjon på stabil byggegrunn for nye tomter under marin grense.

Hjelmeland, den 19.04.2022

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 034/22

AFU - behandling:

Ta ut felt 2, foreslått av Morten Hetland, <tittel>
Felt 2 (T13 og T14) blir tatt ut av planen, av omsyn til jordvern.

Boligtomt, foreslått av Arthur Fjeldheim Egeland, <tittel>
Punkt 2. I føresegnehene.
Siste punkt: T15-T16 erstattes av T15
Nytt punkt: T15 reguleres til boligtomt



HJELMELAND
KOMMUNE

BYA, foreslått av Torunn Munthe, <tittel>

BYA opprettholdes som omsøkt.

Torunn Munthe, H

Spørsmål fra Silje Sværen til rådmann om bruk av "gjennomsnitt planert terreng" i staden for kotehøgd, og bruk av BYA? Svar fra rådmann om at planen berre delvis erstattar eksisterande planar i området og at omgrepene blir brukt likt i nye og eldre planar.

Røysting:

Forslag fra Hetland, MDG, falt med 1 mot 7 stemmer (KrF, Ap. H, SV og SP)

Forslag fra Arthur Fjeldheim Egeland, SP, blei vedtatt med 6 (SP, SV, MDG og AP) mot 2 stemmer (H, KrF).

Forslag fra Torunn Munthe, H, falt med 1 mot 7 stemmer (KrF, AP, SV, MDG og SP)

Forslag fra rådmann med tilleggsforslag fra Egeland blei samrøystes vedtatt.

Merknad:

Rådmannen har justert vedtakstekst i pkt. 1. I plankartet, i samsvar med vedtatt tilleggsforslag til pkt. 2.

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune viser til planforslag R178 Detaljreguleringsplan Breivik hyttefelt, mottatt 08.04.2022. Planen blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgjande endring i utkastet:

1. I plankartet:

Delfelt 3, tomtene 15-16: byggeområdet som er omfatta av faresona H310_3 utgår, og vert regulert som LNF-område. T15 og T16 skal slåast saman til ei bustadtomt, byggeområde og byggegrensene kan justerast slik at ein likevel kan oppnår ei bustadtomt. Tilkomst kan leggast gjennom faresone og byggegrense i sør kan leggast i formåls grensa.

Det vert sett rekkefølgjekrav om tiltak for å oppnå sikkerheitsklasse S2 innanfor faresone H310_4.

2. I føresegnene:

- § 2.3: Stryk 3.avsnitt. Maks bygningshøgd 8 m.
- § 2.4: Storleik hytter Felt 1: maks bebygd areal pr tomt reduserast frå 200 m² BYA til 150 m² BYA for tomtene T1- T7 og 132 m² BYA på tomtene T8-T12. Maks bygningshøgd reduserast frå 7 til 6 m. Kun bod på inntil 20 m² og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrense. Takform: saltak med inntil 44 grader, møneretning i bygget si lengderetning. Jordfarga fasadematerial i betong, tre eller naturstein.
- § 2.5: Storleik hytter Felt 2: maks bebygd areal pr tomt reduserast frå 178 m² BYA til 132 m² BYA for tomtene T13-14. Kun bod på inntil 20 m² og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrense. Takform saltak
- § 2.5: Felt 3: Storleik hytter: maks bebygd areal pr tomt reduserast frå 230 m² BYA til 150 m² BYA. Maks bygningshøgd reduserast frå 7 til 6 m. Kun bod på inntil 20 m² og



**HJELMELAND
KOMMUNE**

- støttemurar kan plasserast utanfor byggegrense
- Ny § i kap 7: Før kan gis byggeløyve for tomtene T15 skal det utførast sikringstiltak for å oppnå sikkerheitsklasse S2 innanfor faresone H310_4, jf overvatnrapport.
- T15 blir regulert til bustadtomt

Før saka blir sendt på høyring skal det leggjast fram fagkyndig dokumentasjon på stabil byggegrunn for nye tomter under marin grense. Punkt 2. I føresegne.

Saksopplysninger:

Samandrag

Teknaconsult AS har på vegne av grunneigar gnr 3 bnr 1 Hans Lennart Jensen levert inn forslag til detaljreguleringsplan for R178 Breivik hyttefelt, Randøy.

Planforslaget inneholder både fortetting og utviding av hyttefelt på garden Breivik:

- Felt 1: 12 nye hyttetomter i vest i nytt/utvida felt
- Felt 2: 2 nye hyttetomter som fortetting bak eksisterande hytter
- Felt 3: 2 nye hyttetomter som fortetting mellom eksisterande hytter og hus

Det er ikkje regulert inn ny småbåthamn, då ein reknar med at gjeldande reguleringsplan for småbåthamna i **R146 Bjørkåsen hyttefelt** har kapasitet til nok båtplassar òg for nye hyttetomter.

Utvidinga av felt 1 med 12 hyttetomter er ikkje i tråd med kommuneplanens arealdel LNF. Kommuneplanen legg ikkje opp til ytterlegare hyttebygging her. Rådmannen tilrår likevel at planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn. Ein legg til grunn at utvidinga/fortettinga er langt meir moderat enn ved oppstartsvarsle, og at det er utbygd infrastruktur som td småbåthamn, vegar, VVA-anlegg som medfører at det er eit relativt naturleg utvidings- og fortettingsområde.

Fakta

Skildring av planområdet

Planforslaget ligg på garden Breivik gnr 3 bnr 1,3, på nordvestsida av Randøy. Planområdet er delt i tre delfelt; med relativt lang avstand mellom. Garden Breivik 3/1,3 er på snautt 850 daa, derav 800 daa skog, 20 daa fulldyrka fordelt på fleire spreidde teigar og resten beite. Det er nå grovfôr og hest på bruket i tillegg til skoging. Garden er delt av fylkesvegen som går rundt øya. Eigedommen har relativt lang strandlinje; men ingen nye tiltak direkte i strandsona. Det er to reguleringsplanar for eigedommen frå før: R 8 Breivik: 5 hytter og 4 bustadhus + småbåthamn. R146 Bjørkåsen: 14 hytter Bjørkåsen og 5 hytter v/sjøen + småbåthamn. Regulert småbåthamn har kapasitet til fleire båtar enn det som pr i dag er utbygd.

Viser elles til kap 5 i planskildring. På sidene 12-14 er det foto frå planområdet, og dei ulike felta.



HJELMELAND
KOMMUNE

Skildring av planforslaget:

Planforslaget er delt opp i tre ulike feltområde, med ulike løysingar og omfang:

Felt 1 i vest: 12 nye hyttetomter i nytt/utvida felt:



Dei 12 nye tomtene i vest ligg som ei forlenging av gjeldande/regulert hyttefelt i R146 Bjørkåsen, 14 tomter, som er under utbygging. Bjørkåsen ligg på nordsida av fylkesvegen 4680 Randøy Ring. Dei 12 nye tomtene vil nyte same innregulerte avkøyrslle frå fylkesveg, men med stikkveg mot vest. Dei nye tomtene ligg ca 350 m frå sjøen, og på +/- høgdekote 110. Terrenget her er temmeleg kupert, så Felt 1 er delt i to delfelt igjen fordelt på 5 og 7 tomter. Tomtestorleik er mellom 700-1100 m². Hyttestorleik er oppgitt til 200 m² BYA inkludert bod og garasje, mønehøgd frå gjennomsnitt planert terrenng 7 m. Tomtene er regulert med byggegrenser, men oppgitt at både garasje og bod med mønehøgder 3,5 m kan byggjast utanfor byggjegrenser. Storlek på hyttene i tilgrensande felt Bjørkåsen: maks 132 m².

Felt 2 : 2 nye hyttetomter som fortetting:

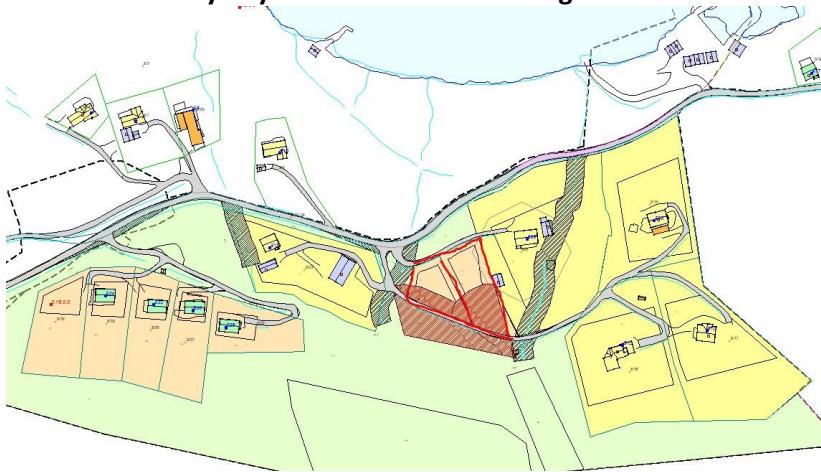


HJELMELAND
KOMMUNE



To nye tomter blir her lagt som fortetting bak 5 eksisterande hytter (som inngår i reguleringsplanen R146 Bjørkåsen hyttefelt). Arealet i R146 er regulert friluftsområde, og blir dermed endra/omregulert til to nye hyttetomter. Tomtene vil ha same tilkomstveg som eksisterande hytter, og ligg ca 100 m fra sjøen, og altså bak eksisterande hytter, veg og småbåtanlegg. Storleik på tomte er 742 og 855 m². Storleik på hyttene er oppgitt til 178 m² BYA inkl bod og garasje, mønehøgd frå gjennomsnitt planert terregn 7 m. Tomtene er regulert med byggegrenser, men oppgitt at både garasje og bod med mønehøgder 3 m kan byggjast utanfor byggjegrenser. Storleik på eksisterande hytter framfor: mellom 90-110 m².

Felt 3 i aust : 2 nye hyttetomter som fortetting.



To nye tomter blir her lagt som fortetting mellom eksisterande hytter 5 stk og hus 5 stk. Desse inngår i gjeldende reguleringsplan R8 Breivik (gammal rasterplan). Arealet der dei to hyttene blir plassert er i R8 regulert til landbruk. Tomtene vil nytte eksisterande avkjørsle frå fylkesvegen, og eksisterande infrastruktur i området. Tomtene ligg ca 140 m frå sjøen og på oppside av fylkesveg. Tomtestørleik 1022 og 1615 m². Storleik på hyttene er oppgitt til 230 m² BYA inkl bode og garasje, mønehøgd frå gjennomsnitt planert terregn 7 m. Tomtene er regulert med byggegrenser, men oppgitt at både



**HJELMELAND
KOMMUNE**

garasje og bod med mønehøgder 3,5 m kan byggjast utanfor byggjegrenser. (Storlek eksisterande hytter 90 m² BYA under tak, eksisterande hus 200 m² + 50 m² garasje). Dette feltet er pr i dag omfatta av reguleringsplan R8 Breivik frå 2003. Det er ein eldre/noko unøyaktig rasterplan.

Planfremjar har takk med eksisterande bustad- og hyttetomter etter ynskje frå kommunen, for å få ein fornya og heilskapleg plan for dette arealet.

Viser elles til vedlagd planskildring for meir info om planforslaget

ROS-analyse:

Risikovurdering for planområdet omfattar i all hovudsak skredfare, der området framstår som moderat sårbart. Det er utarbeidd eigen skredrapport for området. Faresoner som er identifisert er innarbeidd i plankartet.

Naturmangfaldrapport Ecofact

Ecofact har utarbeidd naturmangfaldsrapport for planområdet og i den samanheng gjort vurderingar i høve til naturmangfaldlova. Tiltak for å hindre tilslamming av vassførekomen Indre bekkjen er tatt med som rekkefølgjekrav i planen, elles er det ikkje tatt med avbøtande tiltak.

VA-rammeplan + Overvassrapport

Det er utarbeidd VA-rammeplan for området. Nye hyttetomter skal tilknyttast eksisterande brønn og vasstank som drikkevatn. Kapasitet vert kontrollert ved detaljprosjektering.

Eksisterande vasstank nær felt 1 er dimensjonert for mogleg bruk for slokkevatn, for felt 2 og 3 er det forventa at tankbil nyttast.

Spillvatn vert tilknytta eksisterande reinseanlegg.

Det er utarbeidd eigen overvassrapport for området. Rapporten presenterer tiltak for overvasshandtering både i anleggsfasen og etter utbygging. Overvatn handterast på egen tomt/internt i hyttefeltet. Detaljar for handtering av overvatn skal synast i teknisk plan, som skal vere godkjend før det kan gjevest igangsetjingsløyve for nye tiltak.

Lovar, føresegner, rundskriv

Plan og bygningslova kap 12.

Økonomiske konsekvensar

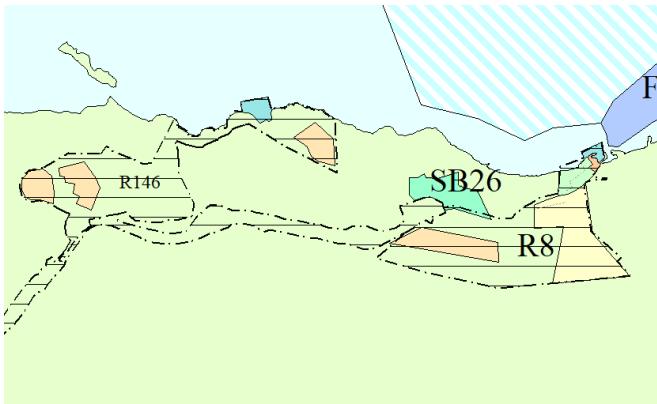
For kommunen ingen kjende.

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

Kommuneplanens arealdel vedtatt 2019:



HJELMELAND
KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel vedtatt 2019 legg ikkje opp til ytterlegare hyttebygging ut over det som gjeldande reguleringsplanar R146 og R8 gir rom for. Gjeldande planar gir rom for 21 hytter og 4 bustader + to småbåthamner (ei i aust og ei i vest). I tillegg ligg det inne eit felt for spreidd bustadbygging SB26 med to bustadhus). Eigedommen er såleis relativt mykje utbygd. Mellom bnr 1 og bnr 3 ligg bnr 5 som er LNF i kommuneplanen.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Området er delvis utbygd frå før, med både hytter, hus og gardsbygg, og det er ein del vegar, dyrka mark og beite. Utbygginga ligg spreidd på bruket. Det er ikkje kartlagd sårbare naturkvalitetar/mangfald som blir vesentleg berørt. Utbygginga blir ei fortetting/utviding av eksisterande bebyggelse noko som er positivt; då det medfører meir bruk av eksisterande infrastruktur. Viser til naturmangfaldsrapport og konsekvensvurdering i kap 8.6 i planskildringa. Større hytter vil «på jabnå» setja eit større klimaavtrykk enn mindre bygg.

Konsekvensar for barn, unge, eldre og folkehelse

Kan ikkje sjå at omsynet til desse interessene blir vesentleg svekka.

Innkomne uttalar

Det blei varsle oppstart av planarbeidet i mai 2020. Oppstartsvarselet inneheldt forslag om 44 nye hytter, og utviding av felt 1 på oppsida av veg. Planområdet var òg vesentleg større. Etter varslingsrunden er feltutvidinga kutta ut/ned og tal nye hytter er redusert frå 44 til 21 nye; dette pga merknader i oppstartsrunden. Side 7-8 i planskildringa viser oversikt over reduksjonar i planomfang.

Oppsettet under har ein difor ikkje veklagd dei kommentarane som går på omfanget og lokalisering av fleire nye hytter. Innkomne merknader med rådmannen sin kommentar:

Uttale frå	Merknad gjeld	Rådmannen sin kommentar
Reidun Larsen og Frode Øvrehus Tidlegare eigar av bustadtomt i aust 3/9	Ønske om å få med 3 nye tomter. Må ivareta brønn.	Har sidan frafalle ønske om fortetting med 3 nye tomter. Nå ny eigar på tomta. Planleggjar opplyser at bekken er sikra i plan. Den ligg utanfor område avsett til



		bebyggelse.
Anne Solheim Moen og Mette Moen 3/6, 32 Naboeigedom i aust NVE	Meinar ny plan vil medføre ulemper for ålmenta, naboar og dagens brukarar av småbåthamn og anlegg. Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdområde for jord og flaumskred, snøskred og steinsprang. Det vert tilrådd bruk av fagleg ekspertise for å vurdere skredfare. Store delar av planområdet ligg under marin grense. Fare for kvikkleire må vurderast.	Uttalen referer primært til fleire planlagde utleigehytter i strandsona i oppstartsvarselet. Desse er teke ut av planforslaget. Viser til skredrapport. Det er skredutsett ift tomtene T15-16, men det er lagt inn omsynssone skred. Rådmannen tilrår å ta ut delen av skredsona som ikkje kan oppnå tilstrekkeleg tryggleik ved sikringstiltak. Det er lagt ved eit kart som viser marin grense + oversikt frå NGU sitt lausmassekart. Rådmannen tilrår at dokumentasjon ift stabil byggegrunn må vere litt meir spesifikk ift dei enkelte tomten. Tilrår fagkyndig dokumentasjon.
Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv Terje Fosså Tidlegare eigar av hytte 3/27 framfor felt 2 Fiskeridirektoratet Fylkesmannen i Rogaland (Statsforvaltaren i Rogaland)	Fylkeskommune har satt fram krav om arkeologisk registrering. Spørsmål om løysingar rundt båthamn og fylling i friområde. Omhandlar omsyn til marint biologisk mangfold. Det er uheldig at det ikkje er kravd konsekvensutredning. Del av område 1 har store naturverdiar. Det er føreslått fleire hytter i strandsona som vil kome i konflikt med strandsonevernet og ålmenta sin ferdsel. Hytte i område 7 er uheldig av omsyn til landbruk.	I dialog med planleggjar er dette kravet fråfalle på bakgrunn av at dei aktuelle områda er tatt ut av planen. Nå ny eigar på tomta. Reguleringsplan R146 for båthamna vil bestå. Arealet der fyllinga er etablert er også omfatta av R1456, ingen endring i planen der. Ikke lengre relevant, då alle tiltak i/nær sjø er tatt ut av planen. Område 1 frå oppstartsvarselet er tatt ut av planen, det same er utbyggingsområda i strandsona, og omfanget på utbygginga er meir enn halvert. Krav til utgreiningar har dermed også avtatt. Elles er det utarbeidd naturmangfaldrapport, ROS og skredanalyse, så beslutningsgrunnlaget er relativt godt. I område 7 er det lagt inn 2 hytter. Desse er lagt som ei forlenging av eksisterande bebyggelse og ligg i område som i eksisterande plan er regulert til friluftsføremål. Ja, arealet er definert som fulldyrka jord, og mesteparten av det



	<p>Fylkesmannen er åpen forfortetting, men då med god landskapstilpassing og minst mulig arealbeslag.</p> <p>Planområdet ligg i aktsemdområde for skred, det kan også vere fare for kvikkleire om stormflo.</p>	<p>jordet blir nedbygd; men det er lite/fragmentert og ligg i nær tilknyting til eksisterande hytter.</p> <p>Utbygginga er blitt monaleg redusert ift oppstartsvarsel, og skjer i tilknytning til eksisterande bebyggelse. Rådmannen foreslår noko reduksjon i utbyggingsvolum (storlek og høgd) for å tilpasse betre til både landskap og eksisterande bygningsstruktur</p>
Kystverket	<p>Ved planlegging i sjø må det takast omsyn til ferdsel. Tiltak må dimensjonerast slik at dei toler pårekneleg drag og bølgeslag.</p>	<p>Skred er vurdert og lagt inn avbøtande tiltak. Sjå eiga vurdering for tomtene T15-16. Kvikkleire bør dokumenterast Stormflo er ikkje relevant pga planavgrensinga er redusert. Tiltak i/ved sjø er tatt ut av planen.</p>
Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd	<p>I utgangspunktet positiv til utviding der det allereie er denne type utbygging, men meinar at her er konfliktnivået høgt. Det er registrert fleire viktige naturverdiar i området. Fylkeskommunen påpeikar tilhøva ved vegen på Randøy og brua over Ølesundet, og varslar krav om utbetring av vegnettet.</p>	<p>Omfanget av planforslaget er redusert kraftig, til kun 16 nye hyttetomter. Dette vil gje eit betydeleg lågare konfliktnivå.</p> <p>Rådmannen er generelt samd i at standarden på fylkesvegen kunne vore betre; både ift breiddeutviding, møteplassar og tryggare ift mjuke trafikantar. Ein har òg forståing ift argumentet omkring kommuneplanen (ikkje legge til rette for meir utbygging totalt sett enn det kommuneplanen gir rom for). Fylkesvegen er likevel eit offentleg ansvar. Når og korleis utbetringer skal «tvingast fram» er eit ope spørsmål. Ein finn det relevant og akseptabelt å få planforslaget på høyring; slik at prinsipp og omfang kan vurderast.</p>
Klubben	Vil ikkje gje løyve til	Det omtalte området er tatt ut av planen.



båtforening v/ Tarjei Berge Båthamn i aust Arild Asgautsen, Geir Andersen, Ashild Seim Hjørnevik, Irene Viste, Jan Viste, Linda Steinkopf Nielsen, Jone Nilelsen Eigarar av eksisterande hytter ET1-5	plassering av hytter på båtforeningen sitt område. Meinar endring av relativt ny reguleringsplan svekkar tillit til planverket. Fortetting vil gje press på relativt små friområde. Tilkomstveg er smal og auka trafikk vil auke farlege situasjonar. Tømmerlagringsplass som er foreslått til utbygging er opplyst at ikkje skal byggast ut, og del av den er tilkomst til nokre av dei eksisterande hyttene. Det er observert hubro og andre naturverdiar i skogen i utbyggingsområde 3. Det vert stilt spørsmål ved behov for fleire hytter på Randøy, og uttrykt bekymring for at fortetting vil øydelegge kvalitetane ved dette området.	Omfanget av utbygginga i dette området er redusert frå 9 til 2 nye hytter, og de to nye er lagt lengre bort frå ET1-5. Ein del av merknadane til forslaget fell såleis bort, dvs at mesteparten av den gjeldande reguleringsplanen blir ivareteke uendra. I all hovudsak vert også skogsområdet ivaretatt, noko av dette er lagt med omsynssone der skogen ikkje kan hoggast utan ny skredvurdering. Ifølgje utbyggjar er det endringar i hyttemarknaden og behov for fleire hytter.
Statens vegvesen	Statens vegvesen meinar ei utbygging med intil 44 eininger krev full konsekvensutgreiing. M.a. må dei trafikkmessige konsekvensane utgreiaast, inkl. utfordringane knytt til Randøy bru.	Sjå svar til merknad frå Rogaland fylkeskommune.
Mattilsynet	Føreset at omsyn til eksisterande og framtidige drikkevasskjelder er ivaretatt.	Planfremjar opplyser at drikkevasskjeldene skal ivaretakast. Desse ligg i hovudsak utanfor planområdet, og ikkje i konflikt med byggetiltak.
Fiskarlaget Vest	Uttalar set i høve til utbygging av båthamn	Tiltak i/nær sjø er tatt ut av planen, inkl. båthamna, uttalen vil dermed ikkje vere relevant for det vidare planarbeidet.

Vurdering og konklusjon



HJELMELAND
Kommune

Planvæselet i 2020 inneholdt 44 nye hytter, men er undervegs i planprosessen redusert til 21 hytter (16 nye og 5 eksisterande tomter). Etter rådmanen sitt syn er dette eit godt grep i planutarbeidingsa, og såleis lettare å ta stilling til. Dette er òg ein plan som ikkje er avklart i kommuneplanen; og det er òg eit argument for å redusere tal hytter, og dermed lette utgreiingsbehovet.

Frå Randøy vel si side er det i andre samanhengar sett spørjeteikn med omsyn til trafikk på den smale fylkesvegen rundt øya. Fleire hytter vil bidra til meir trafikk; samstundes kan meir trafikk vera med på å tvinga fram heilt nødvendige tiltak på vegen, jfr det som står omtalt i høve til merknad frå fylkeskommunen og Statens vegvesen.

Utfoming av bebyggelsen:

Dette planområdet er allereie variert og fragmentert med omsyn til utbygging: hyttene er «komne til» over fleire år/fleire planar og det er blanding mellom hytter og hus, og det blir blanding av ulike tidsepokar. Det er her ikkje lett å få til ein plan med harmoni i byggeskikk. Dei 14 regulerte tomtene på Bjørkåsen skil seg ut i så måte; med heilskapleg uttrykk blant alle 14. Nybygg i nærleiken der bør tilpassast. I planforslaget som føreligg nå er det svært lite føringar for korleis utbygginga skal bli; med unntak av maks storleik og maks bygningshøgd. I felta blir det foreslått hytter i storleik 178, 200 og 230 m². Ingen hyttefelt i Hjelmeland har hittil så store hytter; og rådmannen er skeptisk til om det er rett i ein plan i strid med kommuneplanen å gi rom for ein så stor auke i hyttestorleik. Denne kan lett skape presedens.

Felt 1 med 12 nye hytter: er i strid med kommuneplanens LNF, då framtidig hyttebygging skal skje i definerte område i kommuneplanen. Rådmannen er likevel positivt innstilt til ytterlegare utbygging på Bjørkåsen: ein legg då til grunn at det blir ei direkte utviding av eksisterande felt, og ein kan nyte same infrastruktur/avkøyrsla, feltet ligg langt frå sjøen og i eit område som ikkje er særstakt eksponert eller utsett ift utsiktshindring el.a. Ein legg òg til grunn at eksisterande småbåthamn allereie er regulert, og at det allereie er godkjent utviding av den. Småbåthamna vil såleis kunne ha kapasitet til det nye tal hytter, utan ytterlegare utviding i plan (derfor er småbåthamna ikkje teke med i planforslaget). Det betyr at mykje av infrastrukturen på bruket kan nyttast for nye hytter, og ein opnar ikkje opp i eit heilt nytt areal.

Særskild blir **tomtene T8-T12** i Felt 1 ei direkte forlenging av eksisterande hyttefelt Bjørkåsen 14 hytter. Bjørkåsen-feltet er svært spesifikt regulert, med ein harmonisk byggeskikk for alle 14 hyttene. Alle hyttene blei byggemeldt samstundes og er teikna av same arkitekt og har same einsarta utfoming. Dette var eit viktig grep for utbyggjar der, noko som kommunen støtta; og reguleringsføresegnerne for R148 blei i 2020 endra slik at den heilskaplege byggeskikken blei juridisk sikra. Ettersom tomtene T8-T12 er ein direkte forlenging av dette feltet, vil det visuelt sett vere uheldig om desse har ein heilt anna og mangfoldig byggeskikk; slik føresegnerne legg opp til. Forslag til føresegner gir kun føringar for storleik og høgd, ingenting anna. Volumet på hyttene/garasjane T8-T12 (200 m²/7 m mønehøgd) vil bli vesentleg større enn dei 14 i Bjørkåsen (132 m²/6 m mønehøgd). Rådmannen tilrår at hyttevoluma blir redusert slik at storleik og høgd blir tilpassa Bjørkåsen-feltet, og at det blir lagt inn nokre av dei same føringane som dei hyttene alt har. Ein vil slik ikkje sikre at byggeskikken blir identisk, men storleik, høgd, møneretning og materialval blir tilpassa slik at det blir tilnærma meir harmoni.

Tomtene T1-T7 i Felt 1 ligg noko lengre sør for Bjørkåsen, og visuelt sett ikkje så i ett med eksisterande felt, og det er skog/terregng mellom. Såleis kan området her tolke noko meir utbygging og kanskje òg litt anna utfoming enn dei andre hyttene. Ein tilrår likevel ein reduksjon i storleik og



HJELMELAND
KOMMUNE

høgd.

Felt 2: Tomtene 13-14 ligg i tilknyting til eksisterande fritidsbebyggelse. Tilgrensande hyttetomter har maks storleik mellom 90 og 110 m². Hytter på 178 m² slik det er foreslått vil verte veldig dominante i høve til eksisterande hytter. Dei nye tomtene ligg imidlertid bak eksisterande, og ein kan akseptere noko større hytter her.

Feltet er i eksisterande plan regulert til friluftsområde. Det meste av arealet er registrert som fulldyrka mark. Ut frå eit jordvernoperspektiv bør all dyrka mark ivaretakast. Imidlertid er dette ein liten jordflekk av eit allereie fragmentert landbruksareal, og har driftsmessig lite verdi. Rådmannen finn det derfor akseptabelt ut frå landbruksomsyn å tilrå nedbygging av dette arealet.

Felt 3 består i all hovudsak av eksisterande tomter, for desse er gjeldande føresegner for storleik og utforming vidareført. **B2 – B5** er eksisterande bebygde bustadtomter. **Tomt B1** er også bebygd, men ligg i landbruksområde i eksisterande reguleringsplan. Denne har fått tilsvarende føresegner som dei andre bustadtomtene, med BYA inntil 250 m² inkl garasje. Det er ikkje gitt føring for maks byggehøgde, rådmannen foreslår å legge inn maks 8 meter for å ha ei øvre begrensing.

Tomtene ET1 – ET5 er eksisterande hyttetomter, der alle utanom ET1 er bebygd. For desse er eksisterande føresegner vidareført, med BYA 90 m² og maks mønehøgde 6 meter.

Tomtene 15 og 16 er nye hyttetomter. Delar av desse er omfatta av faresone for skred. For områder det det skal etablerast byggverk for inntil personopphold er det krav om sikkerhetsklasse S2, dette kravet gjeld også normalt for uteområde tilhøyrande slike byggverk. I faresone H310_3, som omfattar del av T15 og T16 er det ikkje mulig å bygge realistiske sikringstiltak, utan at det aukar faren andre stader i området. I faresone H310_4 som omfattar del av T15 kan ein derimot oppnå sikkerhetsklasse S2 ved god overvasshåndtering.

Rådmannen tilrår at byggeområde som er omfatta av faresona H310_3 utgår, og vert regulert som LNF område. Det vert sett rekkefølgjekrav om tiltak for å oppnå sikkerhetsklasse S2 innanfor faresone H310_4. Byggeområde og byggegrensene for T15 og T16 kan justerast slik at ein likevel kan oppnå to hyttetomter. Tilkomst kan leggast gjennom faresone og byggegrense i sør kan leggast i formåls grensa. Rådmannen tilrår tilsvarende reduksjon av storleik for desse tomtene som for T1-T7, med maks BYA 150 m² og mønehøgd 6 meter.

Rådmannen tilrår å legge planen ut til offentleg ettersyn med dei endringane som er føreslått.