

Saksframlegg

«Beskrivelse»
«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Gbada, Svanhild Hjorteland	PlanID - R173, Gnr/bnr - 84/1, K2 - L12	17/410

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
051/18	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	30.08.2018
072/18	Kommunestyret	PS	13.12.2018

R173 - REGULERINGSPLAN HELGØY - VESENTLEG ENDRING - 2.gongsbehandling

Vedlegg:

NVEs generelle uttalelse - offentlig ettersyn - reguleringsplan for Helgøy - Planid R173- Hjelmeland kommune

Innspill R173 Helgøy Pdf

Vedlegg A Felt 1 R173 pdf

Vedlegg B Felt 1 R173 pdf

KART

R173 - 84/1 - REGULERINGSENDRING - ADMINISTRATIV INNSIGELSE MED FORSLAG TIL LØSNING

Høyringsvar- endring plan R173 Helgøy 84/1,2 bustadhus hytter, nødhamn skyssbåt, turveg m.m.,

Tilbakemelding kart mai 2018

Høyring reg plan mai 2018- Helgøy

Tilbakemelding kart mai 2018

Tilbakemelding tomt høring mai 18

Kommentarer til Høringsutkast

Innspel til høring Helgøy

Kommentarar frå grunneigarar/planfremjarar til uttalane frå høyringa

ROS analyse R173_Helgøy

R173_ Høyringsutkast Helgøy_mai2018

84_1og2_Helgøy_høyringsutkast april2018

Rådmannens tilråding - endring i plankart Helgøy

AVKLARING AV MOTSEGNER - R173 DETALJREGULERINGSPLAN HELGØY - HJELMELAND

R173_Plankart_endringar ved 2.gongsbehandling

R173_Føresegner_endringar ved 2.gongsbehandling

Protokoll meklingsmøte Helgøy

e post

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune godkjenner reguleringsplanen **R173 Helgøy** med følgende endringer ift



**HJELMELAND
KOMMUNE**

høyringsutkastet:

1. I plankartet

1. Bustadtomta B8 utgår av planen.
2. Hyttetomtene 37, 49, 50 og 51 utgår av planen.
3. Byggegrensene for hytte nr 5 på gnr 94 bnr 9 blir utvida nordover til svingen slik vist i forslag frå tomteeigar
4. Det reguleraast inn omssynssone c), SOSI-kode H570 rundt steinalderlokaliteten i nord jf kart frå Rogaland Fylkeskommune
5. Heile 84/6 reguleraast som byggeområde fritidsbustad og vegen inn som kjøreveg. Det blir gitt rom for ei hyttetomt til på eigdommen vest for tilkomstvegen. Det blir lagt inn byggegrenser rundt både eksisterande og ny hytte.
6. Eksisterande ballbane midt på øya blir regulert til felles friluftsområde, med føresegn om at denne skal oppretthaldast som felles utandørs samlingsplass for alle i planområdet

2. I føresegnene

1. Legg inn ny føresegn i § 9 til omsynssona kulturminnet: Innanfor omsynssone H570 kan det ikkje gjennomførast tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemmande på steinalderlokaliteten. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelov § 8.
2. Tillegg til § 7.2 Friluftsområde: innanfor friluftsområdet kan det på eigna plasser for bading gjerast enkel tilrettelegging med td badrampe, brett, stigar (dvs ikkje berre innanfor VB1)
3. § 4.3.1 Reiselivsanlegg: maks mønehøgd reduserast frå 8 til 6,5 m.
4. § 4.2.3: Storleik hytter endrast slik:
 - Hyttene 10,16,17,18,26,27,52: maks 80m²/4,5 m mønehøgd
 - Hyttene 1,2,11,13,14,15, 28, 29, 31, 32, 36, 38, 39 : maks 100 m² BYA/5,5 m mønehøgd
 - Hyttene 3, 5, 6, 7, 8, 9, 40, 41, 42, 46: maks 110m² BYA/5,5 m mønehøgd
 - Hyttene 4,12,19,20,21,22,23,24,25,30,33,34,35,43,44,45,47,48 : maks 130 m²/5,5 m mønehøgd.

Før saka går til endeleg behandling i kommunestyret skal vedtaket sendast over til Fylkesmannen i Rogaland for avklaring av varsla motsegner + avgrensa høyring til direkte naboar ift ei ny hytte 84/9.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 051/18

AFU - behandling:

Behandling:

Endring, foreslått av Halsne, Ståle, <tittel>

Hyttene 50 og 51 vert teke inn att i planen. Hyttene ligg på høgdedrag frå 8 til 15 meter over dyrka mark, og i god avstand til denne.

Hytten 37 vert teke inn att i planen. Den ligg innafor 100 meters beltet, men i ei bratt strandsone som er lite tilgjengelig.

Fagleg råd om reiselivsbygg med maks mønehøgd 5 meter endres til 6,5 meter.

Fagleg råd angående naudhavn endrast til at vegen står som omsøkt.

Storleik på hytter:

- Tomtene i felt 4 (31, 32 og 36) får maks byggegrense 130 kvm. Tomtene ligg godt trekt inn frå bratt strandlinje og det er regulert tursti i framkant av feltet.
- Alle hytter utanfor 100 meters belte kan vera 130kvm.
- Hytter i strandsone som er lite eksponert og med god avstand frå stranda kan vera 110 kvm. Dette gjeld hyttene; 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 28, 29, 31, 32, 40, 41, 42, 46
- Kor det foreligg godkjenning av større bebyggd areal enn det ny plan forslår må godkjent areal gjelde som maks areal ved ein evt. Gjenoppbygging etter f. Eks. Brann eller naturkatastrofe

Anne Norunn Helgøy erklærte seg ugild og trådte i frå fordi ho er grunneigar. Vedteken ugild samrøystes

Forslag frå Halsne(Krf):

1Hyttene 50 og 51 vert teke inn att i planen. Hyttene ligg på høgdedrag frå 8 til 15 meter over dyrka mark, og i god avstand til denne.

2Hytten 37 vert teke inn att i planen. Den ligg innafor 100 meters beltet, men i ei bratt strandsone som er lite tilgjengelig.

3Fagleg råd om reiselivsbygg med maks mønehøgd 5 meter endres til 6,5 meter.

4Fagleg råd angående naudhavn endrast til at vegen står som omsøkt.

Storleik på hytter:

- 5- Tomtene i felt 4 (31, 32 og 36) får maks byggegrense 130 kvm. Tomtene ligg godt trekt inn frå bratt strandlinje og det er regulert tursti i framkant av feltet.
- 6 Alle hytter utanfor 100 meters belte kan vera 130kvm.
- 7Hytter i strandsone som er lite eksponert og med god avstand frå stranda kan vera 110 kvm. Dette gjeld hyttene; 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 28, 29, 31, 32, 40, 41, 42, 46
- Kor det foreligg godkjenning av større bebyggd areal enn det ny plan forslår må godkjent areal gjelde som maks areal ved ein evt. Gjenoppbygging etter f. Eks. Brann eller naturkatastrofe



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Rådmann med endringar: Samrøystes

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune godkjenner reguleringsplanen **R173 Helgøy** med følgjande endringar ift høyringsutkastet:

1. I plankartet

1. Bustadtomta B8 utgår av planen.
2. Hyttetomt 49 utgår av planen.
3. Byggegrensene for hytte nr 5 på gnr 94 bnr 9 blir utvida nordover til svingen slik vist i forslag frå tomteeigar
4. Det regulerast inn omsynssone c), SOSI-kode H570 rundt steinalderlokaliteten i nord jf kart frå Rogaland Fylkeskommune
5. Heile 84/6 regulerast som byggeområde fritidsbustad og vegen inn som kjørevege. Det blir gitt rom for ei hyttetomt til på eigedommen vest for tilkomstvegen. Det blir lagt inn byggegrenser rundt både eksisterande og ny hytte.
6. Eksisterande ballbane midt på øya blir regulert til felles friluftsområde, med føresegn om at denne skal oppretthaldast som felles utandørs samlingsplass for alle i planområdet.
7. Veg ned til naudhavn står som omsøkt.

2. I føresegnene

1. Legg inn ny føresegn i § 9 til omsynssona kulturminnet: Innanfor omsynssone H570 kan det ikkje gjennomførast tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemma på steinalderlokaliteten. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelov § 8.
2. Tillegg til § 7.2 Friluftsområde: innanfor friluftsområdet kan det på eigna plasser for bading gjerast enkel tilrettelegging med td badrampe, brett, stigar (dvs ikkje berre innanfor VB1)
3. § 4.3.1 Reiselivsbygg: maks mønehøgde reduserast frå 8 til 6,5 m.
4. § 4.2.3: Storleik hytter endrast slik:
 - Hyttene 10,16,17,18,26,27,52: maks 80m²/4,5 m mønehøgde
 - Hyttene 1, 37, 38, 39 : maks 100 m² BYA/5,5 m mønehøgde
 - Hyttene 2,3, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 28, 29, 40, 41, 42, 46: maks 110m² BYA/5,5 m mønehøgde
 - Hyttene 4, 9, 12,19,20,21,22,23,24,25,30, 31, 32, 33 ,34 ,35 , 36, 43,44,45,47,48, 50, 51 + ny hytte på 84/6 : maks 130 m²/5,5 m mønehøgde.
- Alle hytter utanfor 100 meters belte kan vera 130kvm

Kor det foreligg godkjenning av større bebyggd areal enn det ny plan forslår må godkjent areal gjelde som maks areal ved ein evt. Gjenoppbygging etter f. Eks. Brann eller naturkatastrofe
Før saka går til endeleg behandling i kommunestyret skal vedtaket sendast over til Fylkesmannen i



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Rogaland for avklaring av varsla motsegner + avgrensa høyring til direkte naboar ift ei ny hytte 84/9.

Kommunestyret - 072/18

KST - behandling:

Behandling:

Endringsforslag, foreslått av Hetland, Morten, <tittel>

Hjelmeland kommune godkjenner reguleringsplanen R173 Helgøy jf. framlegg frå Areal-og forvaltningsutvalet sak 51/18 samt konklusjonar etter meklingsmøte med Fylkesmannen 21.11.2018 jf. vedlagd protokoll.

Endringane ift. høyringsutkastet blir som følger:

I plankartet:

1. Bustadtomt B4 og B8 utgår av planen. Bustadtomt BSF 12/B9 blir verande i planen, men byggegrensa skal trekkast noko inn på tomta. Køyrevegen SKV 14 blir korta ned slik at den berre går fram til innkøyringa til bustadtomta.
2. Hyttetomt nr. 37 og 51 blir tatt ut av planen. Det kan tillatast inntil to hyttetomter og to til tre bustadtomter i resterande felt (i området for tomt nr. 47, 48, 49 og 50). Tomtene skal trekkjast lengst mogleg vekk i frå veksthuset.
3. Byggegrensene for hytte nr. 5 på gnr. 94 bnr. 9 blir utvida nordover til svingen slik vist i forslag frå tomteeigar
4. Det regulerast inn omssynssone c), SOSI-kode H570 rundt steinalderlokaliteten i nord jf. kart frå Rogaland Fylkeskommune
5. Heile 84/6 regulerast som byggeområde fritidsbustad og vegen inn som kjøreveg. Det blir gitt rom for ei hyttetomt til på eigedommen vest for tilkomstvegen. Det blir lagt inn byggegrenser rundt både eksisterande og ny hytte.
6. Eksisterande ballbane midt på øya skal vera tilgjengeleg for fastbuande og hyttefolk på øya. Dersom området blir omdisponert, skal det finnast nytt areal for dette fritidsbehovet.
7. Veg ned til naudhavn står som omsøkt.

I føresegnene:

1. Legg inn ny føresegn i § 9 til omsynssona kulturminnet: Innanfor omsynssone H570 kan det ikkje gjennomførast tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemma på steinalderlokaliteten. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelov § 8.
2. Tillegg til § 7.2 Friluftsområde: innanfor friluftsområdet kan det på eigna plasser for bading gjerast enkel tilrettelegging med td badrampe, brett, stigar (dvs. ikkje berre innanfor VB1)



**HJELMELAND
KOMMUNE**

3. § 4.3.1 Reiselivsbygg: maks mønehøgd reduserast frå 8 til 6,5 m.

4. § 4.2.3: Storleik hytter endrast slik:

- Hyttene 10,16,17,18,26,27,52: maks 80m²/4,5 m mønehøgd
- Hyttene 1, 37, 38, 39 : maks 100 m² BYA/5,5 m mønehøgd
- Hyttene 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51 + ny hytte på 84/6: maks 110m² BYA/5,5 m mønehøgd
- Hyttene 4, ,30, 33 ,34 : maks 120 m²/5,5 m mønehøgd.

Helgøy/KrF reiste spørsmål ved om han er ugild i saka då han er grunneigar og part i saka. Han tredte i frå og Kommunestyret kom samrøystes til at han er ugild, jf. forvaltningsl. § 6 første ledd bokstav a. Det var ikkje kalla inn varamedlem, og saka vart difor behandla med 18 medlemmer.

Røysting:

Det vart først røysta over endringsforslag frå Hetland/uavh: Samrøystes **vedteke**

Deretter vart det røysta over framlegg frå areal- og forvaltningsutvalet med vedtekne endringar:

Samrøystes **vedteke**

KST - vedtak:

Hjelmeland kommune godkjenner reguleringsplanen R173 Helgøy jf. framlegg frå Areal-og forvaltningsutvalet sak 51/18 samt konklusjonar etter meklingsmøte med Fylkesmannen 21.11.2018 jf. vedlagd protokoll. Endringane ift. høyringsutkastet blir som følger:

I plankartet:

1. Bustadtomt B4 og B8 utgår av planen. Bustadtomt BSF 12/B9 blir verande i planen, men byggegrensa skal trekkast noko inn på tomta. Køyrevegen SKV 14 blir korta ned slik at den berre går fram til innkøyringa til bustadtomta.
2. Hyttetomt nr. 37 og 51 blir tatt ut av planen. Det kan tillatast inntil to hyttetomter og to til tre bustadtomter i resterande felt (i området for tomt nr. 47, 48, 49 og 50). Tomtene skal trekkjast lengst mogleg vekk i frå veksthuset.
3. Byggegrensene for hytte nr. 5 på gnr. 94 bnr. 9 blir utvida nordover til svingen slik vist i forslag frå tomteeigar
4. Det regulerast inn omssynssone c), SOSI-kode H570 rundt steinalderlokaliteten i nord jf. kart frå Rogaland Fylkeskommune
5. Heile 84/6 regulerast som byggeområde fritidsbustad og vegen inn som kjøreveg. Det blir gitt rom for ei hyttetomt til på eigdommen vest for tilkomstvegen. Det blir lagt inn byggegrenser rundt både eksisterande og ny hytte.
6. Eksisterande ballbane midt på øya skal vera tilgjengeleg for fastbuande og hyttefolk på øya. Dersom området blir omdisponert, skal det finnast nytt areal for dette fritidsbehovet.
7. Veg ned til naudhavn står som omsøkt.

I føresegnene:



HJELMELAND KOMMUNE

1. Legg inn ny føresegn i § 9 til omsynssona kulturminnet: Innanfor omsynssone H570 kan det ikkje gjennomførast tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemma på steinalderlokaliteten. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelov § 8.
2. Tillegg til § 7.2 Friluftsområde: innanfor friluftsområdet kan det på eigna plasser for bading gjerast enkel tilrettelegging med td badrampe, brett, stigar (dvs. ikkje berre innanfor VB1)
3. § 4.3.1 Reiselivsplanlegg: maks mønehøgd reduserast frå 8 til 6,5 m.
4. § 4.2.3: Storleik hytter endrast slik:
 - Hyttene 10,16,17,18,26,27,52: maks 80m²/4,5 m mønehøgd
 - Hyttene 1,38, 39 : maks 100 m² BYA/5,5 m mønehøgd
 - Hyttene 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 + ny hytte på 84/6: maks 110m² BYA/5,5 m mønehøgd
 - Hyttene 4, ,30, 33 ,34 : maks 120 m²/5,5 m mønehøgd.

Saksopplysninger:

Samandrag

Norconsult AS har på vegne av grunneigarane Kristen Helgøy 84/1 og Geirmund Helgøy 84/2 levert inn forslag til vesentleg endring av reguleringsplanen fro Helgøy. Endringane er så omfattande at saken blir behandla som ei ordinær plansak: **R 173 – Reguleringsplan Helgøy.**

Endringane går i grove trekk ut på: auke tal hytter, auke tal bustader, auke storleik hytter, regulere inn kjørevegar, nødhamn, nytt turistbygg og auke bebygda areal på reiselivsplanlegg.

Planen har vore på høyring – det har kome 10 merknadskriv, herunder **ein del motsegner** til planforslaget frå Fylkesmannen i Rogaland. Kommunen kan ikkje eigengodkjenne planen med motsegner. I saksframlegget tilrår ein endringar/kompromissforslag som ein håpar vil medføre at motsegnene blir trekt. Rådmannen tilrår at saken blir lagt fram for Areal-og forvaltningsutvalet først, og før saken går vidare til Kommunestyret skal motsegnene avklarast.

Sjølv om ein ikkje har imøtekome alle enkeltpunkt i motsegnene frå fylkesmannen, så meiner rådmannen at tilrådinga legg opp til såpass mange tilpassingar/reduksjonar at alle motsegner til planforslaget må kunne trekkjast før endeleg behandling av planen.

Fakta

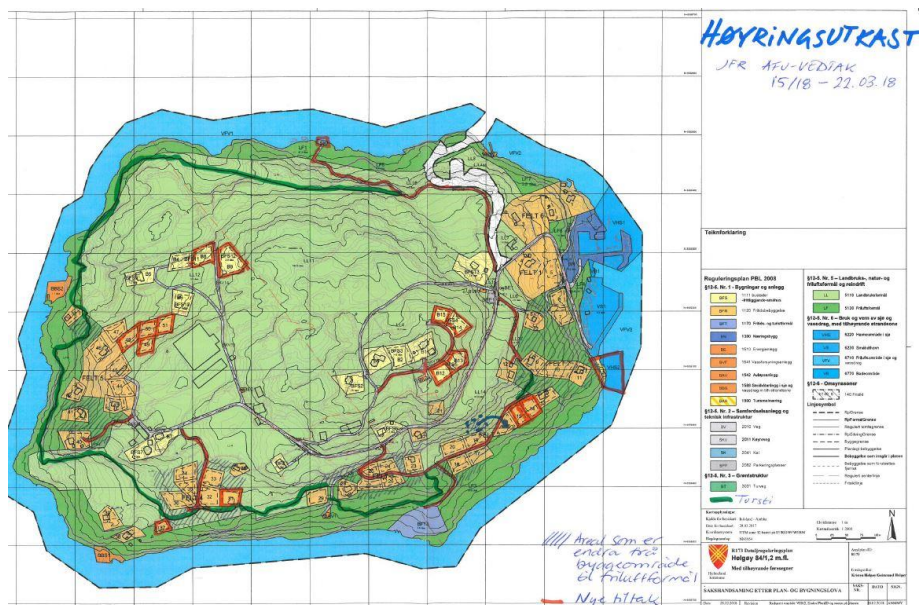
Areal-og forvaltningsutvalet vedtok i sak 15/18 i møte den 22.03.18 å leggje **forslag til endring av reguleringsplan Helgøy ut til offentleg ettersyn**. Gjeldande reguleringsplan R72 blir endra, og ny planID blir **R173**.



HJELMELAND KOMMUNE

Endringane i høyringsutkastet går i hovudsak ut på :

1. 6 nye bustadhus
2. 8 nye hytter + flytting av ei.
3. 1 ny utleiehytte/turistanlegg der kaien er i dag + nytt hamneområde i sjø VHS2
4. 10 nye tilkomstvegar til hytter og hus
5. Tekniske anlegg for vann/straum er regulert inn
6. Reiselivsanlegget R1: utvida bygg frå 500 til 800 m³ BYA
7. Nødhamn for skyssbåt i nord SK
8. Meir friluftsmål mellom hyttene (dvs har redusert byggeområde, framgår av skravert område)
9. Turveg rundt øya: traseen er lagt om, og stien er lagt inn som juridisk formål GT sosi 3031
10. Auke storleik på alle hyttene (minus 6 definerte) frå 100 til 130 m² + auke i høgd på 1 m.
11. Ein del korrigeringar av føresegnene og «rydding» i plankartet; mellom anna er byggeområdene rundt hyttene redusert, det er lagt inn meir byggegrenser og alle hyttene er re-nummerert (slik at alle er nummerert)



ROS-analyse

Før 1.gongsbehandling av planforslaget var det ikkje levert inn ROS-analyse slik lovverket krev. Men denne blei levert inn før høyringsrunden, og var såleis del av «høyringspakken». ROS-analysen er utarbeidd av Inge W Danielsen AS, og ligg vedlagt. ROS-analysen har følgjande oppsummering:

Det finnes ikke vesentlige risiko- eller sårbarhetslementer på Helgøy. Innenfor tre områder bør det imidlertid iverksettes tiltak for å redusere risiko og sårbarhet:

- **Vannforsyningen** er sårbar når det gjelder nok vann og sikker vannforsyning. Ivar har laget en rapport som viser hvordan risiko og sårbarhet kan reduseres.
- **Brannberedskapen** på øya er sårbar. Beredskapen vil bli sterkt forbedret når øya får



HJELMELAND KOMMUNE

fastlandsforbindelse. Inntil dette skjer, bør brannberedskapen sikres ved at lokal gruppe får utstyr til brannslukking.

- *Helgøy er sårbar for sterk **vind**. Konsekvensene av sterk vind reduseres ved at takstein sikres spesielt.*
- *Helgøy vil få fastlandsforbindelse gjennom ny fylling/bru. Det bør klart vurderes å legge offentlige **infrastrukturanlegg i ny vegtrase**. Dette vil redusere risiko for feil på infrastrukturanleggene som i dag er avhengig av gamle sjøkabler og ledninger med lav kapasitet.*

Lovar, føresegner, rundskriv

Endringer i reguleringsplanar skjer med heimel i plan og bygningslova kap 12.

Økonomiske konsekvensar

For kommunen ingen kjende.

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Gjeldande reguleringsplan for Helgøy er **R72 Detaljreguleringsplan Helgøy**, vedtatt i 2004, med fleire endringer etterpå. I gjeldande reguleringsplan er det regulert inn mellom anna:

42 hytter, 11 hus, næringsområde ved hamn, tursti rundt øya, landbruk og friluftsområde langs sjø. I nord er det regulert inn fastlandssamband dvs bru/veg, i reguleringsplan vedtatt 2011.

Innkommne uttalar

Saka blei sendt på høyring i mai 2018, med høyringsfrist 22. juni. Det kom 10 uttalar til planforslaget. Alle uttalar som kom inn blei deretter sendt til planfremjarane Geirmund og Kristen Helgøy, primært fordi det var motsegner til planen – som kommunen ønskja planfremjar sitt syn på.

Uttalar til høyringsutkastet:

1. NVE

NVE gir ikkje uttalar i reguleringssaker lengre, med mindre ein spesifikt ber om bistand ift deira fagkyndigheit. I denne saka er det ikkje bede om slik bistand, og NVE kjem difor ikkje med konkret uttale. Men dei minner om kommunen sitt ansvar ift tilstrekkeleg tryggleik m.o.t. flaum og skredfare, slik at all ny utbygging blir trygg og iht til tekniske forskrifter.

Rådmannen sin kommentar: I følge ROS-analyse utarbeidd av Inge W Danielsen AS er det ikkje fare for skred/ras/flaum i planområdet.

2. Statens Vegvesen

Ingen merknader.

3. Lyse Elnett



HJELMELAND KOMMUNE

Ingen merknader

4. Fiskeridirektoratet

Ingen merknader

5. Reidar Kalvik, eigar av gnr 84 bnr 9 på Helgøy

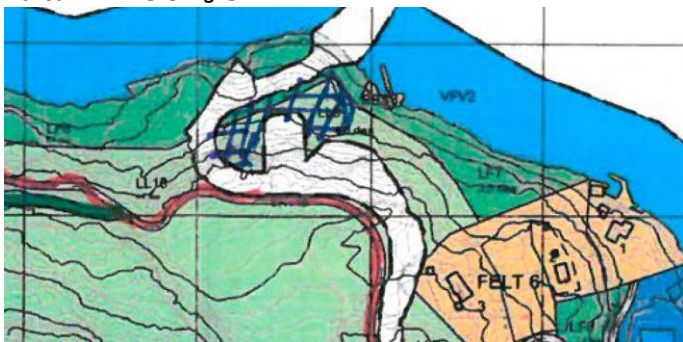
- a) ønsker moglegheit til ca 8 m2 større hytte pga krav om felles avløp og dermed bad/toalett.
- b) ønsker muligheit for ei hytte til på eigdommen, med plassering vist i to alternative forslag.

Rådmannen sin kommentar:

- a) Storleik hytter blir ein del av totalvurderinga sjå vurderingsdel under.
- b) i planforslaget er det allereie lagt inn moglegheit for ei hytte til på 84/9, markert som nr 5 i plankartet. Plassering av denne kan gjerne gjerast meir fleksibel slik Kalvik ønsker; terrenget er relativt bratt på heile nedsida av tomta, men det kan godt vere at det er meir hensiktsmessig å kunne trekke hytta lengre mot nord, nærare svingen. Så ein tilrår her at byggegrensa kan utvidast .

6. Rogaland Fylkeskommune – seksjon Kulturarv

Fylkesrådmannen fremjer administrativ **motsegn** til planforslaget som følge av at steinalderlokaliteten på nordsida ved brua ikkje er tilstrekkeleg ivareteke i planforslaget, jf. kulturminneloven § 3, og pbl. § 11-8 c), § 12-6 og § 12- 7. Det må regulerast inn ei omssynssone c), SOSI-kode H570 rundt kulturminnet . I tillegg må det knyttast føresegner til omsynssona som sikrar at det ikkje kan gjennomførast tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemmaende på steinalderlokaliteten, jf. Kulturminnelova § 3. I tillegg må føresegnene sikre at evt tiltak innanfor området på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelov § 8.



Rådmannen sin kommentar: ein tilrår at ein imøtekjem forslaget frå Fylkeskommunen, slik at ein frå avklart motsegna. Det er uansett lite truleg at det er behov for å iverksetje byggetiltak og eller andre tiltak innanfor den relativt snevre sona i svingen mellom brua og kjørevege.

7. Fylkesmannen i Rogaland:

- **Motsegn bustadtomtene B8 og BFS 12** ligg i kort avstand frå landbruksområdet og kan komme i konflikt med ei potensiell utvikling av driftssenteret. Motsegn ut frå landbruksomsyn. Tilrår å



**HJELMELAND
KOMMUNE**

samle bustadene rundt dei andre nye bustadtomtene B12-15.

- **Motsegn til hyttene 49, 50 og 51:** Ut frå landbruksomsyn: motsegn til foreslått plassering. Bør ev flyttast innanfor felt 5 i eksisterande reguleringsplan. Gjeld òg nr 48.

-**Motsegn hytte nr. 37.** Ut frå landskaps- og strandsoneomsyn

-**Motsegn hyttestorleik og høgd:** «Vi saknar ei klar vurdering av kva fritidsbustader som skal ha dei ulike storleikane. I høyringssvaret til kommuneplanen, peiker vi på at auke av storleik må gjerast opp mot konsekvensar for landbruks- og landskapsomsyn, feltutforming og privatisering. Føresegna opnar allereie opp for terrasse på 40m², kor 20 av desse kan vere overbygd. Konsekvensane for landskapet må leggst til grunn for ei slik utviding. Ut frå dette har vi **motsegn** til foreslått utvida hyttestorleik både når det gjeld bygd areal og høgd»

Leikeplass/balløkke: fagleg råd om at eksisterande og ev ny leikeplassar blir vist i plankartet som friområde/leikeplass med standard som skildra i §12 i gjeldande kommuneplan.

Reiselivsanlegg BFT1: konsekvensar av utvida bebygd areal er ikkje vurdert tilstrekkeleg. Pga eksponert plassering i landskapet har FM **fagleg råd** om å senke mønehøgd frå 8 til 5,5 m.

Naudhamn og tilkomstveg: planen må sikre at vegen ned ikkje får annan utforming enn i dag, kan td sikrast ved å regulere den til turveg, med føresegn om naudsynt næringskjøring

Tursti: positivt at den er regulert rundt øya, og viktig at den blir sikra juridisk i plankartet.

Veg Skv11 til hytte 40 : stiller spørsmål ved behovet då hytta allereie har vegtilkomst.

Rådmannen sin kommentar:

Motsegnpunkta er drøfta i vurderingsdelen under.

Leikeplass/balløkke: sidan ein legg til rette for såpass mykje hytte og bustadbygging tilrår ein at eksisterande ballbane midt på øya blir regulert til felles friluftsområde, med føresegner om at denne skal oppretthaldast som felles utandørs samlingsplass for alle i planområdet.

Reiselivsanlegget: planfremjar aksepterer at mønehøgd blir redusert til 6,5, så då tilrår ein det

8. Yngve Harestad , eigar av hytteeigedom 84/6 , 4,8 daa

Ber om at heile eigdommen blir regulert inn som byggeområde fritidsbustad og at det blir lagt inn 2 hytter til på 84/6 + at vegen blir regulert inn som kjørevege.

Rådmannen sin kommentar:

Eigdommen 84/6 er på snautt 5 daa, ligg på oppsida av kjørevegen og har eiga avkjørsel inn til den eine hytta som ligg på eigdommen. Eigdommen ligg utanfor 100 m beltet, og ei ev fortetting her



HJELMELAND KOMMUNE

vil skje mellom eksisterande bygningar (hytter-hus) og mellom to vegar inn mot ein skråning. Såleis ligg terreng/bygning/infrastruktur-tilhøve relativt godt til ift fortetting. Pga terreng/arranondering meiner ein det blir utfordrande med to nye tomter, men rådmannen meiner at det her kan gis rom for ein ny hytte på det flataste partiet på vestsida av vegen. Viser òg til 1.gongsbehandlinga der dette blei vurdert.

Planfremjarane Helgøy kommenter at nye hytter her ikkje er ønskeleg, og at nye hytter skal tilleggjast gardane, at Harestad er «utanforståande» og ikkje er med å lagar planen. Rådmannen meiner at det ikkje er eigedomsforhold som styrer kor hyttebygging skal skje; Harestad er òg grunneigar i planområdet, direkte part i planarbeidet og såleis ikkje «utanforståande». Fortetting skal dessutan vurderast der dette er hensiktsmessig ift terreng, landskap, landbruk og andre omsyn, og fortetting her er såleis vel så relevant som andre stader på øya, jf td plasseringane for 37, 49, 50, 51 som er meir utfordrande enn her.

9. Tonje og Stig Seland, eigarar av hyttetomt 84/18, ca 1,8 daa

- ønskjer ikkje at deler av tomta blir regulert til grøntområde
- ønskjer utviding av byggegrense i nordvest

Rådmannen sin kommentar:

- Det er ikkje noko nytt i planforslaget at delar av 84/18 er regulert som grønt/LNF. Det har forstådd lite praktisk betydning, då det er byggegrensene kombinert med føresegnene som styrer kor og kor mykje som kan byggast på den enkelte eigedom. Rådmannen tilrår ingen endring på dette, heller ikkje byggegrensene. Dette er ei hytte i 100mbeltet og relevant å styre at ev bygging skjer i bakkant av tomta.

10. Britt Helen Harestad

- stiller seg spørjande til kvifor det er ulik hyttestorleik på hytter som ligg i same rekke og like langt frå sjø; nokon er 80 medan andre 130.
- det einaste avsette område for bading er satt av inne i småbåthamna og det kan tidvis vere lite godt å symje mellom småbåtar som går ut og inn av hamna. Burde vore avsett fleire område til bading, slik at ein kan få mulighet for litt tilrettelegging for bading med stiger, brett o.a.

Rådmannen sin kommentar.

- er enig i at enkelte av hyttestorleikane i høyringsutkastet kan virke litt tilfeldig, og det er stort sprang mellom 80 og 130. Dei 6 hyttene som kan vere maks 80 er eit resultat frå ei mekling med Fylkesmannen på ei tidlegare endringssak ift storleik hytter Helgøy, og det var den gong Fylkesmannen som kravde at akkurat dei 6 hyttene skulle vere maks 80, medan alle andre dengong bli utvida til 100m². Endringa nå går på ytterlegare aukar, og er òg drøftingstema med Fylkesmannen, og dette tema er nærare omtalt i vurderingsdelen under. Tilrådinga kan gjerne òg virke ulogisk for enkelte hytter; men kan òg ha ei planhistorisk forklaring.

-rådmannen er enig i at når ein legg til rette for så mykje konsentrert hyttebygging, så kan det vere hensiktsmessig å sikre trygge areal for bading som òg kan tilretteleggjast for bading. Ein badeplass inne i ei småbåthamn kan nok til tider følast litt utrygg for badande. Elles er omtrent heile strandlinja rundt Helgøy regulert til friluftsområde, og ideelt sett kunne det vore sikra alternative badeplassar



HJELMELAND KOMMUNE

til VB1 i havna. Rådmannen tilrår litt korrigeringar i føresegnene, som gjer det mulig å gjere enkle tilretteleggingar for bading òg andre stader i friluftsområdet.

12. Geirmund Helgøy og Kristen Helgøy – planfremjarane

Etter høringsrunden blei alle uttalane til planen sendt over til planfremjarane, slik at dei hadde høve til å kommentere og/eller kome med forslag til endringar – primært i forhold til motsegnene. Kommunen kan ikkje godkjenne planen når det er fremja motsegner.

Helgøy-brødrene har følgjande svar:

- frarår at det blir regulert inn to hytter på 84/16 Harestad – nye hytter bør tilfalle gardane
- Godtar at bustadtomta B8 utgår, men argumenterer for å behalda B12
- Er ikkje samd i at hyttene 48, 49, 50 og 51 er til ulempe eller i konflikt med landbruksdrift og ønskjer ikkje å flytte hyttene ned i felt 5.
- Er ikkje samd i at hytte 37 er til ulempe for strandsoneomsynet – og meiner at dersom FM kan tilrå å flytte hytter inn i felt 5, bør ein òg kunne akseptere denne.
- Reiselivsanlegg BFT1: aksepterer å sende mønehøgda frå 8 m til 6,5 (men ikkje så lågt som 5,5)
- Veg til naudhavna: må ikkje blokkere for framtidig bruk av havna; vegen bør bestå som omsøkt
- Storleik hytter: meiner at det må gis rom for auke i hyttestorleik, men aksepterer ytterlegare differensiering. Kjem med konkret forslag til differensiering:
- -Alle hytter utanfor 100m beltet kan vere **130m2BYA**. Dvs hytte nr 4,11,12,19,20,21,22,23,24,25,30,33,34,35,36,43,44,45,47,48,49,50,51.
- -Hytter i strandsona som er lite eksponert og god avstand frå stranda kan ha **110m2BYA**. Dvs hytte nr:2, 3,5,6,7,8,11,13,14,15,28,29,31,32,40,41,42,46,
- -Eksponerte hytter og nær sjøen **80m2BYA**: Hytte nr 1,10,16,17,18,26,27,37,38,39,52. Av desse er nr 1,10, 38,39 og 52 bebygde og har ulik storleik i dag, dvs nokre er større enn 80m2.

Rådmannen sin kommentar: sjå vurderingsdelen nedanfor.

Vurdering og konklusjon

Denne planendringa er relativt kompleks både ift nye einingar, auke i utbyggingstorleik og næringsutvikling. Utbygginga skjer i eit område der det blir drive relativt intensivt landbruk i umiddelbar nærleik og ulike arealbruksprioriteringar kjem tett innpå einannan; noko som kan vere utfordrande i lengda og i framtida når alle planlagde einingar er fullt utbygd og frådelt. I tillegg er omsynet til strandsonevernet eit omsyn som «presser seg på» frå sjøkanten. Denne kombinasjonen mellom avgrensa areal, ønskje om ulike arealbrukskategoriar og både landbruks-, landskaps- og strandsoneomsyn gjer at ikkje alle ønskja tiltak er like enkle å realisere.



HJELMLAND KOMMUNE

Høyringsrunden viser likevel at det likevel kan bli gitt rom for ein god del endringar og utviklingsmuligheiter, medan det òg er andre ting som er meir utfordrande.

Når det føreligg motsegner til eit planforslag, kan ikkje kommunen eigengodkjenne planen.

Ofte forsøker ein å finne løysingar og avklarar dei varsla motsegnene FØR 2.gongsbehandling av planen. Dersom ein ikkje finn løysingar, må ein gå i drøftingsmøter og eventuelt meklingsmøter med Fylkesmannen, ein prosess som kan vere relativt tid- og ressurskrevjande. Dersom ein ikkje finn løysingar regionalt, og kommunen vel å fasthalde planforslag med motsegner, må planspørsmålet til departementet til avklaring. Det skjer svært sjeldan. Det er svært hensiktsmessig å finne kompromissløyser som det blir semje om lokalt.

I dette tilfellet vel rådmannen å legge planforslaget fram for Areal-og forvaltningsutvalet til 2.gongsbehandling for å få stadfesta kva det politiske fleirtal vil gå vidare med. Rådmannen tilrår vidare at ein mellom 2.gongsbehandling og kommunestyrebehandling sender vedtaket til Fylkesmannen for å få avklart motsegnene før endeleg vedtak kan fattast – og ein håpar på den måten ein får ei effektiv sakshandtering og endeleg behandling i kommunestyret 26 sept.

I vurderingsdelen nedanfor er det kun dei sentrale motsegnepunkta som blir vurdert; andre vurdringar er gjort under den enkelte merknad ovanfor:

Motsegner til bustadtomt B8 og BFS12 i vest:

FM har motsegn til dei to nye tomtene på 84/2 , og tilrår å flytte de opp til dei andre framtidige bustadtomtene på 84/1. Planfremjar/grunneigar aksepterer motsegna til **B8, at denne kan utgå**. Men argumenterer med å oppretthalde BFS12. Rådmannen er samd med grunneigar i at desse tomtene er ulike ut frå landbruksomsyn. Alle tomter på Helgøy ligg nær produksjonsareal; men BFS 12 er ikkje meir til hinder for landbruksdrifta enn dei andre godkjente – og B8 er meir konfliktfylt enn BFS12. Det er korrekt at BFS12 ligg høgare i terrenget enn produksjonsareala, arealet kan ikkje dyrkast og tomta kjem ikkje i konflikt med landbruksvegar. Det er elles allereie godkjent fleire andre tomter i nærleiken på eigedommen, og kan ikkje sjå at denne tomta er vesentleg annleis enn dei andre. Kommuen vektlegg òg busetjingsomsynet, og til denne tomta står det ein innflyttar klar. Rådmannen vel difor å tilrår at AFU sitt vedtak blir oppretthalde, og at **tomt BFS12 skal inngå i planen**.

Motsegn til hyttene 48, 49, 50 og 51

Plassering av desse hyttene var tema òg ved 1.gongsbehandling, då dei ligg inneklemt mellom produksjonsareala på begge sider, og «tettar igjen». Dette med tolegrense ift tal hytter ift landbruk/landskap på Helgøy har vore tema òg i tidlegare planar; og rådmannen meinte ved 1.gongsbehandling at om ein skal få inn tre nye hytter her må det skje som fortetting mellom/bak allereie utbygde hytter, og ikkje inn mot produksjonsareala. Dette ønskja verken AFU eller grunneigar, og sjølv om det nå er motsegner til dette, er det ikkje lagt fram alternative plasseringar. Ettersom ein ikkje finn alternative plasseringar kan det tyde på at tolegrensa er nådd her. Difor tilrår rådmannen at ein heller må ta ut dei tre hyttene som er mest i konflikt med landbruksomsyn her, dvs **ta ut hytte 49, 50 og 51**. Hytte nr 48 ligg i lengre avstand frå landbruksareal, og i eit hjørne inn mot



HJELMELAND KOMMUNE

to andre hyttetomter, så rådmannen meiner **hytte 48 kan oppretthaldast** i planen.

Motsegn til hytte nr 37

Også dei nye hyttene i dette feltet var tema ved 1.gongsbehandling, og ein tilrådde å flytte denne hytta bak i terrenget, men AFU valde å oppretthalde hytta her. Tomta ligg ca 35 m frå sjøen, og ligg ikkje inntil resten av hyttene i området. Heller ikkje her ønskjer planfremjar å flytte hytta til anna plassering; dette heng truleg saman med eigedomsforhold; dvs at tomte er tiltenkt spesifikt 84/20, ein eigedom som i sin heilskap ligg innanfor 60 m frå sjø. Rådmannen er framleis open for å flytte hytta bak i terrenget slik først tilrådd, men ettersom planfremjar heller ikkje her ønskjer det, tilrår ein **å ta ut hytte 37 frå planen**. Også her illustrerer det vel då, at tolegrensa er nådd.

Hyttestorleik

Dette er òg eit sentralt tema i planendringa, og endringa var relativt omfattande utan at det låg føre konsekvensvurderingar av det. Det er nettopp difor fylkesmannen har motsegn til løysinga. FM har **motsegn til auke i både storleik og høgd**, men spesifiserer ikkje nærare kva som kan vere akseptabelt. Rådmannen meiner ein her bør kome fram til ei kompromissløyising basert på differensiering ift plassering og eksponering. Planfremjarane har lagt fram eit forslag til løysing på dette, der hyttene er differensiert slik : 80 m2 på dei 10 mest eksponerte nærast sjø, 110 m2 på 17 stk som er litt mindre eksponert, og auke til 130 på resten 24 stk. Det vil bety ein god auke på dei fleste. Rådmannen meiner det er eit godt forslag og at ein her nærmar seg ei differensiert løysing, og tilrår omtrent same løysing som planfremjar, men med enda litt differensiering.:

Max 80 m2

6 av hyttene 10, 16, 18, 26,27,52 som har max 80 m2 blei avgrensa til 80 m2 av Fylkesmannen sjølv i ei tidlegare planendringssak, samstundes som FM dengong aksepterte 100 på resten av hyttene på øya. Mønehøgd 4,5 m. I tillegg har planfremjar foreslått at 1, 17, 37, 38, 39 skal inngå med maks 80 m2 , sjølv om dei i gjeldande plan har godkjent 100 m2. Av desse 5 hyttene er 1, 38 og 39 allereie bebygd og har allereie godkjent 100 m2 i gjeldande plan, og er allereie utbygd større enn 80. Sjølv om alle desse tre ligg eksponert til og nær sjøen, så meiner ein at desse 3 bebygde hyttene kan oppretthaldast 100 m2 som i gjeldande plan, og meiner FM ikkje kan ha motsegn til dette då dei har akseptert dette tidlegare. Hytte 17 er ubebygd og bør ha maks 80 slik planfremjar foreslår. Hytte 37 tilrår ein at utgår av planen. Mønehøgd 4,5 m som i gjeldande plan. **Konklusjon: rådmannen tilrår 80m2/4,5 m mønehøgd på 10,16,17,18,26,27,52**

Maks 110 m2 og 100 m2

Planfremjar foreslår at følgjande 18 hytter kan aukast frå 100 til 110m2:

2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 28, 29, 31, 32, 40, 41, 42, 46. Alle desse ligg i strandsona, men ifl planfremjar mindre eksponert enn dei på 80 m2.



HJELMELAND KOMMUNE

Alle desse har pr i dag godkjent 100 m², mønehøgd 5,5m, så auke i storleik på desse blir 10 m², dvs ein reduksjon på 20 m² ift høyringsutkastet – og såleis et forslag til kompromiss. Rådmannen tykkjer det er eit godt forslag, men meiner nok at enkelte av desse bør forbli 100 som i gjeldande plan, det gjeld hyttene: 2, 11, 13, 14, 15, 28, 29, 31 og 32. Og vilkår for auke til 110 bør vere å halde hyttene låge; dvs ikkje høgare enn i godkjent plan, dvs maks 5,5 m mønehøgd.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår å

-oppretthalde 100 m² BYA/5,5 m mønehøgd på: 1, 2, 11, 13, 14, 15, 28, 29, 31, 32, 36, 38, 39

-auke til 110 m² BYA/5,5 m mønehøgd på: 3, 5, 6, 7, 8, 9, 40, 41, 42, 46.

130 m²:

Planfremjar foreslår å auke frå 100 til 130 på alle 22 hyttene utanfor 100-m beltet, dvs hyttene : 4, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51.

Desse hyttene ligg alle bak anna bebyggelse/veg, med unntak av hytte 36 i felt 4 som ligg meir «i front» mot sjøen enn dei andre. Rådmannen meiner ein kan gå for 130 m² på alle utanom hytte 36, på vilkår av at de ikkje blir høgare enn i gjeldande plan, dvs 5,5 m mønehøgd. For hytte 36 tilrår ein å oppretthalde på 100 m² som i gjeldande plan, og det same ein tilrår for 31 og 32.

Konklusjon: Rådmannen tilrår auke på 130 m²/5,5 m mønehøgd på hyttene: 4, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 33, 34, 35, 43, 44, 45, 47, 48

Oppsummert ift hyttestorleik: rådmannen meiner det nå ligg føre eit reelt forslag til kompromiss med differensierte storleikar som bør ivareta dei omsyna Fylkesmannen påpeiker. Løysingsforslaget inneber at 17 av hyttene ikkje får auka storleik ift gjeldande plan, og er såleis noko som FM ikkje kan ha motsegn til ettersom dei har godkjent det i tidlegare planendringsak. 11 hytter får ei beskjeden auke i storleik (10 m²) og 21 hytter får ei vesentleg auke. Auken på dei 21 skjer i bakkant av anna bebyggelse og utanfor 100m beltet, og er såleis godt grunngjeve og politisk forankra. Vilkåret om at ingen hytter blir høgare enn ift gjeldande plan er eit punkt som såleis då er fullt fulgt opp ift fylkesmannen si motsegn, og som bør vere så avgjerande at fylkesmannen òg trekkjer motsegna til auke i storleik.

Oppsummering i forhold til totalen:

I tilrådinga har ein imøtekome mesteparten av motsegnene til fylkesmannen, medan andre ting ikkje er i møtekomme eller foreslått alternativ løysing. Rådmannen meiner at dei grepa som nå blir gjort totalt sett for planforslaget bør vere akseptabelt ift å trekke motsegnene, og at dette bør gjerast før saken går til endeleg behandling i kommunestyret.



**HJELMELAND
KOMMUNE**