

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Sandvik bustadfelt, Fister

Hjelmeland kommune
PlanID: R154

Datert: 08.02.2019
Sist revidert 08.05.2019




prosjektil

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN.....	4
2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3	Krav om konsekvensutredning	4
3	PLANPROSESSEN.....	5
3.1	Oppstartsmøte	5
3.2	Varsel om oppstart	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
4.1	Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke.....	6
4.2	Kommuneplan for Hjelmeland – 2011-2023	6
4.3	Kommuneplan for Hjelmeland 2019 – 2031 høringsutkast.....	6
4.4	Gjeldende reguleringsplan.....	7
4.5	Tilgrensende planer.....	7
4.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
5.1	Beliggenhet	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3	Stedets karakter	12
5.4	Landskap / terreng	12
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
5.6	Naturverdier	13
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
5.8	Landbruk	13
5.9	Trafikkforhold	14
5.10	Barns interesser	15
5.11	Sosial infrastruktur.....	15
5.12	Universell tilgjengelighet.....	15
5.13	Teknisk infrastruktur	15
5.14	Grunnforhold	16
5.15	Støyforhold.....	16
5.16	Luftforurensing	16
5.17	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	16
5.18	Næring	16
5.19	Analysen/utredninger	16
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
6.1	Planlagt arealbruk	17
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	18
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	25
6.4	Bomiljø/bokvalitet	28
6.5	Parkering.....	28
6.6	Tilknytning til infrastruktur	28
6.7	Trafikkløsning.....	29
6.8	Universell utforming.....	29
6.9	Uteoppholdsareal	30
6.10	Landbruk	30
6.11	Kollektivtilbud	31
6.12	Kulturminner.....	31

6.13	Sosial infrastruktur.....	31
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	31
6.15	Plan for avfallshenting	31
6.16	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	31
6.17	Rekkefølgebestemmelser	32
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	34
7.1	Overordnede planer	34
7.2	Landskap	34
7.3	Estetikk og tilpasning til stedets karakter	35
7.4	Kulturminner og kulturmiljø	35
7.5	Forholdet til naturmangfold	35
7.6	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	35
7.7	Uteområder	36
7.8	Trafikkforhold	36
7.9	Barns interesser	36
7.10	Sosial infrastruktur.....	36
7.11	Universell tilgjengelighet.....	36
7.12	Energibehov – energiforbruk	36
7.13	ROS	37
7.14	Jordressurser/landbruk.....	37
7.15	Teknisk infrastruktur	37
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	37
7.17	Interessemotsetninger	37
7.18	Avveining av virkninger	37

1 SAMMENDRAG

Planområdet er på ca. 47 daa og omfatter i hovedsak eiendommen gnr.75, bnr.3. Det ønskes innregulert 34 nye boenheter, med tilhørende veier, grøntområder og eksisterende båthavn. Boligbebyggelsen planlegges oppført som eneboliger og to boligblokker. Planområdet er disponert til bolig- og LNF-formål i gjeldende kommuneplan.

Planområdet omfatter framtidig boligfelt B10 Sandvika i kommuneplanen og en liten del LNF i sør, samt et regulert friluftsområde i gjeldende reguleringsplan R109, Følsvika bustadfelt. Planarbeidet innebærer endringer i R109. Det er vurdert at planendringen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge området for etablering av boliger i form av frittliggende eneboliger og bolig/terrasseblokker med tilhørende anlegg inkludert lekeplass og tilkomst. Boligene vil kunne nyttes enten som helårsboliger eller fritidsboliger. Friluftsområdet og badestranden som inngår i planen ønskes sikret som offentlig tilgjengelig friluftsområde og strand.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller: Hjelmeland Tomteutvikling AS

Plankonsulent: Prosjektil Areal AS

Nye boenheter planlegges på gnr 75 bnr 3, men også eksisterende boliger på gnr 75 bnr 95, 47, 97, 20, 4 og 42 inngår i planen.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Det er avklart med Hjelmeland kommune at planen ikke skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Det er avtalt med Hjelmeland kommune at oppstartsmøte er avholdt i forbindelse med tidligere planarbeid på tomten, og at det i denne forbindelse ikke vil bli stilt krav om oppstartsmøte.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert i Stavanger Aftenblad den 12.12.17, samt varslet med brev til tilstøtende grunneiere og berørte myndigheter. Fristen for å komme med innspill ble satt til 19.1.18. Det kom inn totalt 8 merknader. Alle merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Følgende instanser/private grunneiere har inngitt merknad:

- Statens vegvesen, brev av 2.1.18
- Lyse Elnett AS, brev datert 12.12.17
- Rogaland fylkeskommune - Kulturavdelingen, brev av 2.1.18
- NVE, e-post av 9.1.18
- Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 19.1.18
- Stavanger advokatene, brev datert 18.1.18
- Erna Nessa, brev datert 14.1.18
- Tore Nordtun, brev av 12.1.18

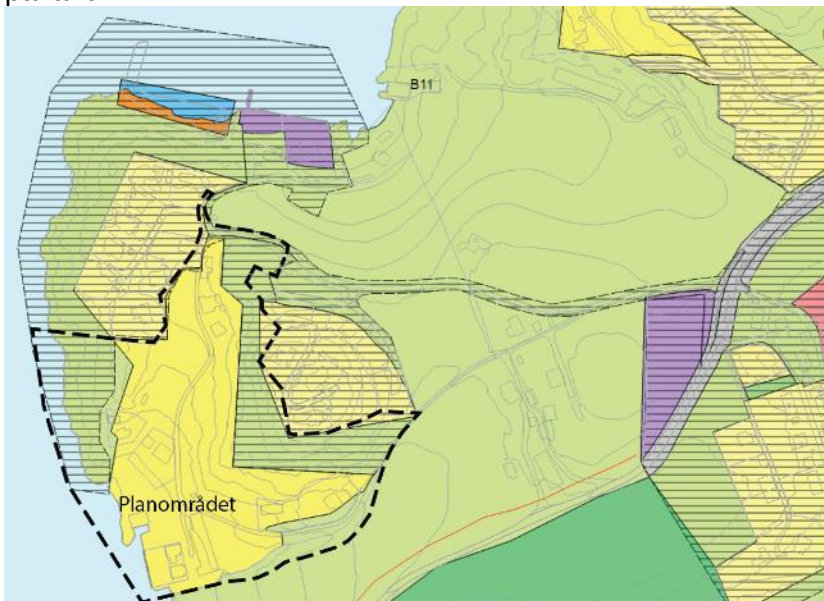
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke

Regionalplanen angir Hjelmelandsvågen som kommunesenter og Årdal som et tettstedssenter. Fister er ikke vist som et senter. Planen angir videre at utnyttelsen innenfor tettsted skal være minimum 2 boenheter per daa. I spredtbygde områder uten tettstedsenter kan det bli planlagt for et mer differensiert bosettingsmønster. Kommunene bør legge til rette for et variert boligtilbud som er i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur. I forhold til bo-kvalitet så angir regionalplanen at minste felles areal for uteopphold på terreng skal være 30 m² per boenhet, og at alle boenheter bør ha egnet privat uteplass som er skjermet mot innsyn og har gode solforhold.

4.2 Kommuneplan for Hjelmeland – 2011-2023

Kommuneplanen angir store deler av planområdet som fremtidig boligområde med benevnelsen B10. B10 angis å gjelde gbnr 75/3, Sandvik i Fister, og det er gitt retningslinjer om at det bør tas spesielt hensyn til gangveg mellom dagens driftsbygning og de to boligene og fri ferdsel videre sørover. Eksisterende båthavn skal inngå i planen og kan utvides innover på land.



Figur 1 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan med påtegning av planområdet

4.3 Kommuneplan for Hjelmeland 2019 – 2031 høringsutkast

Høringsutkast for ny kommuneplanen forventes sluttbehandlet våren 2019. Siden man forventer at ny kommuneplan langt på vei vil bli som høringsutkastet, så har planforslaget tatt utgangspunkt i høringsutkastet til ny kommuneplanen, så langt det er relevant.

4.3.1 Arealformål i kommuneplanen

Område B10 er videreført som fremtidig boligområde i ny kommuneplan men med benevnelsen B4. Retningslinjene til feltet er uforandret i forhold til slik de var utformet i kommuneplanen fra 2011-2023, jf. kapittel 4.2.

4.3.2 ROS-tema

Det er angitt at innvendig golv i nye boliger og fritidsboliger skal ligge på minimum +2,3 m for å sikre mot inntrenging av vann ved økt havnivå og storflom. Det er utarbeidet et temakart for ras. Temakartet viser ikke planområdet som rasfarlig.

4.3.3 Estetikk/ landskapstilpasning

Det er i kommuneplanen retningslinje om at utforming av nye bygg bør utformes slik at de harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, når det gjelder tomteplassering, struktur, volum, takform, materialbruk og farge. Det bør benyttes materialer som passer sammen med omgivelsene. Bygningene må og kunne gjenspeile preg og byggeskikk fra sin tid. Nye bygninger skal plasseres skånsomt i terrenget slik at landskapsbilde ikke blir endret vesentlig. Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås.

4.3.4 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal plasseres i trygg, sentral og relativt solrik del av boligfeltet og være skjermet for miljøulemper som: vind/trafikk/støy/forurensing/bratte skrenter. Beliggenhet og eventuelle offentlige lekeplasser i nærheten skal vurderes i forhold til kravet om nærlekeplass. Høringsutkastet til kommuneplanen inneholder ingen konkrete krav til størrelse på lekeplasser.

4.3.5 Naust, brygger og småbåtanlegg

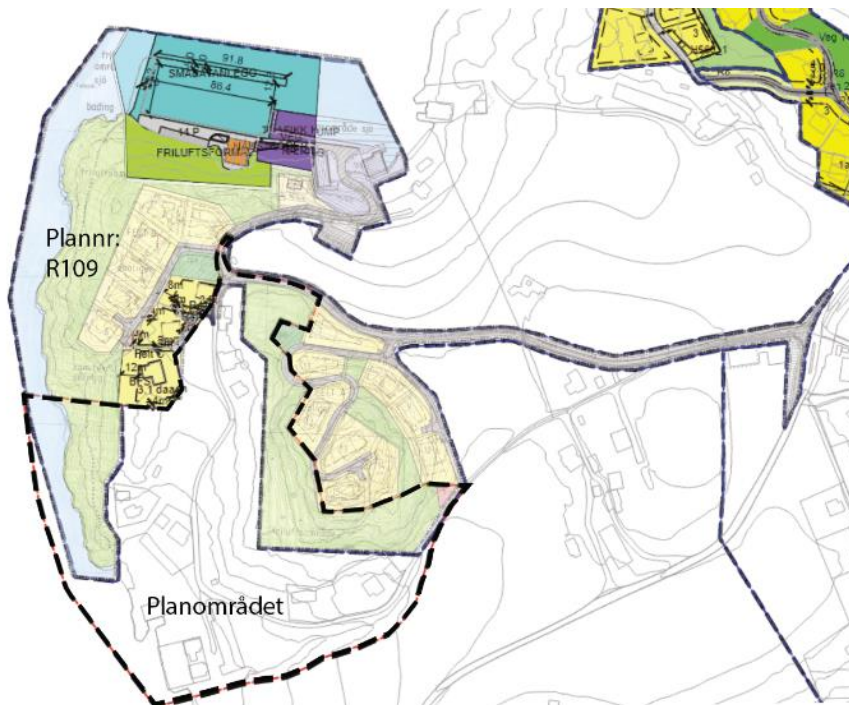
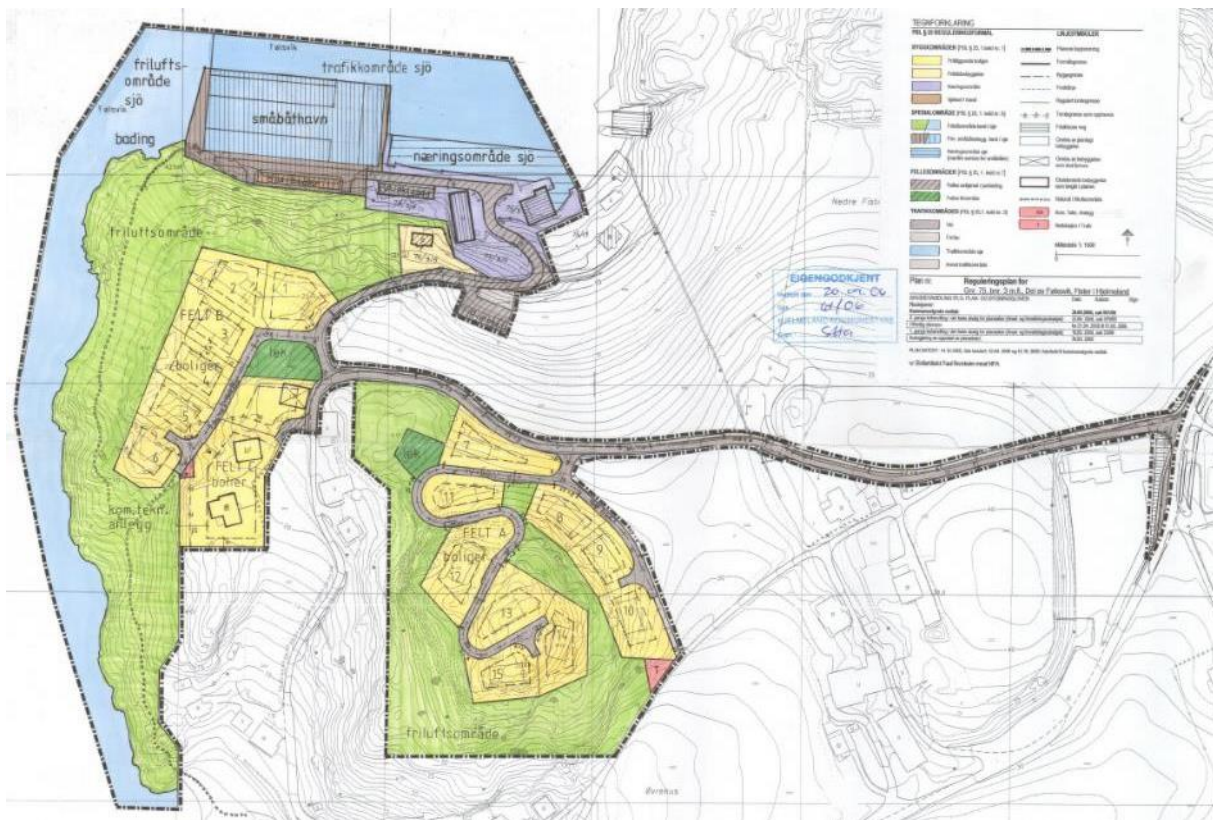
Nye naust-, brygge- og småbåtanlegg skal samles i fellesanlegg for flere eiendommer gjennom reguleringsplan. Det skal legges vekt på å opparbeide anleggene som trivelige felles møteplasser for nærområdet. F.eks. skal evt. nærliggende areal egnet til bading/opphold legges til rette for og sikres til dette formål. Nye anlegg skal fortrinnsvis lokaliseres inntil eksisterende anlegg. Frittliggende naust og enkeltbrygger til enkelteiendommer er ikke ønskelig. Naust, brygger, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at man tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i strandsonen.

4.4 Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget berører mindre deler av plan R109, se under.

4.5 Tilgrensende planer

Områdene vest, nord og øst for planområdet er regulert i reguleringsplan for Følsvika, plan R109, vedtatt 2006. De delene av plan R109 som inngår i planområdet til planforslaget er i plan R109 hovedsakelig regulert til Friluftsområde.



Figur 3 Utsnitt fra digitalt kart som viser hvordan planforslaget overlapper deler av plan R109

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.6.1 Samordnet areal- og transportplanlegging (RPR)

Retningslinjen har fokus på mest mulig effektiv transport, begrenning av transportbehovet, korte avstander og samordning av arealbruk og ulike transportmåter.

4.6.2 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

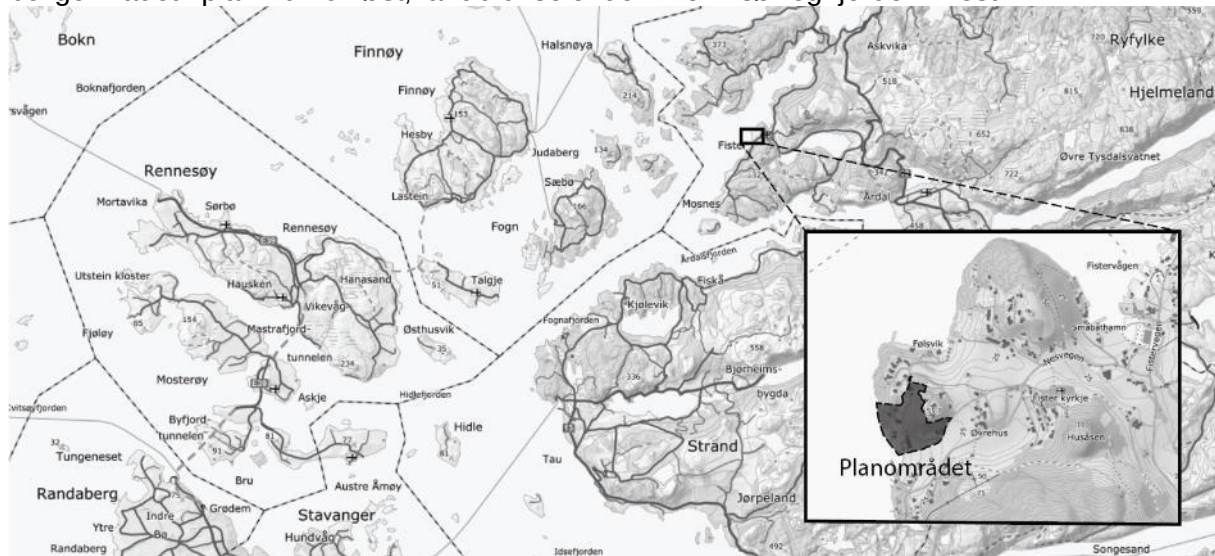
- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet befinner seg på Sandvik i Fister, vest for Fister Kirke. Planområdet er på 46,3 daa og består hovedsakelig av gbnr 75/3. Område er avgrenset Sandviksvegen i nord, boligområdet i plan 10-19 i øst, landbrukseieendommen i sør og fjorden i vest.



Figur 4 Planområdets plassering og utstrekning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

De vestre delene av utbyggingsområdet B4 består i dag av et sammenhengende landbruksområde som faller slakt ned mot fjorden. Dette området er vist med gul farge vest for Sandviksvegen i figuren under. Sør i området er det en eldre nedlagt driftsbygning, «grishuset». Bak denne, mot øst, finnes en eng som er delvis gjengrodd.



Figur 5 Kartutsnitt fra planområdet som viser topografi og arealbruk



Figur 6 Panoramabilde fra vestre delen av utbyggingsområdet. Bilde tatt mot vest

De østre delene av utbyggingsområdet består av fjell delvis i dagen. Fjellskråningen er stedvis kledd med furu og yngre løvtrær. Området fremstår ikke som et turområde eller område benyttet for lek.



Figur 7 Den østre delen av utbyggingsområdet består av delvis skogkledd fjell. Bilde er tatt fra havna mot nordøst

5.3 Stedets karakter



Figur 8 Området i dag med eldre bebyggelse

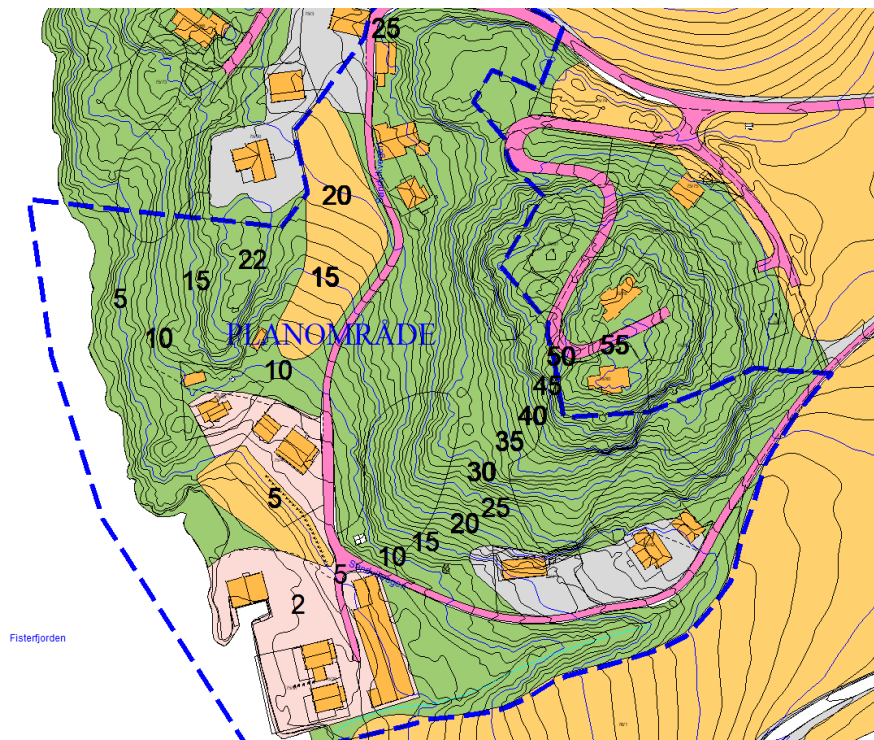
Deler av området har være brukt til landbruk, mens andre deler er mer «uberørt». Ny boligbebyggelse er oppført og under oppføring i nord og i øst. Nede ved havnen og driftsbygningen, er det to bolighus som i dag brukes som fritidsbolig.

Eksisterende bebyggelse har trekledning og saltak eller valmet tak. Bebyggelsen er i en eller to etasjer pluss loft.

5.4 Landskap / terreng

Området har gode solforhold siden landskapet faller mot sør og vest.

Sentralt i området faller landskapet fra nord mot sør med en helning på ca. 1:7. Mot øst er stigningen langt bratter med en stigning opp mot 1:1,5 opp mot en topp utenfor planområdet på kote 55 moh. Mot sjøen, i vest, er det også en mindre topp på ca. 7 meter over tilgrensende landbruksområde. Helt i sørvest går planområdet helt ned til sjøen. De to boligene i sør ligger ca. på kote 1,8.



Figur 9 Angivelse av høyder i m.o.h. innenfor planområdet

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

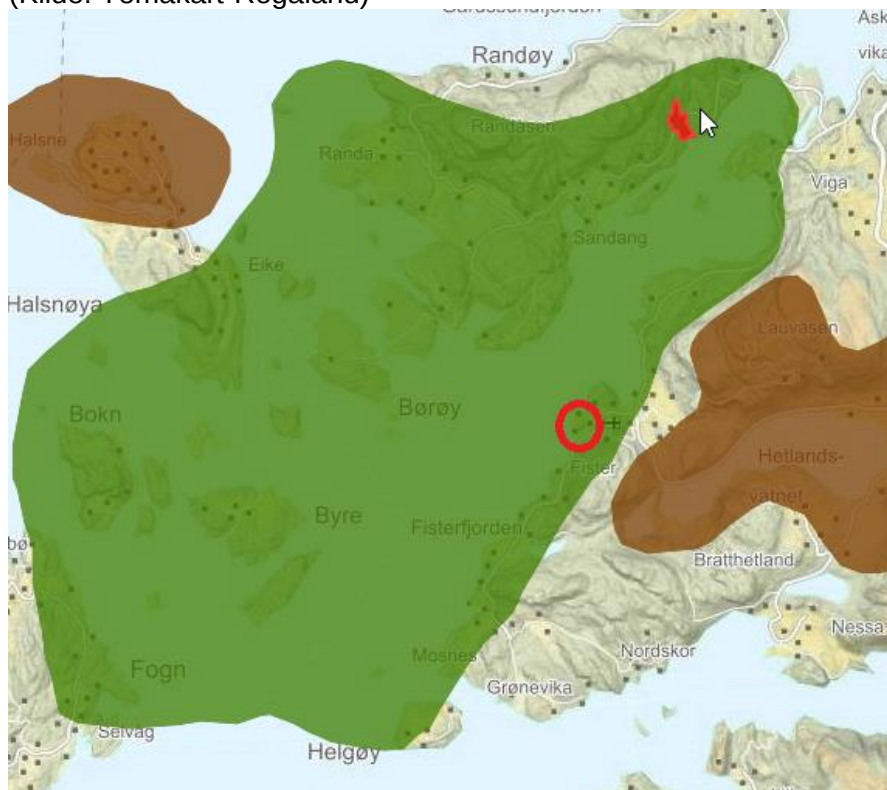
Det er ingen registrerte fornminner, kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet eller i tilgrensende områder. Fylkeskommunens kulturseksjon har utført registreringer i området i juli 2018 uten at det ble gjort funn.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Et mindre område sørøst for planområdet er vist med «Ålegras modellert NIVA». Kilde: Temakart-Rogaland

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området inngår som del av et viktig landskap i Rogaland, klassifisert med høy verdi. (Kilde: Temakart-Rogaland)



Figur 10 Avgrensing av viktige landskap i Rogaland. Planområdet vist med rød ring

5.8 Landbruk

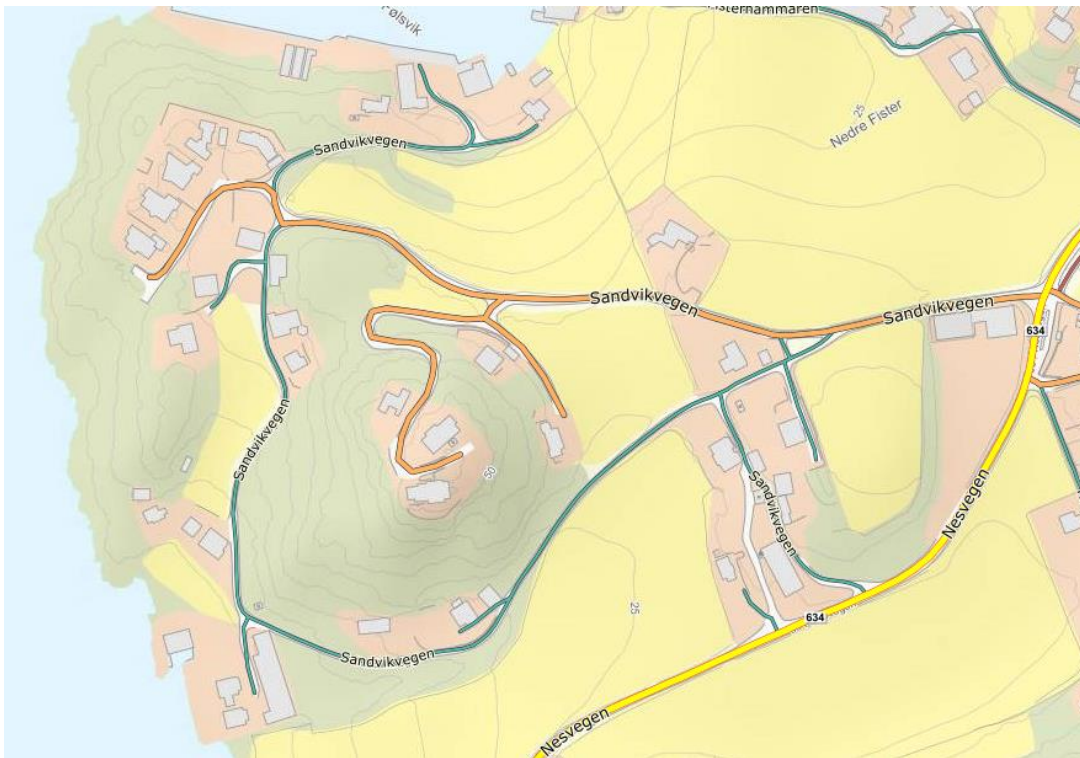
Den sentrale lavereliggende delen av utbyggingsområdet er i dag i bruk som fulldyrka jord.



Figur 11 Fulldyrka jord vist med gul-oransje farge. Kilde: Temakart-Rogaland

5.9 Trafikkforhold

Området har i dag kjøreatkomst fra Sandvikvegen som er en privat veg innenfor planområdet. Bredden og stigningen på denne delen av vegen er ikke i tråd med normen for kommunale veger. Sandvikvegen leder ut i Nesvegen som er en fylkesveg (fv. 634).



Figur 12 Veger i området

Området har ikke bussdekning, men fra Fistervågen går det hurtigbåt til Stavanger. Fistervågen er ca. 1,5 km fra planområdet langs veg. Det er ikke kjent trafikkmengden i Sandvikvegen annet enn at den er relativt begrenset. Nesvegen har en oppgitt ÅDT på 250 og Fistervegen har en ÅDT på 400 kjøretøy. Det er ingen registrerte trafikkkulykker i Sandvikvegen.

5.10 Barns interesser

Det finnes ingen lekeplasser innenfor planområdet. Det er en badestrand sørvest i planområdet. Området langs sjøen i vest antas å kunne være områder til bruk for barn og unge. Det ble ved befaring i mars 2018 ikke registrert tegn til at barn og unge bruker områdene i den brattere skråningen mot øst.

5.11 Sosial infrastruktur

Det finnes barneskole og barnehage i Fister ca. 2 km fra planområdet. Det finnes ungdomskoler både på Årdal og på Hjelmeland.

5.12 Universell tilgjengelighet

Stigningen på vegen og landskapet generelt gjør at ingen områder innenfor planområdet er universelt tilgjengelige i dag. Det finnes ingen tilrettelegging for funksjonshemmede i området.

5.13 Teknisk infrastruktur

Nord for planområdet ligger trafo N5760.

Det er slamavskillere både nord og sør for planområdet hvor kommunen vurderer at det er tilgjengelig kapasitet.

5.14 Grunnforhold

Hverken kommuneplanen eller NVEs aktsomhetskart viser at det er problemer med steinsprang eller fjellskred innenfor planområdet. Området ved havnen i sør vises som et aktsomhetsområde i forhold til flom.

Procon rådgivende ingeniører AS har foretatt en geoteknisk vurdering av området. Notat er vedlagt planforslaget. Notatet slår fast at det i skråningen mot øst i felt BBB1-BBB2 er tegn på tidligere steinsprang, og at flere blokker har usikker stabilitet. Basert på konklusjonen i notatet er forholdet utredet i ROS-analysen.

5.15 Støyforhold

Det er svært begrenset trafikk på Sandviksvegen og trafikkstøy er derfor ikke et problem. Det finnes ingen støyende virksomhet i nærheten av planområdet.

5.16 Luftforurensing

Det finnes ingen forurensende virksomhet i nærområdet.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet ROS-analyse for området. Med utgangspunkt i ROS-sjekkliste fra SMARTkommune, pekte følgende tema seg ut ved behov for nærmere oppfølging:

- Rasfare og terrengformasjoner
- Ustabil grunn
- Flomfare/havnivåstigning
- Skog- og vegetasjonsbrann
- Tidligere bruk (forurensing i grunnen)

Disse temaene er beskrevet videre i den vedlagte ROS-analysen datert 30.04.2019.

5.18 Næring

Området har ingen kjente næringsinteresser.

5.19 Analyser/utredninger

Følgende analyser/utredninger er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet

- ROS-analyse
- Geoteknisk notat

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er vist i tabellen under med angivelse av areal.

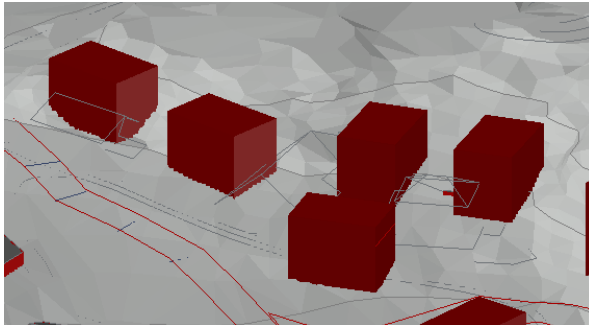
AREALOVERSIKT - FORMÅL		
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1,8 daa
	Boligbebyggelse frittliggende småhus	14,3 daa
	Lekeareal (sandlek)	0,7 daa
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg	3,4 daa
	Gang-/sykkelveg	0,2 daa
LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER	Friluftsmål	21,1 daa
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	Friluftsområde i sjø og vassdrag	4,7 daa
TOTALT PLANOMRÅDE		46,3 daa

Tabell 1: Arealbruk/formål i planområdet

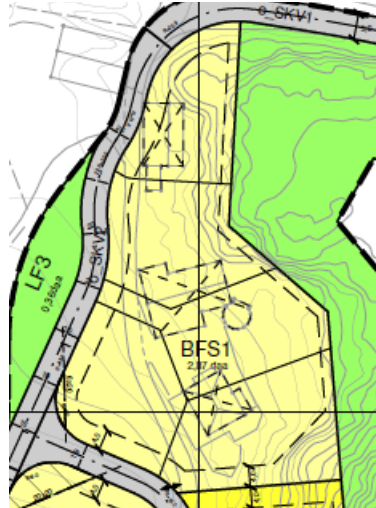
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 BFS1 – 5 eneboliger

Den delen av BFS1 som ligger øst for dagens veg er i dag øvre del av det slake landbruksområdet. Innenfor den delen av BFS1 som befinner seg vest for vegen er det i dag et eksisterende våningshus til bruket, samt en eldre driftsbygning og en garasje. Disse vurderes på sikt revet slik at det kan etableres samlet inntil 5 eneboliger innenfor feltet. 1 av disse vil bli liggende på landbruksområdet, og 4 på området hvor det i dag er bebyggelse. 4 av eneboligene vurderes å gis atkomst fra ny veg i øst, mens den ene eiendommen i sørøst vil få atkomst fra sør.

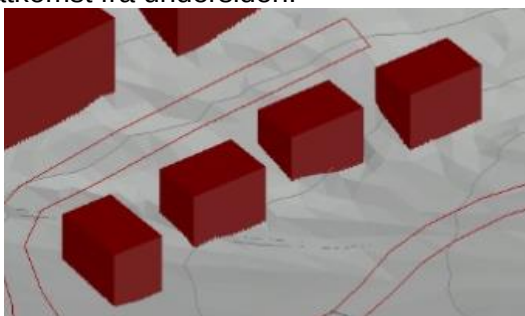


Figur 13 Delfelt BFS1 m/ illustrasjon av mulig fremtidig bebyggelse

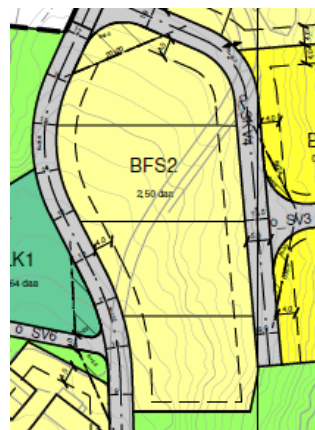


6.2.2 BFS2 – 4 eneboliger

Den delen av BFS2 som ligger i nord er i dag øvre del av det slake landbruksområdet, mens den søndre delen er del av eplehage og skogkledd skrent. Det planlegges inntil 4 eneboliger innenfor feltet. Eneboligene kan gis atkomst enten fra vest eller øst, noe som ikke ønskes bundet i planen. Siden spesielt de to sørligste eneboligene ligger i skrånende terreng vil atkomst fra øst føre til at man kommer inn fra oversiden, mens atkomst fra vest vil føre til atkomst fra undersiden.

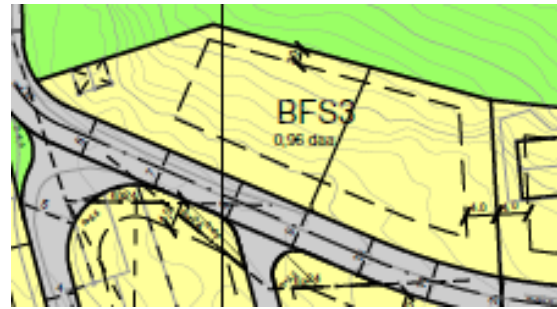
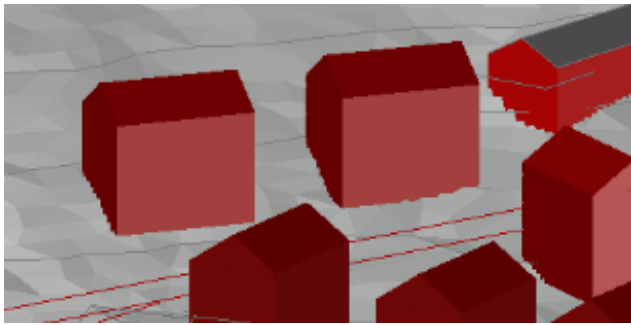


Figur 14 Delfelt BFS2 m/illustrasjon av mulig fremtidig bebyggelse



6.2.3 BFS3 – 2 eneboliger

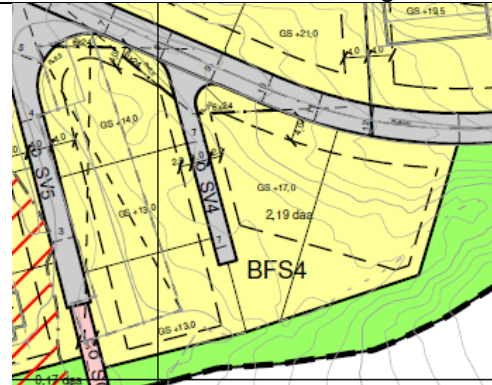
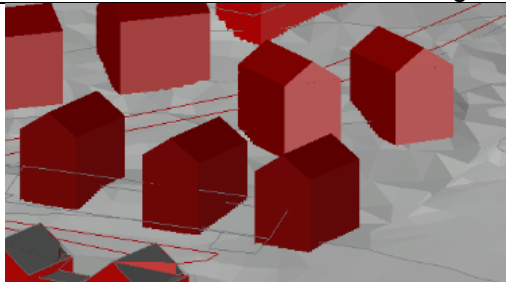
BFS3 er i dag en skogkledd skrent. Her planlegges 2 eneboliger i forlengelsen av eksisterende eneboliger i BFS6 i vest. Atkomst planlegges fra sør.



Figur 15 Delfelt BFS3 m/illustrasjon av mulig fremtidig bebyggelse

6.2.4 BFS4 – 5 eneboliger

På BFS4 er det i dag et nedlagt grisehus, samt et relativt flatt område på baksiden av dette som i dag holder på å gro igjen. Grishuset planlegges revet og erstattet av 5 eneboliger. Atkomst til de fleste av de 5 eneboligene tenkes løst via en intern atkomstveg midt i området.



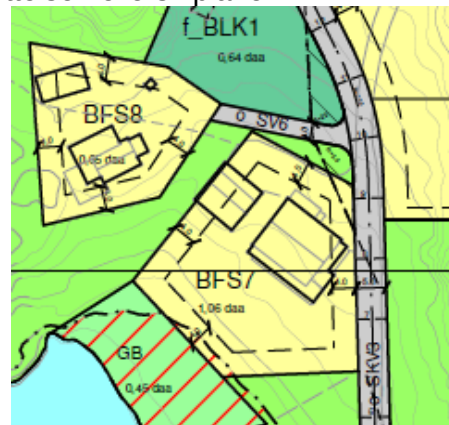
Figur 16 Delfelt BFS4 m/illustrasjon av mulig fremtidig bebyggelse

6.2.5 BFS5 – 2 eksisterende og 2 nye eneboliger

Sør i BFS5 finnes det i dag to eksisterende eneboliger. Nord for disse er det et flatt gresskledd område. Her reguleres det inn to nye eneboliger i samme stil som de eksisterende 2 boligene. I tillegg til garasje for de nye eneboligene, åpnes det for at også de eksisterende eneboligene kan få etablere garasje. Atkomst til BFS5 tenkes løst via o_SV5.

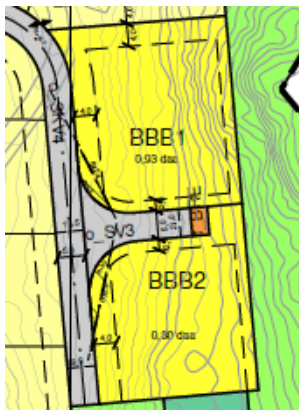


Det finnes i dag 2 eneboliger innenfor BFS6, én enebolig innenfor BFS7 og én enebolig innenfor BFS8. Innenfor BFS6, 7 og 8 planlegges ikke nye boliger. Eksisterende boliger tillates utvidet eller revet og reetablert tilsvarende utnyttelsen ellers i planen.

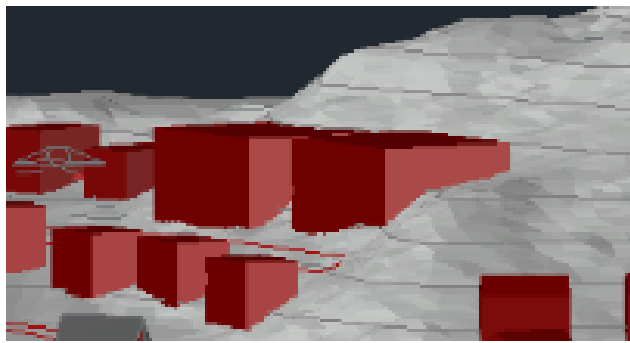


På BBB1 og BBB2 er det i dag en vegetert fjellskrent. Her planlegges boligblokker som sprenges inn og plasseres i terrenget. Boligblokkene vil bli lagt inntil fjellet i bakkant og skjule det bortsprengte fjellpartiet. Blokkene planlegges etablert i 4 etasjer + parkeringsetasje. Hver blokk vil inneholde 8 boenheter, 2 i hver etasje.

20



Figur 21 Delfelt BBB1 og BBB2 m/illustrasjon av mulig fremtidig bebyggelse



6.2.8 f_BRE – Renovasjonsanlegg

For felt BBB1 og BBB2 er det regulert inn område til etablering av renovasjonsskur for søppeldunker mellom blokkene. Formålet f_BRE er regulert med bredde 3 meter og lengde 5,5 meter. Renovasjonsanlegget ligger inntil offentlig veg o_SV3 som er dimensjonert for lastebil, og er felles for alle boenhetene i disse to delfeltene.

For øvrige felt, BFS1 – BFS8, legger planforslaget opp til at boenhetene disponerer to søppeldunker hver (vanlig og matavfall).



Figur 22 Renovasjonsanlegg tilhørende BBB1 og BBB2

6.2.9 BUN – Naust, og VHS- Havneområde i sjø



Figur 23 Naust og molo

Det ligger i dag et naust i sjøkanten ved felt BFS5. Det planlegges ikke tiltak som påvirker naustet, og det reguleres med tanke på å få stå uberørt av planen. Molo kan vedlikeholdes

6.2.10 f_BLK1 og f_BLK2 – Felles lekeareal (sandlek)

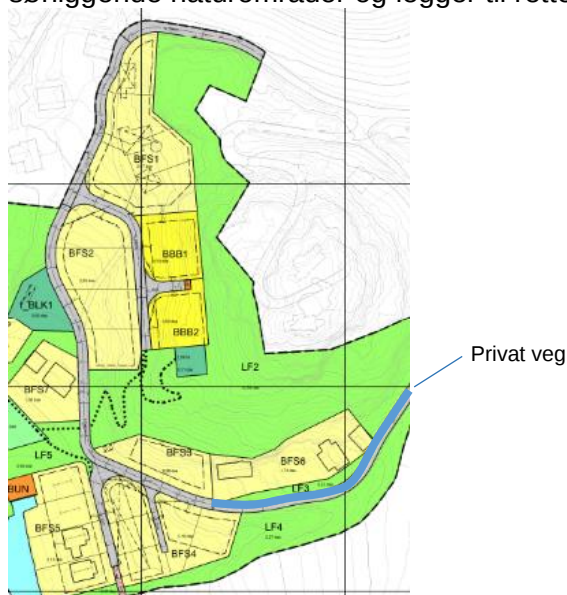
Sandlek er planlagt sentralt i planområdet på et område som ligger solfylt til, nederst i det som i dag er skrånende landbruksområde. Lekearealet ligger i tilknytning til friluftsområde og med trafiksikker forbindelse ned til havnen og badestranden. Videre ligger området inntil en fjellknaus som vil skjerme for vind fra nordvest.



Figur 24 Felles lekeareal f_BLK1 og f_BLK2

6.2.11 o_SKV1 – o_SKV4, o_SV3 – o_SV5 og o_SGG

Dagens veg er privat, og den er både smal og tidvis bratt. I planforslaget er alle veger regulert som offentlig veg. Sandvikvegen legges om og ny veg får bedre stigningsforhold, og gjør trafikkavviklingen mer trafiksikker. Østlig del av vegen forblir privat, se figur 24. Atkomstvegene o_SV3 – o_SV5 sørger for god tilgjengelighet til nye og eksisterende boliger i området. Gang- og sykkelvegen binder planområdet og dets friluftsområder sammen med sørliggende naturområder og legger til rette for allmenn ferdsel i disse.

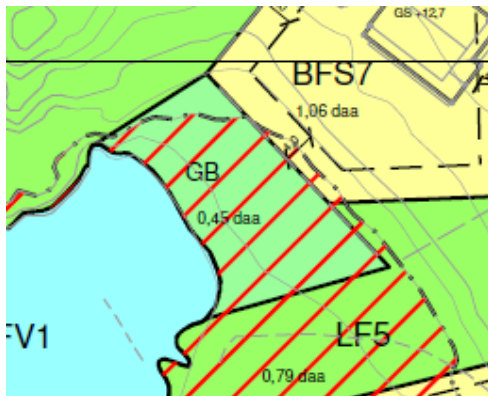


Figur 25 Privat veg

Kjøreveger, gang- og sykkelveger i planområdet reguleres offentlig, bortsett fra markert del av Sandvikvegen, som forblir privat

6.2.12 GB Badeplass

Området ved fjorden som i dag brukes til bading er regulert inn som badeplass i planforslaget. Det planlegges ikke tiltak i dette området.



Figur 26 Badeplass

6.2.13 LF1 og o_VFV1 – Friluftsområde på land og i sjø

Området er i dag svaberg ned mot sjøen med noe kystvegetasjon. Området er del av verdifullt landskap i Rogaland, jf. Kapittel 5.7. Det planlegges ikke tiltak i dette området. Området er regulert med tanke på at det skal bevares som i dag, og holdes åpent for allmenn ferdsel.

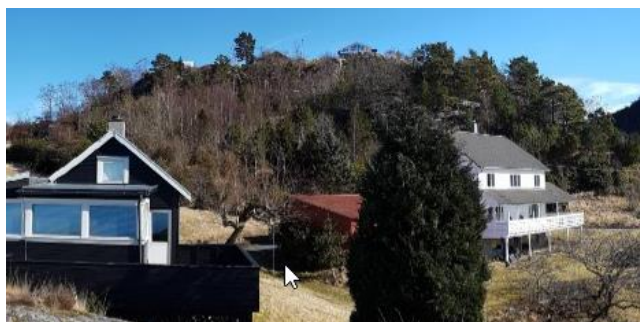
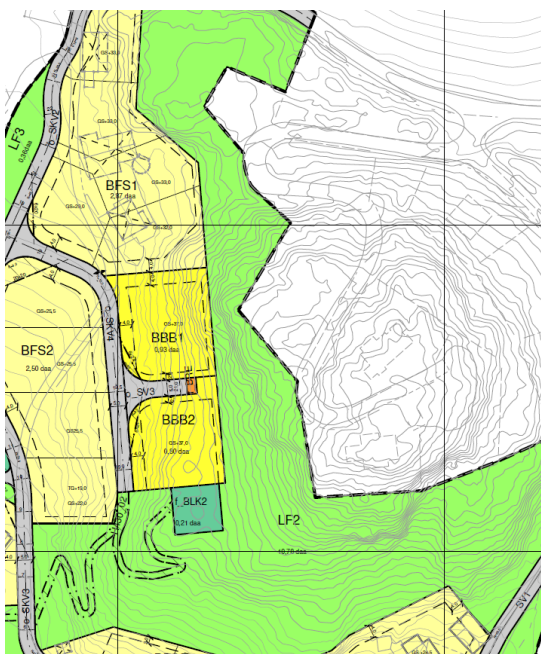


Figur 27 Friluftsområdene o_LF1 og o_VFV1



6.2.14 LF2 og LF3 – Friluftsområde

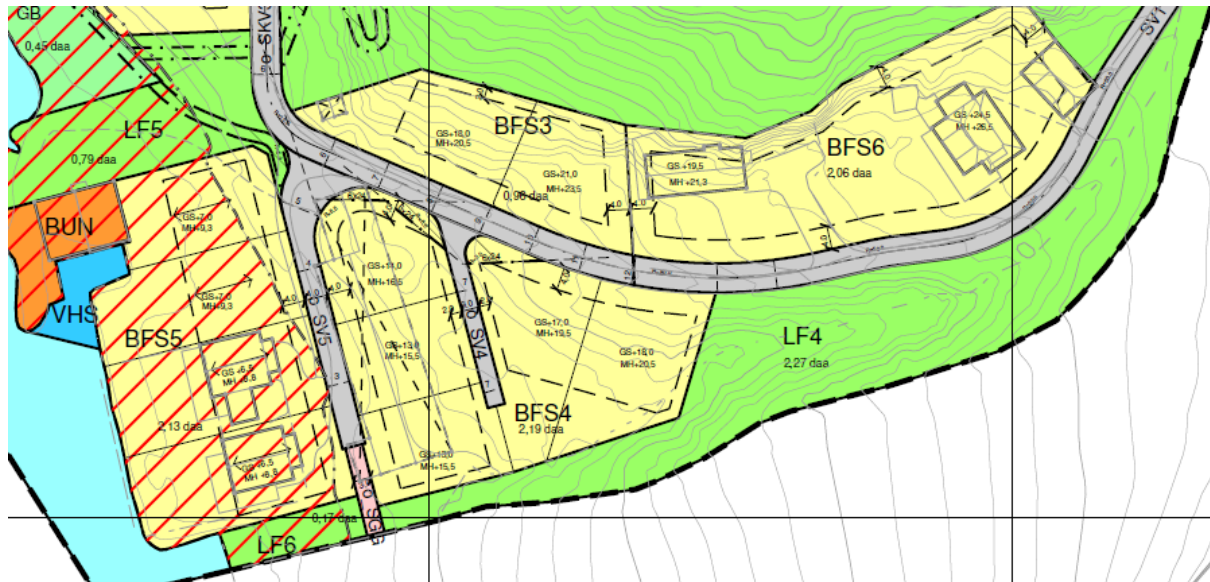
Området er i dag en skogkledd vestvendt fjellside. Det finnes få eller ingen stier i området, men på befaring var det tegn til at folk hadde ferdes eller oppholdt seg i området. Området vil kunne tjene som et fint supplement til lekeplassen, og til friluftsområdet langs sjøen. o_LF2 forbindes med o_LF1 sør for BFS7. På samme måte som for o_LF1 så reguleres området med tanke på at området skal bevares som i dag, og holdes åpent for allmenn ferdsel.



Figur 28 Friluftsområde o_LF2

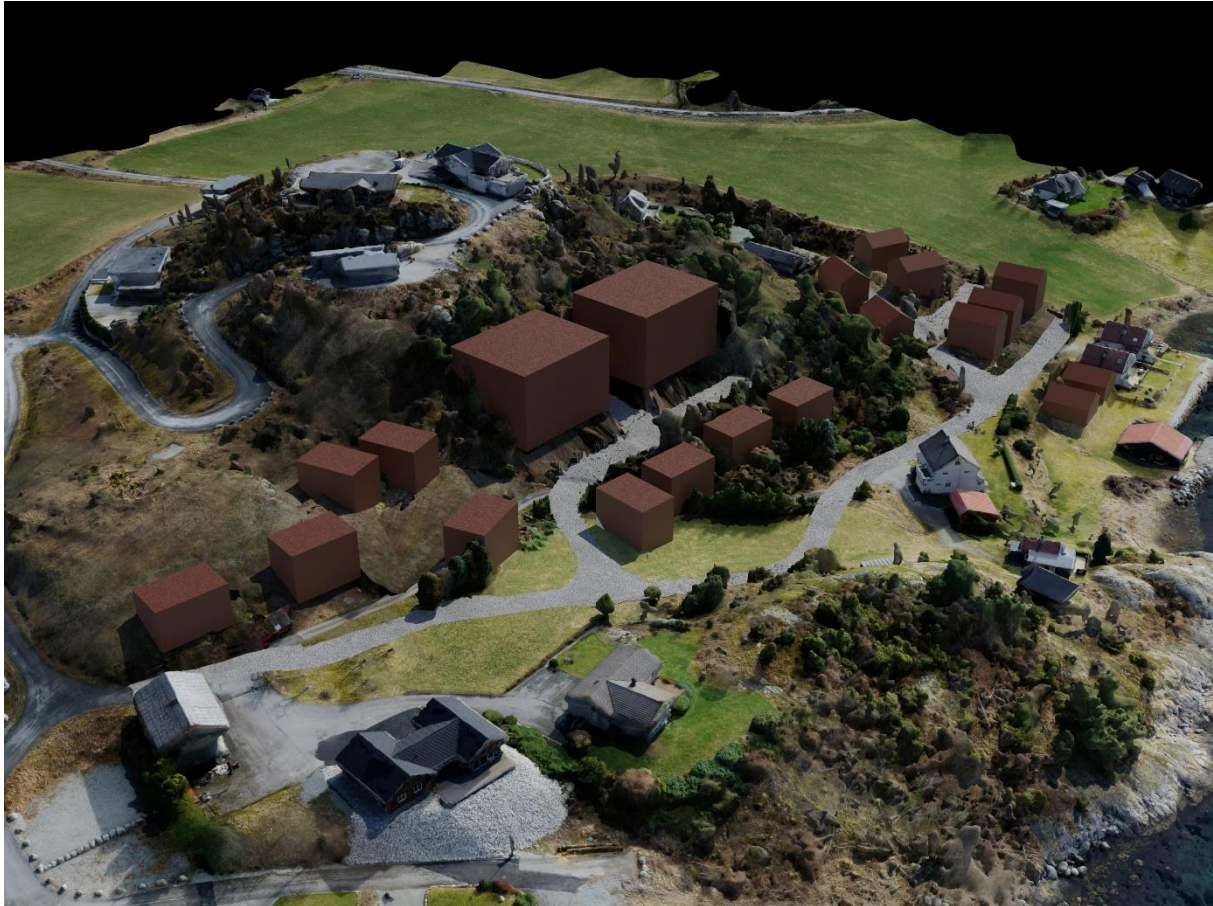
6.2.15 LF4 – LF6 – Friluftsområder

Det planlegges ikke tiltak i disse områdene. Reguleringen er gjort med tanke på at områdene skal bevares som i dag, og holdes åpne for allmenn ferdsel.



Figur 29 Friluftsområde LF4 – LF6

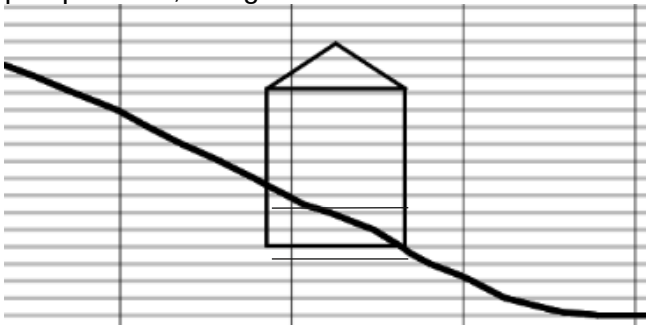
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 30 - 3D illustrasjon som viser planlagt bebyggelse sett fra nordvest

6.3.1 Bebyggelsens høyder og takform

Høydene er i plankartet oppgitt som maks kotehøyder for gesims og møner. Noen tomter vil få et bratt skrånende terreng, andre relativt slake, selv innenfor samme delfelt. For å sikre god terrengtilpasning og for i størst mulig grad å bevare utsikten til fjorden for fremtidig bebyggelse, er maks høyder oppgitt for den enkelte tomt. På skrånende tomter legges det da opp til at underetasje blir liggende delvis under terreng, men med direkte inngang fra terreng på åpen side, se figur 39 nedenfor.



Figur 31 Skissen viser hvordan bebyggelsen tilpasses eksisterende terreng

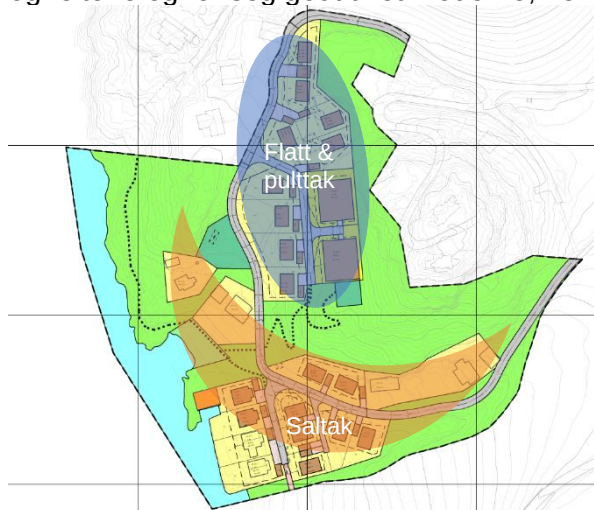
Høyder begrenses også av bestemmelse om maks 2 etasjer eller 2 etasjer med underetasje, i alle felt bortsett fra BBB1 og BBB2.



Figur 32 Skisse med forslag til plassering av ny bebyggelse i BFS1

Det er i reguleringsbestemmelsene fastsatt flatt og pulttak som mulige takformer for delfelt BFS1, BFS2, BBB1 og BBB2. Årsaken til dette er først og fremst å best mulig bevare utsikt til fjorden for ny bebyggelse, særlig i felt BFS1. Her vil nye bygninger mot vest - altså mot fjorden, sammen med slak helning i terrenget utgjøre en utfordring når det gjelder å bevare utsikten for nye boliger som ligger lenger øst, se figur 40 nedenfor. Flatt eller pulttak vil kunne sikre utsikt til fjorden også for disse boligene.

I tillegg ligger disse feltene lengst borte fra den eksisterende bebyggelsen som skal bevares, og feltene egner seg godt til et moderne, helhetlig preg.



Figur 33 Forslag til plassering av ny bebyggelse m/regulert takform

For de resterende feltene BFS3 – BFS8 fastsetter reguleringsbestemmelsene saltak som gjeldende, også for ny bebyggelse. Dette for å best mulig tilpasse og integrere den nye bebyggelsen til den eksisterende, og skape et helhetlig og harmonisk preg (se figur 41 nedenfor).

I felt BFS1 og BFS2 legges det også opp til å etablere takterrasse over deler av boligens første etasje, altså med utgang fra 2. etasje. Dette vil tilføre eiendommene uterom som får det meste ut av solforhold og utsikt, samtidig som det gir estetiske kvaliteter og bryter opp bygningskroppene (se figur 42).



Figur 34 Illustrasjon av bolig m/takterrasse (fra Enkel bygg)

6.3.2 Grad av utnytting og antall boliger

Felt BFS1-4 har i bestemmelsene en utnyttelsesgrad på 35% BYA. Felt BFS5 har egne retningslinjer for å best mulig tilpasse de nye boligene til de eksisterende i dette feltet. Felt BBB1 og BBB2 kan bygges ut med 550m² per felt.

I henhold til dette blir totalt BYA for de ulike feltene som følger:

Delfelt	BYA(m ²)	Antall boenheter
BBB1	550m ²	8 leiligheter
BBB2	550m ²	8 leiligheter
BFS1	1000m ²	5 frittliggende eneboliger
BFS2	870m ²	4 frittliggende eneboliger
BFS3	335m ²	2 frittliggende eneboliger
BFS4	765m ²	5 frittliggende eneboliger
BFS5	280m ²	2 frittliggende eneboliger

Tabell 2: Antall boliger med totalt BYA

Tomtene i delfelt BFS6 – BFS8 vurderes som ferdig utbygget. Det er ikke tillatt å øke antall boenheter innenfor disse feltene, men boligene kan utvides eller reetableres med samme BYA% som øvrige felt for frittliggende boliger. Regulert høyde på eksisterende boliger tar utgangspunkt i eksisterende bolig.



Figur 35 - Foreslått utbygging og vegstruktur sett ovenfra.

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Planen legger opp til boliger i naturskjønne omgivelser med sjøutsikt, som kan brukes både som helårs- og fritidsboliger. Ny bebyggelse vil skjermes av høyden nordvest for planområdet, noe som komplementerer utsikten til fjorden i sørvest.

Sørvestvendte hager gir gode solforhold på uteoppholdsarealene til tomtene. Planen opprettholder offentlige naturområder med naturlig vegetasjon og offentlig badeplass, og sikrer god tilgang til disse. Det opprettes 2 lekeplasser innen planområdet.

6.5 Parkering

Hver av eneboligene tenkes etablert med egen garasje + 1 oppstillingsplass for bil. For bolig/terasseblokkene vil det etableres 2 plasser per boenhet i sokkel-/underetasjen.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Lyse har opplyst om at det for å kunne strømforsyne området må forlegges infrastruktur i vei og grøntarealer fra trafo N5760, utenfor planområdet. I forhold til vann- og avløpsanlegg vises det til kapittel 6.14.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Atkomstvegene inn til planområdet og tilkopling til offentlig vegnett i dag er beskrevet i kapittel 5.9. Både hovedveg og atkomstveger i planområdet vil reguleres som offentlig veg.

Planforslaget åpner for 34 nye boliger. Dersom man legger til grunn 3,5 turer per boenhet per dag vil det skapes en ÅDT på 119 kjt/dag. I dag går noe av trafikken nordover og noe av trafikken sørover. Vegen sørover reguleres privat, og trafikken fra nye boenheter skal derfor bruke den nordlige atkomsten. Det vil være mulig å sette opp bom sør for BFS6 for å forhindre at trafikk fra nye boenheter bruker privat vei.

6.7.2 Utforming av veier

Dagens veg er både smal og tidvis bratt. Vegen vil i planforslaget bli lagt om og ny veg vil få bedre stigningsforhold, samt gjøre trafikkavviklingen mer trafiksikker. Ny veg er regulert med 5 m bredde og med radier som kan ivareta lastebil og brannbil i tråd med kommunal standard.

På grunn av stort fall innenfor planområdet, så vil ny veg tidvis ha fall på inntil 10%. Dette er brattere enn kravet til offentlig veg (A1 Atkomstveg i boligområde med 30 km/t) som er 8 %.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

I reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav slås det fast at deler av tilgrensende kjøreveg skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i de enkelte delfelt. Ved etablering av ny veg må eksisterende boliger til enhver tid ha tilfredstillende atkomst til Nesvegen. Atkomstmulighet kan under opparbeidelse begrenses til Sandvikvegens utløp nord i planområdet, eller utløpet i sørøst.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

På grunn av lav ÅDT legges det ikke opp til fortau langs vegen. Ny veg vil være mer oversiktlig enn eksisterende veg. Det opparbeides gangstier innen planområdet som ivaretar tilgjengelighet til/fra boliger, naturområder, badeplass og lekeplasser.

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Atkomstveg til felt BBB1 og BBB2, gang- og sykkelveg, samt deler av Sandvikvegen reguleres offentlig i planforslaget. Østlig del av Sandvikvegen forblir privat som i dag. Jf. kapittel 6.2.11.

6.8 Universell utforming

Forhold på stedet i.h.t. bratte terrengstigninger gjør at universell utforming ikke lar seg gjennomføre når det gjelder etablering av ny veg (jf. kapittel 6.7.2) og atkomstforhold til tomter og bolig. Planen har likevel fokus på å legge til rette for alle – barn, unge, voksne og eldre, gjennom etablering av lekeplass og bevaring av offentlig naturområder og badeplass, som til sammen tilbyr varierte aktiviteter for alle aldersgrupper. Det vil etterstrebtes å gi boliger universell tilgjengelighet fra parkeringsplass. Ved utforming av de enkelte boenhetene kan det også legges til rette for orienterings- og bevegelseshemmede, bl.a. gjennom valg av egnet belysning og belegning. Blokkene i BBB1 og BBB2 vil være universelt utformet og ha heis.

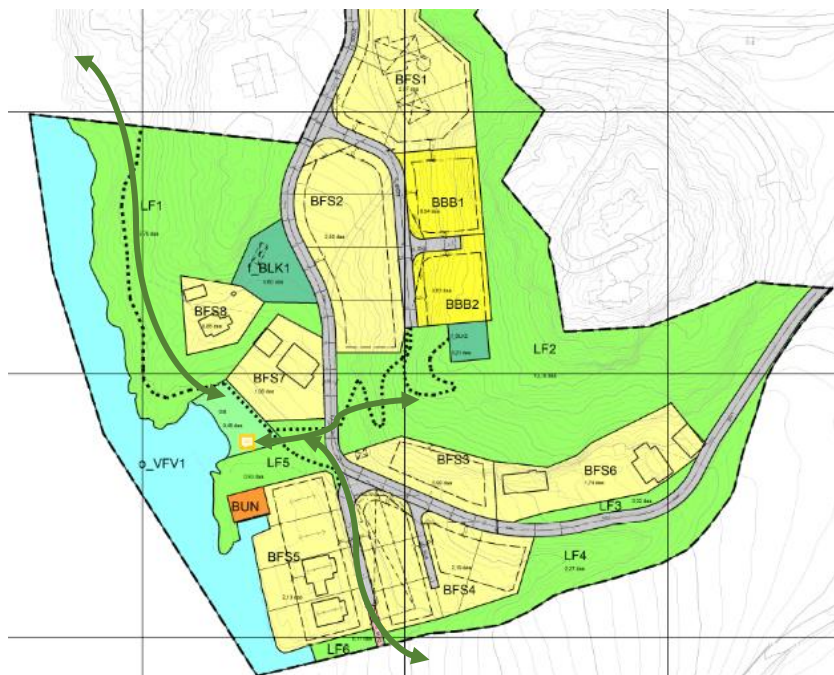
6.9 Uteoppholdsareal

Størrelser på felles lekeareal og naturområder er beskrevet i kapittel 6.2 om planlagt arealbruk. De planlagte private og felles uteoppholdsarealene, sammen med naturområdene innenfor planen holder høy kvalitet. Gunstige støy- og solforhold, samt god tilgjengelighet og variasjon i områdene gjør dem attraktive for opphold gjennom alle årstider.

Det planlegges to lekeplasser innen planområdet, begge sentralt plassert på hver sin side av Sandvikvegen som deler området, og med god tilgjengelighet fra omkringliggende bebyggelse. Badeplassen ligger også sentralt i planområdet, som et naturlig samlingspunkt mellom naturområdene.

Planen opprettholder naturområder og badeplass åpne for allmenn ferdsel, og ivaretar eksisterende vegetasjon i disse områdene. Lekeplasser, private og felles uteoppholdsarealer ved blokkene vil opparbeides og beplantes.

Naturområdene i planen fortsetter nord for området i et sammenhengende grønt belte med tursti. Områdene knyttes også til sørliggende grøntarealer gjennom planlagt sykkelsti mellom delfelt BFS4 og BFS5. Grønne forbindelser mellom øst og vest ivaretas også i planen gjennom grønne drag med sti for gående og syklende (se figur 43 på neste side).



Figur 36 Grønne forbindelser i planforslaget med badeplassen som naturlig samlingspunkt

Bestemmelsene stiller krav til opparbeidelse og ferdigstilling av lekeplass, kjøreveg, sykkel- og gangsti før brukstillatelse for ny bebyggelse blir gitt.

6.10 Landbruk

Som følge av planforslaget blir det bortregulert 3,2 daa landbruksjord, som er i drift. Disse områdene vil bli tapt for landbruket ved realisering av reguleringsplanen.

6.11 Kollektivtilbud

Planforslaget legger ikke opp til endring i kollektivtilbudet. Det er forventet at nye boliger kun i begrenset grad vil bidra til økt kundegrunnlag for kollektivtilbudet.

6.12 Kulturminner

Rogaland fylkeskommunes kulturseksjon har undersøkt området i juli 2018 og konkludert med at det ikke finnes fornminner i området. Fylkeskommunen har derfor ingen merknader til planarbeidet. Området har heller ingen Sefrak bygg eller andre kulturminner det må tas hensyn til. Planforslaget har derfor ingen tiltak i forhold til kulturminner.

6.13 Sosial infrastruktur

Planforslaget åpner ikke for etablering av sosial infrastruktur eller kulturtilbud.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planforslaget er sjekket ut med vann og avløpsavdelingen i Hjelmeland kommune som opplyser om:

- Trykket ligger mellom 6 og 9 bar.
- Vannmengden i dag er 110 mm PE. Det må avklares med brann om brannvannsdekning, 160 mm VL eller om det kan legges til rette for ringledning slik at vi får tosidig forsyning med 110 mm VL.
- Det bør etableres kum i tilknytningspunkt (punkt 1)
- Det er ønskelig at det etableres kum ned mot sjøen i Sandvikvegen (punkt 2). Stikkledninger til boligblokkene kobles til i kum slik at vi unngår endeledninger med brakkvann, såfremt det ikke blir lagt opp til ringledning. Det ligger 160 mm fram til 76/13.

6.15 Plan for avfallshenting

Renovasjonsløsningen er beskrevet under beskrivelsen av felt for renovasjon f_BRE, se kapittel 6.2.8.

For felt BBB1 og BBB2 er det innregulerte renovasjonsanlegget tilgjengelig for renovasjonsbil som henter avfall direkte herfra.

For delfelt BFS1 – BFS8 legges det opp til at boenhetenes søppeldunker må trilles ut til Sandvikvegen ved henting.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet i arbeidet med vedlagte ROS-analyse datert 30.04.2019. Delkapitlene under beskriver eventuelle behov for avbøtende tiltak.

6.16.1 Rasfare og terrengformasjoner for fjell i øst

Procon rådgivende ingeniører AS har foretatt en geoteknisk vurdering av området. De slår fast at det i skråningen mot øst i felt BBB1-BBB2 er tegn på tidligere steinsprang, og at flere blokker har usikker stabilitet. Basert på konklusjonen i denne vurderingen, slår ROS-analysen fast at bestemmelser til reguleringsplanen må sikre at det etableres sikring av skråningene før ev. sprenging, og at det utføres en stabilitetsvurdering etter at skjæringene ev. er etablert.

6.16.2 Ustabil grunn ved havn

NGUs løsmassekart viser at området ligger under marin grense. Procon rådgivende ingeniører har i et notat datert 02.04.2019 vurdert byggegrunn i felt BFS5, som ligger helt inntil sjøkanten. Notatet konkluderer med at fyllingen er tilstrekkelig som byggegrunn ettersom det i dag står to boliger her.

Da notatet ikke har undersøkt innhold i fyllingsmassen, anbefales det likevel å legge inn rekkefølgekrav i reguleringsplanens bestemmelser om at det skal foretas prøver av grunnmassene før det igangsettes tiltak innenfor felt BFS5.

6.16.3 Flom/Havnivåstigning

ROS-analysen påpeker viktigheten ved å sette av tilstrekkelig areal til overvannshåndtering, samt å legge til rette for gode flomveier. Dette anses ivaretatt i reguleringsplanen og ytterligere tiltak er ikke nødvendig. Reguleringsplanens bestemmelser slår fast at innvendig gulv i nye boliger og fritidsboliger skal ligge på minimum +2,3m, i tråd med Hjelmeland kommunes kommuneplan.

6.16.4 Skog- og vegetasjonsbrannfare

Planområdet inneholder mye skog og vegetasjon noe som innebærer risiko for skogbrann. ROS-analysen viser til at planområdet ligger i nærheten av flere åpne vann og derfor har god tilgang på slokkevann. Det vurderes at det ikke er behov for videre tiltak.

6.16.5 Tidligere bruk (forurensing i grunnen)

I planområdet delfelt BFS4 er en eldre nedlagt driftsbygning, tidligere brukt som grisehus. ROS-analysen slår fast at det her bør utføres en grunnundersøkelse før utbygging, og at det utarbeides en miljøsaneringsbeskrivelse. Planens reguleringsbestemmelser stiller krav om at det utarbeides grunnundersøkelser med ev. tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, og at forholdene må dokumenteres ved rammesøknad. Dette vurderes som tilstrekkelig tiltak for å håndtere risikoen for forurenset grunn.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

6.17.1 Krav om dokumentasjon før igangsettelsestillatelse

Før igangsettelsestillatelse gis for opparbeiding av veg, skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for veg, samt kommunalteknisk anlegg for vann og avløp. Plan for elektrisk anlegg skal samordnes med veganlegget. Utslippstillatelse skal være gitt.

Før igangsettelsestillatelse gis for opparbeidelse av delfelt BFS5 stilles det i tillegg krav om utarbeidelse av en grunnforurensningsrapport.

6.17.2 Krav om opparbeidelse før brukstillatelse

I reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav slås det fast at kjøreveg, sykkel- og gangstier, samt lekeplasser skal opparbeides før boligene i de enkelte delfelt kan tas i bruk. I forbindelse med utbygging av hvert delfelt skal en forholdsmessig del av disse være etablert. Veger og lekeplasser skal etableres i.h.t tabell:

Skal opparbeides i forbindelse med:	Kjøreveg:	Sykel- & gangsti:	Lekeplass:
BFS1	o_SKV2,	-	f_BLK1
BFS2 – BFS4	o_SKV2, o_SKV3	-	f_BLK1

BFS5	o_SKV2, o_SKV3	o_SGG	f_BLK1
BBB1, BBB2	o_SKV2, o_SKV4	Sti fra o_SKV3 til f_BLK2	f_BLK2

Tabell 3: Krav om opparbeidelse

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Regionalplan

Planforslaget avsetter store områder til friluftsområder og badeplass slik at norm til uteopphold er oppfylt. Privat uteplass sikres i planforslaget med byggegrenser. Planområdets henvendelse sørover og vestover gjør at alle private hager får gode solforhold.

Reguleringen har en utnyttelse på ca. 1,5 boenheter per daa. Dette er noe lavere enn regionalplanens krav om 2 boenheter per daa. Begrunnelsen for den noe lavere utnyttelsen er at en lavere utnyttelse bedre ivaretar eksisterende landskap og tilpasser seg bedre til eksisterende bebyggelse.

7.1.2 Kommuneplan for Hjelmeland og nytt forslag til kommuneplan

Siden ny kommuneplan er under utarbeidelse, og har vært til offentlig ettersyn, har man tatt hensyn til denne i utformingen av reguleringsplanforslaget.

Reguleringsforslaget er i all hovedsak i samsvar med kommuneplan(forslaget). Det er sikret at det er benyttet materialer som passer sammen med omgivelsene, men det er kun i begrenset grad sikret tilpasning til eksisterende bebyggelse, jf. kapittel 7.3. Forholdet til havnivåstigning og ROS er også sikret, jf. kapittel 7.13. Kommuneplanen har en bestemmelse om at båthavn skal inngå i planen og kan utvides innover på land. Båthavnen er regulert inn som naustområde/båthus, men havnen vil ikke bli utvidet innover på land. Nye boliger vil i stedet få båt plass i anlegg nord for Sandvik. Det er også i kommuneplanen en retningslinje for området at det skal etableres gangveg mellom dagens driftsbygning og de to boligene. Denne er tatt inn i planforslaget som gangveg.

Etter gjeldende kommuneplan skal det settes av 450 m² sandlek. Planforslaget regulerer inn i ca 700 m² sandlek fordelt på to områder, og overoppfyller dermed kravet i kommuneplanen. Sandlek er plassert solrikt, og med god trafiksikker forbindelse til friluftsområdene.

Området som i planforslaget reguleres til bolig er justert i forhold til kommuneplanens område avsatt til fremtidig boligområde. Boligområdet er flere steder redusert pga. vurderinger i forhold til landskap og egnethet til utbygging. I øst er det en mindre utvidelse av byggeområdet østover, men i sum reduseres området regulert til bolig med 4913 m². Disse områdene som ikke reguleres til bolig er regulert til friluftsområde.

7.2 Landskap

Reguleringsplanen legger opp til bebyggelse som er godt tilpasset eksisterende terreng. Nye boliger må plasseres i skrånende terreng, og de vil derfor ikke endre landskapets silhuett eller ha radikal fjernvirkning. Bestemmelsene sikrer at nybygg blir lagt inn i landskapet uten synlige skjæringer og sørger på denne måten for estetisk tilpasning til eksisterende terreng også på detaljnivå. Deler av LF2-området er i planforslaget omregulert til bolig, men samlet er frilufsformål økt med nesten 5 daa i forhold til kommuneplanen. Disse grepene bidrar til at forbindelsen nord-sør i LF-områdene bevares, samtidig som det opprettes en øst-vest forbindelse mellom dem. Planen ivaretar naturlig vegetasjon og bevarer i stor grad stedets karakter.

7.3 Estetikk og tilpasning til stedets karakter

Det er sikret i planforslaget at det benyttes materialer som passer sammen med omgivelsene, slik det er stilt krav om i kommuneplanen. Det er kun i begrenset grad sikret en tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, gjennom bestemmelser om takform. Begrunnelsen for den begrensede tilpasningen er at det reguleres 18 nye eneboliger (og 12 nye boenheter i 2 blokker) inn i et miljø hvor det er kun 6 eksisterende eneboliger/hytter. Ny bebyggelse vil være dominerende, og det vurderes derfor som mer viktig at de enkelte husene tilpasser seg øvrig bebyggelse (i hovedsak ny bebyggelse) heller enn eksisterende bebyggelse.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget er ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø, jf. kapittel 6.12.

7.5 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §8 til 12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å fatte beslutning (jf. §8). Det er ikke registrert truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Planen vurderes derfor å ha kun begrensede lokale konsekvenser for naturmangfoldet (jf. §§9 og 10). Ingen spesielle tiltak er nødvendige innenfor planområdet for å ivareta naturmangfold.

7.6 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Planforslaget styrker muligheten for rekreasjon innenfor planområdet. De kvalitetene som finnes i planområdet i dag i form av friluftsområder vil i stor grad bevares som i dag. Samtidig vil disse friluftsområdene gjøres mer tilgjengelige gjennom ny vei opp til blokkene og sti fra hovedveien og opp til lekeplassen.

Det vil bli etablert to sandlekeplasser innenfor planen, Sandlek 1 (f_BLK1) er regulert på en del av dagens slake landbruksområde. Denne lekeplassen ligger solrikt til, i ly av en bergknaus i vest og vil derfor være godt skjermet mot nordvest vind. Fra lekeplassen vil det være fin utsikt mot sjøen. Selv om denne lekeplassen er opptil 130 m fra boligen lengst borte, så vurderes plasseringen som meget gunstig. Det vurderes også som en bedre løsning med en litt større sandlekeplass enn mange små sandlekeplasser spredt rundt.

Begge sandlekeplassene ligger i tilknytning til friluftsområdene og vil være tilgjengelige for alle brukere av disse, i tillegg til områdets beboere.

Friluftsområdene er på 20,4 daa og utgjør nesten 50 % av arealet innenfor planen. Friluftsområdene i området er differensierte og tilbyr både mulighet til å oppleve skog/ås i øst og svaberg/sjø i vest. I planforslaget planlegges det en sti som vil forbinde disse to områdene. Kommunen har ikke ønsket om å overta disse friluftsområdene, og de er derfor regulert private. Den lovfestede Allemannsretten sikrer likevel muligheten for fri ferdsel for allmenheten i disse områdene.

Badeplassen som i dag finnes i planområdet bevares i forslaget. Badeplassen representerer et attraktivt og sosialt møtepunkt for både beboere i området og andre brukere.

7.7 Uteområder

Uteområdene i planforslaget tilfredsstiller og overgår kommuneplanens krav til størrelse. De har gunstige lokalklimatiske forhold; plassert med høyde/ås mot nordøst som kan skjerme for nordlig vind, de har gode solforhold og utsikt mot sørvest.

7.8 Trafikkforhold

Det er ikke registrert ulykker på eksisterende veg. Ny veg vil ha bedre standard og vil være mer oversiktlig. Det forventes derfor ingen økning i antall ulykker selv om trafikken på vegen vil øke med ca. 119 kjt/d.

7.9 Barns interesser

Planforslaget er utformet i tråd med føringene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det er sikret at det i planområdet finnes både tradisjonelle sandlekeplasser og muligheter for å skape sitt eget lekemiljø i tilgrensende friluftsområder.

I henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er det i planforslaget sikret at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Det er sikret at lekeområder skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planforslaget forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er i bruk av barn og unge, og det er derfor ikke nødvendig å finne erstatningsarealer.

7.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke ha utslagsgivende virkning på kommunens skole- og barnehagekapasitet. Det er derfor ikke tatt inn bestemmelser i forhold til dette, eller åpnet for etablering av slike formål innen planområdet.

7.11 Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen vil forholde seg til TEK17. Forhold på stedet i.h.t. bratte terrengstigninger gjør at universell utforming ikke lar seg gjennomføre når det gjelder etablering av ny veg og atkomstforhold til tomter og bolig jf. kapittel 6.7 og kapittel 6.8. Planforslaget vurderes å legge til rette for tilstrekkelig tilgjengelighet når det gjelder utforming av inngangsparti og bebyggelse for øvrig, samt ved tilgang til leke- og uteoppholdsarealer.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Lyse har opplyst om at det for å kunne strømforsyne området kan forlegges infrastruktur i vei og grøntarealer fra trafo N5760, utenfor planområdet.

7.13 ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet. Det ble avdekket 5 forhold som er utredet videre jf. Kapittel 6.16. Disse temaene beskrives i vedlagt ROS-analyse, datert 30.04.2019, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Etter avbøtende tiltak har alle de avdekkede forholdene akseptabel risiko. Arbeidet med planleggingen har ikke avdekket nye tema for utredning.

7.14 Jordressurser/landbruk

Området er allerede omdisponert til bolig i kommuneplan for Hjelmeland. Omdisponeringen er derfor en ønsket utvikling.

7.15 Teknisk infrastruktur

Lyse har opplyst om at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende trafo nord for planområdet, til å dekke det justerte prosjektet. Det er derfor ikke regulert inn noen ny nettstasjon. Hjelmeland kommune har opplyst om at det er tilgjengelig kapasitet i slamavskillere både rett sør og rett nord for området.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vurderes at planforslaget vil medføre kun begrensede økonomiske konsekvenser for kommunen i form av vedlikehold av offentlig veg.

7.17 Interessekonflikter

Naboer er opptatt av å verne strandsonen, nedbygging av naturområder og for stor tetthet. Planforslaget ivaretar strandsonen og eksisterende badeplass og opprettholder tilgjengelighet og allmenn ferdsel i området. Selv om planforslaget legger opp til boligbebyggelse som overskrider grensen til kommunens avsatte friluftsmål, øker det samlet areal avsatt til friluftsmål med nesten 5 daa. Tettheten i planforslaget er lavere enn kommuneplanens føringer og anses som passende for området. Videre er naboer opptatt av økt trafikk. Planforslagets forbedring av veg vil være et tiltak med positiv effekt for både nåværende og nye beboere, og ny ÅDT er beregnet til et akseptabelt nivå, jf. Kapittel 6.7.

7.18 Avveining av virkninger

Planforslaget vil når det er ferdig utbygget tilføre en rekke positive elementer til området. Forslaget legger vekt på bevaring av eksisterende natur og vegetasjon, samt opprettholdelse av rett til allmenn ferdsel. I tillegg etableres nye lekeområder og turstier. Antall boenheter er dimensjonert for å tilstrebe overordnede føringer, men uten å gi negative virkninger for steds karakter og miljø. Bevaring av stedets karakter sikres også gjennom god terrengtilpasning, materialbruk og utforming. Planforslaget legger til rette for gode boforhold gjennom en tilpasset utnyttelsesgrad, og ved svært gode forhold knyttet til både private og felles uteoppholdsarealer. Utsikt og gode solforhold er gjennomgående for både nye og eksisterende naturområder og hager.