



Grunneiere, naboer berørte parter, jfr liste  
Fylkesmannen i Rogaland  
Fylkeskommunen  
Statens Vegvesen  
Hjelmeland kommune  
Kystverket  
Fiskeridirektoratet

Jørpeland 09.01.2020

## **VARSLING OM REGULERINGSENDRING AV PLAN R132, «85/4 M.FL, EIKELID HYTTEFELT», HJELMELAND KOMMUNE**

I samsvar med plan- og bygningsloven §12-8 gir Eika landskap melding om at følgende reguleringsarbeid blir satt i gang: **Endring av plan R132 – Reguleringsplan for gnr. 85, bnr. 4 m. fl. Eikelid hyttefelt.**

Gjeldende reguleringsplanen ble vedtatt av Hjelmeland kommunestyre i mars 2011. Planen åpner for å bygge 9 nye hytter, etablering av småbåthavn, adkomstveger, tilhørende VA-anlegg og parkering innenfor planavgrensningen. Fra før er det 3 eksisterende hytter innenfor planområdet.

Tiltakshaverne Ann Kristin Eikelid og Kjell Arne Øvrehus ønsker å gjøre mindre endringer i gjeldende reguleringsplan og tilhørende bestemmelser. Formålet med planendringen er å legge til rette for bedre utnyttelse av regulert hyttefelt. Det søkes om 6 nye fritidsboliger, endret plassering av småbåthavn, samt mindre justeringer i tekniske anlegg. Planendringene er markert med rødt på vedlegg 1. Det søkes også om mindre endringer i reguleringsbestemmelsene. Disse er markert med rødt i vedlegg 2.

Det søkes om å gjennomføre planbehandling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, jfr. Pl- bl § 12-14, 2. og 3. ledd. Før det treffes slikt vedtak skal saken forelegges berørte myndigheter, samt eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Også andre berørte skal gis anledning til å uttale seg. Varslingen gjøres gjennom dette brevet med vedlegg og gjennom annonsering i Strandbuen og Hjelmeland kommunes hjemmesider.

### **VIRKNINGER AV ENDRINGENE**

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen. Ved å øke antallet hytter vil det bli lettere å gjennomføre tiltaket økonomisk og teknisk både for utbygger og for de som skal kjøpe fritidsboligene. Hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan videreføres. Det skal ikke etableres nye typer tiltak innenfor feltet. Tiltaket berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Tiltakshaver har fått utført naturfaglig rapport ift. tareskog av Ecofact. Konklusjonen er ingen tareskog/ ålegras der moloen ønskes plassert, jfr vedlegg 6.

Ny **kommuneplan** ble vedtatt 11.04.2019, og har følgende ordlyd for området: «Det blir gitt rom for fortetting av 4 nye hytter og ev endring av småbåthavn som vesentlig reguleringsendring. Vilkår: omsyn til naturkvaliteter på land/ sjø og landskapsmessig tilpassing ift eksponering. Krav om utgreiing av konsekvens tareskog.» Tiltakshaver søker om å etablere 6 nye hytter. Dette er et avvik fra kommuneplanen. Grunnen til at man vil øke antall hytter er for å få bedre utnyttelse av området. Ved at planen for hyttefeltet fortettes før det bygges ut unngår man evt. konflikter etter at feltet er utbygd. Området er allerede åpnet for utbygging, slik at nye urørte områder ikke berøres. Hyttefeltet er relativt romslig, slik at en fortetting ikke vil medføre vesentlig forringelse av kvaliteten på hyttetomtene som allerede er regulert.

**Landskapstilpasning og eksponering:** Hyttene i feltet følger terrengets lengderetning, og er plassert i tre nivåer. De omsøkte hyttene har større avstand til sjøen enn de regulerte hyttene. Den nærmeste hytta er hytte nummer 10, der hyttepunktet ligger i en avstand av ca. 150 meter fra strandlinja. Hyttene er plassert nedenfor høydedraget, slik at ikke bygningene skal forstyrre silhuettlinjen, sett fra sjøen. De nye hyttene ligger innenfor et skogkledd område, og vil i liten grad bli eksponert mot omgivelsene. Hyttene er plassert på områder med slak stigning. Hver hyttetomt er på ca. 1000 m<sup>2</sup>, slik at de vil få god innbyrdes avstand. Det er spart ut korridorer mellom hyttene slik at det skal være lett å bevege seg ut i terrenget på nye stier. Høyder på hyttene vil være den samme som for gjeldende plan, men størrelsen er endret til 110m<sup>2</sup> for hytte nummer 1-5 og 7.

Intensjonen er at området fortsatt skal ha et naturlig preg etter utbygging, og at eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares så langt det lar seg gjøre. Overflatevann løses ved naturlig infiltrering i grunnen. Hele planområdet har fall mot sjøen, så det vil ikke bli stående overflatevann innenfor feltet.

**Molo:** Tiltakshaver ønsker ny plassering av småbåthavna, som vist på illustrasjonsplan, vedlegg 5. Ved å trekke moloarmen lengre inn i vika vil «fotavtrykket» på sjøbunnen bli mindre, fordi dette innebærer mindre fylling. Ny plassering av molo vil følge kystkonturen og vil omslutte den østre delen av vika. Vestre del av vika blir dermed skjermet for båttrafikk og frigis som badeområde. Dette området er attraktivt for bading, fiske og opphold. Det er lagt opp til at alle hyttene skal få hver sin båtplass, med tilhørende bod, til sammen 20 båtplasser. Småbåthavna utføres som fylling av tilkjørte masser på utsiden og pelt brygge på innsiden. Planen er å bruke tilførte overskuddsmasser fra veg og hyttebygging.

**VA-anlegg:** Plassering av vann- og avløpsløsning er endret i forhold til gjeldende plan. VA-anlegg er nå plassert i forbindelse med et jorde som ligger utenfor planavgrensningen, som vist på plankartet, vedlegg 3. Alle hyttene vil få selvfall til dette anlegget. Anlegget kan tømmes ved at tankbil får tilkomst via omsøkt landbruksveg. VA-trase mellom hyttene og anlegget opparbeides som sti.

## INFO OM SAKSGANG

Innkommne merknader blir vurdert og forslag til endring kan eventuelt bli innarbeidet før søknaden blir sendt til kommunen for behandling. Mindre reguleringsendringer har enklere planprosess enn vanlig reguleringsplan. Dersom det kommer inn innsigelser eller merknader av vesentlig karakter for saken, kan endringsforslaget i stedet måtte behandles som en vanlig reguleringsendring med ny høring. I så fall er dette brevet å se på som ei varslingsplanoppstart etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Merknader til planforslaget sendes skriftlig til Eika landskap v/ Astrid Norland, Obsthellersveg 3, 4100 JØRPELAND, eller epost [an@eikelandskap.no](mailto:an@eikelandskap.no) innen **10.02.2020**. Ev spørsmål og informasjon om søknad kan rettes til tiltakshaver Ann Kristin Eikelid tlf. 920 90 537 eller Astrid Norland i Eika landskap tlf. 994 48 229.

Med hilsen

Astrid Norland  
Landskapsarkitekt MNLA

Vedlagt ligger følgende dokumenter:

- Vedlegg 1: Gjeldende reguleringsplan med endringer markert med rødt
- Vedlegg 2: Plankart, forslag til ny reguleringsplan
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse
- Vedlegg 4: Gjeldende planbestemmelser med endringer markert med rødt
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan, småbåthavn
- Vedlegg 6: Rapport fra Ecofact
- Vedlegg 7: Notat- førehandskonferanse. endring

Berørte grunneiere, naboeiendommer:

|                             |                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 85/84, 85/49, 85/85:        | Signe Johanna Eikelid, Skjelsvikvegen 57, 4139 FISTER               |
| 85/82, 85/87, 85/86, 85/81: | Ann Kristin Eikelid, Ryfylkevegen 2648, 4121 TAU                    |
| 85/70: Skjelsvikvegen 53    | Ove Amalixen, Gauselkneiken 27A, 4032 STAVANGER                     |
| 85/39: Skjelsvikvegen 29    | Trond Petter Harstad, Lervigbtygga 140, 4014 STAVANGER              |
| 85/83:                      | Johannes Eikelid, Finntoppveien 2A, 4017 STAVANGER                  |
| 85/2: Grønvikvegen 82       | Åslaug Elisabeth Grønvik, Grønvikvegen 89, 4139 FISTER              |
| 85/37: Skjelsvikvegen 78    | Per Jakob Meland, P. Krohns veg 76, 4351 KLEPPE                     |
| 85/37 Skjelsvikvegen 78     | Randi Synnøve Voll, Selevegen 165, 4354 VOLL                        |
| 85/28: Skjelsvikvegen 27    | Sissel Melby og Egil Harstad, Bjergsted Terrasse 10, 4007 STAVANGER |
| 85/6 Skjelsvikvegen 93      | Sindre Skjelsvik, Einervegen 23, 4056 TANANGER                      |
|                             | Louise Lund, Telemarksvingen 15, 4020 STAVANGER                     |

