

PLANID: R132

HJELMELAND KOMMUNE
REV 1 27.03.2022

EIKA LANDSKAP 27.10.2020

Innhold

1 Sammen drag	4
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
2.4 Utbyggingsavtaler	6
2.5 Krav om konsekvensutredning	6
3 Planprosessen.....	7
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart ev planprogram	7
4.0 Planstatus	9
4.1. Overordnede planer	9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3 Tilgrensende planer	10
4.4 Temaplaner.....	10
4.5 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer.....	12
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	13
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3 Stedets karakter	14
5.4 Topografi og landskap	15
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	16
5.6 Naturverdier	16
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	16
5.8 Landbruk.....	17
5.9 Trafikkforhold	17
5.10 Barns interesser.....	17
5.11 Sosial infrastruktur	17
5.12 Universell tilgjengelighet.....	17
5.13 Teknisk infrastruktur	17
5.14 Grunnforhold.....	18
5.15 Støyforhold	18
5.16 Luftforurensing.....	18
5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	18
5.18 Næring.....	19
5.19 Analyser og utredninger	19

6 Beskrivelse av detaljreguleringen.....	20
6.1 Planlagt arealbruk.....	20
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	20
6.2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG	20
6.2.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSIK INFRASTRUKTUR.....	21
6.2.3 GRØNNSTRUKTUR	22
6.2.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	22
6.4 BOLIGMILJØ/ KVALITET	22
6.5 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR.....	22
6.5.1 Tilknytning for vann, avløp og overvann	22
6.5.2. Tilkobling til strømnnett	22
6.6 Planlagte offentlige anlegg.....	22
6.7 Universell utforming.....	22
6.8 Uteoppholdsareal.....	22
6.9 Landbruksfaglige vurderinger.....	23
6.10 Kollektivtilbud.....	23
6.11 Kulturminner	23
6.12 Sosial infrastruktur	23
6.13 Plan for avfallshenting.....	23
6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	23
6.15 Rekkefølgebestemmelser	24
7 Virkninger av planforslaget	25
7.1 Overordnede planer	25
7.2 Landskap.....	25
7.3 Stedets karakter	25
7.4 Byform og estetikk.....	25
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi.....	25
7.6 Forholdet til naturmangfold.....	25
7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	26
7.8 Uteområder	26
7.9 Trafikkforhold	26
7.10 Barns interesser.....	26
7.11 Sosial infrastruktur	26
7.12 Universell tilgjengelighet	26
7.13 ROS	26
7.14 Massehåndtering.....	26

7.15 Jordressurser/landbruk	26
7.16 Teknisk infrastruktur	26
7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	27
7.18 Konsekvenser for næringsinteresser	27
7.19 Interesse motsetninger	27
7.20 Avveining av virkninger	27

1 Sammen drag

Eika landskap har utarbeidet reguleringsplanen på vegne av Årdal Brygge AS. Planområdet omfatter deler av eiendommene 100/3 og 100/6 m.fl. Ny regulering erstatter gjeldende regulering fra 2007.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av ca 16 nye boliger, 4 nye naust, småbåthavn med tilhørende bodanlegg og parkering, samt grøntarealer og nødvendig infrastruktur. Det tilbys varierte boligtyper for ulike behov.

Reguleringsplanen er i hovedsakelig i tråd med gjeldende kommuneplan, og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Planen er derfor utarbeidet som detaljregulering uten konsekvensutredning

I planforslaget er det lagt vekt på å ivareta de landskapsmessige kvalitetene i området, ved å tilpasse ny bebyggelse i forhold til terrenget. Det skal etableres ny lekeplass øst i området. Denne og friområdet ved sjøen skal legge til rette for uteopphold, lek og sosiale møteplasser.

Det er utarbeidet ROS- analyse for planområdet. Det er registrert tre mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet og planlagt tiltak. Dette er flom, skred og trafiksikkerhet. Ifølge ROS- analysen er planområdet egnet til foreslått utbygging såfremt foreslåtte tiltak sikres i videre prosess.

De nye tiltakene berører ikke viktige natur- og friluftsområder eller truede arter.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av ca 16 nye boliger, nye naust, småbåthavn med tilhørende boder og parkering, samt grøntarealer og nødvendig infrastruktur. Adkomst til feltet vil være via Sjøvegen. Detaljreguleringen er i hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan.



Figur 1: Oversiktskart

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Eika landskap AS legger fram forslag til detaljregulering på vegne av tiltakshavere Årdal Bygg AS.

Planområdet er på 36 daa og omfatter eiendommene gnr. bnr: 100/3,6,9 og 101/6 m.fl.

Eierforhold innenfor plangrensa:

100/3: Schmidt Tårn Sigve

100/6, 100/9, 100/99, 100/100, 100/158, 100/159, 101/6: Årdal Brygge AS

100/41: Mosvær Jan Henning

100/50: Seljeskog Torill Marie

Erfjord Astrid Reidun

Ørsal Randi

Jordal Dag Magnar

Livastøl Randi

Livastøl Johan

Jordal Dag Magnar

101/2, 101/9, 101/11, 101/17: Mæle Helge

101/49: Statens Vegvesen Region Vest

2.3 Tidligere vedtak i saken

Reguleringen er en vesentlig endring og utvidelse av plan R113, som ble vedtatt i 2007. I gjeldende reguleringsplan er det aktuelle området regulert til boligformål (leilighetsbygg), samt småbåthavn, grøntarealer og infrastruktur. Intensjonen er å utforme området på ny slik at det vil gi attraktive boliger tilpasset dagens marked.

2.4 Utbyggingsavtaler

Tiltakshaver er ansvarlig for å inngå nødvendige utbyggingsavtaler og eventuelle private avtaler som er nødvendige for å gjennomføre planen. Oppstart av utbyggingsavtale ble varslet samtidig med reguleringsplanen.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planområdet inneholder ikke tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredning §2 og §3. Tiltaket faller heller ikke inn under kriteriene i §4. Det er derfor vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart av planprogram

14.04.2020: Planinitiativ med planskisse ble sendt til Hjelmeland kommune.

23.04.2020: Oppstartsmøte, prinsipper for løsning og videre saksgang ble diskutert.

18.05.2020: Varslingsbrev ble sendt pr post til berørte parter og naboeiendommer, som avtalt i oppstartsmøtet.

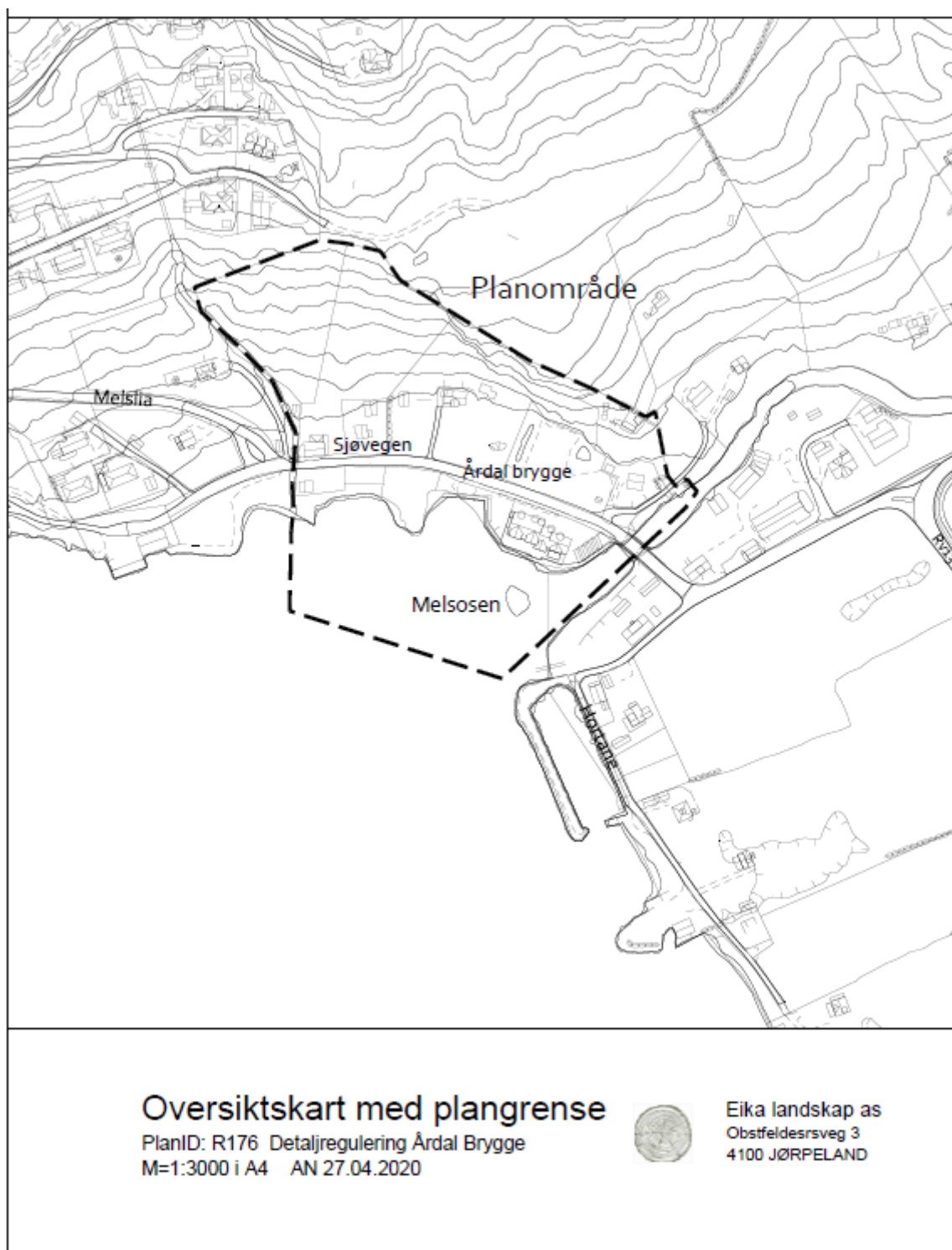
22.05.2020 Varsel om oppstart ble annonsert i Strandbuen

01.07.2020: Frist for innlevering av merknader til planoppstart

Innen fristens utløp var følgende planinnspill mottatt: Disse er kommentert i eget vedlegg

1. Rogaland Fylkeskommune, planavdelingen
2. Fylkesmannen i Rogaland
3. NVE
4. Kystverket.
5. Fiskeridirektoratet
6. Statens vegvesen:
7. Fiskarlaget
8. Jan Henning Mosvær (grunneier), flere innspill på utforming av planen
9. Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv
10. Rogaland Stavanger maritime museum
11. Lyse Elnett

17.09.2020: Arbeidsmøte planavdeling-utbygger, jfr referat



Figur 2: Varslet planområde

4.0 Planstatus

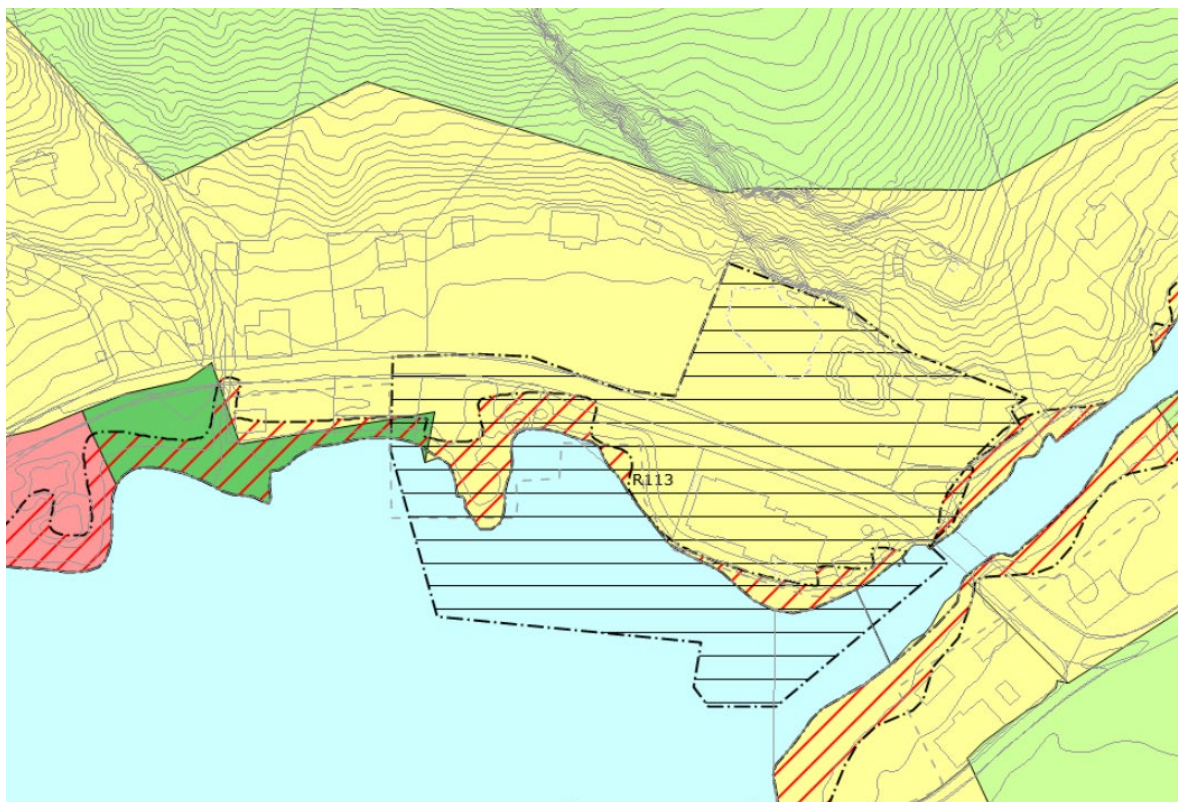
4.1. Overordnede planer

4.1.1 Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030,

Planområdet ligger innenfor arealet som styres av Regionalplan Ryfylke. En av føringen fra planen er at det skal være 2 boliger pr dekar i dette området. Innenfor planområdet er det ca 1,5 boliger pr daa.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Utsnittet under viser hvordan planområdet er vist i gjeldende kommuneplan. Det gule området er BE8. Det røde skraverte områdene er arealer markert som hensynssone for flom.



Figur 3: Utsnitt frå kommuneplanens arealdel.

BE 8	100/ 39 mfl	ÅRDAL ved sjøen	Forvaltast direkte frå kommuneplan jf § 13 , obs byggegrense frå sjø
---------	-------------------	--------------------	--

§ 13

I desse områda er fortetting av nye bustadeiningar i tråd med plan; og dette kan skje som ordinære byggesaker dersom fortettinga følgjer vilkåra i § 6. Bustadar i desse områda kan ha eit bebygd areal inntil 200 m² og totalt bruksareal inntil 300m². Garasje er tillete med bebygd areal inntil 50 m² og 70 m² bruksareal

		næring	
R113	100/9mfl	Årdal Brygge, 2007, bustader	Byggegrense framgår av Kplan/Regplan
R94	100-1-39	Mælsøvrane. Årdal. 2000.	Kplan overstvrer med kai

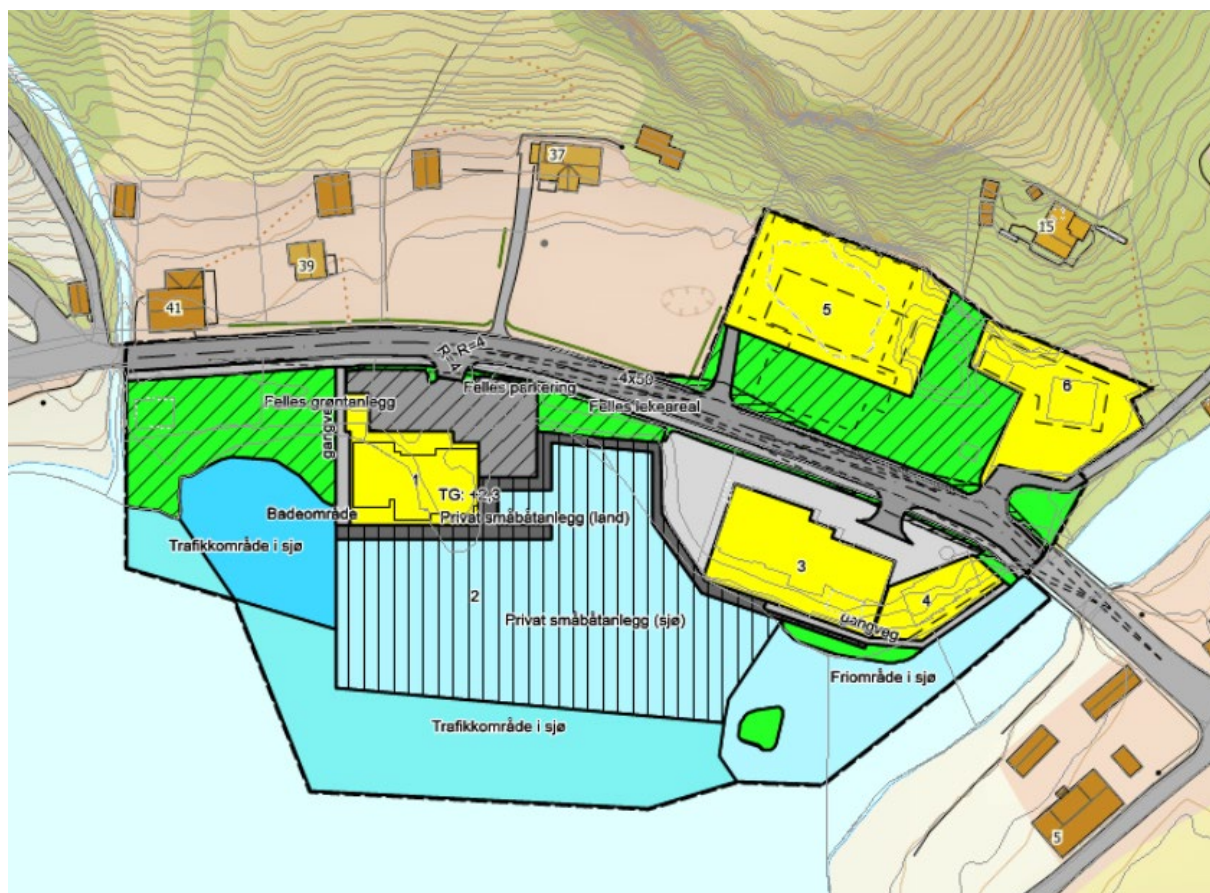
§ 34 Omsynssone flaumsone Årdal

Tiltak må vurderast opp mot utarbeida flaumsonekart. Det tillatast ikkje etablering av nye bygg innafor område for 200-års flaumen med mindre det blir utført tiltak som sikrar bygga mot flaum i samsvar med krava i TEK17, § 7-2

Disse føringene er ivare tatt

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan med PlanID R113 ble vedtatt i 2007. I denne planen ligger det inne to leilighetsbygg, område 1 og område 5, hver med plass til 6 leiligheter, i tillegg til småbåthavn, grøntarealer og tilhørende infrastruktur. Denne planen omfatter et mindre areal enn det som nå reguleres.



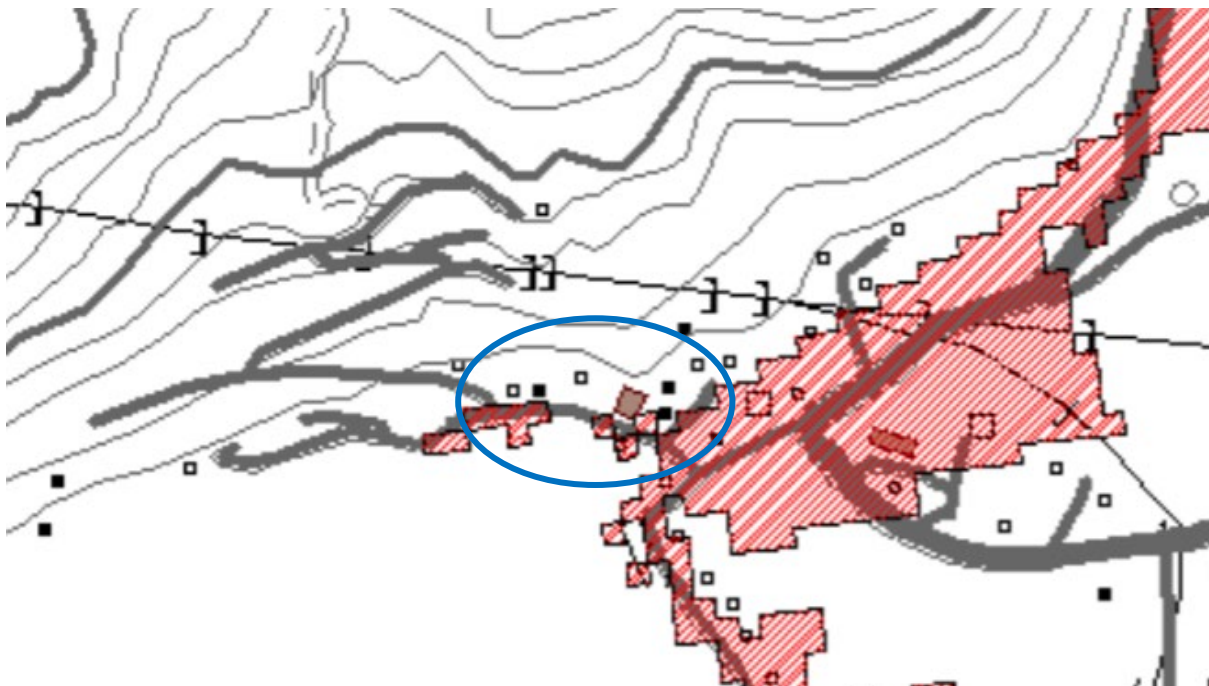
Figur 4: Gjeldende reguleringsplan fra 2007.

4.3 Tilgrensende planer

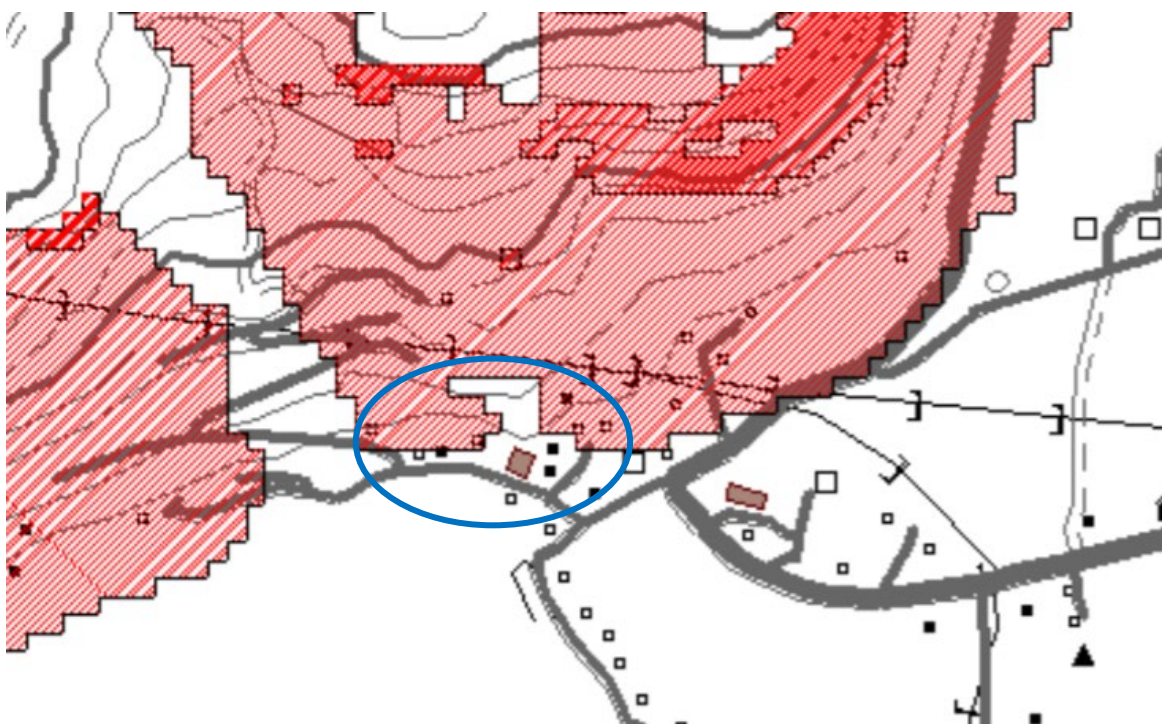
Nærmeste regulererte områder er reguleringsplanen for boligområdet «Mælslia» med PlanID R92, som ligger nordvest for planområdet, og industriområdet «Mælsøyane» med PlanID R94 som ligger øst for planområdet. Årdal Brygge grenser ikke direkte til disse reguleringsplanene.

4.4 Temaplaner

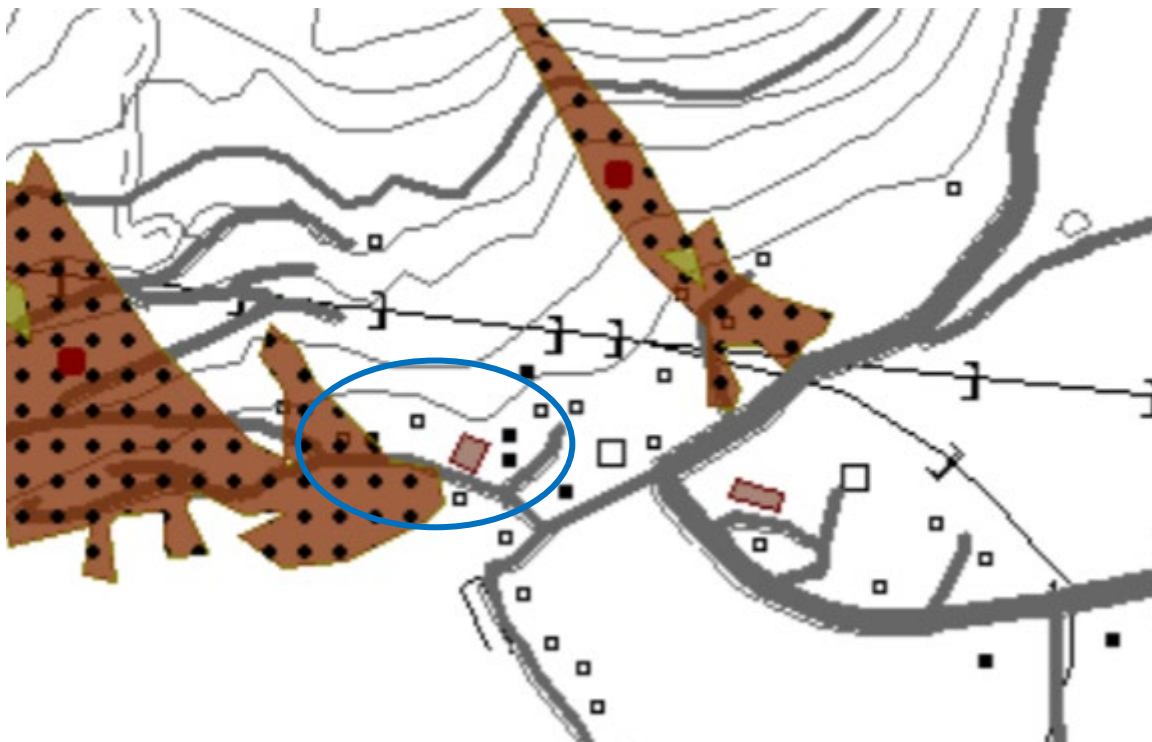
I temakartene som følger kommuneplanens arealdel er planområdet berørt av temakartene under. Disse temaene er tatt videre i ROS analysen.



Figur 5: Utsnitt av temakart flaum, frå kommuneplanens arealdel.



Figur 6: Utsnitt av temakart snøras, frå kommuneplanens arealdel.



Figur 7: Utsnitt av temakart jord og flomskred, fra kommuneplanens arealdel.

Disse temaene er nærmere vurdert i ROS-analysen.

4.5 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø» fra 2011 er Hjelmeland kategorisert som en kommune med mindre arealpress, og dermed noe mindre strenge bestemmelser i forhold til forbud mot tiltak i 100 metersbeltet i §1-8 i plan- og bygningsloven.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) og Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) vurderes å være aktuelle for planarbeidet. Retningslinjene i disse dokumentene vurderes ivaretatt gjennom regionale og kommunale planer omtalt tidligere i dette kapittelet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger innerst i Årdalsfjorden. Fra Årdal Brygge er avstanden ca 400 m til Rv 13. Det er 17 km til Hjelmelandsvågen, som er kommunesenteret, og 28 km til Tau.

Planområdet avgrenset av fjorden mot sør, en bekk i vest, Melsåna i øst og fjellskrenten mot Melslia som naturlig avgrensning mot nord. Sjøvegen (Fv 639) går gjennom området.

Samlet areal innenfor plangrensen er 36 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Sjøvegen deler området i to. Arealene på oversiden av vegen preges av spredt boligbebyggelse med hager omkring. Utenom det hvite huset sentralt i området, har disse bygningene liten verdi og skal rives. Boligene som skal rives står i hovedsak tomme. Den østlige delen av planområdet består av tomte til det gamle handelslaget, som er revet. Dette området er sprengt ut, og på flaten er det plassert hauger med løsmasser. Bak bebyggelsen er det et bratt, skogkledd naturområde.

På sørsiden av Sjøvegen ligger «Gamle banken», som nå har blitt et leilighetsbygg, i den østlige delen av planområdet. Mot vest er det bygd et naust. Mellom disse byggene er strandsonen preget av bratt steinstrand med flatere partier langs vegen. Det ser ut som en del av dette arealet er fylling.



Figur 8: Ortofoto med plangrensen tegnet inn.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger sørvendt, eksponert mot Årdalsfjorden. Området er preget av mye sol og utsikt mot fjorden. Området fremstår som lunt, skjermet for vind og vær.

Området bærer preg av at planlagte utbygginger har blitt satt på vent. Tomta til det gamle handelslaget og strandsonen fremstår som litt midlertidige. Promenaden som skulle følge hele strandkanten gjør en brå stopp, og fortauet er ikke videreført.



Figur 9: Planområdet sett fra Hortane, på motsatt side av Melsåna



Figur 10: Bildet viser den gamle handelslags tomta på innsiden av vegen, og «Gamle banken», som har blitt leilighetsbygg til høyre.



Figur 11: Planområdet sett fra fremtidig friområde f_GF.



Figur12: Bildet viser opparbeidelse av strandsonen i østre del av planområdet. Planen legger til rette for at promenaden videreføres.

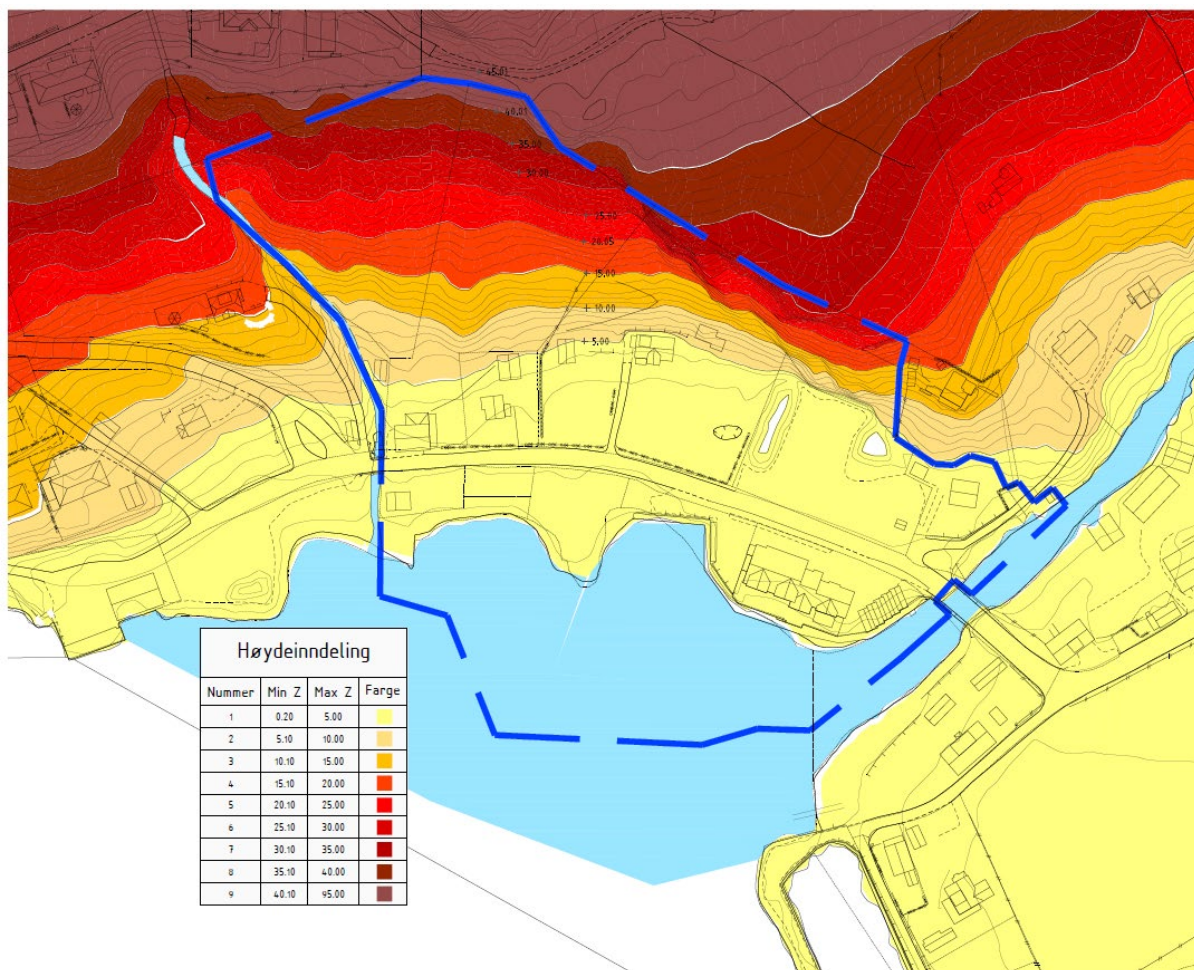


Figur 13: Utsikt mot fjorden fra område B2.

5.4 Topografi og landskap

Høyeste punktet innenfor planområdet er +43 moh. Mens arealene på begge sider av Sjøvegen er relativt flate, reiser terrenget seg bratt mot nord. Skrenten danner en markant og tydelig avgrensning av området.

I skrenten bak boligene finner vi varmekjære vekster som villapal og kristtorn. Området ligger innenfor H1, som er den beste vekstsonen i landet.



Figur 14: Høydelagskart

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fornminner eller bygninger i SEFRAK innenfor planområdet.

Det vises til brev fra Fylkesmannens seksjon for kulturarv datert 03.09.2020. De var på befaring i området 14. august 2020. Den delen av planområdet som ligger på land ble vurdert til å ha lavt potensial for funn av automatisk freda kulturminner.

Det vil bli utført registrering av marinearkeologiske forekomster før sluttbehandling av planen.

5.6 Naturverdier

Da tiltaket berører natur er det foretatt en utsjekk etter Naturbasen til Miljødirektoratet og i artsdatabanken.

Det er ikke registrert spesielle forekomster innenfor planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Rett vest for eksisterende naust og bekk er det en badeplass. Dette området er markert som fremtidig friområde i kommuneplanen.

Strandsonen har potensiale for friluftsliv og bading, jfr utsnitt under fra Miljøatlas.



Figur 15: Følgende kartutsnitt finner vi i Miljøatlas: Strandsone, potensielt tilgjengelig, jfr miljøatlas.miljodirektoratet.no

5.8 Landbruk

Det er ikke dyrket mark eller landbruksformål innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Sjøvegen (Fv 636) går gjennom området, og videre til Mælslia boligområde. Sjøvegen er skoleveg for skolebarn som skal fra boligområdene til Årdal skole. Vegen har i dag fortau på et mindre strekk, slik at barna må gå langs vegkanten. Blanding av myke og harde trafikanter er ikke heldig, spesielt ikke når det er snakk om skolebarn. Kryssing av RV13 er spesielt kritisk. Her har vegvesenet etablert opphøyd gangfelt for å øke trafikksikkerheten for skolebarn. Dette er imidlertid utenfor planområdet.

Lite tungtrafikk langs vegstrekningen er positivt, men det er likevel uheldig at skolebarn skal dele veg med biltrafikk. Det reguleres inn nytt fortau som del av planforslaget.

5.10 Barns interesser

Det er i dag ingen spesielle spor etter barns lek i området. Det er ikke registrert noen barnetråkk innenfor planområdet. I gjeldende reguleringsplan fra 2007 er det regulert inn en lekeplass sør for Sjøvegen. Det er regulert inn en ny lekeplass øst i området.

5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca 1 km fra tettstedet Årdal, der det er bl.a. butikker, skole og barnehage. Det er ikke planlagt sosial infrastruktur innenfor området.

5.12 Universell tilgjengelighet

Utbyggingsområdet ligger i relativt slakt terreng. Stigning på adkomstvegene til området ligger innenfor anbefalingene til universell utforming i TEK17, 1:15.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Det er eksisterende kommunale vann og avløpsledninger i området. Kommunal vannledning DN 160 og spillvann DN200 ligger på sørsiden av Sjøvegen. Tilknytningspunkt for nye boliger avklares i forbindelse med tekniske planer.

Spillvannsledning er tilknyttet pumpestasjon lengst mot øst i planområdet. Tilknytningspunkt for nye boliger avklares i forbindelse med tekniske planer.

Det antas at eksisterende rør har kapasitet til å håndtere vann og avløp fra planlagt bebyggelse. Overvann kan ledes til sjø eller til bekke drag vest i planområdet.

5.13.2 El-forsyning og trafo

El forsyning vil skje via eksisterende strømskap.

Gjennom området går det høyspentledninger i bakken. Disse følger Sjøvegen. Det må bestilles kabelpåvisning i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

5.14 Grunnforhold

Hovedbergart i området er øyegneis, massiv granitt. Hele planområdet er dekket av en randmorene. (kilde: geo.ngu.no/kart)

I 2008 ble det gjennomført en innledende geoteknisk vurdering av planområdet, (Multiconsult 2008). Ut fra prøvetaking antas det at massene hovedsakelig består av sand over fastere og grovere masser av sand og grus med en god del stein. Rapporten vurderes av EFLA, i forbindelse med skredvurderingen.

5.15 Støyforhold

Det er ikke registrert støyhendelser i miljøatlas. Eksisterende veg leder imidlertid til et eksisterende boligområde, og det må påregnes noe vegtrafikkstøy som følge av dette. Det kan også være noe støy fra nærliggende masseuttak. Det forutsettes imidlertid at masseuttaket overholder gjeldende regelverk knyttet til støy.

5.16 Luftforurensing

Det er ukjent om nærliggende masseuttak medfører støvproblematikk for området. Det forutsettes at masseuttaket på Mælsøyrane forholder seg til gjeldende regelverk når det gjelder luftforurensning og svevestøv fra området.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS analyse for planområdet er utført av Head Energy AS. Det vises til egen rapport.

Det er registrert tre mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet og planlagt tiltak. De uønskede hendelsene er:

- Snøskred
- Flom-/jordskred
- Trafikkulykke som involverer barn langs skoleveg.

Iht. utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse er planområdet egnet for foreslått utbyggingsformål, såfremt foreslått tiltak sikres i videre prosess.

Det er utarbeidet skredrapport for området, (EFLA 2020) Konklusjonen fra rapporten er følgende:

«Det skal bygges ut et område langs Sjøvegen i Årdal i Hjelmeland kommune. Området ligger innenfor NVE sine aktsomhetsområder for snøskred og jordskred. En vurdering er gjort av skredfaren og konklusjonen er at det er ikke nødvendig med noen spesielle tiltak ifbm snø- og jordskred. Bergvegg som ligger i nærheten av planlagt bebyggelse må allikevel inspiseres.»

Vi forutsetter at fjellvegg vurderes av fagkyndig og evt. avbøtende tiltak sikres, før planen sendes ut på høring, slik at en ved 2. gangs behandling kan sikre konkrete avbøtende tiltak dersom nødvendig.

5.18 Næring

Det er ingen næringsarealer innenfor planområdet. Sør for planområdet ligger næringsområdet Mælsøyrane.

5.19 Analyser og utredninger

Ytterligere analyser og utredninger for planområdet er ikke kjent.

6 Beskrivelse av detaljreguleringen

6.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende veger, uteoppholdsarealer og lekeplasser, i tråd med gjeldende kommuneplan. Området ønskes utbygd med småhusbebyggelse med varierte boligtyper og boligstørrelser. Det er lagt inn 5 eneboliger, 5 kjedehus og mulighet for 6 tomannsboliger. Innenfor området kan det bygges inntil 16 boliger.

I planforslaget er det lagt vekt på å ivareta de landskapsmessige kvalitetene som finnes i området ved å i stor grad tilpasse bebyggelsen til det eksisterende terrenget.

6.1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål:

Formål	Feltnavn	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg, (pbl.§ 12-5, nr. 1)		
1111 Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	B1 og B4	5,4
1110 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse	B2,B3, B5	5,2
Andre typer bebyggelse og anlegg		
1589 Naust		
2027 Tekniske bygg	f_N	0,4
1587 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	F_STB	0,1
Uteoppholdsareal	F_BSB	
1610 Lekeplass		
Samferdsel og teknisk infrastruktur, (pbl. § 12-5, nr. 2)	F_Lek	0,2
2011 Kjøreveg		
2011 Kjøreveg	O_KV	1,3
2012 Fortau	F_KV1-4	
2082 Parkeringsplasser	O_SF1-5	
2015 Gang-/sykkelveg	F_P	
Grønnstrukutr (pbl.§ 12-5, nr. 6)	F_SGS	
3040 Friluftsområde		
3020 Naturområde	F_GF	
3060 Vegetasjonsskjerm	F_GN1-4	
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (pbl.§ 12-5, nr. 6)	F_GV1-4	
6610 Naturområde i sjø og vassdrag		
6230 Småbåthavn	NV	
6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag	F_VS	
	FS	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.2.1.1 Bolig, B1, B2, B3, B4 og B5

B1 kan inneholde fem eneboliger i 2 etasjer pluss kjeller, evt tomannsboliger på tomt 4 og 5.

Utnyttelsesgrad er BYA=25%. Boligene kan ha saltak eller pulttak, men dette må være ens innenfor delfeltet. Dersom eksisterende bolighus blir stående vil dette føre til at hele feltet får saltak. Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen tomt i tillegg til carport/ garasje. Maks mønehøyde er 9 meter. For pulttak eller flatt tak er høyeste gesims mønehøyden.

B2 kan inneholde 3 bygg med 1 eller 2 boenheter i hvert bygg. Utnyttelsesgraden er BYA=25% for hver enhet. Boligene kan ha saltak eller pulttak, men dette må være ens innenfor delfeltet. Maks mønehøyde er 9 meter. Boligene skal ha , minimum en parkeringsplass på egen tomt for hver boenhet. Beboerne innenfor delfelt B2 har rett på parkering innenfor felles parkeringsplass, f_P.

B3 kan inneholde fem eneboliger i rekke i 1 etasje. Maks tillatt BYA er 50% for den enkelte tomt. Boligene skal ha pulttak eller flatt tak. Takform må være ens innenfor delfeltet. Maks mønehøyde = 4,5 meter. Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen tomt, inkludert garasje/ carport.

B4, innenfor området er det en eksisterende bolig og garasje. Påbygg kan godkjennes innenfor byggegrensene inntil 200 BRA. I tillegg til bolig kommer maks bebygd areal for garasje 50 m². Mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde +9,0 m og takvinkel skal være 30 – 45 grader.

B5 er eksisterende leilighetsbygg. Det er tillatt med 5 leiligheter innenfor området. Mønehøyde og bebygd areal skal ikke overskride eksisterende mål. Bygningen kan bygges om med inntil 4 takarkar vendt mot sjøen slik vist i plankart. Maks tillatt %BYA per tomt: 35%. Det skal være to parkeringsplasser pr boenhet for leiligheter over 70m². For leiligheter under 70m² skal det være 1 parkeringsplass.

6.2.1.2 Naust, f_N

Det tillates oppført 4 naust som vist på plankartet, samt 1 frittliggende bod. Naustene skal ha gulvhøyde + 1,20 og saltak. Bodene kan ha inngang fra yttervegg. Det er ikke tillatt med båtpuss eller lagring utenfor naustene.

6.2.1.3 Småbåtanlegg. F_BSB

Det skal etableres gangareal, kombinert med bryggekant, som vist på plankartet, for å sikre allmenn ferdsel i strandsona. Minimum opparbeidingsbredde er 1,5 meter, og gangarealet skal tilrettelegges jf prinsippet for universell utforming. Bryggekannten skal opparbeides i tre.

Området kan ikke nyttes som opplag for båter. Arealet skal opparbeides slik at området blir et positivt bidrag, både ut fra funksjonelle og estetiske hensyn.

6.2.1.4 Lekeplass, f_Lek

Det er regulert inn en lekeplass innenfor området. Lekeplassen er felles for alle boligene innenfor planområdet. De nye boligene vil ha trygg veg mellom bolig og lekeplass, dvs de slipper å krysse hovedvegen. Området har lun og sørvendt beliggenhet, skjermet fra trafikk.

Lekeplassen opparbeides som en nærlekeplass, jfr kommuneplanens bestemmelser. Nærlekeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noe fast dekke. Lekeplassen skal ha universell utforming og være tilpasset variert lek og opphold for ulike aldersgrupper.

6.2.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSIK INFRASTRUKTUR

6.2.2.1 Veg, trafikk og sikkerhet, o_KV, f_KV1-4, o_SF1-5

O_KV Sjøvegen er regulert med veibredde 5,5m. Fortau har bredde 2,0 meter.

Eksisterende fortau er etablert på sørsiden av Sjøvegen. Nytt fortau videreføres på nordsiden av Sjøvegen. Dette for å få bedre trafikkforhold for myke trafikanter i krysset mot Mælslia, øst for plangrensen. Det kan etableres fotgjengerfelt som vist på illustrasjonsplanen. Her er det god oversikt.

Gjennom området er fartsgrensen 30 km/t.

Det etableres nye adkomstveger inn til boligene, som vist på plankartet, f_KV1-4. Adkomstvegene er regulert med 4,0 meter bredde. Adkomstvegene vil være felles for de som har adkomst til vegene, vist med pil i plankartet. Svingradier er dimensjonert for brannbil.

6.2.2.2 Parkering og parkeringsdekning, f_P

Innenfor parkeringsplass f_P er det 14 parkeringsplasser. 1 av disse skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringsplassen skal fordeles slik:

Område B2: 6 plasser

Naustene: 3 plasser

Båthavna: 5 plasser

6.2.3 GRØNNSTRUKTUR

6.2.3.1 FRIOMRÅDE, f_GF

Friområdet er felles for alle beboerne innenfor planområdet. Friområdet skal opparbeides som en samlingsplass for beboerne i feltet. Innenfor området skal det etableres bord og benker, og plantes busker og trær. Friområdet er plassert sentralt i feltet, for å gi god tilgjengelighet for alle beboerne.

6.2.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Småbåthavna skal opparbeides som flyte molo. Det vil si at det kun blir ankerfester i sjøbunnen. Utformingen er lik som i gjeldende reguleringsplan fra 2007.

6.4 BOLIGMILJØ/ KVALITET

Ny eneboliger er plassert på linje ved foten av skrenten. Boligene er plassert mot nord på den enkelte tomt der terrenget tillater det. Dette for å få sørvendte oppholdsarealer med mest mulig utsikt. Plassering og etasjehøyder er bestemt for å få mest mulig utsikt mot fjorden. Derfor er også naustene plassert slik de ligger.

Det er valgt ulike størrelser på bolig og tomt, for at feltet kan være attraktivt for ulike aldersgrupper og ulike størrelser på husholdningene.

6.5 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

6.5.1 Tilknytning for vann, avløp og overvann

Ny bebyggelse knyttes til eksisterende VA ledninger som går gjennom området. Tilknytning avklares i teknisk plan.

6.5.2. Tilkobling til strømnett

Det er etablert nytt strømskap innenfor feltet ca 2010. Ledningsnett for ny bebyggelse avklares med Lyse i detaljprosjektering av feltet.

6.6 Planlagte offentlige anlegg

Utenom vegen og fortauene er det ingen offentlige arealer innenfor planområdet.

6.7 Universell utforming

Veger og adkomster skal tilfredsstille kravene til universell utforming ihht TEK17.

En av gjesteparkeringsplassene innenfor f_P skal være tilpasset bevegelseshemmede.

6.8 Uteoppholdsareal

Tomtene innenfor planområdet er romslige, slik at beboerne vil gode uteoppholdssoner innenfor egen tomt. I tillegg er det regulert inn felles lekeplass og friområde innenfor plangrensen.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet påvirker ikke landbruksarealer

6.10 Kollektivtilbud

Det er ikke kollektivtilbud i området. Nærmeste busstopp er ved Rv13.

6.11 Kulturminner

Det er ingen registrerte SEFRAK bygg innenfor planområdet.

Det vises til brev fra Fylkesmannens seksjon for kulturarv datert 03.09.2020. De var på befarings i området 14. august 2020. Den delen av planområdet som ligger på land ble vurdert til å ha lavt potensial for funn av automatisk freda kulturminner.

Det vises til brev datert 30.04.20 hvor det går frem at sjøarealene har et potensial for funn av verna skipsfunn og automatisk freda kulturminner, og at det er nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk registrering. Marinarkeologisk registrering ble bestilt 24. september, men tidspunkt for registrering er ikke fastsatt ennå.

6.12 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt sosial infrastruktur innenfor planområdet.

6.13 Plan for avfallshenting

Søppeldunker trilles ned til offentlig veg når det er tømmedag. Plassering av dunkene avklares i forbindelse med detaljprosjekteringen.

6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Head Energy AS har utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Konklusjonen fra analysen er at området er egnet for foreslått utbyggingsformål, såfremt foreslått tiltak sikres i videre prosess.

Det ble innledningsvis i ROS-arbeidet gjennomført en fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som fremsto som relevante. Følgende farer ble utredet:

- Snøskred
- Flom/ jordskred
- Trafikkuhell som involverer barn langs skoleveg

Gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurderingen er det identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre. Tiltakene er sammenfattet i tabell nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

HENDELSE	TILTAK	VIDERE OPPFØLGING	RISIKO ETTER TILTAK
1) Snøskred	Skredrapport	xx	xx
2) Flom/-jordskred	<i>Hensynssone for flom må innarbeides i plankart.</i> <i>Det må medtas bestemmelse som sikrer at bebyggelse oppføres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon, samt at bebyggelse innenfor flomsonen må utarbeides slik at de tåler vanninntrenging.</i> <i>Det bør i bestemmelsene sikres at eksisterende kantvegetasjon bevares i størst mulig grad. Der det ikke er mulig å bevare kantvegetasjonen må kantsonen sikres med plastring eller lignende tiltak for å sikre mot erosjon.</i>	Plankart og bestemmelser	Risikoen for flom-/jordskred vurderes å være redusert etter gjennomføring av tiltak.
3) Trafikkuhell skoleveg	Sikre fortau langs veg i planområdet.	Plankart og rekkefølgekrav	Risikoen for ulykke er betydelig redusert etter gjennomføring av tiltak

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse innenfor felt B1, B2, B3 og B5 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- f_Lek
- f_SGS1, (gangveg ved lekeplass)
- f_GF felles grøntareal og gangveg/bryggekant langs sjøen
- oSF 1-5 (fortau langs Sjøvegen)

Før det gis brukstillatelse for B3, naustene og småbåthavna skal f_P felles p-plass være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for B2 og B3 skal f_KV3 være opparbeidet.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

7.1.1 *Regionalplan Ryfylke*

Planområdet er omfattet av regionalplan for Ryfylke. Ifølge denne planen skal det i «Andre senter» være 2 boliger pr daa. Ifølge planen må krava til tetthet sees i forhold til tomtestørrelse, utforming, estetikk, terreng, og stedets karakter ellers. Kommunen kan differensiere krava, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller normen for tetthet. Samlet areal foreslått regulert til bolig er 10,6daa. Med 16 boliger gir dette en boligtetthet på ca 1,5 boliger pr daa.

7.1.2 *Kommuneplan 2019- 2031, Hjelmeland kommune*

Ny **kommuneplan** ble vedtatt 11.04.2019. Det vises til kapittel 4.1.2 der kommuneplanens krav til planområdet er vist. Innenfor gjeldende reguleringsgrense fra 2007 vises det til denne reguleringsplanen. Siden arealformålene innenfor planen er endret vil det være noen endringer i forhold til kommuneplanen. Den største endringen er at leilighetsbygget sør for Sjøvegen er fjernet, og erstattet av naust som er plassert litt lengre mot vest. På grunn av avstandskrav til VA ledning er naustene trukket sørover, og berører derfor arealet som i kommuneplanen er avsatt til friluftsmål i kommuneplanen.

7.2 Landskap

Nye boliger og konstruksjoner vil innordne seg hovedretningene i terrenget. Boligene er plassert slik at de i minst mulig grad skal ta utsikt og sol for hverandre. Skrenten i bakkant av bebyggelsen hindrer at nye bygg vil ruve i landskapet. Arealer som skal bebygges har i hovedsak vært bebyggt fra før, slik at naturlig terreng vil i liten grad bli berørt av tiltakene.

7.3 Stedets karakter

Området utgjør det gamle sentrum i Årdal. Her var det bank, pensjonat og handelslag tidligere. Det nyere boligområdet Mælslia ligger i bakkant/ nord for planområdet.

Det vurderes som positivt med ny bebyggelse i dette området, slik at denne delen av Årdal blir vitalisert.

7.4 Byform og estetikk

Planen legger til rette for tett/lav bebyggelse med variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Bebyggelsen er lagt på linje i foten av skrenten, og følger terrengets lengderetning. Slik vil feltet fremstå som ryddig og strukturert. Boligene er plassert på et areal med slak stigning

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Det er ikke registrert fornminner eller SEFRAK registrerte bygninger innenfor planområdet. Det er fra Fylkeskommunens seksjon for kulturarv vurdert at det er liten sannsynlighet for fornminner på land. Kulturminner i sjø er ikke klarlagt ennå. Det vil bli utført marin arkeologisk undersøkelse av havbunnen.

Planforslaget påvirker så langt ingen kjente kulturminner, og har derfor nøytrale virkninger for kulturminner.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Det er ingen kjente rødlistearter eller registrerte inngrepsfrie naturområder i planområdet. Det er foretatt vurderinger av naturmangfoldloven §§8-12 etter lovens §7 i kap.5.5. Ut fra tilgjengelig og eksisterende kunnskap kan en ikke se at effekter av planforslaget vil påvirke verdifull natur.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Båthavna er utvidet med flere båtplasser, naust og boder, slik at det åpnes for tilgang til sjøen. Det legges også til rette for badestrand og opphold ved sjøen. Konsekvensene for rekreasjon vurderes som positiv.

7.8 Uteområder

Friluftsområdet ved sjøen, ny lekeplass og boliger med store tomter gir gode muligheter for uteopphold og lek for både barn og voksne. Det vurderes derfor at planforslaget har positive virkninger for uteområde og barn sine interesser.

7.9 Trafikkforhold

Økning i tallet på boliger, samt nye naust og småbåthavn vil gi noe økning i trafikkmengde. Som en del av prosjektet vil det bygges nytt fortau. Dette vil bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter.

7.10 Barns interesser

Både eksisterende og nye boliger ligger i et vakkert område omgitt av flott natur og gir gode muligheter for uteopphold.

Det etableres en lekeplass øst i området for lek og opphold. Barna trenger ikke krysse vegen for å komme seg til lekeplassen. Også friområdet ved sjøen vil opparbeides og tilrettelegges for opphold. Slik får barn flere aktivitetsmuligheter etter ferdig utbygging.

7.11 Sosial infrastruktur

Både skole og barnehage i Årdal har ledig kapasitet.

Planforslaget innebærer at det etableres nye sosiale møteplasser ved båthavna og ved lekeplassen.

7.12 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse er plassert på de flate partiene, noe som vil gi gode forutsetninger for universell utforming.

7.13 ROS

Forhold knyttet til risiko og sårbarhet er behandlet i ROS- analysen. Følgende forhold vurderes å påvirkes av utbyggingen:

- Flom
- Skred
- Trafikksikkerhet

Forutsatt at tiltak nevnt i ROS-analysen følges opp i det videre arbeidet med planområdet, vurderes risiko og sårbarhet knyttet til planområdet å være akseptabelt.

7.14 Massehåndtering

Gulvhøyder er plassert ut fra gjeldende terreng, og baseres på god massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

7.15 Jordressurser/landbruk

Ikke aktuelt

7.16 Teknisk infrastruktur

7.16.1 Vann, avløp og overvannshåndtering

Vann, avløp og overvannshåndtering knyttes til kommunale ledninger. Dette løses i teknisk plan.

Så langt det er mulig skal overflatevann løses ved naturlig infiltrering i grunnen. Hele planområdet har fall mot sjøen, så overflatevann vil ikke bli stående innenfor feltet.

7.16.2 Energibehov og energiforbruk

Det ble etablert nye strømskap i området ca 2010, og nye boliger knyttes til denne.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Lekeplass, friområde, parkeringsanlegg og adkomstveger er regulert til felles arealer og vil driftes og vedlikeholdes av beboere/velforening.

Kjøreveger og fortau vil være offentlig eide arealer som driftes og vedlikeholdes av Hjelmeland kommune. Fordeling av kostnader til opparbeidelse vil bli sikret i utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Ny boligbebyggelse vil forhåpentligvis føre nye innbyggere til kommunen. Dette gir økte skatteinntekter.

Økning i antall boliger medfører økning i ulike kommunale avgifter, men også økning i kommunen sine plikter som t.d. akutte helsetjenester. Samlet sett vil virkningene trolig være positive.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Det har vist seg at det ikke var lett å realisere prosjektet slik det ble regulert i 2007. Felles leilighetsbygg forutsatte at dette ble bygget under ett. Det har vært liten etterspørsel etter denne typen boliger i markedet. Eneboliger, småhusbebyggelse i rekke og tomannsboliger vurderes å være mer attraktivt i boligmarkedet i Hjelmeland. Også naust er etterspurt.

Dersom reguleringsplanen blir vedtatt slik den ligger vil dette føre til sysselsetting og aktivitet for mange faggrupper, og nye innbyggere til kommunen.

7.19 Interessesetninger

Gjennom innspillene til planen ser vi at det er en interessekonflikt mellom bruk av sjønære områder sør for Sjøvegen som badeplass eller som naustområde.

Det ligger ellers ingen kjente interessekonflikter i dette området.

7.20 Avveining av virkninger

Ny detaljregulering vil erstatte gjeldende reguleringsplan fra 2007. I denne ligger det inne to leilighetsbygg. Det ene av disse, med tilhørende parkeringsplasser var plassert sør for Sjøvegen, på området som nå er foreslått som friområde. Det andre leilighetsbygget var plassert på «den gamle handelslagstomta», dvs der hvor B2 og B3 er regulert inn nå.

Vi mener at ved å regulere inn lav småhusbebyggelse får området et preg som vil harmonere med omgivelsene. Naustene som er regulert inn på sørsiden av Sjøvegen vil stenge noe for ferdsel og sikt i området. I forhold til leilighetsbygget som var regulert her, mener vi dette er en stor forbedring av plansituasjonen som helhet.

Totalt sett mener vi planen har positive virkninger for Hjelmeland kommune. Reguleringsplanen vil legge til rette for en vitalisering av dette området.