

Saksframlegg

«Beskrivelse»

«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-R187, Gnr/bnr-92/2, PlanNavn-Kvaløy, PlanType-35, K2-L13	21/941

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
048/22	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	02.06.2022

92/2 Detaljreguleringsplan R187 Kvaløy - to nye hytter

Vedlegg:

Rådmannens endringsforslag_Føresegner_ R187 Kvaløy

2022-04-19 Plankart Kvaløy

9. Kostnadsoverslag arkeologisk registrering

9. Uttale Rogaland Fylkeskommune - Seksjon kulturarv - behov for arkeologisk registrering

9. Kartvedlegg Kvaløy -potensiale for kulturminner

11. Uttale frå Bjørg Kirsten Kvaløy Moe

1. Uttale frå Ryfylke Friluftsråd

2. Uttale frå Lyse Elnett AS

3. Uttale frå Fiskeridirektoratet

4. Uttale frå Statsforvaltaren

5. Uttale frå Rogaland Fylkeskommune - Avdeling Plan, miljø og samfunn

6. Uttale frå NVE

7. Uttale frå Stavanger Maritime Museum - Marinarkeologi

10. Uttale frå Kystverket

Intensjonsavtale for Søre Kvaløy - Ryfylke friluftsråd

2.2 2022-04-11 Bestemmelser Kvaløy

5.2 2022-04-06 ROS-sjekkliste

4.2 2022-04-11 Planbeskrivelse

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune legg forslag til **R187 Detaljreguleringsplan Kvaløy** gnr 92 bnr 2, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

I plankart:

- hytte nr 5 flyttast lengre ned i terrenget mot vest, og tilpassast slik at maks mønehøgd underordnar seg kollane her, dvs maks mønehøgd under 24 moh.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

I føresegnene, slik vist i vedlegg, og i hovudsak:

- § 3.1.2 Presisering av bygningar i LNF
- - § 3.1.3 Friluftsmål: leggje inn max-storleikar for brygge, toalett og gapahuk i som vil bli førande for utarbeiding av forvaltningsplanen. Ein tilrår òg at Hjelmeland kommune skal godkjenne denne planen.
- 3.1.4. Eksisterande hytter: legge inn oversikt over storleik på desse pr i dag (planen legg opp til at dei ikkje skal kunne utvidast)
- § 3.1.5 : redusere høgda på hytte nr 5, slik at maks mønehøgd blir under kote 24.
- § 6.1 Teknisk plan: skal innehalde løysingar for vann, avløp, brannvann og renovasjon

Hjelmeland, den 18.05.2022

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 048/22

AFU - behandling:

Behandling:

92/2, foreslått av Torunn Munthe, <tittel>

I plankart:

- hytte nr 5 tilpassast slik at maks mønehøgd underordnar seg kollane her, dvs maks mønehøgd under 24 moh.

Røysting:

Forslag frå Rådmann saman med endring frå Torunn Munthe (H), samrøystes vedtatt.

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune legg forslag til **R187 Detaljreguleringsplan Kvaløy** gnr 92 bnr 2, ut til offentleg ettersyn , med følgjande endringar:

I plankart:

- hytte nr 5 tilpassast slik at maks mønehøgd underordnar seg kollane her, dvs maks mønehøgd under 24 moh.

I føresegnene, slik vist i vedlegg, og i hovudsak:

- § 3.1.2 Presisering av bygningar i LNF
- - § 3.1.3 Friluftsmål: leggje inn max-storleikar for brygge, toalett og gapahuk i som vil bli førande for utarbeiding av forvaltningsplanen. Ein tilrår òg at Hjelmeland kommune skal



HJELMELAND KOMMUNE

godkjenne denne planen.

- 3.1.4. Eksisterande hytter: legg inn oversikt over storleik på desse pr i dag (planen legg opp til at dei ikkje skal kunne utvidast)
- § 3.1.5 : redusere høgda på hytte nr 5, slik at maks mønehøgda blir under kote 24.
- § 6.1 Teknisk plan: skal innehalde løysingar for vann, avløp, brannvann og renovasjon.

Saksopplysninger:

Samandrag

Norconsult AS har på vegne av grunneigar Odd Arild Kvaløy levert inn planforslag for gnr 92 bnr 2 Kvaløy i Fisterfjorden. Planforslaget inneheld heile eigedommen/øya Kvaløy. Pr i dag består Kvaløy av eit bruk med våningshus/driftsbygning og to hytter. Planforslaget legg opp til to nye hytter i tillegg til dei to eksisterande + regulerer resten av øya til LNF, friluftsmål (søndre del) og omsynssone naturverdi (nordre del)

Rådmannen tilrår at planen blir lagt ut til offentleg ettersyn med nokre mindre justeringar av plankart og førsegner.

Fakta

Kvaløy er ei øy i Fisterfjorden, like sør for Ølesundet, og aust for Randøy. Berre det smale Kvaløysundet skiljer øya frå Randøy. Det er ikkje køyreveg/bru til øya, så her er det kun båttilkomst som gjeld, båtplasser på Sandanger, Randøy. Øya er eit bruk på 159 daa, derav to teigar dyrka mark på tilsaman 8 daa, 3 daa overflatedyrka jord, 10 daa innmarksbeite, 52 daa skog, 8 daa bebygd og resten utmark/anna mark. Kvaløy var busett fram til ca 1940-42. Sidan den tid har øya vore i fritidsbruk, men familien Kvaløy har skjøtta bruket med litt skoging og beiting (sau). Det er to våningshus i tunet + låve og naust. I tillegg er det to eksisterande hytter som ikkje er frådelt bruket. Det er nokre små, enkle brygger tilknytt hyttene og tunet. Ut over det er det ikkje vegar eller andre tekniske inngrep på øya. Øya framstår som attraktiv, solrik med vakkert beitelandskap og skog + fine svaberg og lune viker.

Skildring planforslag:

Planen gjeld heile øya. Mesteparten blir regulert til LNF- landbruk, natur og friluftsmål, som td tunet og tilhøyrande dyrka mark, beite og skog. Dei to eksisterande hyttene blir regulert som byggeformål fritidsbustad, og det same gjer dei to nye hyttene. Dei to nye hyttene blir plassert relativt langt sør på eigedommen. Storleik nye hytter er sett til maks 95 m2 BYA.

Ein viser til vedlagd plandokumentasjon:

- Plankart og førsegner
- Planskildring
- ROS-analyse: det er konkludert med at det ikkje



**HJELMELAND
KOMMUNE**



Planforslaget vist oppå ortofoto for området. Dei to nye hyttene ligg sørvest i planområdet. Sjølve tunet ligg som LNF. Ytre sørvestre del er regulert til friluftsmål og ytre nordaustre del er lagt inn som LNF – omsynssone bevaring naturmiljø. Mesteparten av øya forblir LNF i tråd med kommuneplanen.

Lovar, føresegner, rundskriv

Plan og bygningslova kap 12.

Økonomiske konsekvensar

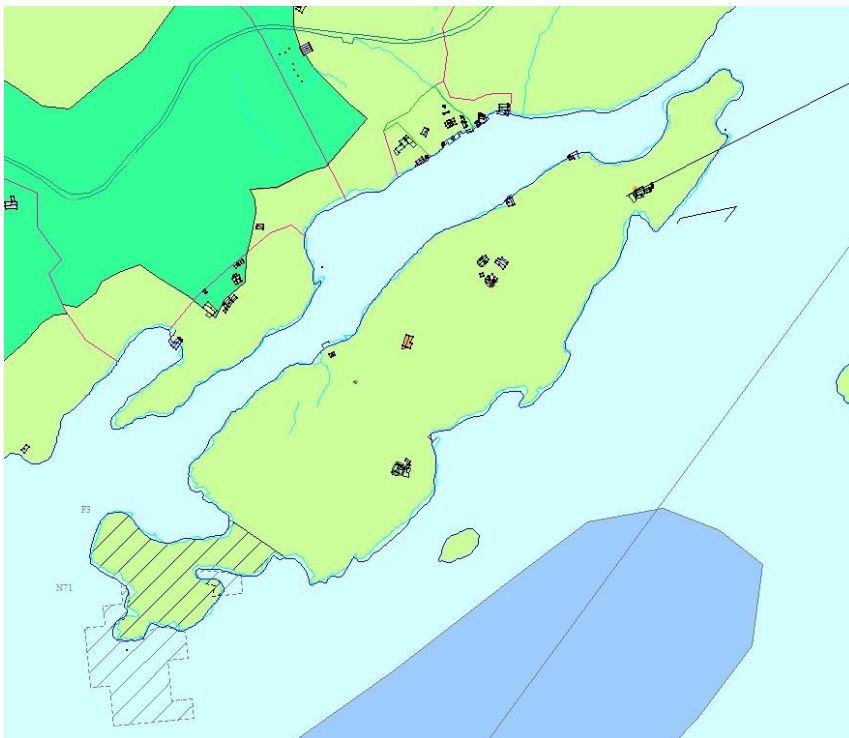
For kommunen ingen kjende

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Kommuneplanens arealdel. Heile øya er LNF, og søndre del er òg omsynssone friluftsliv. Det betyr at framtidig hyttebygging ikkje er i tråd med kommuneplanens arealdel.



**HJELMELAND
KOMMUNE**



Kommuneplanen2019

Det har ikkje vore utarbeidd reguleringsplan for området før.

Statlege retningslinjer for differensierte strandsoneforvaltning vil gjelde for heile planområdet.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Viser til kap 3.6 Naturverdier i Planskildring med oversikt over kva som er kartlagd av naturverdier på og rundt øya i sjøen. Viser òg til kap 5.6 som skildrar verknadane for naturmangfald. Planen er forsiktig i sin form ift nye tiltak; i prinsippet kun to nye hytter i eit planområde på 159 daa. Hyttene krev heller ikkje vegopparbeiding; men kun vann/avløp. Storleikavgrensing er sett til 95 m², noko som i vår tid må reknast som moderat/beskjeden (i forhold til mange andre hytteplanar). Planen legg heller ikkje opp til nye inngrep i strandsona i form av moloar/bryggeanlegg. Men kun ei enkel flytebrygge knytt til eksisterande brygge. Ja, det blir litt tekniske inngrep i samband med dei to nye einingane, men rådmannen er samd med planfremjar at i sum vil desse tiltaka ha akseptabel verknad ift desse tema. Ein legg òg til grunn at planen legg opp til ytterlegare sikring av naturverdier ut over dagens planformål; td ved at nordre ende blir regulert til omsynssone bevaring av natur. Tiltetteleggingstiltaka i friluftsområdet i sør bør vere så avgrensa og enkle at de ikkje svekkar naturverdiane i området. Elles er heile øya regulert til LNF, og skjøtselen av natur/beite-landskapet kan halde fram som før.

Konsekvensar for barn, unge, eldre og folkehelse

Det at planen legg opp til ytterlegare sikring av friluftsmål i sør er positivt ift natur-og friluftsopplevingar, som kan kome alle aldersgrupper til gode – og er generelt sett eit godt folkehelseiltak. Elles er utbygginga med to hytter så marginal at det ikkje har konsekvens for allmennheten sine interesser.

Innkomne uttalar

Det blei varsla oppstart av planarbeidet sommaren 2021- Det har kome følgjande innspel:

Innspel frå Ryfylke Friluftsråd	Innspelet gjeld Har vore ønskje om å sikre arealet til friluftsmål sidan Fylkesplan for friluftsliv 1981. Ryfylke Friluftsråd ønsker at denne detaljreguleringen kan legge til rette for å etablere en servituttavtale mellom grunneier(e) og Ryfylke Friluftsråd om sikring av det sørligste området på Kvaløy. Formålet for sikringen blir skjøtsel og tilrettelegging for friluftsliv og båtliv. Har foreløpig kartfesta plassering av tiltak som toalett/renovasjon, brygge, teltplass og gapahuk/grill, sjå vedlegg Intensjonsavtale Søre Kvaløy	Rådmannen sin kommentar. Søndre Kvaløy er i kommuneplanen lagt ut med omsynssone friluftsområde. Området er svært attraktivt med lune viker og flotte svadberg. Rådmannen vurderer det som svært positivt at grunneigar her legg opp til at området blir regulert, og dermed sikra, til friluftsmål. Det er òg natur-og landskapskvalitetar i området som må ivaretakast, både på land og i sjø (td tareskogførekomst). Det er svært viktig at tilrettelegginga for friluftsliv skjer på ein nennsom og forsiktig måte, så kvalitetane ikkje blir svekka. Ein tek i reguleringsplan ikkje stilling til kor tiltaka skal plasserast, men gir rom for at det må lagast ein plan både for tiltaka og for skjøtselen i området. Rådmannen tilrår at det blir lagt inn max-storleikar i reguleringsplanen for brygge, toalett og gapahuk, som vil bli førande for utarbeiding av forvaltningsplanen. Ein tilrår òg at Hjelmeland kommune skal godkjenne denne planen.
Fiskeridirektoratet	På sørsida av Kvaløy er det registrert svært viktige tareskogforekomster, altså av nasjonal interesse å ivareta i planleggingen. bør foretas en kartlegging av mulige ålegrasforekomster. registrert gytefelt for torsk rundt hele øya samt Man bør legge til grunn en føre-var tilnærming i alt planarbeid. Av hensyn til marint biologisk mangfold bør man unngå både	Det er ikkje planlagt nye tiltak i sjø, med unntak av tilrettelegging for båt i friluftsområdet (krav om forvaltningsplan/skjøtselsplan) og liten flytebrygge i tilknytning til eksisterande brygge i vest. Desse tiltaka er marginale, men det er relevant at Fiskeridirektoratet frå forvaltningsplanen for friluftsområdet på høyring, når tiltaka der blir omsøkt, td av omsyn til marint biologisk mangfald. Elles er alt sjøareal tatt ut av planavgrensinga for reguleringsplanen,



**HJELMELAND
KOMMUNE**

NVE	spredning og økning av det areal som brygger og båter opptar i grunne sjøarealer. Ved formål og tiltak som nye hytter, brygger, båtplasser, naust mv. forutsetter vi videre avbøtende tiltak mot/bestemmelser om forurensning, utslipp o.a. mulige negative konsekvenser for fiskeriinteressene. Det bør inntas i reguleringsbestemmelsene at tiltak kun kan tillates når hensynet til marint biologisk mangfold ivaretas e.l. Man bør vurdere regler om størrelse/dybde for båter og antall båtplasser, og om å unngå inngrep i sjøbunnen. På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Overvann er overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann. Mer utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning». Innenfor planområdet kan det være marin leire, Det må derfor alltid gjøres grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering	då det ikkje planleggjast andre tiltak i sjø. Utbygginga på land er òg marginal (to nye hytter). Ein kan såleis ikkje sjå at dei omtalte kvalitetar blir svekka. Planen legg til rette for svært få nye tiltak, kun to nye hytter i eit planområde på 159 da. Hyttene er plassert i god avstand frå sjø. I følge ROS-analysa er det fjell i dagen, og ikkje fare for områdeskred. Heller ikkje overvatn er vurdert som utfordring; hyttene blir plassert langt frå kvarandre. Så vidt ein kan sjå er omsyn til tryggleik ivareteke i planforslaget.
-------------------	--	---



**HJELMELAND
KOMMUNE**

	for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak ved strandkanten. Vi anbefaler derfor at hyttene anlegges inne på øya i god avstand fra vannet.	
Statsforvaltaren	Planområdet er vist som LNF i kommuneplanen og ligg innanfor 100-metersbeltet frå sjø. Her skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre ålmente interesser, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8. Å planleggje for fritidsbustad her er i strid med kommuneplanen og kan vere konfliktfylt. Etter retningslinjene bør det ikkje tillatast utbygging i områder som har spesiell verdi for friluftsliv, ålmenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap. Det er føreslått at dei nye hyttene skal plasserast på den sørlege delen av øya. Dette området står fram som urørt og har nær tilknytning til området vist som omsynssone friluftsliv i kommuneplanen. Me vurderer difor at dette området kan ha spesiell verdi for friluftsliv, ålmenn ferdsel og landskap. Området kan og ha potensiale for å omfatta verdifull natur. Me kan ikkje sjå korleis det skal vere plass til fleire hytter i området som ikkje går på kostnad av ålmentas interesser i strandsona, og vil rå i frå å gå vidare med planarbeidet av omsyn til strandsoneinteressane i området.	Rådmannen legg til grunn at reguleringsplanen i hovudsak er i tråd med kommuneplanen, då mesteparten av arealet blir regulert til LNF + omsynssone friluftsliv i sør og bevaring naturmiljø i nord. Slik sett vil planforslaget sikre og styrke natur, kultur og friluftsliv interesser. Planen legg opp til kun to nye hytter, og desse er trekt vekk frå sjøen, og ligg ikkje innafor definert friluftsområde. Etter rådmannen sitt syn er dette akseptabelt både i forhold til friluftsliv interessene og allmenne interesser i strandsona. Rådmannen tilrår at hytte nr 5 blir trekt litt ned i terrenget, slik at mønet ikkje blir liggjande høgare enn terrenget.
Rogaland Fylkeskommune; Avdeling Plan,	Basert på verdien øya vurderes å ha for båtutfart og som friluftsområde, anses en	Rådmannen legg til grunn at reguleringsplanen i hovudsak er i tråd med kommuneplanen, då mesteparten



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Miljø og samfunn	ytterligere utbygging å kunne bli konfliktfylt. Det er ferdselsmuligheter fra nord- til sørenden av øya, og ny bebyggelse vil direkte og indirekte kunne få en negativ påvirkning på opplevelsen av allmenn tilgjengelighet. En regulering i strid med formål i kommuneplanen vil videre kunne undergrave kommuneplanen som styringsgrunnlag. På en så vidt liten øy er det også økt sannsynlighet for at ny bebyggelse vil påvirke andre hensyn knyttet til LNF-formålet, herunder naturmangfold og landskap. På bakgrunn av dette vil fylkesrådmannen fraråde et videre planarbeid. Etterlyser ellers en beskrivelse av adkomstforhold, herunder ev. behov for parkering på landsiden. Det gjøres oppmerksom på at det er utfordringer knyttet til trafikksituasjonen på Randøya på grunn av standarden på fv 4680, særlig ved broen over Ølesundet.	av arealet blir regulert til LNF + omsynssone friluftsmål i sør og bevaring naturmiljø i nord. Slik sett vil planforslaget sikre og styrke natur, kultur og friluftsinnteresser. Planen legg opp til kun to nye hytter, og disse er trekt vekk frå sjøen, og ligg ikkje innafor definert friluftsområde. Etter rådmannen sitt syn er dette akseptabelt både i forhold til friluftsinnteressene og allmenne interesser i strandsona. Rådmannen tilrår at hytte nr 5 blir trekt litt ned i terrenget, slik at mønet ikkje blir liggjande høgare enn haugen like ved.
Rogaland Fylkeskommune Seksjon kulturarv	Har vore på synfaring 27.10.21 Krev arkeologisk registrering då det er vurdert nokre områder som har potensiale for arkeologiske funn, jf skisserte areal på kartvedlegg Kvaløy, potensiale for kulturminne. Har lagt ved kostnadsoverslag på registreringa.	Planfremjar har allereie lagt inn den <u>potensiale</u> funnområda som LNF med omsynssone båndlegging etter lov om kulturminne, sjølv om det enda ikkje er konkludert om det er funn i området. Føreseigna til omsynssona § 4.1.2 sikrar området mot fysiske inngrep. Rådmannen er noko i tvil om dette er rette måten å gjere det; ettersom ein enda ikkje har gjort arkeologiske undersøkingar. Ein tilrår likevel ingen endringar på dette, men reknar med at Kulturseksjonen i RFK følgjer dette opp i høyringsrunden, og at ein ikkje kjem utanom ei arkeologisk registrering slik



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Kystverket	Ved eventuell planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Eventuelle tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området	dei har varsla. Ein reknar med at plankartet eventuelt kan korrigerast etter det, ila høyringsrunden. Planområdet er redusert, og sjøen er ikkje med i planforslaget. Det planleggast ikkje nye tiltak i sjø med unntak av mindre flytebrygge til eksisterande brygge i smult/lunt farvatn i Kvaløysundet + tilkomstbrygge til friluftsområde. Desse tiltaka er så små/marginale, og tilbaketrekt ift ferdselsårene på sjø, at ein ikkje kan sjå at Kystverket sine interessert ift sjøverts ferdsel blir berørt. Planen blir likevel sendt på høyring for nærare avklaring.
Stavanger Maritime Museum	På bakgrunn av historisk informasjonen så vurderer vi potensialet for hittil ukjente §14 skipsfunn å være til stede På bakgrunn av potensialvurderingen kan vi allerede nå varsle at det er aktuelt å kreve gjennomføring av en arkeologisk registrering på grunn av potensialet for hittil ukjente §14 skipsfunn innenfor det varslede planområdet.	Kvaløy har ei spanande historie, og det er mogleg det er marine kulturminner i sjø. Planområdet omfattar nå forøvrig ikkje sjøarealet, og det planleggast òg kun svært marginale tiltak i sjø. Det er lagt inn krav i § 6.3 om at desse tiltaka skal foreleggjast Stavanger Maritime museum før de kan iverksetjast: gjeld ei lita flytebrygge i tilknytning til eksisterande flytebrygge + tilkomstbrygge friluftsliv (forvaltningsplan skal framleggjast for SM før godkjenning)
Björg Kirsten Kvaløy Moe Eigar av eksisterande hytte, festenummer 3 i nord.	Har ingenting imot planen Ønskjer moglegheit for utviding av eksisterande hytte på inntil 20 m2 (truleg 69 m2 i dag)	Det er mogleg hytta opphavleg var 69 m2. Men det er gitt dispensasjon til eit tilbygg, så den er større. Det er i planen ikkje oppgitt kor stor den er, truleg over 90 m2, men føresegna § 3.1.4 gir ikkje rom for utviding «anses som utbygd». Hytta på fnr 3 ligg svært nær sjøen i det smalaste sundet i nord. Rådmannen er enig med planfremjar i at eksisterande hytter (gjeld òg dei to andre eksisterande) ikkje skal kunne utvidast. Ein tilrår at planfremjer legg inn oversikt over kor stor BYA det er på kvar av desse tomtene i føresegn § 3.1.4, slik at det ikkje er tvil ift status storleik pr i dag.



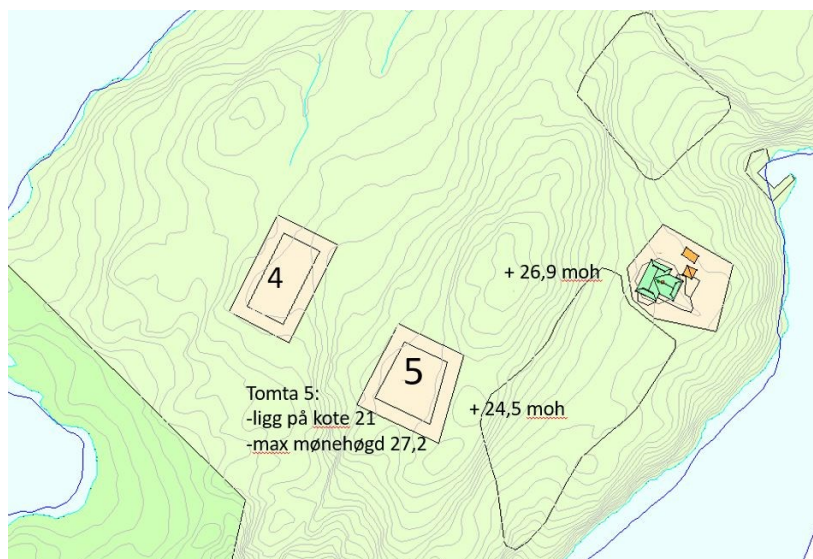
**HJELMELAND
KOMMUNE**

Vurdering og konklusjon

Kvaløy er ein eigenarta stad, med ei spanande historie og mange kvalitetar ift natur, kulturlandskap, friluftsliv osv. Landskapet er fint og forsiktig skjøtta; både ift beiting, skoging og forsiktig eksisterende bebyggelse (tun + 3 hytter). Bryggeanlegga er forsiktige og smålåtne, og her er det ikkje store fyllingar og kraftige konstruksjonar. Det er heller ikkje køyreveggar og andre tekniske inngrep. På ein slik stad må ein fortsetje gå like nennsamt og varsamt fram ift framtidig utvikling, då her er store landskapsmessige kvalitetar.

Det er korrekt som både Statsforvaltar og Fylkeskommune påpeikar, at arealet ligg i LNF i dag (+ omsynssone friluftsliv), og at hyttebygging såleis ikkje er i tråd med overordna plan. Det framlagde planforslaget legg kun opp til to nye hytter + ei lita flytebrygge i tilknytning til eksisterande brygge. Etter rådmannen sitt syn er dette ei akseptabel og varsam tilnærming; dette fordi alt anna areal dvs over 150 daa nå blir regulert til LNF, friluftsfomål, omsynssone naturmiljø bevaring, og omsynssone bevaring kulturmiljø. Slik sett blir dei kvalitetane som er viktig for allmenta, for natur-og kulturomsyn berre betre sikra enn i gjeldande kommuneplan. Då meiner rådmannen at to hytter plassert langt frå sjø er akseptabel utbygging for å oppnå ein slik plan for totalen på Kvaløy. Difor går rådmannen inn for at planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn. Ein har nokre mindre merknader, som framgår av kommentarane i tabellen ovanfor, og som er omtalt under her:

Plassering av hytte nr 5:



Hytte nr 5 er foreslått plassert slik vist på plankart. Dette er på høgdekote 21. Planføresegnene legg opp til max mønehøgd på kote 27,2 (altså hytnehøgd på ca 6,2). Dette vil bli høgare enn kollane her, sjå skisse over , samt figur 15 i planskilddring. Høgdata i kartet her er henta frå hoydedata.no/fkb hoydedata.



HJELMELAND KOMMUNE

Etter rådmannen sitt syn vil det bli betre landskapstilpassing om hytta plasserast lågare i terrenget, og gjerne òg får litt lågare bygningshøgde (til samanlikning er hytte nr 4 ein meter lågare).

Rådmannen tilrår at hytta blir trekt noko mot vest i terrenget, og legg inn maks mønehøgde under kotehøgde 24. Ein ser at terrenget lengre vest er litt brattare, men med tilpassa byggeskikk kan det gå; alternativt at hytta flyttast til nordsida av hytte 4. Det er mange omsyn å ta her, og ein er viss på at planfremjar ønskjer gode tilpassa løysingar; som òg planskildringa legg opp til, og som td figur 14 i planskildringa viser, så blir det lagt opp til låge hytter (lågare enn det føresegnene gir rom for) Her må det vere samsvar mellom intensjon og juridisk plankart/føresegn.

Terrassar til nye hytter:

I planskildringa står det at føresegnene stiller krav til at terrassar skal tilpassast eksisterande terreng og ikkje vere større enn 20 m². Men i føresegnene står det ingenting om terrassar. Rådmannen tilrår ei tilføyning om det (igjen: det bør vere samsvar mellom intensjon, planskildring og juridisk plan).

Føresegn til LNF

Heile planområdet ligg innanfor 100m-beltet frå sjø, og plan-og bygningslova § 1-8 er relevant. I kommuneplanens tekstdel er det lagt inn ei føresegn § 23 som tillet naudsynnte landbruksrelaterte bygg i 100-m-beltet. I dette tilfellet ligg heile bruket og heile tunet innanfor 100-m beltet. Øya er her under 200 m brei. Men tunet ligg på ein fin flate, og er ikkje særskild eksponert i fjordlandskapet. Rådmannen tilrår at § 3.1.2 i planforslaget både blir presisert ift at føresegna 3.1.2. òg gjeld i 100m-beltet(noko som eigentleg er underforstått ettersom dette er ei føresegn i ein reguleringsplan) og at det blir lagt inn avgrensing i storleik på eksisterande bustadhus. Slik planforslaget er framlagd er det ikkje lagt inn noko begrensing. Ein foreslår maks BYA på eksisterande bustader på 200 BYA, dvs slik som i § 24 LNF spreidd i kommuneplanen.

ROS

Det er foreteke ei forenkla risikovurdering, og det er ikkje avdekka store utfordringar ift naturbasert fare, og såleis truleg ikkje behov for sikring av omsynssoner og avbøtande tiltak. Planlagde byggetiltak er elles svært avgrensa, og plassert midt oppe på øya.

Bebyggelsen her på denne veglause øya ligg sårbar til ift brann, og dette er ikkje omtalt i ROS-analysa. Brannutrykking vil truleg ta tid (med båt), og vannkapasiteten er truleg ikkje dimensjonert for brannvann. Dette burde vore betre omtalt i risikovurderingar. Rådmannen tilrår som ein minimum at brannprosjektering skal inngå som rekkefølgekrav til påfølgjande teknisk plan i § 6.1, i tillegg til vann, avløp og renovasjon. Dvs ein kan ikkje få byggeløyve før teknisk plan for desse tilhøva er godkjent.



**HJELMELAND
KOMMUNE**