HJELMELAND KOMMUNE

Saksframlegg

«Beskrivelse»
«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-R162, Gnr/bnr-74/7, K2-L12, PlanNavn-Solstrand bustadfelt, PlanType-35	15/1312

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
022/21	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	25.03.2021

R162, 74/7 - Detaljreguleringsplan Solstrand bustadfelt, Fister - 1.gongsbehandling

Vedlegg:
Rapport_Eiketrær
Uttale_Eiketrær_ Statsforvaltaren
V4 G - 700 - Solstudie 21-mars kl-15
Arkite_Notat_Regulering Solstrand(2)
Notat frå møte - status Solstrand bustadfelt -
Planbeskrivelse Plan ID R162 - Gnr 74 Bnr 7 - Solstrand Fister_rev 100321
V4 A - 06 - Illustrajonsplan
V4 B - 702-Isometri NV
V4 C - 703-Isometri V
V4 D - 704 - Snitt
V4 E - 705 - Perspektiv
V4 H - 701 - Solstudie 21-juni kl-18
V7 A- Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
V7 B- Uttalelse fra Kystverket
V7 C- Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen
V7 D- Rogaland fylkeskommune, detaljregulering for Solstrand bustadfelt - varsel om oppstart av planarbeid
V7 E - Fiskeridirektoratet - Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Solstrand bustadfelt, Fister gbnr 747 m.fl., plan
V7 F - Fra Lyse-
Uttalelse_til_planoppstart_for_detaljregulering_av_Solstrand_boligfelt__Plan_Id_R162
V7 G - Fylkesmannen - plan R162 for Solstrand boligfelt, 74_7 Hjelmeland
V7 H - NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Solstrand bustadfelt, gnr. 74 bnr. 7, planID R162 - Hjelmeland kommune (4)
Vedlegg 1 - Regplan R162-A2-Farge
Vedlegg 2 - R162 Bestemmelser Solstrand Boligfelt Fister_rev100321
Vedlegg 3 - - REFERAT FRÅ MØTE - NY OPPSTART SOLSTRAND BUSTADFELT
Vedlegg 5 - 2021-02-25 ROS-analyse med vedlegg
Vedlegg 6 - 16-237_Fister_molo_RIG_01_Grunnrapport
Vedlegg 9 - Illustrasjon VA_Solstrand_24.02.2021
Vedlegg 10 - Regplan 1133_R162

HJELMELAND KOMMUNE

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune viser til forslag til detaljreguleringsplan **R162 Solstrand bustadfelt, Fistervågen**, mottatt 10.03.2021. Planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endringar:

I plankart:
1. Badeplass flyttast til sørsida av planområdet, dvs BFS4, BSB4, f_VS2 blir endra til friområde og badeplass på land/sjø.
2. Moloarm BSB1 skal utgjere skilje mellom badeplass i sør og bustader i nord.
3. BKS2 kan ev utvidast mot nord (inn på areal flytta badeplass), og kan enten vere 3 konsentrerte hus, eller 1-2 frittliggjande bustader (som «erstatning» for BFS4)

I føresegner:
1. Høgda på husa i BKS2, BKS 1 og BFS 4 blir redusert ned 2 m
2. Ny føresegn ift utfylling i sjø: støyande og forstyrrande arbeider i sjø leggjast utanom den mest aktive gyteperioden, nemleg perioden januar-april

2.**Før planen blir sendt på høyring skal følgjande innleverast:**
2.1 Geoteknisk vurdering av grunnforholda; herunder grunnboring som grunnlag for vurdering ift stabilitet/byggegrunn**,** behov for masseutskifting i sjø, kartlegging sjøbotn. Eventuelle avbøtande tiltak innarbeidast i plan

2.2 Fagkyndig vurdering av planen sin verknad marint miljø (som td ålegras, gytefelt) og marine ressursar (knytt til masseutskifting og etablering av ny fylling for etablering av bustader på vestsida).

2.3. Strategi for massehandtering som følgje av utbygginga, herunder bruk av matjord

2.4 Naturfagleg vurdering av Liarbekken med tilhøyrande kantsoner jf Vannressursloven § 11, og avklaring av konsekvensar av eventuell bekkeutviding som flaumsikrande tiltak. Byggegrenser mot bustadblokk BBB, parkeringsplass og kjøreveg skal fastsetjast som følgje av denne vurdering.

2.5. Fagleg utgreiing av planen sin effekt på vannmiljø; dvs forureinsing/ økologisk tilstanden til sjø og vatn. Leggja denne vurderinga til grunn for planutforming og eventuelle avbøtande tiltak, jf kommuneplanens § 4 og 9.

2.6. Avklaring frå fagkyndig arborist på om dei forskriftsfreda eiketrærne på 74/4 kan tole ei naudsynt styving for å kunne gjennomføre den planlagde bustadutbygginga på 74/7.

Før 2.gongsbehandling skal det avklarast om det er behov for utbyggingsavtale med kommunen for teknisk infrastruktur

HJELMELAND KOMMUNE

Hjelmeland, den 19.01.2021

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 022/21

AFU - behandling:

Behandling:

Endringsforslag pkt 2.6., foreslått av Silje Sværen, <tittel>
Endre punkt 2.6 til: Dei 4 trea som er freda etter forskrift kan ikkje fellast.
Styving/beskjæring og omsynssone skal avklarast med fagkyndige.

Sak 022/21, foreslått av Torunn Munthe, <tittel>
Sak nr. 022/21 – 21/022 – R162. 74/7

Plankart
1 Badeplass utvides med 6m, dette løysest ved at båtopptrekk utgår og
bebyggelsen BKS1 forskyves sørover.
Ta bort 1 bolig i BFS4, den lengst sør, for å åpne meir opp. Dette område endres til friområde.

Punkt 2 og 3 i rådmanns forslag utgår.

Føresegner

Det må legges tilrette for betre sirkulasjon i båthavn/badeplass.

H/Ap/KrF/Schmidt Sp

Endringsforslag, foreslått av Arthur Fjeldheim Egeland, <tittel>
I Plankart:
Punkt 2. Endres til:
2. Moloarm BSB1 skal utgjere skilje mellom badeplass i sør og bustader i nord, og vere tilgjengelig for fri ferdsel.
Punkt 3 endres til:
3. Båtutsett utgår og BKS1 kan ev utvidast mot sør og nord (inn på areal flytta badeplass). og kan enten vere 4 konsentrerte hus, eller 1-2 frittliggjande bustader (som «erstatning» for BFS4)

Høgde bygg, foreslått av Torunn Munthe, <tittel>
1. Høgda på husa BKS2 – BKS1 og BFS4 blir redusert med 1m.

H/Ap/KrF/Schmidt Sp

HJELMELAND KOMMUNE

Eiketre, foreslått av Torunn Munthe, <tittel>
Punkt 2.6 til rådmann utgår.
Eiketrea kan tast ned og behaldast i området som omsøkt, eller flyttes til annan egna stad.

Endringsforslag, foreslått av Arthur Fjeldheim Egeland, <tittel>
I føresegner:
Punkt 1 utgår

Punkt 2.6 om eiketrær
Sværen/Sv sitt forslag vart sett opp mot fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp sitt forslag, som ei prøverøysting.

Sværen/SV: 2 røyster (Sværen/SV, Hetland/Mdg)
H/Ap/KrF/Schmidt Sp: 7 røyster

Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp vart så sett opp mot rådmannen sitt forslag.

Rådmannen: 4 røyster (Sværen/SV, Hetland/MDG, Østerhus/SP, Egeleand/SP)
Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp: 5 røyster

Føresegner punkt 1 om høgde på bygg
Egeland/SP sitt forslag vart sett opp mot fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp sitt forslag, som ei prøverøysting.
Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp: 5 røyster
Egeland/SP: 4 røyster Egeland/SP, Østerhus/SP, Schmidt/SP, Hetland/MDG)

Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp vart så sett opp mot rådmannen sitt forslag og samrøystes vedteke.

Plankart og føresegner
Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp vart sett opp mot Egeland/SP sitt forslag som prøverøysting.

Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp: 5 røyster
Egeland/SP: 4 røyster(Egeland/SP, Hetland/MDG, Østerhus/SP, Sværen/SV.

Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp vart så sett opp mot rådmannen sitt forslag.

Rådmannen sitt forslag: 4 røyster(Egeland/SP, Hetland/MDG, Østerhus/SP, Sværen/SV.
Fellesforslag H/Ap/KrF/Schmidt Sp: 5 røyster

Til slutt vart det røysta over heile saka med endringar: Samrøystes

AFU - vedtak:
Hjelmeland kommune viser til forslag til detaljreguleringsplan **R162 Solstrand bustadfelt, Fistervågen**, mottatt 10.03.2021. Planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endringar:

HJELMELAND KOMMUNE

I plankart:
1. 1 Badeplass utvides med 6m, dette løysest ved at båtopptrekk BSB3 utgår og bebyggelsen BKS1 forskyves sørover. Ta bort 1 bolig i BFS4, den lengst sør, for å åpne meir opp. Dette område endres til friområde.

I føresegner:
1. Høgda på husa i BKS2, BKS 1 og BFS 4 blir redusert ned 1 m
2. Ny føresegn ift utfylling i sjø: støyande og forstyrrande arbeider i sjø leggjast utanom den mest aktive gyteperioden, nemleg perioden januar-april
3. Det må legges tilrette for betre sirkulasjon i båthavn/badeplass.

2.**Før planen blir sendt på høyring skal følgjande innleverast:**
2.1 Geoteknisk vurdering av grunnforholda; herunder grunnboring som grunnlag for vurdering ift stabilitet/byggegrunn**,** behov for masseutskifting i sjø, kartlegging sjøbotn. Eventuelle avbøtande tiltak innarbeidast i plan

2.2 Fagkyndig vurdering av planen sin verknad marint miljø (som td ålegras, gytefelt) og marine ressursar (knytt til masseutskifting og etablering av ny fylling for etablering av bustader på vestsida).

2.3. Strategi for massehandtering som følgje av utbygginga, herunder bruk av matjord

2.4 Naturfagleg vurdering av Liarbekken med tilhøyrande kantsoner jf Vannressursloven § 11, og avklaring av konsekvensar av eventuell bekkeutviding som flaumsikrande tiltak. Byggegrenser mot bustadblokk BBB, parkeringsplass og kjøreveg skal fastsetjast som følgje av denne vurdering.

2.5. Fagleg utgreiing av planen sin effekt på vannmiljø; dvs forureinsing/ økologisk tilstanden til sjø og vatn. Leggja denne vurderinga til grunn for planutforming og eventuelle avbøtande tiltak, jf kommuneplanens § 4 og 9.

2.6. Eiketrea kan tast ned og behaldast i området som omsøkt, eller flyttes til annan egna stad.

Før 2.gongsbehandling skal det avklarast om det er behov for utbyggingsavtale med kommunen for teknisk infrastruktur

Saksopplysninger:
Samandrag
JoB Arkitekter AS fremjar på vegne av utbyggjar Ryfylke Trelast og grunneigar Bjørn Solberg forslag til detaljregulering for **R162 Solstrand bustadfelt, Fistervågen**. Planområdet er i tråd med bustadformål i kommuneplanen for Hjelmeland 2019. Planforslaget legg opp til **22 nye bustader** fordelt på 10 leilegheiter, 5 einebustader og 7 rekkehusleiligheiter. Det er òg regulert inn

HJELMELAND KOMMUNE

småbåthamn, felles p-plasser, køyreveg, leikeplass, gang/sykkelveg og liten badeplass.

Bustadfeltet er vendt mot vest, og delt i to av Fylkesveg 4648 Fistervegen: husa på austsida av vegen er planlagd med flatt tak/pulttak, medan saltak på vestsida. Ubygginga har føresegner for topp kotehøgd og utnyttingsgrad, takvinklar, parkering. Det er ikkje lagt inn utbyggingsrekkefølgje; betyr at utbyggjar ikkje har teke stilling til kva for bustader som byggast først og sist.

Det er regulert inn småbåthamn mellom bustadane på vestsida, der det er definert at den største småbåthamna er felles for alle, medan småbåthamna i sør er for BFS4. Felles leikeplass på austsida av fylkesvegen er felles for alle bustadane. Det er regulert inn gang- og sykkelveg på vestsida av fylkesvegen, som kryssar over til austsida sør I planområdet.

Dei fire vestlegaste rekkehusbustadane er etablert på fylling i sjø; det er òg delvis dei andre òg rundt småbåthamna. Alle bustadane på vestsida ligg i området definert som omsynssone flaum; med føresegn om at bustadane skal plasserast på minimum kote 3 for å unngå stormflo/flaum.

På nordaustsida av rekkehusbustadane BKS1 er det regulert inn ein liten badeplass; den ligg inst i den felles småbåthamna.

Fylkesvegen går gjennom planområdet; gang- og sykkelveg er på vestsida av fylkesvegen kombinert kjøretilkomst til bustadane på denne sida. G/S-vegen kryssar fylkesvegen, og går deretter på austsida.

Fakta

Planområdet ligg sentralt i Fistervågen, sjønært og vestvendt. Planområdet er ca 12 daa, inkludert sjøareal og fylkesveg. Gnr 74 bnr 7 er totalt 7,2 daa, og består av av 3,2 daa dyrka jord (ein liten teig på kvar side av fylkeseveg), eit gammalt våningshus, ei løe, og gamle uthus ved sjøen + fyllingar i sjø . Strandlinja langs fylkesvegen er ca 100 m lang. Liarbekken renn ut langs nordaustsida av planområdet. Fyllingane ut i sjø er ift Høydedata ca 1,4-1,7 moh. Vegen ligg på kote 2 i nord, og stig sørover opp til kote 7. Det naturlege terrenget stig mot sør, og høgaste punkt på austsida ligg på kote 10, altså relativt flatt planområde. Fylkesvegen opptar litt over 1 daa av planområdet.

Skildring av planforslaget:
Planen legg opp til **22 nye bustadeiningar** med slik fordeling:

BBB= 10 leilegheiter i 3plans bustadblokk, med flatt tak/pulttak, høgaste gesims kote 19 (høgd 10,5)
BFS1= 1 einebustad, på austside, flatt tak/pulttak, høgaste gesims kote 13(høgd 7,8m)
BFS2= 1 einebustad, på austside, flatt tak/pulttak, høgaste gesims kote 17 (høgd 8,2 m)
BFS3= 1 einebustad, på austside, flatt tak/pulttak, høgaste gesims kote 16 (høgd 8,2 m)
BFS4 = 2 einebustader, dels på fylling/vestside, saltak, maks mønehøgd kote 11,7 (høgd 8,7 m)
BKS1 = 3 rekkehus-leilegheiter, dels på fylling/vestside, saltak, maks mønehøgd kote 11,5(høgd 8,5)
BKS2= 4 rekkehus-leilegheiter, på fylling i sjø, saltak, maks mønehøgd kote 11,5 (høgd 8,5)

ROS-analyse

HJELMELAND KOMMUNE

Det er lagt ved ei sjekkliste for ROS og ei ROS-analyse utarbeidd av Head Energy datert 25.02.2021 + Flaumvurdering datert 19.02.20121 og Geoteknisk grunnrapport Procon, datert 21.02.2017.

I følge sjekklista i ROS er dei mest aktuelle farevurderingar knytt til:
- **Snøskred**: kartlagd, vurdert som innanfor tryggleiksklasse, ikkje behov for tiltak
- **Usikker byggegrunn**: det er lagt ved innleiande grunnrapport frå Procon basert på gravemaskin-prøver frå fylling i sjø. I følge rapporten må det foretas masseutskiftiing i sjø. Ifølge ROS-analysa må det gjerast supplerande grunnundersøkingar for å finne dybde til berg og faste masser, samt kartlegging av sjøbotn for å sjå på omfang av massefortrening og behov for stabiliserande tiltak. I § 2.1 er det lagt inn rekkefølgjekrav om ytterlegare detaljprosjektering og geoteknisk byggegrunnanalyse før det kan gis igangsetjingsløyve. Alt areal er under marin grense.
- **Stormflo:** alle 9 bustadane på vestside av fylkesvegen (dels på fyllingar) er vurdert å vere utsett for stormflo, og det er lagt inn avbøtande tiltak på at bustadane skal plasserast på minimum kote 3+. Dvs ca 1,5 m høgare enn dagens fyllingshøgd.
-Flaum i bekk: det er utarbeidd eiga flaumanalyse. Forslag til avbøtande tiltak er rekkefølgjekrav om oppdimensjonering av stikkrenne under fylkesveg og utviding av bekkeløp frå blokka og ned til fylkesvegen. Tiltaka skal gjerast før det blir gitt igangsettingsløyve.
-Drukningsulykker frå bekk/sjø: relevant tema ettersom både bustader og leikeplass er nær vann. Det er lagt inn rekkefølgjekrav ift sikring til bekk, men ingen sikring ift sjø.
-Trafikkulykke langs fylkesveg: relevant tema ettersom bustadane ligg på begge sider av fylkesveg, og denne er skuleveg. Det blir regulert inn g/s-veg innanfor planområdet, med sikring rekkefølgjekrav. Minuset er at denne ikkje blir sikra i heile strekket.

Lovar, føresegner, rundskriv
Reguleringsplanar blir behandla med heimel i plan-og bygningslova kap 12.

Økonomiske konsekvensar
I utgangspunktet ingen økonomiske konsekvensar for kommunen. Det vil bli behov for slamavskiljar, pumpekum avløp og nye vann-og avløpsleidningar til tilknytingspunkter lengre sør i Fistervågen. Planfremjar har vore i kontakt med kommunen ift **utbyggingsavtale**. Det er denne avtalen som vil regulere eventuelle kommunal investeringar ift utbygginga. Kommunen føreset at kommunal norm blir fulgt og at reguleringsplanen ikkje er til hinder for realisering av prosjektert infrastruktur. Eit bustadfelt vil generelt sett generere både utgifter/kommunale tenester, og inntekter til kommunen.

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

HJELMELAND KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel vedtatt 2019:

B9	74/7	Solstrand	Fister	Reguleringsplan for begge sider av fylkesvegen inkl båthamn, felles rekreasjonsareal v/sjø gangtilkomstar og g/s-veg. Byggegrense 15 m frå fylkesveg.	Krav om kopling til småbåthamn S3

Føresegn: Fister B9 Solstrand : kommunal slamavskiljar og g/s langs hovudvegen må vere etablert før utbygging. Krav om tilknyting kommunalt vatn og avlaup

Relevante føringar frå kommuneplanen:

§ 1 Før 1.gangs behandling av reguleringsplanar skal det utarbeidast fagkyndig ROS analyse jf. PBL §4.3, og det skal gjerast ei vurdering av konsekvensane av tiltaket for kulturminne, naturmangfald og vannmiljø.

§ 4 Ved saksbehandling av nye reguleringsplanar skal ein leggje særskilt vekt på omsynet til Risiko-og sårbarheit ROS, overvannshandtering, natur- og landskapskvalitetar, vannmiljø, eksisterande bygningsmiljø, barn- og unges interesser, trafikktryggleik, kulturminne og universell utforming/tilrettelegging for alle

§ 5 Plankrav:… Til 1.gongsbehandling av reguleringsplanar skal det inngå rammeplan for veg, vatn og avløp. Planen skal vise prinsippløysingar for veg, vatn og avløp for utbyggingsområdet, samt samanheng med ev eksisterande system. Overvannshandtering og alternative flaumvegar + løysing for brannvatn skal visast i rammeplan.

§ 7 Rekkefølgjekrav Utbygging av regulerte felt kan ikkje skje før tekniske anlegg som veg/parkering, vann og avløp samt energiforsyning er tilfredsstillande ordna. Fellesareal som t.d. felles

parkeringsplassar, tilkomstvegar, båtanlegg, friområde og leikeplassar, skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med at tomtene blir bygd ut. I område der offentleg vann og avløp er, eller blir gjort, tilgjengeleg er det tilknytningsplikt jf plan-og bygningslova §§ 27-1 og 27-1, 2.og 4. ledd.

§ 8 Utbyggingsavtale: Ved utbygging av felt for bustad, fritidsbustad eller næringsområde, der det vert lagt opp til kommunal infrastruktur, kan det inngåast utbyggingsavtale i tråd med prinsippvedtak i kommunestyret i sak 06/07, samt plan- og bygningslova kap. 17.

§ 9 Generelle krav
I alle reguleringsplanar for byggeområde i 100-metersbeltet er det krav om særskilt tilrettelegging for allmenn ferdsel/gangvegar samt opphalds/rekreasjonsareal for allmenta. Ved behov for båtplassar skal desse leggjast i fellesanlegg. ….

For alle byggeområde der sjø, vatn og vassdrag blir berørt, skal ein vurdera tiltaket sin effekt på den økologiske tilstanden til vatnet og leggja denne vurderinga til grunn for tiltaket. For byggeområde ved sjø, vann og vassdrag som per i dag ikkje har god økologisk tilstand, skal kommunen vurdera miljøforbetrande tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.….

§ 10 Risikoforhold

Ved alle byggeprosjekt som medfører at opne bekkar blir lagt i rør eller at bekkar blir snevra inn eller endra, skal det leggjast fram fagkunnig dokumentasjon som viser at det er dimensjonert for ekstremnedbør. Tryggleiksnivå er gitt i byggteknisk forskrift § 7.2 Innvendig golv i nye bustader og fritidsbustader skal minimum liggje på kote + 2,3 m. Dersom det kan dokumenterast tiltak som sikrar inntrenging av vatn ved auka havnivå og stormflo, kan det i særskilte høve tillatast bygg lågare.

I område under marin grense som kan vere utsett for kvikkleire er det forbode å setje i gong bygge-og anleggstiltak med mindre det ligg føre ei geoteknisk utgreiing om denne faren. Dersom det blir påvist kvikkleire, må områdestabiliteten for faresona dokumenterast. Dokumentasjonen frå geoteknikar må vise at det vil være tilfredsstillande tryggleik både i anleggsfasen og permanent, og avbøtande tiltak må skildrast/dokumenterast. Tryggleiksnivå er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3. Viser elles til Kap 6.1 omsynssone fare § 34 og 35.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Forskriftsfreda eiketrær = hole eiker: På nabotomt i sør 74/7 står det nokre gamle eiketrær. Dette arealet inngår i planen som LNF, og trærne er omtalt i planskildringa kap 7.6, men eigentleg ikkje utgreidd ift naturmangfaldlovens paragrafar, slik kommunen har bede om tidlegare. Det er òg opplyst feil ift kva trær som har A og B-verdi. Dei to trærne med høgast verneverdi A er nr 6 og 7, dvs dei to nærast nabogrense og nærast planlagde bustadhus. Statsforvaltaren har i ein separate sak gjort ei vurdering av eiketrærne; denne rapporten har utbyggjar ikkje lagt ved eller vurdert. Den er relevant for saken, og er nå lagt ved som vedlegg til denne saken. I planen er det lagt inn ei føresegn om at trærne kan fjernast. Det er gitt vilkår om at fagkyndig skal konsulterast før felling, og at stammane skal bli liggjande etter felling pga ivaretaking biologisk mangfald. Planen legg såleis opp til

HJELMELAND KOMMUNE

fjerning av eiketrærne, og naturmangfaldet er sett til sides.

I plansaker skal det gjerast ei vurdering etter naturmangfaldlova § 8-12: I dette tilfellet finst det alt eit kunnskapsgrunnlag; jf rapporten frå Statsforvaltaren. Rapporten tek stilling til verdien til trærne, og konsekvens ift eksisterande bebyggelse. Spørsmålet som planfremjar ikkje har besvart er konsekvensen for naturverdien dersom det blir bygd som planlagd. Eller om eiketrærne kan bevarast td ved fagkyndig styving, sjølv om ein legg til rette for ny utbygging nokså nær grensa.

Utdrag frå tidlegare vurdering av desse eiketrærne:

«*Studier i Sverige har vist at berre 1% av eikene under 100 år var hole, medan 50% av eikene mellom 200 – 300 år var hole. Når dei blei så gamle som 400 år var alle hole. Vedmold som blir danna i desse hole trea er leveområde for mange organismer, blant anna insekt. Det er ein av fleire orsaker til at hole eiker er ein utvald naturtype som det er viktig å ta vare på. For å sikra desse tilstrekkeleg leveområde må ein altså syta for at det er nok eiker i alle aldrar. I område med mange eiketre er ein likevel ikkje sikra dersom det berre er ungdommar på 100 – 200 år igjen. Ein må også ta vare på dei som er eldre, og sikra at ei tilstrekkeleg mengd av dei mellomgamle trea får stå til dei blir skikkeleg gamle og til slutt døyr av seg sjølv. Vidare er det slik at mange av dei artane som er knytt til gamle og hole eiker har relativt dårleg spreiingsevne. Det betyr at det ikkje må vera for langt mellom kvart tre som kan vera vertskap for desse. Som Fylkesmannen skriv, så er vurdringa at «hol eik» som økosystem blir forringa om desse eikene på Fister blir hogde. Det er fleire eiketre på Fister, og i kommunen elles, men utbreiinga i landet totalt sett er liten. Det er etter måten få skikkeleg gamle tre, og dei står ganske spreidde. Lova set krav til det offentlege at ein skal ta særskilt omsyn til dei hole eikene, og hindre at utbreiinga av naturtypen blir mindre og at den økologiske tilstanden blir dårlegare. Hogst av desse trea betyr det motsette*».

Før ein kan ta stilling til om eikene kan fjernast slik § 6.1 LNF legg opp til og til bygging på tomtene BFS2 og 3, tilrår rådmannen at det skal leggjast fram fagkyndig dokumentasjon på om trærne toler ei slik planlagd utbygging, og kva for eventuelle tiltak som kan gjerast for sikre trærne (td styving?)

Ålegras/gytefelt:
Havforskningsinstituttet har kartlagd eit lite område med ålegras i sjø utanfor planlagd fyllingsfot. Planfremjar har lagt dette vesle området ut som omsynssone naturmiljø, med føresegn om at det ikkje tillatast konstruksjonar, anlegg eller forankring i umiddelbar nærleik. Det er for så vidt bra. Men det er ikkje lagt ved ei naturfagleg vurdering på dette. Rådmannen er difor i tvil om korleis det relativt omfattande anleggsarbeidet i sjø vil få for naturkvaliteten? Det blir lagt opp til masseutskifting i sjøen med påfølgjande ny fyllingsfot, brygger og småbåthamn 30-50 m frå lokaliteten. Det er ikkje opplyst korleis bryggene skal byggast; som peling eller steinfylling? Det er mogleg det ikkje er noko problem; men rådmannen har ikkje naturfagleg kompetanse til å vurdere det. Og høyringsinstansar etterlyser ei vurdering av planen sin verknad på miljøverdiane i sjø (herunder ålegras og gytefelt). Rådmannen tilrår difor at dette må utarbeidast.

Liarbekken: Head Energy har laga ein **flaumrapport** som konkluderer i to tiltak for å unngå 200-årsflaum: oppdimensjonering av stikkrenne under FV, og utviding av bekkeløpet frå blokka BBB og ned til fylkesvegen, ca 50 m. Det er ikkje lagt ved **naturfagleg vurdering** av bekken med tilhøyrande kantvegetasjon; jf etterspurnad frå NVE og Statsforvaltaren. Rådmannen tilrår at dette blir gjort; ein må avdekke kva naturkvalitetar det eventuelt er knytt til bekken før ein kan ta stilling til om utviding av bekkeløpet som eit flaumsikrande tiltak er det rette, eller plassering av framtidige byggetiltak. Ein

HJELMELAND KOMMUNE

viser til vassressurslova § 11: Det er ikkje konkret lovfesta kor brei naturleg kantvegetasjonen skal være. Ein tilrår òg at byggegrensa til BBB og P-plass SPP3 blir fastsett som følgje av denne kartlegginga.

Konsekvensar for barn, unge og folkehelse

Det er positivt at det blir lagt til rette for bustader av ulik type, på attraktive tomter i gangavstand frå skule/barnehage/butikk mm. **Gangvegen** blir sikra kun i planområdet, og ein har ikkje dermed sikra g/s-veg vidare sørover Fistervegen; altså ikkje sikra samanhengjande g/s-veg langsmed hovudvegen. Dette kan vere uheldig ift skuleveg; men det er moglegvis urimeleg å påleggje utbyggjar slik infrastruktur. **Badeplassen** er etter rådmannen sitt syn både liten og uheldig plassert inst i båthamna mellom veg, parkering og bak private bustader. Ein er skeptisk til om denne avgrensa plassen vil få dei kvalitetar den bør ha. **Leikeplassen** er forsåvidt greitt plassert, og ca ½ daa stor. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om ferdigstilling før bruksløyve til nye bustader. Mogleg det bør leggjast inn krav om innsynsskjerm/støyskjerm ift fylkesveg.

Innkomne uttalar

Planen blei først varsla oppstart på i 2015. Ein har ikkje teke med innkomne merknader frå då. Det blei varsla på nytt oppstart sommaren 2020. Det er ikkje sendt over merknader frå naboar/berørte parter. Her er innkomne merknader med rådmannen sine kommentarar:

FRÅ	TEMA	RÅDMANNEN SIN KOMMENTAR
Kystverket	Ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Anbefaler det at boliger planlegges med en avstand til sjø som gjør at det ikke oppstår fare for skade ved en eventuell pårenning fra skip med manøvreringsproblemer.	Dette er ikkje dokumentert, men ein må forutsetje at fylling/fyllingsfot og bustader på fyllingen blir detaljprosjektert til å tole den belastning de skal ha. Det er ikkje opplyst korleis bryggene/småbåthamn skal utførast; som fylling eller peling. Dette bør avklarast i planprosessen. Nokre av bustadane planlegges direkte i sjøkant på fylling; men er inne vågen og i god avstand frå naturlege ferdselslinjer i sjø
Rogaland fylkeskommune	Ikkje lagt inn byggegrenser frå sjø i kommuneplanen. Vedlagte skisse oppfattes som utfordrende med hensyn til de verdiene som ligger til grunn for byggeforbudet i § 1-8 i plan- og bygningsloven.	Det blei ikkje lagt inn byggegrenser i framtidige byggeområde med plankrav, i kommuneplenand: pga at det er nå gjennom detaljplan at byggegrensene skal avklarast. Rådmannen er samd i at planforslaget utfordrar dei verdiane som ligg til grunn ift byggeforbodet § 1-8. Samtidig er dette godkjent som framtidig byggeområde gjennom omfattande kommuneplanprosess. Rådmannen er bundet til det, og tilrår

		kun mindre endringar for å ivareta almenne interesser noko, jf flytting av badeplassen og reduksjon av tal hus mot sjøen.
	Anbefaler at hele området B9 reguleres for at dette skal kunne ses i sammenheng, inkludert områdets tilpasning til eksisterende bebyggelse.	Rådmannen er enig i at det burde vore ein samla plan for eit større område langs sjøen her; det var tilrådinga i kommuneplanen. Rådmannen forheld seg likevel til politiske vedtak; som tilseier plan kun for gnr 74/7 jf planområdet. Planen legg opp til at alle eksisterande bygg i planområdet blir fjerna. Ikkje registrert verneverdi på desse. I seg sjølv kunne eksisterande bygg representert ein ressurs i planområdet
	Sikring av uteoppholdsareal. Basert på planens boligomfang skal det sikres 400 m2 nærlekeplass, jamfør kommuneplanens føringer. Naturelement og naturlig vegetasjon skal bevares og det skal legges til rette for universell utforming. Anbefaler at lekeareal ses i sammenheng med resten av feltet som er omdisponert i kommune-planen, slik at det kan sikres et lekeareal av høyere kvalitet. Sikring av gode uteoppholdsarealer også for andre aldersgrupper vil også være viktig når planarbeidet fortsetter. Her vil det være sentralt at allmenheten ikke får et dårligere tilbud enn dagens, særlig med tanke på adgang til strandsonen.	Leikeplassen f_BLK ivaretar denne føring. Sjå kommentar i kap naturmangfald/hole eiker ovanfor + Liarbekken. Her avventar ein noko nærare avklaringar. Leikeplassen f_BLK er det kvalitativt beste felles uteopphaldsareal. Etter rådmannen sitt syn tilfredsstiller ikkje badeplassen slike kvalitetskrav; og ein tilrår flytting, utviding og skjerming. Sjølv om arealet pr i dag er privat og det er eksisterande bygg/eldre fylling på arealet; så vil framlagd plan føre til meir nedbygging/privatisering av strandsona. Difor tilrår ein litt reduksjon på utbyggingsgrad og flytting av badeplass. Likevel vil tilbodet til allmennheita vere avgrensa; og strandsona vere prega av private bustader.
	Boligenes tilpasning til et endret klima. Vi forutsetter at det tas høyde for dette i videre planarbeid, og at det konkret vurderes hvordan	Det er utført ROS-analyse, og risiko/fare som td. stormflo/havnivåstigning er fulgt opp med byggehøgd på kote +3. Dette er moglegvis i overkant høgt.

HJELMELAND KOMMUNE

	de forskjellige boligene vil påvirkes. Området ligger i et landskap av høy verdi. Det er viktig at dette tas hensyn til og at planen legger føringer som sikrer god tilpasning til landskap og til eksisterende miljø.	Etter rådmannen sitt syn kunne landskapsomsyn vore betre ivareteke; m.a. med redusert utbygging på vestside av fylkesveg; mindre omfang/utnyttingsgrad/høgd på nye bygg. Ein foreslår litt reduksjon på dette, men når prinsippet er at det skal byggjast på 3 m høge nye steinfyllingar i sjø; kan ein ikkje sjå at landskapsomsynet er det som er tillagt mest vekt.
	Fister som tettsted skal styrkes, og at det derfor sikres at dette blir boliger og ikke hytter. Strategier for dette bør komme fram i planbeskrivelsen. Anbefale å vurdere nærmere hvordan planområdet kan utformes for å styrke stedskvalitetene i Fister, og at utvikling av området vurderes i en mer helhetlig sammenheng	Dette er bustadformål, og ein må leggje til grunn at det er bustader som blir bygd. Viser til vurderingsdelen; etter rådmannen sitt syn burde heilskapen og stadkvalitetane vore betre ivareteke; men tilrår nokre mindre endringar i plankart og føresegner som kompenserer litt for dette.
	Gang- og sykkelveg skal etablerast før området tas i bruk.	G/S-veg ligg inne som rekkefølgjekrav før bruksløyve
Stavanger Maritime Museum	Ikkje potensiale for marine kulturminne, ingen merknader til planen.	--
Fiskeridirektoratet	Gytefelt for torsk i og nær planområdet. Videre er det registrert viktige forekomster av ålegras i Fistervågen, like ved. Forutsetter en grundig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på gytefelt, ålegras og øvrig marint miljø og marine ressurser, jf. pbl § 4-2 første ledd. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør omfattende og støyende arbeider foregå i høst/-vinterhalvåret, når livet i sjøen er mest i ro. I dette tilfellet må uansett	Utbygginga på fylling i sjø forutset masseutskifting og flytting og etablering av ny fylling som byggegrunn for bustader; det blir såleis lagt opp til relativt omfattande grunnarbeid i sjø. Ein kan ikkje sjå at konsekvenser for maritimt miljø/ressurser er omtalt/vurdert særskild, Rådmannen tilrår at det blir lagt inn krav om slik utgreiing. Planfremjar skriv at fiskeridirektoratet si anbefaling vil bli fulgt opp i prosjekteringa; men etter rådmannen sitt syn bør konsekvensane avklarast i plan, og eventuelle avbøtande tiltak sikrast nå. Det er ikkje sikra krav ift tidspunkt for

HJELMELAND KOMMUNE

	særlig støyende og forstyrrende arbeider legges utenom den mest aktive gyteperiode, nemlig perioden januar-april. Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, forutsetter vi avbøtende tiltak mot forurensning og skadelige utslipp	anleggsarbeid i sjø i føresegnene; rådmannen tilrår at dette blir lagt inn . Det er ikkje lagt ved utgreiingar om forureiningsforhold knytt til masseutskiftingar og/eller anleggsarbeid i sjø. Rådmannen tilrår at dette blir utført.
LYSE	For å sikre strøm til ny bebyggelse må det settes av et areal på 5 x 5 meter til etablering av en ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Dette må ivaretas i reguleringsbestemmelsene og plankartet.	Nettstasjon er lagt inn i plankartet o_BE på austsida, med køyretilkomst
	Dersom behov for å flytte eksisterande infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lyse	Uklart om dette er naudsynt. Avventar uttale frå Lyse i høyringsrunden.
	Ikke planlegges eller starte bygging over rør- og/eller kabeltrase. Det er byggeforbud sone på hver side av kabel/rør.	Uklart kor kabeltrasè skal gå; avventar uttale frå Lyse i høyringsrunden. Elles krav om teknisk plan der straum skal inngå
Statsforvaltaren	Fistervågen har et særpreg og er et naturlig holdepunkt i tettstedet sammen med lokalbutikken. Det er gjort mange ulike grep i området de siste årene, som mangler en helhetlig tilnærming. Vi anbefaler derfor å gjennomføre en steds-/mulighetsanalyse for stedet før dere setter i gang med det videre planarbeidet. Det vil gi et godt grunnlag til å vurdere stedstilpassede retningslinjer for kvalitet og tetthet og avklaring av identitet. Samt at man kan ta vare på særpreget i planområdet og forsterke det i foreslåtte tiltak. Videre forutsetter vi at planen	Fagleg sett er rådmannen enig i at ein burde gjort ei meir heilskapleg tilnærming til planområdet; men rådmannen forheld seg til at det i kommuneplanen er gitt plankrav kun til dette avgrensa området. Det er ein del punkt i planforslaget som

HJELMELAND KOMMUNE

	utarbeides i tråd med overordnede føringer.	ikkje er itråd med overordna føringar; ein tilrår ein del forbetringar.
	Utvide planområdet frem til gjeldende reguleringsplan for Fister Smolt Næringsområde for å sikre en helhetlig vurdering av området. Dette med tanke på blant annet lekearealer og allmennhetens tilgang til sjøen.	Plankravet i kommuneplanen er redusert til kun å gjelde denne eigedommen; rådmannen finn det vanskeleg å påleggje planfremjar å regulere eit større areal, når dette kravet blei tatt ut i kommuneplanen.
	Det er få lekeplasser i nærheten til planområdet. Vi viser til § 12 i kommuneplanen om krav til lek- og uteoppholdsarealer og nærlekeplass og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planleggingen	Planen sikrar nå felles leikelplass f_BLK Ein meiner planen blir styrka ved å tilrå å flytte/utvide leikeplassen til sørlege del av stranda .
	Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering	Overvannsløysingane er ikkje skildra i detalj; legg forøvrig opp til at Liarbekken skal haldast open. Overvatn må uansett utgreiiast nærare i teknisk plan.
	Skredfaren i området må utredes av fagkyndig. Funn fra denne utredningen må innarbeides i planen i form av hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Havnivåstigning, stormflo og grunnforhold er også viktige tema i ROS-analysen	Viser til vedlagd ROS . Som nemnd meiner rådmannen det er svakheiter knytt til utgreiing av grunnforhold; og meiner dette må utgreiiast; herunder grunnboring Inngår i ROS, er lagt inn som omsynssone flaum, med krav om 3 m bygghøgde; moglegvis noko i overkant høgt?
	Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (nml.), jf. nml. § 7. Det er modellert sannsynlighet for ålegras og det registrert flere fuglearter i området. Planens konsekvens for disse må beskrives og eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i planen.	Viser til vurderingar ovanfor, og tilrår ytterlegare utgreiingar.
	Kantvegetasjon krever en avklaring etter vannressursloven § 11	Viser til vurdering ovanfor, og tilrår ytterlegare utgreiingar.
	Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. I vår uttale til planvarselet skrev vi at omfanget av byggetiltak i strandsonen ikke måtte økes, og at eventuelle tiltak måtte skje som en omstrukturering eller justering av	Viser til vurderingsdelen. Ein er samd i at planen tek for lite omsyn til allmenne interesser i strandsona, og at det blir ytterlegare privatisering. Ein tilrår nokre kompenserande tiltak, men rådmannen må elles legge til grunn at bustadbygging her er vedtatt i kommuneplanen.

HJELMELAND KOMMUNE

	eksisterende tiltak. Vi skrev også at det ikke måtte legges til rette for flere båtplasser enn det som hører til eiendommen. Fylkesmannen står fortsatt ved denne vurderingen for vestsiden av Fistervegen. Det står også i kommuneplanen at allmenn ferdsel og friområde/bading skal prioriteres.	Det er regulert inn båtplasser til eigedommane/planlagde bustader, slik ein forstår planen; ikkje meir ut over det. Viser til vurderingdelen. Rådmannen tilrår å utvide/flytte badeplassen for å leggje noko betre til rette for almennheita enn planforslaget legg opp til.
	Tydelige krav til utforming som står i stil med områdets kvaliteter. Området har kvaliteter som bør bevares, slik som eplehagen øst for vegen.	Planforslaget legg ikkje opp til ivaretaking av eplehagen – Rådmannen viser til vurderingsdelen.
NVE	Kvikkleire Hele planområdet ligger under marin grense: Være aktsomme	Rådmannen tilrår ytterlegare grunnundersøkingar for å avdekke stabilitet og bæreevne. Dette er særskild viktig der planen legg opp til bygging av bustader på fylling i sjø.
	Aktsomhetsområde for snøskred, jord- og flomskred. Skredfaren må utredes	Framgår av ROS
	Deler av planområdet er i NVE Atlas avmerket som aktsomhetsområde for flom. Reell flomfare må avklares i planarbeidet	Framgår av ROS og flaumrapport; det er i planen sikra avbøtande tiltak: ein er noko i tvil om utviding av bekkeløpet, sjå tilråding der ein avventar ytterlegare utgreiing ift kantsonene.
	Vannressursloven § 11 stiller krav om en begrenset naturlig kantvegetasjon. Denne skal motvirke avrenning, dvs. hindre utrasing og forurensning, og gi levested (skjul, oppholdssted mv) for planter og dyr som har naturlig tilhold ved eller i vassdraget.	Rådmannen tilrår at dette blir gjort før saken sendast på høyring.

Vurdering og konklusjon

Planforslaget legg til rette for bustadtomter på eit svært attraktivt areal i sjøkanten i Fistervågen. Bustadbygging her er i tråd med kommuneplanens arealdel, og er generelt sett eit positivt bidrag for varierte bustadtomter på Fister. Etterkvart vil Fisterbygda ha ein monaleg del regulerte bustadtomter; tilsaman med Solstrand, Sandvik, Fisterhammaren og Eikehaugen vil det bli nærare 100 regulerte tomter. Generelt sett er arealet i sjøkanten i Fistervågen verdifullt for alle som bur i bygda.

HJELMELAND KOMMUNE

Det er heilt klart at dei prosjekterte bustadane vil framstå som attraktive; og særskild dei som er planlagd på vestsida av fylkesvegen; direkte på fylling i sjøen. Feltet blir svært sjønært, vestvendt og sentralt ift butikk, skule, barnehage, kyrkje.

Etter rådmannen sitt syn er det likevel utfordringar med planløysinga, og ein er i tvil om heilskapen og kvalitetane; mellom anna fordi planen legg opp til bygging og privatiserer av den største attraksjonen for totalen: **strandlinja og tilgang/utsikt til sjøen**.

Rådmannen har heilt sidan starten av planarbeidet i 2015 vore tydeleg på at det er viktig å sikre attraktive fellesareal/grønstruktur/rekreasjon ved og langs sjøen. Dette framgår òg av kommuneplanen, og innkomne merknader til planoppstarten. Også ved konsekvensutgreiing i kommuneplanen peika rådmannen på fleire utfordringar/konfliktnivå ift utbygging her. Ein har òg i fleire påfølgjande møter utrykt skepsis til omfang/ volum/lokalisering av utbygginga, særskild på vestsida av fylkesveg; BKS11-2 og BFS4. I prinsippet blir heile strandlinja + fyllingar i sjø privatisert.

Den vesle **badeplassen** mellom p-plass og kjøreveg/gangveg inst i småbåthamna har verken den plassering eller storleik den treng for å framstå som eit attraktivt fellesareal. Etter rådmannen sitt syn ligg den lite attraktivt til; i skuggen bak 3+9 m høgt bustadhus, inst i småbåthamna i grensa mot p-plass og gangveg/kjøreveg.

Tidlege signal i planprosessen ift kvaliteter ved/langs sjøen, og behov for betre landskapstilpassing kan ein ikkje sjå er imøtekome, og planfremjar er i sin rett å søkje om det han vil. Men etter rådmannen sitt syn er det stranda som hovudkvaliteten for heile bustadfeltet, og dette burde vore **premissgivar** for plassering og utforming av bustadane. Dette gjeld generelt for planområdet; ein burde la **kvalitetane** som ligg i eigedomen skape rammene for korleis byggplasseringa/utforming skal vere: utsikt, sol, tilgang til/langs sjø, grøne uteområde, strand, fellesareal, naturkvalitetar, eksisterande bygg oa. Landskapsfagleg sett er dette såleis ein vanskeleg plan å ta stilling til, for den er nokså på tvers av kva ein vil tilrå.

Ein parallell: ved Årdal brygge var det i fleire år regulert konsentrerte bustader på fylling i sjø. Dei er ikkje blitt realisert, og er nå under omregulering: nå er bustadane på fylling i sjø regulert bort, trekt inn på land og stranda er opna opp som ein felles kvalitet for bumiljøet: etter rådmannen sitt syn eit godt grep.

Det same vore gjort her: **opne opp strandarealet som ein felles kvalitet** for bustadfeltet, nærmiljøet og for Fisterbygda generelt – gjerne kombinert med ei felles småbåthamn. Dette var rådmannen sitt råd i kommuneplanen, men ved politisk behandling blei alt arealet på vestsida lagt ut som framtidig bustadareal samstundes som ein tok bort kravet om samla plan for heile strandlinja vidare sørover. Dermed avskjer ein moglegheitene til å få til heilskap og gode samanhengjer, og rådmannen er blitt bunden ift tilrådingar her. Ein vil likevel foreslå nokre mindre grep, for å oppnå litt av den ønskja kvalitet: flytte badeplassen til området i sør (meir solrikt og meir skjerma, betre sjøkvalitet, større plass) + redusere byggeiningar på vestsida og reduserte høgda litt ned.

Ein annan viktig **premissgivar er samfunnstryggleik**; òg her har rådmannen undervegs i heilt frå starten av prosessen, og i kommuneplanprosessen, vore like tydeleg på utgreiingskrav knytt til eventuell utbygging på fyllingar i sjø (grunnforhold, bæreevne, stabilitet, forureining): ein må gjennom <u>plan</u> greie ut om byggetiltaka kan gjennomførast med tilstrekkeleg tryggleik – og om ikkje; sikre avbøtande tiltak som rekkefølgjekrav.

HJELMELAND KOMMUNE

Rådmannen er skeptisk til bustader på fyllingar i sjø ut frå landskapsmessige vurderingar, men òg særs sidan det **manglar endelege grunnundersøkingar**. Grunnanalysa til Provcon er innleiande, og er kun basert på lausmasseprøvar tatt med gravemaskin på ekst fylling. Korleis er grunnen under? Stabiliet? Bæreevne for både bustader påfylling både på BKS2 og BKS1? Administrasjonen har etterlyst utgreiingar, men tiltakshavar meiner dette kan utsetjast til etter planvedtak – før igangsetting. Etter rådmannen sitt syn må dette avklarast nå på plannviå.

Planen legg òg opp til **masseutskifting**; dvs ta ut eksisterande masse i sjø, og lage ny fylling – i seg sjølv eit omfattande grep. Planfremjar har ikkje lagt fram massereknesskap på dette; ein bør gjennom plan vite noko om omfang av dette, deponi, leveranse/mottak, massebehov. Dette heng saman med nærare grunnundersøkingar. Det må avklarast omfang av steinfylling, botnforhold, djupner. Òg den forureingsmessige sida ved slik masseutskifting må utgreiiast gjennom planprosessen. Det er òg nokre daa dyrka jord som blir nedbygd; det må avklarast korleis denne jorda blir nytta. Det kan vere ein del av massereknesskapet.

Generelt om utbygginga/utnyttingsgrad:
Bustadane på fyllinga/ved sjøen er høge og massive, dannar «vegg» mot fjorden. Slik bygga er framstilt i illustrasjonane gjer utforming/takform/høgd dei bastante. Ein vil forøvrig påpeike at føresegnene ikkje sikrar ei utforming slik vist på skissene: føresegnene omtalar kun høgd, takform, bruksareal (kombinert med byggegrenser). Det er såleis stor fleksibilitet i føresegnene, og ein kan ikkje sjå at planfremjar si skildring av bebyggelsen td i kap 6.3.3. «*enkelt formspråk, store vindusflater, tak-og veggflater skaper variasjon og skjerming av uteplasser, maritim og moderne utforming»* på noko vis er sikra i planen. Føresegnene gir rom for stor variasjon i fasadeutforming innanfor nokre få rammer. Dersom ein ønskjer å styre utbygginga mot definerte type bygg; må ein sikre det i føresegnene.

Det rådmannen meiner er mest uheldig, er **høgda på bygga**, særs på vestre del- Tabellen øvst i saken viser at bustadane kan vere mellom 7,8 – 8,7 m høge, der leilegheitsblokka kan vere 10,5 m. Dei bustadane som ligg nærast sjøen er dei høgaste; einebustadane i BFS4 kan vere 8,7 m, og husa på fyllingane 8,5 m høge på 3 m høg steinfylling. Då desse òg blir samanhengjande veggflate, blir det relativt dominerande i strandsona. Rådmannen tilrår at alle bygga på vestsida av vegen blir senka 2 meter.

Rådmannen meiner generelt sett ein burde teke enda meir landskapsomsyn, og omsyn til utsikt/opning mot fjorden for dei andre bustadane bak. Ein finn det likevel vanskeleg å tilrå anna enn mindre tilpassingar i plankart og føresegner, dette pga kommuneplanens vedtak om bustadbygging her.

Rammeplan for V/A: i planskildringa kap 6.16 er det grovt skissert korleis ein tenker løyse V/A. Slik ein tolkar skissa, legg utbyggjar opp til at leidningsnett vann skal flyttast og samordnast med ny avløpsleidning langsmed fylkesvegen/anna veggrunn. Det etablerast pumpekum I området; og dei skisserer dimensjonering av vannleidningsnettet til 160 mm. Skissa er drøfta med VA-ansvarleg i kommunen, og den ser førebels ok ut. Ein føreset at alle anlegg blir prosjektert med utgangspunkt i kommunal norm (som ma tilseier 4 m avstand mellom leidningsnett og bygningskonstruksjonar). Det er lagt inn rekkefølgjekrav om teknisk plan før igangsetjing og krav om tilkopling før bruksløyve blir gitt. Teknisk infrastruktur må samordast med framtidig g/s-veg.

HJELMELAND KOMMUNE

Utbyggingsavtale: rådmannen tilrår at det avtalast parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen, slik at ein kvalitetssikrar behov for utbygging og tekniske løysingar før planen blir endeleg godkjent.

Trafikktryggleik:
Fylkesvegen går gjennom planområdet, med bustader på begge sider, dvs planen legg opp til avkjørsler på begge sider, og intern kryssing på to stader. Planforslaget legg opp til at g/s-veg på vestsida skal nyttast som kjørbar gangveg til dei fem bustadane. Deretter krysser ein fylkesvegen og fortet på g/s-veg på austsida. Om dette er den optimale løysinga, er ein noko usikker på. Ein avventar her nærare dialog/avklaring med fylkeskommunen. Elles er byggegrensa frå fylkesvegen lagt 12,5 på austsida og 15 m på vestsida: òg her avventar ein avklaring med Fylkeskommunen. Om det er behov for skjerming frå veg er moglegvis òg eit spørsmål.

ROS-analysene: innleverte ROS-analyser mott 18.11.20 var mangelfulle på fleire punkt; men er supplert ein god del i etterkant. Etter rådmannen sitt syn er det dette med grunnforhold i sjø som er mest prekært å avklare. Risikoutgreiing skal gjerast i planprosess, ikkje utsetjast til byggesak.

Oppsummering og konklusjon:
Planforslaget representerer nye typer tomter for Fisterbygda; og slik sett spanande. Ein ser at det likevel er ein god del uløyste utfordringar. Det manglar ein del utgreiingar, og ein finn det vanskeleg å ta endeleg stilling til planforslaget før desse er på plass. Elles er det landskapsmessig og kvalitetsmessig utfordrande å legge til rette for så «tung» utbygging på fylling i sjø, og bygge ned kvalitetane. Rådmannen ønskjer å kome tilbake til meir detaljar i plankart og føresegner etter høyringsrunden; ein meiner det er fleire forbetringspunkt i forslaget.