

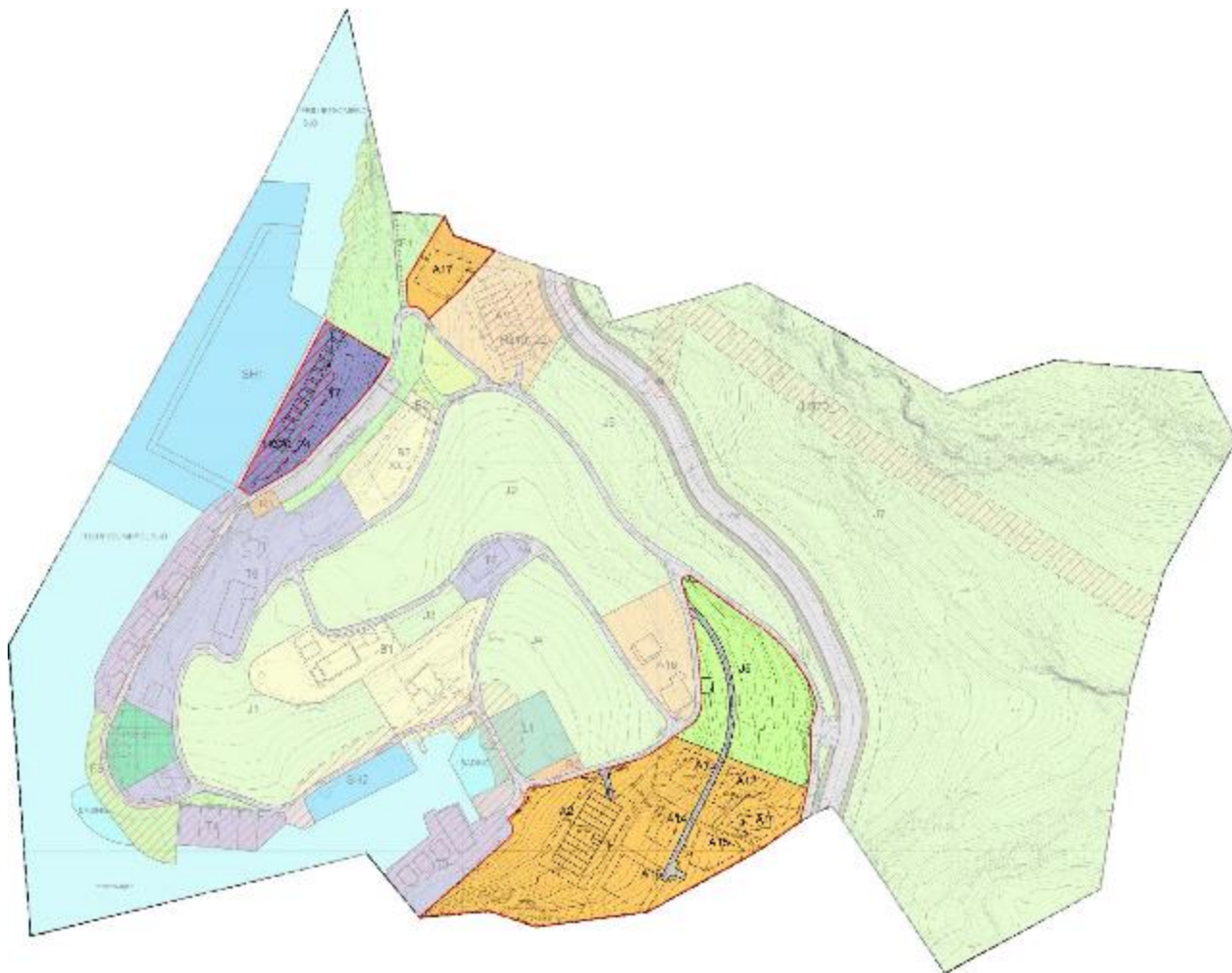
PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Solvåg, Fister – plannr. R75

Omregulering for områdene T7, J5, A2 og A11-A17

Hjelmeland kommune

Datert: 16.10.2017




prosjektil

Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	4
2.4	Krav om konsekvensutredning?	4
3	PLANPROSESSEN	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Overordnede planer	7
4.2	Gjeldende reguleringsplan.....	7
4.3	Tilgrensende planer.....	7
4.4	Temaplaner	7
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	8
5.1	Beliggenhet	8
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.3	Realiserte deler av gjeldende reguleringsplan	8
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	9
6.1	Planlagt arealbruk	9
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	10
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	11
6.4	Parkering.....	12
6.5	Tilknytting til infrastruktur.....	12
6.6	Trafikkløsning	12
6.7	Universell tilgjengelighet.....	12
6.8	Uteoppholdsareal	12
6.9	Landbruksfaglige vurderinger	12
6.10	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	12
6.11	Plan for avfallshenting	12
6.12	Rekkefølgebestemmelser	13
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	13
7.1	Landskap	13
7.2	Stedets karakter	13
7.3	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	13
7.4	Uteområder	13

7.5	Trafikkforhold	13
7.6	Barns interesser	13
7.7	Universell tilgjengelighet.....	14
7.8	Energibehov – energiforbruk	14
7.9	ROS	14
7.10	Kommentar til ROS	17
7.11	Jordressurser/landbruk.....	18
7.12	Teknisk infrastruktur	18
7.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	18
7.14	Konsekvenser for næringsinteresser	18

Figurliste

Figur 1: Mindre planendring	4
Figur 2: Gjeldende reguleringsplan R75.....	7
Figur 3: Beliggenhet av planområdet.	8
Figur 4: Forslag til omregulering.....	9
Figur 5: Planlagte feriehus/ sjøboder i T7.....	10
Figur 6: Tidligere reguleringsplan R75, T7	13
Figur 7: Forslag til omregulering T7	13
Figur 8: Tidligere reguleringsplan R75	18
Figur 9: Forslag til omregulering.....	18

1 SAMMENDRAG

Området Solvåg, Fister er tidligere detaljregulert, men nå ønsker Terje Mosnes å utvikle reiselivsanlegget ytterligere, primært ved å endre bruken/ utnyttelsen på området. Planen er å endre utnyttelsen på område T7 som er 2,8 daa fra 12 sjøboder til 6 feriehus der sjøbodene legges inn i underetasjen. Området J5 er på 3,3 daa og her ønskes leilighetsbygget som i gjeldende plan ligger i A2, ny plassering. Tidligere området A2 er på 5,1 daa, og her foreslås det lagt inn 3 nye hyttetomter, samt noe grøntareal. Reguleringsbestemmelsene for fritidsboliger i A11-A17 foreslås endret ved at tillatt BYA økes til 150 m², møne- og gesimshøyde økes til henholdsvis 6,0/4,3 meter og en balkong på inntil 6 m² tillates.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er omregulering av områdene T7, J5, A2 og A11-A17 innenfor detaljregulering for Solvåg, Fister – plan nr. R7, vedtatt i 2011.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

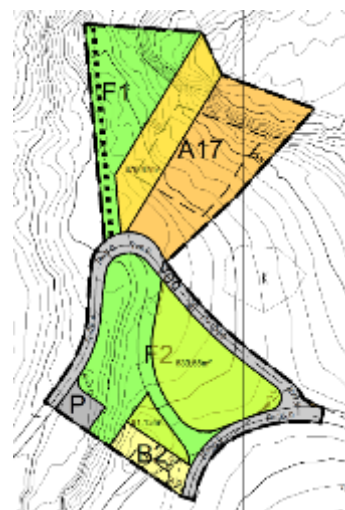
På vegne av eier Terje Mosnes fremmer Prosjektil Areal AS forslag til omregulering av områdene T7, J5, A2 og A11-A17 innenfor detaljregulering for Solvåg, Fister.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Mindre planendring innenfor området A17 av plan R75, vedtatt 28.06.17. A17 ble utvidet i retning mot nordvest og ved det ble friluftsområdet F1 redusert i størrelse, men det kompenseres ved at F2 ble utvidet.

Utvidelsen oppnås ved at eksisterende kjøreveg ned til småbåthavnen legges om til en mer direkte og noe gunstigere trase. Det arealet fra A1 som blir avskåret tillegges F2.

Arealet som tillegges A17 utgjør 376 m². F2 får økt sitt areal med 756 m², dvs. at friluftsarealene får en netto økt størrelse på 380 m².



Figur 1: Mindre planendring

2.4 Krav om konsekvensutredning?

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planendringen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte ble holdt 03.04.2017 med Hjelmeland kommune v/ Haldis K Nilsen og Svanhild Hjorteland Gbada, eier Terje Mosnes og Trond Heskestad, Prosjektil Areal AS.

Varsel om omregulering ble annonsert på Hjelmeland kommune sine hjemmesider og i Strandbuen 29.08.2017, samt ved brev til tilstøtende grunneiere og myndigheter. Fristen for å komme med innspill ble satt til 01.10.17 og det ble mottatt 5 innspill.

Innkomne innspill

Det kom inn totalt 5 innspill.

Følgende innspill har kommet inn:

1. Lyse, 29.08.2017

Det må legges til rette for å legge infrastruktur i vei og grøntarealer. De gjør også oppmerksom på eksisterende nett på planområdet. Endringer gjøres i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Kommentar:

Her forekommer det ikke store endringer på infrastrukturen i forhold til tidligere behandlet plan. Her legges det bare inn infrastruktur inn til de 3 nye hyttene som skal legges der tidligere A2 bygg var tenkt, samt en liten avstikker til hvor nytt A2 bygg er planlagt i område J5. Endringene vil gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer.

2. Fylkesmannen i Rogaland, 07.09.2017

Det er viktig at kravene om ble vektlagt i reguleringsplanen fra 2011, blir premissgivende for det videre arbeidet. Tiltak innenfor 100-metersbeltet må ikke dimensjoneres utover det som er avklart, og det må tas hensyn til landskapsverdier og estetisk utforming. Innenfor området T7 må det ikke åpnes for flere større bygg enn det som allerede er vedtatt i gjeldende plan (3 bygg) og at strandsoneverdiene blir vektlagt. Kan se at flytting av A2 er hensiktsmessig, men vil innebære omdisponering av LNF-areal til byggeformål.

Kommentar:

Kravene i gjeldende reguleringsplan blir premissgivende i denne omreguleringen. I gjeldende reguleringsbestemmelser er det i området T7 forklart at det kan bygges 12 sjøboder. Bodene skal bygges i 3 grupper, med 4 enkeltboder i hver av gruppene som til sammen tilsier 12 sjøboder. Omreguleringen av området T7 omhandler at de 12 sjøbodene blir om til 6 feriehus med sjøboder i underetasjen. Omreguleringen av området tar hensyn til landskapsverdiene og estetisk utforming av de planlagte nye byggene, se figur 5. I jordbruksområdet J5 var det tidligere pæredyrking som ikke viste seg lønnsomt og er avviklet, derfor ses det mulighet til å bruke området til byggeformål.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE Region Sør), 20.09.2017

I forbindelse med denne omreguleringen må det avklares om det faktisk er skredfare i andre deler av planområdet og eventuelt at utsatte områder blir innarbeidet med hensynssoner og tilhørende bestemmelser.

Kommentar:

Område som er utsett for stormflo er markert i plankartet som hensynssone. Det skal ikke bygges nye fritidsboliger under kote 2,3 m. Ved ev. ombygginger av eksisterende bygg

skal en ta hensyn til fremtidig fare for stormflo. Områdene som er registrert som aktsomhetsområder for jord-/flomskred, steinsprang og snøskred er merket med hensynssoner på plankartet. Før disse områdene kan bygges ut, må det foreligge en uttalelse fra en fagkyndig, og tiltak må eventuelt settes i verk.

4. David og Bente Smith (Nabo eier av 85/67), 25.09.2017
Fornøyd med at A2 foreslås flyttet, men ønsker mer informasjon om hyttene som skal komme på området.

Kommentar:

Her er det kun kommet føringer på de planlagt hyttene, der hyttene kan føres opp med en maks gesimshøyde på 4,3 m og møne høyde på maks 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Utbygd grunnflate er tillatt å være på 150 m². For å oppnå god tilpasning til terrenget er det tillatt med underetasje og halvplanløsning. Dette tilsier at de nye hyttene ikke strenger noe av utsikten, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

5. Statens vegvesen, 27.09.2017
SVV har punkter som bl.a. går på at byggegrense langs fv. 634 skal være minimum 15 meter målt fra fylkesvegens senterlinje. Det må også reguleres inn et 3 meters belte langs fv. 634 med formål «annen veigrunn». Arealet skal sikre muligheten for drift og vedlikehold og ev. fremtidig veiutbedring. Det må sikres i eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle tiltak som berører fylkesvegnettet, skal sendes til SVV for gjennomsyn.

Kommentar:

Fylkesvegen inngår ikke i foreslått planendring.

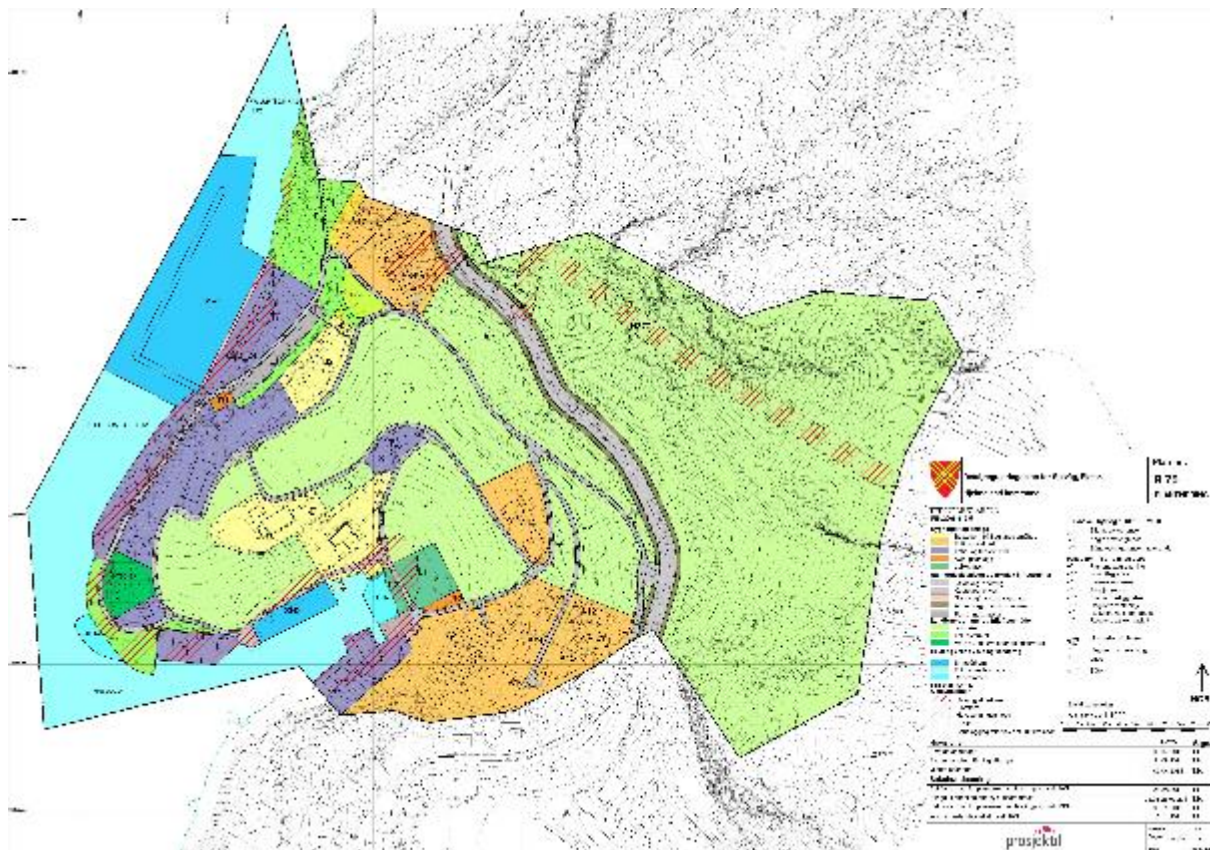
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer
 - Ingen aktuell fylkeskommunal plan
- Kommuneplan
 - Kommuneplan 2011-2023

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan R75 Solvåg, Fister.



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan R75.

4.3 Tilgrensende planer

Tilgrensende i sør finnes det en reguleringsplan for del av gnr.85, bnr.1. Denne omfatter i hovedsak boligtomter med tilhørende småbåthavn.

4.4 Temaplaner

Ingen kjente.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

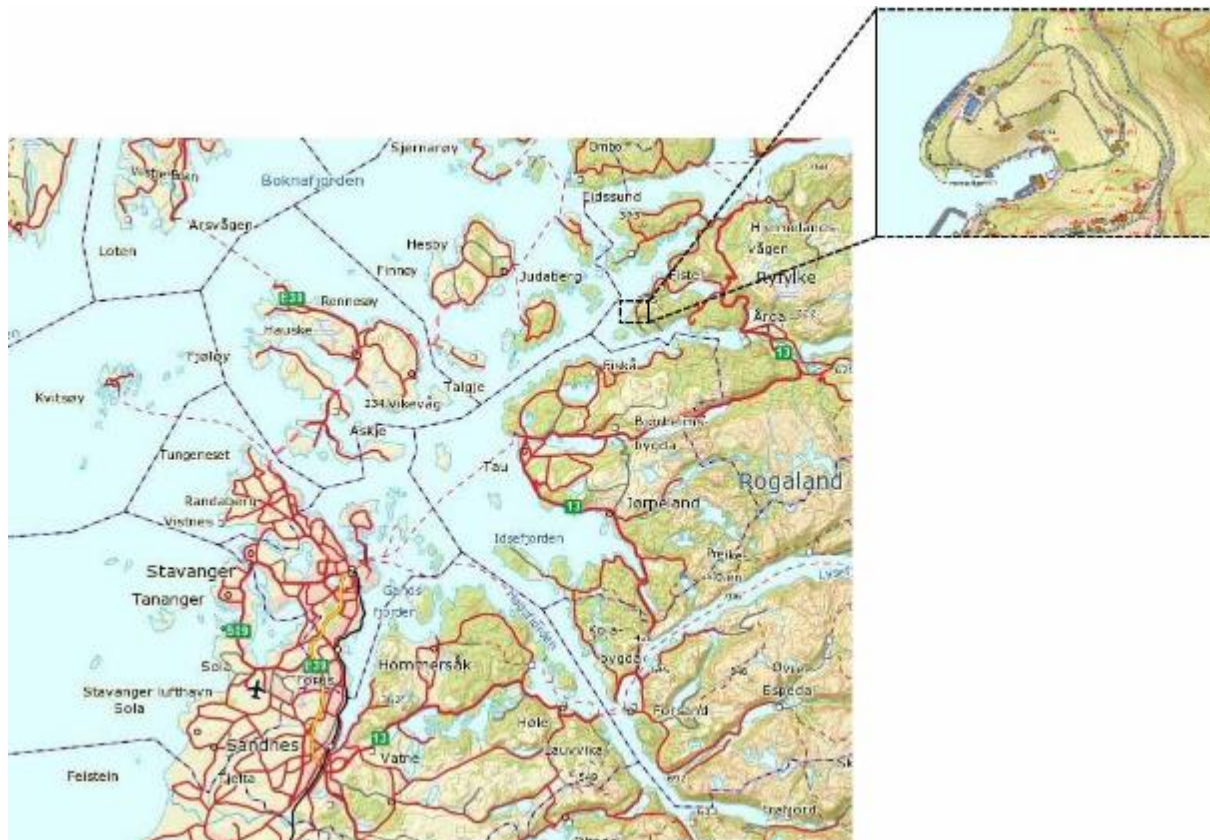
Ingen aktuelle for denne planendringen.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Det vises til planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan der planområdet og eksisterende forhold er omtalt.

5.1 Beliggenhet

Planområdene ligger i Solvåg, Fister i Hjelmeland kommune.



Figur 3: Beliggenhet av planområdet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Solvåg FjordFerie driver et velutviklet reiselivsanlegg på eiendommen gnr.85, bnr.5. Området omfatter landbrukseiendommen gnr.85, bnr.5 som tidligere har basert seg på fruktdyrkning. Fruktdyrking i bratt terreng i terrasser og pæredyrking i J5 her har det ikke vist seg regningssvarende og er avviklet. Som navnet forteller oss er området lunt og solrikt. Det meste av de ubebygde arealene vest for fylkesvegen har vært tilplantet med frukttrær. Det er en del bebyggelse i dette området, både bolighus, ferieboliger, utleieboliger og båthus, samt mye småveier. Området øst for fylkesvegen er ubebyggt utmark med en del skog. Det er til dels store høgdeforskjeller.

5.3 Realiserte deler av gjeldende reguleringsplan

Ut i fra gjeldende reguleringsplan er det bygget en gapahuk på 45 m² i området F3. Det er også begynt arbeid med oppbygging av kaiområder. I området T7 er det støpt betong kant på 100x1,0 m, med en utstikker på 4x5 m. I området F3 er det støpt betong kant på 8 m og

videre inn i området T4 er det støpt betong kant på 28 m og en betongvegg på 3,4x40 m. Videre i området T4 er det lagt inn en stein kant. Siste del i T4 er det støpt en betongkai. Det siste som er realisert i henhold til gjeldende reguleringsplan er i området SH2 der det er støpt en betong kant på 46x1,0 m.

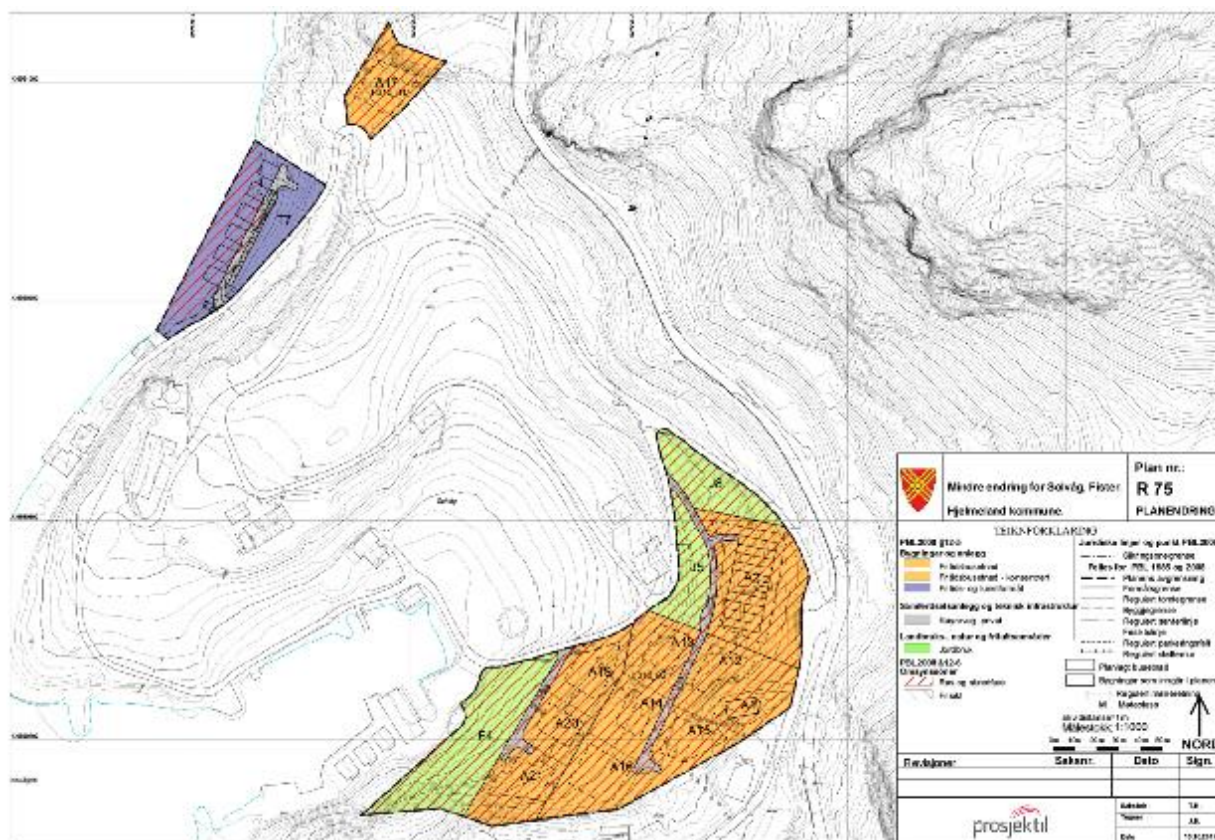
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor plan R75 er fritid og turistformål, uteoppholdsareal, veg, gang- og sykkelveg, gangveg, annen veggrunn grøntareal, parkering, landbruksformål, friluftformål og friluftsområde i sjø og vassdrag.

6.1.1 Reguleringsformål

Formålet med reguleringen er å omregulere områdene T7, J5, A2 og A11-A17. Planen er å endre utnyttelsen på område T7 som er 2,8 daa fra 12 sjøboder til 6 feriehus der sjøbodene legges inn i underetasjen. Og et lite bygg i sør for toalett/ dusj og service for allmenheten. Området J5 er på 3,3 daa og her ønskes leilighetsbygget som i gjeldende plan ligger i A2, ny plassering. Tidligere området A2 er på 5,1 daa, og her foreslås det lagt inn 3 nye hyttetomter A19-A21, samt noe grøntareal. Reguleringsbestemmelsene for fritidsboliger i A11-A17 foreslås endret ved at tillatt BYA økes til 150 m², møne- og gesimshøyde økes til henholdsvis 6,0/4,3 meter og en balkong på inntil 6 m² tillates. A17 er tatt med i reguleringsendringen da det er foreslått endringer i reguleringsbestemmelsene på dette området.



Figur 4: Forslag til omregulering.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

A2 – Leilighetsbygg

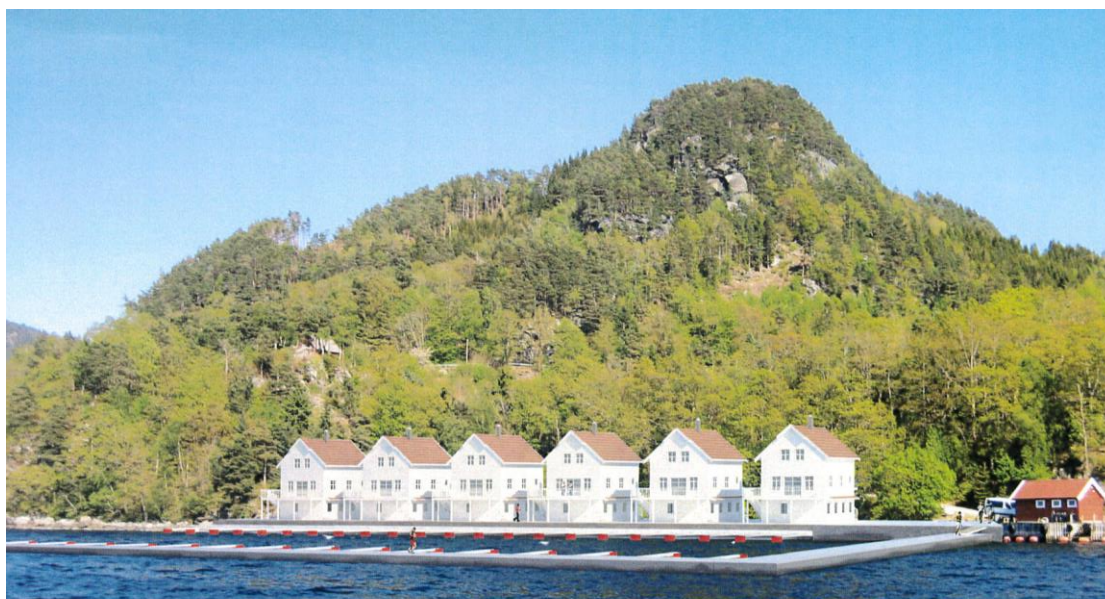
A2 flyttes opp i området J5, totalt bygd areal innenfor delområdet A2 tillates med inntil $BYA=800\text{ m}^2$. Bygningene kan førest opp med maks høyde (HM) $A2=41,4\text{ moh}$. Bygningene skal ha saltak. Estetisk utforming og terrengtilpassing skal ivaretas. Parkering skal være under bygningen.

A11-A17 og A19-A21 – Fritidsboliger

A11-A17 ligger på samme plass som i gjeldende reguleringsplan og A19-A21 kommer i området A2, der A2 leilighetsbygget er flyttet opp i området J5. Fritidsboligene skal maks ha gesimshøyde 4,3 m over gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde på maks 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For å oppnå god tilpasning til terrenget er det tillatt med underetasjer eller halvetasjeløsning. Utbygd grunnflate kan være på 150 m^2 inklusiv bod/uthus under samme tak som fritidsboligen. I tillegg med en terrasse på inntil 20 m^2 . Oppheng/understøttet balkong/terrasse tillates inntil 6 m^2 .

T7 – Turistanlegg – Området for feriehus/ sjøboder

Innenfor område foreslås endring fra 12 sjøboder til 6 feriehus med sjøboder i underetasjen. Totalt 48 boder i grunnplanet og 6 leiligheter i 1. og loftsetasjen. Feriehusene får inngang fra 1.etasje der terrenget blir bygd opp med murer mellom byggene for å etablering av kjørevei med parkeringer på baksiden av feriehusene. Det skal legges til rette for båtplasser til fritidsboligene/ turistanlegget. Feriehusa kan bygges med mønehøyde inntil 10 m over kainivå med grunnflate inntil 60 m^2 BYA. Balkonger, trapper, plattinger kommer i tillegg. Takvinkelen skal være $40/45^\circ$. Det er også plassert inn et mindre bygg $3\times 4\text{ m}$ i sør som er tiltenkt toalett/ dusj som er åpen for allmenheten i 1. etasje og for service/ lagring i underetasjen. Bygget skal ha samme utforming i stil med feriehusene, med mønehøyde inntil 7,0 m over kainivået.



Figur 5: Planlagte feriehus/ sjøboder i T7.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

I omreguleringen blir det noen endringer fra tidligere gjeldende reguleringsplan R75.

Leilighetsbygg A2 nå i området J5

Leilighetsbygg A2 flyttes til området J5 og bygningen skal ha saltak. Bygget er forsøkt gitt et maritimt preg med møneretning på tvers av terrengfallet.

Fritidsboligene området A11-A21

De 3 fritidsboligene A19-A21 kommer i område der tidligere A2 leilighetsbygg var tiltenkt, og det skal oppnås god tilpasning med terrenget.

Feriehus/ sjøboder området T7

Det er i området T7 en endring fra 12 sjøboder til 6 feriehus, med sjøboder i underetasjen. Og et lite bygg på 3x4 m tiltenkt toalett/ dusj og service/lagring.

6.3.1 Bebyggelsens høyder, takform og grad av utnytting

Leilighetsbygg A2 nå i området J5

Leilighetsbygget A2 skal ha saltak og en maks høyde på 41,4 moh. A2 kan ha opptil en BYA på 800 m².

Fritidsboligene området A11-A21

Fritidsboligene A11-A21 skal ha maks gesims høyde på 4,3 m og en møne høyde på maks 6,0 m. I tillegg en terrasse på inntil 20 m² og et oppheng/balkong på 6 m². Fritidsboligene kan ha en utbygd grunnflate på 150 m² BYA, inkl. bod/ uthus.

Feriehus/ sjøboder området T7

Feriehusene i T7 skal ha en møne høyde inntil 10 m over kainivå og en grunnflate inntil 60 m² BYA. Takvinkelen skal være 40/45°. Det mindre bygget på 3x4 m skal ha utforming i stil med feriehusa, med en mønehøyde inntil 7,0 m over kainivået.

6.3.2 Antall boliger, leilighetsoversikt

Før	Etter
<u>Leilighetsbygg A2</u> Her var det planlagt 12 leiligheter	<u>Leilighetsbygg A2</u> Her vil det være det samme, 12 leiligheter bare med en ny plassering i området J5.
<u>Fritidsboligene området A11-A17</u> Her var det tenkt 6 nye hytter	<u>Fritidsboligene området A11-A21</u> Det vil komme 3 hytter mer i området A2 der tidligere leilighetsbygg var plassert.
<u>Sjøbodene området T7</u> Planlagt 12 sjøboder	<u>Feriehus/ sjøboder området T7</u> Det vil nå være 6 feriehus med sjøboder i underetasjen. Totalt 48 boder i grunnplanet og 6 leiligheter i 1. og loftsetasjen. Og et lite bygg for allmenheten med toalett/ dusj og service.

6.4 Parkering

Leilighetsbygg A2 nå i området J5

Parkeringskjeller. Det er lagt opp til 2 parkeringsplasser per leilighet i parkeringskjeller.

Fritidsboligene området A11-A21

Egen parkering på tomt.

Feriehus/ sjøboder området T7

Det er lagt inn parkeringsplasser på baksiden av feriehusene, 1 p plass pr leilighet.

6.5 Tilknytting til infrastruktur

Her vil det ikke komme store endringer fra gjeldende reguleringsplan R75. Kommer bare en liten avstikker i området J5 inn til leilighetsbygget A2. Det kommer en liten vei i området T7, der det også er tiltenkt parkering langs. Det vil også komme en litt lengre vei inn til fritidsboligene A19-21. Disse områdene tilknyttes også eksisterende nett.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreadkomst

Tilknytning til overordnet vegnett.

6.6.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

I de områdene omreguleringen omhandler vil det sikres fri ferdsel/opphold på bryggene.

6.7 Universell tilgjengelighet

I leilighetsbygget er det lagt opp til heis som gir mulighet til en universell tilgjengelighet. Universell tilgjengelighet ivaretas i samsvar med teknisk forskrifter.

6.8 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal er lagt til egen tomt, samt terrasser/balkonger.

Felles uteoppholdsareal vil være på kaiområdet, samt områdene beregnet for friluftsmål.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Mindre areal til J5.

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

Som i gjeldende plan.

6.11 Plan for avfallshenting

Som i gjeldende plan.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene foreslås uendret, men de nye fritidsboligene A19-A21 inkluderes.

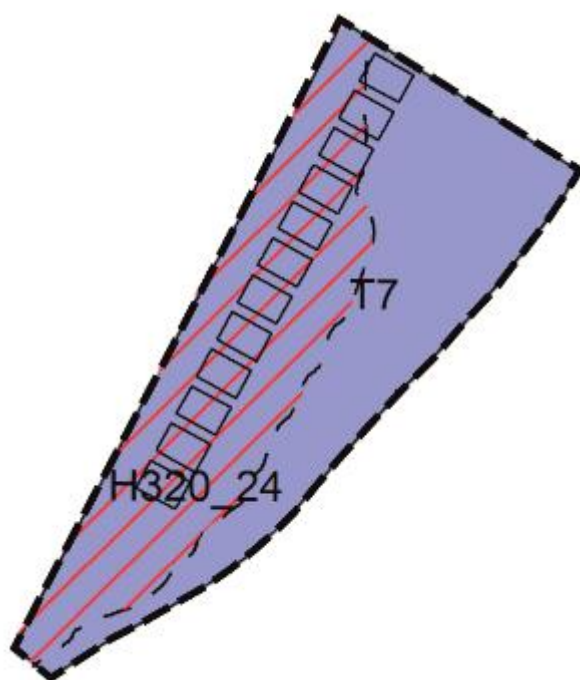
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Landskap

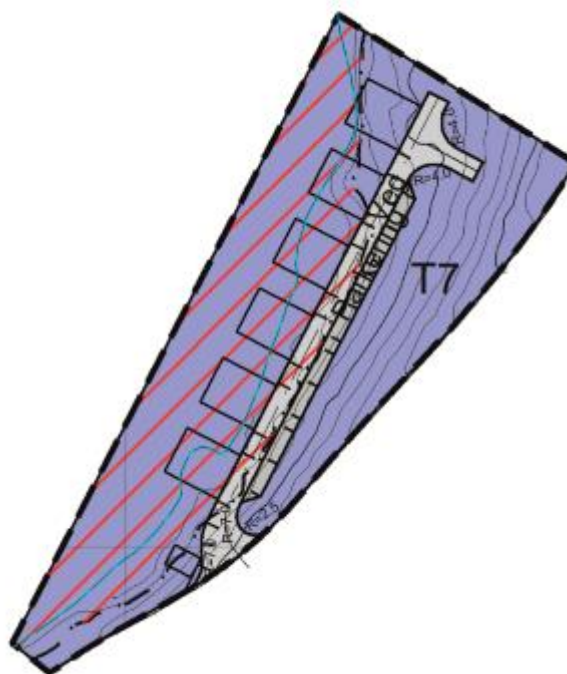
Omreguleringen vil føre til noe endret landskapsopplevelse i planområdene ved at bygninger foreslås med større BYA.

7.2 Stedets karakter

Området T7 vil få et annet preg enn i gjeldende plan.



Figur 6: Tidligere reguleringsplan R75, T7.



Figur 7: Forslag til omregulering T7.

7.3 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

I hovedsak uendret som følge av foreslått planendring.

7.4 Uteområder

Større bygg vi gi noe redusert uteområder.

7.5 Trafikkforhold

Det blir noe økt trafikk pga. 6 nye feriehus og 3 nye fritidsboliger.

7.6 Barns interesser

Kan ikke se noen vesentlige konsekvenser for barn/ unge.

7.7 Universell tilgjengelighet

Omreguleringen vil ikke ha noen negative virkninger for universell tilgjengelighet i området. Leilighetsblokken får heis som gir universell tilgjengelighet.

7.8 Energibehov – energiforbruk

Energibehovet vil øke i områdene der nye bygg er planlagt.

7.9 ROS

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Skred/ras/ ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Er området utsatt for snø- eller steinskred	X		
	Er området geoteknisk ustabilt? Fare for utglidning?		X	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?	X		
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)		X	
Flom	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		X	
	Er det radon i grunnen?		?	
	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?	X		
Radon	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?		X	
Ekstremvær	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.	X		
Lyng/ Skogbrann	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		X	
Regulerte vann				
Terrengformasjoner				

VIRKSOMHETS RISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punktnr/ kommentar
Tidligere bruk		Ja	Nei	
	Er området (sjø/land) påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter?		X	
	- Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? - Militære anlegg, fjellanlegg, piggtrådsperringer? - Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.? - Landbruk, gartneri		X X X	
		X		
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon	Er nybygging i området uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		X	
	Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	
Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensning	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		X	
Høyspent	Går det høyspentmaster gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		X	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		X	
TRAFIKK	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- pktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportsnettet i området?		X	
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området?		X	
	Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?		X	

Myke trafikanter Støy og luftforurensning Ulykker i nærliggende transportårer	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportsettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? - Til barnehage/skole - Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg - Til forretninger - Til busstopp		X	
	- Er området utsatt for støy? - Er området utsatt for luftforurensning?			
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportsårer (industriforetak med mer) utgjøre en risiko for området? - Hendelser på veg - Hendelser på jernbane - Hendelser på sjø/vann/elv - Hendelser i luften		X	

SAMFUNNS-SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/kommentar
Kritisk infrastruktur Høyspent Beredskaps-tiltak		Ja	Nei	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? - Elektrisitet - Tele - Vannforsyning - Renovasjon/spillvann - Veier, broer og tunneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst)		X	
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
Terror og sabotasje	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning? (mengde og trykk)		X	
	Har området bare en mulig adkomststrute for brannbil?	X		
	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		X	

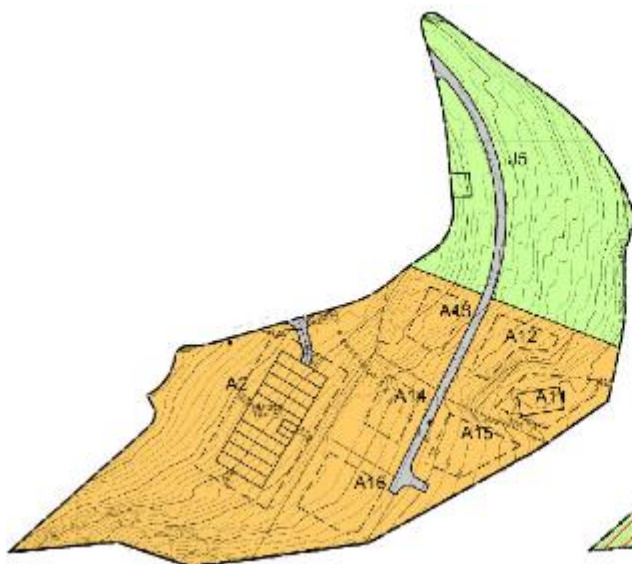
Skipsfart 1	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? • Er det ev terrormål i nærheten		X	
	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?		X	
Skipsfart 2	Er det fare for at skipstrafikk fører til: • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur		X	

7.10 Kommentar til ROS

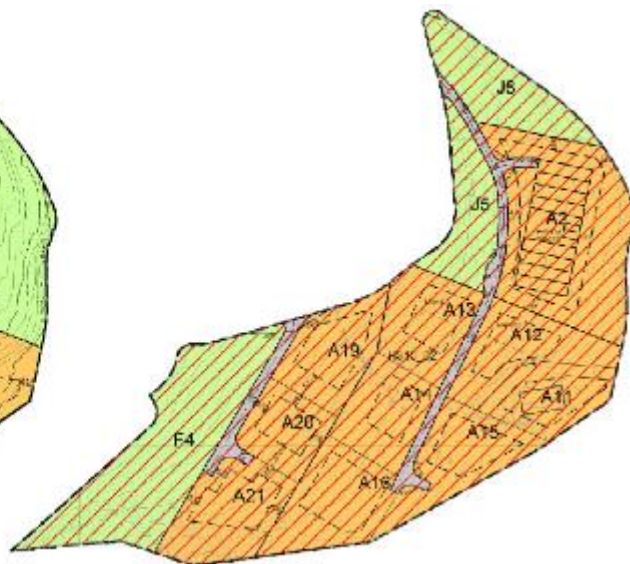
- Er området utsatt for snø- eller steinskred?
 - I følge NVE sine aktsomhetskart er området utsatt for snø- og steinsprang, dette er det tatt hensyn til i reguleringsplanen med å legge til omsynssoner der dette kan være et problem.
- Er området utsatt for springflo/flom i sjø?
 - Kotenivået sikrer at det ikke blir noe oversvømmelse, med en kote på 2,3 meter er dette avverget
- Er det radon i grunn?
 - Dette ivaretas i teknisk forskrifter.
- Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?
 - Antas ikke å være ekstra eksponert.
- Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.
 - Sjønær beliggenhet representerer alltid en risiko for drukning.
- Er området (sjø/land) påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter? Landbruk, gartneri
 - Usikkerhet i forhold til mulige rester av plantevernmidler.
- Går det høyspentmaster gjennom området som påvirker området med magnetisk felt? Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?
 - Ikke i områder som omfattes av planendringene.
- Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?
 - Ikke så uvanlig i vårt land

7.11 Jordressurser/landbruk

Området J5 som i reguleringsplan R75 er et jordbruks-området blir nå gjort om til byggeformål. Leilighetsbygget A2 flyttes opp til området J5, og der bygget A2 var plassert blir det bygget hytter og resterende areal blir friområde.



Figur 8: Tidligere reguleringsplan R75.



Figur 9: Forslag til omregulering.

7.12 Teknisk infrastruktur

Kobles til kommunalt nett. Dette detaljeres under prosjekteringsfasen.

7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen

7.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Bedre næringsgrunnlag for Solvåg FjordFerie.