



HJELMELAND
KOMMUNE

Saksframlegg

«Beskrivelse»

«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-R176, Gnr/bnr-100/3,6,9 mfl, PlanNavn-Årdal Brygge/Melsosen bustadfelt, K2-L12, PlanType-35	20/509

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
047/21	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	16.06.2021
033/21	Kommunestyret	PS	17.06.2021

2.gongsbehandling - R176 Detaljreguleringsplan Årdal Brygge bustadfelt

Vedlegg:

Tilbakemelding på høyringsuttalane - R176 Årdal brygge bustadfelt

Landskap.illustrasjonsplan

Høyringsuttalelse fra utbygger

Svar på høyringsuttalelser

Føresegner_inkl rådmannens forslag til 2.gong

Plankart_inkl rådmannens endringsforslag

Fråsegn frå Statsforvaltaren - R176 Årdal brygge

Uttale frå Rogaland Fylkeskommune - R176 Årdal brygge

Uttale frå Fiskeridirektoratet R176 - Årdal Brygge/Melsosen bustadfelt

Merknader og innspel frå bebuarane i Sameiet Årdal Brygge R176 Årdal brygge

Uttale frå Kystverket til R176 Årdal brygge bustadfelt

NVE si uttale - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan R176 Årdal brygge bustadfelt, gnr. 100 bnr. 3, 6, 9 m.fl., Melsosen - Hjelmeland kommune

Uttale frå Fortidsminneforeningen - R182, Årdal brygge

HØYRING - DETALJREGULERINGSPLAN R176 ÅRDAL BRYGGE BUSTADFELT

Høyringsuttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for Årdal Brygge - Plan R176

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune viser til høyringsutkast for reguleringsplan **R176 Årdal brygge bustadfelt**.

Planen blir godkjent med følgjande endringar:

1. Den del av felles grøntområde f_GN som ligg på gnr 101/17 og 100/6 blir tatt ut av planen, medan det areal som ligg på 101/6 som omsynssone skred blir oppretthalde i planen.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

2. Planavgrensinga i aust mot Mælsåna blir lagt i samsvar med gjeldande plangrense for R113.
 3. I byggeområdet f_BAB blir det lagt inn byggegrensar rundt bodanlegget som definerer plasseringa. Mellom regulert bryggekant BSB og byggegrensa til bodbygget + på vestsida av bodbygget skal det reguleraast inn grøntområde som bind saman GF1 og GF2 (slik òg framgår av illustrasjonsplanen)
 4. Det blir lagt inn høve for anten for 2 mannbustader på tomt 4 og 5 i delfelt B1, eller oppdeling i fire små tomter i staden for to.
 5. Juridiske tomtegrenser blir lagt inn ved vegmidte på private kjørevegar f_KV1 og f_KV2, for øvrig ligg tomtegrensene i formålsgrensene mot grøntområde, fortau og veg.
 6. Samanhengjande fortau blir lagt på nordsida av kjørevegen gjennom heile planområdet; dvs o_SF4 og 5 blir flytta på nordsida. Byggegrensene på B3 blir trekt tilsvarande inn.
 7. Det blir lagt inn gangveg/turveg mellom kjøreveg f_KV3 og grøntområdet i nord f_GN.
 8. Areal vest for eksisterande leilighetsbygg blir endra til felles grøntareal. F_GV
6. Føresegnene blir korrigert slik vist i vedlegg «Rådmannens forslag til endring av føresegner, datert 09.06.2021

Hjelmeland, den 01.06.2021

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 047/21

AFU - behandling:

Behandling:

Endring, foreslått av Johannes Soppeland, <tittel>
Småbåthavn på land blir uten bebyggelse, endres til friområde med unnak av bryggekant.
Naust anlegget blir som opphavleg omsøkt
Bodbygget går ut
Saka blir sendt ut på ny avgrensa høyring

Soppeland/Krf sitt forslag vedkomande naust vart vedteke med 6 mot 3 røyster (Sværen/SV, Hetland/MDG, Hagalid/SV)



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Rådmannen sitt forslag med endringer vart så samrøystes vedteke

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune viser til høyringsutkast for reguleringsplan **R176 Årdal brygge bustadfelt** og det innarbeidast følgjande endringer:

1. Den del av felles grøntområde f_GN som ligg på gnr 101/17 og 100/6 blir tatt ut av planen, medan det areal som ligg på 101/6 som omsynssone skred blir oppretthalde i planen.
 2. Planavgrensinga i aust mot Mælsåna blir lagt i samsvar med gjeldande plangrense for R113.
 3. Småbåthavn på land blir uten bebyggelse, endres til friområde med unntak av bryggekant. Naust anlegget blir som opphavleg omsøkt og bodbygget går ut.
 4. Det blir lagt inn høve for anten for 2 mannbustader på tomt 4 og 5 i delfelt B1, eller oppdeling i fire små tomter i staden for to.
 5. Juridiske tomtegrenser blir lagt inn ved vegmidte på private kjørevegar f_KV1 og f_KV2, for øvrig ligg tomtegrensene i formålsgrensene mot grøntområde, fortau og veg.
 6. Samanhengjande fortau blir lagt på nordsida av kjørevegen gjennom heile planområdet; dvs o_SF4 og 5 blir flytta på nordsida. Byggegrensene på B3 blir trekt tilsvarende inn.
 7. Det blir lagt inn gangveg/turveg mellom kjøreveg f_KV3 og grøntområdet i nord f_GN.
 8. Areal vest for eksisterande leiligheitsbygg blir endra til felles grøntareal. F_GV
6. Føresegnene blir korrigert slik vist i vedlegg «Rådmannens forslag til endring av føresegner, datert 09.06.2021

Saka blir sendt ut på ny avgrensa høyring

Kommunestyret - 033/21

KST - behandling:

Behandling:

Endringsforslag til sak 033/21, foreslått av Silje Sværen, <tittel>
Reiser rådmannen sitt opphavlege forslag til vedtak i saka.

Tilleggsforslag til sak 033/21, foreslått av Torunn Munthe, <tittel>
Tillegg til rådmannen sitt opphavlege forslag:

Naustanlegget blir som opphavleg omsøkt.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Saka blir sendt ut på ny avgrensa høyring.

Schmidt/SP reiste spørsmål ved om han er ugild i saka, då han er grunneigar og nabo til området. Han gjekk frå medan spørsmålet vart diskutert. Kommunestyret vedtok deretter at han var ugild, med heimel i fvl. § 6 første leddbokstav a. Det var ikkje kalla inn vara, slik at saka vart behandla med 18 medlemmer.

Det var før behandlinga ei diskusjon om saka skulle takast opp til behandling, då det vart vedteke endringar i AFU som gjer at planutkastet må på høyring før endeleg behandling. Kommunestyret diskuterte saka og kom fram til at dei ville ta den til behandling, då endringa i AFU reiste prinsipielle spørsmål.

Røysting:

Under røystinga vart det røysta over dei tre forslaga etter tur:

Framlegg frå AFU: Fekk ingen røyster og falt.

Forslag frå Sværen/SV: Fekk 4 røyster (SV, MDG, Søvik Østerhus, Kostøl Helgeland/SP) og falt.

Forslag frå Munthe/H: **Vedteke** med 14 røyster

KST - vedtak:

Hjelmeland kommune viser til høyringsutkast for reguleringsplan **R176 Årdal brygge bustadfelt**.

Det vert gjort følgande endringar i planutkastet:

1. Den del av felles grøntområde f_GN som ligg på gnr 101/17 og 100/6 blir tatt ut av planen, medan det areal som ligg på 101/6 som omsynssone skred blir oppretthalde i planen.
2. Planavgrensinga i aust mot Mælsåna blir lagt i samsvar med gjeldande plangrense for R113.
3. I byggeområdet f_BAB blir det lagt inn byggegrensar rundt bodanlegget som definerer plasseringa. Mellom regulert bryggekant BSB og byggegrensa til bodbygget + på vestsida av bodbygget skal det regulerast inn grøntområde som bind saman GF1 og GF2 (slik òg framgår av illustrasjonsplanen). Naustområdet vert som opphavleg omsøkt.
4. Det blir lagt inn høve for anten for 2 mannsbustader på tomt 4 og 5 i delfelt B1, eller oppdeling i fire små tomter i staden for to.
5. Juridiske tomtegrenser blir lagt inn ved vegmidte på private kjørevegar f_KV1 og f_KV2, for øvrig ligg tomtegrensene i formålsgrensene mot grøntområde, fortau og veg.
6. Samanhengjande fortau blir lagt på nordsida av kjørevegen gjennom heile planområdet; dvs o_SF4 og 5 blir flytta på nordsida. Byggegrensene på B3 blir trekt tilsvarande inn.
7. Det blir lagt inn gangveg/turveg mellom kjøreveg f_KV3 og grøntområdet i nord f_GN.



**HJELMLAND
KOMMUNE**

8. Areal vest for eksisterande leiligheitsbygg blir endra til felles grøntareal. F_GV

6. Føresegnene blir korrigert slik vist i vedlegg «Rådmannens forslag til endring av føresegner, datert 09.06.2021

Planutkastet vert sendt ut på ny avgrensa høyring.

Saksopplysninger:

Samandrag

Eika Landskap AS fremjar på vegne av Årdal Brygge AS forslag til detaljreguleringsplan for **R176 Årdal Brygge bustadfelt** med 16 nye bustader ved Melsosen, Årdal. Saken blei 1.gongsbehandla i AFU 27.10.2021, sak 62/20, og lagt ut til offentleg ettersyn.

Saka låg ute til høyring vinteren 2020/2021. Det kom ein del merknader som blei oversendt utbyggjar Årdal Brygge AS for kommentar. Årdal Brygge AS har sendt tilbakemelding, og saken er nå klar for endeleg behandling.

Fakta

Planen er ei vesentleg endring av gjeldande plan **R113 Årdal Brygge**. Planen legg opp til 16 ne bustadeiningar fordelt på 5 einestader, 3 bygg med 1-2 bueingar pr bygg (6 bustader) og 5 nye småhus i kjede. I tillegg kjem eksisterande bustaad og leiligheitsbygg med 5 leiligheiter. Det er òg regulert inn småbåthamn (vidareført frå gjeldande plan) + felles bodanlegg, friområde/strand og leikeplass.

Lovar, føresegner, rundskriv

Reguleringsplanar blir behandla med heimel i plan-og bygningslova kap 12

Økonomiske konsekvensar

I utgangspunktet ingen økonomiske konsekvensar for kommunen. Det er kommunaltekniske anlegg i planområdet, og tiltak foreslått med offentleg eigarform; td veg og fortau. Det har vore møte ift behov for utbyggingsavtale. Ev behov for utbyggingsavtale avheng av endeleg vedtak. Td kan krav knytt til fortau/gangareal utløyse behov for utbyggingsavtale, og/eller økonomiske verknader anten i form av planlegging, prosjektering eller realisering.

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

Planforslaget er i tråd med gjeldande kommuneplan, vedtatt 2019.

Planforslaget er ei vesentleg endring av gjeldande reguleringsplan R 113 frå 2007, og denne vil bli erstatta av den nye planen.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

sjå sak til 1.gong, sak 62/20

Konsekvensar for barn, unge og folkehelse



**HJELMELAND
KOMMUNE**

sjå sak til 1.gong, sak 62/20

Innkome uttalar

UTTALE FRÅ	TEMA	RÅDMANNEN SIN KOMMENTAR
Statsforvaltaren	Motsegn til manglande byggegrense rundt felles bodanlegg f_BAB eller at det skal vere behov for så stort areal for bygget på 150 m ² , ivaretek ikkje almenne interesser tilstrekkeleg. Bør vere buffersone mellom bygget og strandsona for å hindre privatisering	Rådmannen er enig i at bygglokalisering kan sikrast klarare i plankart, samt sikre samanheng mellom f_GF1 og f_GFT. Utbyggjar godtar byggegrenser rundt bygget, men vil samstundes ha innregulert dei 6 omtalte nausta som i deira opphavlege forslag. Sjå oppsummering av dette i vurderingsdelen under.
	Bra at naust er tatt ut av planen, men føresegna ikkje er heilt samordna ift til at det ikkje er naust. Må korrigerast	Rådmannen tilrår å ta ut siste setning i § 3.4.1 felles grøntområde som refererer til nausta. Sjå elles vurderingsdel om nausta under
	Auke utnyttingsgraden til 2 hus pr daa i tråd med regionalplan	Sjå vurderingsdel under
	Sikre kopling mellom leikeplassen f_lek og felles grøntområde i nord fGN	Utbyggjar har foreslått ei kopling mellom kjørevegen f_KV og opp mot grøntarealet i nord. Rådmannen tilrår at dette blir innarbeidd i planen.
	Føresegna om kantsona langs vassdrag må sikre uønska avrenning; må legge inn krav om at massar ikkje skal lagrast nær vassdrag	Rådmannen tilrår å føye til dette i § 3.4.3
	Motsegn til at det ikkje føreligg støyfagleg utgreiing, jf gul støysona (temakart Rogaland)	Rådmannen er enig med utbyggjar at dette er ei noko ukjend problemstilling her, og ein ser ikkje behov for støydempingstiltak i planen. Støysona som er lagt inn i temakart Rogaland viser en prognosesituasjon 15–20 år



HJELMELAND
KOMMUNE

		<p>fram i tid for fylkes-og riksvegar. Dvs at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Kommunen legg til grunn at dette ikkje er ein fylkesveg, at vegen er ein endeveg til bustader og at trafikkvolumet er relativt lågt skjer på flat veg.</p>
<p>Rogaland Fylkeskommune</p>	<p>Fagleg råd om å auke bustadtettleiken frå 1,5 bustad pr daa til 2 bustader pr daa; i tråd med regionalplan Ryfylke.</p> <p>Godt plangrep at nausta er tatt ut av planforslaget, og erstatta med felles bodanlegg. Har likevel fagleg råd om at areal sett av til bodanlegg bør reduserast ytterlegare for å sikre allmenta si tilgang til strandsona òg her.</p>	<p>Sjå vurderingsdel under.</p> <p>Rådmannen er enig i at det kan sikrast nærare i plankart både kor bygget skal stå og betre samanheng mellom f_GF1 og f_GFT. Utbyggjar godtar byggegrenser rundt bygget, men vil samstundes ha innregulert dei 6 omtalte nausta som i deira opphavlege forslag. Sjå oppsummering av dette i vurderingsdelen under</p>
<p>NVE</p>	<p>Merker seg med at det er gjort utgreiingar om naturfare; flaum, erosjon, snøskred, steinsprang og grunnforhold, og at dette er fulgt opp i planen jf NVE sin rettleiar nr 2/2017</p> <p>Bra at føresegnene inneheld referansar til rapportar jf § 3.6.3 . Forslag om endring i ordlyd om at <i>geoteknikar med ansvarsrett</i> kan endrast til <i>fagkyndig som erklærer ansvarsrett</i> fordi det er fleire fagdisiplinar som kan prosjektere desse tiltaka for å ivareta tryggleik mot skred.</p>	<p>Rådmannen tilrår endringar i føresegna 3.6.3 slik NVE foreslår</p>



HJELMELAND
KOMMUNE

<p>Fiskeridirektoratet</p> <p>Statens Vegvesen Sektoransvar trafikktryggleik</p>	<p>Tryggleik mot skred/flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i byggesaka før kommunen kan gje byggeløyve.</p> <p>Ingen ytterlegare merknader Gjer merksam på at tiltak i sjø ofte er søknadspliktig òg etter forureiningslova og hamne-og farvannslova; i tillegg til plan-og bygningslova.</p> <p>Trygg og konfliktfri skuleveg er ikkje sikra i planen: planen må vise eit samanhengande fortau på min 2 m på nordsida av kommunalveg Det må leggjast inn rekkefølgjekrav om fortau før utbygging kan ta til for å sikre barna trygg skuleveg Kryssinga over RV13 e vurdert som tilfredsstillande.</p>	<p>Det er lagt inn krav i føresegnene til omsynssonen flaum og skred</p> <p>Tatt til etterretning</p> <p>Dette er eit omfattande og komplekst tema som er omtalt i vurderingsdel under.</p>
<p>Lyse Elnett AS</p> <p>Fortidsminneforeningen lokallag Ryfylke</p>	<p>Ingen merknader utover det som er meldt ved oppstart Postiv til planen. Ingen SEFRAK-registrerte bygg i området Tilrår at det ikkje blir gitt løyve til pulttak, då dette er ein framand/utradisjonell byggemåte på bustadhus Understrekar viktigheita av å bruke god materialkvalitet med langs levetid i kledning og glas</p> <p>Viktig å unngå privatisering av strandsona. Legg opp til allmenn ferdsel</p>	<p>Tatt til etterretning i høyringsutkastet.</p> <p>I dette området er det ikkje ein homogen byggeskikk frå før; og to av eksisterande bustader skal rivast før ny utbygging. Pulttak på bustadhus er etter kvart ein vanleg takform, og rådmannen meiner forslaget til utbyggjar kan akseptast</p> <p>Ift estetikk og materialval; viser til § 2.1</p> <p>Viser til tilråding om endring i byggeområdet f_BAB, som sikrar almenne interesser betre</p>
<p>Kystverket Alle bebruarane i sameiget i Årdal brygge/Leiligheitsbygget 100/50</p>	<p>Ingen merknader Påpeiker fleire manglar ift til prosjektet som ikkje er utført:</p>	<p>Ein ser at ikkje alle planlagde tiltak i gjeldande plan er realisert; Tilstanden på eksisterande anlegg er</p>



**HJELMLAND
KOMMUNE**

<p>Torill Marie Seljeskog Astrid Reidun Erfjord Randi Ørsdal Randi og Johan Livastøl Dag Magnar Jordal</p>	<p>Promenaden lags sjø er ikkje fullført, og heller ikkje brukbar Båthamna er ikkje utbygd i samsvar med plan; og 4 båt plasser i aust er ikkje brukbare</p> <p>Regulert bustadareal på 100/159 blir nytta til p-plass for bular, mot betaling</p> <p>Verken utbyggjar eller kommunen har brydd seg om tidlegare påpeiking av desse forhold . Forventar at ny reguleringsplan blir bygd ut slik han ligg føre, og blir fulgt opp av kommunen</p>	<p>likevel ikkje ein del av denne planbehandlinga. Dersom ting er bygd feil eller mangelfullt ift eventuelle byggemeldingar og/eller ferdigattestar, må dette følgjast opp i eigne saker. Båthamna er førebels ikkje omsøkt; kun bryggekant langs land.</p> <p>I framlagd planforslag skal arealet opparbeidast til felles bodanlegg, bryggekant og friområde.</p> <p>Rådmannen er enig i at området skal byggjast ut i tråd med planen; ein oppfattar området i dag som ikkje påbegynt/uferdig, men det må vere ein intesjon både for utbyggjar og kommunen at intensjonanen i ny plan blir fulgt opp</p>
	<p>Båthamna er endra, og fleire av plassene blir meir værutsett. Krev å behalde dei plassane dei har</p>	<p>Kor lokalisering av den enkelte båt plass blir, er ein privatrettsleg sak, og kan ikkje styrast i reguleringsplanen. Det er mogleg at fleire av båt plassane her vil liggje værutsett til, og for enkelte vil det moglegvis vere behov for mudring; det vil i såfall bli ei eiga sak jf forureingsloven. Elles er regulert areal i sjø for småbåthamn ikkje vesentleg endra, sjølv om illustrasjonsplanen viser ei anna løysing. Både i gjeldande og i ny plan er det rom for etablering av bølgebrytarar som flyteelement innanfor arealet f_VS. Det er òg krav om ankringsplan som må dokumentere</p>



**HJELMLAND
KOMMUNE**

	<p>Det må vera samanhengjande fortau på nordsida av vegen i planområdet pga trafikktryggleig for skuleborn.</p> <p>Unaturleg å krysse vegen tre gonger.</p> <p>Trafikkforholda mellom brua og RV13 er farlege, og bør utbetrast</p> <p>Det må vere p-plasser for bodanlegget; erfaring tilseier at det elles vil bli parkert på andre områder i nærleiken</p>	<p>dimensjonering + at landdel og sjødel skal byggemeldast samstundes</p> <p>Sjå vurderingsdel under</p> <p>f_P er definert som felles p-plass for båthamna og delområde B2. Det er regulert inn avkjørsel til bodanlegget for av/pålessing.</p>
	<p>Er ikkje forsvarleg å byggje ved foten av Nausthammar, sjølv om tiltaka i ROS-analysen blir gjennomført.</p>	<p>Rådmannen legg fagkyndig rapport til grunn; og det er lagt inn krav om sikring.</p>
<p>Gøril og Kjell-Egil Før Sund Eigarar av</p> <p>Årdal Brygge AS</p>	<p>Meiner det er feil i eigedomsgrensen i aust v/deira p-plass ved elva</p> <p>Ønskjer å behalde dei 6 nausta som i deira opphavlege planforslag. Meiner at nausta vil tilføre liv og aktivitet i strandsona + sikre at strandsona blir ivaretatt og brukt. Ein unngår òg barriere-verknad som eit felles bodanlegg vil gi. Sjå meir argumentasjon og skisser i utbyggjar sitt vedleg</p>	<p>Planen tek ikkje stilling til eigedomsgrensene her. Elles er det naturleg å avgrense planområdet til slik den er i gjeldande plan</p> <p>Sjå vurderingsdel under.</p>
	<p>Ta ut grøntareal f_GN nord for planlagde bustader. Då vil i såfal LNF gjelde for dette arealet</p>	<p>Rådmannen er enig i at dette arealet kan tas ut; men at den del av LNF som ligger på gnr 101bnr 6 under sikringssona H310 blir behalde i plankart</p>



**HJELMELAND
KOMMUNE**

	<p>Ønskjer at GV3, dvs flomsonen mot bekken skal være privat eiendom, tilhørende tomt 1, med samme formål som i høringsforslaget. Dette for at arealet får ein eigar som har interesse for å halde det i stand så ein unngår skjemmande kratt. Har lagt fram dokumentasjon på at eigedomsgrensa i kartet er feil, og skal ligge midt i bekken.</p>	<p>Rådmannen viser til vassressurslova der det er eit mål å oppretthalde naturleg vegetasjonsbelte langsmed bekkar og vassdrag. Rådmannen tilrår at tomtegrensa går i formålsgrensa som i høringsutkastet.</p>
	<p>Areal innanfor eigedom 100/158 ønskje ein regulert til anna veggrunn som i gjeldande plan</p>	<p>Dette gjeld areal like vest for eksisterande leilegheitsbygg som i høringsutkastet er foreslått som bustadformål. Men det kan ikkje byggast der pga byggegrenser. Ifl innsendte illustrasjonar ser det ut som arealet er tenkt som uteoppfallsareal/grønt. Formålet «anna veggrunn» er unaturleg då det ikkje er ein funksjonell del av vegen; men meir ein naturleg del av bustadformålet. Det er heller ikkje oppgitt kva ein ønskjer å oppnå ved å ha det som veggrunn. Ein foreslår difor at området blir regulert som felles grøntområde f_GV</p>

Vurdering og konklusjon

Utnyttingsgrad

Både fylkeskommunen og statsforvaltaren viser til regionalplan og meiner utnyttinga må aukast til 2 bustader pr daa, Viser òg til utbyggjar sin kommentar til dette, som er open for litt ytterlegare fortetting. Rådmannen tilrår at det kan leggjast til rette for meir utnytting på dei to største einebustadtomtene 4 og 5 i delfelt B1 . Ein tilrår at desse anten kan gjerast om til to tomannsbustader (i staden for to einebustader), eller at det blir lagt inn tomtedeling på fire tomter med små einebustader på det arealet (i staden for to) – dette kan vere opp til utbyggjar å avgjere; så ein held begge alternativa opne i tilrådinga.



HJELMELAND KOMMUNE

Elles er feltet relativt tett i «Hjelmelandsmålestokk» og ligg nær grøntområde/strandsone, så ein må samstundes ta vare på kvaliteten som ligg i det å ikkje har det for tett. Det er òg ein kvalitet i det at det er variasjon i bustadutval; dvs små leilegheiter, små kjedehus og større einebustader. Rådmannen meiner at imøtekjem litt av kritikken med å opne for litt tettare på tomt 4 og 5.

Byggeområdet småbåtanlegg/felles bodanlegg

Statsforvaltaren fremjar motsegn til at byggplasseringa ikkje er nærare definert og at det ikkje er sikra betre samanheng mellom grøntområda. Rådmannen tilrår at byggegrenser rundt bygget blir lagt inn litt romsleg; slik at det er litt «å gå på» ift plasseringa av bygget som er definert som maks 150 m². I tillegg tilrår ein at det mellom bryggekanalen f_BSB og byggeområdet for bodanlegget blir lagt inn ei samanhengjande sone av grøntareale f_GF, slik at grøntområda blir knytt saman, og meir i tråd med illustrasjonsplan. Noko av arealet vest mot stranda kan òg endrast til grøntformål

Naustanlegg – 6 nye naust

utbyggjar ønskjer å få inn igjen dei 6 nausta som var i opphavleg planforslag, og heller ta ut felles bodanlegg. Dei argumenterer med at stranda blir betre vedlikehalden og meir aktivitet dersom nausta blir bygde (og har ein eigar som ser etter) – Meiner òg at bodanlegget skaper meir barriere enn nausta.

Her er rådmannen heilt usamd med utbyggjar. Rådmannen meiner at den største kvaliteten med bustadfeltet er nettopp nærleiken til den opne stranda. Stranda har potensiale til å bli eit fint opphaldsareal, er ein naturkvalitet i seg sjølv og ein kan ikkje sjå at den kan tene sin funksjon betre ved å bygge nausta. Tvert om vil naustbygging medføre privatisering og reduksjon i kvalitetar for almennheita og bebuarane i feltet. Ein er heller ikkje enig synspunkta ift visuell barriere. Etter rådmannen sitt syn vil naust utgjere ein større barriereverknad ift utsikt og funksjon enn fellesbygget. Det beste grepet som er gjort i denne planen er nettopp å opne opp ift sjøen; og det må ein oppretthalde. Rådmannen tilrår å oppretthalde planen slik den er her.

Krav om samanhengande fortau – rekkeføljekrav ift trafikktryggleik

Totalt sett er det ca 80 bustader (inkl eksisterande i Melslia og planlagde nybygg) som bruker Sjøvegen som tilkomstveg og som bindeledd mellom bustaden og resten av bygda. For alle aldersgrupper og mjuke trafikantar vil det vore eit stort fortrinn å sikre samanhengande fortausløyseing heilt frå Melslia til RV13. Dette er då òg innarbeidd i gjeldande trafikktryggleiksplan der det er lagt inn på prioriteringslista med ein sum på 500 000. Men denne planen er gammal (2014) og under revisjon.

Det krev ytterlegare planlegging for å sikre fortau heilt ut:

Eine alternativet er å utvide planområdet, og påleggje utbyggjar å regulere dette som ein naturleg oppfølging av denne bustadplanen. Dette vil vere både tid-og kostnadskrevjande; og eit eventuelt



HJELMELAND KOMMUNE

rekkefølgekrav kan òg bli krevjande, og må uansett følgjast opp parallell med ein utbyggingsavtale. Det er den nå føreliggjande planen som vil genererer noko meir trafikk; og moglegvis er det rimeleg å påleggje kravet. Samtidig har det vore ein plan her fleire år, utan rekkefølgekrav, og ny plan medfører ikkje så veldig mange nye einingar enn før. Kva skal ein krevje av utbyggjar av planlegging og eventuelt rekkefølgekrav?

Eit anna alternativ kan vere å vurdere dette fortauet i ein separat plansak, som då vil bli ein rein kommunal plansak: det vil då bli verre å sikre rekkefølgekravet ift opparbeidinga (jf rekkefølgekrav i ein plan og fysisk sikring i ein anna plan, jf same problemstilling som Sandvika-saken. Det er òg eit offentleg delansvar å sikre trygge ferdselsårer i tilknytting til bumiljø. I alle fall vil ein utbyggingsavtale vere relevant. Det er òg vanskeleg å ta stilling til dette spørsmålet (og Sandvika-spørsmålet), nå før ein har ein vedteken trafikktryggleiksplan å forhalde seg til, der slike prinsipp ev er avklart.

Rådmannen tilrår i alle fall eit ein må gjere nokre tilpassingar innanfor planområdet, som kan vere med på å bygge opp om ein heilskapleg samanhengjande gangareal: ein tilrår difor at heile fortauet innanfor planområdet blir lagt på nordsida (sjølv om ein er klar over at opparbeidd fortau faktisk er lagt på sørsida). Det er nok på nordsida ein får den mest naturlege gangtrasè der ein unngår unødige kryssingar utanfor planområdet.

Innspel frå utbyggjar Årdal Brygge AS

Utbyggjar har både kommentert innkommande merknader, og kome med egne innspel. Ein viser her til tabell ovanfor.