

DETALJPLAN FOR UTVIKLING AV SOLSTRAND, FISTER Gnr. 74 / Bnr. 7, Hjelmeland Kommune.

PLAN ID R 162

PLANBESKRIVELSE

JUNI 2022



PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Detaljregulering for Solstrand, Fister ID: R 162
Dokument:	Planbeskrivelse
Oppdragsnummer:	3166
Oppdragsgiver:	Ryfylke Trelast og Bjørn Solberg
Versjon:	4 rev 17.06.2022
Dato:	01.03.2021
Oppdragsansvarlig:	Tor Tvedten
Oppdragsmedarbeidere:	Nicki Johansen Tanya Hove Linda Johnsen Kristina Simonsen
Egenkontroll:	TT/TH
Eksternkontroll:	CB (Head Energy)
Lagret:	P:/3166 Fister sjøtomt

FORORD

Detaljregulering for Solstrand fremmes av Ryfylke Trelast AS og grunneier Bjørn Solberg
Planarbeidet er utført av JoB Arkitekter AS

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger, småbåthavn og tilhørende anlegg.

Oppstartsmøte ble avholdt første gang 09.12.2015, nytt oppstartsmøte ble avholdt 06.07.2020.
Planinitiativet er i tråd med kommuneplan vedtatt i 2019.

Planen ble varslet 28.07.2020 med merknadsfrist 17.09.2020, og førstegangsbehandlet
25.03.2021. Planen ble sendt inn for å legges på høring 17.06.2022.

Stavanger, juni 2022

INNHold

1 Sammendrag	2
2 Bakgrunn	3
2.1 Bakgrunn og formål	3
2.2 Tiltakshaver/forslagsstiller	3
2.3 Tidligere vedtak som er relevant	3
2.4 Utbyggingsavtale	4
2.5 Krav om konsekvensutredning	4
3 Planprosessen	5
3.1 Medvirkning, varsel om oppstart	5
3.2 Planprogram	5
4 Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Overordnede planer	6
4.2 Gjeldende reguleringsplan	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Statlige retningslinjer og føringer	6
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk	8
5.3 Stedets karakter	8
5.4 Landskap/Klima	8
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	8
5.6 Naturverdier	8
5.7 Rekreasjonsverdi og bruk	9
5.8 Landbruk	9
5.9 Trafikkforhold	10
5.10 Barn og unges interesser	10
5.11 Sosial Infrastruktur	10
5.12 Universell tilgjengelighet	11
5.13 Teknisk infrastruktur	11
5.14 Grunnforhold	11
5.15 Støyforhold	11
5.16 Luftforurensing	12
5.17 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon	12
5.18 Næring	12
5.19 Andre relevante utredninger/analyser	12
6 Beskrivelse av planforslaget	14
6.1 Planlagt arealbruk	14
6.2 Reguleringsformål	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6.3 Plassering og utforming av bebyggelsen	16
6.4 Bomiljø / kvalitet	17
6.5 Parkering	18
6.6 Tilknytning til infrastruktur	18
6.7 Trafikkløsning	18
6.8 Planlagte offentlige anlegg	20
6.9 Miljøoppfølging	20
6.10 Universell Utforming	20
6.11 Uteoppholdsareal	20
6.12 Landbruk	21
6.13 Kollektivtilbud	21

6.14 Kulturminner.....	21
6.15 Sosial infrastruktur.....	21
6.16 Plan for vann og avløp og overvann.	21
6.17 Renovasjonsløsning.....	22
6.18 Avbøtende tiltak i forhold til ROS analyse.....	22
6.19 Rekkefølgebestemmelser.....	24
7 Konsekvenser av planforslaget.....	26
7.1 Overordnede planer.....	26
7.2 Landskap.....	26
7.3 Stedets karakter.....	26
7.4 Estetikk.....	26
7.5 Kulturminner / kulturmiljø.....	26
7.6 Naturmangfold.....	26
7.7 Rekreasjon og friluftsliv.....	27
7.8 Uteområde.....	27
7.9 Trafikkforhold.....	28
7.10 Barn og unges interesser.....	28
7.11 Sosial infrastruktur.....	28
7.12 Universell tilgjengelighet.....	28
7.13 Energibehov- bruk.....	28
7.14 ROS.....	28
7.15 Jordbruksresurser.....	28
7.16 Teknisk infrastruktur.....	29
7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	29
7.18 Konsekvenser for næringsinteresser.....	29
7.19 Interessentsetninger.....	29
7.20 Samlet vurdering av konsekvenser.....	29
8 Innkomne merknader.....	31
8.1 Sammendrag av merknader med kommentarer.....	31

VEDLEGG

Vedlegg 1	Plankart Solstrand Fister
Vedlegg 2	SOSI og TXT
Vedlegg 3	Planbestemmelser
Vedlegg 4	Referat fra oppstartsmøte
Vedlegg 5	Illustrasjonsplan og tegninger, inkludert solstudier.
Vedlegg 6	ROS-analyse med vedlegg
Vedlegg 7	Notat innledende geoteknisk vurdering
Vedlegg 8	Fister Molo grunnrapport
Vedlegg 9	Notat fundamentering og stabilitet Solstrand Fister
Vedlegg 10	Massedisponeringsplan Fister
Vedlegg 11	Fagrapport naturmangfold
Vedlegg 12	Avtale skolevei
Vedlegg 13	Vedtak – klargjøring av dokument før høring
Vedlegg 14	Innkomne merknader
Vedlegg 15	Illustrasjon VA

1 Sammendrag.

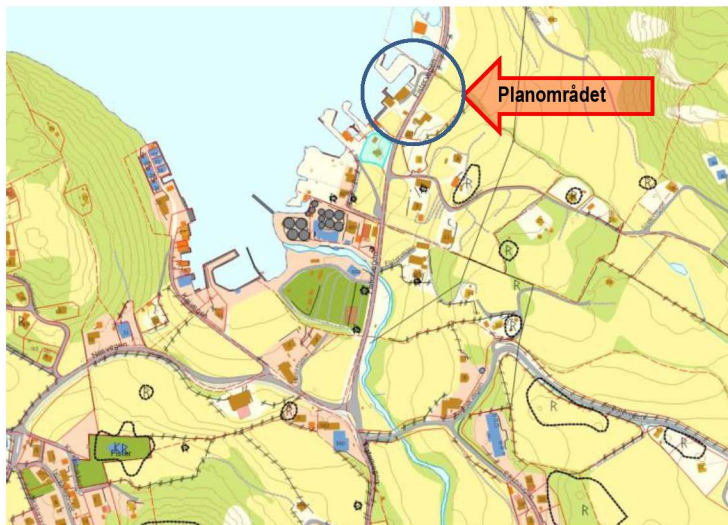
Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende fasiliteter på Fister, Hjelmeland. Forslaget er basert på et tidligere utkast, men formålet fritidsboliger er erstattet med boligformål. Det er også en økning i antall boenheter, **hvor det legges til rette for inntil 21 boliger**. Tomten er svært attraktiv, vestvendt og helt i sjøkanten. Dette vil bidra til et unikt boligtilbud som kan styrke Fister som et attraktivt tettsted. Bebyggelsen utnytter deler av strandsonen, men er i tråd med kommuneplanen. Det er legges også opp til offentlig **tilgjengelig** badeplass i området. Det er avsatt tilstrekkelig felles og privat uteareal med meget gode solforhold.

Forslaget vil medføre noe arbeid i sjø, men naturverdier vil hensyntas. Eksisterende sjølinje består av fylling som justeres noe. Vi mener planforslaget vil være en berikelse for Fister som lokalsamfunn, og bidra til at Fister kan bli et enda bedre sted å bo.

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn og formål

Planområdet ligger på Fister i Hjelmeland kommune. Formålet med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende fasiliteter og infrastruktur, samt småbåthavn.



Figur 1: Planområdets lokalisering

2.2 Tiltakshaver/forslagsstiller

JoB Arkitekter AS legger frem forslag til detaljreguleringsplan på vegne av grunneier og Ryfylke trelast.

Eierforhold:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Kommentar
74/7	Bjørn Solberg	Grunneier

2.3 Tidligere vedtak som er relevant

2.3.1 Melding om vedtak – klargjøring av plandokument for høyring R162 Solstrand bustadfelt, datert 29.03.2021

Areal- og forvaltningsutvalget behandlet planforslaget i møte den 25.03.2021, hvor det ble besluttet å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Følgende tema ble bedt utredet før planen kunne tas opp til videre behandling.

- Badeplass utvides, ett båtøypetrekk utgår, bebyggelse på BKS1 skyves mot sør. Redusere BFS4 med en bolig, og endre dette til friområde.
- Redusere høyde på bebyggelse.
- Ny bestemmelse for å hensynta marint miljø.
- Eiketrær kan tas ned og beholdes i området som omsøkt, eller flyttes til egnet sted.

Det ble også stilt krav om dokumentasjon av geoteknisk stabilitet, konsekvenser for marint miljø/marine ressurser, strategi for massehåndtering, naturfaglig vurdering av Liarbekken og planens effekt på vannmiljø (forurensning og økologisk tiltstand). Vedtaket i sin helhet vises i vedlegg 13.

2.4 Utbyggingsavtale

Det er varslet at det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planområdet er under 15 daa og inneholder ikke tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredning §2 og §3. Tiltaket faller heller ikke inn under kriteriene i §4. Formål er i tråd med kommuneplanen. Det er derfor vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkning, varsel om oppstart

Planen ble varslet i desember 2015, men planen ble aldri levert i påvente av ny kommuneplan som samsvarer med formålet.

Planen ble varslet på nytt med annonse i Strandbuen 26.08.2020 og på Hjelmeland kommune sine hjemmesider. Offentlige interessere, berørte grunneiere og andre private rettighetshavere er varslet i eget skriv datert 28.07.2020. Merknadsfrist ble satt til 17.09.20.

Planen ble sendt inn til førstegangsbehandling 19.01.2021, der det i areal- og forvaltningsutvalget ikke ble anbefalt å legge planforslaget ut til høring, iht. vedtak nevnt i 2.3.1. Endringer har blitt innarbeidet iht. vedtak, og planen sendes på nytt inn til høring 17.06.2022.

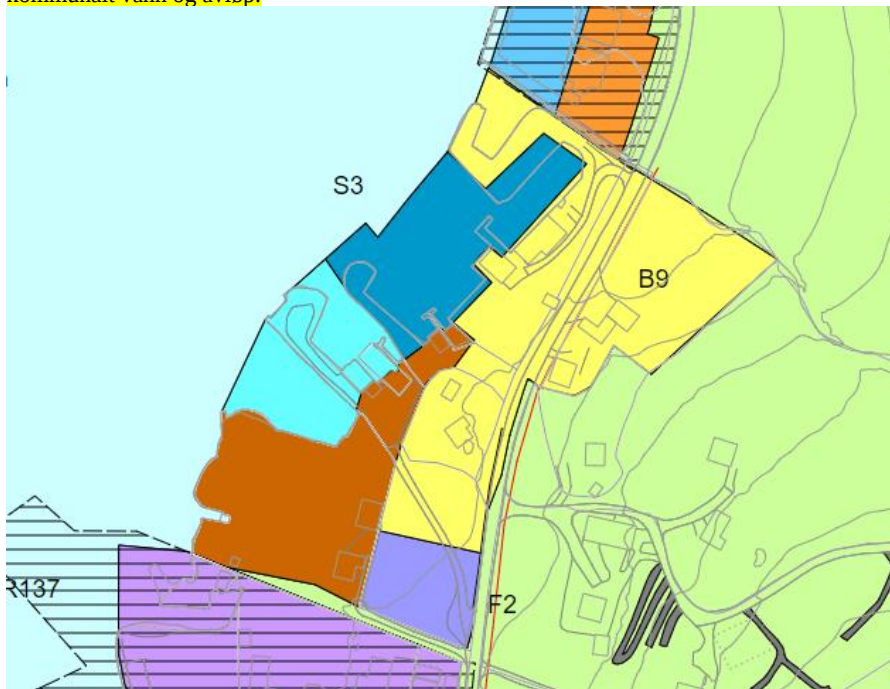
3.2 Planprogram

Det er ikke utarbeidet planprogram.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Planområdet omfatter gnr. 74, bnr. 7, og er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og småbåthavn. Det aktuelle området er del av felt B9, hvor det er krav om kobling til småbåthavn S3. Det ligger rekkefølgekrav om at kommunal slamavskiller og gang- og sykkelveg langs hovedveg skal være etablert før utbygging. Det er krav om tilknytting til kommunalt vann og avløp.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplan

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området.

4.3 Tilgrensende planer

Plan R58, Lid Fistervågen grenser til planområdet i nord, og er regulert til naust og småbåthavn med tilhørende fasiliteter.

4.4 Statlige retningslinjer og føringer.

Plandokumentet berører ikke nasjonale plandokumenter. Likevel ligger følgende nasjonale og rikspolitiske retningslinjer til grunn for planleggingen i området:

- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- Temaveileder - Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven 2008 §6.2

- Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen), rundskriv T-1442 (2012)
- Retningslinjer for klima- og arealplanlegging i kommunene.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger vestvendt langs Fistervågen like sør for Liarbekken, ca. 300 meter fra Fister badebass og lekeplass. Fylkesvei 631 krysser planområdet.

5.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

På vestsiden av fylkesveien er planområdet, samt tilgrensende eiendommer i dag brukt til naust og småbåthavn. Det er noen eldre industribebyggelse (snekkerverksted og hermetikkfabrikk) hvor driften er avviklet. På østsiden av veien er det innenfor planområde skog, noe frukttrær, en enebolig og garasje. På tilgrensende eiendommer er det dyrket mark.

5.3 Stedets karakter

Plassen ligger idyllisk til ved Fistervågen. Langs sjøen er det moloer og naust for fritidsbåter. Bebyggelsen i området består av spredt enebolig bebyggelse og enkelte småbruk.



Figur 3: Dagens situasjon

5.4 Landskap/Klima

Området ligger i en vestvendt skråning ned mot sjøen. Dette gir optimale solforhold. Det er god skjerming for de fleste vindretninger. Mest vindutsatt fra nordvest, men Randøy på andre siden av Fisterfjorden tar noe av for denne. Ryfylke er kjent for sitt lune lokalklima, og temperaturen ligger ofte noen grader høyere enn fra Stavanger og sørover.

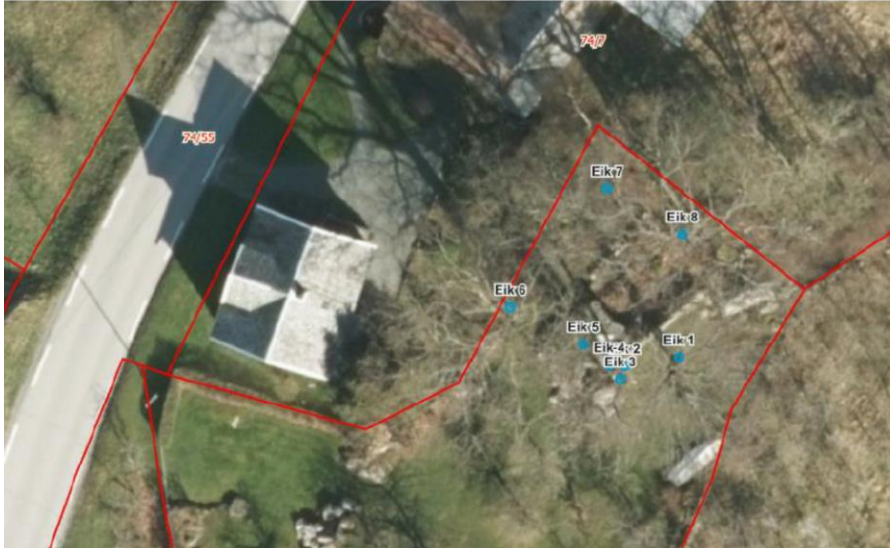
5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men det finnes en del gravsteder og en fallosstein noe sør for planområdet som er kartlagt.

5.6 Naturverdier

Det er 8 eiketrær i planområdet som er vurdert av fylkesmannen i forbindelse med søknad om felling. Eik nr. 1 og 8 er gitt verdi A, mens eik nr. 6 og 7 er gitt verdi B i denne vurderingen. Grunneier har vurdert to av trærne som råtne, samt at trekroner og røtter har en rekkevidde som er til skade for eksisterende bebyggelse. Fremtidig utbygging vil også bli vesentlig

forringet om trærne ikke kan felles.



Figur 4: Kartlegging av eiketrær

Fagrapport om naturmangfold viser videre til følgende naturverdier:

- Tilstedeværelse av rødlistede arter i nærheten av planområdet, men ingen prioriterte arter (jf. Naturmangfoldloven § 23). Den mest sårbare arten er lomvi, som er registrert som kritisk truet i rødlista. Selv om Fistervågen inngår i lomviens funksjonsområde, vil det totale funksjonsområdet være langt større, og strekke seg i store avstander bort fra planområdet.
- Det er registrert forekomst av ålegress i sjøen i utkanten av planområdet med stor verdi. Dette er en av få ålegrasforekomster i Fisterfjorden.
- Planområdet overlapper et større gyteområde for torsk, med noe verdi. Det er få ålegrasforekomster i nærheten av gyteområdet.
- Kantsone langs Liarbekken er vurdert som verdifull, der den binder løsmasser, hindrer erosjon og infiltrerer eventuell avrenning fra tilgrensende jordbruksområder. Den har også blitt vurdert å ha biologisk og estetisk verdi.

Ytterligere redegjørelser finnes i vedlegg 11.

5.7 Rekreasjonsverdi og bruk

Med småbåthavn, naust og eldre industribebyggelse er området lagt til rette for rekreasjon tilknyttet sjøen.

5.8 Landbruk

Det er ikke landbruk innenfor planområdet. Det finnes en del frukttrær på eiendommen, men disse er ikke tilknyttet kommersiell virksomhet. Tilgrensende eiendom i nord består av dyrket mark.

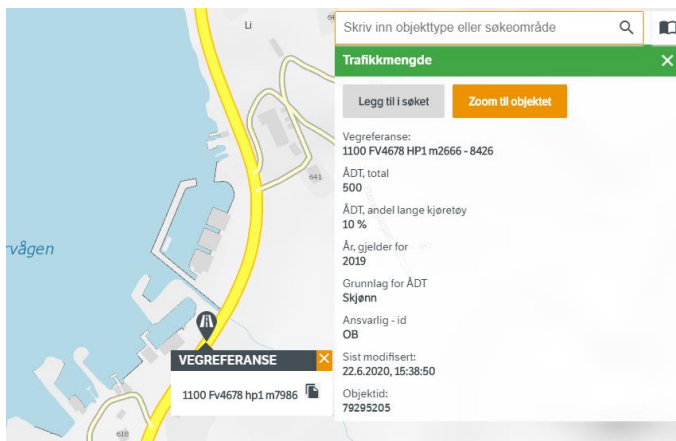
5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Adkomst.

Fylkesvei 361 krysser planområdet og gir direkte adkomst til havna i vest og boliger i øst.

5.9.2 Trafikkmengde

ÅDT for Fv. 4678 gjennom planområdet er ca. 500, som er en relativt beskjeden trafikkmengde. Andel tyngre kjøretøy er 10%



Figur 5: Trafikkmengde iht. vegkart fra Statens Vegvesen

5.9.3 Ulykkessituasjon.

Strekningen gjennom planområdet er rett, oversiktlig, og det er ikke forhold som er forbundet med økt ulykkesrisiko.

5.9.4 Myke trafikanter

Planområdet er dårlig tilrettelagt myke trafikanter i dag, der det ikke er fortau/gang- og sykkelveg i tilknytting fylkesveg.

5.9.5 Kollektivtilbud

Fister betjenes av hurtigbåt fra Stavanger/Judaberg med ca. ni adganger i ukedagene, og fem adganger på lørdager. Bussrute 140 har flere avganger daglig til Solbakk, med korresponderende buss til Stavanger.

5.10 Barn og unges interesser.

Pr i dag er det ingen lekeplasser eller på andre måter tilrettelagt for barn eller unge i planområdet. Hjelmeland IL har fotball, håndball- og skiaktiviteter. Det er speidergruppe samt en del andre aktiviteter drevet av frivillige lag og organisasjoner.

5.11 Sosial Infrastruktur

Fister har egen skole og barnehage som ligger ca. 1 km fra planområdet. Dagligvarebutikken på stedet er i vekst etter å ha vært nedlagt en stund. Butikker og andre servicetilbud er tilgjengelig på Hjelmeland ca. 11 km nordover.

5.12 Universell tilgjengelighet

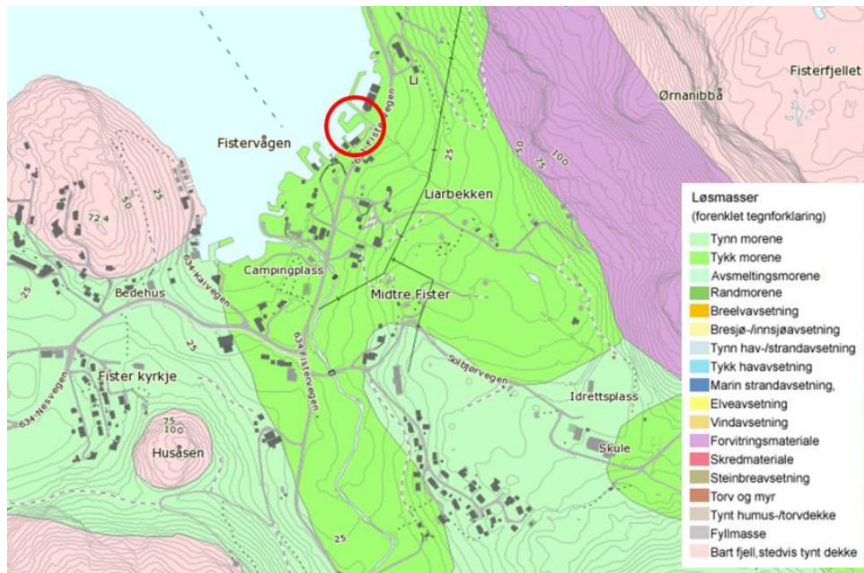
Det er ikke tatt spesielle hensyn til universell utforming eller tilgjengelighet i dag.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det er ingen tekniske innretninger utover vann, avløp og strømtilførsel forbundet med eksisterende bebyggelse.

5.14 Grunnforhold

Grunnen i området består i størst grad av faste morenemasser over berg, med noen unntak av løsere lag øst i plan, ved dagens molo. Planområdet ligger under marin grense og det er kartlagt høye radonverdier i grunnen (Miljøstatus). Ytterligere redegjørelse av grunnforhold finnes i vedlegg 7-9.

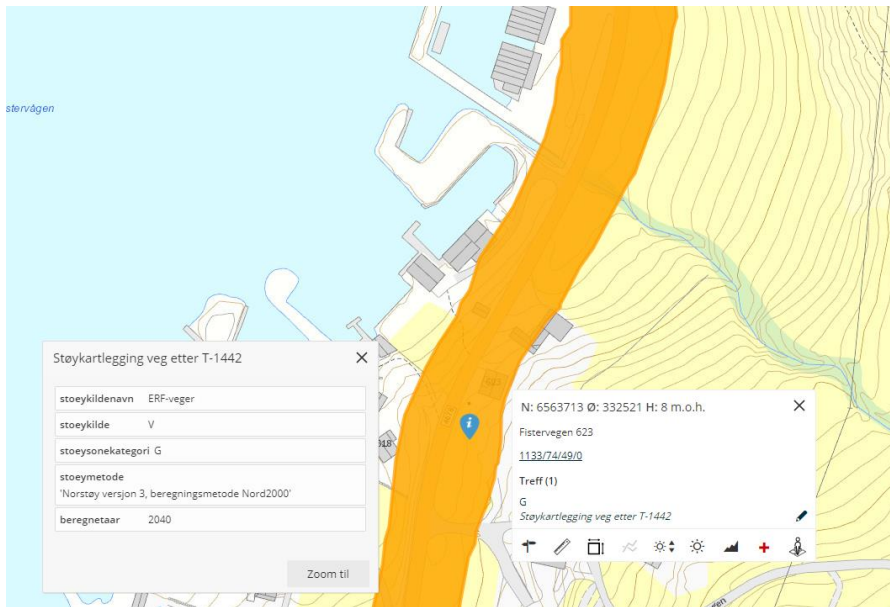


Figur 6: Oversikt over grunnforhold (kilde: NGU)

5.15 Støyforhold

Fv. 631 er eneste støykilde i planområdet i dag, veien er lite trafikkert med ÅDT på 500

Støysonekategori G etter T.1442



Figur 7: Overordnet støykart (Temakart-Rogaland)

5.16 Luftforurensing

Luftkvaliteten antas å være god (miljøstatus.no)

5.17 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Snø/steinskred, geoteknisk stabilitet, flom i elv/bekk og trafikkssikkerhet for myke trafikanter er faremomenter i eksisterende situasjon. Det henvises til egen ROS-analyse som er vedlagt planforslaget (vedlegg 14).

5.18 Næring

Vest for veien er det bygninger som tidligere ble brukt til snekkerverksted og hermetisering av frukt. Driften av dette er avviklet.

5.19 Andre relevante utredninger/analyser

Følgende rapporter har blitt utarbeidet i sammenheng med planforslaget:

- Massedisponeringsplan Fister, utarbeidet av HEAD Energy UP AS (2022)
- Fagrapport naturmangfold, Boligutbygging på Fister – konsekvenser for marint naturmangfold og vurdering av påvirkning på vannmiljø og kantsone langs Liarbekken, utarbeidet av Ecofact (2022)
- Notat fundamentering og stabilitet (Procon, 2022)
- Skredvurdering, utarbeidet av Efta Rådgivende ingeniører
- Flomvurdering, utarbeidet av HEAD Energy UP AS
- Geoteknisk rapport, datert 21.02.2017 utarbeidet av Procon

- Notat innledende geoteknisk vurdering, datert 17.02.2021, utarbeidet av Procon
- Geoteknisk grunnrapport, datert 07.12.2021, utarbeidet av Procon
- Notat fundamentering og stabilitet, datert 16.02.2022, utarbeidet av Procon

Det vil også utredes behov for ny nettstasjon.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealet er planlagt til boligbebyggelse og småbåthavn med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Følgende formål inngår i planen:

Bebyggelse og anlegg §12-5. Nr. 1

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BFS
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BKS
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB
- Energianlegg, BE
- Renovasjonsanlegg, BRE
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB
- Lekeplass, BLK
- Annet uteoppholdsareal, BAU

Samferdsel og teknisk infrastruktur §12-5. Nr. 2

- Veg, SV
- Kjøreveg, SKV
- Gatetun/gågate, SGT
- Gang/sykkelveg, SGS
- Annen vegggrunn – grøntareal, SVG
- Parkeringsplasser, SPP

Grønnstruktur § 12-5, nr. 3

- Friområde, GF

Landbruks-, natur- og friluftsmål. §12-5. Nr. 5

- Landbruksformål, LL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone §12-5. Nr. 6

- Småbåthavn, VS
- Friluftsområde, VFR
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV
- Badeområde, VB

Hensynssoner § 12-6

- Frisikt
- Flomfare
- Bevaring naturmiljø

Bestemmelsesområder § 12-7

- Utforming

6.2 Arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (4)	2,0
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	1,5
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	0,8
1510 - Energianlegg	0,0
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,0
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (4)	0,4
1610 - Lekeplass	0,5
1690 - Annet uteoppholdsareal	0,2
Sum areal denne kategori:	5,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	0,5
2011 - Kjørereveg	0,4
2014 - Gatetun (2)	0,2
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	0,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (8)	0,6
2082 - Parkeringsplasser (3)	0,7
Sum areal denne kategori:	2,8
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde	0,5
Sum areal denne kategori:	0,5
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål	0,2
Sum areal denne kategori:	0,2
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6230 - Småbåthavn	1,6
6700 - Friluftsområde	0,2
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	1,7
6770 - Badeområde	0,1
Sum areal denne kategori:	3,7
Totalt alle kategorier: 12,5	

6.3 Plassering og utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen er orientert mot vest for å gi gode solforhold og utsikt mot sjøen. Boligene på vestsiden av veien mot sjøen har saltak og gitt en maritim, men moderne utforming. Alle boligene har direkte tilgang til sjø og brygger. Bebyggelsen på østsiden av veien består av 10 leiligheter i blokk samt tre større eneboliger. Boligene på østsiden har et annet formspråk med flate tak eller pulttak. Bebyggelsen er plassert i nærheten av større lekeplass/uteareal, som er felles for alle boligene i planområdet.



Figur 8: Bebyggelse på vestlig side av veg, med saltak og maritim og moderne utforming (JoB Arkitekter AS)



Figur 9: Bebyggelse øst for veg, med flate tak og «funktispreget» arkitektur (JoB arkitekter AS)

6.3.1 Byggehøyder

Bebyggelsen mot sjøen er i to etasjer, saltaksløsning med noe varierende gesims og mønehøyder. På østsiden er veien er blokka i tre etasjer pluss sokkel for parkering. Tredje

etasje er inntrukket fra det øvrige fasadelivet. Blokka er høyeste bygg på området med en maks byggehøyde på kote +19. Eneboliger er i to etasjer, to av dem med parkering i sokkeletasje. Byggehøyder for hvert felt omtales i bestemmelser.

6.3.2 Utnyttelsesgrad

Antall boliger, boligtype og maks tillatt utnyttelsesgrad (m2-BRA) vises i tabell under, og sikres i bestemmelser.

Felt	Antall boliger	Maks m2-BRA
BFS1	En enebolig	230
BFS2	En enebolig	350
BFS3	En enebolig	310
BFS4	En enebolig	230
BKS1	Tre kjedeboliger	520
BKS2	Fire kjedeboliger	690
BBB	10 leiligheter	1750

6.3.3 Beskrivelse av bebyggelsen

Bebyggelsen har et enkelt formspråk med saltak/pulttak, og store vindusflater mot sjøen. Møneretning for boligene vest for vegen er øst/vest mot sjøen. Tak- og veggflatene mot nord er gitt et kraftigere uttrykk for variasjon og for å forsterke følelsen av skjerming av uteplasser mot innsyn samt vær og vind. På østsiden av vegen er boligene gitt «funkispreg» for å differensiere dem fra den maritime bebyggelsen. Blokka har sentralt trapperom med svalgang mot øst. Mot sjøen er det store vindusflater og private uteplasser. Blokka har flatt tak. Fasademateriale vil være trekledning. Minimum kotehøyde grunnmur på boligene ved sjøen er +3m i tråd med NVEs anbefalinger i forhold til springflo.

6.4 Bomiljø / kvalitet

Tomtene ligger i vestvendt skråning med meget gode sol- og utsiktsforhold. Nærheten til sjøen, båtplasser og fantastiske friluftsområder både på sjø og land vil bidra til å danne et unikt og attraktivt bomiljø med gode kvaliteter.



Figur 10: Illustrasjonsplan over området (JoB arkitekter AS)

6.5 Parkering

Boligene på vestsiden av veien har, med unntak av BFS4, felles parkeringsplass. På østsiden av veien har alle boliger garasje for to biler. Blokkene har parkering for en bil pr bolig i sokkeletasje, samt en plass ekstra pr bolig på felles parkeringsplasser. Det er beregnet 2 parkeringsplasser for bil pr bolig, og 3 sykkelplasser.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til området er fra Fv. 631 med en avkjørsel hver til øst og vestsiden av planområdet. Herfra er det interne veier til hver bolig / felles parkeringsplass.

6.7 Trafikkløsning

Fylkesvei 631 er regulert til offentlig veg (o_SV). Interne felles veier er regulert til kjøreveg (f_SKV).

6.7.1 Kjøreadkomst

Adkomst til boligene er via interne veier, direkte avkjørsel fra fylkesveien. Det innføres fartsdempende tiltak langs hele strekket gjennom planområdet som trafiksikkerhetstiltak. Dette gjøres ved to opphøyde gangfelt vist i illustrasjonsplan

6.7.2 Utforming av veier

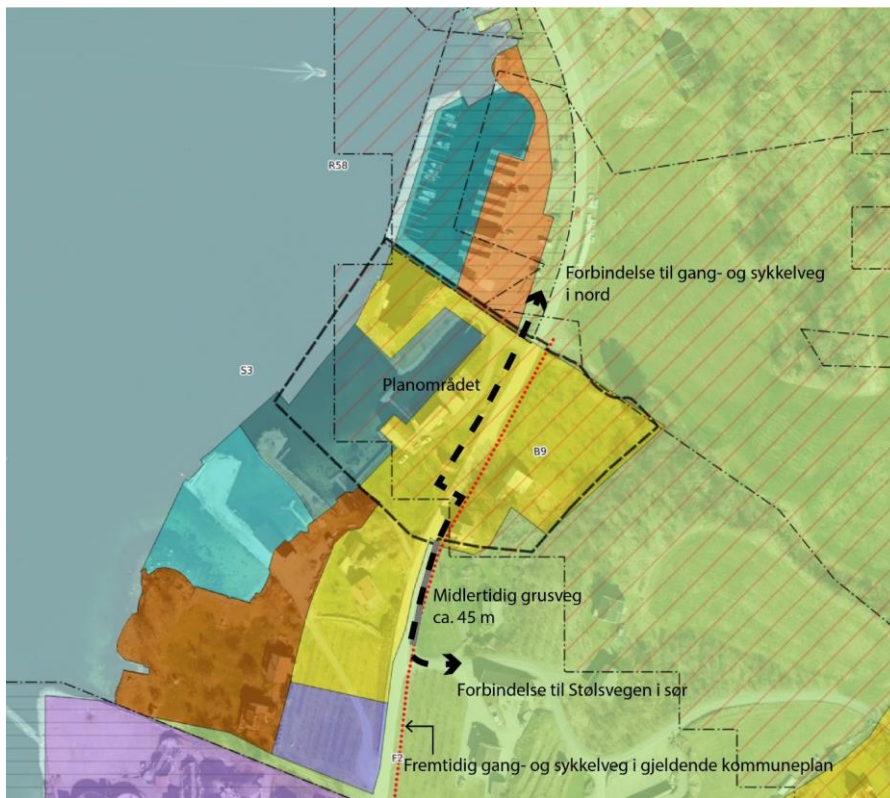
Intern vei på østsiden er privat, og skal opparbeides med en bredde på 4 meter. På østsiden er det lagt til rette for gang- og sykkelveg. Bolig i BFS4 får adkomst via gang- og sykkelveg som er 3m bred.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Boligfeltene på østsiden og vestsiden av veien skal bygges ut samtidig. Dette gjelder også tilhørende felles uteområder og annen infrastruktur.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget gir bedre vilkår for myke trafikanter, der det skal etableres ny gang- og sykkelveg internt i planområdet. Gang- og sykkelveg mot nord vil kobles opp mot gang- og sykkelveg i tilgrenset plan. Utenfor planen i sør er det manglende forbindelser for gående og syklende, men dette er regulert som framtidig gang/sykkelveg i gjeldende kommuneplan (2019-2031). Kommuneplanen har også rekkefølgebestemmelse som tilsier at det skal etableres gang-/sykkelveg langs B9-fylkesveg før det tillates utbygging. Planforslaget omfatter samtidig kun deler av B9, vist i figuren under.



Figur 11: Gang- og sykkelforbindelser i, og i nærhet til plan

På bakgrunn av dette foreslås det å etablere en gruset gangsti fra o_SGG3 i plan, til boligfelt i Stølsveien, i samme trasé som vist i kommuneplan. Dette vil sikre trygg skoleveg inntil mer

permanente løsninger anlegges. Utbygger vil dekke kostnader og har fått tillatelse av grunneier. Avtalen legges med som vedlegg til planforslaget (vedlegg 12).

6.7.5 Felles adkomstveier, eiendomsforhold

Interne veier er private, og blir opparbeidet med 4 meters bredde (3m for gang- og sykkelveg).

6.8 Planlagte offentlige anlegg.

Det er signalisert fra Lyse at det vil være behov for trafo i området. Det er avsatt plass til dette i planen. Kommunal slamavskiller skal være etablert, samt gang- og sykkelveg langs hovedvegen før utbygging. Dette er sikret i bestemmelsene. Det er krav om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

6.9 Miljøoppfølging

Det legges opp til bruk av miljøvennlige materialer. I forbindelse med detaljreguleringen skal det vurderes bruk av overskuddsvarme fra sjø.

Planområdet medfører tiltak i marint miljø. Liarbekken med tilhørende kantsoner inngår også i planområdet. Det er utarbeidet fagrapport om naturmangfold, der anbefalte kompenserende tiltak innarbeides i plan.

6.10 Universell Utforming

Alle uteområder skal tilrettelegges så langt det er mulig etter prinsippene for universell utforming. Boliger skal være i henhold til kravene i gjeldende teknisk forskrift.

6.11 Uteoppholdsareal

Alle boligene har solrike uteplasser med flott utsikt mot sjøen. På østsiden av veien ligger et sammenhengende felles uteoppholdsareal på 0,5 daa. Kravet i kommuneplanen er 400m². Mot sjøen er primært uteareal bestående av felles brygger samt badeplass.



Figur 12: Lekeplass i planområdet og omkringliggende bebyggelse

6.12 Landbruk

Området vist i planen som LL er landbruksformål. Her står eldre eiketrær. Disse kan felles etter samråd med fagkyndig, og skal ligge på området en viss tid for å sikre biologisk mangfold som er etablert i trærne. Behandling av trærne er sikret i bestemmelser.

6.13 Kollektivtilbud

Det er ikke planlagt ytterligere kollektivtilbud enn det som er i Fister i dag.

6.14 Kulturminner

Det er foretatt undersøkelser både i sjø og på land for å kartlegge eventuelle kulturminner. Det er ikke gjort funn innenfor planområdet.

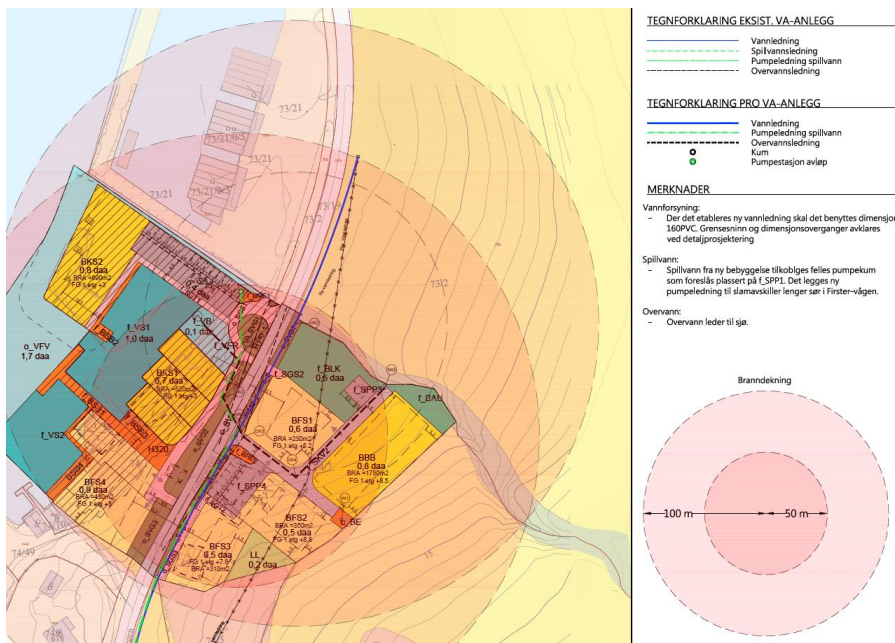
6.15 Sosial infrastruktur

Ikke aktuelt innenfor plangrensen. Se for øvrig punkt 5.11 som omtaler eksisterende sosial infrastruktur i nærområdet.

6.16 Plan for vann og avløp og overvann.

Vann og avløpsnett for planområdet må koble seg på eksisterende nett i området. Det skal utarbeides tekniske planer som skal være godkjent av Hjelmeland kommune før igangsetting av tiltak. Det må påregnes en omlegging av eksisterende ledninger som ellers vil havne under ny bebyggelse.

Det er nylig etablert ny slamavskiller i Fistervågen. Denne har per dato kapasitet til å håndtere planlagt bebyggelse (22 boenheter, 66 PE). Det må etableres felles pumpekum for innenfor planområdet med pumpeledning til selvføllsanlegg tilkoblet ny slamavskiller. Aktuell plassering for felles pumpekum er innenfor f_SPP1 som er laveste punkt og ligger sentralt i forhold til planlagt bebyggelse. Planlagt bebyggelse er i konflikt med eksisterende vannledning, som derfor må legges om ifbm. realisering av planen. Mulig løsning kan være å legge ny vannledning i samme trasè som ny pumpeledning fra feltet. Eksisterende ledning er DN100mm. Dersom vannledning skal overtas av kommunen må den oppgraderes til 160 mm. Det må også etableres nye slokkevannsuttak som ivaretar ny bebyggelse med maks 50 meter slangeutlegg.



Figur 13: Illustrasjon av VA-plan. Finnes også i vedlegg 13.

6.17 Renovasjonsløsning

Avfallsordning håndteres av IVAR Renovasjon Ryfylke. Det legges opp til felles renovasjonsløsning / oppsamlingsplass på begge sider av veien. Disse er vist i plankartet.

6.18 Avbøtende tiltak i forhold til ROS analyse

6.18.1 Snøskred

Iht. skredvurdering i vedlagt i ROS-analyse, vurderes det å ikke være fare for snøskred i området. Dette er blant annet grunnet terrengform og vegetasjon, samt at det ikke er noen historikk for skredhendelser.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak: Det vurderes at fare for snøskred er innenfor sikkerhetsklasse S2 og det er dermed ikke behov for tiltak knyttet til snøskred.	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.: Ingen.

6.18.2 Usikker byggegrunn

Det ble i grunnundersøkelser fra 2021 boret 8 punkter på land og 3 i sjø, samt utarbeidet notat vedr. fundamentering og stabilitet. Iht. Procons vurdering fremstår grunnforholdene generelt som faste og godt egnet til direktefundamentering. For boligblokk på BBB anbefales det noe masseutskifting. Ved fylling i sjø anbefales det forbelastning over en lengre periode (minst 180 dager).

Iht. temakart Rogaland ligger planområdet innenfor et område hvor det sjeldent finnes marin leire. I utarbeidet skredvurdering er forekomst av marin leire vurdert, og det er ingen ting som

Kommentert [KS1]: Fjernet/oppdatt iht. nye rapporter, originaltekst:
Iht. vedlagte grunnrapport må løst lagrede masser av gytje og silt masseutskiftes for å unngå setnings- og stabilitetsproblemer. Iht. innledende geoteknisk vurdering utført av Procon, datert. 17.02.21, forventes det at fylling i sjø vil utsettes for egensetninger, og at mesteparten av setninger må være ferdige før grunnen belastes av boliger. 19 For å fremskynde setningsforløp kan det gjennomføres forbelastning, hvor omfang av forbelastningen må detaljprosjekteres. Sjøkart viser svak helning på sjøbunn og det forventes ikke stabilitetsproblematikk, men dette må dokumenteres ved beregning. Det bør gjøres supplerende grunnundersøkelser for å finne dybde til berg eller faste masser innenfor nye utfyllinger, samt kartlegge sjøbunnsmaterialet for å vurdere omfang av massefortrengning og evt. behov for stabiliserende tiltak.

tyder på forekomst av marin leire i overflaten. Dersom det skulle vært lag med leire under morenen, er det stor sannsynlighet for at denne er overkonsolidert (avsatt før siste istid, og gir stabil byggegrunn). Dette må verifiseres før utbygging.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
<i>Tiltak:</i>	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i>
Detaljprosjektering av regulert tiltak.	Ivaretas av TEK17.

6.18.3 Stormflo

En flomhendelse kan ved boligene i verste fall medføre personskade. Det vurderes å være lav sannsynlighet for dette da en stormflohendelse i de fleste tilfeller vil gå over noe tid, slik at personer rekker å evakuere. Hendelsen kan medføre materielle skader på boliger.

Iht. DSBs veileder «Havnivåstigning og stormflo i planlegging» angis det at et område er stormflosikkert ved å legge til 100 cm på 1000-års returnivå og legge til havnivåstigning med klimapåslag. Tall for Hjelmeland kommune (tabell 9 i samme veileder) er hhv. 123 cm og 76 cm, når tallene legges sammen og en legger på 100 cm blir stormflosikkert nivå dermed 299 cm, dvs. kote 3,0.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
<i>Tiltak:</i>	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i>
Hensynssone for 200-års stormflo med havnivå 2090 (iht. Se Havnivå) legges inn i plankart, og det sikres i bestemmelser at bebyggelse innenfor hensynssone skal etableres på min. kote 3,0.	Sikres i plankart og bestemmelser.

6.18.4 Flom i bekk

En flomhendelse ved boligene kan i verste fall medføre personskade. Det vurderes å være lav sannsynlighet for dette, da en flomhendelse som regel vil gå over noe tid, slik at beboere rekker å evakuere. Hendelsen vurderes ikke å medføre konsekvenser for stabilitet, men kan medføre materielle skader på en eller flere boliger.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
<i>Tiltak:</i>	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i>
Det medtas bestemmelse som sikrer at stikkrenne under Fistervegen oppdimensjoneres.	Sikres i planbestemmelser.
Det sikres i bestemmelser at bekkeløp utvides fra bakkant av bygg innenfor felt BBB og ned til Fistervegen.	Sikres i planbestemmelser.
Ved gjennomførelse av foreslåtte tiltak vil bekken ha kapasitet til å håndtere en 200-års flom, og vannet vil ikke flomme over til nærliggende områder ved en 200 års flomhendelse. Med bakgrunn i dette anses det ikke som nødvendig med hensynssone.	

6.18.5 Fare for drukning:

Det er kort avstand mellom lekeområde og bekk. Barriere mellom lekeplass og bekk vil redusere sannsynligheten for hendelse. Det er planlagt bebyggelse i umiddelbar nærhet til sjø, samt tilrettelagt for badeplass i tilknytning til sjø. Det legges til grunn at en generelt sett viser høyere aktsomhet med tanke på fare for drukning ifbm. aktivitet ved sjø/badeplass og at barn er under oppsyn av voksen.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
<i>Tiltak:</i> Det sikres i planbestemmelser at lekeplass skal sikres med gjerde eller annen barriere som f.eks. tett hekk mot Liarbekken.	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i> Sikres i planbestemmelser.

6.18.6 Ulykker tilknyttet skolevei:

Det er uheldig at myke og harde trafikanter ikke er separert, spesielt når det er snakk om skolebarn. Kryssing av Fistervegen for boliger på sjøsiden av vegen er spesielt kritisk da det ikke er etablert gangfelt. Iht. SVVs Vegkart er det registrert 1 trafikkulykke i nærliggende områder.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
<i>Tiltak:</i> Etablering av separat gang-/sykkel-forbindelse langs Fistervegen innenfor planområdet. Etablering av fotgjengeroverganger med tilhørende fartsreducerende tiltak som f.eks. opphøyd gangfelt ved kryssing av Fistervegen.	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i> Sikres i plankart. Sikres i plankart og bestemmelser.

Midlertidig gruset gangsti mellom planområdet og opp til Stølsveien vil også øke trafiksikkerheten. Denne omtales i 6.7.4.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Felt skal opparbeides samtidig. Det gis følgende rekkefølgebestemmelser:

Før det kan gis igangsettingstillatelse

- Tekniske planer for VA, overvann, renovasjon og strømtilførsel, skal være godkjent av Hjelmeland kommune.
- Omlegging av eksisterende VA-ledninger skal være avklart med, og godkjent av Hjelmeland kommune.
- Tilkobling til kommunal slamavskiller skal være sikret i tekniske planer.
- Områdestabilitet skal dokumenteres gjennom detaljprosjektering og geoteknisk vurdering av byggegrunn.
- Stikkrenne for Liarbekken under Fistervegen skal oppdimensjoneres i henhold til flomvurdering «Solstrand, Fister revisjon 1 datert 19.02.21 (utarbeidet av Head Energy UP)». Bekkeløp skal utvides fra bakkant av bygg innenfor felt BBB frem til Fistervegen.

Før brukstillatelse kan gis innenfor planområdet

- Tiltaket skal være tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.
- Gang- og sykkelvei langs fylkesvegen, samt opphøyde gangfelt skal være opparbeidet i henhold til detaljreguleringsplan.
- Alle felles uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt.
- Lekeplass skal sikres mot Liarbekken med gjerde eller vegetasjon.

- j. Det skal etableres midlertidig gruset gangsti mellom o_SGS3 til Stølsvegen. Gruset gangsti skal ligge i samme trasé som fremtidig gang/sykkelveg i vedtatt plankart for Hjelmeland kommune (2019-2031).

(Gruset gangsti har som hensikt å sikre trygg skoleveg frem til mer permanente løsninger finnes i tråd med KPA)

7 Konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Forslaget er i tråd med nylig vedtatt kommuneplan.

7.2 Landskap

Planforslaget vil innebære noe bearbeidelse av moloen som eksisterer i dag. Omarbeiding av moloen vil gjøre arealet mer anvendelig til tiltenkt bruk som småbåthavn. Det er 8 eiketrær som fremstår som en del av landskapet, og som vil bli berørt av planforslaget. Disse omtales i underliggende punkt, 7.6 Naturmangfold.

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil bli tettere bebygget, men fortsatt bære preg av å være et maritimt miljø hvor båtbruk og bruk av sjøen som friluftsområde er i fokus. Ny boligbebyggelse vil aktivisere området i større grad enn i dagens situasjon som bærer preg av eldre driftsbygg som ikke lenger er i bruk.

7.4 Estetikk

Den nye bebyggelsen på området vil bli tettere og ha et moderne uttrykk, men formspråk og materialbruk vil gjenspeile de gamle bygningene som er på eiendommen.

7.5 Kulturminner / kulturmiljø

Ingen konsekvens. Det er ikke registrerte kulturminner/vern innenfor planområdet.

7.6 Naturmangfold

Planforslaget medfører fjerning av eiketrær nevnt i 5.6. To av trærne er vurdert som råtne, og trekroner og røtter har en rekkevidde som er til skade for eksisterende bebyggelse, og vil vesentlig forringe fremtidig utbygging. Det finnes også et større antall tilsvarende eiketrær i LNF-områder i god avstand til eksisterende og planlagt bebyggelse. Det er sikret i bestemmelsene at felling av trær kun kan skje etter konsultasjon med botanist, og at trærne må bli liggende på eiendommen/flyttes til et annet sted i en gitt tid for å ivareta biologisk mangfold.

Planlagt bebyggelse på BBB medfører også et mindre tiltak i kantsone ved Liarbekken. Iht. utarbeidet fagrapport, vil ikke delen av bekkestrengen forringes som følge av tiltaket, gitt at det ikke bygges eller gjøres tilpasninger i øvrige deler av kantsonen i planområdet.

7.6.1 Ålegress

Planområdet har naturverdier, spesielt i tilknytting marint miljø og ålegress i Fistervågen (se kap. 5.6). Under vises en oppsummering av konsekvenser for naturverdier, etter vedlagt fagrapport:

Felt og delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Naturtype: Ålegrasforekomsten	Stor verdi	Forringet	Betydelig miljøskade (--)
Naturtype: Gyteområde for torsk	Noe verdi	Ubetydelig	Ubetydelig miljøskade (O)
Arter og økologisk funksjonsområde	Svært stor verdi	Ubetydelig	Ubetydelig miljøskade (O)
Geologisk mangfold	Uten betydning	Ubetydelig	Ubetydelig miljøskade (O)

Ålegress med ble ansett som forringet som konsekvens av planforslaget. Grunnlaget for vurderingen var basert på at 13% av ålegressforekomsten ville beslaglegges ved fyllingsfot, og at sammenhengende forekomster ville deles opp som følge av foreslått tiltak. Videre kommenteres det hvordan arbeid i anleggsperioden kan bidra til tilslamming av planter og tilhørende fauna. Brygge for småbåter kan også skyggelegge enga, noe som kan redusere vekst og produksjon. Samlet vurdering ble derfor som følger:

Samlet påvirkning: Utfyllingen vil gi varig arealbeslag av ålegrasenga. Siden store deler av ålegrasenga vil bestå er tiltaket av middels alvorlighetsgrad. Påvirkningen settes derfor til forringet.

Som kompensierende tiltak utvides hensynssone naturmiljø iht. kartlagte ålegressforekomster i vedlagt fagrapport. Her tillates peling langs bryggeanlegg (f_BSB1) som ligger over hensynssone, men ikke andre tiltak.

Bryggeanlegget har også blitt forkortet for å sikre bedre sol/fotosyntese for underliggende ålegress. Tidligere fyllingsfot er også redusert, og spuntes ut mot hensynssonen for å unngå konflikt med ålegress.

Relatert til forurensning i anleggsperioden, bør det ved fjerning/etablering av ny steinfylling sikres siltgardiner for å redusere partikkelspredning, iht. anbefalinger i fagrapport. Det skal også vurderes om det er hensiktsmessig å utarbeide et overvåkningsprogram for partikler og turbiditet. Det skal vurderes sedimentprøvetakning og risikovurdering for å kontrollere om tiltak i sjø kan gi risiko for spredning av forurensende sedimenter. Kjennskap til sedimentenes forurensningssituasjon er også pålagt ved søknad om tiltak i sjø til forurensningsmyndigheten.

7.7 Rekreasjon og friluftsliv

Nye tomter ligger i 100 metersbeltet, men vil ikke komme i konflikt med områder som er i bruk for rekreasjon og friluftsliv i dag. Planforslaget legger også til rette for offentlig tilgjengelig badeplass som vil være skjermet og godt egnet for yngre.

7.8 Uteområde

Private og felles uteområder er solrikt plassert, tilgang til sjøen vil bli forbedret ved ny badeplass samt oppgradert bryggeområde. Badeområdet er felles for boliger i plan, men vil sikres offentlig tilgang.

7.9 Trafikkforhold

Det blir to avkjørsler fra området til fylkesveien som i dag. Det vil bli noe mer trafikk på disse i forhold til dagens situasjon, men plassering av disse vil bli noe justert og vegvesenets krav til frisikt vil bli innarbeidet. Det er avsatt areal til gang og sykkelvei som er innregulert i kommuneplanen, hvor det også skal etableres gruset gangsti utenfor planområdet til Stølsveien. Kollektivtilbud vil bli som i dag.

7.10 Barn og unges interesser

Det er ingen fasiliteter tilrettelagt for barn og unge i området i dag. Nytt planforslag vil tilrettelegge for lekeplass, badestrand og mindre friområde.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke føre til behov for endringer i sosial infrastruktur.

7.12 Universell tilgjengelighet

Nye bebyggelse oppføres i henhold til TEK 17 med de krav som ligger i lovverket. Gangsoner på utearealene opparbeides med fast dekke og vil bli bedre tilgjengelig enn i dag. Vegvesenets håndbok 278 – «Universell utforming av vegger og gater» vil bli konsultert i arbeidet med gateutforming.

7.13 Energibehov- bruk

Boliger planlegges etter kravene i TEK 17 i forhold til energibruk. Det er ikke kommet merknader som tilsier at det er behov for ytterligere strømtilførsel i området. Bruk av energibesparende teknologi for å redusere bruk av vannkraft og fossilt brensel vil bli vurdert i detaljplanleggingen av boligene.

7.14 Masseutskifting

Planforslaget medfører masseutskifting. Massedisponeringsplan legges med som vedlegg til planforslaget. Iht. *Notat fundamentering og stabilitet, Solstrand, Fister* anbefales å masseutskifte ut et løsere lagret lag under boligblokk (BBB), da tilleggsbelastning av boligblokken vil medføre setninger i laget. Eventuelle tiltak vil følges opp i geoteknisk prosjektering.

Det er ønskelig å benytte masser av eks. molo som utfyllingsmateriale i fyllingens utvidelse mot vest. Fire boliger skal oppføres på fyllingen. Fyllmassens kvalitet og egenskaper skal kontrolleres og dokumenteres under grunnarbeidet. Det anbefales videre at fyllingen forbelastes over en lengre periode (180 dager) for å redusere setningsfare. For ytterligere redegjørelse, se vedlagt ROS-analyse og tilhørende geotekniske analyser/notater.

7.15 ROS

ROS analyse er utarbeidet og er vedlagt planbeskrivelsen. Det vises også til avsnitt 6.18 som omtaler avbøtende tiltak av de forhold som er avdekket av ROS analysen.

7.16 Jordbruksresurser

Planforslaget vil ikke negative konsekvenser for jordbruksresurser. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

7.17 Teknisk infrastruktur

Intern vei, kabler, vanntilførsel og avløp skal forsyne de nye boligene. Dette skal knyttes opp mot eksisterende nett i området. Gang- og sykkelveg vil kobles opp mot gang- og sykkelsti mot nord, og det skal etableres gangforbindelse (midlertidig gruset gangsti) mot boligfelt på Stølsvegen.

Med tanke på ytterligere utbygging langs Fistervågen bør det utredes om kapasitet og tilstand på eksisterende anlegg er slik at det bør byttes ut. Utover dette har forslaget ingen konsekvenser for teknisk infrastruktur.

7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En økning av boliger vil medføre økte inntekter i form av kommunale avgifter. Samtidig vil kommunens tjenesteplikter øke noe. Det er å anta at forslaget ikke vil føre til vesentlige konsekvenser i forhold til kommuneøkonomien.

7.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Økning i detaljhandel og annen lokal tjenesteyting som følge av økt antall boliger vil være positivt sett fra et næringssynspunkt.

7.20 Interessemotsetninger

Området ligger i 100-metersbeltet, og det har blitt stilt spørsmål ved byggegrense mot sjø. Området har allerede bebyggelse i sjøkanten, og berører heller ikke vernede naturverdier. Det er tilrettelagt for tilgang til sjøen via offentlig tilgjengelig badeplass.

Fritidsboligene som lå inne i tidligere planforslag er tatt ut og erstattet med boliger i tråd med fylkeskommunens anbefalinger. Planforslaget legger til rette for framtidig gang- og sykkelvei gjennom planområdet i henhold til rekkefølgekrav i kommuneplanen, som videreføres til Stølsveien via midlertidig gruset gangveg. Fister vil også få tilført et svært attraktivt boligfelt som bidrar til å styrke fister som tettsted.

7.21 Samlet vurdering av konsekvenser

Konsekvensene av å aktivisere et område som i dag har begrenset bruk til et særdeles attraktivt boligfelt ser vi på som utelukkende positivt. Fistervågen er i ferd med å dø ut som bygd. Av fastboende er det i hovedsak eldre mennesker som er igjen. Det er ønskelig å vitalisere Fistervågen, gjøre det til et levende samfunn igjen! En viktig del av dette er å legge til rette for attraktive og sjønære boliger. Variasjon i boligtyper vil også bidra til at ulike aldersgrupper vil få anledning til å etablere seg i området.

Den delen av strandsonen som forslaget «beslaglegger» er allerede bearbeidet og bebygget, og en realisering av planforslaget vil således ikke gjøre inngrep i uberørte naturområder som er av interesse for allmennheten. Badeplass vil også sikres offentlig tilgang.

En svak trafikkøkning må påregnes, men regulert tiltak er ikke større enn at dette vil være mindre vesentlig. Fister får tilført nye boliger med nærhet til sjøen og flotte solforhold. Planforslaget medfører ellers forbedret tilgjengelighet for gående/syklende der det settes av areal til gang/sykkelveg som er innarbeidet i kommuneplan, både i og delvis utenfor plan. Grusveg utenfor plan sikrer også midlertidig trygg skoleveg frem til permanente løsninger er innarbeidet.

Vi mener de positive konsekvensene klart utveier de negative, og at planforslaget vil være et viktig bidrag til videreutviklingen av Fister og Hjelmeland som en attraktiv kommune både for bosetning og som feriested.

8 Innkomne merknader

Planen ble varslet med annonse i Strandbuen 25.08.2020 og på Hjelmeland kommune sine hjemmesider. Offentlige interessehavere, berørte grunneiere og andre private rettighetshavere er varslet i eget skriv datert 28.07.20. Frist for å komme med merknader var 17. september 2020.

Det er kommet inn 8 merknader til planforslaget innen fristen, alle offentlige:

1. Kystverket, datert 20.08.20
2. Rogaland Fylkeskommune, kulturarv 26.08.20
3. Norges Vassdrag og energidirektorat, 01.09.20
4. Fiskeridirektoratet, 04.09.20
5. Rogaland Fylkeskommune, regionalplan. 11.09.20
6. Fylkesmannen i Rogaland, 14.09.20
7. Lyse, 15.09.20
8. Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv. 02.10.20

For kopi av uttalelser se vedlegg. 14.

8.1 Sammendrag av merknader med kommentarer

8.1.1 Kystverket

Opplyser om hensyn til ferdsel i sjø, og at tiltak ikke må komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Tiltak må dimensjoneres for å tåle drag og bølgeslag. Det må tas med i bestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven skal godkjennes av havnemyndighet. Ønsker planforslaget oversendt når det foreligger.

Forslagsstillers kommentar:

Planlagte tiltak vil ikke være til hinder for ferdsel i sjø, området er avsatt til småbåthavn i kommuneplanen. Krav til dimensjonering mot elementene, og bestemmelse vil bli ivarettatt.

8.1.2 Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Adressert Museum Stavanger, hvor det bes om en ny vurdering om arealene i sjø har potensiale for funn av kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

I e-post fra Stavanger Museum datert 15.09.20 stadfester museet at de ikke har merknader til varselet som følge av at deler av sjøarealet er utfyllt og mudret.

8.1.3 Norges Vassdrags- og energidirektorat.

Konstaterer at planområde ligger under marin grense og at det derfor ikke er kjente forekomster av kvikkleire. Videre gjør de oppmerksom på at området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, jord- og flomskred. Skredfaren må utredes i planarbeidet med mindre dette er gjort tidligere og kan dokumenteres. "

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Reell flomfare må avklares i planarbeidet, og vurderes opp mot sikkerhetsklasse for tiltaket.

Vannressloven §11 stiller krav om en begrenset naturlig kantvegetasjon som skal motvirke naturlig avrenning, dvs hindre utrasing og forurensing, og gi levested for planter og dyr som har naturlig tilholdssted ved vassdraget.

Forslagsstillers kommentar:

Flom og skredfare er vurdert i ROS analyse som er vedlagt planforslaget. Det er lagt inn i bestemmelsene at det må ta hensyn til kantvegetasjonen langs Liarbekken. Bekken er forøvrigt steinsatt i kantene slik at faren for utrasing er betydelig redusert. Kantvegetasjonen vil bli et fint innslag i felles uteareal for boligene. Vi anser NVE sine merknader som ivarettatt.

8.1.4 Fiskeridirektoratet.

Gjør oppmerksom på at det finnes forekomster av ålegress i Fistervågen samt gytefelt for torsk i og nær planområdet. Gyting, ålegress og generelt marint miljø vil kunne berøres negativt om man ikke opptrer hensynsfullt ved gjennomføring av planen. Det forutsettes en grundig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på gytefelt, ålegress og maritimt miljø. Det oppfordres til at støyende arbeid i og ved sjø helst må utføres i høst-/vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro, og spesielt i perioden januar- april som er den mest aktive gyteperioden.

Forslagsstillers kommentar:

Planens virkninger på gytefelt, ålegress og maritimt miljø, beskrives i vedlagt fagrapport om naturmangfold. Tiltak som forhindrer forringing, sikres i bestemmelser. Det legges også inn bestemmelse om at støyende arbeid skal utføres i høst/vinterhalvåret.

8.1.5 Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen.

Stiller spørsmål ved at det i kommuneplanen ikke er fastsatt byggegrense mot sjøen, og mener dette utfordrer byggeforbudet i 100 meters belte. Omdisponering av området fra fritidsbolig til bolig ble også diskutert i forbindelse med ny kommuneplan, og mener dette burde vært tema i reguleringsarbeidet.

Påpeker at det kun er deler av området som avsatt i kommuneplanen som planlegges regulert, mener at hele området burde vært regulert for at dette skal kunne sees i sammenheng, inkludert områdets tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Et sentralt tema er sikring av tilstrekkelig uteareal. Planens boligomfang krever at det skal sikres 400m² til dette formålet. Naturelement og naturlig vegetasjon skal bevares og det må tas legges til rette for universell utforming.

Allmenn tilgang til strandsonen må ikke bli dårligere tilbud enn dagens.

Fylkesrådmannen stiller spørsmål ved boligernes tilpasning til endret klima, og forutsetter at dette tas høyde for i planarbeidet.

Fylkesmannen er opptatt av at Fister er et tettsted som skal styrkes, og at det må sikres at dette blir boliger og ikke hytter.

Minner om kommuneplanens rekkefølgekrav om at det skal etableres gan- og sykkelveg til området før området tas i bruk.

Forslagsstillers kommentar:

Kommuneplanen inneholder ikke byggegrense mot sjøen som har vært utgangspunktet for planarbeidet. Vi ser at dette kan oppfattes utfordrende for 100 metersbelte, men minner om at det er eksisterende bebyggelse helt i sjøkanten i dag. Hele sjølinja langs planområdet er bearbeidet av bebyggelse, utfylling og molo. Vi mener derfor dette området egner seg godt til sjønær bebyggelse da det ikke vil ødelegge naturlig strandlinje som det er mye av på Fister. Det er tilrettelagt for offentlig badeplass som sikrer tilgang for allmennheten.

Det er sikret 400m² uteareal slik føringene i kommuneplanen legger opp til. Dette er lagt inntil Liarbekken for at den naturlige vegetasjonen langs bekken og selve bekken skal være med å løfte kvaliteten på uteområdet. Det er sikret i bestemmelsene en opparbeidelse i tråd med retningslinjer for universell utforming, og at området skal opparbeides som et attraktivt uteområde for alle aldersgrupper.

Ingen boliger ligger lavere en kote 3 som er anbefalt høyde over havet med tanke på tilpasning til klimaendringer, også med tanke på bølgepåslag.

Fritidsbolig som lå inne i planforslaget for 5 år tilbake er tatt ut og erstattet med rent boligformål i tråd med fylkesrådmannens kommentar. Vi er enige i at attraktive boligområder bidrar til å styrke Fister som tettsted.

Rekkefølgekravet i kommuneplanen om gang- og sykkelvei er videreført i reguleringsbestemmelsene.

8.1.6 Fylkesmannen i Rogaland.

Etterlyser en helhetlig tilnærming for tettstedet Fister og fistervågen, og har anbefalt en steds-/mulighetsanalyse for hele området. Mener dette vil gi et godt grunnlag for å vurdere retningslinjer for kvalitet og tetthet. Forutsetter at planen utarbeides i tråd med overordnede føringer.

Ber kommunen vurdere en utvidet plangrense for å sikre en helhetlig vurdering av området, blant annet med tanke på lekearealer og allmennhetens tilgang til sjøen.

Det er viktig med en god utforming av uteområder, disse skal være attraktive for alle aldersgrupper. Minner om føringene i kommuneplanen og rikspolitiske retningslinjer.

Fylkesmannen minner som NVE om aktsomhetsområdet for skred og flom, og at dette sammen med stormflo er viktige tema i ROS analysen.

Viser til viktige naturverdier, ålegras, kantvegetasjon og flere fuglearter. Konsekvensene for disse må vurderes, og avbøtende tiltak innarbeides i planen.

Strandsonen fremheves som viktig og det henvises til 100 metersbelte og pbl § 1-8. Omfanget av byggetiltak i strandsonen bør ikke økes, og det bør ikke legges til rette for flere båtplasser enn det som hører til eiendommen. Allmenn ferdsel og friområde/bading skal prioriteres.

Av landskapshensyn mener Fylkesmannen at eplehagen øst for vegen bevares.

Forslagsstillers kommentar:

Fistervågen består av en rekke private eiendommer hvor alle har forskjellige interesser. Vi stoler på at det i kommuneplanen er gjort en helhetlig vurdering av området fra Fister smolt frem til båthavnen som grenser mot planområdet i nord. Dette er det naturlige område for fortetting i Fistervågen og det gjenspeiles i kommuneplanen.

Lekearealer er ivarettatt i tråd med kommuneplan.

De forhold som gjelder flom, ras, naturverdier og 100 metersbelte er kommentert tidligere, og vi henviser til vår kommentar til Rogaland Fylkeskommune sin merknad. Det er flere kilometer med uberørt strandlinje på Fister, og vi mener derfor at dette sentrale området langs Fistervågen med nærhet til kai og butikk tåler en fortetting.

8.1.7 Lyse Elnett AS

Varsler at det kan bli nødvendig med ny nettstasjon. På bakgrunn av dette ønskes mer informasjon om ønsket effekt for planområdet. Opplyser at både Lyse Fiber, og Lyse Elnett har eksisterende infrastruktur i området som må ivaretas, og at det må avsettes plass til nye traseer.

Det må avsettes plass til ny nettstasjon.

Lyse opplyser at de har en nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten i/ved/tilgrensende til dette området/tiltaket. Elektriske anlegg vil generer magnetfelt der utbredelse varierer, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyntas.

Øvrige merknader fra Lyse er av generell art og omfatter krav og retningslinjer i forhold til adkomst, flytting, avstandskrav etc forbundet med Lyse sin infrastruktur.

Forslagsstillers kommentar:

Det er avsatt område på 5x5 meter til eventuell ny nettstasjon i planen. Øvrige merknader fra Lyse tas til etterretning.