

HANS LENNART JENSEN

BREIVIK, RANDØY

**HJELMELAND
KOMMUNE**

PLANBESKRIVELSE

**PROSJEKTNR. 1568
08.04.2022**

1 Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	5
2	Bakgrunn.....	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	6
2.4	Utbyggingsavtaler.....	6
2.5	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosessen	6
4	Planstatus og rammebetingelser.....	9
4.1	Overordnede planer	9
4.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	10
4.3	Tilgrensende planer	10
4.4	Planens varighet.....	10
5	Beskrivelse av planområdet – «Dagens situasjon»	11
5.1	Beliggenhet.....	11
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
5.3	Stedets karakter.....	11
5.4	Landskap.....	15
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	15
5.6	Naturverdier.....	15
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	16
5.8	Landbruk.....	16
5.9	Trafikkforhold	16
5.10	Barns interesser.....	16
5.11	Sosial infrastruktur	16
5.12	Universell tilgjengelighet	16
5.13	Teknisk infrastruktur	16
5.13.1	Vann og avløp	16
5.13.2	Renovasjon	16
5.13.3	Trafo	16
5.13.4	Energiforsyning	17
5.14	Grunnforhold	17
5.15	Støyforhold	17
5.16	Luftforurensing	17
5.17	Risiko- og sårbarhet.....	17
5.17.1	Rasfare	17
5.17.2	Flomfare	17
5.17.3	Luftforurensing og forurensing i grunnen	17
5.17.4	Beredskap og ulykkesrisiko	17
6	Beskrivelse av planforslaget «Ny situasjon»	18
6.1	Planlagt arealbruk	18
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	19
6.2.1	Fritidsbebyggelse (eksisterende) (ET1-ET5)	19
6.2.2	Boligbebyggelse (eksisterende) (B1-B5)	19
6.2.3	Fritidsbebyggelse (nye hytter).....	19
6.2.4	Veiareal	19
6.2.5	Felles vei, parkering og adkomst.....	19

6.3	Bebygrelsens plassering og utforming	20
6.3.1	Bebygrelsens høyde	20
6.3.2	Grad av utnytting	20
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet	20
6.5	Sol – og skyggeforhold:	20
6.6	Parkering	20
6.7	Tilknytning til infrastruktur	20
6.7.2	Trafikkløsning	21
6.7.3	Kjøreadkomst	21
6.7.4	Utforming av veger	21
6.7.5	Tilgjengelighet for gående og sykrende	21
6.8	Planlagte offentlige anlegg	21
6.9	Miljøoppfølging	21
6.10	Universell utforming	21
6.11	Uteopholdsareal	21
6.12	Landbruksfaglige vurderinger	21
6.13	Kollektivtilbud	22
6.14	Kulturminner	22
6.15	Sosial infrastruktur	22
6.16	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	22
6.17	Plan for avfallshenting	22
6.18	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	22
7	Konsekvensutredning	23
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	23
8.1	Overordnede planer	23
8.2	Landskap	23
8.3	Stedets karakter	23
8.4	Estetikk	23
8.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi	23
8.6	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	23
8.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	24
8.8	Uteområder	24
8.9	Trafikkforhold	24
8.10	Barns interesser	25
8.11	Sosial infrastruktur	25
8.12	Universell tilgjengelighet	25
8.13	Energibehov – energiforbruk	25
8.14	ROS	25
8.15	Jordressurser/landbruk	25
8.16	Teknisk infrastruktur	26
8.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	26
8.18	Konsekvenser for næringsinteresser	26
8.19	Interessemotsetninger	26
9	INNKOMNE INNSPILL TIL PLANVARSEL	27

Figur 1 Avisannonse.....	7
Figur 2 Tidligere oversiktsskart som ble vedlagt til planvarsel datert 05.06.2020.....	8
Figur 3 Nytt planområde	9
Figur 4: Utsnitt fra Hjelmelands kommuneplan 2019-2031.	9
Figur 5: Utsnitt fra ebyggweb som viser gjeldende reguleringsplan i området.	10
Figur 6: Ortofoto over planområdet. Bjørkåsen ligger vest i planområde og Breivik ligger øst i planområde. Områdene er delt opp i 3 felt, hvor felt 1 er til venstre, felt 2 i midten og felt 3 til høyre.....	11
Figur 7: Bilde viser omgivelsene til området ved Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 1.....	11
Figur 8 Bilde viser eksisterende omgivelser ved Bjørkåsen.	12
Figur 9 Bilde viser eksisterende omgivelser ved Bjørkåsen.	12
Figur 10 Bilde viser eksisterende omgivelser ved Bjørkåsen.	12
Figur 11 Bilde av eksisterende småbåthavn nordøst for Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 2.....	13
Figur 12 Bilde viser eksisterende hyttetomter nordøst for Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 2.....	13
Figur 13 Bilde viser eksisterende hyttetomter nordøst for Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 2.....	13
Figur 14 Bilde viser eksisterende fritidsbolig, boligbebyggelse og omgivelser på Breivik. ...	14
Figur 15 Bilde viser eksisterende boligbebyggelse og omgivelser på Breivik. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 3.	14
Figur 16 Bilde viser eksisterende boligbebyggelse og omgivelser på Breivik. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 3.	14
Figur 17 Nytt planområde som viser plassering til felt 1, 2 og 3.....	18
Figur 18 Utsnitt viser plassering av eksisterende trafo ved Breivik	21
Figur 19 Bilde viser plassering av containere for hytterenovasjon på Randøy fra sortere.no.	22

Breivik, Randøy GNR/BNR 3/1 og 3/3

PLANBESKRIVELSE

1 SAMMENDRAG

Teknaconsult AS vil på vegne av utbygger Hans Lennart Jensen planlegge et nytt område på Breivik, Randøy. Planen omfatter utvidelse av hyttefelt på felt 1 ved Bjørkåsen og fortetting i eksisterende hyttefelt på felt 2 i gnr/bnr 3/1 og fortetting i eksisterende hyttefelt på felt 3 i gnr/bnr 3/3, Breivik. Se figur 3 for illustrasjon.

Det er benyttet følgende grunnlag for reguleringsplanen:

- 1 Kommuneplan
- 2 Eksisterende reguleringsplan
- 3 Digitalt kart, ekvidistanse 1 meter
- 4 Ortofoto
- 5 Møte med kommune
- 6 Innkomne merknader i forbindelse med melding om oppstart av planarbeid
- 7 Fagrapporter/retningslinjer
- 8 Merknader fra Hjelmeland kommune

Planen omfatter i grove trekk følgende:

Nytt:

- 16 hyttetomter (16 standardhytter)
- Aktivitetsområder

Eksisterende:

- 5 hyttetomter
- 5 boligtomter
- Private veier

Planforslaget inneholder 16 nye hyttetomter gjennom utvidelse av hyttefelt på felt 1 og fortetting av eksisterende hytteområder på felt 2 og 3.

Det legges opp til at alle formålene skal bygges med tilhørende funksjoner som parkering, vei, m.m. Prosjektmålet med feltet er at området skal gjennomføres med helhetlig stil, og være et vellykket referanseprosjekt.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er fortetting i eksisterende hyttefelt i gnr/bnr 3/1 og 3/3, Breivik, og utvidelse av planlagt hyttefelt i gnr/bnr 3/1, Bjørkåsen med felles aktivitetsområde. Utvidelsen på Bjørkåsen flettes naturlig inn med hyttetomtene mot nord.

2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Teknaconsult AS

Plankonsulent: Teknaconsult AS

Tiltakshaver: Hans Lennart Jensen

Eiere: Hans Lennart Jensen og Hildegunn Nergaard Jensen

2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Nytt planområde inkluderer gjeldende reguleringsplan R8 og deler av R146 og R2. I tillegg er ikke-regulererte områder tatt med i planområdet. Deler av reguleringsplan R8 inngår i ny reguleringsplan og oppheves, mens Rogaland fylkeskommune vil komme med innspill vedr. område i R2 under høringsperiode iht. mottatt e-post datert 17.03.2022.

2.4 UΤBYGGINGSAVTALER

Utbyggingsavtale er ikke aktuelt etter oppstartsmøte med Hjelmeland kommune.

2.5 KRAV OM KONSEKVENSUTREDNING

Det er normalt ikke krav om konsekvensutredning iht. Plan- og bygningsloven, men avvik fra kommuneplanen må utredes. Felt 1 og 2 avviker i arealformål fra kommuneplanen, men det er utredet grunnlag som viser til mulig utvidelse av hytteutbygging på felt 1 og fortetting på felt 2. Konsekvenser av avvik fra kommuneplanen er omtalt i planbeskrivelsen.

3 PLANPROSESSEN

Det ble avholdt oppstartsmøte med referat datert 22.04.2020 mellom forslagstiller og Hjelmeland kommune.

Planvarsel for igangsetting av reguleringsarbeid ble kunngjort 29.05.2020 der berørte parter ble skriftlig varslet, samt at kunngjøring ble annonser i Strandbuen.

HJELMELAND KOMMUNE

Melding om igangsetjing av reguleringsarbeid



Teknaconsult AS gjev med dette, i samsvar med plan- og bygningslova §§ 12-3, 12-8 og 12-11, melding om oppstart av følgjande reguleringsarbeid:

Detaljreguleringsplan Breivik hyttefelt, plan nr. R178

Føremål med planen er fortetting/utviding av eksisterende fritidsbusetnad med nye fritidsbusetnadar og næring/utleie av hytte samt tilhøyrande anlegg, aktivitetsområde og utviding av småbåthamn på Randøy, Hjelmeland. Det planlegges til rette ca. 44 hyttetomter.

Planområdet er på ca. 512 daa, og omfattar eigedommane gnr/bnr 3/1, 3/3 og m.fl. på Randøy, Hjelmeland. Planområdet er avsett til fritidsbusetnad, bustader, LNFR-areal for spreidde bustader, småbåthamn og LNFR-areal iht. gjeldande kommuneplan i Hjelmeland. Aktuell myndigheter og organisasjoner, samt kjende grunneigarar og retthavarar vil få eigen melding.

Det skal utarbeiddes ei utgreiing av konsekvensar i kombinasjon med ei grundig planskildring sidan planforslaget er i strid med gjeldande kommuneplan.

Meir informasjon finn på Hjelmeland kommune si nettside. Eventuelle merknadar eller kommentarar sendes skriftleg til Teknaconsult AS, Luramyrveien 25A, 4313 Sandnes, eller til post@teknaconsult.no innan 10.08.2020. Kopi av merknad sendes skriftleg til Hjelmeland kommune, Vågavegen 116, 4130 Hjelmeland eller til: postmottak@hjelmeland.kommune.no.

Ver venleg og gje opp plan-ID, gnr og bnr ved innsending av merknad.

teknaconsult
-gode råd

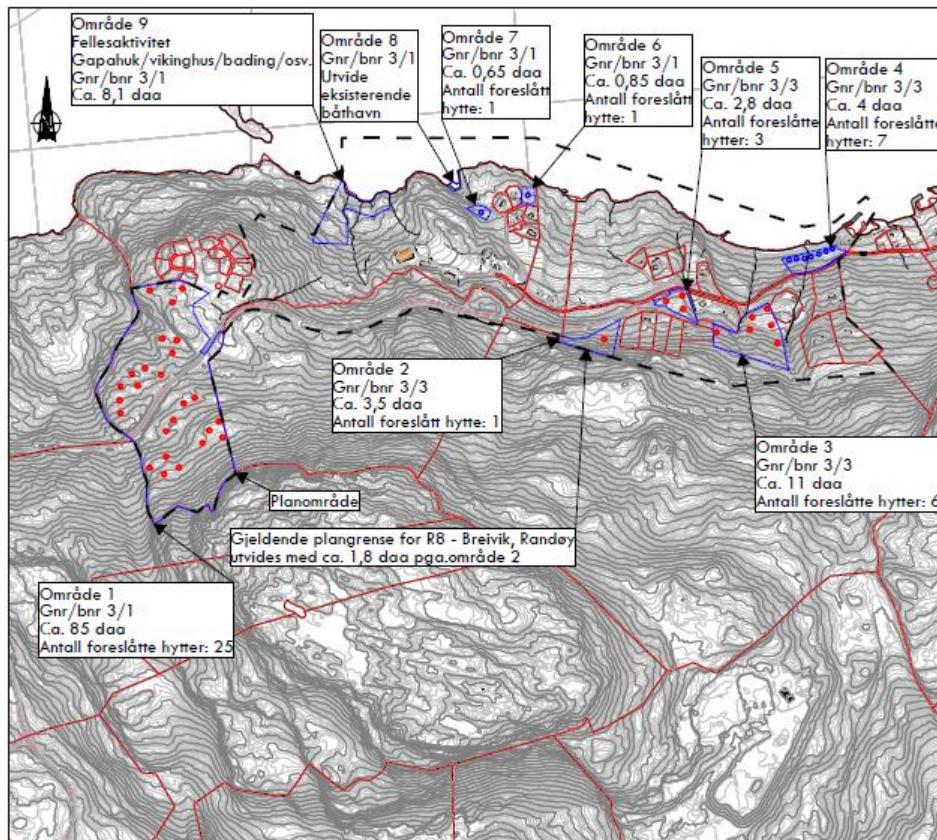
Figur 1 Avisannonse

Varslingsbrev og mottatte merknadsbrev er vedlagt. Utdrag av mottatte merknader med forslagstiller sine kommentarer er gjengitt i kapittel 10. Komplette merknader følger som egne vedlegg.

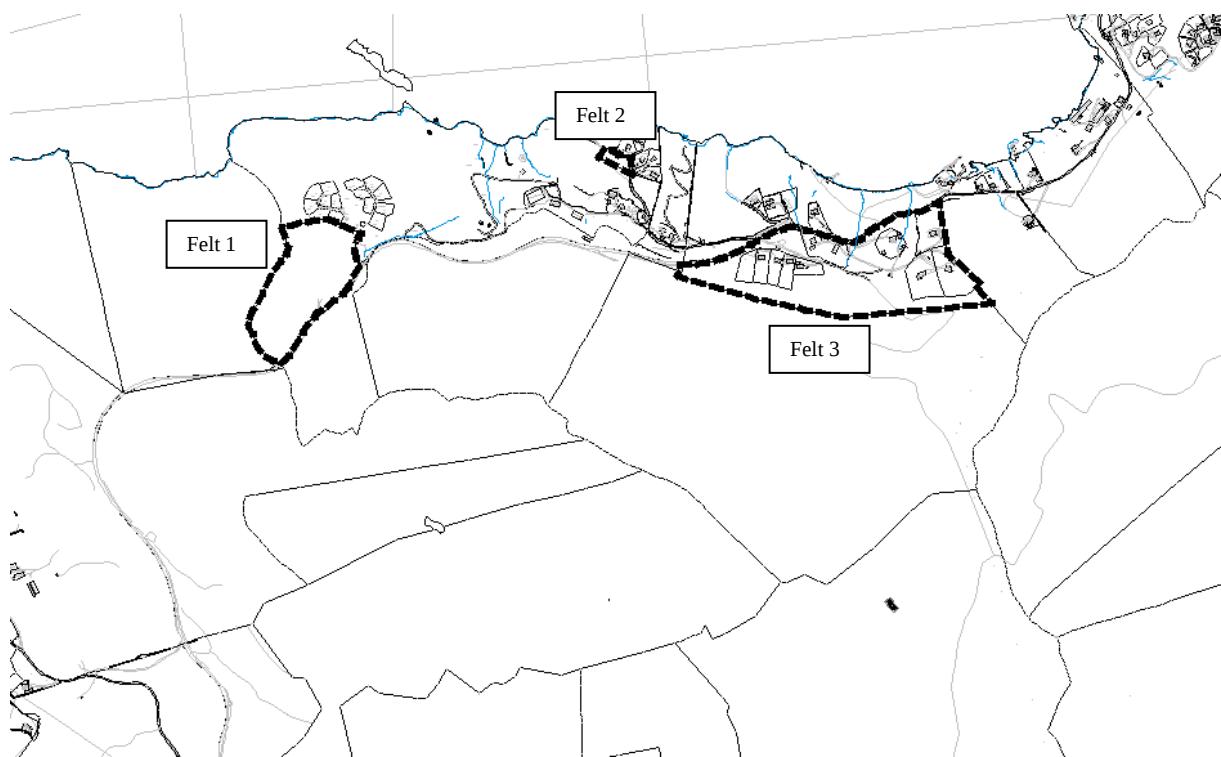
Etter arbeidsmøter gjennomført med Hjelmeland kommune datert 07.05.2021 og 06.12.2021, har planområdet blitt redusert fra ca. 512 daa til ca. 136 daa. Følgende er en kort utredning på endringer som er utført ift. vedlagt oversiktskart til planvarsel datert 05.06.2020:

- Sør for fylkesvei 4680 i område 1 tas ut i videre planarbeid. Nord for fylkesvei 4680 er merket som felt 1 i planforslaget og foreslås til utvidelse av hyttefelt med 12 hytter.

- Område 2 tas ut i videre planarbeid.
- Antall hyttetomter i område 3 er redusert fra 6 til 2.
- Område 4 med uteleiehytter tas ut i videre planarbeid.
- Område 5 tas ut i videre planarbeid
- Område 6 tas ut i videre planarbeid
- Område 7 er utvidet med en hyttetomt. Det skal være totalt 2 hyttetomter i området.
- Område 8 tas ut i videre planarbeid.
- Område 9 tas ut i videre planarbeid.
- Fylkesvei 4680 er tatt ut av planområdet.
- Planområdet deles i 3 delfelt, markert som felt 1, 2 og 3.
- For felt 2 og 3 (se figur 3), er hovedsakelig fortetting med nye hyttetomter.



Figur 2 Tidligere oversiktskart som ble vedlagt til planvarsle datert 05.06.2020.

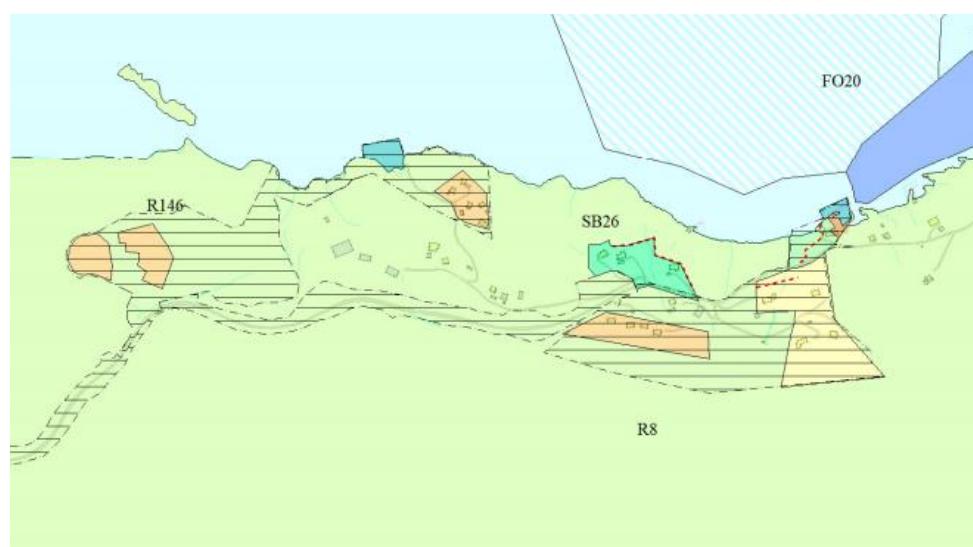


Figur 3 Nytt planområde

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNETE PLANER

I kommuneplanen for Hjelmeland 2019-2031 er planområdet avsatt til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og LNFR-areal. Basert på arealformål, er utvidelse av hyttefelt i felt 1 og fortetting i felt 2 i strid med gjeldende kommuneplan. Tilrettelegging til utvidelse av nytt hyttefelt i felt 1 anses som mulig med hensyn på utredning utført for området, utarbeidet naturmangfoldsrapport og skredrapport, samt lokalisering som er nær andre regulerte fritidsbebyggelse på Bjørkåsen. Felt 2 og 3 er hovedsakelig en fortetting av eksisterende hyttefelt, og området anses som godt tilrettelagt for nye hyttetomter.



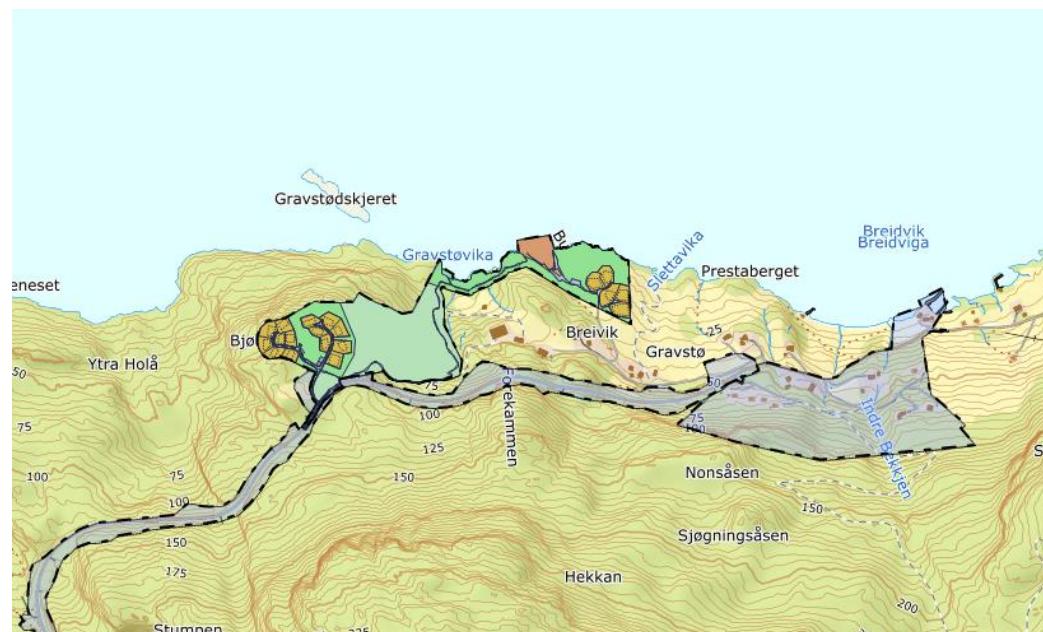
Figur 4: Utsnitt fra Hjelmelands kommuneplan 2019-2031.

4.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan R8 – Breivik, Randøy for gnr/bnr 3/3, deler av R146 – Bjørkåsen og deler av R2 – Sambindingsveg, Randøy. Deler av reguleringsplan R8 som inngår i ny plan vil oppheves etter vedtak. Felt 2 inngår i plan R146 og er regulert som friluftsformål. Det ses mulighet til fortetting av hyttetomter på felt 2 med hensyn at det er rikelig tilrettelagt friluftsområder i plan R146 og fortettingen planlegges nær eksisterende hyttetomter.

4.3 TILGRENSENDE PLANER

Det er ingen gjeldende, tilgrensende reguleringsplaner til denne planen utenom deler av gjeldende reguleringsplan som ikke er inkludert i ny reguleringsplan, R178 Breivik hyttefelt. Det er ingen reguleringsplaner under arbeid iht. ebyggweb.



Figur 5: Utsnitt fra ebyggweb som viser gjeldende reguleringsplan i området.

4.4 PLANENS VARIGHET

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – «DAGENS SITUASJON»

5.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger på Breivik/Bjørkåsen i Hjelmeland kommune, nord/nordvest på Randøy.



Figur 6: Ortofoto over planområdet. Bjørkåsen ligger vest i planområde og Breivik ligger øst i planområdet. Områdene er delt opp i 3 felt, hvor felt 1 er til venstre, felt 2 i midten og felt 3 til høyre.

5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Deler av området er i dag bebygd med hytter med tilhørende vei og parkering. Det er også noen eneboliger i området. For øvrig består planområdet hovedsakelig av LNFR område. Det foreligger småbåthavn og naust nær felt 2.

5.3 STEDETS KARAKTER

Eksisterende hyttebebyggelse er spredt og i varierende alder og uttrykk på Breivik. Eksisterende hyttebebyggelse er tett og er påbegynt bygging på Bjørkåsen. Det er ett større, og noen mindre, småbåtanlegg i nærområdet. Bildene nedenfor viser eksempler på eksisterende bebyggelse, småbåtanlegg, landskap og plassering av nytt hyttefelt og fortetting av hyttetomter i felt 1, 2 og 3.



Figur 7: Bilde viser omgivelsene til området ved Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 1.



Figur 8 Bilde viser eksisterende omgivelser ved Bjørkåsen.



Figur 9 Bilde viser eksisterende omgivelser ved Bjørkåsen.



Figur 10 Bilde viser eksisterende omgivelser ved Bjørkåsen.



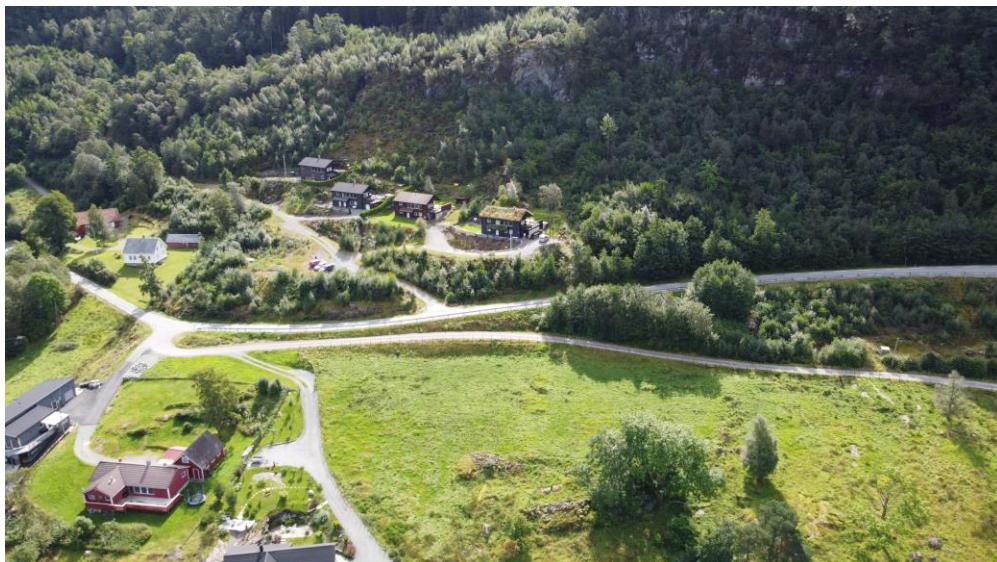
Figur 11 Bilde av eksisterende småbåthavn nordøst for Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 2.



Figur 12 Bilde viser eksisterende hyttetomter nordøst for Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 2.



Figur 13 Bilde viser eksisterende hyttetomter nordøst for Bjørkåsen. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 2.



Figur 14 Bilde viser eksisterende fritidsbolig, boligbebyggelse og omgivelser på Breivik.



Figur 15 Bilde viser eksisterende boligbebyggelse og omgivelser på Breivik. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 3.



Figur 16 Bilde viser eksisterende boligbebyggelse og omgivelser på Breivik. Rød sirkel viser ca. plassering til felt 3.

5.4 LANDSKAP

Planområdet kjennetegnes av stigende topografi fra langs strandsonen og opp mot fjell-/skogsområdet lengre inne på Randøy. Terrenget i planområdet er forholdsvis slakt med enkelte brattkanter.

5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men det er registrert 2 kulturminner i nærområdet for felt 2; 1 gravminne og 1 røysfelt. Disse kulturminnene har vernestatus som automatisk fredet iht. kulturminnesok.no.

5.6 NATURVERDIER

Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport av Ecofact (rapport 845). Randøy ble i 2018 kartlagt etter Miljødirektoratets instruks av 2018, av Ecofact. Det eksisterer derfor kunnskap om hvor og hvilke utvalgte naturtyper som finnes på Randøy med tilhørende rødlistede arter.

Det ble utført DN håndbok-13 kartlegging på Randøy i 2003, men det er uklart om kartlegging ble utført over hele øya.

I tillegg har ornitologisk forening levert hyppig data på observasjoner av fugl, og plantekyndige fagfolk har også besøkt øya ved flere anledninger.

Resultatet fra kartleggingene i 2003 og 2018, har ikke identifisert viktige naturtyper eller utvalgte naturtyper.

Norsk ornitologisk forening har registrert flere rødlistede fuglearter i Artsdatabankens artskart, men foruten observasjon av fiskeørn i forflytning er det ikke identifisert rødlistede arter i nord-vest området av øya.

Det er registrert et fåtall rødlistede karplanter, moser og lav på Randøy, men ikke i planområdene.

Tabellen under gir en sammenstilling av forekomster med verdi for naturmangfold, miljøskade, påvirkning og konsekvens. Det er den tallmessig dominerende miljøskade-kategorien for de ulike alternativene som stort sett bestemmer den samlede konsekvensen. Unntaket vil være dersom en svært viktig forekomst får betydelig større miljøskade enn flertallet av berørte forekomster.

Felt og delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Felt 1 T4-C-5 Bærlyngskog	Noe verdi	Noe forringet	Ubetydelig
Felt 2 C1 Hule eiker D12 Store gamle trær	Stor verdi	Ødelagt	Alvorlig miljøskade
Felt 3 F2 Ellevannmasser	Middels verdi	Noe forringet	Noe miljøskade

Tabell 1 Sammenstilling av konsekvenser for naturmangfold

Utbygging på felt 1 vil ha ubetydelig konsekvens for bærlyngskog. Utbygging på felt 2 må skje varsom for å ivareta hule eiker og store gamle trær i nærområdet, merk at disse ligger ikke i planområdet. Utbygging på felt 3 bør ta hensyn for tiltak mot erosjon av masser som kan føre til tilsslammning av Indre bekkjen. Mulige tiltak kan være sedimenteringsbasseng, avskjæringsgrøfter, rensegrøft, o.l.

5.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBruk, UTEOMRÅDER

Gode muligheter for rekreasjon i nærmiljøet. Det er turløyper og store friområder i nærområdet. Nærheten til sjøen gir gode muligheter for båtliv, fisking og bading.

5.8 LANDBRUK

Deler av området som inngår i detaljreguleringen er regulert til «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag». Dette består av utmarksbeite og det er ikke noe dyrket mark innenfor plangrensene.

5.9 TRAFIKKFORHOLD

Adkomst til planområdet skjer via fylkesvei 4680. Vei som går inn til hytteområdene er privat. Det er kun trafikk internt i området for fritidsbebyggelse og ingen gjennomgangstrafikk (med unntak av fylkesvei). Trafikkmengde er ikke beregnet, men trafikkmengden anslås til å være liten innad i planområdet. På fylkesveien er det en del mer trafikk med en ÅDT beregnet til å være på 400 iht. vegkrat fra Statens vegvesen. Det vil være toppe i forbindelse med helger, ferier og høytider. Det finnes ingen kollektivtilbud.

5.10 BARNS INTERESSER

Det er mulighet for lek og friluftsliv for barn og unge i nærområdet ved bl.a. eksisterende aktivitetsområder og badeplasser.

5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Området består i all hovedsak av fritidsbebyggelse og er ikke tilrettelagt for sosial infrastruktur som barnehager og skoler.

5.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Området ligger ikke til rette for å oppnå krav til universell utforming i særlig grad. Det skal etableres tiltak for universell tilgjengelighet så langt dette er praktisk mulig. Der det legges opp til parkering på tomtene, skal uteområder tilfredsstille krav til universell utforming så langt dette er praktisk mulig. Felles uteområder skal opparbeides iht. krav om universell utforming der det er mulig.

5.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.13.1 Vann og avløp

Eksisterende fritidsbolig i planområde har privat VA-løsning. Eksisterende bebyggelse knyttes til nærliggende vannkilde i form av brønn eller vanntank. Spillvann ledes til renseanlegg og overvann løses ved hovedsakelig infiltrasjon.

5.13.2 Renovasjon

Eksisterende bebyggelse benytter hovedsakelig renovasjonsordning fra IVAR. Se avsnitt 6.17 for detaljer.

5.13.3 Trafo

Det er eksisterende trafo nær delfeltene i planområdet. Se avsnitt 6.7.1 for detaljer.

5.13.4 Energiforsyning

Det er strømforsyning til eksisterende hytter og boliger.

5.14 GRUNNFORHOLD

Ifølge Nasjonal berggrunnsdatabase består bergartene innenfor planområdet av gneis, granitt og skifer. Løsmassedatabasen viser at planområdet består stort sett av morenematerial utenom nord/nordvest for planområdet langs strandsonen som består av bart fjell. Felt 2 og deler av felt 3 ligger i området under marin grense iht. NGUs kart for marin grense. Det er lite sannsynlighet for skred basert på løsmassedatabasen, befaring og utført skredrapport.

5.15 STØYFORHOLD

Bortsett fra litt trafikkstøy er det ingen støykilder innenfor planområdet.

5.16 LUFTFORURENSING

Området har spredt bebyggelse og luftforurensing fra trafikk er minimal. Vedfyring innebefærer heller ikke noen stor utslippskilde i dette området. Utover dette er det ingen kilder til luftforurensing innenfor planområdet.

5.17 RISIKO- OG SÅRBARHET

5.17.1 Rasfare

Det vises til vedlagt skredrapport og hensynssoner H310_1 til H310_3 på plankart.

5.17.2 Flomfare

Byggeområdet er ikke utsatt for flomfare iht. NVEs flomsonekart.

5.17.3 Luftforurensing og forurensing i grunnen

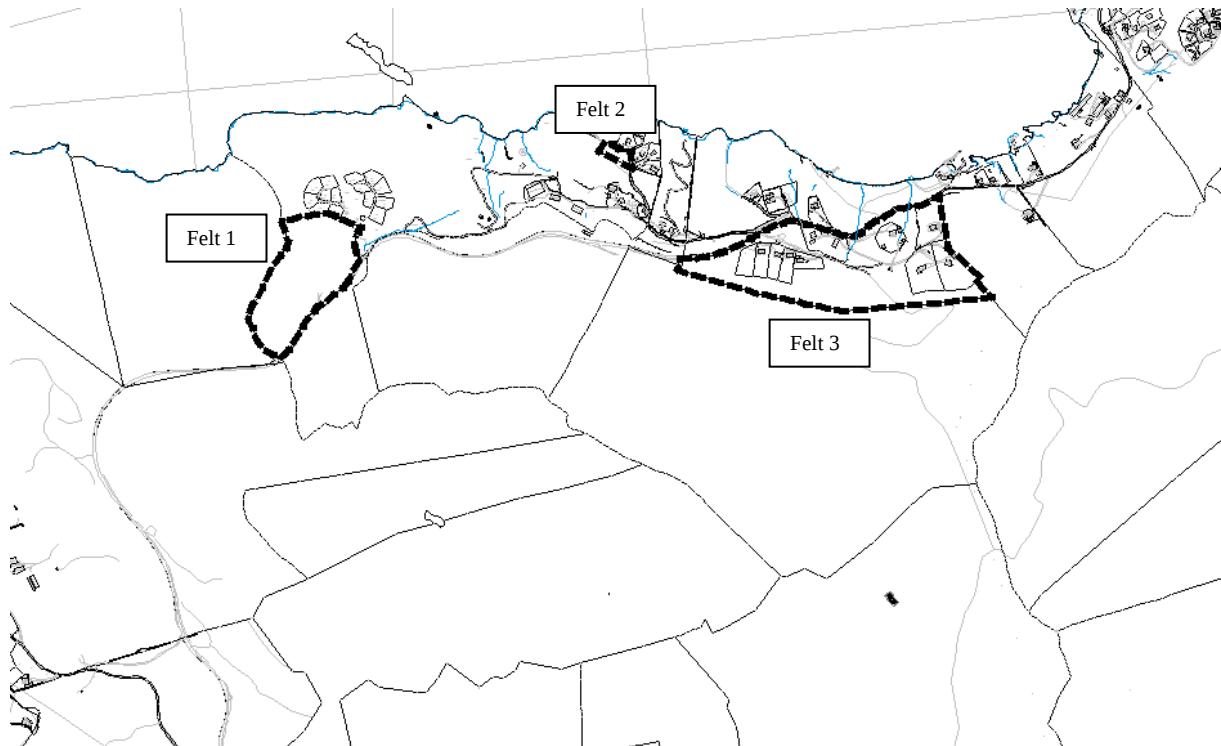
Alt avløp blir ført bort og renset og det er ingen forurensende utslipp til grunnen. Det vil være litt utslipp fra biltrafikk og eventuelt fra vedfyring. Da aktiviteten er sesongbetont og variabel vil det ikke være snakk om store mengder utslipp til luft.

5.17.4 Beredskap og ulykkesrisiko

Området har ingen aktiviteter som innebefærer noen spesiell ulykkesrisiko utover det vanlig friluftsformål innebefærer. Beredskapen består av politi, brannvesen og legekontor i Hjelmeland.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET «NY SITUASJON»

Planforslaget tilrettelegger for utvidelse av hyttefelt i felt 1 med 12 nye hyttetomter, fortetting av 2 nye hyttetomter i felt 2 og 2 nye hyttetomter i felt 3. Det legges vekt på terrengrilpasning og silhuettvirkning ved plassering av nye hyttetomter innenfor planområdet.



Figur 17 Nytt planområde som viser plassering til felt 1, 2 og 3.

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Reguleringsformål:

Bebygelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift:

- LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og
- gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdenes ressursgrunnlag.
- Friluftsformål

Hensynssoner:

- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Bevaring av naturmiljø

6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er på totalt ca. 136 dekar. Planområdet er i hovedsak fordelt slik:

R PAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1110 Boligbebyggelse	5	30522,2
1120 Fritidsbebyggelse	21	24827,0
2011 Kjøreveg	8	3033,4
2019 Annen veggrunn - grøntareal	3	2263,5
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gården ressursgrunnlag		
5100	7	71129,6
5130 Friluftsformål	2	4502,2
Totalt	46	136277,9

Planområdet er totalt ca. 136 dekar. Reguleringsområdene er i hovedsak fordelt slik:

- 16 nye hyttetomter. 12 i felt 1, 2 i felt 2 og 2 i felt 3.
- 5 eksisterende hyttetomter
- 5 eksisterende boligtomter
- Private veier
- Aktivitetsområder

6.2.1 Fritidsbebyggelse (eksisterende) (ET1-ET5)

Det er 5 eksisterende hyttetomter mot vest i felt 3 på Breivik.

6.2.2 Boligbebyggelse (eksisterende) (B1-B5)

Det er 5 eksisterende boligtomter som ligger sør/sørøst for Breivik i planområde.

6.2.3 Fritidsbebyggelse (nye hytter)

Innenfor Bjørkåsen, felt 1, skal det bygges 12 nye hytter fordelt mellom to hyttefelt. Det legges opp til 2 friluftsområder for nye hyttefelt innenfor felt 1.

Iht. paragraf 9 fra kommuneplan for Hjelmeland 2019-2031, er det krav om særskilt tilrettelegging for allmenn ferdsel/gangveier samt oppholds/rekreasjonsareal for allmenn bruk i alle reguleringsplaner for byggeområde i 100-metersbeltet. Innenfor felt 2 skal det bygges 2 nye hytter, T13 og T14. Disse plasseres nær eksisterende hytteområder, hvor benyttelse av allmenn ferdsel samt rekreasjonsareal vil være likt med eksisterende, omkringliggende hytter. Frilufts-/rekreasjonsområder i plan R146 kan benyttes av hyttene i felt 2.

Innenfor Breivik, felt 3, skal det bygges 2 nye hytter. Hyttene fortsetter eksisterende hytte-/boligområde.

6.2.4 Veiareal

Eksisterende private adkomstveier går gjennom deler av planområdet.

6.2.5 Felles vei, parkering og adkomst

Det skal etableres nye adkomstveier inn til planlagte hyttefelt på Bjørkåsen. Parkering for planlagte hyttetomter vil hovedsakelig bli på sin egen tomt. Adkomst til planlagte hytter ved Bulegdene og planlagte hytter sør for Breivik benytter eksisterende, private adkomstvei.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planlagte/nye hytter i felt 1, 2 og 3 tillates utbygd med maks mønehøyde på 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende bod kan ha maks mønehøyde på 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng for felt 1 og 3, og maks mønehøyde på 3,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng for felt 2.

6.3.2 Grad av utnytting

Planlagte/nye hytter i felt 1 tillates med maks BYA på 200 m², i felt 2 med maks BYA på 178 m² og i felt 3 med maks BYA på 230 m². BYA beregning inkluderer frittliggende bod, garasje, osv.

Planlagte hyttetomter i felt 1 er vurdert til å være store slik at hyttefeltene kan planlegges helhetlig med større hytter samt med mulighet for garasjer og frittliggende bod. Planlagte hyttetomter i felt 2 er vurdert til å være nokså likt med omkringliggende hytter, hvor BYA for garasje inngår ikke i BYA beregning for eksisterende hyttetomter. Planlagte hyttetomter i felt 3 er vurdert til å være nokså likt i størrelse med omkringliggende boligområder.

6.4 BOLIGMILJØ/ BOKVALITET

Utbygger ønsker at en utbygging skal skje mest mulig skånsomt, og at hyttetomtene mest mulig skal tilpasses stedlige forhold.

6.5 SOL – OG SKYGGEFORHOLD:

Området har generelt gode solforhold. Deler av området vil komme i solskygge i den mørke årstiden. Det vil være mest sannsynlig være bedre solforhold for bebyggelsen ved Bjørkåsen da området er mindre bebygd.

6.6 PARKERING

Parkering for nye hytter foregår på egen tomt.

Parkering for eksisterende bebyggelse benytter dagens ordning.

6.7 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

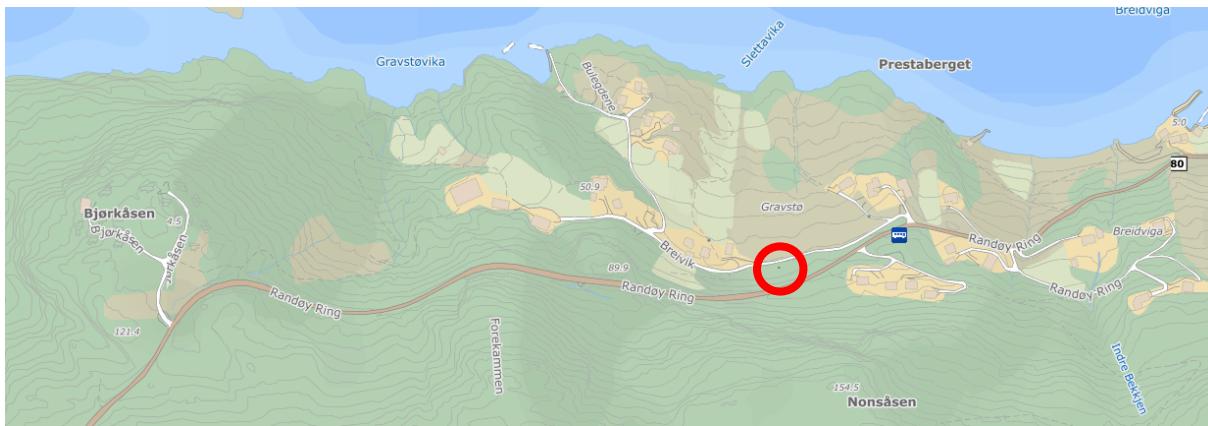
6.7.1 Trafo

Nye hyttetomter i felt 1 tilkobles til eksisterende trafo som tilsvarer eksisterende hyttefelt ved Bjørkåsen.

Nye hyttetomter i felt 2 tilkobles til eksisterende trafo som tilsvarer eksisterende hyttefelt ved Bulegdene.

Nye hyttetomter i felt 3 tilkobles til eksisterende trafo som vist under.

Planlagte hyttetomter tilkobles overnevnte trafoer dersom det er nok kapasitet. Det tillates oppføring av ny trafo hvis nødvendig i planområdet for felt 1.



Figur 18 Utsnitt viser plassering av eksisterende trafo ved Breivik

6.7.2 Trafikklosning

Eksisterende felles adkomstvei blir uendret og benyttes som hovedadkomst til nye hyttetomter i felt 1, 2 og 3. Nye adkomstvei til hyttetomter på Bjørkåsen skal opparbeides iht. reguleringsplan og vegenorm.

6.7.3 Kjøreadkomst

Eksisterende felles adkomstvei benyttes som hovedadkomst for hyttetomter ved Breivik og Bulegdene. Det planlegges nye adkomstvei til hyttefeltene på Bjørkåsen. Adkomst til hyttetomter i felt 1, 2 og 3 benytter godkjente avkjørsler iht. gjeldende reguleringsplan R146 og reguleringsplan R8.

6.7.4 Utforming av veger

Eksisterende veger er basert på digitalt kart. Det er ikke foretatt ny geometrisk konstruksjon for eksisterende veger. Nye veger er konstruert med varierende bredde. Krav iht. offentlige vegenormaler er ikke anvendt for veger basert på digitalt kart.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke planlagt gang-/sykkelveger i planforslaget.

6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Det planlegges ikke offentlige anlegg i planforslaget.

6.9 MILJØOPPFØLGING

Miljøtiltak bør vurderes ved utbygging som f.eks. valg av miljøvennlige material osv.

6.10 UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming styres av lovpålagte krav og løses så langt dette er praktisk mulig.

6.11 UTEOPPHOLDSAREAL

Felles uteoppholdsareal er lagt inn som arealer for friluftsformål for hyttetomtene i felt 1. Eksisterende vegetasjon vil bli ivaretatt i den grad det lar seg gjøre.

6.12 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Innenfor området er det ikke dyrket mark, kun utmark. Det er ikke aktiv landbruksdrift innenfor planlagte hyttetomter. Landbruksinteressene vil mest sannsynlig ikke bli berørt av planforslaget. Planområdet ligger hovedsakelig i område med produktiv skog.

6.13 KOLLEKTIVTILBUD

Planforslaget endrer ikke kollektivtilbudet. Det skal utbygges med fritidsbebyggelse og det legges ikke opp til nye kollektivtiltak.

6.14 KULTURMINNER

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

6.15 SOSIAL INFRASTRUKTUR

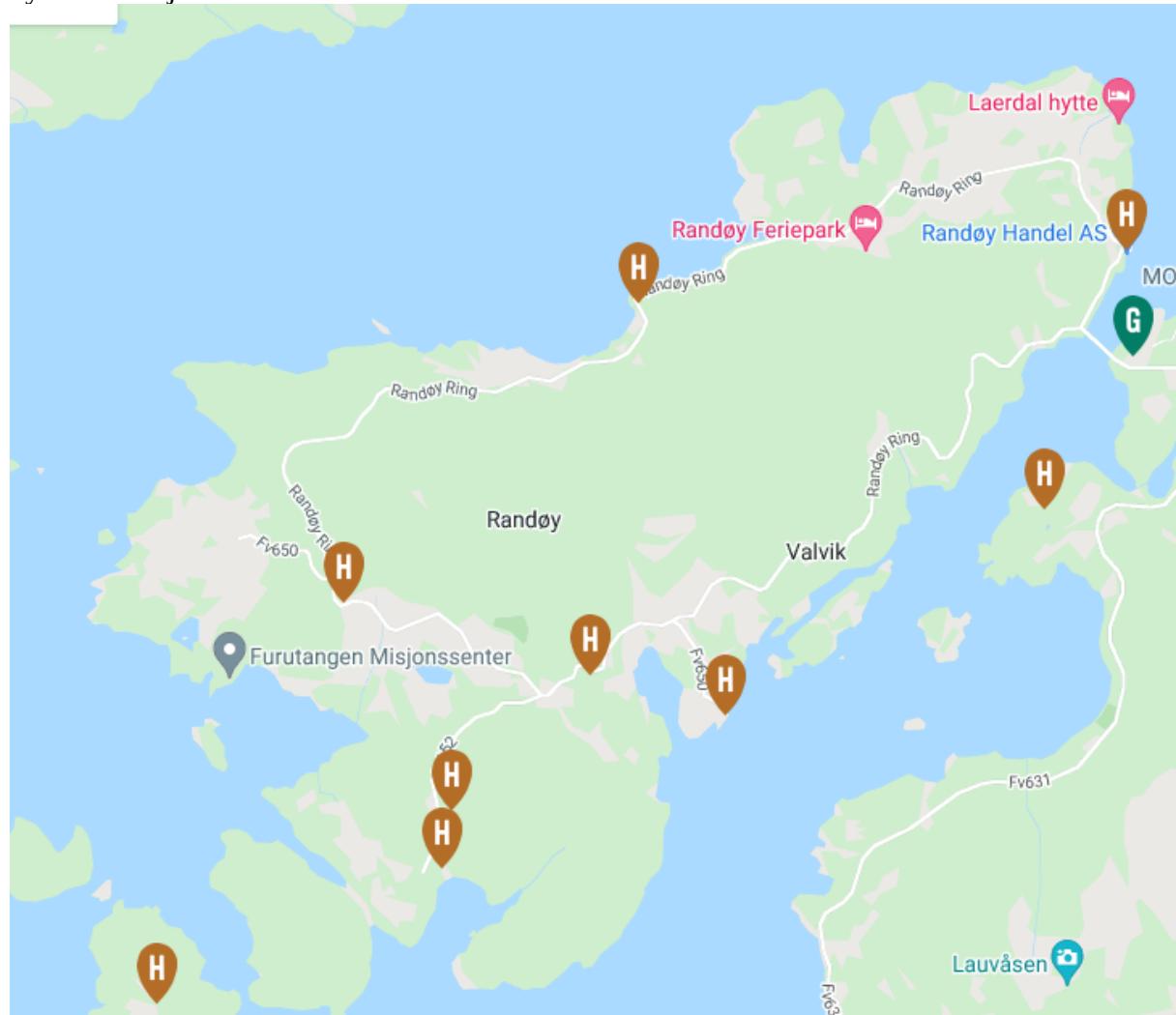
Området er kun for fritidsbebyggelse og det er ingen skoler eller barnehager innenfor det regulerte område.

6.16 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

Nye planlagte hyttetomter knyttes til eksisterende vannkilder og renseanlegg som vist på tegning 330, temakart – tilkoblingspunkt for vann og avløpsanlegg. VA-løsning for hyttetomtene er private.

6.17 PLAN FOR AVFALLSHENTING

Renovasjonsløsning for planlagte hyttetomter benytter eksisterende containere for hytterenovasjon fra IVAR.



Figur 19 Bilde viser plassering av containere for hytterenovasjon på Randøy fra sortere.no.

6.18 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS

Se vedlagte ROS analyse.

Skredfare er et utredningstema i ROS-analysen. Skredrapport (20499 Hjelmeland, Breidvik – Skredfarevurdering for reguleringsplan) datert 29.01.2021 er utarbeidet med hensyn på områder hvor det er ønskelig utbygget. Faresone er lagt inn som hensynssone på plankart slik at hyttetomtene kan plasseres uten at det kommer i konflikt med områder som har høyere sannsynlighet til å bli skredutsatt. Hvis det er ønskelig å benytte områder som er i faresone må da avbøtende tiltak fra skredrapport utføres, men områdene i faresoner er ikke ønskelig til å benyttes i planforslaget.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

7 KONSEKVENSUTREDNING

Under oppstartsmøte med Hjelmeland kommune ble det enighet om utarbeidelse av utredning av konsekvenser i kombinasjon med en grundig planskildring. Konsekvenser grunnet avvik fra kommunedelplan samt andre viktige tema konsekvensutredes i neste kapittel.

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 OVERORDNEDE PLANER

I kommuneplanen for Hjelmeland 2019-2031 er planområdet avgitt til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og LNFR-areal. Basert på arealformål, er utvidelse av hyttefelt i felt 1 og fortetting i felt 2 i strid med gjeldende kommuneplan. Tilrettelegging til utvidelse av nytt hyttefelt i felt 1 anses som mulig med hensyn på utredning utført for området, utarbeidet naturmangfoldsrapport og skredrapport, samt lokalisering som er nær andre regulerte fritidsbebyggelse på Bjørkåsen. Felt 2 og 3 er hovedsakelig en fortetting av eksisterende hyttefelt, og området anses som godt tilrettelagt for nye hyttetomter.

8.2 LANDSKAP

Det vil bli en del inngrep i form av skjæringer og fyllinger ved opparbeidelsen som endrer deler av landskapet. Ved avslutning av anleggsarbeidene vil det bli lagt stor vekt på å istandsette landskapet på en best mulig måte. Skråninger blir plastret med jord og isådd. Der det er naturlig og en estetisk løsning vil det blir vurdert bruk av lødde natursteinsmurer, forstøtningsmurer osv.

8.3 STEDETS KARAKTER

Med tanke på at planforslaget legger opp til en utvidelse av hyttefelt nær eksisterende hyttefelt på Bjørkåsen og en fortetting av eksisterende hyttefelt ved felt 2 og 3, anses det at stedets karakter vil ikke endres vesentlig.

8.4 ESTETIKK

Det legges vekt på at de estetiske kvalitetene området har i dag skal videreføres og vil være nokså likt i forhold til eksisterende situasjon for hyttefeltene.

8.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDI

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Planforslaget påvirker/berører ikke kulturminnene i planområdet.

8.6 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN

Etter § 7 i Naturmangfoldsloven skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

I forbindelse med oppstart av planarbeidet har det ikke kommet innspill/merknader fra faglig hold om rødlistene eller andre sårbare/truede arter innenfor planområdet. Artskart fra artsdatabanken.no viser at fiskeørn har blitt observert ved Bjørkåsen nær fv. 4680 i 2018 med aktivitet som forflytting. En kan ikke se at dette planforslag vil føre til forverret konsekvens for fiskeørn.

Naturbase kart fra Miljødirektoratet viser ingen naturvernsområder i planområdet. Det er ikke registrert viktige naturtyper i planområdet.

Det er ikke registrert villreinområder iht. naturbase kart fra Miljødirektoratet.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Det anses ikke å forekomme spesielle forhold innen eller i tilknytning til planområdet som tilsier særlig anvendelse av føre-var-prinsippet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Området hører sammen med et allerede etablert hyttefelt, og omsøkte tiltak anses ikke å øke den generelle belastningen på økosystemet. Av hensyn til naturmangfoldet vil det være viktig å bevare eksisterende skog og tjern i størst mulig grad.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver)

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Man bør, så langt som mulig, etterstrebe byggetekniske løsninger og metoder som er miljøforsvarlige. Graving og håndtering av masser må skje på en miljøforsvarlig måte, der deponering av slike ikke skjer i områder avsatt til LNF-formål. Utbygging av tomtene vil skje med maskiner/utstyr, teknikker og metoder som er vanlige ved etablering av slike felt i dag. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal dette skje så skånsomt som mulig, og områder som ikke brukes til parkering, vei og byggegrunn skal tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig utseende innen ett år etter avsluttet anlegg.

Ecofact har utarbeidet en naturmangfoldsrapport datert 20.09.2021 for planområdet og omgivelsene. Det er ikke registrert rødlistede arter i felt 1, 2 og 3, eller ved befaring. Det er registrert ei hul eik sør for felt 2 som skal ivaretas slik at planforslaget ikke vil påvirke eika. Bekker i områdene skal ivaretas og tiltak for å hindre erosjon av masser som kan føre til tilslamming av Indre bekkjen vurderes nærmere ved senere fase.

Det legges inn hensynssone for eksisterende bekk i planområdet for å bevare disse.

8.7 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBruk

Planforslaget legger ikke opp til nye rekreasjonsmuligheter enn i eksisterende situasjon og iht. plan R146 for felt 2 og 3. Det planlegges aktivitetsområder på felt 1 ved planlagte hyttetomter. Planforslaget vil ellers mest sannsynlig ikke påvirke eksisterende rekreasjonsmuligheter i området.

8.8 UTEOMRÅDER

Planforslaget berører lite områder i eksisterende situasjon som er regulert til friområder/fritidsaktiviteter. Det er hovedsakelig LNF-områder som er ønskelig til å benytte for planlagte hyttetomter.

8.9 TRAFIKKFORHOLD

Planen medfører noen nye adkomstveger ved Bjørkåsen. Det blir ingen gjennomgangstrafikk.

Det blir en liten trafikkøkning som følge av utbygging med flere enheter. Det kan ikke sees nødvendighet for utvidelse av fylkesvei 4680 med hensyn på justering av planforslag ift. initiel planvarsel. Antall hyttetomter er redusert fra 44 hyttetomter til 16 hyttetomter.

Adkomst til Randøy via Randøy Bru forblir uendret. Trafikk over Randøy Bru er per i dag regulert med lysanlegg. Behov for andre tiltak og evt. utvidelse av bro er ikke nødvendig mhp. omfang av planforslaget.

Kollektivtilbud forblir uendret.

8.10 BARNS INTERESSER

Barns interesser i området forblir uendret ift. eksisterende situasjon.

8.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Ingen barnehager eller skoler planlegges innenfor eller som en følge av planforslaget.

8.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Krav om universell tilgjengelighet blir ivaretatt så langt det er fysisk mulig. Terrenget er veldig krevende og det vil ikke være mulig å tilfredsstille kravene fullt ut over hele området.

8.13 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Nye el-traséer må utarbeides til planlagte hyttetomter. Kapasitet må vurderes i senere fase. Det antas at energikapasiteten er nok for planlagte hyttetomter under reguleringsarbeidet.

8.14 ROS

Ras

Skredfare er et utredningstema i ROS-analysen. Skredrapport (20499 Hjelmeland, Breivik – Skredfarevurdering for reguleringsplan) datert 29.01.2021 er utarbeidet med hensyn på områder hvor det er ønskelig utbygget. Faresone er lagt inn som hensynssone på plankart slik at hyttetomtene kan plasseres uten at det kommer i konflikt med områder som har høyere sannsynlighet til å bli skredutsatt. Hvis det er ønskelig å benytte områder som er i faresone må da avbøtende tiltak fra skredrapport utføres, men områdene i faresoner er ikke ønskelig til å benyttes.

Hyttetomt T15 og T16 sør mot Breivik ligger delvis innenfor faresone for skred, men faresoneområde kan reduseres ved godt tilrettelagt overvannshåndtering, jmf. skredrapport fra Skred AS og overvannsrapport fra Ecofact.

Flom

Bygggeområdet er ikke utsatt for flomfare iht. flomsonekart fra NVE. Evt. flomløsning og flomvei må godkjennes av Hjelmeland kommune under utarbeidelse av teknisk plan.

Det er utarbeidet en rapport ang. overvannshåndtering med hensyn til flom og forurensning ved hytteutbygging i planområdet. Rapporten utredet for anbefalte tiltak for overvannshåndtering, både i anleggsfasen og etter utbygging. De foreslalte tiltakene legger opp til at overvannet behandles på egen tomt/internt på hyttefeltet slik at utbyggingen kan foregå uten endringer i overvannsmengder, flomproblemaikk og økt erosjon og sedimentering.

8.15 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Dagens jordbruksinteresser blir lite påvirket som følge av planforslaget da det er hovedsakelig produktiv skog i området.

8.16 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nye traséer for vann og avløp blir anlagt som private. Det planlegges nye ledninger for strøm og fiber. Eksisterende og fremtidige drukkvannskilder skal ivaretas. Gode overvannsløsninger tilrettelegges i hyttefeltene/hyttetomtene.

8.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Utbygging i området bidrar til byggevirksomhet i byggefase. Utbyggingen utløser ingen krav til utbygging av sosial infrastruktur, skoler eller barnehager. All infrastruktur er privat. Utbyggingen medfører ikke noen økte kostnader for Hjelmeland kommune.

8.18 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Ingen store konsekvenser. Mulig økt handel og etterspørsel etter service, bygg- og vedlikeholdstjenester innenfor kommunen.

8.19 INTERESSEMOTSETNINGER

Det vil normalt være interessekonflikt mellom eksisterende hytteeierne og en fortetting i eksisterende byggeområder. Disse bør løses i form av forpliktende avtaler og samarbeid, velforeninger o.l.

9 INNOMNE INNSPILL TIL PLANVARSEL

I forbindelse med varsling om igangsetting av regulering, har det kommet inn følgende innspill:

Liste over innomne merknader:

- | | |
|---|--------------|
| 1: Rogaland fylkeskommune (Seksjon for kulturarv) | (16.06.2020) |
| 2: Reidun Larsen og Frode Øvrehus | (18.06.2020) |
| 3: NVE | (19.06.2020) |
| 4: Anne Moen Solheim og Mette Moen | (23.06.2020) |
| 5: Statens vegvesen | (25.06.2020) |
| 6: Mattilsynet | (01.07.2020) |
| 7: Fiskeridirektoratet | (03.07.2020) |
| 8: Terje Fosså | (06.07.2020) |
| 9: Fylkesmannen i Rogaland | (06.07.2020) |
| 10: Fiskarlaget Vest | (07.07.2020) |
| 11: Rogaland fylkeskommune (Regionalplanavdelingen) | (07.07.2020) |
| 12: Kystverket | (08.07.2020) |
| 13: Klubben båtforening v/ Tarjei Berge | (18.07.2020) |
| 14: Arild Asgautsen, Geir Andersen, Åshild Seim Hjørnevik,
Irene Viste, Jan Viste, Linda Steinkopf Nielsen og Jone Nielsen
(eiere av gnr/bnr 3/19-22) | (31.07.2020) |

1. Rogaland fylkeskommune (Seksjon for kulturarv)

Det finnes automatisk freda kulturminner id. 4971 og 24142 i nærheten av planområdene. Vi finner det derfor nødvendig å befare planområdet før vi kan gi en uttalelse til planen. Dette for å vurdere om planområdet har et potensial for funn av automatisk freda kulturminner over og under markoverflaten og om det er behov for en arkeologisk registrering. Vi kan imidlertid ikke kreve befaringen eller den arkeologiske registreringen utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få utført befaring og en eventuell registrering på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Kostnadene ved befaringen vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekkes at det kan bli behov for en arkeologisk registrering etter befaringen. Kostnadene med denne vil i så fall bli belastet tiltakshaver.

Vi vil kunne gi en uttalelse til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

Det er ikke registrert kulturminner i feltene 1, 2 og 3. Krav om arkeologisk registrering frafaller ved reduksjon av planområdet etter avklaringse-post datert 11.07.2021.

2. Reidun Larsen og Frode Øvrehus

Sender kommentar til varslet plan på vegne av Reidun Larsen som står som eier av 3/9 i det berørte område.
Ønsker å opplyse om at hun har åpen brønn i området sør øst for vår eiendom hvor det er planlagt en ny hytte.
Ønsker samtidig å få lagt inn i planen tre tomter på 3/9. Lykke til med prosjektet.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Åpen brønn ivaretas.
- Etter avklaring mellom Frode Øvrehus og tiltakshaver, utgår siste punkt fra merknaden ang. legge inn tre tomter på gnr/bnr 3/9.

3. NVE

Vi har gjennomført sok i NVE Atlas og ser at noen av våre saksområder blir berørt av planforslaget.

Aktsomhetskartene i NVE Atlas er laget ved hjelp av terregmodeller og sier ikke noe om det har gått slike typer skred i området. Formålet med kartene er å hjelpe kommunen og andre for å identifisere potensielle fareområder på kommuneplannivå, og for å avklare i hvilke saker man trenger å vurdere fare

nærmere i reguleringsplan og byggesak. I regulerings- og byggesaker gjelder sikkerhetskravene i Byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Jord- og flomskred

Sok i NVE Atlas viser at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Snøskred

Sok i NVE Atlas viser at det planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred.

Steinsprang

NVE Atlas viser at deler av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for steinsprang.

Marin grense

Vi registrerer at store deler av planområdet ligger under marin grense. Vi kjenner ikke til at det er kjente kvikkleireforekomster i dette området, men gjør oppmerksom på at det er et tema som må vurderes i planarbeidet. Man må være aktsom ved tiltak i marine avsetninger.

Behov for faglig ekspertise

I planarbeidet anbefaler vi at det brukes faglig ekspertise for å vurdere skredfare siden det foreslås nye tiltak som ligger innenfor aktsomhetsområdet forsteinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Det kan også være andre tema som er aktuelle. På grunn av klimaendringer kan det forventes mer intense nedbørsepisoder, høyere temperatur og mer nedbør som regn i stedet for snø. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) vedtatt 28.9.2018, gir foringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid.

Noen ganger er terrenget eller andre forhold slik at man, etter en faglig vurdering, ser at terrenghodellen ikke kan stemme og at aktsomhetskartene er usikre. Det er i slike tilfeller ikke et absolutt krav om en fagrappport fra en ekspert, men det må ligge en konkret og etterprøvbar vurdering til grunn. Kommunen kan gjøre den selv om de har kompetanse til dette, men kommunen har ikke lov til å gi tillatelse til å fradale byggetomt eller gi byggetillatelse hvis arealet ikke er tilstrekkelig sikkert, jf. pbl. § 28-1, og TEK17 kap 7.

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Det følger av pbl. § 4-3 at «Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone.» I følge KMDs reguleringsplanveileder skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Til hensynssoner skal det i nødvendig grad gis bestemmelser som avgrenser eller setter vilkår for arealbruken. Dette er omtalt nærmere i NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, kapittel 7.5.

Flom og overvann

Det ser ikke ut til at det er større vassdrag i planområdet, men det er noen mindre bekkedrag. Fare for flom og fare for at bekken kan ta nytt løp bør vurderes. Flere kryssinger som kan se sårbar ut i så bratt tereng.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrenghoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det må planlegges for trygg avledning av overvannet. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvanmet i uønsket retning. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal for bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi. Statlig planretningslinje for klimatilpasning må legges til grunn for planarbeidet.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det planlegges en fortetting/utvidelse av ny bebyggelse og det vedlagt kartet indikere at det er planlagt ny næring i et bekkeløp på gbnr. 3/3 (område 4). NVE fraråder tiltak nærmre vassdrag, inkludert mindre bekker.

Vannressursloven § 11 stiller krav om en begrenset naturlig kantvegetasjon. Denne skal motvirke avrenning, dvs. hindre utrasing og forurensning, og gi levested (skjul, oppholdssted mv) for planter og dyr som har naturlig tilhold ved eller i vassdraget. Bredden vil dermed variere med de naturgitte forhold på stedet. Kommunen må gjøre en vurdering av hvordan man skal ivareta en naturlig kantvegetasjon dersom planen legger opp til tiltak nærmre vassdragskanten. NVE Veileder nr. 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag beskriver forvaltningsansvaret for kantvegetasjon.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Skredrapport (20499 Hjelmeland, Breidvik – Skredfarevurdering for reguleringsplan) datert 29.01.2021 er utarbeidet for områdene hvor det er ønskelig utbygget. Faresone er inntegnet på plankart som hensynssone H310_1-H310_3 iht. skredrapport.
- Omfanget av planforslaget er redusert. Flere hytter som ligger på sterk skredfarlige områder er fjernet fra planforslaget. Nye hytter planlegges i hovedsakelig ved/nær eksisterende hyttefelt hvor stedlige forhold tillates. Plassering av nye hyttetomter er basert på faresonekart fra skredrapporten.
- Felt 2 og deler av felt 3 ligger i område under marin grense iht. NGUs kart for marin grense. Det er lite sannsynlighet for skred basert på løsmassedatabasen, befaring og utført skredrapport.
- Plankart og reguleringsbestemmelser er planlagt med hensynssoner.
- Det er utarbeidet en rapport for overvannshåndtering med hensyn på flom og forurensning ved hytteutbygging av Ecofact (Rapport 842, ISSN 1891-5450), hvor det er foreslått tiltak for overvannshåndtering på egen tomt/internt hyttefelt slik at utbyggingen kan foregå uten endringer i overvannsmengder, flomproblematikk og økt erosjon og sedimentering.
- Område 4 fra planvarsle er fjernet fra videre reguleringsarbeid.

4. Anne Moen Solheim og Mette Moen

I utgangspunktet har vi ingen ting imot at eiendomsbesitter foredler / utvikler sine eiendommer.

Imidlertid ser vi med forundring at det er foreslått 7 utleiehytter på grn 3 bnr 3 (område 4). Dette er et området med etablert småbåthavn, tilhørende rekreasjonsområde, badeplass og parkering.

Den 10/9-2003 vedtok Hjelmeland Kommune i sak 54/03 etableringen av hytter på Grn 3 bnr 3, og med tilhørende etablering av småbåthavnen, som skulle sikre hytteeiere og andre tilgang til sjø.

Denne saken er bygget på en del forutsetninger som nå oppfattes å bli brutt, og som vil oppleves som en stor ulempe for naboer, brukere av småbåthavnen og området som sådan.

Den foreslalte utbygging vil oppfattes som begrensende og belastende på området, et område som brukes av mange til ulike aktiviteter knyttet til småbåthavnen, rekreasjon o.l.

I tillegg oppfattes den nye planen å være i direkte brudd med forutsetninger lagt til grunn for etableringen av småbåthavnen.

Dette gjelder:

- Grunnlag for bruk av badestrand
- Skånsom utbygging i forhold til landskap og natur
- Sikre at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terrenn blir tatt vare på
- Sikre god og helheltig utforming

Sak 54/03 §3 Fellesområdet, har også en spesifikk forutsetning om at området skal være felles for alle hytte- og boligiere i området.

Området er også definert til å inneholde tilkomst, p-plass, badeplass, båthavn og grønntområde.

Sak 54/03 §4 Spesialområdet, definerer strandområdet som friluftsområde som skal benyttes til bading, lek og rekreasjon.

I dette området er det ikke tillatt med noen form for annet inngrep.

Ovenstående viser at den foreslalte utbyggingen i det nye planforslaget på Grn 3 Bnr 3 (område 4) er i brudd med tidligere gitte forutsetninger og også godkjente reguleringsplaner for området.

Slik den nye planen er lagt vil ulempene være store for både allmennheten, naboer og dagens brukere av både småbåthavn og anlegget som sådan.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Utleiehytter på område 4 fra planvarsle er fjernet i planforslaget.

5. Statens vegvesen

Som det fremgår av saksforelegget, er formålet i strid med gjeldende kommuneplan for Hjelmeland for perioden 2019 – 2031 (LNFR-område).

Det legges opp til et antall fritidseiendommer på ca 44 enheter. Dette vil generere mye biltrafikk og vi mener derfor at kommunen som reguleringsmyndighet, må sette krav om full konsekvensutredning av tiltaket. Alternativt at reguleringen utsettes og at det gjøres konsekvensvurderingen av en mulig slik utbygging i forbindelse med neste rulling av kommuneplanen.

Statens vegvesen uttaler seg her ut fra sitt sektoransvar for bl.a. trafikksikkerhet og fremkommelighet og mener at de trafikksikkerhetsmessige og trafikale konsekvensene av en slik utbygging må utredes.

Dette gjelder også i forhold til de trafikale utfordringene knyttet til Randøy bru.

Vi har ellers ingen vesentlige merknader til planoppstart, men tar forbehold om eventuelle merknader/kommentarer når det foreligger et konkret planforslag med KU for området.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Omfang av planforslaget er redusert fra 44 hyttetomter til 16 hyttetomter. Biltrafikk vil ikke økes betraktelig ift. forslag fra planvarsle.
- Trafikksikkerhetsmessige og trafikale konsekvenner utredes i planbeskrivelsen.

6. Mattilsynet

Mattilsynet forutsetter at hensyn til bl.a. eksisterende og fremtidige drikkevannskilder er ivaretatt. Dette må foreligge som et eget punkt i planen. Vi ber dere holde oss involvert i saksgangen videre.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

Eksisterende og fremtidige drikkevannskilder skal ivaretas. Eksisterende vannkilder ligger hovedsakelig utenfor planområdet.

7. Fiskeridirektoratet

Vurdering og innspill

Planområdet vil i øst gå inn i, og komme i berøring med, registrert gytefelt for torsk samt låssettingsplass for makrell, sild, brisling og sei og fiskeplass hvor det fiskes med landnot. Nord for planområdet er det registrert reketrålfelt. Se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy: <https://portal.fiskeridir.no/plan> for nærmere informasjon. Det kan også utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i området.

Erfaringsmessig vil planer om bolig- og fritidsboliger nær sjø ofte medføre ytterligere ønsker og behov, som V/A-ledninger i sjø, brygger, naust, anlegg/tilrettelegging for badeplasser, utfylling, mudring o.l. Her er allerede nevnt og antydet småbåthavn og bading.

Dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som sprenging, mudring, utfylling og utsipp i sjø. Egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr og fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder samt fisk i steng vil være følsomme ovenfor støy, vibrasjoner, partikkelutsipp, oppvirvlet masse og forurensning, og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.

Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, forutsetter vi avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipps, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. Dette vil her særlig gjelde småbåthavnen. Vi viser her til at COWI i 2017 utarbeidet en rapport på oppdrag fra Miljødirektoratet, "Miljøvennlige småbåthavner"¹, og til "Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus"²

I varselet framgår at man har konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning. Vi forutsetter uansett en grundig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør mer inngripende tiltak og særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. I dette tilfellet bør særlig støyende arbeider legges utenom den mest intense gyteperioden for torsk, februar-april.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Området 4 fra planvarsel utgår i videre reguleringsarbeid.
- Det er planlagt 2 hyttetomter mot nord som er nær sjø. Planlagte hytter skal hovedsakelig nytte eksisterende, tekniske infrastruktur, og flettes naturlig inn med eksisterende hyttebebyggelse.
- Endret planforslag legger ikke opp til tiltak i sjø.

8. Terje Fosså

Varslelet inneholder forslag om mange nye hytter. Detaljer rundt logistikk i forbindelse med båthavn er ikke tilgjengelig. Vi forventer at parkeringsplasser ved båtanlegg blir basert på eksisterende reguleringsplan. Vi forlanger en permanent løsning på fylling i friområde og på vår eiendom utført av tidligere tiltakshaver. Grensen måtte oppmåles igjen da grensemarkøren var fylt over med store steinmasser. Rycon kan bekrefte at denne var satt opp.

Minimalt har skjedd siden vi kommenterte 17 september 2018 på forrige forslag til Hjelmeland Kommune, så vi gjentar kommentaren.

«Det forventes at tiltakshaver nå oppfyller inngåtte avtaler og reguleringsplan. Vi nevner 4 meter båtplass i en trygg helårlig havn, ca 3m2 bod (med egen dør per bod) etc. Det stilles spørsmål om hvordan det allerede oppsatte bygget til boder ved båthavnen for 5 hytter, skal integreres til resten av bygget for boder ved båthavnen, dette er litt vanskelig å lese ut av tegningene. Det er pr i dag allerede dårlige lysforhold i eksisterende boder, det er ikke innlagt strøm/lys i bodene og vi lurer på om det er krav til lysforhold i en slik type bod.

Vi forventer at tiltakshaver inviterer til dialog rundt en eventuell dispensasjonssøknad i friområdet».

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Eksisterende, regulerte parkeringsplasser fra plan ID R146 ved båtanlegg utgår i endret planforslaget.
- Privatrettslige forhold omtales ikke i planarbeid.

9. Fylkesmannen i Rogaland

Store deler av planområdet er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) i kommuneplanen. Planområdet mangler derfor en overordnet vurdering på kommuneplannivå. Det er flere interesser som må tas hensyn til i området; strandsone, naturverdier, friluft, landskap og landbruk. Det er også viktig å få til en god landskapstilpasning med minimalt terrenginngrep og arealbeslag gjennom fortetting av eksisterende bygningsstrukturer.

Bakgrunn

Saken gjelder varsel om oppstart av plan R178 for Breivik hyttefelt i Hjelmeland kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting/utviding av eksisterende hyttebebyggelse med nye fritidsboliger og næring/hytteutleie med tilhørende anlegg. Det planlegges ca. 44 hyttetomter. Planområdet består av deler av eiendommene gnr/bnr 3/1, 3/3 m.fl., og omfatter ca. 512 daa. Store deler av planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Planområdet inkluderer reguleringsplanene R8 og deler av reguleringsplan R2 og R146.

Vår vurdering

Konsekvensutredning

Ifølge forskrift om konsekvensutredning § 6 bokstav b skal planer som inngår i vedlegg 1 alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Store deler av planområdet er avsatt til LNF i kommuneplanen, og planen faller derfor inn under vedlegg 1, nr. 25: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordna plan».

Planområdet er stort og det planlegges å legge til rette for et stort antall hytter. Fylkesmannen vurderer det som uheldig at det ikke gjøres en konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Forskriften stiller krav til hva planprogrammet skal inneholde og hvilke temaer som bør utredes, jf. kapittel 5.

Det skal likevel gjøres en utredning av konsekvenser i kombinasjon med en grundig planbeskrivelse. I denne sammenheng viser vi til forvaltningsloven som sier at en sak skal være tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes.

Vi minner om at alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12, jf. nml § 7.

Område 1

Sør for veien i område 1 er det kartlagt en flommyr, myrkant og myrskogmark med høy kvalitet og en rik boreal frisk lauvskog med svært høy kvalitet. I dette området er det foreslått 25 hytter. Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Det er et større område på sørsiden av vegen uten inngrep. Basert på naturverdiene i området, og LNF-formålet i kommuneplanen, vurderer vi at det vil være konfliktfylt å utvide hytteområdet her, særlig på sørsiden av veien. En endring av arealbruk bør gjøres på et overordnet nivå, i forbindelse med rullering av kommuneplan. Dette for å sikre en helhetlig vurdering av hvilke området som er best egnet og minst konfliktfylt for utbygging, samt behovet for areal til nye fritidsboliger. Behov for slike overordnede vurderinger gjør seg gjeldende med styrke i en sak som den aktuelle der den foreslalte utbyggingen kan komme i konflikt med naturinteressene.

Kommunen har valgt å ikke rullere kommuneplanen den kommende valgperioden, da arealbehovet er dekket. Dersom det er flere plan-avklarte områder som ikke er realiserbare, må det vurderes overordna hvorvidt slike areal skal tilbakeføres til LNF. Dette er viktig for å få en hensiktsmessig balanse mellom hensyn til utbygging og vern, det er heller ikke noe poeng i at kommuneplanen har uforholdsmessig store utbyggingsareal som ikke lar seg realisere.

Strandsone

Det er foreslått flere nye hytter i strandsonen. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven (tbl.) § 1-8.

Fylkesmannen vurderer at nye hytter i område 4 vil komme i vesentlig konflikt med tbl. § 1-8. I dette området er strandsonen relativt uberørt og området er del av en større strand. Området har derfor stor rekreasjonsverdi for allmenheten. En oppføring av 7 nye hytter her, vil privatisere området og forringe denne rekreasjonsverdien for allmenheten.

I område 6 er det foreslått en ny hytte i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det må sikres at denne hytten får en god landskapstilpasning og ikke gir økt privatisering av strandsonen. Her må allmenhetens interesser tillegges stor vekt. Byggegrensen må legges på linje med allerede regulert byggegrense for eksisterende fritidsbebyggelse og med samme avstand fra strandsonen.

Det planlegges også et område for fellesaktivitet i strandsonen (område 9). Dette området er regulert som badeområde i gjeldene reguleringsplan. Det er også regulert en tursti forbi området. Dersom det skal åpnes opp for byggetiltak i strandsonen her, må tiltakene ikke legge begrensninger på allmenhetens tilgang til fri ferdsel i området. Tiltakene må også legges mest mulig bort fra sjøen.

Landbruk

Det er planlagt en hytte i område 7. Denne hytten ligger på utkanten av eksisterende bygningsstrukturer og fører til en uheldig fragmentering av bebyggelsen og landbruk. Det er også landbruksinteresser her i form av beite som må tillegges vekt.

Landskapstilpasning og fortetting

Fylkesmannen kan være åpen for fortetting av hytteområdene. Det må da sikres en god landskapstilpasning ved plassering og utforming av hyttene, med minst mulig arealbeslag. Det kan være nødvendig å differensiere tomte- og hyttestørrelsene i forskjellige områder basert på landskap- og strandsoneverdier. Det er viktig med gode illustrasjoner som viser dette. Terrenginngrep må også begrenses til et minimum og parkering bør løses felles.

Klimatilpasning

Vi oppfordrer å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. kapittel 4.3, avsnitt ti i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Samfunnssikkerhet

Planområdet ligger aktsomhetsområde for jord- og flomskred, snøskred, løsneområde for snøskred og steinsprang og utløpsområde for steinsprang. Dette er et viktig tema i ROS-analysen. Vi viser til krav til sikkerhet mot skred i byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7, og til § 28-1 i tbl. som sier at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes og endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulykke som følge av natur- eller miljøforhold. Skredfaren i området må utredes av fagkyndig. Funn fra denne utredningen må innarbeides i planen i form av hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

Det kan også være fare for kvikkleire og stormflo i området.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Omfanget av planforslaget er redusert ift. planvarsel. Antall hyttetomter reduseres fra 44 til 16. Konsekvensene for planforslaget utredes i plandokumenter til 1. gangsbehandling.
- Det er utarbeidet en naturmangfolsrapport av Ecofact med vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12.
- Antall hytter i område 1 reduseres fra 25 til 12. Alle hytter som er sør for Fv.4680 er fjernet fra videre reguleringsarbeid. Hytter nord for Fv.4680 planlegges med hensyn på så lite terrenginngrep som mulig, og med plassering basert på skredrapport (20499

Hjelmeland, Breidvik – Skredfarevurdering for reguleringsplan) datert 29.01.2021 fra Skred AS.

- Nye hytter i område 4 er fjernet fra videre reguleringsarbeid.
- Ny hytte i område 6 er fjernet fra videre reguleringsarbeid.
- Fellesaktivitetsområde iht. gjeldende reguleringsplan, og området fjernes fra denne planen.
- Ny hytte i område 7 planlegges nær eksisterende hyttefelt i området. Planlegging av tomen hensyntar landbruksinteresser så langt det er praktisk mulig. Tidligere område 7 tilføres med en ny hyttetomt, hvor det skal totalt være to hyttetomter i området.
- Hyttetomter planlegges med hensyn på stedlige forhold og eiendomsgrenser. Hyttetomtene varierer i størrelse iht. eksisterende forhold, terrenn landskap- og strandsoneverdier. Terrenginngrep begrenses til et minimum og parkering løses på egen tomt.
- Detaljer for VA-løsning utarbeides nærmere i tekniske planer.
- Skredrapport datert 29.01.2021 er utarbeidet for områder hvor det planlegges nye hyttetomter. Faresonene for skred er inntegnet på plankart som hensynssone H310_1-H310_3.
- Felt 2 og deler av felt 3 ligger i område under marin grense iht. NGUs kart for marin grense. Det er lite sannsynlighet for skred basert på løsmassedatabasen, befaring og utført skredrapport.

10. Fiskarlaget Vest

Generelle merknader

Fiskarane opplever ein stadig større konkurranse om areala, særlig i kystsona. Ein vil peike på at fiskarane i utgangspunktet er positivt innstilt til anna næring og aktivitet, men fiskeri og andre næringar har eit heilt ulikt forhold til bruk av sjøareal. Andre næringar har behov for nye/større sjøområde, medan fiskerinæringa er avhengig av å ta vare på viktige eksisterande fiske-, gyte- og oppvekstområde. Eksempel på konfliktområde er; oppdrett (areal og utslepp av spillfør/feces/lusemidlar), vindmøller til sjøs, reguleringsplanar ut i sjø (friluftsområde i sjø, flytebryggjer, m.m.), ankring, avlaups-/vassleidningar, kablar, fritidsinteresser (båttrafikk, fritidsfiske).

I tillegg vil ein gjøre merksam på at fiskarar kan til tider oppleve å motta klagar frå bebuarar og fritidsbebuarar. Det er viktig at ein respekterar fiskarane sin hevdunne rett til bruk av sjøområde i si verksemde.

Mange meiner at eitt lite enkelt prosjekt ikkje kan skade, men mange nok slike så avgrensar ein tiljengeleg areal for fiske bit for bit. Det er viktig at tilhøva blir lagt til rette slik at norske fiskarar fortsatt kan skape verdiar av fiske for spesielt kystsamfunna våre. «Sjøvern» er like viktig for fiskerinæringa, som «jordvern» for jordbruk.

Ein må også ha med seg at framtidige generasjoner også må kunne få tilgang til kystsona.

Brevik hyttefelt

Det blir her søkt om mellom anna fritidsbustadar og næing/hytteutleige med tilhøyrande anlegg, samt mellom anna utviding av småbåthamn i området.

Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert gytefelt kaste-/låssettingsplass i reguleringsområdet, og reketrålfelt like ved. Det blir også fiska i område som ikke er registrert. Ein har t.d. «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps.

Ved vurdering av småbåthamner/-anlegg må ein ha med seg den potensielle forureininga ei slik hamn/anlegg føre med seg. Det er viktig at det blir lagt til rette for miljøvenlege småbåthamner/-anlegg. Det finst mellom anna to viktige publiseringar kring temaet småbåthamner:

- COWI (2017), *Miljøvennlige småbåthavner*, som viser at småbåthamner forureinar grunnen og sjøbotn, og at spyling og vedlikehald av skrog er den største kjelda (utarbeida på oppdrag frå Miljødepartementet).
- CIENS (2011), *Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner*. Kunnskapsstatus, gjev ei rekke råd om korleis negativ miljøpåverkanad frå småbåthamner kan avgrensast.

Det er viktig at fortøyinger blir avgrensa mest mogeleg og at det ikkje er tenkt fortøyinger og tiltak i sjø ved den registrerte kaste-/låssettsplassen.

I tilknytning til fiskeriområde må det òg opplysast om fiskarane sin hevdvunne rett til bruk av sjøareala. Fisket er lovleg, berekraftig og grundig regulert av offentlege mynde. Til tider kan det òg føregå fiskeriverksemnd nattestid. Ein kan ikkje godta hets av yrkesfiskarar, slik mange opplev ulike stadar.

Ein føreset at forureining frå området blir avgrensa mest mogeleg og at ein unngår tiltak i sjø i gyteperioden for torsk (februar – april). Fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er difor avhengig av eit reint og produktivt kyst- og havmiljø mest mogeleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel. Ein har eit stort felles ansvar, både nasjonalt og internasjonalt, for å oppretthalde eit reint og produktivt hav. Det er avgjerande for kvalitet, omdøme og marknadsverdi for norsk sjømat. Det er viktig å førebyggje då det ofte er vanskeleg og dyrt å rydde opp i ettertid.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

Merknad fra Fiskarlaget Vest hensyntas i reguleringsarbeidet. Tiltak i sjø, som f.eks. utbygging/utvidelse av småbåtanlegg, utgår i endret planforslag.

11. Kystverket

Det opplyses at formålet med planarbeidet er å legge til rette for «*fortetting/utviding av eksisterende hyttebebyggelse med nye fritidsboliger og næring/hytteutleie samt tilhørende anlegg. Det planlegges til rette for ca. 44 hyttetomter. Bebyggelsen vil stort sett være frittliggende, med noen koncentrerte enheter der de stedlige forholdene tillater det. Det skal også utarbeides et aktivitetsområde og utvidelse av småbåthavn i planområdet.*

Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.

Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

Merknad fra Kystverket hensyntas i reguleringsarbeidet. Tiltak i sjø, som f.eks. utbygging/utvidelse av småbåtanlegg, utgår i endret planforslag.

12. Rogaland fylkeskommune (Regionalplanavdelingen)

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting/utvidelse av eksisterende hyttebebyggelse med nye fritidsboliger og næring/hytteutleie. Det skal også legges til rette for aktivitetsområde og utvidelse av småbåthavn. Planforslaget opplyses å være i strid med kommuneplanen.

Fylkesrådmannen er i utgangspunktet positiv til at en legger opp til bedre utnyttelse av områder som er satt av til fritidsbebyggelse og til at utbygging plasseres i områder eller utvidelser av områder hvor det allerede planlegges for denne type utbygging. I denne saken er det imidlertid flere forhold som tilsier at konfliktnivået vil være høyt.

Planforslaget er i strid med forholdsvis nylig vedtatt kommuneplan. Kommuneplanen er vedtatt med bakgrunn i en omfattende prosess hvor både privatpersoner, virksomheter, kommune og regionale og statlige aktører har gitt innspill til planen. En slik omfattende prosess gir et godt grunnlag for å vurdere behov for nye områder til forskjellige formål. I denne prosessen har kommunen også vurdert behov for fritidsbebyggelse og næring/utleiehytter, og hvor disse formålene skal tas inn i kommuneplanen. Det nå omsøkte området ble ikke avsatt til disse formålene. Planarbeid i strid med gjeldende (og nylig vedtatt) kommuneplan er i seg selv konfliktfyldt.

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å frita planen for konsekvensutredning. Kommunens begrunnelse for dette skal følge med varsel om oppstart. Det gjør det ikke her. Vi forutsetter derfor som utgangspunkt at det utarbeides konsekvensutredning dersom en går videre med planarbeidet.

Planforslaget vil legge til rette for 44 nye hytter, en del av disse i 100-metersbeltet. Tilstøtende område i havet er kartlagt som «Sværtiktig friluftsområde». Dette tilsier at høy utnyttelse av strandsonen er uheldig og konfliktfyldt. Flere av hyttene som er foreslått i strandsonen er tenkt satt av til næring/utleie. Vi vil sterkt fraråde en åpning for dette utenfor kommuneplanbehandlingen. Det er viktig at dersom det skal åpnes for denne type næringsvirksomhet styres det til de deler av kommunen hvor dette ønskes prioritert.

Det er registrert flere viktige naturverdier i området, blant annet hule eiker, som er en utvalgt naturtype, og har en viktig økosystemfunksjon. På holmen nær foreslått båthavn er det modellert at det kan være ålegraseng.

Veitekniske forhold

Generelt vil vi påpeke at vegnormalene i henhold til forskrift i veglovens § 13 skal gjelde for all planlegging og bygging av veger og gater på det offentlige vegnettet.

Vi ser det som svært uheldig at planforslaget er i strid med gjeldende kommuneplan. Et hyttefelt med om lag 44 hytter vil føre til en betydelig trafikkøkning på fylkesvegnettet. Vi mener det må stilles krav om en konsekvensutredning iht. gjeldende forskrifter. Dette spesielt med tanke på de trafikale konsekvensene som følger av en utbygging.

Fv. 4680 er en enfelts veg noe som har skapt problemer for trafikkavviklingen ved broen over Ølesundet. For å avhjelpe situasjonen er det satt opp et lysanlegg som slipper bilene puljevis over broen. Lysanlegget bidrar til at det kan bli stående kø i kryssområdet i Randøy Ring, noe som igjen kan føre til farlige forbikjøringer i et område med dårlig sikt. Trafikksituasjonen vil forverres ved at det legges til rette for flere hytter og mer trafikk til og fra Randøy.

Hjelmeland kommune har tidligere lagt press på Statens vegvesen for å få til utbedringer langs fv. 4680 og Randøy bro. Det må påregnes at det vil stilles krav om utbedringer av vegnettet dersom reguleringsplanen for hyttefeltet gjennomføres.

Konklusjon

Vi fraråder på grunn av høyt konfliktnivå knyttet til flere forhold at en går videre med planen. Et bedre bearbeidet forslag, som tar hensyn til de tema vi har spilt inn her, kan spilles inn til neste rullering av kommuneplanen. Vi tar forbehold om ytterligere merknader ved offentlig ettersyn dersom planforslag likevel utarbeides.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Omfang i planforslaget er redusert fra 44 hytter til 16 hytter. Planlagte hytter utbygges i eksisterende hyttefelt slik at eksisterende fri- og naturområder bevares så mye som mulig.
- Begge uteleiehyttene i område 6 og 7 fra planvarsel utgår. Det planlegges 2 hyttetomter på område 7. Disse er vurdert med hensyn på eksisterende fritidsbebyggelse i området. 7 uteleiehytter ved område 4 fra planvarsel er fjernet for videre reguleringsarbeid.
- Eksisterende naturverdier bevares så langt det er praktisk mulig. Omfang av reguleringsplanen er redusert ift. planvarsel, og utbygging av hytter skjer i hovedsakelig eksisterende hyttefelt. Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport for delfeltene i planområdet. Det vil mest sannsynlig ikke påvirke området negativt ved god planlegging og utbygging av områdene med nye hyttetomter. Se vedlagt naturmangfoldsrapport for detaljer.
- Antall hytter er redusert fra 44 til 16. Dette vil gi mindre belastning til eksisterende veinett ift. initiert planvarsel.

13. Arild Asgautsen, Geir Andersen, Åshild Seim Hjørnevik, Irene Viste, Jan Viste, Linda Steinkopf Nielsen og Jone Nielsen (eiere av gnr/bnr 3/19-22)

- Nåværende og gjeldende reguleringsplan er fra 2003, og ble etablert i forbindelse med utbygging bl a av våre hytteeiendommer. I det området som mottatt plan omfatter, var det i 2004 kun 4 uteleiehytter (bygget i 1993 og 1997) på eiendommen.
- Vi anser at det er av betydning at en relativt ny reguleringsplan (fra 2003) står over noe tid før ny reguleringsplan vedtas. Dette har noe med tillit til vedtatte planer og forutsigbarhet å gjøre. Hva er ellers formålet med en reguleringsplan?
- Vi som er eiere av eiendommer innenfor gjeldende reguleringsplan ønsker ikke ny reguleringsplan som fortsetter nåværende hyttebebyggelse. I dag er Breivik et velfungerende og etablert område med hytter og boliger preget av godt miljø. Fortetting og utbygging i Breivik gir stort press på et relativt lite område. Som kjent er Breivik omkranset av til dels bratte fjellskrenter, med få umiddelbare friområder tilgjengelig. Videre utbygging i Breivik vil føre til ytterligere press på de friområdene i Breivik som er tilgjengelig for fri ferdsel.
- Atkomstveien rundt Randøy er smal. Kapasiteten er allerede dårlig og det finnes ingen gangvei utenom selve veien. Flere plasser er veien uoversiktig. Ved gjennomføring av videre utbygging i Breivik, vil trafikk, også av myke trafikanter, øke og potensielt føre til farlige situasjoner.
- Den delen av området som ligger nord for bnr 19,20, 21 og 22 (område 5) og i mottatt varsel er foreslått delt opp i 3 hyttetomter, er en tømmerlagringsplass og del av en skogsvei. I forbindelse med kjøp av tomrene/hyttene våre ble vi av tidligere grunneier gjort kjent med at tømmerlagringsplassen ble etablert som krav i forhold til uttak av tømmer, og at denne derfor aldri ville bli bygget ut. Gården er en skogbrukseiendom med betydelige mengder skog. En forutsetning for uttak av skog, er at det er plass til lagring og avlessing/påleassing av tømmer. Plassen ble i sin tid etablert med offentlig tilskudd. Etter hvert er det i ulike sammenhenger tilført ulike typer fyllmasser til tømmerlagringsplassen. De siste 10-15 årene har det vært et betydelig sig i massene, kanskje opp mot en meter ytterst mot hovedveien.
- En del av nevnte tømmerlagringsplass er tinglyst atkomstvei inn til flere av hyttene. Innkjørsel til disse hyttene er 90 grader eller mer fra skogsveien, så det kreves god radius inn på tømmerlagringsplassen for å klare svingen inn til hyttene
- Den gamle skogen øst for bnr 22 (område 3), hvor det er forslag om en hyttetomt (totalt 6 hytter i område 3), har av tidligere grunneiere (av gnr 3 bnr 1 og bnr 3) vært "fredet», idet det aldri har vært hugget skog i denne teigen. Bakgrunnen til dette er at det eksisterer rester/murer fra gammel bebyggelse på teigen, og at biotop/fauna alltid har vært spesiell med ulike fugler, dyr og plantearter. Vi som naboer har gjennom flere år observert et hubropar i dette området, og det antas at hekkingen skjer i teigen eller umiddelbar nærhet. Ved gjennomføring av utbygging av denne teigen, vil nevnte kvaliteter kunne stå i fare for å bli ødelagt.
- Vi er innforstått med at etablering av nye hytteområder ofte innebærer tettere hyttebygging enn det som var vanlig tidligere. Vi er av den oppfatning at fortetting i tilknytning til våre eiendommer, som er bygget med et helt annet utgangspunkt, vil ødelegge mye av de kvalitetene eksisterende bebyggelse innehar. Det var en grunn til at eksisterende hytter ble etablert på store tomter ca 2000 kvm) og til en høyere pris enn for hytter i et fortettet hyttefelt. Våre behov er forskjellige fra de som ønsker hytte i et tettere hyttefelt. Det bør legges til rette for at eiere har ulike behov, noen ønsker hytte i et lite hyttefelt med få hytter og relativt store tomter, andre i et tettere hyttefelt med mindre tomter. Totalt sett bør dette være en kvalitet. Det minnes om at våre 4 hytter er bygget i tiden 2005-2008, altså ikke lang tid tilbake, og med trygghet i at reguleringsplanen som da nettopp var vedtatt skulle bli stående uten endringer, i alle fall i av betydning, i den nærmeste fremtid.
- Det er mange hyttefelt på Randøy og med mange ledige tomter - er det virkelig behov for ytterligere utbygging? Flere av hyttefeltene er etablert for flere år tilbake, og det er fremdeles et betydelig antall ledige tomter.

Kommentar fra Teknaconsult AS:

- Forespørsel og tilgang til hytter i nærområdet har økt, og spesielt under dagens situasjon så har det blitt slik at flere foretrekker å være på hyttetur/innenlandstur.
- Planforslaget tar hensyn til fortetting ved eksisterende hyttefelt og planlegges slik at så lite som mulig av regulerte friområder blir påvirket. Det reguleres videre inn friområder vist på plankart og i reguleringsbestemmelsene.
- Fv4680 til Breivik hyttefelt har en ÅDT på 400 ifølge Statens vegvesen. Fortetting av eksisterende hyttefelt vil mest sannsynlig ikke øke trafikkmengden til Randøy betraktelig.
- Hytter i område 5 fra planvarsel er tatt ut for videre reguleringsarbeid.
- Det planlegges 2 hyttetomter i område 3 fra planvarselet og vil ligge mellom PV99711 og PV1075. Ny bebyggelse planlegges med hensyn på eksisterende naturmiljø.
- Planforslaget planlegges med frittliggende hytter med hensyn på stedlige forhold.. Antall hytter i planområdet har blitt redusert fra 44 hytter til 16 hytter slik at kvaliteten i eksisterende hyttefelt skal bli så lite påvirket som mulig.