

Mindre reguleringsendring 85/4 m.fl, Eikelid hyttefelt

PLANID: R132

PLANBESKRIVELSE VERSJON 1

VEDLEGG 4

HJELMELAND KOMMUNE

EIKA LANDSKAP 09.01.2020

Innhold

1 Sammen drag	4
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
2.4 Utbyggingsavtaler	6
2.5 Krav om konsekvensutredning	6
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart ev planprogram	6
4.0 Planstatus	7
4.1. Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.3 Tilgrensende planer	9
4.4 Temaplaner.....	9
4.5 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer.....	9
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
5.3 Stedets karakter	11
5.4 Topografi og landskap	13
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	14
5.6 Naturverdier	14
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	15
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	17
5.14 Grunnforhold.....	17
5.15 Støyforhold	18
5.16 Luftforurensing.....	18
5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	18
6 Beskrivelse av planendringen.....	19
6.1 Planlagt arealbruk.....	19

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	19
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	21
6.4 Boligmiljø og bokvalitet	21
6.5 Parkering	21
6.6 Tilknytning til infrastruktur	21
6.7 Trafikkløsning	21
6.8 Planlagte offentlige anlegg	22
6.9 Miljøoppfølging	22
6.10 Universell utforming	22
6.11 Uteoppholdsareal	22
6.12 Landbruksfaglige vurderinger	22
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/ søppelsug	22
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	22
6.19 Rekkefølgebestemmelser	22
7 Virkninger av planforslaget	23
7.1 Overordnede planer	23
7.2 Landskap	23
7.3 Stedets karakter	23
7.4 Byform og estetikk	23
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	23
7.6 Forholdet til naturmangfold	24
7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	24
7.8 Uteområder	24
7.9 Trafikkforhold	24
7.10 Barns interesser	24
7.11 Sosial infrastruktur	24
7.12 Universell tilgjengelighet	24
7.13 Energibehov - energiforbruk	24
7.14 ROS	24
7.15 Jordressurser/landbruk	24
7.16 Teknisk infrastruktur	24
7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen	25

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser	25
7.19 Interesse motsetninger	25
7.20 Avveining av virkninger	25

1 Sammenheng

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 er det varslet oppstart av reguleringsendring for detaljregulering «85/4 m.fl., Eikelid» med plan ID R132 i Hjelmeland kommune. Denne rapporten beskriver endringsforslaget, og virkninger endringen vil få i forhold til gjeldende regulering.

Gjeldende detaljregulering ble vedtatt av Hjelmeland kommunestyre i mars 2011. Planen åpner for å bygge 9 nye hytter innenfor plangrensen som er avgrenset av Skjelsvikvegen i nord, Årdalsfjorden i sør, Grønvik i øst og gården Eikeli i vest. Det legges også til rette for etablering av småbåthavn, adkomstveger, tilhørende VA-anlegg og parkering innenfor planavgrensningen. Fra før er det 3 eksisterende hytter innenfor planområdet.

Tiltakshaverne Ann Kristin Eikelid og Kjell Arne Øvrehus ønsker å gjøre mindre endringer i gjeldende reguleringsplan. Formålet med planendringen er bedre utnyttelse av området. Endringene består i:

- 6 nye fritidsboliger
- endret plassering og størrelse på småbåthavn
- Mindre justeringer på plassering av parkeringsplasser og VA-anlegg, samt forlengelse av veg.

Planendringene er markert med rødt på vedlagte plan, vedlegg 1. Endret plassering av småbåtanlegg vil komme utenfor gjeldende planavgrensning. Endringen gjelder også mindre endringer i reguleringsbestemmelsene. Disse er markert med rødt i vedlegg 2.

Tiltakshaver søker om planendring etter delegert myndighet. I følge plan- og bygningslovens § 12-14, 2. og 3. ledd kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dette forutsetter at det ikke fremkommer vesentlige merknader til endringen som følge av oppstartsvarselet.

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen. Ved å øke antallet hytter vil det bli lettere å gjennomføre tiltaket økonomisk og teknisk både for utbygger og for de som skal kjøpe fritidsboligene. Hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan videreføres. Det skal ikke etableres nye typer tiltak innenfor feltet. Tiltaket berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Tiltakshaver har fått utført naturfaglig rapport ift tareskog av Ecofact. Konklusjonen er ingen tareskog/ ålegras der moloen ønskes plassert. Notat utført av Ecofact i forhold til forekomst av tareskog ligger vedlagt.

Det er foreslått et «makebytte» for småbåthavna i forhold til plassering i gjeldende plan, der den vestre delen av vika sikres allmenn tilgjengelighet som friluftsområde på land og i sjø, og den østre del av vika omdisponeres til småbåthavn. Den østre delen av viken er grunnere og mindre værutsatt. Hver båtplass har tilhørende bod. Ny plassering av molo går ikke på bekostning av kvalitetene i den nære strandsonen.

Nye hytter vil i liten grad bli eksponert mot sjøen. De nye tiltakene berører ikke viktige natur- og friluftsområder ytterligere.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planendringen er bedre utnyttelse av hytteområdet. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for oppføring av seks nye hytter innenfor vedtatt reguleringsplan. Det er også ønske om utvidelse og endret utforming av småbåthavn/ molo, og mindre endringer på plassering av parkering og VA-anlegg, samt forlengelse av veg ned til den nederste tomta.



Figur 1: Oversiktskart

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Eika landskap AS legger fram forslag til detaljregulering på vegne av tiltakshavere Ann Kristin Eikelid og Kjell Arne Øvrehus. Ann Kristin Eikelid er grunneier for hovedbruket 85/4. Hyttetomtene innenfor hovedbruket er skilt ut som egne matrikler. Hyttetomter nummer 8 og 9 og hytteeiendom innenfor eiendommen 85/2 er ikke skilt ut fra hovedbruket.

Berørte grunneiere, naboeiendommer:

85/84, 85/49, 85/85:	Signe Johanna Eikelid, Skjelsvikvegen 57, 4139 FISTER
85/82, 85/87, 85/86, 85/81:	Ann Kristin Eikelid, Ryfylkevegen 2648, 4121 TAU
85/70: Skjelsvikvegen 53	Ove Amalixen, Gauselkneiken 27A, 4032 STAVANGER
85/39: Skjelsvikvegen 29	Trond Petter Harstad, Lervigbtygga 140, 4014 STAVANGER
85/83:	Johannes Eikelid, Finntoppveien 2A, 4017 STAVANGER
85/2: Grønvikvegen 82	Åslaug Elisabeth Grønvik, Grønvikvegen 89, 4139 FISTER
85/37: Skjelsvikvegen 78	Per Jakob Meland, P. Krohns veg 76, 4351 KLEPPE

85/37	Skjelsvikvegen 78	Randi Synnøve Voll, Selevegen 165, 4354 VOLL
85/28:	Skjelsvikvegen 27	Sissel Melby og Egil Harstad, Bjergsted Terrasse 10, 4007 STAVANGER
85/6	Skjelsvikvegen 93	Sindre Skjelsvik, Einervegen 23, 4056 TANANGER

2.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende detaljregulering for Eikelid hyttefelt ble vedtatt mars 2011. Utvidelse av hytteområde ligger inne i gjeldende kommuneplan for 2019-2031. Mer om dette i kapittel 4.

2.4 Utbyggingsavtaler

Tiltakshaver er ansvarlig for å inngå nødvendige utbyggingsavtaler og eventuelle private avtaler som er nødvendige for å gjennomføre planen

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planområdet inneholder ikke tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredning §2 og §3. Tiltaket faller heller ikke inn under kriteriene i §4. Det er derfor vurdert at planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart av planprogram

Det ble avholdt forhåndskonferanse om endring av reguleringsplan den 04.04.2019. Tema var endring av reguleringsplan Eikelid, fortetting hytter og endring av molo. Prinsipp for løsning og videre saksgang ble diskutert.

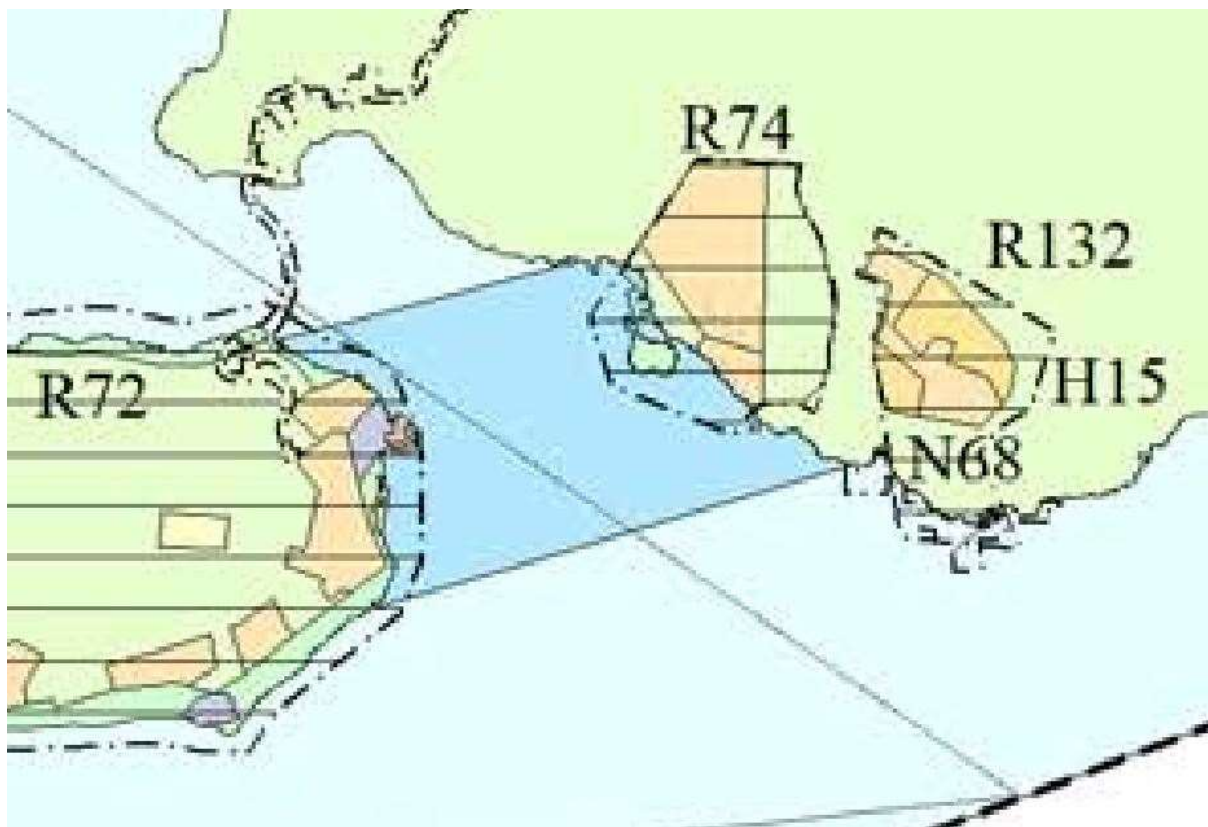
Det ble også avholdt et møte den 7. desember. Også i dette møtet ble videre saksgang og løsninger diskutert. Planavdelingen signaliserte i dette møte at dersom tiltakshaver ønsker det kan saken behandles etter forenklet prosess, jfr Plan- og bygningslovens §12-14, 2. og 3. ledd. I følge plbl § 12-14, 2. og 3. ledd kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dersom overordna myndigheter eller andre ikke har vesentlige merknader til endringa i oppstartsvarselet, kan planen behandles etter delegert myndighet, dvs at planen behandles politisk av Areal- og forvaltningsutvalget.

Saken søkes gjennomført etter forenklet prosess, og dette framgår av varselet. Planen skal således i prinsippet være ferdig avklart ved politisk behandling og det vil ikke være behov for ny høring.

4.0 Planstatus

4.1. Overordnede planer

I forbindelse med rullering av kommuneplanen for Hjelmeland spilte grunneier inn ønske om 4 nye tomter og endring av molo. Dette ble tatt inn i både kommuneplanens arealdel og i arealplanens tekstdel, som ble vedtatt 11.april 2019. Området innenfor plangrensen er i kommuneplanen regulert til nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, samt LNFR-areal.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

H15	85/4	Eikelid, Fister	4 hytter som foretting	Det blir gitt rom for fortetting av 4 nye hytter og ev endring av småbåthamn som vesentleg reguleringsendring. Vilkår: omsyn til naturkvalitetar på land/sjø og landskapsmessig tilpassing ift eksponering	Ev endring av småbåthamn skal behandlast saman med fortettinga som vesentleg planendring. Krav om utgreiing av konsekvens for tareskog.
-----	------	-----------------	---------------------------------	--	---

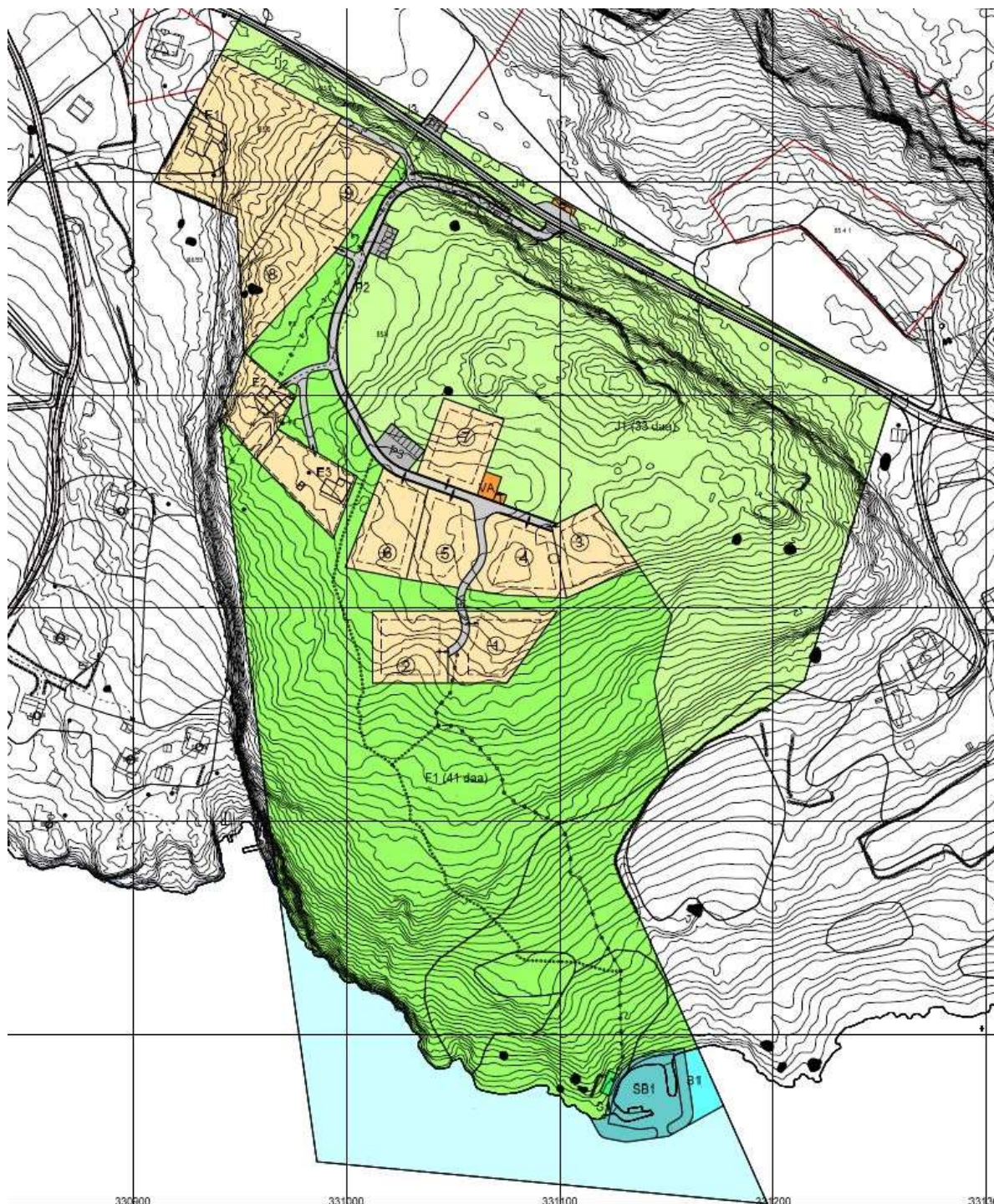
N68	BN00102494	Grunnavigholmen	Større tareskogforekomster
-----	------------	-----------------	----------------------------

Figur 3: Utklipp fra kommuneplanens tekstdel.

Tiltakshaver har fått utført naturfaglig rapport ifht **tareskog** av Ecofact: konklusjon: ikke tareskog der moloen ønskes etablert.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Detaljregulering «85/4 m.fl Eikelid» ble vedtatt i Hjelmeland kommunestyre 1. mars 2011. Gjeldende plan åpner for å bygge 9 nye hytter innenfor plangrensen som er avgrenset av Skjelsvikvegen i nord, Årdalsfjorden i sør, Grønvik i øst og gården Eikeli i vest. Det legges også til rette for etablering av småbåthavn, adkomstveger, tilhørende VA-anlegg og parkering innenfor planavgrensningen. Fra før er det 3 eksisterende hytter innenfor planområdet.



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan

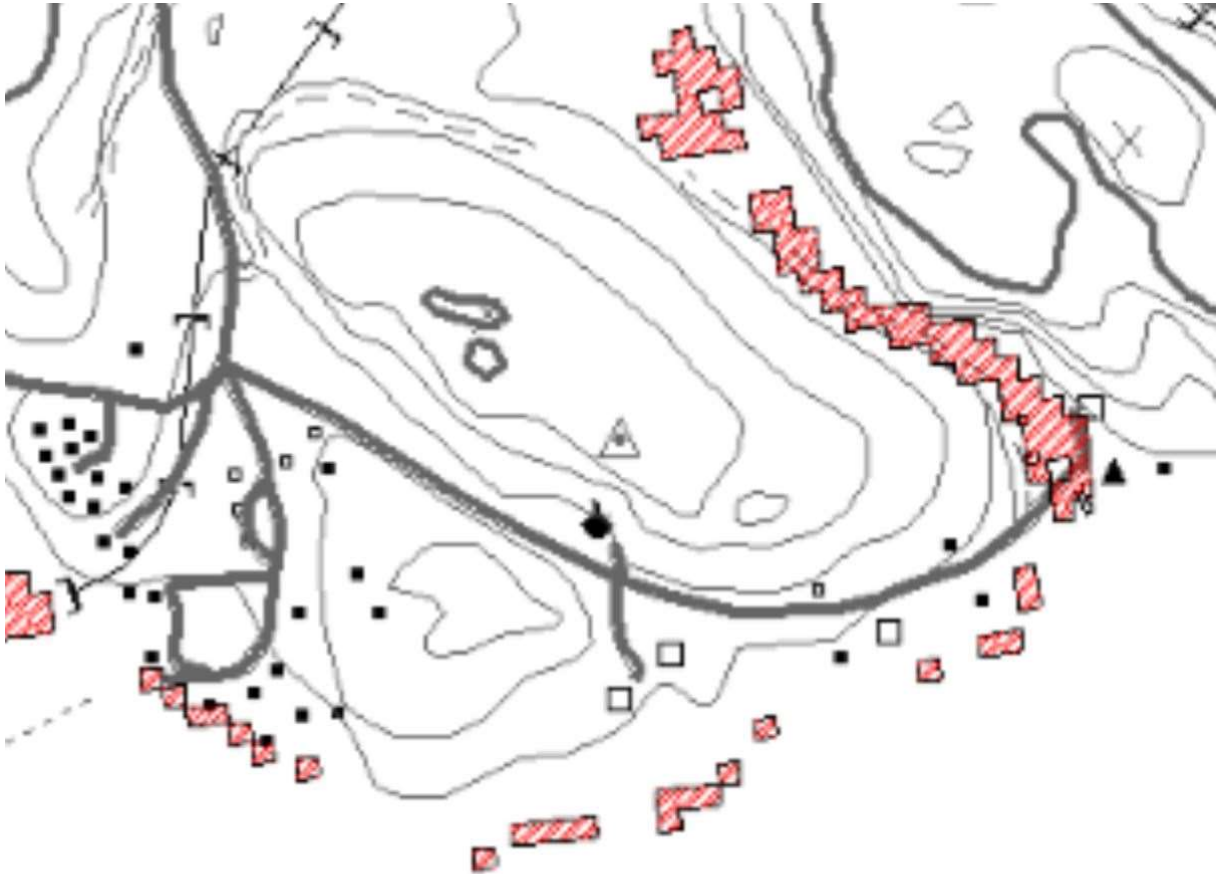
4.3 Tilgrensende planer

Nærmeste regulerte område er reguleringsplanen «Grønvik» med PlanID R74, som ligger vest for planområdet. Eikelid grenser ikke direkte til dette området. Ellers er planområdet omgitt av arealer som i kommuneplanen er regulert til sjø og LNFR-areal.

4.4 Temaplaner

I temakartene som følger kommuneplanens arealdel er området berørt av følgende kart:

Temakart flaum, sjøområdene er markert. Dette forklares i kapittel 5.17.



Figur 5: Utsnitt av temakart flaum, frå kommuneplanens arealdel.

Det er ikke registrert fornminner eller SEFRAX registrerte bygninger innenfor planområdet.

I «Temakart Rogaland» berører følgende tema planområdet:

Marint biologisk mangfold og friluftsliv. Disse temaene beskrives nærmere i kapittel 5.

Sjøtransport, Kystverket har markert Årdalsfjorden som Hoved- og biled

4.5 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø» fra 2011 er Hjelmeland kategorisert som kommune med mindre arealpress, og dermed noe mindre strenge bestemmelser i forhold til forbud mot tiltak i 100 metersbeltet i §1-8 i plan- og bygningsloven.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger ytterst i Årdalsfjorden. Fra Eikelid er avstanden 5 km til Fister og 18 km kjøreveg til Årdal. Planområdet avgrenset av fjorden mot sør, Skjelsvikvegen i nord, en fjellskrent mot Grønvik og naturlige terrengdrag mot gården Eikelid.

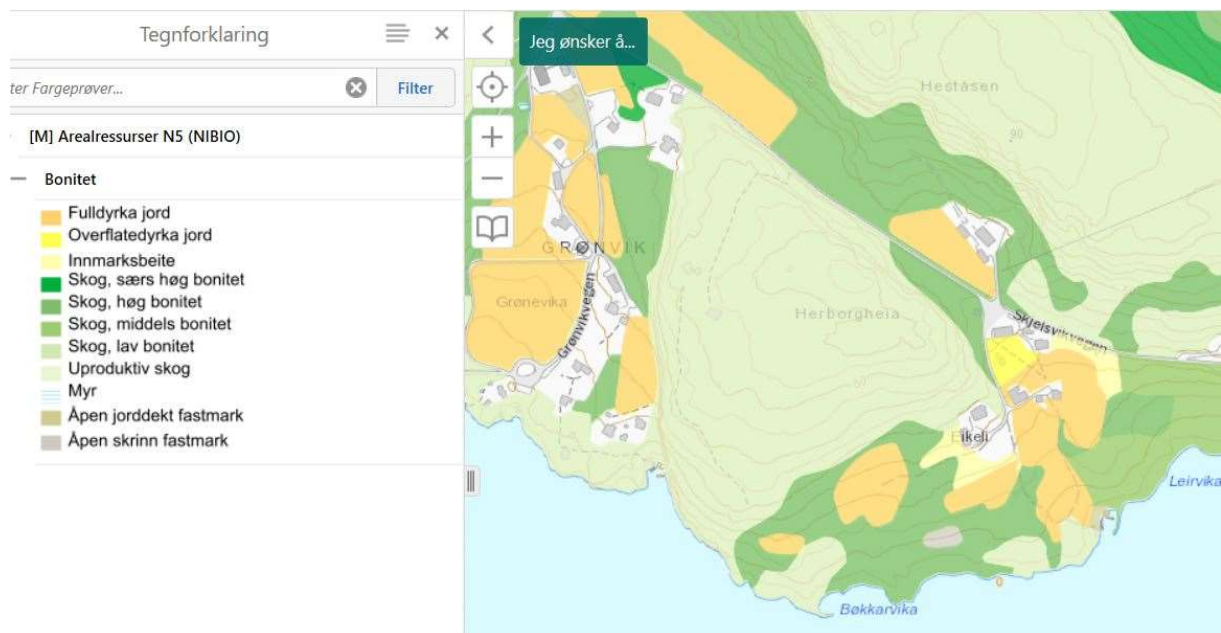
Samlet areal innenfor gjeldende plangrense er 112 daa.



Figur 6: Planområdet sett fra Holtaheia i Strand. Planområdet ligger omtrent midt i bildet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet preges av skinn mark dekket av skog med lav bonitet. Ned mot fjorden har skogen høy bonitet. To mindre lapper med fulldyrket mark grenser til planområdet. Skjelsvikvegen som avgrenser planområdet mot nord, er sammen med tre hytter de eneste menneskelige tiltak innenfor området. Området fremstår som et naturområde, men grenser til gårdsbruk med tilhørende kulturlandskap mot øst og vest. Ved sjøen er det etablert en enkel molo/ fylling.



Figur 7: Temakart Arealressurser N5 (NIBIO), Miljødirektoratet

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger sørvendt, eksponert mot Årdalsfjorden. Området er et naturområde preget av furuskog på de høyere, skrinne områdene. Ned mot fjorden er jordsmonnet dypere og vegetasjonen er frodig. Området er preget av mye sol og vid utsikt. Området fremstår som lunt. Bortsett fra selve strandsonen fremstår området som skjermet for vind og vær.

Sett fra sjøen har Eikelid en god, lun og plassering, i hjertet av Ryfylke.



Figur 8: Ortofoto med gjeldende plangrense tegnet inn.



Figur 9: Bildet er tatt fra knausen nord for tomt 1. Landskapet preges her av skrint fjell med furuskog og utsyn mot Årdalsfjorden. Ny tomt 10. kommer i dette terrenget



Figur 10: Bilde tatt fra knausen nord for tomt 7. med utsikt mot vest. Her er terrenget preget av frodigere furuskog. Ny tomt14. og 15. kommer i dette terrenget.



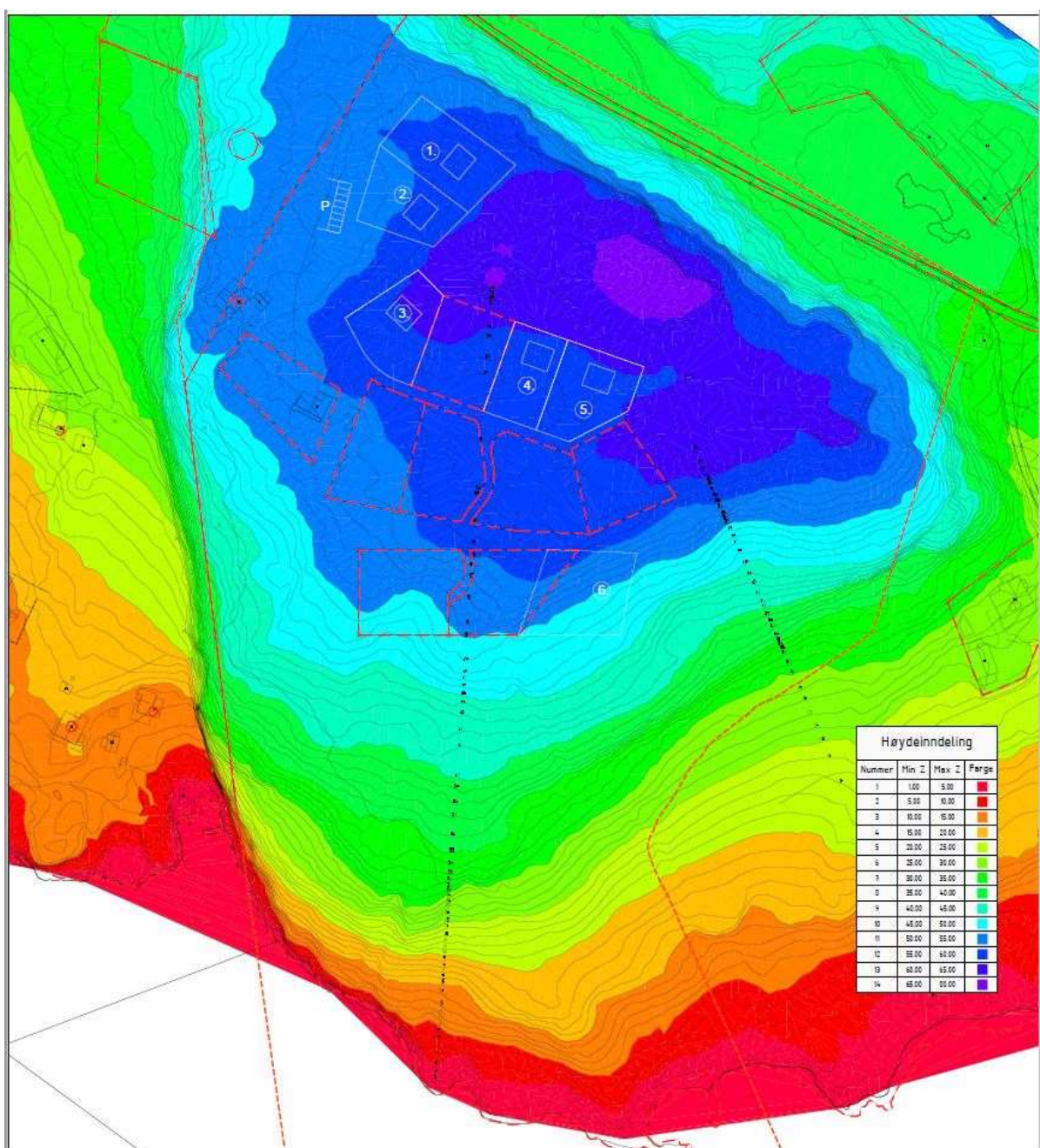
Figur 11: Strandsonen sett mot øst, der ny molo er planlagt. Eksisterende steinfylling viser til høyre i bildet.

5.4 Topografi og landskap

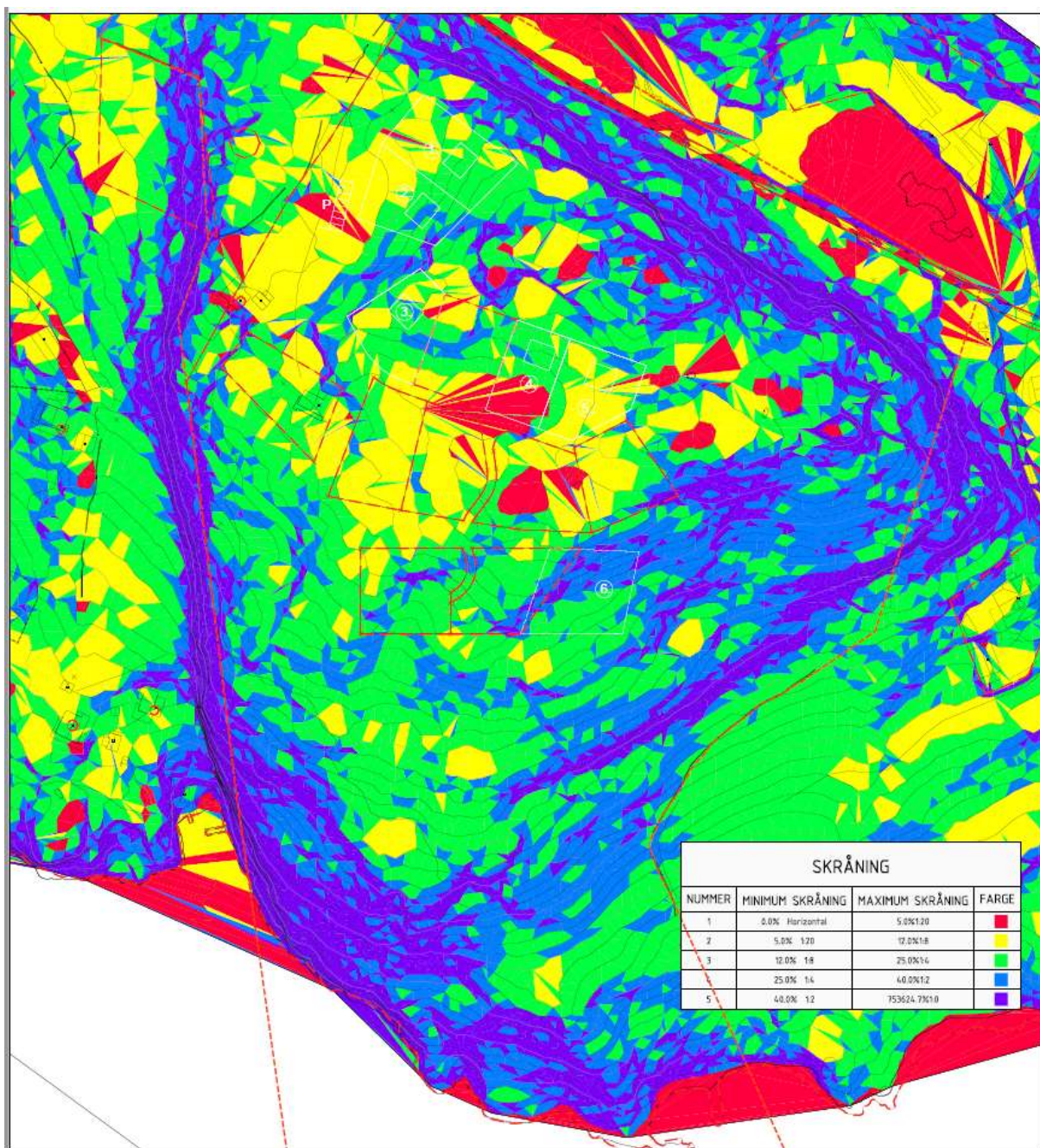
Høyeste punktet innenfor planområdet er +69 moh. Terrenget faller jevnt og relativt bratt ned mot sjøen. Fra området er det storslått utsikt mot Årdsfjorden og Ryfylke.

Herborgheia er en fjellknaus som avgrenses av bratte skrenter mot vest og nord. Mot øst går terrenget gradvis over i slakere terreng med gårder og jorder. Herborgheia danner en silhuett sett fra sjøen. Området preges av nærheten til sjøen og den storslåtte utsikten. Landskapet oppleves som åpent og storlinjet.

Klimaet i området er lunt og mildt. Vekster som villapal og kristorn nede ved sjøen vitner om gode vekstforhold. Området ligger innenfor H1, som er den beste vekstsonen i landet. Likevel vil det være vindretninger som tar spesielt langs kysten. I Bøkkarvika, som vika innenfor planområdet heter, er spesielt utsatt for vinder fra sørøst og sørvest. Det går et dragsug ut fjorden.



Figur 12: Høydelagskart



Figur 13: Helningskart

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fornminner eller bygninger i SEFRAC innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Da tiltaket berører natur er det foretatt en utsjekk etter Naturbasen til Miljødirektoratet og i artsdatabanken.

Det er registrert marine naturtyper innenfor området, jfr kartet under.

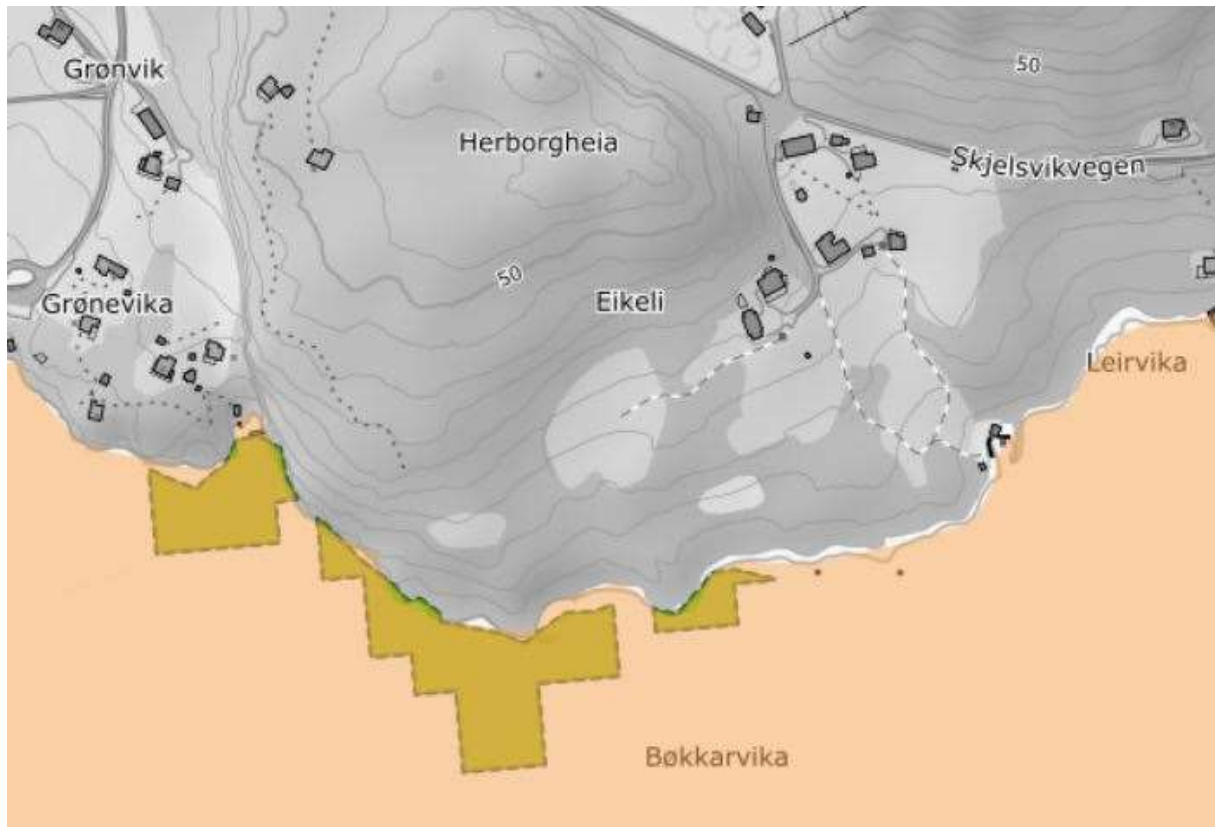
Marine naturtyper (Miljødirektoratet)

Grunnavigholmen, ID BM00102494,

Naturtype: større tareskogforekomst,

Verdi: Svært viktigområde I01

Verdibegrunnelse: Dette er en middels stor tareskogforekomst som får verdi A ut fra størrelsen gitt at den ligger i et beskyttet kystområdet, samt at den overlapper med et viktig gytefelt for torsk verifisert av HI, ifølge faktaarket for Marine naturtyper.



Figur 14: Utsnitt naturbasen, Miljødirektoratet

Kommentar:

Det vises til rapport for kartlegging for denne forekomsten utført av Ecofact, (Notat Kartlegging av potensiell tareskog i forbindelse med moloutvidelse- Fister, Hjelmeland kommune, Ecofact 2019).

Ingen forekomst er påvist.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

I dag i er det i hovedsak eiere av fritidsboliger og lokalbefolkningen i området som bruker området på land til rekreasjon. Det er i dag ingen tråkk eller stier i området. Ferdsel skjer på kryss og tvers.

Området ligger sentralt innenfor Ryfylkebassenget som er et populært utfartsområde for fritidsbåter. Sjøområdene sør for planområdet er registrert som «svært viktig friluftsområde» ifølge temakart Rogaland. Det kartlagte området strekker seg langs kysten fra Leirvika til sundet mellom Helgøy og Grønvik, og rundt Randøy, som vist på kartet.



Figur 15: Kartlagt friluftsområde, Miljødirektoratet

Fisterfjorden, ID: FK00016142, større område på 21 000 daa, som strekker seg fra Helgøy/ Grønevik og nordover rundt Randøy

Områdetype: strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Områdeverdi: Svært viktig friluftsområde

Kommentar:

Småbåthavna vil berøre utkanten av dette området. Det er allerede regulert inn småbåthavn til området. Tiltaket vil ikke berøre friluftsområdet til sjøs utover dette.

5.8 Landbruk

Det er ikke dyrket mark eller landbruksformål innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreadkomst til feltet er via Skjelsvikvegen, som er kommunal veg. Fylkesveg 634 går fram til Grønvik gard, ca 300 meter fra feltet. Avstanden til Fister er ca 5 km, og avstanden til Rv 13 er ca 11 km.

5.10 Barns interesser

Vannkanten er et spennende område for lek, bading, fising og naturopplevelse for barn. Skogen og omkringliggende fjell gir mulighet for lek og turer.

5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca 5 km fra det lille tettstedet Fister, der det er butikk, skole og barnehage. Det er ikke planlagt sosial infrastruktur innenfor området.

5.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget er bratt, så universell utforming må løses innenfor den enkelte tomt av hyttebygger.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

De tre hyttene som ligger innenfor området i dag, er knyttet på eksisterende private anlegg i Grønvik. Anlegget i Grønvik har ikke kapasitet til Eikelidfeltet, så det er prosjektert egen VA-løsning, som vist på plankartet.

Plassering av vann- og avløpsløsning er endret i forhold til gjeldende plan. VA-anlegg er nå plassert i forbindelse med et jorde som ligger utenfor planavgrensningen, som vist på plankartet, vedlegg 3. Alle hyttene vil få selvfall til dette anlegget. Anlegget kan tømmes ved at tankbil får tilkomst via omsøkt landbruksveg. VA-trase mellom hyttene og anlegget opparbeides som sti.

Hyttfeltet vil knyttes til kommunal vannforsyning, som ligger i Skjelsvikvegen

El-forsyning og trafo

El-forsyning vil skje via eksisterende trafo i Eikelid. Lyse har bekreftet at det er mer enn nok strøm til hyttfeltet.

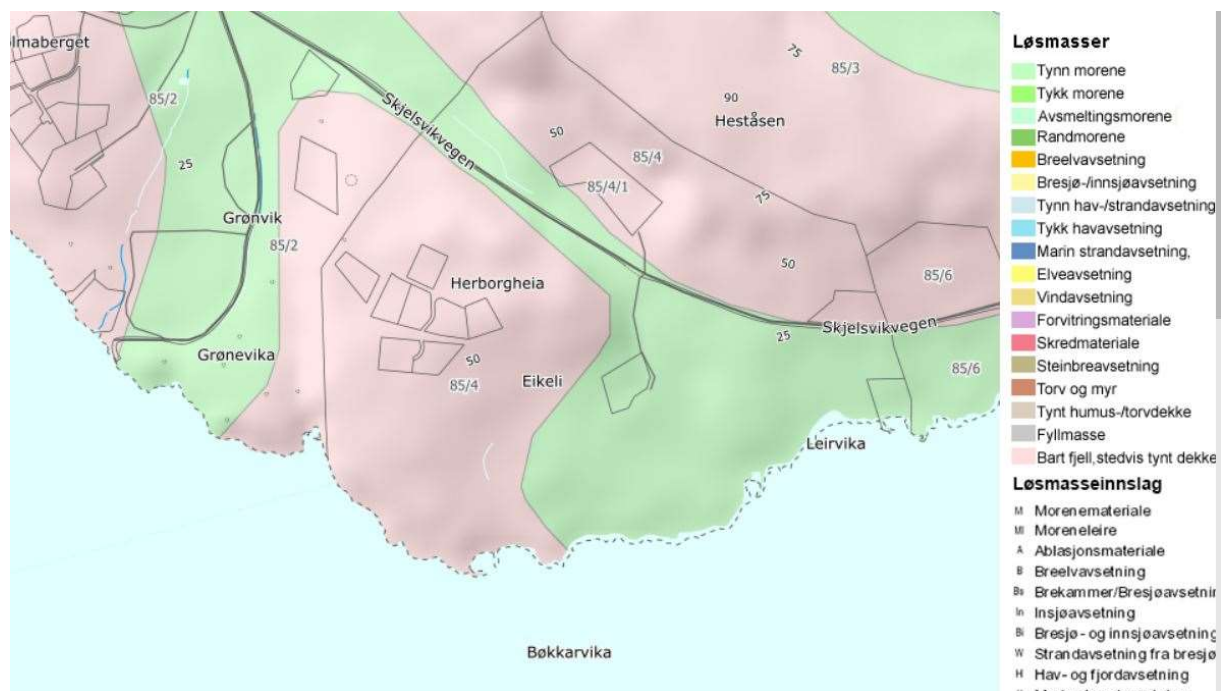
Trafoanlegg kan etableres innenfor regulert areal dersom det er behov. Innenfor planen er det tillatt å grave ned luftspenn og etablere kabelanlegg.

5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger ifølge kart fra ngu.no innenfor Berggrunn N50, dvs område med granitt-granodionitt, porfyrisk. Dette grunnfjellsområdet dekker store deler av Hjelmeland og Strand.

NGU sitt løsmassekart (fig.10) viser at Herborgheia er dekket av bart fjell, mens området ned mot sjøen har et tynt morenedekke.

Der er ikke foretatt grunnundersøkelser.



Figur 16: Utsnitt fra NGU, grunnkart

5.15 Støyforhold

Det er ingen faste støykilder innenfor eller i nærheten av planområdet.

5.16 Luftforurensing

Det er ingen kjente luftforurensinger innenfor planområdet

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

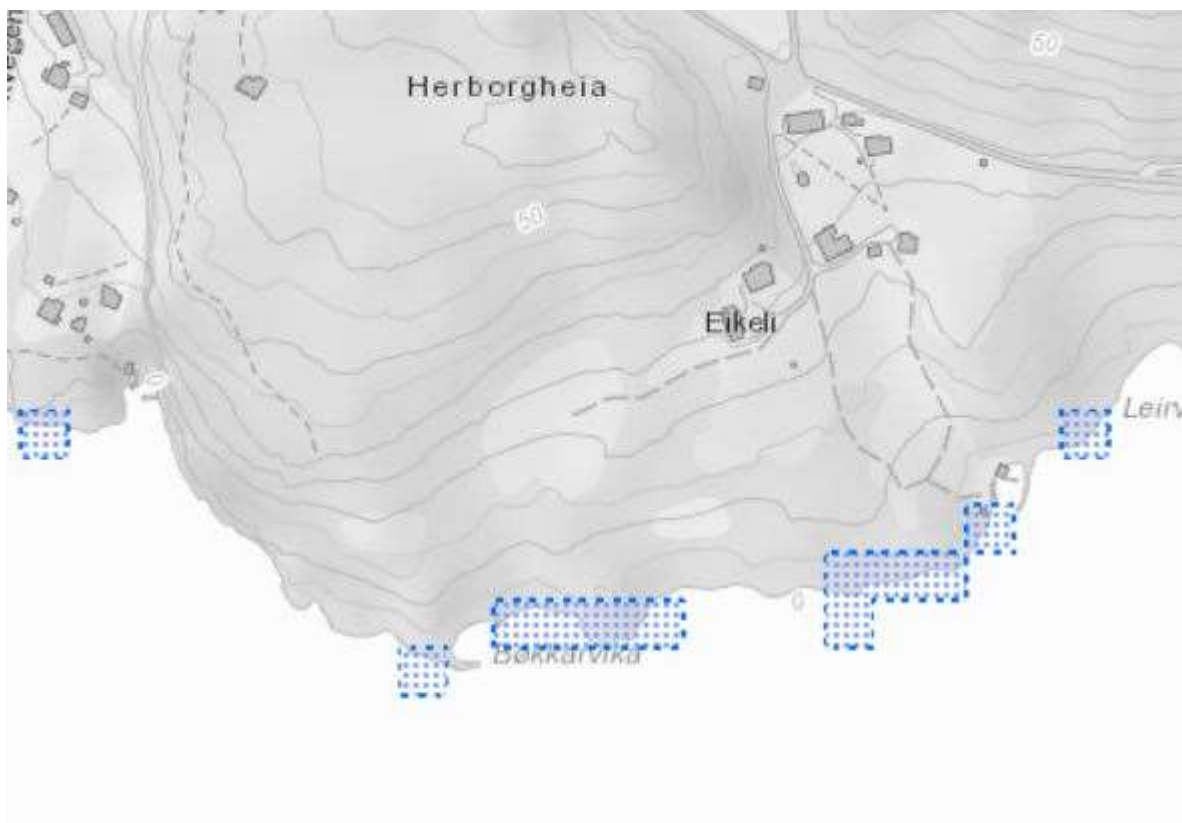
Rasfare

Ifølge NVE atlas er det ikke registrert skredfare innenfor området. I bunnen av skrenten i planområdets sør-vestre hjørne er det registrert aktsomhetsområde for snøskred mot Grønvik. Det er ingen tiltak innenfor disse arealene i reguleringsplanen.

Flomfare

Områdene på land er ikke utsatt for flomfare, jfr kommuneplanen temakart for 20- og 200 årsflom.

NVE sitt aktsomhetskart for flom (fig. 14) og kommuneplanen viser flomfare i Bøkkarvika, jfr kart.



Figur 17: Utsnitt fra NVE Atlas, som viser markerte aktsomhetsområder.

Vind

Vinden kan derimot stå relativt hardt på innover Årdalsfjorden, og strandsonen er utsatt for bølger og erosjon.

Utover disse forholdene er det ingen kjente risikomomenter innenfor planområdet

6 Beskrivelse av planendringen

6.1 Planlagt arealbruk

Det er ikke planlagt ny arealbruk utover formålene som ligger inne i gjeldende reguleringsplan. Vedlegg 1 viser nye formålsgrenser markert med rødt.

6.1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg, (pbl.§ 12-5, nr. 1)

- 1121 fritidsbebyggelse- frittliggende
- 1510 energianlegg (T)
- 1542 avløpsanlegg (VA)
- 1550 renovasjonsanlegg (R)

Samferdsel og teknisk infrastruktur, (pbl. § 12-5, nr. 2)

- 2010 Veg, felles privat
- 2011 kjøreveg, offentlig (vei3)
- 2019 annen veigrunn/ veiskulder
- 2080 parkeringsplasser (P)

Landbruk, natur og friluftsmål, (pbl.§ 12-5, nr. 4)

- 5110 landbruksformål (J)
- 5130 friluftsmål (F)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl.§ 12-5, nr. 6)

- 6001 bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 67300 småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB)
- 6750 uthus/ naust/ badehus (S)
- 6770 badeområde (B)

Henynssoner, (pbl.§ 12-6)

- 1401 Frisikt

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

FRITIDSBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE

I gjeldende reguleringsplan er det gitt rom for etablering av 9 nye hytter. I planendringen er det lagt inn ytterligere 6 nye hytter. Fra før er det 3 eksisterende hytter innenfor plangrensen.

Landskapstilpasning og eksponering: Hyttene i feltet følger terrengets lengderetning, og er plassert i tre nivåer. De ligger på rekke. De nye hyttene har større avstand til sjøen enn de regulerte hyttene. Den nærmeste hytta er hytte nummer 10., der hyttepunktet ligger i en avstand av ca. 150 meter fra strandlinja. Hyttene er plassert nedenfor høydedraget, slik at ikke bygningene skal forstyrre silhuettlinjen, sett fra sjøen. De nye hyttene ligger innenfor et skogkledt område, og vil i liten grad bli

eksponert mot omgivelsene. Hyttene er plassert på områder med slak stigning, hovedsakelig på områder med stigning 1:8 eller slakere. Hver hyttetomt er på ca. 1000 m², slik at hyttene vil få god innbyrdes avstand. Det er spart ut korridorer mellom hyttene slik at det skal være lett å bevege seg ut i terrenget på nye stier. Høyder og størrelse på hyttene vil være den samme som for gjeldende plan.

Intensjonen er at området fortsatt skal ha et naturlig preg etter utbygging, og at eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares så langt det lar seg gjøre. Overflatevann løses ved naturlig infiltrering i grunnen. Hele planområdet har fall mot sjøen, så overflatevann vil ikke bli stående innenfor feltet.

VEGER

Veg ned til ny tomt nr 10 forlenges mellom hytte nr 1. og hytte nr. 2. Plassering av veg forøvrig endres ikke.

Adkomstvegene er regulert med 3,5 meter bredde. I tillegg kommer 0,5 meter annen veigrunn/veiskulder på hver side av adkomstvegen (Vei1). Vei 1 og 2 er private. Vei 3, (Skjelsvikvegen) er offentlig veg.

PARKERING

Plassering av felles parkeringsplasser er foreslått endret, som vist på planen. Dette for å få bedre utnyttelse av området. Parkering er plassert på relativt flate områder, som i minst mulig grad vil være til sjenanse for naboene.

Parkeringsplass P1, P2 og P3 er felles privat og skal benyttes til gjesteparkering for hyttene. Det skal være 1 gjesteparkering for hver hytte. All annen parkering skal skje inne på tomtene. 2 av gjesteparkeringsplassene innenfor P3 skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

TEKNISKE ANLEGG

Nytt VA anlegg er plassert i forbindelse med et jorde, som ligger utenfor planområdet. Med denne plasseringen får alle hytter selvfall mot VA anlegget. Det etableres VA trase fra feltet til VA-anlegget, som kan nyttes til sti. Det er omsøkt en landbruksveg med traktorklasse 7 ned til dette jordet, som er tiltenkt fremtidig fruktdyrking. IVAR har bekreftet at denne adkomsten kan nyttes ved tømming av septiktank og slamanlegg.

Det er regulert inn areal til felles anlegg for renovasjon langs Skjelsvikvegen. Evt plassering av ny trafo er plassert i forbindelse med parkeringsplassene.

FRILUFTSFORMÅL

Området nærmest Årdalsfjorden er regulert til friluftsmål. Dette sikrer friarealene og tilkomst til sjøen.

LNF

Området mot nord forblir LNF-område.

SMÅBÅTANLEGG/ MOLO

Tiltakshaver ønsker ny plassering av småbåthavna, som vist på illustrasjonsplan, vedlegg 5. Småbåthavna ønskes endret for at ikke moloen skal gå så langt ut i sjøen. Ved å trekke moloarmen lengre inn i vika vil «fotavtrykket» på sjøbunnen bli mindre, fordi dette innebærer mindre fylling. Ny

plassering av molo vil følge kystkonturen og vil omslutte den østre delen av vika. Vestre del av vika blir dermed skjermet for båttrafikk og frigis som badeområde. Dette området er attraktivt for bading, fiske og opphold. Det er lagt opp til at alle hyttene skal få hver sin båtplass, med tilhørende bod, til sammen 20 båtplasser. Det tillates ikke innredning for opphold i sjøbodene. Hver sjøbod er maks 5m². Småbåthavna utføres som fylling av tilkjørte masser på utsiden og pelt brygge på innsiden. Planen er å bruke tilførte overskuddsmasser fra veg og hyttebygging.

Plasseringen er endret i forhold til gjeldende reguleringsplan. Småbåthavnas plassering kommer utenfor gjeldende planavgrensning. I forbindelse med rullering av kommuneplanen ble disse forholdene diskutert med Fylkeskommunen og Fylkesmannen, og begge uttrykte at dette kunne være en akseptabel løsning. Ny utforming gir bedre skjerming for havna, der vind og bølger kan stå hardt på, og frigir attraktive områder for friluftsfornøyelse.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet ligger sørvendt. Alle hyttene er vendt mot sør, bortsett fra hytte nummer 14. og 15. som vender mot vest. Terrenget heller ned mot Årdalsfjorden. Hyttene er plassert slik at de i liten grad vil bli synlige sett fra sjøen. Hytterekkene følger terrengets lengderetning, og er plassert utenom de bratteste områdene.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

For fritidsboliger skal gesimshøyde ikke overstige 3,5m over gjennomsnittsnivå til planert terreng rundt bygningen. Mønehøyden skal ikke overstige 5,2m. Disse kravene er de samme som i gjeldende reguleringsbestemmelser.

6.3.2. Grad av utnyttning (veileder) Forskrift BYA BRA

Det er ikke foreslått endringer i forhold til hyttestørrelse. Fritidsboliger skal ha maksimum 100m² bebygd areal (BYA). Det tillates i tillegg terrasser på inntil 20m².

6.4 Boligmiljø og bokvalitet

6.5 Parkering

Det er krav om 1 stk gjesteparkering pr hytte på angitt felles parkeringsplass. All annen parkering skal skje inne på tomtene.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Hyttefeltet kobles til strømforsyning som ligger i tilgrensende område i dag.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilkomst til planområdet er fra Skjelsvikvegen, som er en kommunal veg. Det er lagt inn frisisiktsone 4x60m mellom Vei 2 og Vei 3 (Skjelsvikvegen). Vegene inne i feltet er felles private vegar.

6.7.2 Utforming av vegar

Det gjøres ikke endringer i utforming av veg, bortsett fra forlengelse av vegen ned til ny tomt 10, ca 50 meter lengde.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende følger bilvegen eller nytter tråkk i terrenget.

6.7.6 Felles atkomstvegar, eiendomsforhold

Adkomstvegar i planområdet er felles private for alle beboerne i feltet.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Ingen

6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke planlagt spesifikke miljøtiltak.

6.10 Universell utforming

For fritidsboliger er det ikke krav om tilgjengelig boenhet, eller stigningsforhold for gangtilkomst til byggverk. 2 stk av gjesteparkeringsplassene på P3 skal være tilpasset bevegelseshemmede.

6.11 Uteoppholdsareal

Arealet ned mot Årdalsfjorden er regulert til friluftsområde. Både eksisterende og nye tomter ligger i et vakkert område omgitt av flott natur og gir gode muligheter for uteopphold.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet påvirker ikke landbruksarealer

6.13 Kollektivtilbud

Det er ikke kollektivtilbud i området

6.14 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet

6.15 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt sosial infrastruktur innenfor planområdet.

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

Det er offentlig vannforsyning til området i dag.

Innlagt vann vil kreve utslippstillatelse eller tilgang til offentlig avløpsanlegg. Sanitærtekniske løsninger avklares privat eller offentlig. Løsninger skal foreligge ved søknad om utbygging.

6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Avfall må leveres på felles anlegg ved Skjelsvikvegen.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Risiko reduserende tiltak, som beskrevet i kap.5.17 er innarbeidet i planen. For flom og skred er risikoen i dag akseptabel.

Fare for bølgeerosjon i Bøkkarvika er imøtekommet ved at moloen er utformet på en robust måte, som skal tåle fremherskende vindretninger. Moloarmene skjermer for både østlige og vestlige vindretninger ved at det kun er planlagt en smal åpning mot sør, som vist på illustrasjonsplanen.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Tilfredsstillende vei- vann-, avløp-, parkering- og elektrisitetsanlegg må være etablert og dokumentert før ferdigattest til hyttene blir gitt.

Tekniske anlegg for vei, vann, avløp skal byggemeldes samlet i en felles teknisk plan. Teknisk plan utarbeides etter gjeldende kommunale normer, og skal være godkjent før byggetillatelse til nye hytter blir gitt.

Før ferdigattest til nye hytter kan bli gitt skal tilstrekkelig tall båtplasser i felles småbåthavn være ferdigstilt. Felles bodanlegg ved småbåthavna skal være opparbeidd senest når halvparten av fritidsbebyggelsen er tatt i bruk.

7 Virkninger av planforslaget

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen. Ved å øke antallet hytter vil det bli lettere å gjennomføre tiltaket økonomisk og teknisk både for utbygger og for de som skal kjøpe fritidsboligene. Hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan videreføres. Det skal ikke etableres nye typer tiltak innenfor feltet. Tiltaket berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Tiltakshaver har fått utført naturfaglig rapport ift tareskog av Ecofact. Konklusjonen er ingen tareskog/ ålegras der moloen ønskes plassert. Notat utført av Ecofact i forhold til forekomst av tareskog ligger vedlagt.

7.1 Overordnede planer

Ny **kommuneplan** ble vedtatt 11.04.2019, og har følgende ordlyd for området: «Det blir gitt rom for fortetting av 4 nye hytter og ev endring av småbåthavn som vesentlig reguleringsendring. Vilkår: omsyn til naturkvalitetar på land/ sjø og landskapsmessig tilpassing ift eksponering. Krav om utgreiing av konsekvens tareskog.»

Tiltakshaver søker om å etablere 6 nye hytter. I den nye kommuneplanen for Hjelmeland gis det rom for 4 nye hytter, og dette er dermed et avvik fra kommuneplanen. Grunnen til at man vil øke antall hytter er for å få bedre utnyttelse av området. Ved at planen for hyttefeltet fortettes før det bygges ut unngår man evt. konflikter etter at feltet er utbygd. Området er allerede åpnet for utbygging, slik at nye urørte områder ikke berøres. Hyttefeltet er relativt romslig, slik at en fortetting ikke vil medføre vesentlig forringelse av kvaliteten på hyttetomtene som allerede er regulert.

7.2 Landskap

Fritidsboligene er plassert slik at de i minst mulig grad skal bli eksponert sett fra sjøen. Nye hyttepunkter er plassert med minimum avstand 150 meter fra sjøen.

De nye tomtene er regulert slik at en unngår bygging i de bratteste partiene. På denne måten vil terrenginngrepene reduseres. En utvidelse med 6 nye hytter vil nedføre bedre utnyttelse av området, som allerede er frigitt til hytteformål. Området vil fortsatt ha et luftig preg med hytter med tomtestørrelse på ca 1000 m².

Området er frodig, og de nye tomtene vil dermed i liten grad bli synlige fra sjøen. Tomtene er lagt i god avstand fra åskammen, slik at ikke silhuettlinjen brytes.

7.3 Stedets karakter

Området er allerede regulert til hyttebygging, og en fortetting av denne planen vil i liten grad endre stedets karakter ytterligere. I bestemmelsen er det presisert at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det er også satt krav om at maks 10% av tomtearealene kan legges med harde belegg, som belegningsstein, plattinger, asfalt eller lignende. Dette for at det naturlige preget skal videreføres.

7.4 Byform og estetikk

Ifølge reguleringsbestemmelsene skal hyttene plasseres slik at de bryter minst mulig med naturlinjene i området. Grunnmur skal kles i samme materialer som hovedmateriale for veggkledningen på bygget. Bygningene kan deles opp i flere plan for å oppnå bedre terrengtilpasning. Største tillate mønehøyde er 5,2 meter og største tillate gesimshøyde er 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Nye hytter vil derfor bli relativt lave. Kun hytter med saltak er tillatt.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Planforslaget påvirker ingen kjente kulturminner, og har derfor nøytrale virkninger for kulturminner.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Tiltakshaver har fått utført naturfaglig rapport ift tareskog av Ecofact. Konklusjonen er ingen tareskog/ ålegras der moloen ønskes plassert.

Det er ellers ingen kjente rødlistearter eller registrerte inngrepsfrie naturområder i planområdet. Det er foretatt vurderinger av naturmangfoldloven §§8-12 etter lovens §7 i kap.5.5. Ut fra tilgjengelig og eksisterende kunnskap kan en ikke se at effekter av planforslaget vil påvirke verdifull natur.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Forslaget vil ikke endre ferdsel internt i området. Det er innarbeidet åpninger for gangpassasje gjennom feltet.

Båthavna er utvidet med flere båtplasser og boder, slik at alle hyttebeboerne får tilgang til sjøen. Det er like mange båtplasser som hytter.

Det legges også til rette for opparbeidelse av badeplass og opphold ved sjøen

7.8 Uteområder

Store friluftsområder ved sjøen, og hytter med store naturtomter gir gode muligheter for uteopphold og lek for både barn og voksne. Det vurderes derfor at planforslaget har positive virkninger for uteområde og barn sine interesser.

7.9 Trafikkforhold

Økning i tallet på hytter vil gi noe økning i trafikkmengde. Vi mener følgelig at planforslaget har litt negative virkninger for trafikkforhold i planområdet.

7.10 Barns interesser

Både eksisterende og nye tomter ligger i et vakkert område omgitt av flott natur og gir gode muligheter for uteopphold. Skogen gir god anledning til fri lek.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer at det etableres nye sosiale møteplasser ved båthavna og ved badeplassen.

7.12 Universell tilgjengelighet

Planforslaget har nøytrale virkninger for universell tilgjengelighet.

7.13 Energibehov - energiforbruk

Økning i tallet på hytter medfører pro rata økning i energibehov. Planforslaget har derfor mindre negative virkninger for energibehov.

7.14 ROS

Det er ikke utarbeidet ny ROS analyse for planendringen, men antatte faremomenter er vurdert og hensyntatt. Dette gjelder først og fremst fare for bølgeerosjon i Bøkkarvika. Bølger er vurdert som risiko for småbåthavna. Derfor er denne ekstra godt sikret. Innseiling er endret slik at bølgeforholdene innenfor moloområdet skal være rolige.

7.15 Jordressurser/landbruk

Ikke aktuelt

7.16 Teknisk infrastruktur

VA samles i fellesanlegg, nøytral virkning.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økning i tallet på hytter medfører økning i ulike kommunale avgifter, men også økning i kommunen sine plikter som t.d. akutte helsetjenester. Samlet sett vil virkningene trolig være positive.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Økning i tallet på hytter vil bedre grunnlaget for lokal detaljhandel og lokal tjenesteyting.

Planforslaget har dermed positive virkninger for næringsinteresser.

7.19 Interessemotsetninger

Det ligger ingen kjente interessekonflikter i dette området

7.20 Avveining av virkninger

Totalt sett mener vi planen har positive virkninger for Hjelmeland kommune.