

Offentlege instansar/
Naboar

Dykkar ref.:

Vår ref.:

5194218/Oppstart av planarbeid

Dato:

2019-06-27

► Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Buhammar

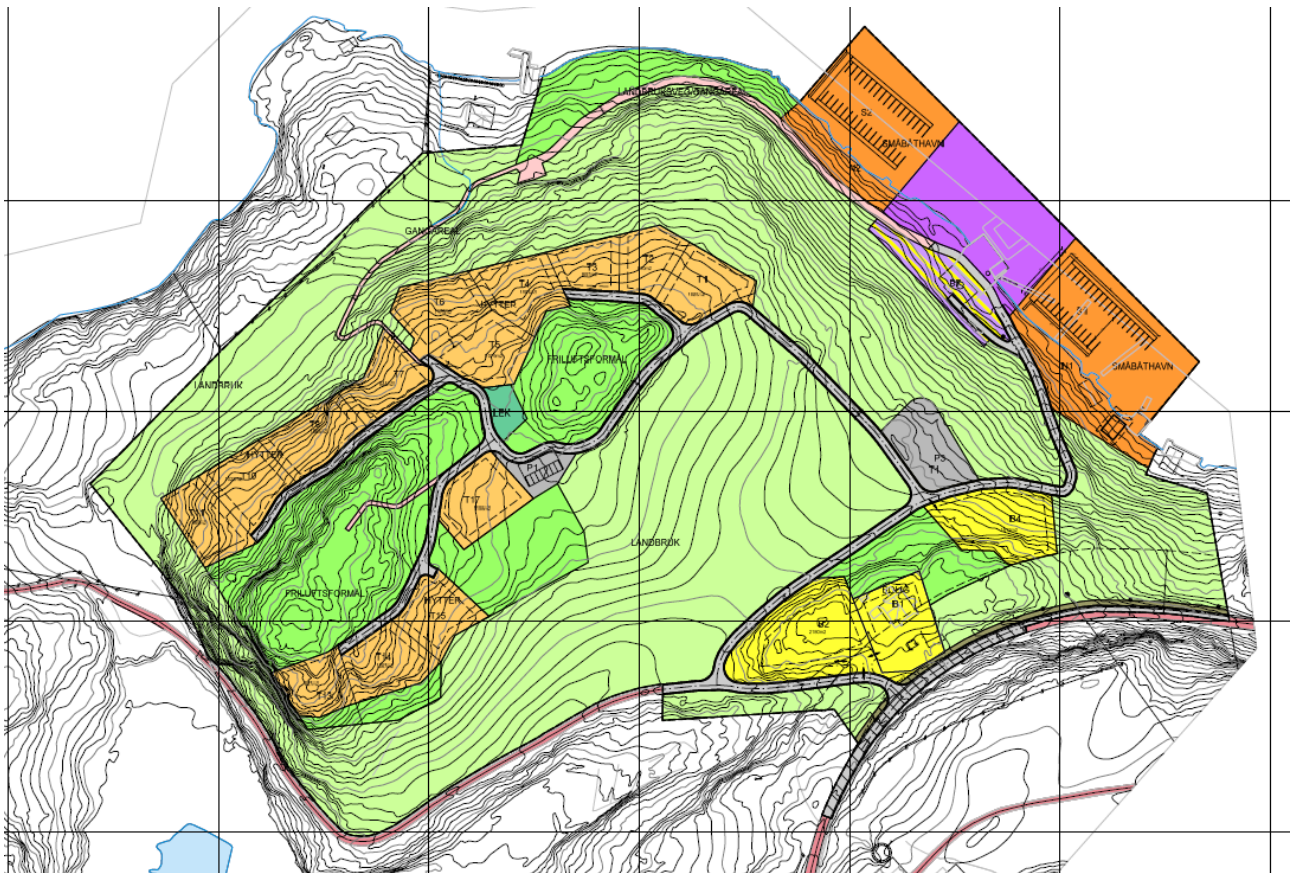
I samsvar med plan- og bygningslov §12-8 vert det på vegne av LG Jansen AS varsla om oppstart av reguleringsarbeid/ endring i plan ID R151 Buhammar, Døvika i Hjelmeland kommune. Planområdet omfattar hovudsakleg Gnr/bnr 72/1 og er regulert til fritidsbustader. Føremålet med planarbeidet er å flytte fire tomter.

Merknader og spørsmål som kan innverknad på planarbeidet kan sendast norconsult.ryfylke@norconsult.com eller Norconsult AS, Lagarhusvegen 5, 4230 Sand.

Kontakttelefon 970 10 254. **Frist for merknad settast til 28.august 2019.**

Varsel om planarbeid er tilgjengeleg på Hjelmeland kommune sine nettsider www.hjelmeland.kommune.no og Norconsult sine nettsider www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer

Alle innkomne merknader vert lagt fram saman med planframlegget.

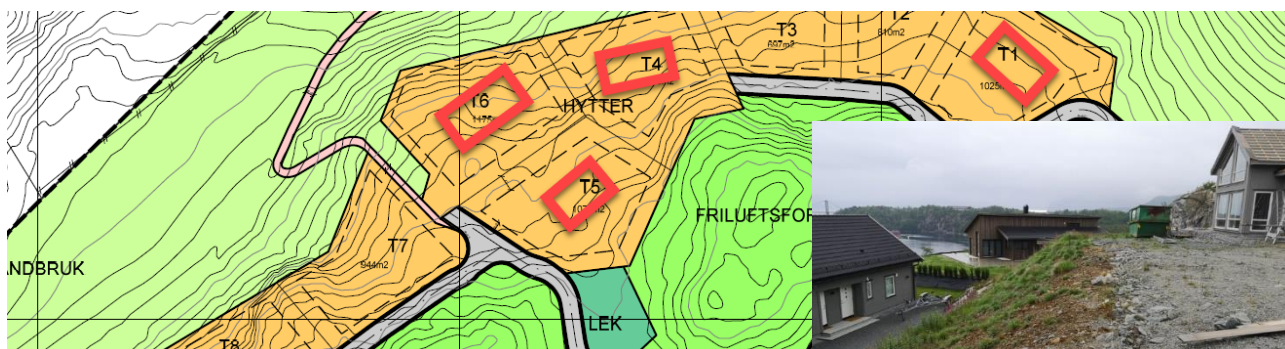


Figur 1 viser planområdet til plan ID R151 Buhammar, Døvik. Vedteken 05.02.2014

Samandrag og status i planområdet:

LG Jansen Eigedom AS har engasjert Norconsult AS avd Ryfylke for utarbeiding av framlegg til endring av detaljreguleringsplanen. Planområdet ligg ved på Døvikneset ved Ølesundet i Fisterfjorden i Hjelmeland kommune, og formålet med planframlegget er å flytte fire tomter slik at det vert mogeleg å dra nytte av potensiell utsikt mot sjø og dermed gjere tomtearealet attraktivt for omsetting.

Det er tre tomter i planen som er utbygd med fritidsbustad, medan fritidsbustaden på T5 er i slutfasen av bygginga.



Figur 2 Viser utsnitt områda som er bygde ut. Foto viser bygg på T4,5 og 6

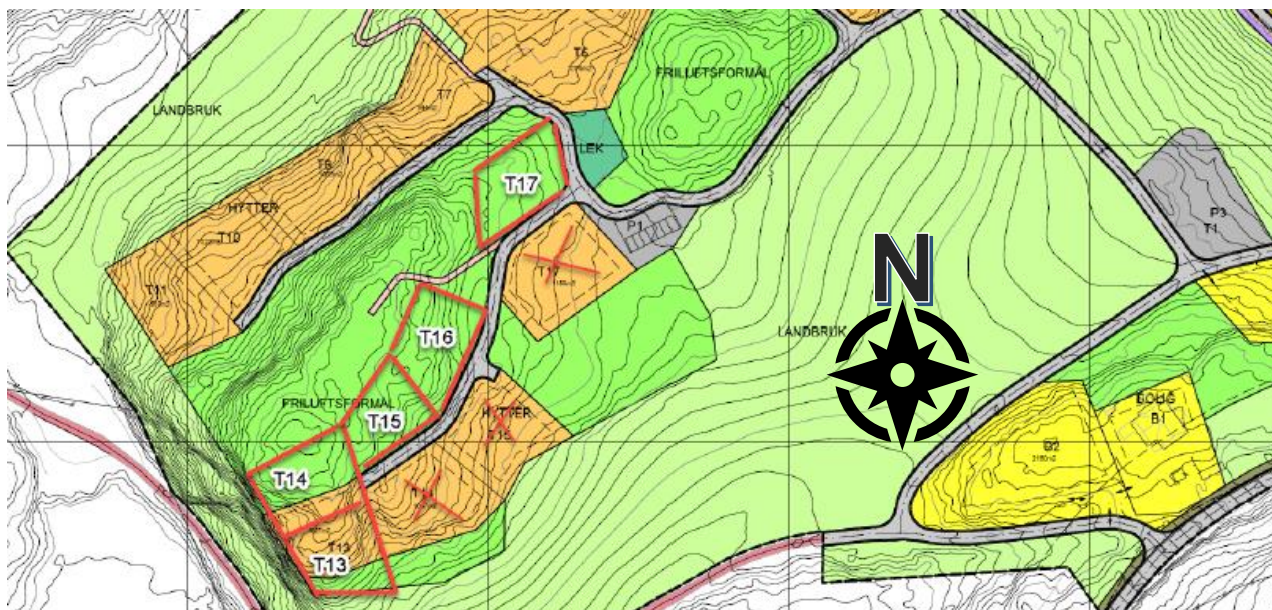


Figur 3 Viser foto teke i retning nord-vest ved innkøringa til området. Etablert fritidsbustad på T1 heilt til høgre. Høgdedraget Buhammaren til venstre. (Foto AE)

Vegane inn i området fram til dei etablerte fritidsbustadane er opparbeidd med grusdekke. Vegane elles er under opparbeiding.



Figur 4 Viser veganlegg (Foto AE) Utsnitt viser fotostad

Endringane:

Figur 5 Viser utsnitt av plan med forslag til ny tomteplassering.

Dei aktuelle tomtene er T13, 14, 15 og 17 som alle ligg sør og søraust for tilkomstvegen. Utsikt mot sjø generelt i planområdet er i himmelretningane aust og nord, og dels vest. Tomtene som ein vil endre plassering på ligg frå 150 til 200 meter frå sjøkanten om lag på kote 50 moh.

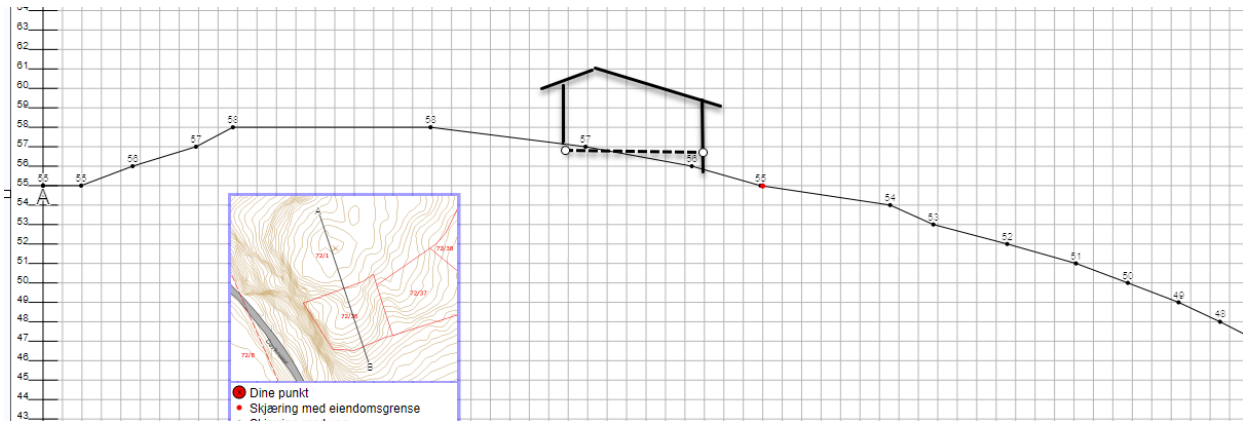
Slik dei nemde tomtene ligg i dag har dei gode solforhold, men ikkje særskild utsikt. Tomt T14, T15 og T17 har ikkje utsikt til sjø i det heile.



Figur 6 Illustrerar utsiktsektoren for T14, 15 og 17

Med å flytte tomtearealet som vist på illustrasjonen i fig 2 kan fritidsbustadane få tilgang til utsikt utan at bygningane vert plassert høgst på toppen. Dei er tenkt trekt noko ned slik at dei ikkje vert prangande i horisonten eller skaper silhuett. Føresegnene tillet ikkje gavlveggar mot sjø, og set føringar for møneretning langsmed terrengkvoter. Plassering av fritidsbustader noko nedafor

toppen Buhammar vil kunne setjast på ein slik måte at det er i samsvar med føresegner og samstundes gir monaleg utsikt, utan at landskapsbildet vert endra vesentleg.



Figur 7 Terrengprofil (Smartkommune.no) Illustrert plassering av fritidsbustad.

Tomt 13:

Tomta er tenkt utvida mot nord-vest og mot sør-aust slik at det vert plass til to fritidsbygg. Utsiktsektoren frå T13, jf. fig. 5, slik den ligg i dag er frå aust til nord-vest. Tomta har grei utsikt og gode solforhold, og terrenget toler plassering av to fritidsbustader der. Den øvste tomta vil i tillegg kunne få utsikt mot nord-aust i tillegg.



Figur 8 Viser utsiktsektoren til T13

Tomt 14, 15 og 17:

Desse tomtene ligg nedom vegen og har berre dels utsikt ned mot Djupevika, men ser eller rett inn i fjellsida mot Niben og Lauvåsene elles. Tomtearealet er noko bratt og urete.



Figur 9 Dagens utsikt fra tomt T14, T15 og T17



Figur 10 Viser ny utsiktssektor for tomt T14, 15 og 17.

Ved å plassere disse tomtene på motsett side av vegen og lengre opp mot høgdedraget vil det bidra til mykje større utsiktspotensiale. Vegtilknyttinga vert ikkje meir utfordrande med endra plassering.

Friluftsområdet:

Området lokalisert rundt det høgaste punktet i planområdet, Buhammar er avsett som område for rekreasjon, opphald og leik. Det flate partiet på toppen er det mest nyttbare for felles område og vil framleis vere det sjølv om tomtearealet kjem tettare innpå. Samla sett vil størrelse på fri-områda ikkje verta redusert.

Norconsult AS

Arne Espeland