

Odd Arild Kvaløy

► **Planbeskrivelse**

Plan R187 Detaljregulering for Kvaløy

Oppdragsnr.: **52103213** Dokumentnr.: Versjon: **Høring** Dato: **17.06.2022**



Planbeskrivelse

Plan R187 Detaljregulering for Kvaløy

Oppdragsnr.: **52103213** Dokumentnr.: Versjon:

Oppdragsgiver: Odd Arild Kvaløy
Oppdragsgivers kontaktperson: Odd Arild Kvaløy
Rådgiver: Norconsult AS, Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger
Oppdragsleder: Lars Nielsen
Fagansvarlig: Lars Nielsen
Andre nøkkelpersoner: Karl Magnus Torgrimson
Alv Terje Fotland (Naturverdier)
Thea Sophie Johannesen (VA)

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Norconsult AS har på vegne av Odd Arild Kvaløy og Tørny Kvaløyutarbeidet forslag til detaljregulering for Kvaløy i Hjelmeland kommune.

Hensikten med planen er å regulere øyen til LNFR-område, friluftsliv og regulere eksisterende fritidsboliger samt legge til rette for bygging av 2 nye fritidsboliger (i tillegg til de 3 eksisterende fritidsboligene). Planen legger rammer for sikring av øyens framtidige utvikling og sikring av natur og kulturlandskap.

Kvaløy har gjennom generasjoner vært i familien Kvaløys eie. Øyen ble fraflyttet mellom 1940-42. Siden har familien tatt vare på øyen og dens kulturlandskap. Vedlikehold av øyens kulturlandskap krever ressurser og innsatsvilje. Planen legger opp til bevaring av øyen som viktig naturområde med blanding av kultur og naturlandskap. Ved å etablere to nye fritidsboliger for familien, vil ressurser for å opprettholde kulturlandskapet kunne sikres med bidrag og innsats fra kommende generasjoner.

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
1.3	Tidligere vedtak i saken	6
1.4	Krav om konsekvensutredning	6
2	Planstatus og rammebetingelser	7
2.1	Overordnede planer og føringer	7
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	8
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	9
3.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
3.3	Stedets karakter	10
3.4	Landskap	10
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	10
3.6	Naturverdier	11
3.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
3.8	Landbruk	13
3.9	Trafikkforhold	14
3.10	Barns interesser	14
3.11	Universell tilgjengelighet	14
3.12	Teknisk infrastruktur	14
3.13	Grunnforhold	15
3.14	Støyforhold og luftforurensning	15
3.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
4	Beskrivelse av planforslaget	16
4.1	Planlagt arealbruk	16
4.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	16
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	17
4.4	Bomiljø/bokvalitet	20
4.5	Parkering	20
4.6	Trafikkløsning	20
4.7	Brygger	21
4.8	Universell utforming	21
4.9	Uteoppholdsareal	21
4.10	Landbruksfaglige vurderinger	21

4.11	Kulturminner	21
4.12	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	21
4.13	Energiforsyning	22
4.14	Plan for avfallshenting	22
4.15	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	22
4.16	Rekkefølgebestemmelser	23
5	Virkninger av planforslaget	24
5.1	Overordnede planer	24
5.2	Landskap	24
5.3	Stedets karakter	24
5.4	Estetikk	24
5.5	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	24
5.6	Virkninger for naturmangfold	25
5.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	25
5.8	Uteområder	25
5.9	Trafikkforhold	26
5.10	Barns interesser	26
5.11	Folkehelse	26
5.12	Universell tilgjengelighet	26
5.13	Energibehov – energiforbruk	26
5.14	ROS	26
5.15	Jordressurser/landbruk	26
5.16	Teknisk infrastruktur	26
○	Energiforsyning	27
6	Innkomne innspill	28

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere øyen til LNFR-område, friluftsliv og regulere eksisterende fritidsboliger, samt legge til rette for bygging av 2 nye fritidsboliger (i tillegg til de 3 eksisterende fritidsboligene). Planen legger rammer for sikring av øyens framtidige utvikling og sikring av natur og kulturlandskap.

Kvaløy har gjennom generasjoner vært i familien Kvaløys eie. Øyen ble fraflyttet mellom 1940-42. Siden har familien tatt vare på øyen og dens kulturlandskap. Det er bygget tre hytter i perioden 1979-1985. I perioden 1992-2008 er gammelt våningshus revet/gjenoppbygd. Vedlikehold av øyens kulturlandskap krever ressurser og innsatsvilje. Planen legger opp til bevaring av øyen som viktig naturområde med blanding av kultur og naturlandskap. Ved å etablere to nye hytter for familien, vil ressurser for å opprettholde kulturlandskapet kunne sikres med bidrag og innsats fra kommende generasjoner.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Norconsult AS er engasjert av Odd Arild Kvaløy og Tørny Kvaløy til å utarbeide forslag til detaljregulering for hans eiendom gnr/bnr 92/2, Kvaløy.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Med bakgrunn i at planlagte tiltak er begrenset vurderes det at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

2 Planstatus og rammebetingelser

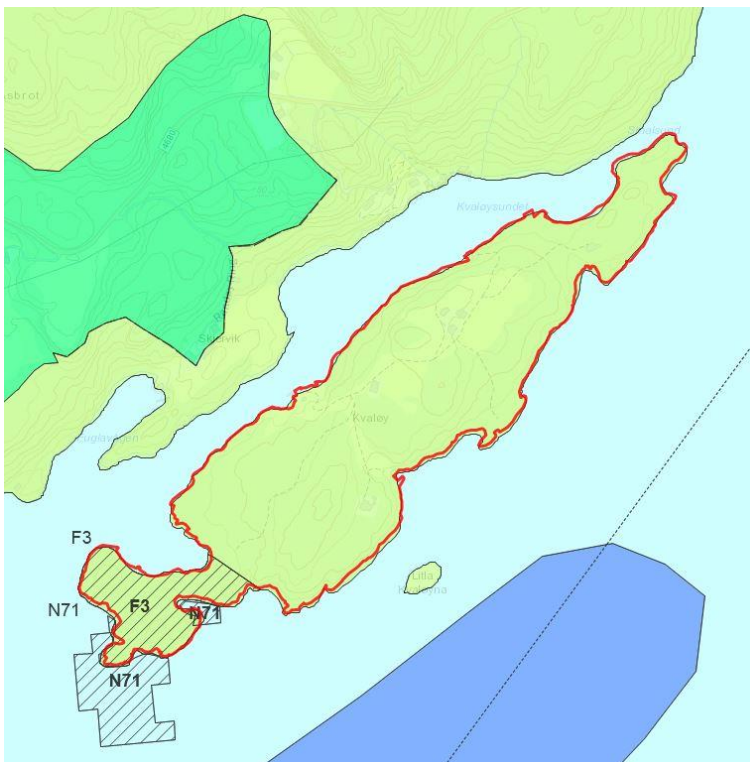
2.1 Overordnede planer og føringer

2.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Ny regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020. Regionalplanen gir ikke spesifikke føringer for fritidsbebyggelse.

2.1.2 Kommuneplan for Hjelmeland 2019-2031

I kommuneplan for Hjelmeland, vedtatt 02.10.2019, er området avsatt som LNFR. Området i sør er vist med hensynssone friluftsliv.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanen

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er ikke regulert.

2.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

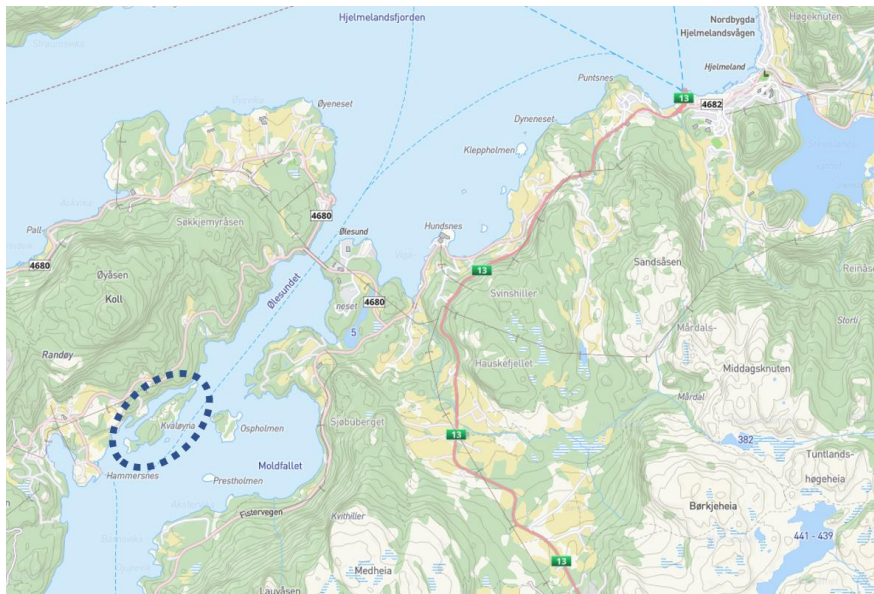
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås. Hjelmeland kommune er definert som område med mindre press (sone 3).

- *Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.*
 - *Større anlegg- og utbygginger til næringsvirksomhet, bolig- eller fritidsbebyggelse vil alltid kreve reguleringsplan jf. pbl. § 12-1.*
 - *Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.*
 - *Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før.*
 - *Terrenginngrep bør ikke tillates på arealer som har spesiell verdi i forbindelse med naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap.*
- Tomteopparbeiding, bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.*

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet omfatter Kvaløy, gnr/bnr. 92/2, som ligger ut mot Fisterfjorden rett øst for Randøy.



Figur 2: Planområdets lokalisering

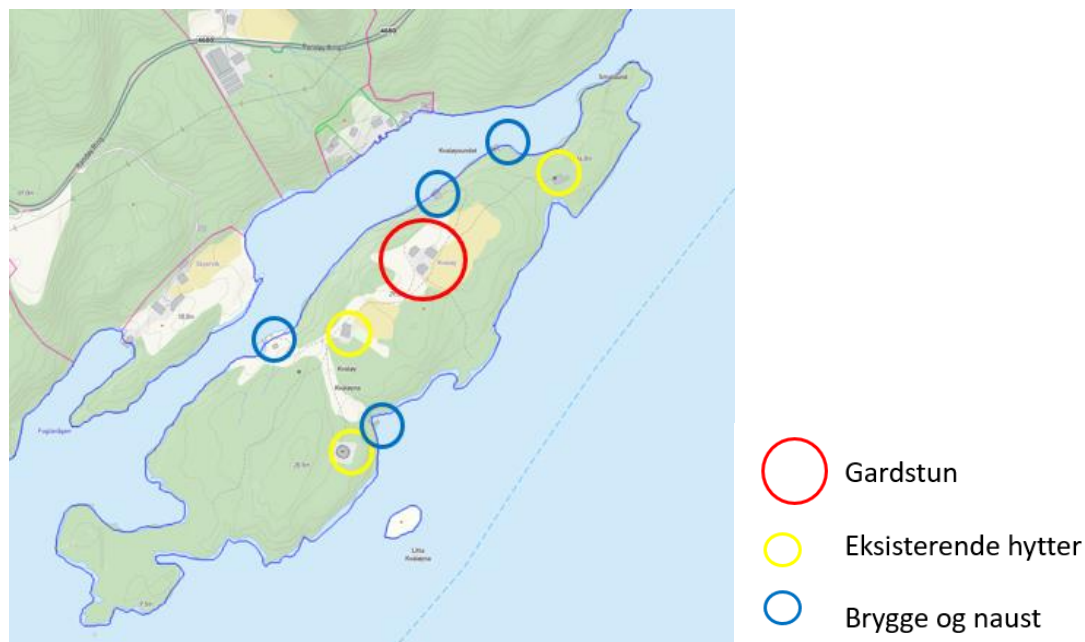
Planen omfatter hele Kvaløy, avgrensningen følger strandlinjen, med unntak av areal i sjø ved anløpsbrygge. Størrelsen på området er ca. 154 daa.



Figur 3: Planavgrensning vist med rød linje

3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk i planområdet er fritidsbruk, landbruk med sauebeiting, gårdstun og 3 fritidsboliger. I tillegg er det 4 mindre bryggeanlegg, hvor et har naust Gårdsbruket ligger midt på øyen med innmarks jorder og beite. I sør er det utmark med fjell og krattskog. I nord finnes også krattskog, i tillegg til enkelte fine eiketrær.



Figur 4: Oversikt over bebyggelsen på øya

3.3 Stedets karakter

Kvaløy er preget av natur og vedlikeholdt kulturlandskap. Det er spesielt at kulturlandskapet fortsatt er ivaretatt og holdes ved like. Eksisterende hytter ligger spredt plassert på øyen. Strandsonen er stort sett urørt med unntak av de mindre bryggeanleggene.

3.4 Landskap

Kvaløy ligger inn mot Randøy adskilt med et smalt sund. Omkringliggende sjø preger området. På Kvaløy stiger terrenget fra sjøen opp til høydedrag hver på ca. kote 29, som er lite sett mot høydedragene på Randøy som går opp mot 370 meter. Midt på øyen ligger beitemark, mens områdene i nord og sør er preget av tre og krattskog.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjort et løsfunn (id 270376) fra 1600-tallet på Kvaløy jf. den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Med bakgrunn i dette og topografien i området var seksjon for kulturarv på befaring på øyen

27.10.21 for å avgjøre om det er potensial for funn av automatisk freda kulturminner. Etter befaringen besluttet seksjon for kulturarv at det må gjennomføres arkeologisk registrering på fire områder på øyen.



Figur 5 Områder med muligheter for fornminnefunn

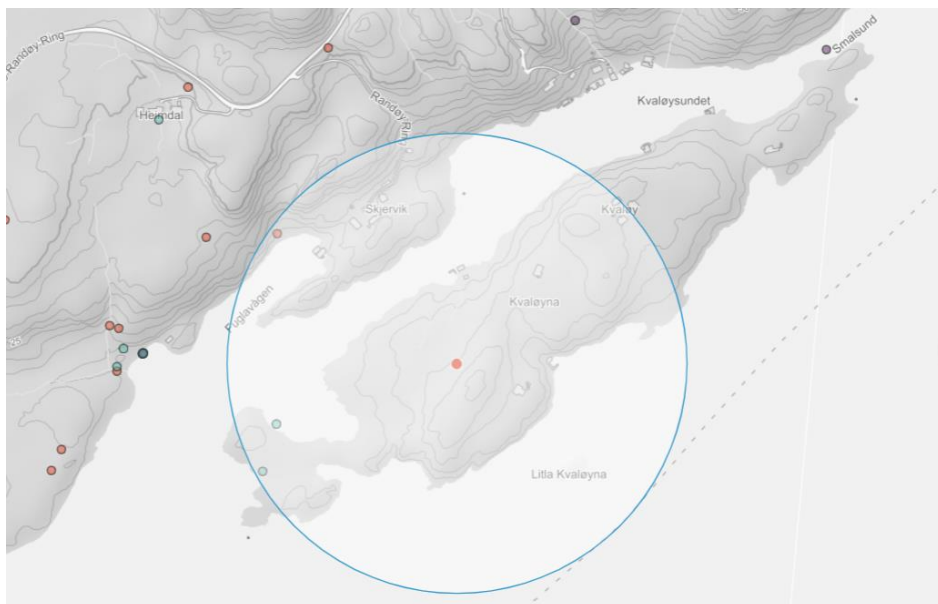
Kvaløy har et vedlikeholdt kulturlandskap. Øyen har gjennom generasjoner vært i familien Kvaløys eie. Øyen ble fraflyttet mellom 1940-42. Siden har familien ivaretatt øyen og dens kulturlandskap. Det ble bygget tre hytter i perioden 1979-1985. Mellom 1992-2008 er et gammelt våningshus revet og gjenoppbygget.

3.6 Naturverdier

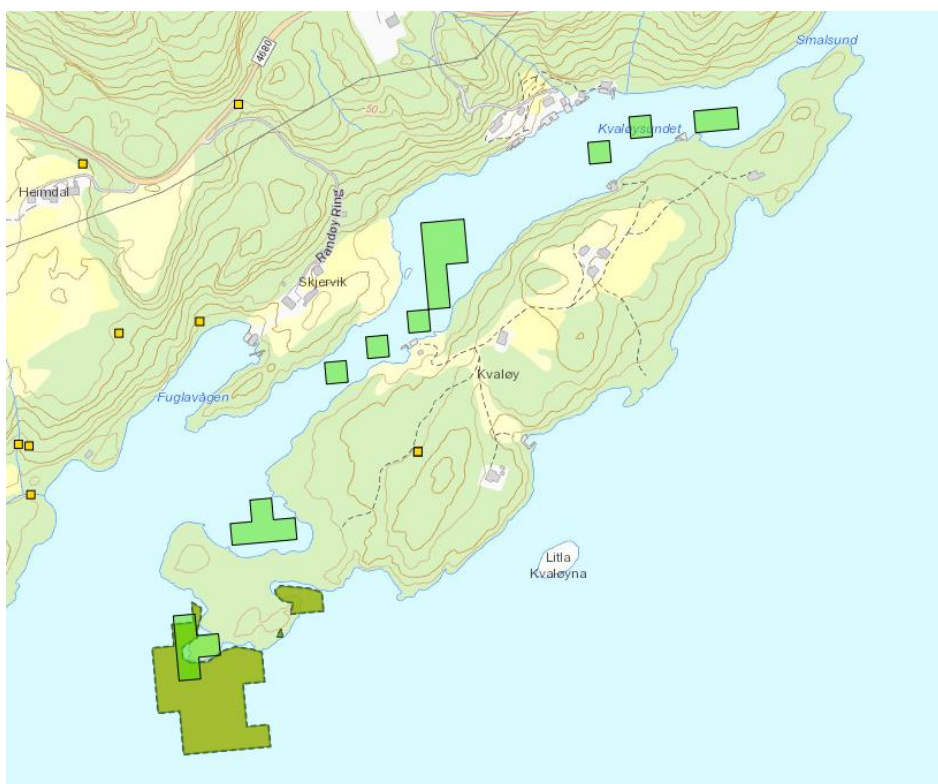
Kvaløya er innlemmet i dekningskart Randøy for kartlegging av Naturtyper i Norge, gjennomført i 2018 av Ecofact Sørvest AS på oppdrag for Miljødirektoratet. Det ble da ikke registrert viktige naturtyper på øya. Heller ikke supplerende kartlegging av hule eiker på Randøy utført av samme firma i 2020 på oppdrag for Statsforvalter i Rogaland har medført funn av interesse fra øya. Tiltakshaver har selv identifisert en eikelund helt nord på øyen som man har sikret som hensynsone i planforslaget. Beite av sau på øyen tilsier likevel at det her finnes kvalitet knyttet til naturbeitemark på åpnere områder.

Det er registrert østers på grunt vann sør på øyen. Østers er fra 2021 ikke lenger rødlistet. Villeple (sårbar-VU) er registrert flere steder i strandsonen på Randøy like ved. På øyen er det de siste 10 år registrert følgende rødlistede fuglearter: gråmåke og grønnfink (begge sårbar, VU) og storskarv, tjeld og tårnseiler (alle nær truet, NT). Både gråmåke, fiskemåke og tjeld er registrert hekkende på nabøyen Espholmen. Ingen rødlistearter er registrert hekkende på Kvaløya, men det er potensial for at noen av de registrerte rødlisteartene hekker på Kvaløya. Sjøfuglene det her er snakk om foretrekker å hekke i åpent lende.

Det er i sjøen registrert ålegress i Kvalsundet, samt stortare i sørvest. Planområdet omfatter ikke arealer i sjø.



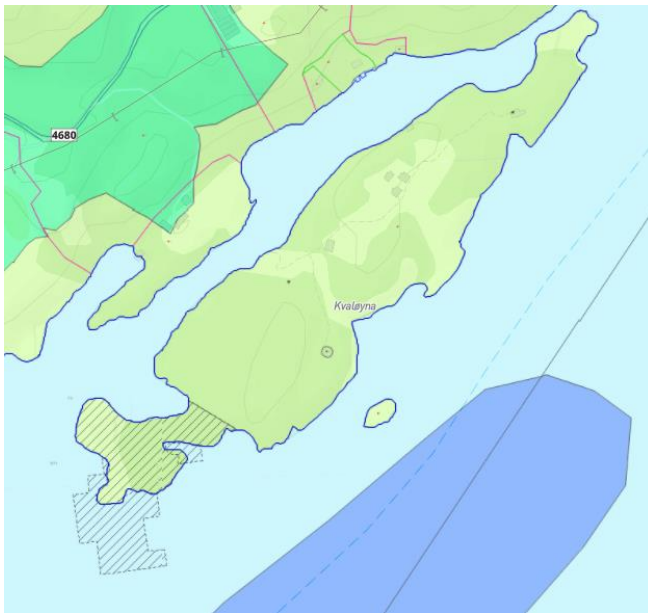
Figur 6 Utklipp fra artsdatabanken.no der registrerte fuglearter viser til Kvaløya uten nærmere definert stedsangivelse.



Figur 7: Ålegress vist med lys grønn, stortare vist med mørk grønn og trua arter vist med gult punkt

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

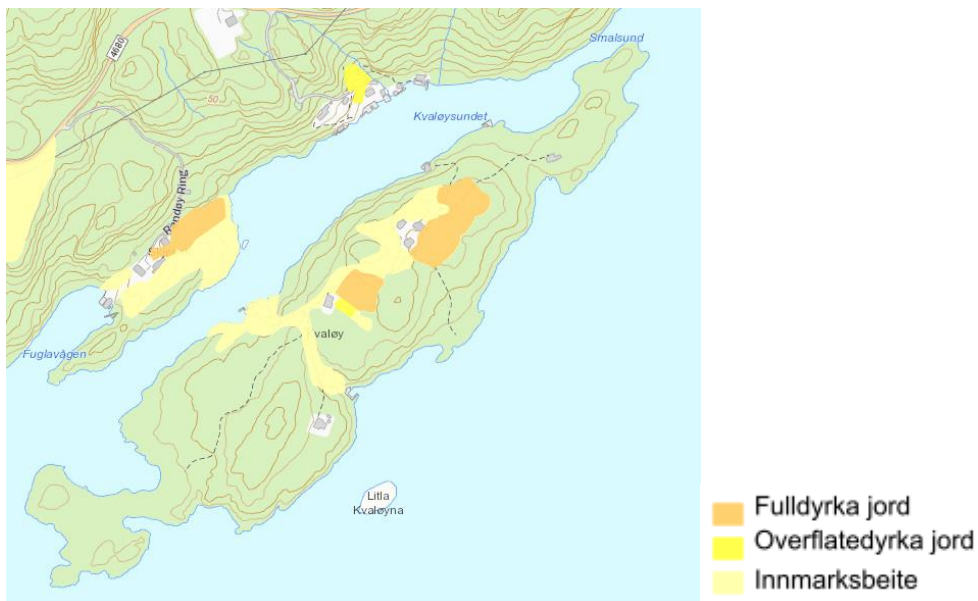
Sørlige deler av øyen er i kommuneplanen vist med hensynssone friluftsliv. Området benyttes til friluftsliv og båtliv.



Figur 8: Regionalt friluftsområde vist med skravur (på land)

3.8 Landbruk

Planområdet består av landbruk med sauebeiting. Gårdsbruket ligger midt på øyen med innmarksjorder og beite. Figur 9 viser jordbruksarealene på øyen. Resten av øyen består av utmark med fjell og krattskog.



Figur 9: Jordbruksareal

3.9 Trafikkforhold

Det er ikke kjøreatkomst til øyen. Det er atkomst fra sjø med båt til etablert brygge på øyens sørvestside.

3.10 Barns interesser

Det er ikke lekeplasser eller organisert lek i planområdet, men det er muligheter for lek for barn i området. Barns interesser er i stor grad knyttet til friluftsinteressene og bruk som rekreasjonsområde.

3.11 Universell tilgjengelighet

Det er ikke universelt utformet atkomst til planområdet i dag.

3.12 Teknisk infrastruktur

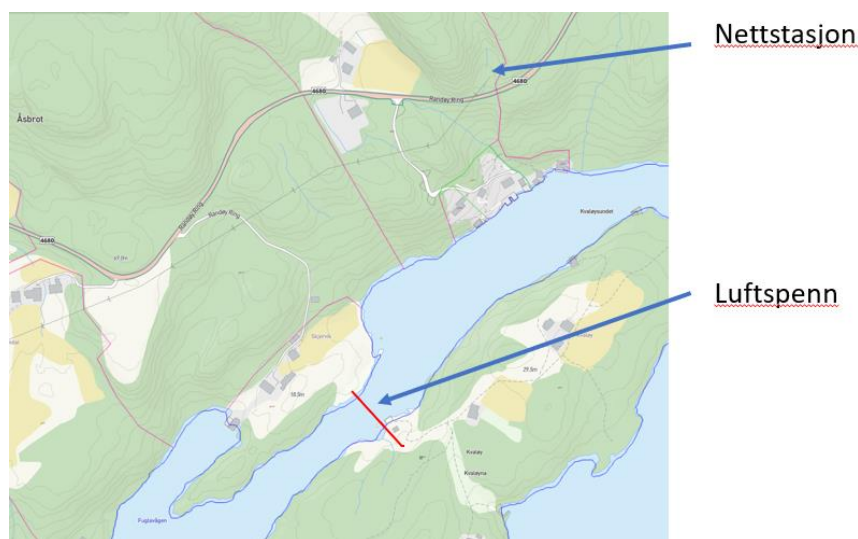
3.12.1 Vann og avløp

Gardstun og eksisterende hytter er tilkoplek kommunal vannforsyning via ledning fra Randøy.

Dagens hytter er tilknyttet privat avløpsanlegg med utslipp til sjø.

3.12.2 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm.

Det er strømforsyning til Kvaløy fra nettstasjon på Randøy via luftspenn over Kvaløysundet og fram til dagens bebyggelse. I følge Lyse Elnett er kapasiteten begrenset.



Figur 10 Nettstasjon og luftspenn

3.13 Grunnforhold

Planområdet består av bart fjell (NGU), og har høy aktsomhet for radon.

3.14 Støyforhold og luftforurensning

Det vil ikke være trafikk i området, og det er ikke støyskapende virksomhet innenfor planområdet.

3.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Vedlagt ROS-sjekkliste har ikke avdekket spesielle tema som krever avbøtende tiltak/løsninger innenfor planområdet.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Planen regulerer hovedparten av øyen til LNFR. Område sørvest på øyen reguleres til friluftss formål. Eksisterende fritidsboliger reguleres og det tilrettelegges for to nye fritidsboliger (i tillegg til de 3 eksisterende fritidsboliger) på Kvaløy. Eksisterende fritidsboliger og område for to nye fritidsboliger reguleres formål fritidsbebyggelse.

Hovedformålet i planområdet LNFR er i tråd med kommuneplanens arealdel. Arealet i sør, som i kommuneplanen er vist som hensynssone friluftsliv, reguleres i tråd med kommuneplanen og arealet er utvidet. Viktige områder som området med eksisterende eiketrær nord på øyen sikres som viktig naturområde. Planen legger opp til sikring av øyen som viktig naturområde med blanding av kultur og naturlandskap.

4.1.1 Reguleringsformål

Formål	Areal
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftssformål samt reindrift	
5100 LNFR	128 daa
5130 Friluftssformål	21 daa
6230 Småbåthavn	0,4 daa
1120 Fritidsbebyggelse	5 daa
Totalt	154,4 daa

4.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

LNFR

Størsteparten av øyen reguleres som LNFR. Dette arealet er på 128 daa.

Eksisterende gårdstun

Eksisterende gårdstun inngår i LNFR hvor eksisterende bygg benyttes som driftsbygg og fritidsbolig.

Eksisterende brygger og naust

Eksisterende brygger og naust reguleres som LNFR med bestemmelsesområde. For brygge innenfor bestemmelsesområde 1, 2 og 3 tillates kun vedlikehold, mens for brygge 4 tillates det å plassere ut flytebrygge.

Båndleggingsområde kulturmiljø

Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv var på befaring i området 27.10.21, og har utpekt områder der det er nødvendig å gjennomføre en arkeologisk registrering. Disse områdene reguleres med hensynssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730). Det er knyttet følgende bestemmelser til disse områdene:

- *Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3, 4 og 8.*
- *Søknader som gjelder veier, bygg, nydyrking, utplanering etc. i hensynsoner H730 skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene før behandling.*

Bevaring naturmiljø

Et område i nordøstlige deler av øyen består av eiketrær. Dette området sikres med hensynssone bevaring naturmiljø (H560).

Fritidsbebyggelse

I forbindelse med tre eksisterende fritidsboliger reguleres tomtene hvorpå hyttene er plassert til fritidsbebyggelse. Tomtene er festetomter, hver på 1000m². I tillegg reguleres to nye festetomter også hver på 1000m² til ny fritidsbolig. Det skal ikke settes opp gjerde rundt tomtene. Maks BYA pr. fritidsbolig er 95 m².

Småbåthavn

Areal i sjøen i tilknytning til anløpsbrygge reguleres til Småbåthavn med mulighet for utlegging av flytebrygge.

Friluftsmål

Sørlige deler av øyen som er vist med hensynssone friluftsliv i kommuneplanen reguleres som friluftsliv. Området utvides i tillegg noe etter ønske fra Ryfylke Friluftsråd, dette for å sikre økt friluftsliv verdi og øke fortøyningsmulighetene. Innenfor området tillates kun enkel naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv og småbåtsaktiviteter. Arealet for friluftsliv er på omtrent 21 daa.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

De nye fritidsboliger/hytter skal underordnes terreng og vegetasjon. Størrelsen begrenses til maks 95 m² BYA for hver. Maks mønehøyde er fastsatt i bestemmelsene med maks kotehøyde. , men med tilpasning så hytte BFF5 vil få senket høyden og bli lavere end kommuneplanens retningslinjer for bygg i LNF-områder,dvs. mønehøyde skal ikke være over 5,7 meter og gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 meter.



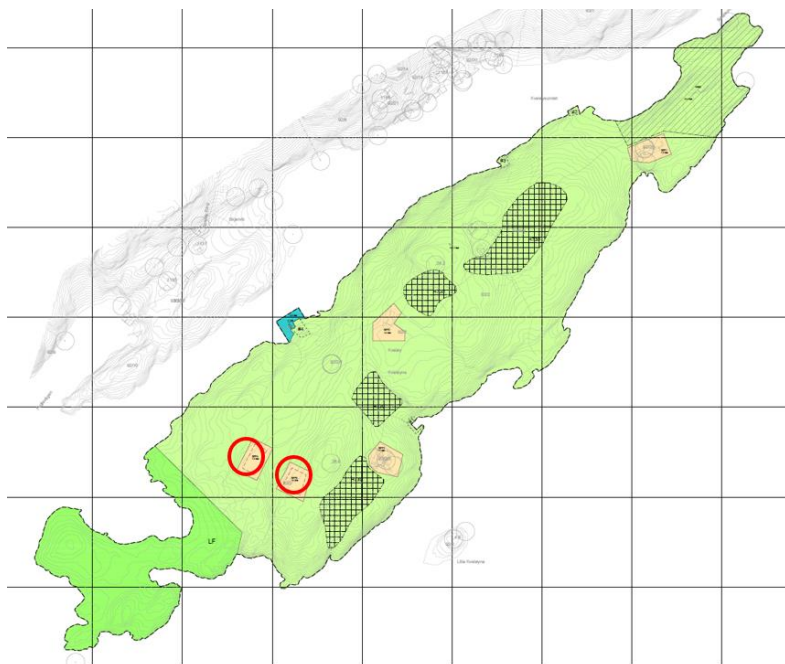
Figur 11: Plassering nye hytter i terreng.

De nye hyttene plasseres som vist i Figur 11, 13 og 14. Hyttene er trukket godt bort fra og vil være lite synlige fra sjøen med avstand til sjø på over 80 meter. Det er i dag etablert sti fram til østsiden fra hytte 4. Stien er forbundet med traktorvei mellom eksisterende hytter/gardstun og eksisterende brygge. Fra stien er det muligheter for å etablere sti frem til hytte nr. 5.

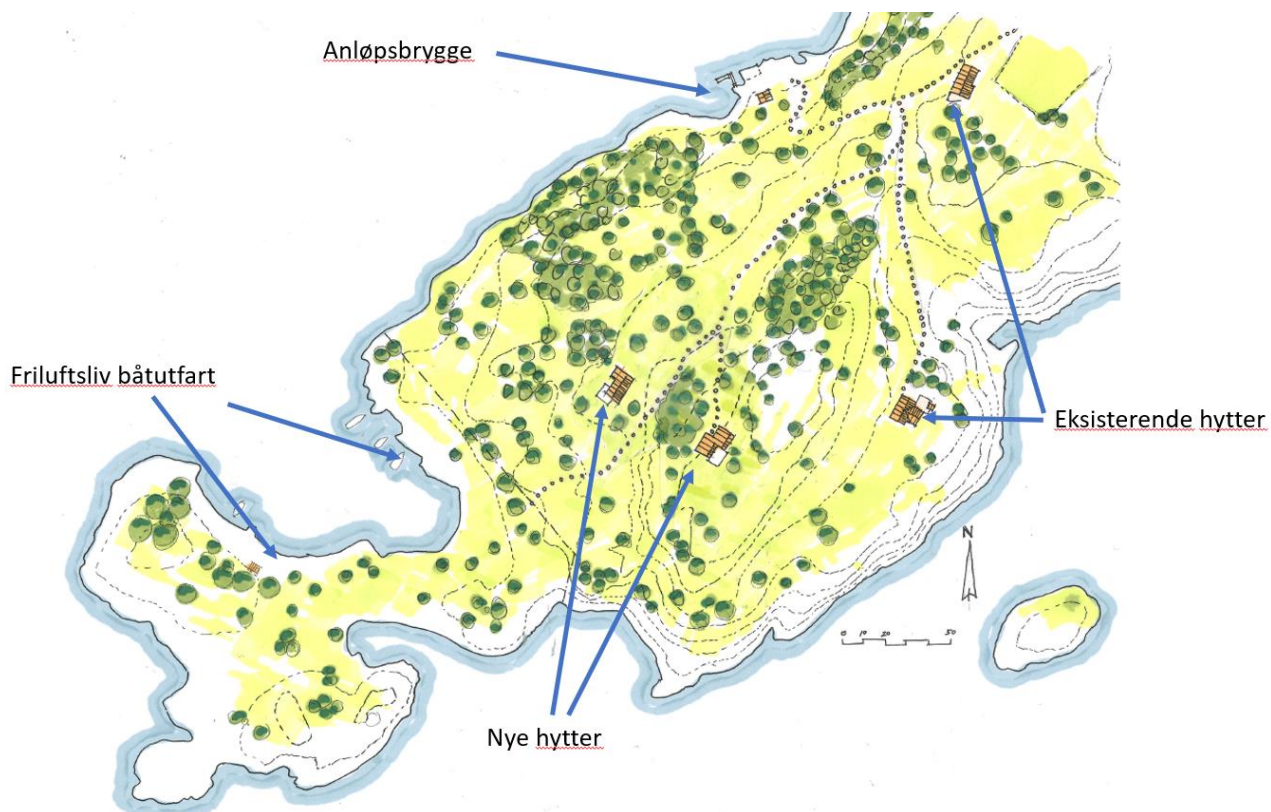
I tillegg til å ligge tilbaketrukket fra sjøen ligger hyttene plassert lavt i terreng omgitt av trær og vegetasjon. Hyttene skal i hovedsak benytte materialer som har sammenheng med de naturlige omgivelsene, dvs. naturstein og tre.



Figur 12 eksempel hytte innpasset i terreng og til omgivelser



Figur 13: Nye hytter vist på plankart med rød sirkel.



Figur 14: Illustrasjonsplan sørvestlige del av Kvaløy



Figur 15: Terrengsnitt som viser plassering av hyttene, hytte 4 øverst og hytte 5 nederst

Siden Kvaløy er bilfri, vil hytteetableringen medføre få terrenginngrep. Hyttene tilpasses terreng og beliggenhet, plasseres på naturlige flater med små terrenginngrep. I tillegg stiller bestemmelsene krav til at terrasse skal tilpasses eksisterende terreng og ikke skal være større enn 20 m².

4.4 Bomiljø/bokvalitet

De nye hyttene vil få en god plassering med vestvendte uteplasser med gode solforhold, samt god tilkobling til sjøen.

4.5 Parkering

Siden det ikke er kjøreatkomst til øyen legges det ikke til rette for parkering i planområdet.

4.6 Trafikkløsning

Hyttene vil få adkomst fra eksisterende brygge sørvest på øyen, via eksisterende sti/traktorvei. For hytte 4 passerer stien på østsiden mens det etableres ny adkomststi fram til hytte 5.

4.7 Brygger

Det er etablert 4 mindre brygger på Kvaløy. 3 av disse kan ikke endres med det tillates vedlikehold. For den fjerde brygge som ligger som adkomstbrygger til øyen tillates det lagt ut flytebrygge innenfor areal avsatt i plankart.

4.8 Universell utforming

Hyttene vil utformes i henhold til plan- og bygningsloven. Terrenget vanskeliggjør universell tilgjengelighet, men det skal så langt det er mulig tilrettelegges for universell utforming.

4.9 Uteoppholdsareal

Fritidseiendommene får gode vestvendte uteoppholdsareal og tilgang til øyens frilufts- og LNF-arealer, samt gode solforhold.

4.10 Landbruksfaglige vurderinger

Hovedformålet på øyen blir fortsatt LNFR, i tråd med kommuneplanen. Gras og beiteområdene bevares. De to nye hyttene vil ikke være til hinder for landbruk med sauebeiting på øyen. Øyen ble fraflyttet på 50-tallet og eies av etterkommere. Etterkommerne har etter fraflyttingen opprettholdt vedlikehold av landbruksarealene med slått og dyrehold med beiting slik at øyens kulturlandskap er blitt bevart. Med etablering av to nye hytter sikes en ny generasjon som kan delta i øyens drift og sikre bevaring av matjord og kulturlandskapet.

4.11 Kulturminner

Områdene hvor seksjon for kulturarv finner at det er potensial for funn av kulturminner reguleres med hensynssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730). Det vil ikke foretas inngrep i disse områdene.

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

Ny bebyggelse må påregnes å etablere nytt separat avløpsanlegg og søke om ny utslippstillatelse. Det vurderes å koble nye hytter til etablert utslippsledning fra hytte nummer 2 som er lagt ut til Fisterfjorden. Dette avklares i forbindelse med tekniske planer og søknad om utslippstillatelse. Området er klassifisert som mindre følsomt område i sjø iht. lokal forurensningsforskrift. Løsning med slamavskiller og utslipp til sjø anses tilstrekkelig.



Figur 5 Eksisterende ledningsnett (kommunekart.com)

4.12.1 Overvannshåndtering og flomveier

Planområdet er ikke flomutsatt. Det legges opp til lokal overvannshåndtering med avrenning til terreng/sjø.

4.13 Energiforsyning

De nye hytter vil som dagens bygninger tilkoples eksisterende energinett. Det er drøftet løsning med Lyse Elnett med eventuell oppgradering av eksisterende nettstasjon og strømforsyning til Kvaløy. Endelig løsning avklares i forbindelse med tekniske planer.

4.14 Plan for avfallshenting

Øyen inngår i felles hytterenasjon, kontainer, plassert på Sandanger kai.

4.15 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er i ROS-sjekklisten ikke avdekket spesielle tema som krever avbøtende tiltak/løsninger innenfor planområdet.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før byggetillatelse

Før det kan gis byggetillatelse til nye hytter må det foreligge godkjente tekniske planer. For nye fritidsboliger må det søkes og foreligge utslippstillatelse.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse av hytte skal VA-anlegg til området være ferdigstilt iht. godkjente planer av Hjelmeland kommune.

6.3 Før tiltak i sjø

Før tiltak i sjø skal disse forelegges Stavanger Maritime Museum og eventuelle marinarkeologiske registrering være gjennomført før tiltakene kan iverksettes.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Hovedformålet i planområdet blir LNFR og friluftsliv i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget avklarer og setter krav til eksisterende og, ny fritidsbebyggelse på øyen i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder bebyggelse, volum og høyder. I tillegg får eksisterende og nye hytter høyde fastsatt med kotehøyde, for eksisterende hytter dagens gesimshøyde, for nye hytter maks kotehøyde fastsatt ut fra plassering og terreng.

Reguleringsplanen følger opp statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ved at den legger opp til bevaring av øyen som viktig naturområde med blanding av kultur og naturlandskap, samt ivaretar friluftsinteressene på sørlige deler av øyen. Planlagt ny bebyggelse er minimal og vil sikre ressurser for å opprettholde kulturlandskapet ved bidrag og innsats fra kommende generasjoner.

5.2 Landskap

Området tiltenkt ny bebyggelse ligger på den sørlige delen av Kvaløy, hvor landskapet er kupert med stort innslag av krattskog. Ny bebyggelse vil her kunne innpasses og bli lite synlig i landskapet fra både Randøy og Fisterfjorden, hvor det bakenforliggende høyere terrenget på Randøy vil danne bakvegg til området. Ny bebyggelse kan bli noe synlig fra sjøen, men vil ligge med god støtte i bakenforliggende terreng slik at landskapsvirkningen vil være dempet.

5.3 Stedets karakter

Stedets karakter blir lite endret, da det kun vil tillates to nye hytter, i tillegg til dagens tre hytter. Eksisterende hytter og de to nye hytter reguleres til fritidsbebyggelse. Størstedelen av planområdet reguleres til LNFR og friluftsliv, og vil bidra til å sikre natur og kulturlandskap på øyen. Ny bebyggelse plasseres med stor avstand til sjøen og vil ikke være til hinder for tilgang til sjøen.

5.4 Estetikk

De nye hytter plasseres på naturlige platåer tilbaketrukket i terreng. Bestemmelsene gir føringer for god tilpasning av fritidsboligene. De er plassert på plasser som krever lite terrengtilpasning og hvor de blir lite synlige med bakenforliggende høyere terrenget som danner en grønn bakvegg til hyttene.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Områdene hvor seksjon for kulturarv ved befarings har funnet områder med potensial for funn av kulturminner ivaretas ved at de reguleres med hensynssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730).

Området nord på øyen med eiketrær reguleres som hensynssone H560 bevaring naturmiljø, noe som sikrer bevaring av eiketrærne.

Regulering av Kvaløy vil styrke øyen som viktig natur- og kulturlandskap i framtiden. Kvaløys natur og vedlikehold av vegetasjon og kulturlandskap er vektlagt i utformingen av planen. Vedlikehold av øyens kulturlandskap krever ressurser og innsatsvilje. Ved å etablere to nye hytter for familien, vil ressurser for å opprettholde kulturlandskapet kunne sikres med bidrag og innsats fra kommende generasjoner.

5.6 Virkninger for naturmangfold

Planforslaget medfører etablering av to nye hytter, åpner opp for noe tilrettelegging for friluftsliv i sør og sikring av eikelund helt nord på øya. Utover dette vil planen ikke føre til endret arealbruk. De to hyttene skal oppføres i et område med småskog vest på øyen et stykke fra strandsonen og gir derfor lite negative virkninger på naturverdiene i området. Hverken naturbeitemark, eikeskogen i nord eller område med potensial som hekkeområde for sjøfugl (åpne områder) vil bli berørt.

Regulering av den sørligste delen av øyen vil i utgangspunktet ikke medføre endret bruk av området siden området allerede i dag er tilgjengelig gitt allemannsretten og planstatus som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Et eventuelt tiltak med økt tilrettelegging knytt til friluftsmål vil kunne medføre økt bruk. Gitt at det ikke er registrert hekking av sjøfugl i friluftsområdet, vil økt bruk ikke medføre negative virkninger for naturverdier i området.

En hensynsone for å sikre en eikelund nord på øyen vil kunne sikre området mot vedhogst. Jf bestemmelser som ikke tillater tiltak som kan skade trærne. Reguleringsplanen legger til rette for at øyen fortsatt kan beites av sau, men vil i seg selv ikke være en sikkerhet for at det fortsatt vil være aktivt beite på øyen.

De to nye hyttene vil få innlagt vann fra Randøy og avløp via septiktank. Dersom utslipp fra hyttene ledes mot Kvaløysundet vil det kun ha ubetydelig virkning for ålegressenger i sundet.

Eventuell vegtilkomst og legging av vannledning til hyttene, samt eventuell legging av utslippsledning i grøft vil sammen med aktivitet i byggefasen medføre noen inngrep i området utover det som blir virkningene av selve hyttene med tilhørende utearealer. I sum vil likevel tiltaket ha begrenset negativ virkning for tema naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget og virkningsvurderingene er basert på eksisterende kunnskap. Det er ikke foretatt befaringsav området i vurdering av verdi eller virkning. Siden det hytteplasseringen ikke er endelig fastlagt er det også begrenset informasjon om hvilke areal som forventes å bli opparbeidet i tilknytting til hyttene.

5.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Med planen vil det sikres allmenn tilgang til øyens sørlige del som reguleres som friluftsmål med tanke på båtutfart. Reguleringsbestemmelsene sikrer mulighet for tilrettelegging for friluftsliv.

5.8 Uteområder

Tiltaket ivaretar tilstrekkelig med uteoppholdsareal med gode solforhold tilknyttet fritidsboligene.

5.9 Trafikkforhold

Planforslaget vil ikke medføre endringer i trafikkforholdene i planområdet, da det ikke er biladkomst til øyen.

5.10 Barns interesser

Barns interesser er i stor grad knyttet til friluftssinteressene og bruk som rekreasjonsområde. Barn og unges interesser i området vil ikke bli forringet. Allmenhetens tilgang til friluftsområdet i øyens sørlige del, og tilgang til strandsonen på hele øyen ivaretas.

5.11 Folkehelse

Det er lagt til rette for friluftsliv for allmennheten i sørlige deler av øyen. Hytteliv er en viktig del av norsk folkehelse med friluftsliv, turgåing og sommeraktiviteter.

5.12 Universell tilgjengelighet

Øyens topografi og ønske om å minimere terrenginngrep begrenser mulig for å tilrettelegge for universell tilgjengelighet.

5.13 Energibehov – energiforbruk

Strømforsyning til de nye hyttene må sikres via eksisterende ledningsnett. Det er avholdt møte med Lyse Elnett som vil se på løsning uten etablering av ny nettstasjon på øyen. Det vil vurderes oppgradering av nettet på fastlandet.

5.14 ROS

Det er ikke avdekket spesielle virkninger/konsekvenser som følge av planforslaget.

5.15 Jordressurser/landbruk

Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre negative virkninger for landbruk med slått og sauebeiting. Ved å etablere to nye fritidsboliger for familien, vil ressurser for å opprettholde kulturlandskapet kunne sikres med bidrag og innsats fra kommende generasjoner.

5.16 Teknisk infrastruktur

Nye hytter kobles til etablert vannledning. Løsning for avløp sikres gjennom søknad om utslippstillatelse.

5.17 Energiforsyning

Det er begrenset kapasitet på dagens nett. De nye hytter vil få lite strømbehov. Forsterking av dagens nett avklares med L. nett i forbindelse med tekniske planer.

6 Innkomne innspill

Under varsel om oppstart kom det inn 11 merknader fra følgende høringsparter:

- Ryfylke Friluftsråd, datert 19.08.21
- Lyse Elnett AS, datert 30.08.21
- Fiskeridirektoratet, datert 08.09.21
- Statsforvalteren i Rogaland, datert 10.09.21
- NVE, datert 10.09.21
- Rogaland fylkeskommune, datert 16.09.21
- Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, datert 17.09.21
- Stavanger maritime museum, datert 22.09.21
- Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv (tilleggsuttalelse), datert 22.09.21
- Kystverket, datert 30.09.21
- Bjørg Kirsten Kvaløy, datert 05.09.21

Etter befaring vedr fornminner kom det inn merknad fra:

- Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, datert 10.11.21

Ryfylke Friluftsråd, datert 19.08.21

Ryfylke Friluftsråd er glad for at det nå startes opp en detaljregulering i tråd med gjeldende kommuneplan. En sikring av øyens framtidige utvikling og sikring av natur og kulturlandskap er sammenfallende med Ryfylke Friluftsråd sine mål for området.

Som regel utarbeider Ryfylke Friluftsråd relativt detaljerte skjøtselsplaner som inneholder registrering av verdier innen natur- og kulturmiljø. Dette for å unngå tap av rødlistearter og framvekst av svartelistearter, og unngå tap av kulturminner. I denne sammenheng kan det være interessant å etablere en plan for hele Kvaløy i samarbeid med grunneierne.

Ryfylke Friluftsråd ønsker å utvide arealet i sør avsatt som LNFR med hensynssone friluftsliv mot nordvest for å gi sikringen økt friluftslivsverdi og for at sikringen skal samsvare med de opprinnelige planene for sikring (viser til vedlagt kartutsnitt).

Ryfylke friluftsråd ønsker at detaljreguleringen kan legge til rette for å etablere en servituttavtale mellom grunneier og Ryfylke Friluftsråd om sikring av det sørligste området på Kvaløy. Formålet for sikringen blir skjøtsel og tilrettelegging for friluftsliv og båtliv.

Norconsults kommentar:

Området avsatt til friluftsliv er basert på utfart med båt. Arealet er utvide det med strandsonen på øyens sørvestside i samråd med Ryfylke friluftsråd for å øke fortøyningsmulighetene. For øvrig gjelder allemannsretten for ferdsel på øyen, men man må ta hensyn til beiteområdene.

Det pågår dialog mellom grunneier og Ryfylke friluftsråd for etablering av friluftsområdet når planen er vedtatt.

Lyse Elnett AS, datert 30.08.21

Lyse Elnett informerer om at lavspentnettet på Kvaløy forsynes i dag fra nettstasjon N2340 på Dale via luftnett som krysser sundet til øyen. Dette nettet vil ikke umiddelbart tåle ekstrabelastningen som eventuell tilknytning av 2 nye hytter vil gi. Det vil derfor måtte finne sted forsterkninger i lavspentnettet og muligens ny nettstasjon på eller nærmere Kvaløy enn i dag. Løsning vil kunne avhenge av plassering av hyttene i forhold til dagens nett.

Ny nettstasjon i planområdet:

For å sikre strøm til ny bebyggelse må det settes av areal (5m x 5m) til etablering av en ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Dette må ivaretas i reguleringsbestemmelsene og plankartet. En nettstasjon kan etableres frittstående eller i bygningsmassen. Ikke alle plasseringer er egnet for en nettstasjon, og det er derfor viktig at plasseringen avklares med Lyse Elnett.

Arbeid nær eksisterende infrastruktur:

Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeider påbegynnes. I tillegg må det inngås en såkalt «Nær ved» avtale.

Flytting av eksisterende infrastruktur:

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lyse, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Lyse har for eksisterende infrastruktur.

Avstandskrav til nettstasjoner:

Nybygg må planlegges slik at brannkrav blir ivaretatt. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om oljemengde og ventiler i nettstasjon.

Adkomst:

Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til våre anlegg.

Terrengendringer:

Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør eller redusert høyde opp til luftledninger.

Bebyggelse over rør- og kabeltrase

Det er viktig at det ikke planlegges eller starte bygging over rør- og/eller kabeltrase. Det er byggeforbud sone på hver side av kabel/rør. Bredden på byggeforbudssonen/byggeforbudsbeltet varierer etter type kabel/rør.

Magnetfelt:

Lyse Elnett har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten/i/ved/tilgrensende til dette området/tiltaket. Elektriske anlegg vil generere magnetfelt der utbredelse varierer, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyn tas.

Grenseverdien for magnetfelt er 200 µT (mikrotesla). Det stilles krav til utredning dersom det i framtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4 µT.

Norconsults kommentar:

Det er avholdt møte med Lyse Elnett. Det er enighet om at det ikke etableres nettstasjon på Kvaløy, men at behov ved eventuell kapasitetsøkning løses med eventuell oppgradering på fastlandssiden .

Fiskeridirektoratet, datert 08.09.21

Det er innenfor planområdet, lengst vest på sydsiden av Kvaløy, registrert svært viktige tareskogforekomster, altså av nasjonal interesse å ivareta i planleggingen. Det er også registrert ålegrasforekomster i området, slik at det bør foretas en kartlegging av mulige ålegrasforekomster. Videre er det registrert gytefelt for torsk rundt hele øya samt reketrålfelt et stykke syd for Kvaløy. Det er også flere låssettingsplasser i området, slik at det kan påregnes pelagisk fiske (notfiske) etter sild, brisling, makrell og sei i farvannet.

Det må i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utslipp og utfylling i produktive grunnvansområder i sjø.

Ifølge varselet er det vurdert at planarbeidene ikke utløser krav om full KU. Fiskeridirektoratet forutsetter uansett en grundig beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marint miljø og marine ressurser, jf. pbl § 4-2 første ledd. Ved formål og tiltak som nye hytter, brygger, båtplasser, naust mv. forutsetter de videre avbøtende tiltak mot/bestemmelser om forurensning, utslipp o.a. mulige negative konsekvenser for fiskeriinteressene. Det bør uansett inntas i reguleringsbestemmelsene at tiltak kun kan tillates når hensynet til marint biologisk mangfold ivaretas e.l. Man bør vurdere regler om størrelse/dybde for båter og antall båtplasser, og om å unngå inngrep i sjøbunnen.

Norconsults kommentar:

Det vil ikke foregå inngrep i sjøen, planområdet omfatter kun landarealer i dette område. .

Statsforvalteren i Rogaland, datert 10.09.21

Å planlegge for fritidsboliger her er i strid med kommuneplanen og kan være konfliktfylt. Etter Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen skal avklaring av arealbruk i strandsona først og fremst gjøres i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren viser i den sammenheng til allerede avklarte områder for fritidsboliger på Randøy i kommuneplanen.

Den sørlige delen av øya hvor de nye hyttene er foreslått plassert fremstår som urørt og har nær tilknytning til området vist som hensynssone friluftsliv i kommuneplanen. De vurderer derfor at området kan ha spesiell verdi for friluftsliv, allmenn ferdsel og landskap. Statsforvalteren kan ikke se hvordan det skal være plass til flere hytter i området som ikke går på bekostning av allmenhetens interesser i strandsonen, og vil fraråde og gå videre med planarbeidet med hensyn til strandsoneinteressene i området.

Norconsults kommentar:

Hyttene vil ikke etableres i strandsonen. Det foreslås en hytteplassering hvor de ikke plasseres nærmere strandsonen enn 80 meter. Allemannsretten vil fortsatt ivaretas, men man må ta hensyn til beite.

NVE, datert 10.09.21

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser.

Overvann: Anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning»

Kvikkleireskred: Innenfor planområdet kan det være marin leire. I NVE Veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» er det i kapittel 3.2 angitt prosedyre for å avklare om det er reell fare for områdeskred av kvikkleire. Vi anbefaler at prosedyren følges så langt som nødvendig for å avklare faren. Skred i sjø kan utløses i alle typer løsmasser. Selv om fare for områdeskred av kvikkleire er avkreftet i planprosessen bør planen derfor sette krav om grunnundersøkelse og geoteknisk detaljprosjektering i byggesaken når den innebærer tiltak i ved vannkanten. Vi anbefaler derfor at hyttene anlegges inne på øya i god avstand fra vannet.

Veileder: Viser til kartbasert veiledning for reguleringsplan.

Norconsults kommentar:

Overvann håndteres på bakken og ledes som i dag via terreng til sjøen. Temakart Rogaland viser øyen registrert som bart fjell, område som stort sett mangler løs masser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen.

Rogaland fylkeskommune, datert 16.09.21

Basert på verdien øya vurderes å ha for båtutfart og som friluftsområde, anses en ytterligere utbygging å kunne bli konfliktfylt. Det er ferdselsmuligheter fra nord- til sør-enden av øya, og ny bebyggelse vil direkte og indirekte kunne få en negativ påvirkning på opplevelsen av allmenn tilgjengelighet.

En regulering i strid med formål i kommuneplanen vil videre kunne undergrave kommuneplanen som styringsgrunnlag. På en så vidt liten øy er det også økt sannsynlighet for at ny bebyggelse vil påvirke andre hensyn knyttet til LNF-formålet, herunder naturmangfold og landskap. På bakgrunn av dette vil fylkesrådmannen fraråde et videre planarbeid.

Fylkesrådmannen etterlyser ellers en beskrivelse av adkomstforhold, herunder ev. behov for parkering på landsiden. Det gjøres oppmerksom på at det er utfordringer knyttet til trafikksituasjonen på Randøya på grunn av standarden på fv 4680, særlig ved broen over Ølesundet.

Norconsults kommentar:

Hyttene vil ikke etableres i strandsonen. Det foreslås en hytteplassering hvor de ikke plasseres nærmere strandsonen enn 80 meter. Allemannsretten vil fortsatt ivaretas, men man må ta hensyn til beite.

Det dreier seg om to hytter som vil gi begrenset inngrep og ha lite innvirkning på naturmangfold og landskap.

Hyttene vil benytte etablert parkeringsplass på Randøy, og trafikkøkningen påvirkes i liten grad av denne utbyggingen.

Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, datert 17.09.21

Det er gjort et løsfunn id. 270376 fra 1600-tallet på Kvaløy, jf. den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Med utgangspunkt i dette og topografien finner fylkeskommunen det nødvendig å befare området før de kan gi uttalelse til planen. De kan ikke kreve befaring før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men de anbefaler å få det utført tidligere i planprosessen. De ber forslagsstiller om å ta kontakt for å avtale befaring.

Norconsults kommentar:

Befaring ble gjennomført av seksjon for kulturarv 27.10.21 for å avgjøre om det er potensial for funn av automatisk freda kulturminner. Etter befaringen besluttet seksjon for kulturarv at det må gjennomføres arkeologisk registrering på fire områder på øyen. For ikke å belaste øyene med gravemaskin er de påviste områder regulert inn som hensynsområde H 730, bevaring kulturmiljø. Ved tiltak i sjø skal tiltak forelegges Stavanger Maritime Museum så eventuelle marinearkeologiske registreringer kan gjennomføres før tiltak iverksettes.

Stavanger maritime museum, datert 22.09.21

Stavanger maritime museum varsler at det er aktuelt å kreve gjennomføring av en arkeologisk registrering på grunn av potensiale for hittil ukjente §14 skipsfunn innenfor det varslede planområdet. Kravet vil først kunne bli reist når planen kommer på offentlig ettersyn, men de anbefaler forslagsstiller å få gjennomført registreringen på et tidligere tidspunkt slik at kulturminnehensynet kan ivaretas hensiktsmessig, og slik at planstiller får forutsigbarhet i planleggingen.

Det er viktig at tiltakshaver setter en hensiktsmessig plangrense i sjø med tanke på areal som behøves regulert. De minner om at kulturminnelovens undersøkelsesplikt gjelder hele arealet som ønskes regulert, de ber tiltakshaver om å foreligge dem planavgrensningen så snart den foreligger. De vil da kunne revidere behovet for arkeologiske registreringer og kulturminnehensyn som må ivaretas i den videre prosessen.

De ønsker å bli invitert med på befaring av området i regi av Rogaland fylkeskommune.

Norconsults kommentar:

Se kommentar Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv.

Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv (tilleggsuttalelse), datert 22.09.21

Viser til uttalelse fra Stavanger maritime museum om at området har potensiale for funn av automatisk freda kulturminner og skipsfunn, og at det må gjennomføres en marinarkeologisk registrering.

Museet ber tiltakshaver ta kontakt for å få utarbeidet et kostnadsoverslag for den marinarkeologiske registreringen, men dersom tiltakshaver kommer til å endre plangrensen vil det være hensiktsmessig å vente med å utarbeide kostnadsoverslaget til dette er avklart.

Norconsults kommentar:

Se kommentar Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv. .

Kystverket, datert 30.09.21

Ved eventuell planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Eventuelle 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 havmyndighet.

Norconsults kommentar:

Det vil ikke foregå inngrep i sjøen ut over anlegg av eventuell ny flytebrygge ved anløps kai.

Björg Kirsten Kvaløy, datert 05.09.21

Har ingen bemerkninger til den foreslåtte reguleringsplan, men har imidlertid et ønske om å få bygge på deres hytte (gnr. 92 bnr. 2 fnr. 3) med ca. 20 m² slik at de kan få et ekstra bad og soverom. I henhold til oppmåling av hytten for takst høsten 2020 er den oppgitt til 60 m².

Norconsults kommentar:

BYA for eksisterende hytter vurderes å være på 95m² eller mere. Såfremt det ikke er tilfellet skulle det være mulig å utvide hytten til samlet – maks BYA på 95 m.².

Etter befaring ble gjennomfør av seksjon for kulturarv 27.10.21 kom ny merknad vedr. fornminner.

Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, datert 10.11.21

Viser til befaring 27.10.21.

Når det gjelder den aktuelle hyttetomten A, som er markert på kart i planinitiativet datert 07.07.21, vurderer vi potensialet for funn i dette området som lavt.

Ut fra skriftlige kilder lå øya under gården Sandanger, og på begynnelsen av 1600-tallet blir det etablert en husmannsplass på øya. Med utgangspunkt i dette, løsfunn id. 270376 og topografien i området vurderer vi andre deler av planområdet til å ha et middels potensial for funn av kulturminner under markoverflaten, jf. skraverte områder på vedlagt kart.

Når det gjelder verneformål i reguleringsplaner, altså formål der bestemmelsene i praksis sikrer et graveforbud, vil det ikke være nødvendig eller hensiktsmessig med en omfattende registrering for å få godkjent reguleringsplanen. Det vesentlige i slike saker er at formål og bestemmelser sikrer at det kreves en omregulering for å sette i gang tiltak som kan være skadelig for mulige uregistrerte kulturminner. En omregulering vil dermed utløse krav om en arkeologisk registrering etter kulturminneloven § 9.»

Da Kvaløya skal reguleres til formål som alle i en viss grad åpner for tiltak vurderer vi det som nødvendig å gjennomføre en arkeologisk registrering før vi kan gi en uttalelse til planen. Kravet om en arkeologisk registrering er hjemlet i kulturminneloven § 9, første ledd. Omfanget på registreringen blir imidlertid tilpasset formålene, slik at i områder hvor formålet gir begrenset mulighet for tiltak blir også registreringen begrenset til det som er nødvendig for å påvise konfliktområder.

Avslutningsvis gjør vi oppmerksom på at kommunen ikke kan vedta planen før vi har fått anledning til å gjøre den arkeologiske registreringen, og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

Norconsults kommentar:

Etter befaringen besluttet seksjon for kulturarv at det må gjennomføres arkeologisk registrering på fire områder på øyen. For ikke å belaste øyene med gravemaskin er de påviste områder regulert inn som hensynsområde H 730, bevaring kulturmiljø.

Ved tiltak i sjø skal tiltak forelegges Stavanger Maritime Museum så eventuelle marinearkeologiske registreringer kan gjennomføres før tiltak iverksettes.

Områdene hvor det er potensiale for funn av kulturminner ivaretas ved at de reguleres med hensynssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730).