

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

PLAN ID R 162

PLANBESKRIVELSE

MAI 2025



PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Detaljregulering for Solstrand, Fister ID: R 162
Dokument:	Planbeskrivelse
Oppdragsnummer:	3166
Oppdragsgiver:	Ryfylke Trelast og Bjørn Solberg
Versjon:	4 rev 27.05.2025
Dato:	01.03.2021
Oppdragsansvarlig:	Tor Tvedten
Oppdragsmedarbeidere:	Nicki Johansen Tanya Hove Linda Johnsen Kristina Simonsen Jørgen Eldøy
Egenkontroll:	TT/TH
Eksternkontroll:	CB (Head Energy)
Lagret:	P:/3166 Fister sjøtomt

FORORD

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

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

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

Planen ble varslet 28.07.2020 med merknadsfrist 17.09.2020, og førstegangsbehandlet
25.03.2021. Planen ble vedtatt lagt ut på høring på vilkår av endringer i plankart og
bestemmelser, samt mer plandokumentasjon. Planen ble deretter lagt på høring fra juli 2022 –
september 2022.

Det kom mange merknader og innsigelser som krevde bearbeiding av planen.

Revidert plan ble 2.-gangsbehandlet i AFU 07.02.2024. Det ble vedtatt endringspunkt i
plankart og bestemmelser som medførte behov for en ny høringsrunde.

Ny avgrenset høring april-mai 2024, der det ble fremma innsigelse fra Statsforvalteren. Det
ble gjennomført drøftingsmøte og Statsforvalteren trakk innsigelsen på vilkår.

Endelig plan ble sluttbehandlet 12.12.2024 som sak 104/24.

Stavanger, mai 2025

1 Innhold

2 Sammendrag	2
3 Bakgrunn	3
3.1 Bakgrunn og formål	3
3.2 Tiltakshaver/forslagsstiller	3
3.3 Tidligere vedtak som er relevant	3
3.3.1 Kommuneplanens arealdel	3
3.4 Utbyggingsavtale	3
3.5 Krav om konsekvensutredning	3
4 Planprosessen	5
4.1 Medvirkning, varsel om oppstart	5
4.2 Planprogram	5
5 Planstatus og rammebetingelser	6
5.1 Overordnede planer	6
5.2 Gjeldende reguleringsplan	6
5.3 Tilgrensende planer	6
5.4 Statlige retningslinjer og føringer	6
6 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
6.1 Beliggenhet	8
6.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk	8
6.3 Stedets karakter	8
6.4 Landskap/Klima	8
6.5 Kulturminner og kulturmiljø	8
6.6 Naturverdier	9
6.7 Rekreasjonsverdi og bruk	9
6.8 Landbruk	10
6.9 Trafikkforhold	10
6.9.1 Adkomst	10
6.9.2 Trafikkmengde	10
6.9.3 Ulykkessituasjon	10
6.9.4 Myke trafikanter	10
6.9.5 Kollektivtilbud	10
6.10 Barn og unges interesser	10
6.11 Sosial Infrastruktur	11
6.12 Universell tilgjengelighet	11
6.13 Teknisk infrastruktur	11
6.14 Grunnforhold	11
6.15 Støyforhold	11
6.16 Luftforurensing	12
6.17 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon	12
6.18 Næring	12
6.19 Andre relevante utredninger/analyser	12
7 Beskrivelse av planen	14
7.1 Planlagt arealbruk	14
7.2 Plassering og utforming av bebyggelsen	15
7.2.1 Byggehøyder	15
7.2.2 Utnyttelsesgrad	15
7.2.3 Beskrivelse av bebyggelsen	16
7.3 Bomiljø / kvalitet	16

7.4 Parkering	17
7.5 Tilknytning til infrastruktur	17
7.6 Trafikkløsning.....	18
7.6.1 Kjøreadkomst	18
7.6.2 Utforming av veier	18
7.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse.....	18
7.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende	18
7.6.5 Felles adkomstveier, eiendomsforhold	19
7.7 Planlagte offentlige anlegg.	19
7.8 Miljøoppfølging	20
7.9 Universell Utforming.....	20
7.10 Uteoppholdsareal	20
7.11 Landbruk.....	20
7.12 Kollektivtilbud	20
7.13 Kulturminner.....	20
7.14 Sosial infrastruktur.....	21
7.15 Plan for vann og avløp og overvann.	21
7.16 Renovasjonsløsning	21
7.17 Avbøtende tiltak i forhold til ROS analyse.....	22
7.17.1 Snøskred	22
7.17.2 Usikker byggegrunn	22
7.17.3 Stormflo	22
7.17.4 Flom i bekk.....	23
7.17.5 Ulykker tilknyttet skolevei:	23
7.18 Rekkefølgebestemmelser	23
8 Konsekvenser av planen.....	25
8.1 Overordnede planer.....	25
8.2 Landskap	25
8.3 Stedets karakter.....	25
8.4 Estetikk	25
8.5 Kulturminner / kulturmiljø.....	25
8.6 Naturmangfold	25
8.6.1 Ålegress	26
8.7 Rekreasjon og friluftsliv	26
8.8 Uteområde.....	26
8.9 Trafikkforhold.....	26
8.10 Barn og unges interesser	26
8.11 Sosial infrastruktur.....	26
8.12 Universell tilgjengelighet.....	26
8.13 Energibehov- bruk	26
8.14 Masseutskifting.....	27
8.15 ROS.....	27
8.16 Jordbruksresurser	27
8.17 Teknisk infrastruktur.....	27
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	27
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser	27
8.20 Interesse motsetninger	27
8.21 Samlet vurdering av konsekvenser	28
9 Innkomne merknader	29

VEDLEGG

Vedlegg	Geoteknisk vurdering utført av Procon, datert 17.02.2021
Vedlegg	Grunnrapport utført av Procon, datert 21.02.2017
Vedlegg	Notat om fundamentering og stabilitet utført av Procon, 16.02.2022
Vedlegg	Massedisponeringsplan utført av Head Energy AS, datert 25.02.2022.
Vedlegg	Fagrapport naturmangfold utført av Ecofact
Vedlegg	Skredfarevurdering, utført av Skred AS, datert 18.03.2024

2 Sammendrag.

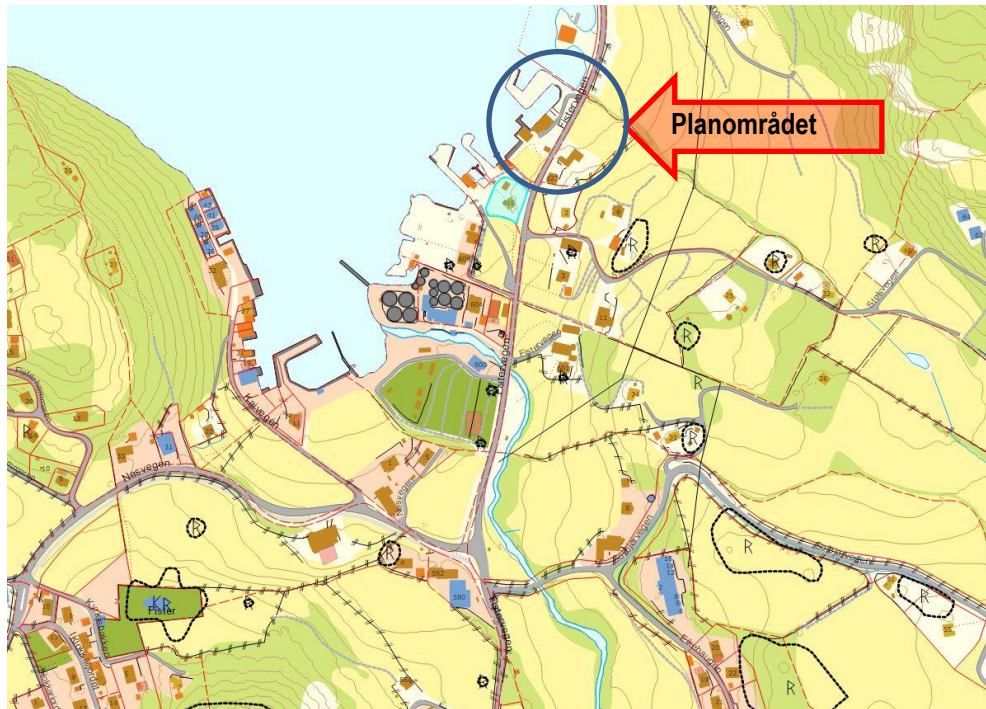
Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende fasiliteter på Fister, Hjelmeland. Forslaget er basert på et tidligere utkast, men formålet fritidsboliger er erstattet med boligformål. Det er også en økning i antall boenheter, hvor det legges til rette for inntil 20 boliger, fordelt på 10 leiligheter, seks kjedeboliger og fire eneboliger. Tomten er svært attraktiv, vestvendt og helt i sjøkanten. Dette vil bidra til et unikt boligtilbud som kan styrke Fister som et attraktivt tettsted. Bebyggelsen utnytter deler av strandsonen og er i tråd med kommuneplanen. Det er sikret offentlig tilgjengelig badeplass i området. Det er avsatt tilstrekkelig felles og privat uteareal.

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

3 Bakgrunn

3.1 Bakgrunn og formål

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



Figur 1: Planområdets lokalisering

3.2 Tiltakshaver/forslagsstiller

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

Eierforhold:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Kommentar
74/7	Bjørn Solberg	Grunneier

3.3 Tidligere vedtak som er relevant

3.3.1 Kommuneplanens arealdel

Planen ble vedtatt i kommunestyret 11.04.2019.

3.4 Utbyggingsavtale

Det er varslet at det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen.

3.5 Krav om konsekvensutredning

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

4 Planprosessen

4.1 Medvirkning, varsel om oppstart

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

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

Planen ble sendt inn til førstegangsbehandling 19.01.2021 og behandlet i AFU 25.03.2021. Planen ble vedtatt lagt ut på høring på vilkår av innarbeiding av endringer og dokumentasjon. Ordinær høring var fra 05.07.2022 – 01.09.2022.

Planen ble 2.-gangsbehandlet i AFU 07.02.2024. Det ble vedtatt endringspunkt i plankart og bestemmelser som medførte behov for en ny høringsrunde.

Ny avgrenset høring april-mai 2024, der det ble fremma innsigelse fra Statsforvalteren. Det ble gjennomført drøftingsmøte og Statsforvalteren trakk innsigelsen på vilkår.

Endelig plan ble sluttbehandlet 12.12.2024.

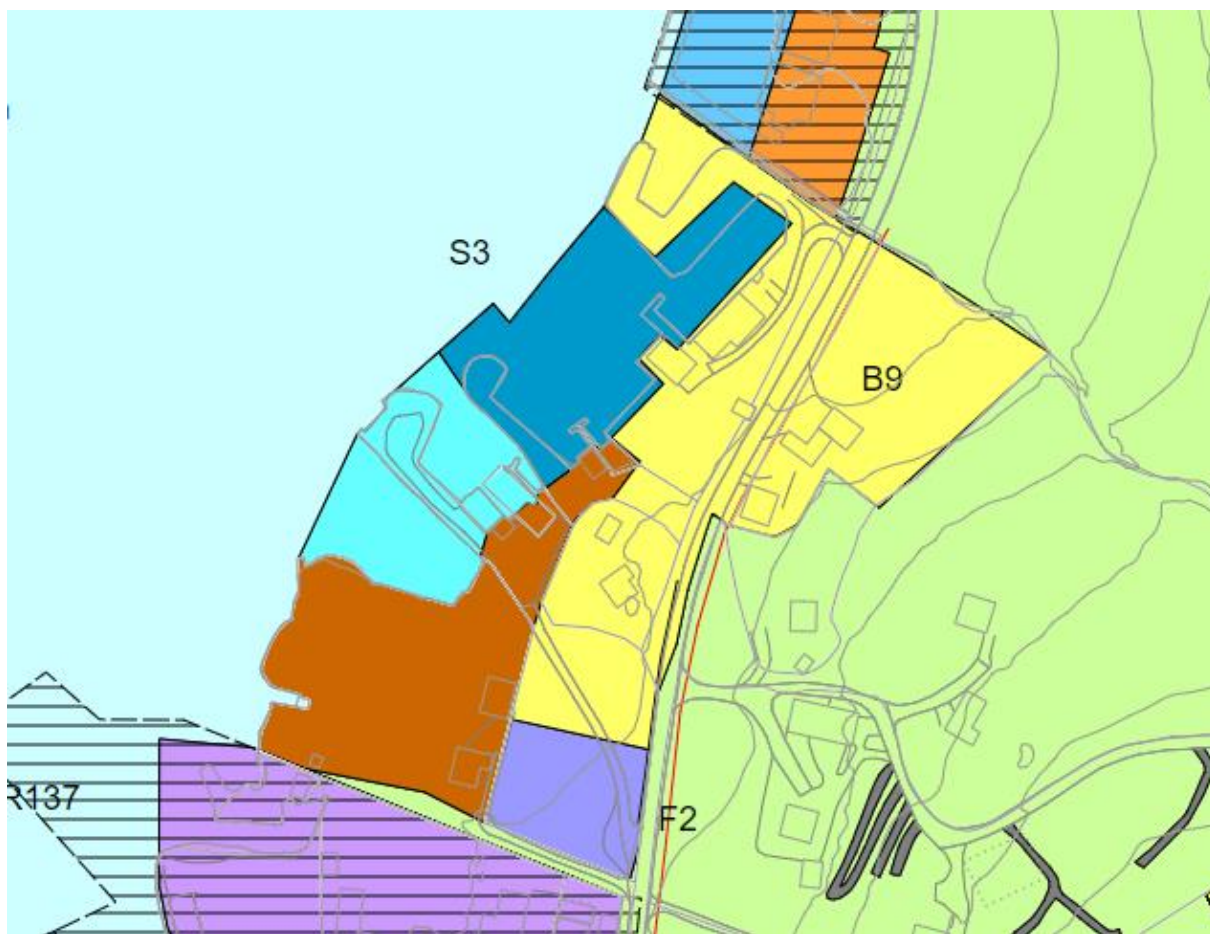
4.2 Planprogram

Det er ikke utarbeidet planprogram.

5 Planstatus og rammebetingelser

5.1 Overordnede planer

Planområdet omfatter gnr. 74, bnr. 7, og er i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2019, avsatt til boligbebyggelse og småbåthavn. Det aktuelle området er del av felt B9, hvor det er retningslinjer om reguleringsplan for begge sider av fylkesvegen inkl. båthavn, felles rekreasjonsareal ved sjø, gangtilkomster og g/s-veg. Byggegrense er 15 meter fra fylkesveg. Det er krav om kobling til småbåthavn S3 og rekkefølgekrav om at kommunal slamavskiller og gang- og sykkelveg langs hovedveg skal være etablert før utbygging. Det er krav om tilknytting til kommunalt vann og avløp.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplan

5.2 Gjeldende reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området.

5.3 Tilgrensende planer

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

5.4 Statlige retningslinjer og føringer.

Følgende nasjonale og rikspolitiske retningslinjer til grunn for planleggingen i området:

- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

- Temaveileder - Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven 2008 §6.2
- Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen), rundskriv T-1442 (2012)
- Retningslinjer for klima- og arealplanlegging i kommunene.

6 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligger vestvendt langs Fistervågen like sør for Liarbekken, ca. 300 meter fra Fister badeplass og lekeplass. Fylkesvei 4678 krysser planområdet.

6.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

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

6.3 Stedets karakter

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



Figur 3: Dagens situasjon

6.4 Landskap/Klima

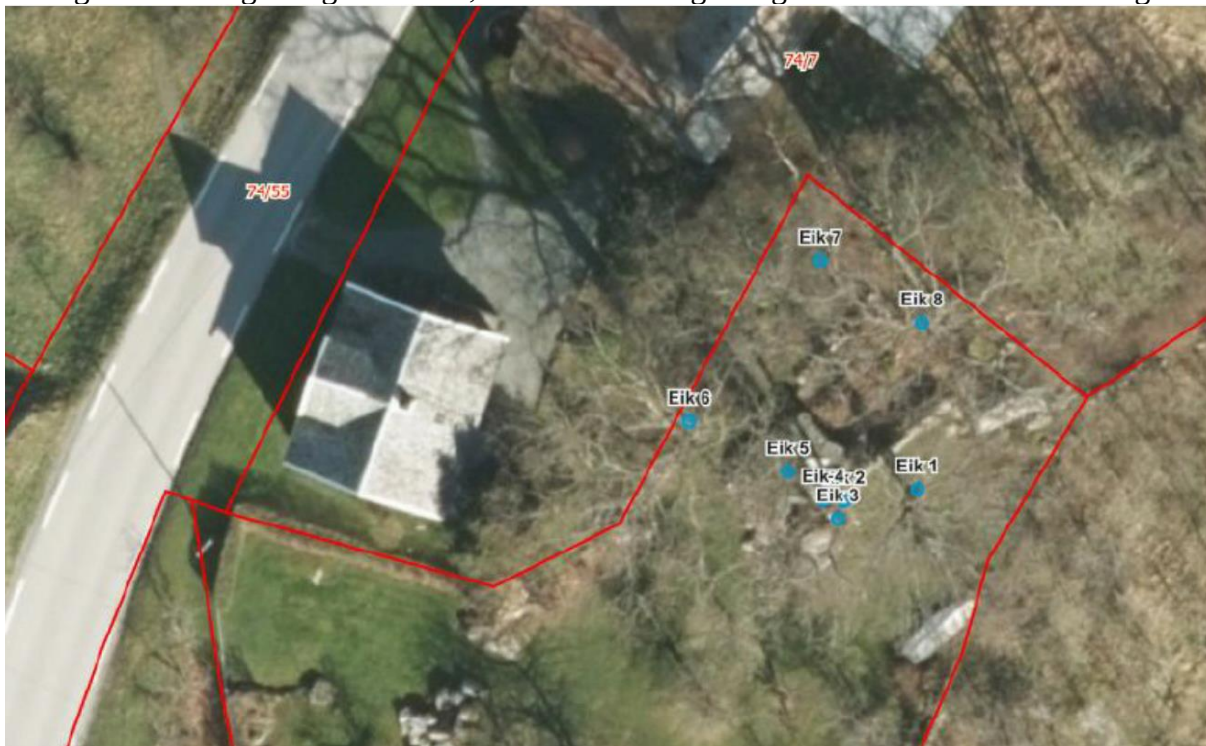
Området ligger i en vestvendt skråning ned mot sjøen. Dette gir optimale solforhold. Det er god skjerming for de fleste vindretninger. Mest vindutsatt fra nordvest, men Randøy på andre siden av Fisterfjorden tar noe av for denne. Ryfylke er kjent for sitt lune lokalklima, og temperaturen ligger ofte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

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

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

6.6 Naturverdier

Det er 8 eiketrær i planområdet som er vurdert av fylkesmannen i forbindelse med søknad om felling. Eik nr. 1 og 8 er gitt verdi A, mens eik nr. 6 og 7 er gitt verdi B i denne vurderingen.



Figur 4: Kartlegging av eiketrær

Fagrapport om naturmangfold viser videre til følgende naturverdier:

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

Ytterligere redegjørelser finnes i vedlagt fagrapport om naturmangfold utarbeidet av Ecofact rapport: 864.

6.7 Rekreasjonsverdi og bruk

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

6.8 Landbruk

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

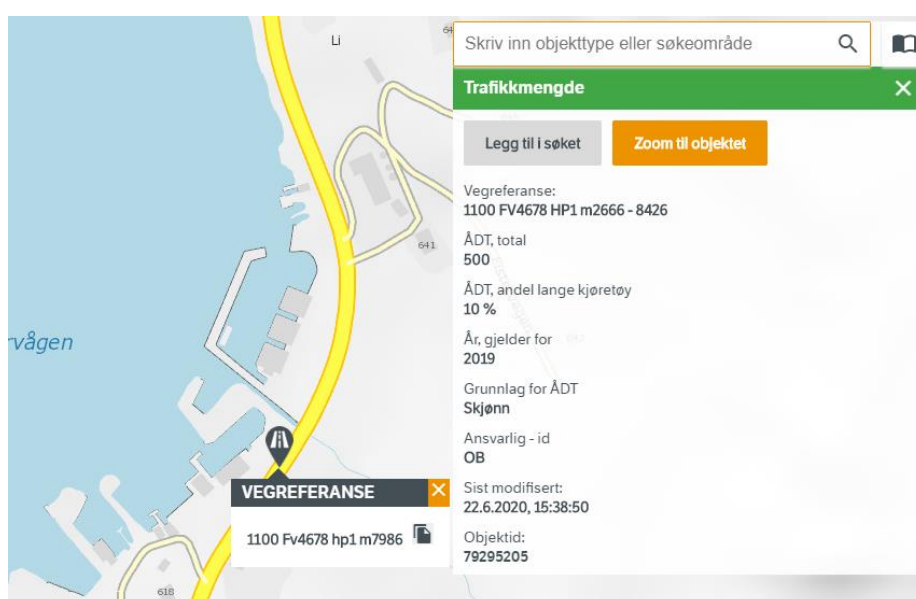
6.9 Trafikkforhold

6.9.1 Adkomst.

Fylkesvei 4678 krysser planområdet og gir direkte adkomst til havna i vest og boliger i øst.

6.9.2 Trafikkmengde

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



Figur 5: Trafikkmengde iht. vegkart fra Statens Vegvesen

6.9.3 Ulykkessituasjon.

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

6.9.4 Myke trafikanter

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

6.9.5 Kollektivtilbud

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

6.10 Barn og unges interesser.

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

6.11 Sosial Infrastruktur

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

6.12 Universell tilgjengelighet

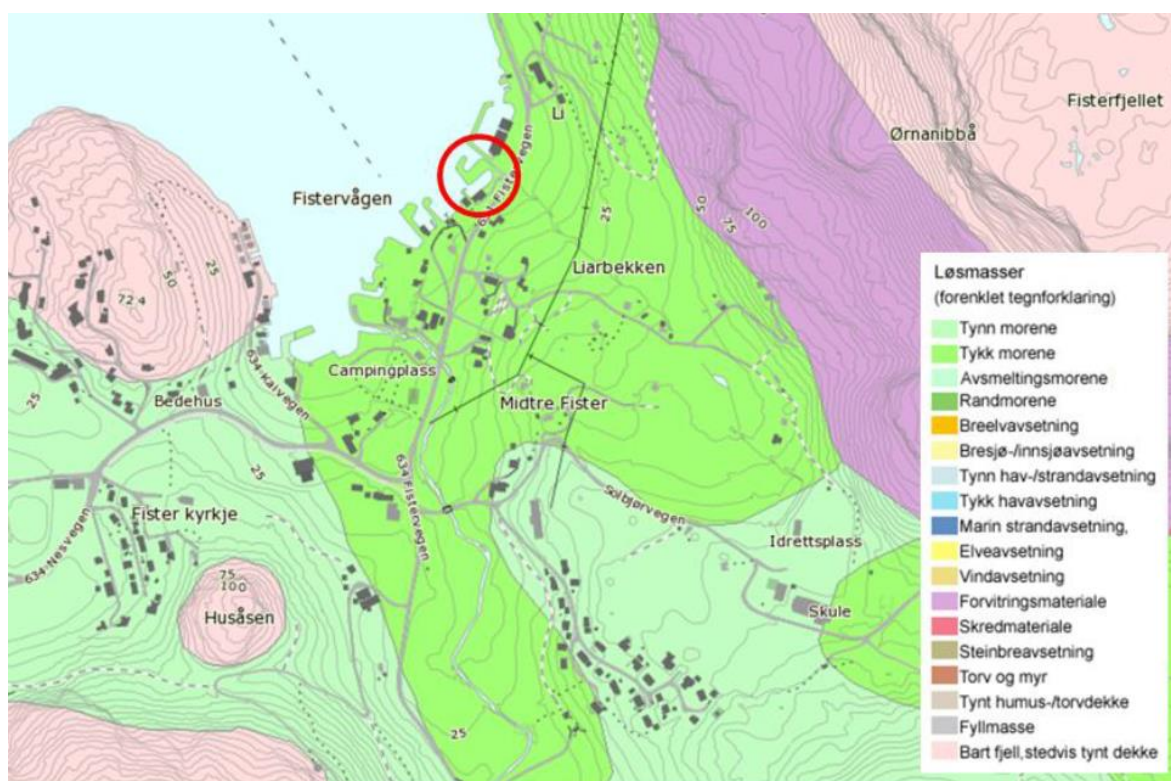
Det er ikke tatt spesielle hensyn til universell utforming eller tilgjengelighet i dag.

6.13 Teknisk infrastruktur

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

6.14 Grunnforhold

Grunnen i området består i størst grad av faste morenemasser over berg, med noen unntak av løsere lag øst i plan, ved dagens molo. Planområdet ligger under marin grense og det er kartlagt høye radonverdier i grunnen (Miljøstatus). Ytterligere redegjørelse av grunnforhold finnes i Geoteknisk rapport datert Procon 21.02.2017, Notat om fundamentering og stabilitet datert Procon 16.02.2022 og Notat innledende geoteknisk vurdering molo datert Procon 17.02.2021.

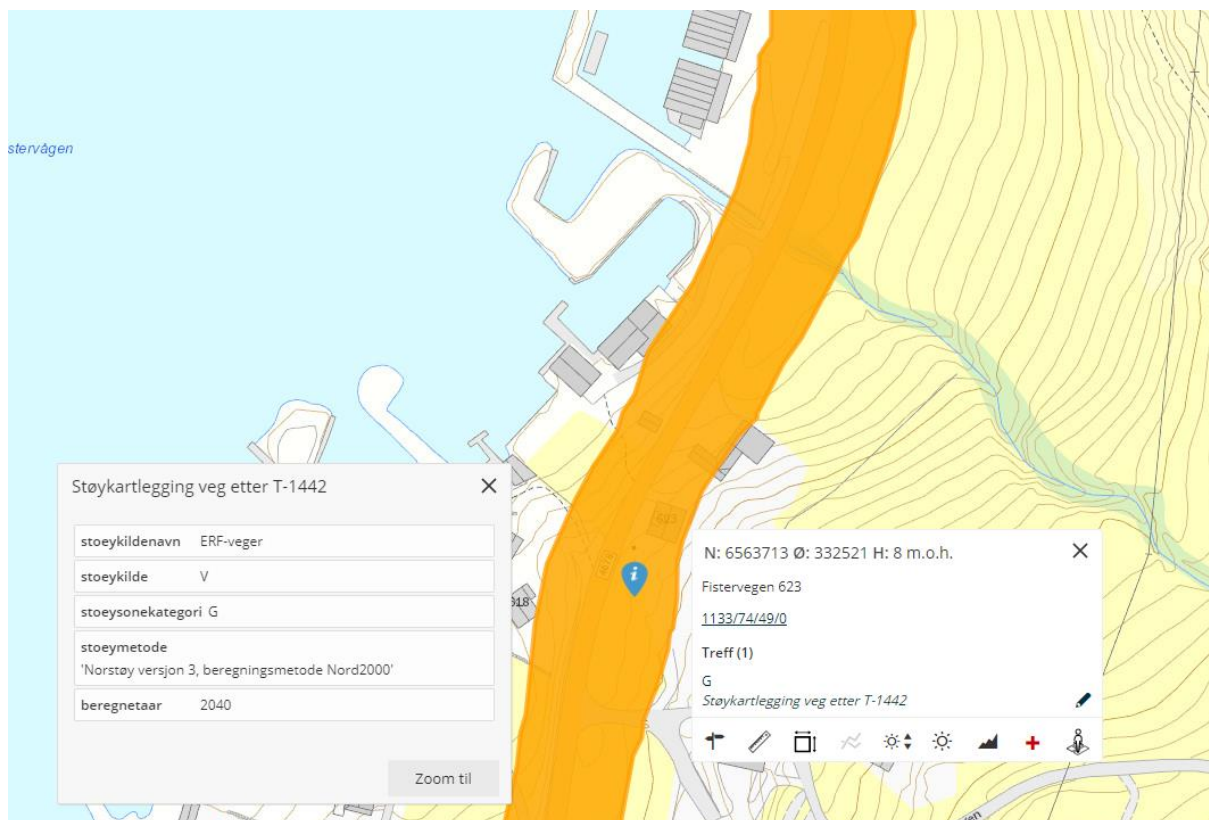


Figur 6: Oversikt over grunnforhold (kilde: NGU)

6.15 Støyforhold

Fv. 4678 er eneste støykilde i planområdet i dag, veien er lite trafikkert med ÅDT på 500

Støysonekategori G etter T.1442



Figur 7: Overordnet støykart (Temakart-Rogaland)

6.16 Luftforurensing

Luftkvaliteten antas å være god (miljøstatus.no)

6.17 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Snø/steinskred, geoteknisk stabilitet, flom i elv/bekk og trafiksikkerhet for myke trafikanter er faremomenter i eksisterende situasjon. Det henvises til egen ROS-analyse som er vedlagt planen, datert 17.02.2022.

6.18 Næring

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

6.19 Andre relevante utredninger/analyser

Følgende rapporter har blitt utarbeidet i sammenheng med planen:

- Massedisponeringsplan Fister, utarbeidet av HEAD Energy UP AS (2022)
- Fagrapport naturmangfold, *Boligutbygging på Fister – konsekvenser for marint naturmangfold og vurdering av påvirkning på vannmiljø og kantsone langs Liarbekken*, utarbeidet av Ecofact (2022)
- Notat *fundamentering og stabilitet* (Procon, 2022)
- Skredvurdering, utarbeidet av Efta Rådgivende ingeniører datert
- Flomvurdering, utarbeidet av HEAD Energy UP AS datert 18.11.2020
- Geoteknisk rapport, datert 21.02.2017 utarbeidet av Procon

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

Det vil også utredes behov for ny nettstasjon.

7 Beskrivelse av planen

7.1 Planlagt arealbruk

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

Bebyggelse og anlegg §12-5. Nr. 1

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

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

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

Grønnstruktur § 12-5, nr. 3

- Blå/Grønnstruktur, BGB
- Turveg, GT
- Friområde, GF

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

- Landbruksformål, LL

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

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

Hensynssoner § 12-6

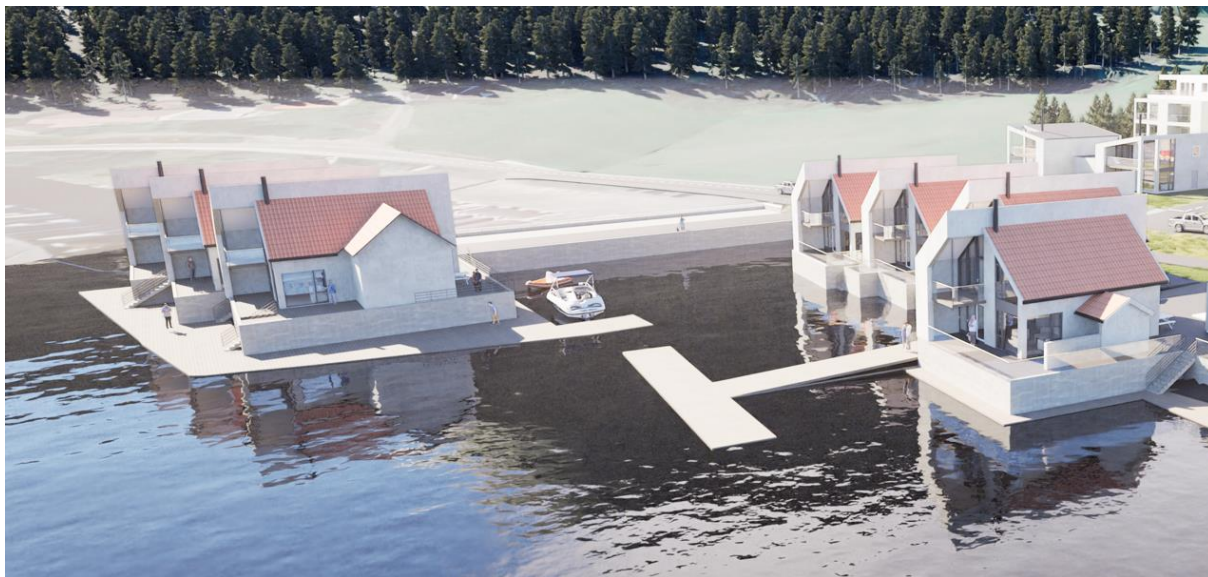
- Frisikt
- Flomfare
- Bevaring naturmiljø

Bestemmelsesområder § 12-7

- Utforming

7.2 Plassering og utforming av bebyggelsen

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



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



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

7.2.1 Byggehøyder

Bebyggelsen mot sjøen er i to etasjer, saltaksløsning med noe varierende gesims og mønehøyder. På østsiden av veien er blokka i tre etasjer pluss sokkel for parkering. Tredje etasje er inntrukket fra det øvrige fasadelivet. Blokka er høyeste bygg på området med en maks byggehøyde på kote +19. Eneboliger er i to etasjer, to av dem med parkering i sokkeletasje. Byggehøyder for hvert felt omtales i bestemmelser.

7.2.2 Utnyttelsesgrad

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

Felt	Antall boliger	Maks m2-BRA
BFS1	To eneboliger	460
BFS2	En enebolig	310
BFS3	En enebolig	230
BKS1	Tre kjedeboliger	520
BKS2	Tre kjedeboliger	690
BBB	10 leiligheter	1750

7.2.3 Beskrivelse av bebyggelsen

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

7.3 Bomiljø / kvalitet

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



Figur 10: Illustrasjonsplan over området (JoB arkitekter AS)

7.4 Parkering

Boligene på vestsiden av veien har, med unntak av BFS3, felles parkeringsplass. På østsiden av veien har alle boliger garasje for to biler. Blokkene har parkering for en bil pr bolig i sokkeletasje, samt en plass ekstra pr bolig på felles parkeringsplasser. Det er beregnet 2 parkeringsplasser for bil pr bolig, og 3 sykkelplasser.

7.5 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til området er fra Fv. 4678 med en avkjørsel hver til øst og vestsiden av planområdet. Herfra er det interne veier til hver bolig / felles parkeringsplass. Internvei mot øst er regulert offentlig fordi den har tilgang til offentlig nettstasjon og renovasjon. Ellers er internveier og felles parkering regulert med felles eierform, men med bestemmelser som sikrer offentlig tilgang.

7.6 Trafikkløsning

Fylkesvei 4678 er regulert til offentlig veg (o_SV). Interne felles veier er regulert til kjøreveg (o_SKV1 og f_SKV2).

7.6.1 Kjøreadkomst

Adkomst til boligene er via interne veier med avkjørsel fra fylkesveien. Det er sannsynlig at det etableres fartsdempende tiltak iht. Statens vegvesens håndbøker. Bestemmelsene sikrer at tekniske planer som berører fylkesveinettet skal sendes til veimyndigheten for gjennomsyn, og at det skal være inngått avtaler før byggestart.

7.6.2 Utforming av veier

Internvei på vestsiden er privat, og skal opparbeides med en bredde på 4 meter. I praksis vil denne også fungere som en gangforbindelse til bolig i BFS3, samt til turveg GT og videre til friområdet GF.

På østsiden er det lagt til rette for gang- og sykkelveg iht. trase i kommuneplanens arealdel.

7.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

SGS1 og SGS2 skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

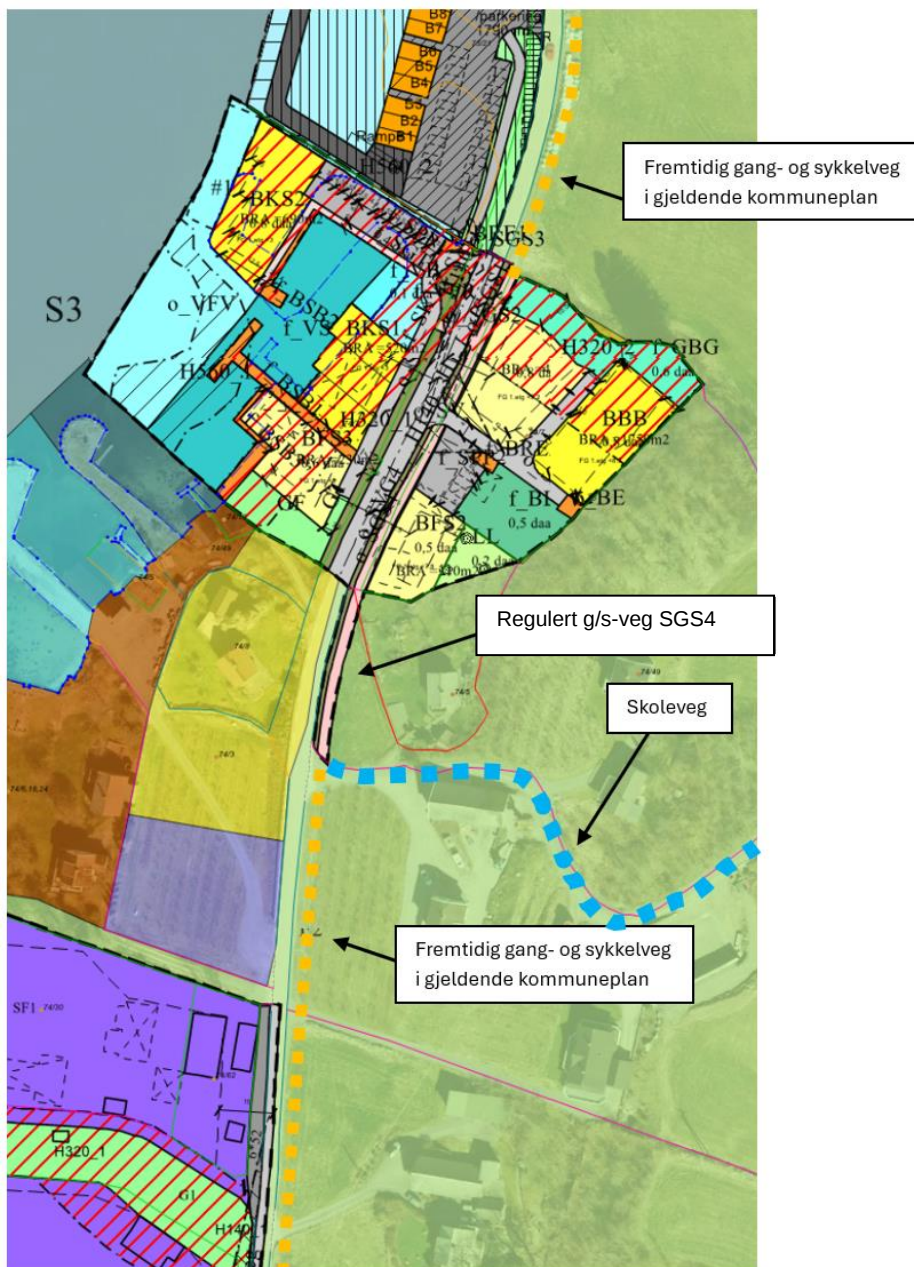
Det er krav om at badeplass f_VG / f_VFR skal opparbeides med trygg tilkomst samtidig som veg SKV2.

Lekeplass BLK og badeplassen skal være opparbeidet før 5. boenhet får brukstillatelse.

7.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planen gir bedre vilkår for myke trafikanter, der det reguleres for ny gang- og sykkelveg øst langs fylkesveien. Denne vil kobles opp mot trase for framtidig gang/sykkelveg i gjeldende kommuneplan (2019-2031).

Bestemmelsene sikrer at tekniske planer skal godkjennes av veimyndigheten, og sikrer slik sett tilfredsstillende forhold for myke trafikanter, ved å for eksempel vurdere behov for fartsreducerende tiltak for å bedre trafikksikkerheten.



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

Planen sikrer at det skal etableres midlertidig gruset gangsti langsmed SGS4, slik at det sikres en trygg forbindelse til Stølsvegen. På den måten er det sikret trygg skoleveg inntil mer permanente løsninger anlegges, jf. plankartet. Det er gitt tillatelse av grunneier for gangsti helt i sør.

7.6.5 Felles adkomstveier, eiendomsforhold

Interne veier er private, for utenom SKV1, som gir forbindelse til renovasjon og offentlig nettstasjon. Alle veier skal være offentlig tilgjengelige. SKV2 vil i praksis fungere som en gangvei.

7.7 Planlagte offentlige anlegg.

Det er satt av plass til nettstasjon i planen. Kommunal slamavskiller skal være etablert, samt gang- og sykkelveg langs hovedvegen før utbygging. Dette er sikret i bestemmelsene. Det er krav om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

7.8 Miljøoppfølging

Det legges opp til bruk av miljøvennlige materialer.

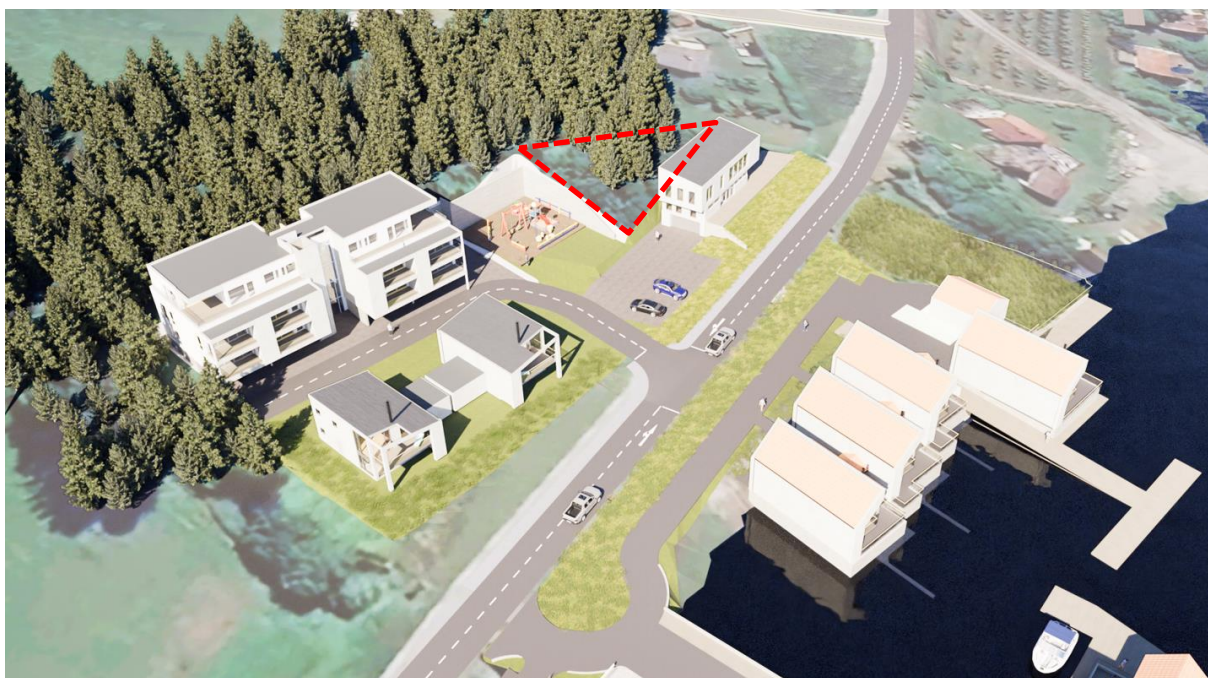
Planområdet medfører tiltak i marint miljø. Liarbekken med tilhørende kantsoner inngår også i planområdet. Det er utarbeidet fagrapport om naturmangfold, der anbefalte kompenserende tiltak er innarbeidet i plan.

7.9 Universell Utforming

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

7.10 Uteoppholdsareal

Alle boligene har solrike uteplasser med flott utsikt mot sjøen. På østsiden av veien ligger et sammenhengende felles uteoppholdsareal på 0,5 daa ved siden av eksisterende landbruksareal med store eiketre. Kravet til uteopphold i kommuneplanen er 400m². Mot sjøen er primært uteareal bestående av felles brygger, badeplass og friområdene GF.



Figur 12: Lekeplass i planområdet og omkringliggende bebyggelse

7.11 Landbruk

Området vist i planen som LL er landbruksformål (rød stiplet). Her står eldre eiketrær. Det skal tas særlig hensyn til eksisterende verdifulle eiketrær ved detaljprosjektering og utbygging av BFS2 og BLK. Trærne skal ikke skades eller felles. Dersom enkelttrær som ikke er avmerket i kart vurderes felt, skal en først vurdere andre avbøtende tiltak og eventuelt erstatte disse en for en. Trærne skal da plantes innenfor LL.

7.12 Kollektivtilbud

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

7.13 Kulturminner

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

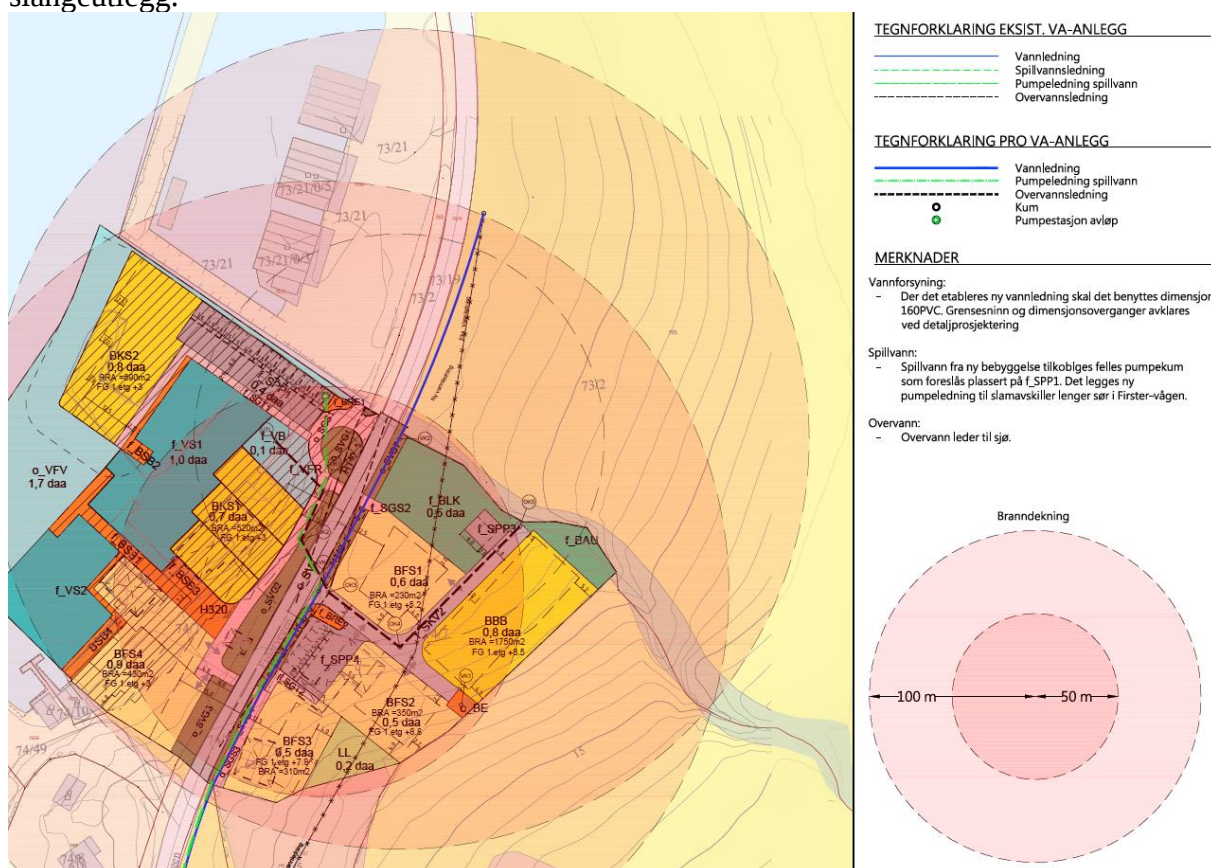
7.14 Sosial infrastruktur

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

7.15 Plan for vann og avløp og overvann.

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

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



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

7.16 Renovasjonsløsning

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

7.17 Avbøtende tiltak i forhold til ROS analyse

7.17.1 Snøskred

Iht. skredvurdering i vedlagt i ROS-analyse, vurderes det å ikke være fare for snøskred i området. Dette er blant annet grunnet terrengform og vegetasjon, samt at det ikke er noen historikk for skredhendelser. Skred AS har utført en skredfarevurdering datert 18.03.2024 som vurderer skogens skreddempende effekt.

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

7.17.2 Usikker byggegrunn

Det ble i grunnundersøkelser fra 2021 boret 8 punkter på land og 3 i sjø, samt utarbeidet notat vedr. fundamentering og stabilitet. Iht. Procons vurdering datert 16.02.2022 fremstår grunnforholdene generelt som faste og godt egnet til direktefundamentering. For boligblokk på BBB anbefales det noe masseutskifting. Ved fylling i sjø anbefales det forbelastning over en lengre periode (minst 180 dager).

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
<i>Tiltak:</i> Detaljprosjektering av regulert tiltak.	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i> Ivaretas av TEK17.
Innarbeidet som rekkefølgekrav § 10.1 bokstav c.	

7.17.3 Stormflo

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

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

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

Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanlegging og annet	
<i>Tiltak:</i>	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i>

Hensynssone for 200-års stormflo med havnivå 2090 (iht. Se Havnivå) legges inn i plankart, og det sikres i bestemmelser at bebyggelse innenfor hensynssone skal etableres på minimum kote +3,0 moh.	Er sikret i plankart som faresone H320_1 med tilhørende bestemmelse § 8.2
---	---

7.17.4 Flom i bekk

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

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
<i>Tiltak:</i> Det medtas bestemmelse som sikrer at stikkrenne under Fistervegen oppdimensjoneres.	<i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:</i> Sikres i planbestemmelser.
Det sikres i bestemmelser at bekkeløp utvides fra bakkant av bygg innenfor felt BBB og ned til Fistervegen. Ved gjennomførelse av foreslåtte tiltak vil bekken ha kapasitet til å håndtere en 200-års flom, og vannet vil ikke flomme over til nærliggende områder ved en 200 års flomhendelse. Med bakgrunn i dette anses det ikke som nødvendig med hensynssone.	Sikres i plankart med faresone H320_2 flomfare samt hensynssone H560_2 med tilhørende bestemmelse § 8.2

Det sikres i bestemmelser at bekkeløp utvides fra bakkant av bygg innenfor felt BBB og ned til Fistervegen. Ved gjennomførelse av foreslåtte tiltak vil bekken ha kapasitet til å håndtere en 200-års flom, og vannet vil ikke flomme over til nærliggende områder ved en 200 års flomhendelse. Med bakgrunn i dette anses det ikke som nødvendig med hensynssone.	Sikres i planbestemmelser.
---	----------------------------

7.17.5 Ulykker tilknyttet skolevei:

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

Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet	
<i>Tiltak:</i> Etablering av separat gang-/sykkel-forbindelse langs Fistervegen innenfor planområdet. Etablering av fartsreduserende tiltak	Oppfølging av planverktøy/info til kommune etc.: Er sikret i plankart og bestemmelser Følges opp og sikres i tekniske planer

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

7.18 Rekkefølgebestemmelser

Det gis følgende rekkefølgebestemmelser:

Før det kan gis rammetillatelse

- a. Skal tekniske planer for VA, overvann, renovasjon og strømtilførsel være godkjent av Hjelmeland kommune. Omlegging av eksisterende VA-ledninger og tilkobling til kommunal slamavskiller skal være sikret. Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesveinettet skal sendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Tegningsgrunnlaget skal være i samsvar med håndbok R700.
- b. Det skal leveres plan for massehåndtering for heile planområdet. Planen skal være kjent for utførende entreprenører og det skal tas spesielt hensyn til § 2.2 og § 2.1
- c. Områdestabilitet skal dokumenteres gjennom detaljprosjektering og geoteknisk vurdering av byggegrunn. Avbøtende tiltak for sikring av trygg byggegrunn skal gjennomføres iht. Procon rapport datert 16.02.2022, herunder masseutskiftning før etablering av BBB og stabiliseringstiltak av fylling for boligene på BKS2.
- d. For BBB og BFS1 skal det utarbeides plan for utvidelse av bekkeløp, utskiftning av masser og påfølgende utvidelse og reetablering av kantsone. Planen skal utarbeides av naturfagkyndig. Det skal utførast tiltak for å unngå partikkelavrenning, som td spunting. Alle tiltak i bekkeløp og kantsone krev løyve etter vannressursloven § 11.
- e. Skal det være sikret etablert en midlertidig gruset gangsti mellom SGS4 og Stølsvegen. Denne skal plasseres 3 meter fra fylkesveien sin veikant.

Før det kan gis igangsettingstillatelse

- a. For tiltak i sjø skal det dokumenteres at det ikke er fare for forurensing og at det er iverksatt skadereduserende tiltak, for eksempel som foreslått i fagrapport naturmangfold 864.
- b. For tiltak i sjø skal det dokumenteres at det ikke er fare for forurensing og at det er iverksatt skadereduserende tiltak, for eksempel som foreslått i fagrapport naturmangfold 864.
- c. Skal stikkrenne for Liarbekken under Fistervegen skal oppdimensjoneres i henhold til flomvurdering datert 18.11.2020, utarbeidet av Head Energy AS. Bekkeløp skal utvides fra bakkant av bygg innenfor felt BBB frem til Fistervegen.
- d. Skal det dokumenteres at bekkens naturlige kantvegetasjon er ivaretatt. Dersom denne er skadet skal den reetableres med samme funksjon.

Før brukstillatelse kan gis innenfor planområdet

- a. Skal SGS1 og SGS2 være opparbeidet.
- b. Leikeplass BLK og badeplass VB bl/VFR skal være opparbeidd før 5. bueining får bruksløyve.
- c. Før bruksløyve for BFS3 blir gitt skal SKV2, GF og GT være opparbeidd.
- d. Før SKV2 kan tas i bruk skal badeplass f_VB /VFR være opparbeidd med god/trygg tilkomst.
- e. Leikeplass BLK skal være opparbeidd før 5.bueining frå bruksløyve.

8 Konsekvenser av planen

8.1 Overordnede planer

Forslaget er i tråd med kommuneplan.

8.2 Landskap

Planen medfører endringer i landskapsbildet ved at moloen flyttes, justeres i utforming og tilrettelegges for nye boliger. Strandsonen får ny bebyggelse og åpnes mer opp for allmennheten gjennom bedre tilgjengelighet og oppgradering av uteområder.

Fortetting skjer innenfor et allerede bebygd område, og gir en tettere bebyggelse. Viktige landskapselementer som epletrehagen og eiketrærne sikres i planen, noe som bidrar til å bevare områdets identitet og grønne preg.



8.3 Stedets karakter

Planen vil påvirke stedets karakter ved å gjøre området mer tettbygd. Samtidig søkes det å videreføre og styrke områdets maritime identitet, med vekt på båtbruk, kystnær rekreasjon og visuell kontakt med sjøen.

Den nye boligbebyggelsen erstatter eldre og delvis forfalne driftsbygninger, og vil medføre økt bruk og aktivitet.

8.4 Estetikk

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

8.5 Kulturminner / kulturmiljø

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

8.6 Naturmangfold

Ved detaljprosjektering og utbygging av BFS2 og BLK skal det tas særlig hensyn til eksisterende verdifulle eiketrær på LL. Trærne skal vernes og verken skades eller felles. Bestemmelsene krever at det vurderes avbøtende tiltak og eventuelt erstatning for hvert enkelt tre dersom trær som ikke er avmerket i kartet vurderes for felling.

Den planlagte bebyggelsen på BBB er trukket lenger unna Liarbekken. Kantsonen er regulert som en blågrønn struktur, og bestemmelsene sikrer at kantvegetasjonen skal bevares. Videre krever tiltak som påvirker vegetasjonsbeltet langs vassdraget dispensasjon fra vannressursloven § 11.

8.6.1 Ålegress

For å redusere negative konsekvenser for ålegraseng er byggeområde på BKS2 redusert i omfang og boligantall endret fra fire til tre, og brygge BSB1 er sikret som flytebrygge.

Det er sikret egen hensynsone naturmiljø H560_1 over kartlagte ålegressforekomster. Tilhørende bestemmelser stiller krav om at det skal tas hensyn ved peling innenfor sonen, og forbyr andre tiltak eller konstruksjoner.

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

8.7 Rekreasjon og friluftsliv

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

8.8 Uteområde

Private og felles uteoppholdsareal er lagt mot sør og sørvest med god solorientering. Tilgangen til sjøen vil forbedres gjennom etablering av ny badeplass samt oppgradering av eksisterende bryggeområde. Badeplassen reguleres som fellesareal for boligene innenfor planområdet, samtidig som det sikres allmenn tilgang.

8.9 Trafikkforhold

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

8.10 Barn og unges interesser

Det er ingen fasiliteter tilrettelagt for barn og unge i området i dag. Ny plan vil tilrettelegge for lekeplass, badestrand og et mindre offentlig tilgjengelig friområde.

8.11 Sosial infrastruktur

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

8.12 Universell tilgjengelighet

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

8.13 Energibehov- bruk

Boliger planlegges etter kravene i TEK 17 i forhold til energibruk. Det er ikke kommet merknader som tilsier at det er behov for ytterligere strømtilførsel i området. Bruk av

energibesparende teknologi for å redusere bruk av vannkraft og fossilt brensel vil bli vurdert i detaljplanleggingen av boligene.

8.14 Masseutskifting

Vedtatt plan medfører masseutskifting. Rekkefølgekrav om plan for massehåndtering basert på Procon sin rapport «Notat fundamentering og stabilitet». Eventuelle tiltak vil følges opp i geoteknisk prosjektering.

Det er ønskelig å benytte masser av eks. molo som utfyllingsmateriale i fyllingens utvidelse mot vest. Tre boliger skal oppføres på fyllingen. Fyllmassens kvalitet og egenskaper skal kontrolleres og dokumenteres under grunnarbeidet. Det forutsettes at fyllingen forbelastes over en lengre periode (180 dager) for å redusere setningsfare. For ytterligere redegjørelse, se vedlagt ROS-analyse datert 17.02.2022 og geotekniske grunnrapport datert Procon 21.02.2017, Geoteknisk vurdering Molo datert Procon 17.02.2021 og Notat fundamentering og stabilitet datert Procon 16.02.2022.

8.15 ROS

ROS analyse er utført av Head Energy datert 17.02.2022. Det vises også til avsnitt 6.18 som omtaler avbøtende tiltak av de forhold som er avdekket av ROS analysen.

8.16 Jordbruksresurser

Planen vil ikke gi negative konsekvenser for jordbruksresurser. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Vedtatt plan medfører nedbygging av 3,4 daa fulldyrka jord.

8.17 Teknisk infrastruktur

Intern vei, kabler, vanntilførsel og avløp skal forsyne de nye boligene. Dette skal knyttes opp mot eksisterende nett i området. Ny gang- og sykkelveg vil kobles opp mot gang- og sykkelsti mot fremtidig gang- og sykkelvei (vist som trase i kommuneplanens arealdel), og det skal etableres gangforbindelse (midlertidig gruset gangsti) mot Stølsvegen.

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

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Det forventes en vekst i detaljhandel og lokal tjenesteyting som følge av boligbygging anses som en positiv utvikling for det lokale næringslivet.

8.20 Interessesmotsetninger

Området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det har blitt reist spørsmål om byggegrensen mot sjøen. Det aktuelle området har imidlertid allerede eksisterende bebyggelse i sjøkanten, og tiltaket berører ikke registrerte naturverdier med vernestatus. Tilgang til sjøen er ivarettatt gjennom en offentlig tilgjengelig badeplass, friområde, brygger og turveg.

8.21 Samlet vurdering av konsekvenser

Å aktivisere et område som i dag har begrenset bruk og transformere det til et attraktivt boligfelt vurderes som en positiv utvikling med store potensialer. Fistervågen har en stadig aldrende befolkning og lite tilflytting. For å skape et levende og bærekraftig samfunn igjen, er det avgjørende å tilrettelegge for attraktive og sjønære boliger. Videre vil en variasjon i boligtyper kunne tiltrekke ulike aldersgrupper, og dermed legge grunnlaget for en mer mangfoldig og dynamisk befolkning i området.

Den delen av strandsonen som forslaget tilrettelegger for videreutvikling er allerede bearbeidet og bebygget, og en realisering av planen vil derfor ikke gjøre inngrep i uberørte naturområder som er av interesse for allmennheten. Badeplass og friområdet vil også sikres offentlig tilgang.

Planen er bearbeidet for å ta vare på naturverdier på land, sjø og vassdrag.

En svak trafikkøkning må påregnes, men regulert tiltak er ikke større enn at dette vil være mindre vesentlig. Fister får tilført nye boliger med nærhet til sjøen og flotte solforhold. Planen medfører bedre tilgjengelighet for gående og syklende, ved å sette av areal til gang- og sykkelvei i tråd med kommuneplanen, både innenfor og delvis utenfor planområdet.

Vi vurderer at de positive konsekvensene klart oppveier de negative, og at planen vil være et betydelig bidrag til videreutviklingen av Fister og Hjelmeland som en attraktiv kommune både for bosetting og som reisemål.

9 Innkomne merknader

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

Det er kommet inn 8 merknader til planen fra myndigheter og instanser. Disse er vurdert og sentrale tema er avklart.

Kystverket understreket hensyn til ferdsel i sjø og krav til dimensjonering og godkjenning etter havne- og farvannsloven. Dette er ivaretatt i bestemmelsene, og tiltakene vurderes ikke å hindre ferdsel.

Rogaland fylkeskommune (kulturarv) ba om vurdering av mulig kulturminnepotensial i sjøarealene. Stavanger Museum har bekreftet at de ikke har merknader, da området allerede er utfyllt og mudret.

NVE pekte på aktsomhetsområder for skred og flom, samt krav til kantvegetasjon etter vannressursloven. Disse forholdene er vurdert i ROS-analysen og fulgt opp gjennom bestemmelser om kantvegetasjon og plassering av bebyggelse over kote 3.

Fiskeridirektoratet fremhevet viktigheten av hensyn til ålegress, gytefelt og det marine miljøet. Dette er vurdert i en egen naturmangfoldrapport, og nødvendige hensyn er innarbeidet i bestemmelsene, inkludert anbefaling om tidsbegrensning for støyende arbeider.

Rogaland fylkeskommune (regionalplan) reiste spørsmål ved fravær av byggegrense mot sjø og ønsket en helhetlig regulering av området. Det er redegjort for at hele strandlinjen allerede er bearbeidet og at området er egnet for sjønær bebyggelse. Planen ivaretar allmennhetens tilgang til sjø og utearealkrav. Det er sikret fremtidig utvidelse av fylkesvei og sikring av gang- og sykkelvei, samt godkjent teknisk plan for alle tiltak som berører fylkesveien.

Statsforvalteren etterspurte en mer helhetlig tilnærming og fremhevet viktige natur- og landskapsverdier. Kommentarene om strandsonen, naturverdier og flom/skred er besvart og hensyntatt i ROS-analyse og bestemmelser. Eplehagen er regulert til friområde med privat eierform og kobling til gangvei. I bestemmelsene er det sikret at friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten, opparbeides med sitterbenker og fysisk skille mot tilgrensende bolig.

Lyse Elnett ønsket avsatt areal for ny nettstasjon og hensyn til eksisterende infrastruktur. Dette er ivaretatt i planen.