

**Varsel om oppstart av reguleringsendring av plan
«Nesvik, Jøseneset» i Hjelmeland kommune**

Dato:

2025-12-04

Innledning

Grunneier for eiendom gnr. 19 bnr. 30 ønsker å gjennomføre en mindre reguleringsendring av plan, «Nesvik, Jøseneset», i Hjelmeland kommune. Planid er R25 og planen er vedtatt i 01.01.1998. Hovedformålet med endringen er å redusere antall boligtomter innenfor planområdet fra **tre til to**, jf. Illustrasjon i Bilde 1. I tillegg har kommunen bedt tiltakshaver om å oppdatere og rydde opp i deler av den opprinnelige planen, da denne ikke samsvarer med dagens situasjon, herunder eksisterende veier, eiendomsstruktur og boligfeltet.

Det varsles med dette oppstart av reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14.

Hovedpunkter for planendring

Planendringen innebærer følgende:

- Reduksjon fra **tre til to boligtomter** på gnr. 19 bnr. 30, samt delvis på gnr. 19 bnr. 12.
- Regulering av **tomtegrenser, inn- og utkjørsler** samt **byggegrenser** for begge tomtene.
- Innregulering av **eksisterende vei**, kommunalt **VA-pumpehus**, **annen veggrunn – grønt**, og annen infrastruktur som ikke er samsvarende med gjeldende plan.
- Innlegging av **flomsoner** for bekk som krysser planområdet, med tilhørende bestemmelser.
- Omregulering av ca. **857 m²** fra boligformål til **LNF – skogbruk**.

Gjeldende situasjon og foreslått endring

Dagens reguleringsplan åpner for tre boliger med tilhørende adkomst og friområde i nord, samt kjørevei langs vest og øst. Det foreslås nå en justering av tomtestrukturen, hvor tre tomter blir omdisponert til **to større boligtomter**.

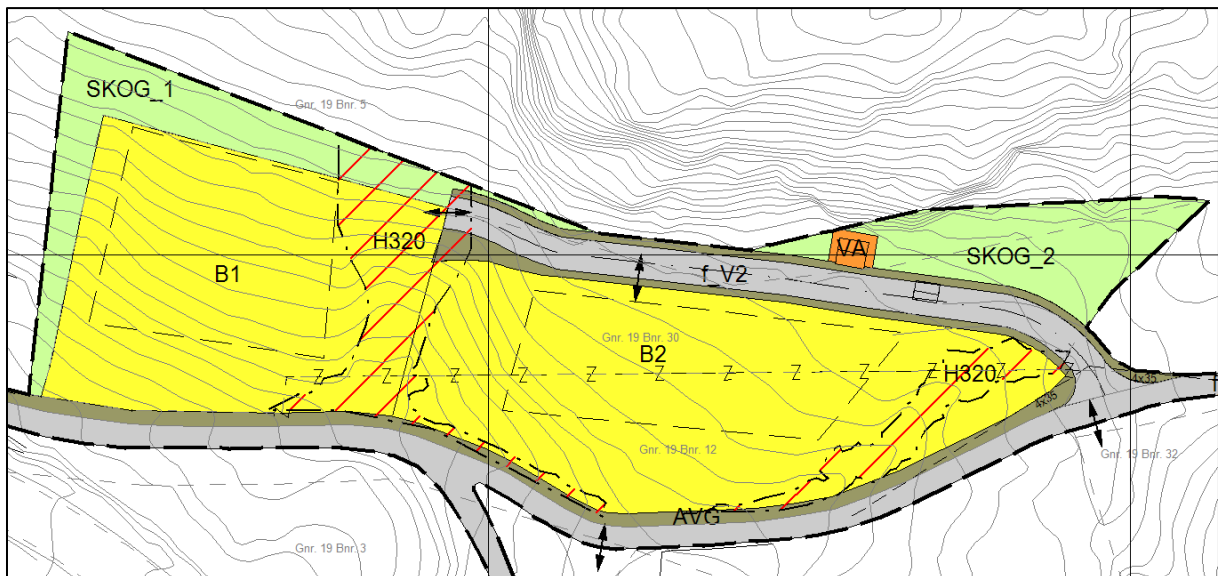


Bilde 1. Gjeldende plankart øverst og nytt forslag nederst. Endringen gjelder i hovedsak å endre boligområdet fra tre boliger, til to boliger.

Endring av plankart

Følgende endring foreslås:

- Oppheving av eksisterende eiendomsgrense og etablere nye tomtegrenser for to boligtomter.
- Tomtene vil omfatte areal på både **19/30** og **19/12**.
- Regulering av **inn- og utkjørsel** til begge boliger.
- Fastsettelse av **byggegrenser**.
- Fastsettelse av flomsoner for bekk som renner gjennom planområdet, med tilhørende bestemmelse.
- Omregulering av ca. **857 m²** fra boligformål til **LNF skogbruk**.
- Innregulering av eksisterende **VA-anlegg**, vei og avkjørsler som as-built.



Forslag til endrede reguleringsbestemmelser

§13. Område for bustader (B1 og B2)

- Maks tillatt bebygd areal (BYA): 25 %.
- Frittstående støttemurer inntil 2,0 m kan oppføres utenfor byggegrense.
- Maks kotehøyde for bygg:
 - B1: +50,0
 - B2: +52,5
- Ved etablering av ny bebyggelse skal retningslinje T-1442 (støy) legges til grunn. Nye boliger skal ha uteareal med støynivå < 55 dB (Lden).

§14. Område for veg (f_V1 og f_V2)

Privat veg f_V1 kan benyttes av gnr/bnr:

19/3, 19/8, 19/27, 19/28, 19/30, 19/31, 19/32, 19/33, 19/34 samt kommunen for drift av VA-anlegg.

Privat veg f_V2 kan benyttes av:

Arealformål B1, B2, VA, SKOG_1 og SKOG_2, samt kommunen for drift av VA-anlegg.

§15. Område for skogbruk (SKOG_1 og SKOG_2)

Områdene kan brukes til hogst samt midlertidig opplag av virke.

§16. Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

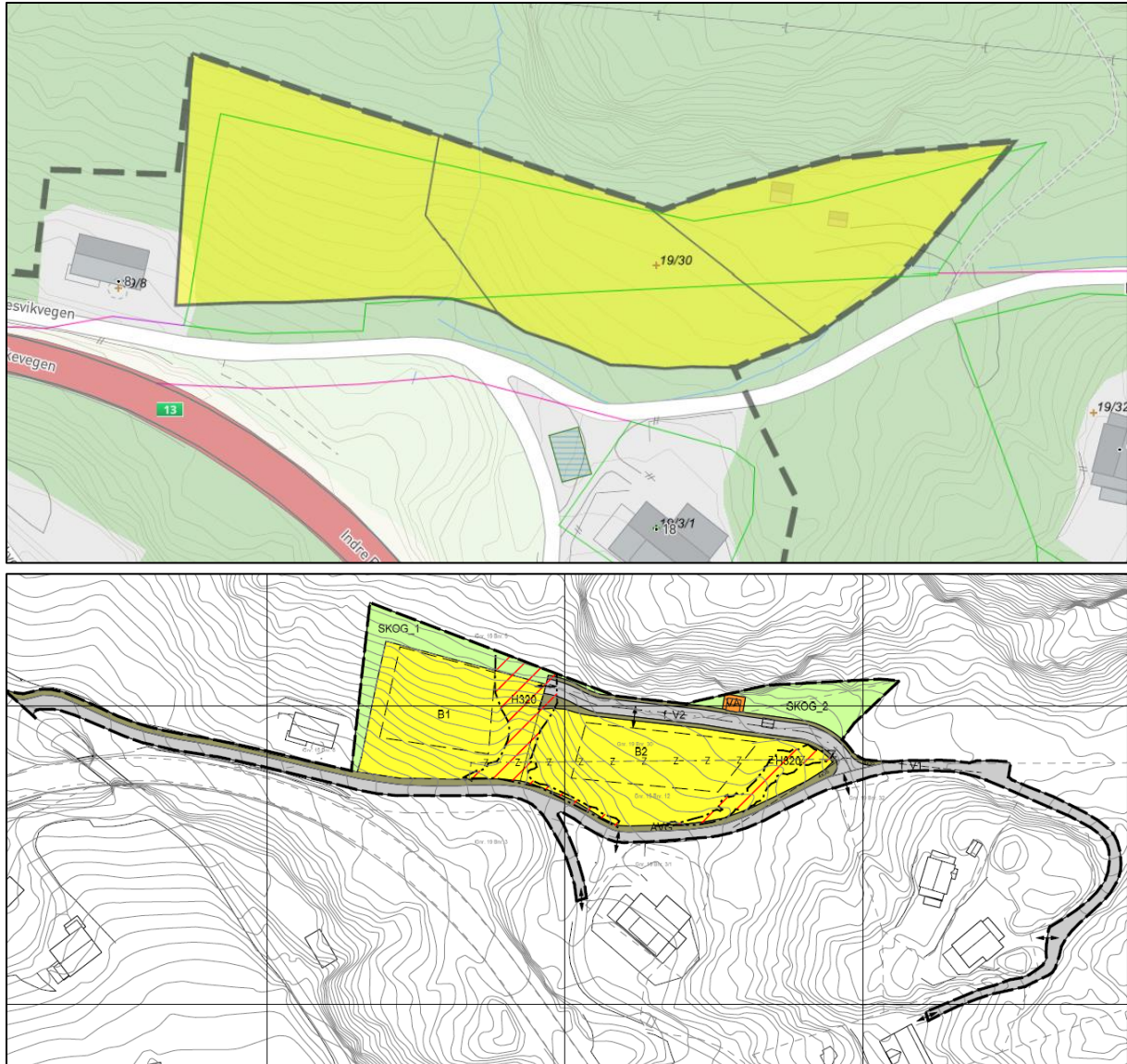
Området skal bevare grøntpreg og kan benyttes til skråninger o.l.

§17. Vann og avløpsanlegg (VA)

Området er satt av til servicebygg for kommunen sitt VA-anlegg.

§18. Flomfare (H320)

Bygging innanfor omsynssone flaum utførast slik at det ikkje oppstår skade ved erosjon, og slik at bygg toler vann inntrenging. Tryggleiken mot flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i byggesaka før kommunen kan gjeve byggeløyve.



Bilde 2. Reguleringsendring. Gjeldende plan er i bildet øverst, mens omsøkt endring er forslaget nederst.

En varsler om å behandle endringen som forenklet prosess jf. pbl § 12-14

Det vurderes slik at:

- endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og går heller ikke utover hoveddrammene i planen. Det er ikke behov for å endre vegen, men det er behov for å regulere vegen inn i planen as-built, ettersom den ikke stemmer overens med gammel plan. Det blir også regulert inn- og utkjørsel til eksisterende boliger/fritidsboliger. Totalt vil antall boliger reduseres fra tre til to boligtomter. Total størrelse på tomter, samt hagedybe og uteområde er tilfredsstillende retningslinjer. Det vil bli regulert bort omtrent 857 m² fra boligformål til LNF-skogbruk.

- Endringen vil ikke berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområde, ettersom det er innenfor planområdet og allerede er satt av til boligformål i reguleringsplan og kommuneplan. Det er ikke registrert rødlistet naturmangfold i området eller lignende.
- Foreslåtte endringer gjennomføres innenfor planområdet.

Søker mener pbl §12-14 blir fulgt selv om saken kun er lagt frem for naboer, Hjelmeland kommune, Statsforvalter, Rogaland fylkeskommune og Statens vegvesen. En vurderer det slik at det ikke er andre interessenter i saken, og mener at vedtak kan gjøres administrativt uten videre innhenting av uttalelser.

Info om saksgang

Innkommne merknader blir vurdert og forslag til endring kan eventuelt bli justert, før søknaden blir sendt til kommunen for behandling som ei reguleringsendring. Etter vedtak i kommunen vil berørte parter få tilsendt informasjon om vedtaket.

Mindre reguleringsendringer har enklere planprosess enn vanlig reguleringsplan. Dersom det kommer inn motsegn eller merknader av vesentlig karakter for saken, kan endringsforslaget isteden måtte behandles som ei vanlig reguleringsendring med ny høring. I så fall er dette brevet å se på som ei varslings av planoppstart etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Merknader til planforslaget

Frist: 08.01.2025

Sendes skriftlig til raymond@rycon.as

Eventuelt kopi til postmottak@hjelmeland.kommune.no

Adresse som alternativ til epost: Fjelltunvegen 3, 4103 Jørpeland

Eventuelle spørsmål og informasjon om søknad:

Kontakt undertegna

Vedlegg

Plankart 18.11.2025.pdf

Reguleringsbestemmelser 18.11.2025.pdf

ROS-analyse.pdf

Skredfarevurdering.pdf

Flomfarevurdering.pdf

Med vennlig hilsen

Rycon AS