

Planskildring

5176448 Detaljreguleringsendring Helgøy 84/1,2 m.fl.
- vesentleg endring av R72
Hjelmeland kommune

PlanID: R173



Planskildring

Februar 2018

Det er utarbeidd reguleringsendring for reguleringsplan for gnr. 84 bnr. 1 og 2 Helgøy i Hjelmeland kommune. Dokumentet vurderer innkomne merknader, skildrar endringane som er føreslått i planframlegget og vurderer verknadene av desse.

Dokumentinfo

Oppdragsgjevar:	Kristen Helgøy og Geirmund Helgøy
Rapporttittel:	Planskildring, reguleringsendring Helgøy
Utgåve/dato:	2 / 28.02.2018
Oppdrag:	5176448
Oppdragsleiar:	Arne Espeland
Skriven av:	Anne Margrethe Myhre
Kvalitetskontroll:	Arne Espeland

INNHALDSFORTEIKNING

1	BAKGRUNN	4
1.1	FØREMÅL MED PLANEN	4
1.2	FORSLAGSSTILLAR, PLANKONSULENT, EIGARTILHØVE	4
1.3	KRAV OM KONSEKVENSGREIING	4
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSAR	5
2.1	OVERORDNA PLANAR	5
2.2	GJELDANDE REGULERINGSPLANAR	5
2.3	TILGRENSANDE PLANAR	6
3	SKILDRING AV PLANOMRÅDET, EKSISTERANDE TILHØVE	6
3.1	GEOGRAFISK PLASSERING AV PLANOMRÅDET	6
3.2	HISTORIKK FOR OMRÅDET	7
3.3	DAGENS AREALBRUK	7
3.4	EKSISTERANDE INFRASTRUKTUR	8
3.5	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	8
3.6	NATURVERDIAR	9
3.7	LANDBRUK	9
3.8	RISIKO- OG SÅRBARHEIT	9
4	PLANPROSESSEN	10
4.1	OPPSTARTSMØTE	10
4.2	MELDING OM OPPSTART	10
4.3	MEDVERKNAD	10
5	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	11
5.1	PLANLAGD AREALBRUK	11
5.2	SKILDRING AV TILTAK I PLANEN	11
6	VERKNADER AV PLANFORSLAGET	14
6.1	OVERORDNA PLANER	14
6.2	LANDSKAPET OG STADEN SIN KARAKTER	14
6.3	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI	14
6.4	NATURMANGFALD	14
6.5	STRANDSONE OG VASSDRAG	15
6.6	ØKONOMISKE KONSEKVENSGAR FOR KOMMUNEN	15
6.7	INTERESSEMOTSETNADAR	15
6.8	ROS	166
7	INNKOMNE INNSPEL	16
7.1	MERKNADER MED FORSLAGSSTILLAR SINE KOMMENTARAR	16
8	VEDLEGG	188
1.	PLANKART	188
2.	FØRESEGNAR	188
3.	MERKNADER TIL OPPSTARTSVARSEL	188

1 BAKGRUNN

1.1 Føremål med planen

Føremålet med reguleringsendringa er å legge til rette for fleire tomter (hus og hytter), vurdere tillaten storleik på hyttene og gje vegtilkomst til fleire av tomtene.

Samtidig vert planen oppdatert i samsvar med gjeldande planlov.

1.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Planen vert utarbeidd av Norconsult Ryfylke på vegne av Kristen Helgøy og Geirmund Helgøy.

1.3 Krav om konsekvensutgreiing

Det er ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordna planar

I kommuneplan er området synt som område der reguleringsplan fortsatt skal gjelde, med hovudføremåla bustad, fritidsbusetnad, friluftsområde og landbruksareal.

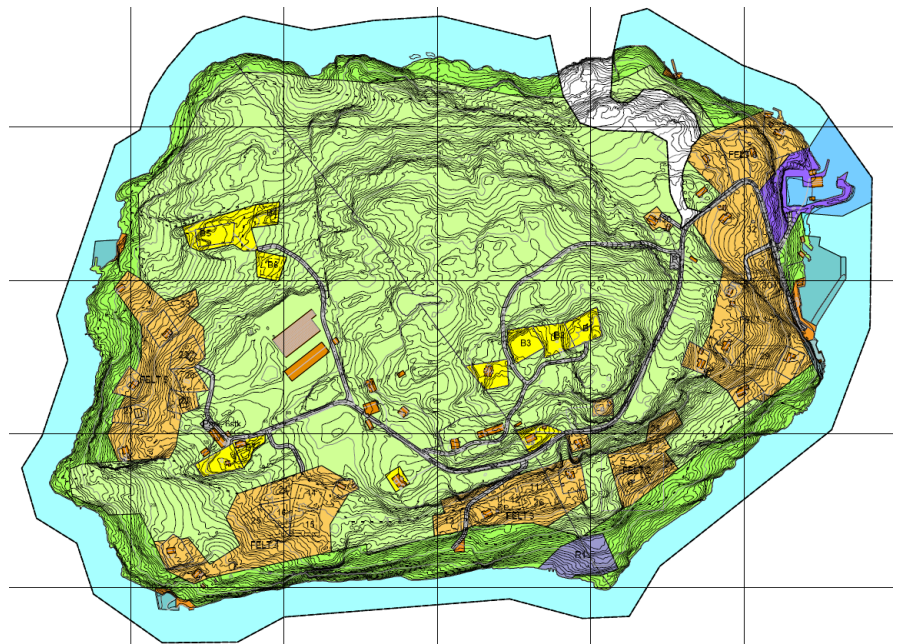


*Figur 1
Utsnitt av kommuneplan
for Hjelmeland*

2.2 Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan for Helgøy vart vedtatt i 2004 med fleire mindre endringar etterpå.

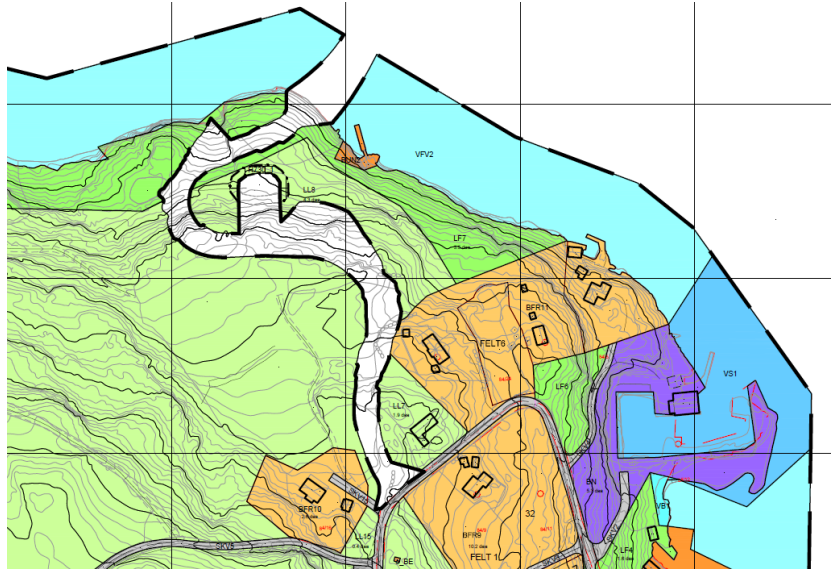
Planen har reguleringsføremåla landbruk, bustadformål, fritidsbusetnad, turisme, næringsområde, småbåtanlegg, småbåthamn, offentlig trafikkområde, friluftsområde og friluftsområde i sjø.



*Figur 2
Eksisterande reguleringsplan for Helgøy*

2.3 Tilgrensande planar

Planen dekkjer heile Helgøy, bortsett frå i nord-aust der reguleringsplan for bru til fastlandet, 84_1 Ny Fylkesveg Mosnes-Helgøy R135, vedtatt i 2011, går inn i planen til den kommunale vegen.



Figur 3 Tilgrensande plan R135

3 SKILDRING AV PLANOMRÅDET, EKSISTERANDE TILHØVE

3.1 Geografisk plassering av planområdet

Planområdet ligg på ei øy sør for Fisterhalvøya, om lag 16,5 km frå Hjelmeland sentrum. Planområdet er om lag 710 daa og omfattar eksisterande reguleringsplan for Helgøy, i samsvar med kommuneplan.



3.2 Historikk for området

Helgøy ligg flott til i Boknafjordbassenget. Tradisjonelt har Helgøy vore landbruksområde. Som resten av Ryfylke, har Helgøy gode forhold for fruktdyrking, og dei siste 100 åra har dette vore hovudnæringa. Heile øya har same klimamessige kvalitetar, men store deler har ikkje jordsmonn til fruktdyrking eller anna landbruk. Godt klima, saman med flott utsikt ut over Årdalsfjorden og Fisterøyane, har gjort desse områda attraktive til fritidsbustader og friluftsliv.



3.3 Dagens arealbruk

Begge gardane på Helgøy driv med fruktdyrking, og ein del av planområdet er regulert til landbruksformål. Vidare er det lagt ut fleire område til fritidsbustader og eit felt er regulert til fritids- og turistføremål.



På austsida av øya er det båthamn og kaianlegg. Her legg hurtigbåten/skyssbåten til. Her er også eit næringsområde med verksemd knytt opp til skyssbåt. Sør for båthamna er det eit mindre offentleg kaiområde.

Innanfor planområdet er det i følgje opplysningar frå matrikkelen 9 bustadhus, 21 fritidsbustader, naust/sjøbuer, småbåtanlegg i tillegg til gardane.

3.4 Eksisterande infrastruktur

Helgøy har båtanløp for passasjertrafikk, fleire gonger til dagen, både i retning mot Hjelmelandsvågen (kommunesenteret) og mot Judaberg-Stavanger. 3 dagar i veka er det anløp av kombibåt som kan ta køyretøy og last i tillegg til passasjerar.

Øya har 1,1 km kommunal veg. Resten av vegnettet er privat.

Det er kommunal vassforsyning på øya. Avløpsnettet er privat og desentralisert.

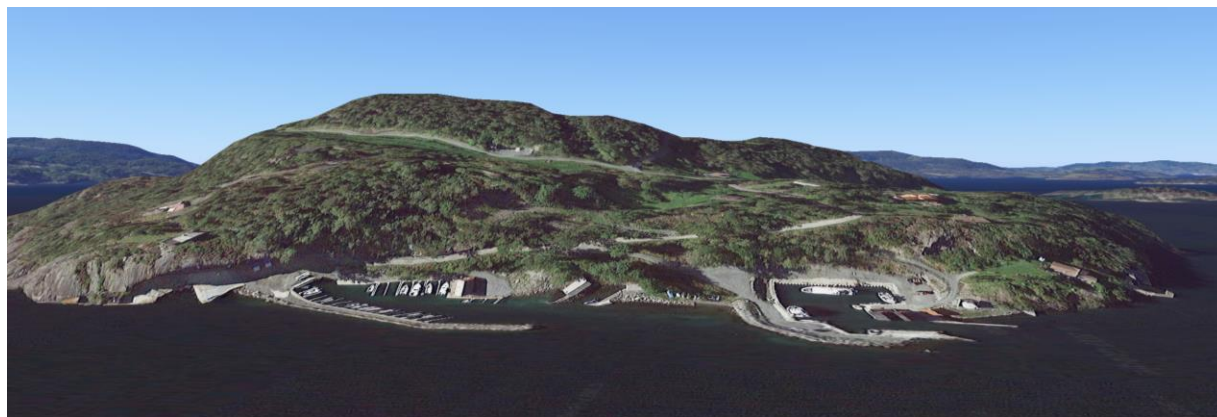


Det er ein godkjent Vatn- og avløpsplan for Helgøy, sak 014/07 med revisjon sak 038/07

Ryfylke Miljøverk har ansvar for renovasjonen på øya, men med ei særskilt ordning med privat innsamling til kontainer på kaien, sidan det ikkje er tilkomst med bil. Når øya får fastlandsforbindelse med bru, vil ein få vanleg renovasjon med bil til kvar husstand.

Det er også kontainer for hytteavfall på kaien i aust.

Det er etablert to mindre parkeringsplasser knytt til hytteområda og ein del av hyttene har parkering på eigen grunn.



3.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det er registrert eit kulturminne på Helgøy. Dette ligg utafor planområdet for denne planen.

Det er eit hus registrert i SEFRAK innafor planområdet.

3.6 Naturverdiar

I søre sida av tjødna kalla "Sildrå" er det registrert Fiskemåke som er ein art av særlig stor forvaltningsinteresse. Den står som Nær trua i databasen miljøstatus.no.

Reguleringsendringa vil ikkje gje nye byggetiltak eller endre den praktiske bruken av området rundt "Sildrå", og vil derfor ikkje ha konsekvens for naturmangfaldet.



3.7 Landbruk

Området for landbruk blir som i dag, med frådrag av nokre mindre felt til bustader og fritidsbustader. Dette gjeld område brukt til utmarksbeite.



3.8 Risiko- og sårbarheit

Reguleringsendringa medfører ingen endring i praktisk bruk av området, og det vil derfor ikkje vere skilnad på risikotilhøva ved dagens situasjon og ved situasjonen etter vedtatt reguleringsendring.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Det er ikkje halde oppstartsmøte for planendringa. Dette er avtala med kommunen då endringa er relativt liten.

4.2 Melding om oppstart

Det vart meldt oppstart med annonse i Strandbuen 07.04.17 og brev/e-post til naboar, grunneigarar og andre aktuelle interesser samt offentlege instansar. Høyringsperioden var 05.04. – 09.05.17.

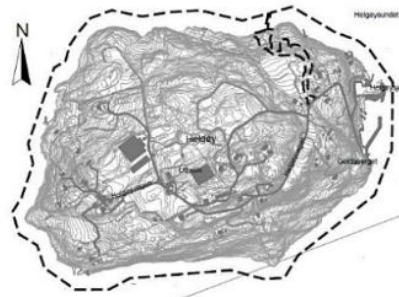
Innkomne merknadar er attgjeve i kapittel 7.

4.3 Medverknad

Medverknad er sikra med varsel til aktuelle personar/instansar, jf. krav i plan- og bygningslova.

KUNNGJØRINGER

HJELMELAND KOMMUNE



Oppstartsvarsel for reguleringsendring Helgøy

I tråd med §§ 12-3 og 12-8 i plan- og bygningslova, vert det varsla at Norconsult Ryfylke skal utarbeida framlegg til reguleringsendring på vegne av Kristen og Geirmund Helgøy.

Avgrensing av planområdet går fram av kartutsnittet. Planområdet omfattar eksisterande reguleringsplan for Helgøy. Føremålet med reguleringsendringa er å legge til rette for fleire tomter (hus og hytter), vurdere tillate storleik på hyttene og gje vegtilkomst til fleire av tomtene. I kommuneplan er området synt som område der reguleringsplan fortsatt skal gjelde, med hovudføremåla bustad, fritidsbusetnad, friområde og landbruksareal. Tilkomst vil vere slik som i dag. Det er ikkje sett krav til konsekvensutgreiing.

Vi bed om at ev. merknader til oppstartsvarslinga vert sendt til: Norconsult Ryfylke, Lagarhusvegen 5, 4230 Sand, **innan 09.05.2017.**

Merknader kan òg sendast pr. e-post til ingunn.varanes-meland@norconsult.com innan same dato. Etter denne dato vert sjølve planframlegget ferdigstilt og sendt til kommunen for handsaming. Varslingsbrev og kart vert lagt ut på heimesidene til Hjelmeland kommune, (www.hjelmeland.kommune.no).

Norconsult

Norconsult Ryfylke
Lagarhusvegen 5, NO-4230 SAND
norconsult.com

Figur 4 Annonse i Strandbuen 07.04.17

5 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagd arealbruk

5.1.1 Reguleringsføremål

§12-5. Nr. 1 – Bygninger og anlegg

- BFS Bustader, frittliggande (1111)
- BFR Fritidsbusetnad (1120)
- BFT Fritids- og turistformål (1170)
- BN Næringsformål (1300)
- BE Energianlegg (1510)
- BVF Vassforsyningsanlegg (1541)
- BAV Avløpsanlegg (1542)
- BBS Småbåtanlegg i sjø og land m/tilhøyrande strandsone (1588)
- BAA Fritids- og turistformål / Næring (1900)

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SK Kai (2041)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LL Landbruksformål (5110)
- LF Friluftsmål (5130)

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

- VHS Hamneområde i sjø (6220)
- VS Småbåthamn (6230)
- VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- VB Badeområde (6770)

5.2 Skildring av tiltak i planen

Føremålet med reguleringsendringa er å legge til rette for fleire tomter (bustader og fritidsbustader), vurdere tillatt storleik på fritidsbustadene og gje vegtilkomst til fleire av tomtene. Samtidig blir planen oppgradert til gjeldande plan og bygningslov.

Føresegnene er tilpassa ny PBL når det gjeld rekkefølgen på paragrafar og føremål.

5.2.1 Planområdet

Sjølve planområdet er justert i samsvar med revidert reguleringsplan 84_1 Ny Fylkesveg Mosnes-Helgøy R135, vedtatt i 2011, rev. 18.03.2015, nordaust på øya.

5.2.2 Bustadområde:

Det er lagt til område for seks nye bustader, knytt opp mot eksisterande bustadtomter/-eigedomar. Det er lagt inn to nye bustadtomter (B8-B9) i tilknytning til eks. tomt B4, Dei siste fire tomtene (B12-B15) er lagt rundt åsen ved eks. bustad B1.

Når Helgøy får fastlandsforbindelse, ser ein mulighet for at fleire ønskjer å busetja seg på øya. Det er god plass, og sjølv om ein legg dei nye bustadtomtene i tilknytning til eksisterande tomtar/bustader, vil ein behalda kjensla av å bu romsleg og fritt. Tomtene er plasserte slik at ein ikkje brukar arealer som kan brukast til jordbruk.

5.2.3 Fritidsbustader:

Talet på tomtar for fritidsbustader er auka ved å leggje til nokre tomtar til dei allereie regulerte områda for fritidsbustader.

- I Felt 1 er det ingen nye tomtar. Feltet er delt opp i søre enden med eit friluftsmål og dei sørlegaste tomtene er blitt til ein del av Felt 7.
- I Felt 2 er eks. tomt 28 flytta austover til nytt Felt 7. Tomtegrensene er justert pga veg gjennom feltet.
- Felt 3 har same tal tomtar som før, men tomtegrensen er justerte pga. veg gjennom feltet.
- I Felt 4 er det lagt til ei ny tomt (38) lengst mot aust. Det er også lagt inn to tomtar (42-43) mellom dei eks. tomtene og to eks. fritidsbustader i sør-vest. Tomtegrensene er justerte pga. veg gjennom feltet.
- I Felt 5 er det lagt til fire nye tomtar (34-37) mot nord-aust.
- Felt 6 har ikkje fått endra tomtetalet, men sjølve området er minka inn mot sør, og snippen mellom feltet og veg SKV4 er gjort om til friluftsmål (LF6)
- Felt 7 er tidlegare sørlege delen av Felt 1. I tillegg er det lagt til to nye tomtar (40-41) mot sør-vest og tomt 28, som tidlegare låg til Felt 2, er også lagt til her.

5.2.4 Næringsområde:

Næringsområdet BN1 er justert issm. eksisterande molo og planlagt nybygg for Helgøy Skyssbåt AS. Området er litt redusert mot vest der ny veg SKV4 er lagt ned til Felt 6.

Sjøområdet knytt til næringsområdet (VHS1) er endra frå 6230 Småbåthamn til 6220 Hamneområde i sjø, då dette samsvarar betre med bruken av området.

5.2.5 Tekniske anlegg:

Offentlege anlegg for vatn og elektrisitet var ikkje sett av med eigne formål i gjeldande plan. Dei tre bygga har nå fått eigne formål: BVF1, BE1 og BE2. I tillegg er det sett av areal til framtidig høgdebasseng BVF2.

Auka bygging av bustader og fritidsbustader vil føre til auka krav til dei tekniske anlegga. Det ligg føre ein samla vatn- og avløpsplan for heile Helgøy frå 2007. Denne bør, om nødvendig, reviderast for å tilpassast dagens standard og behov. VA-planen skal liggje til grunn for nye løyve til bygging og igangsetjing av tiltak innafor byggeområda.

5.2.6 Småbåtanlegg:

Tidlegare to-delte formål naust/sjøhus og småbåthamn/småbåtanlegg er slått saman til eit formål, 1588 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Dette gjeld BBS1, BBS2 og BBS3.

5.2.7 Kombinert formål fritid-/turistformål - næringsformål:

Området sør for småbåthamna var i gjeldande plan avsett til kai. Når øya får bruforbindelse vil kaien miste funksjonen sin. Det er inngått avtale mellom Hjelmeland kommune og grunneigar om overtaking av området etter vegutløysinga. Området blir nå føreslått endra til kombinert fritids-/turistformål og næringsformål (BAA). I sjøen utafor dette området er det sett av eit nytt areal VHS2, med formål 6220 Hamneområde i sjø

5.2.8 Vegar:

Det er laga nye tilkomstvegar til nye bustadområde og fritidsbustadfelt. Alle private vegar, eksisterande og nye, er redusert frå fem til fire m breidd. For alle trafikkområde kan vegfyllingar og vegskjeringar gå utover det område som er regulert til trafikkføre mål.

- Eks. veg, SKV13 er forlenga via eks. bustad B5 til eks. bustadtomt B4.
- Det er lagt ein ny veg, SKV14 til bustadtomt B8 og B9 Denne vegen følgjer trase til eks. landbruksveg.
- Det er lagt ny veg, SKV11, ned til eks. fritidsbustad. Vegen følgjer stort sett eks. landbruksveg.
- Eks. veg SKV10, er forlenga gjennom Fritidsbustader Felt 4 og ned til nedre kant av feltet, for å gi tilkomst til tomtene og å koma til å få tømme slamavskiljar/septikk som ligg der.
- Eks. veg SKV15 er justert littegrann for å få kopla på veg vidare austover til fritidsbustadane austover. Frå SKV15 er det lagt ny veg, SKV16 gjennom Felt 3, Felt 2 og langs øvre del av Felt 7, bort til eks. fritidsbustad.
- Mellom Felt 3 og Felt 2 er det lagt inn veg SKV17 ned til Fritids- og turistformålet BFT1.
- SKV6 tek av i krysset ved SPP1 og følgjer eks. landbruksveg ned mot eks. fritidsbustad i Felt 1 før den held fram sørover til eks. fritidsbustader i Felt 7.
- Det er lagt inn veg SKV4 frå den kommunale vegen, i bakkant av næringsområdet og ned til Felt 6.
- SKV19 er forlenga frå bustad B1 og rundt åsen til nye bustadtomter B12 til B15.
- SKV18 er ei formalisering av eks. landbruksveg ned til naudhamna for skyssbåtane.

5.2.9 Kai:

Det er laga eit nytt område med formål 2041 Kai, heilt nord på øya med tanke på naudhamn for skyssbåtane. Austavinden tek hardt der skyssbåtane ligg til dagleg, og ein må ha høve til å flytta dei til ei anna god og trygg hamn når det trengst. Forevika har vore nytta til dette lenge, utan at det har vore vist i reguleringsplanen.

5.2.10 Småbåthamn:

Småbåthamn VS1 er utvida til også å gjelda landdelen som tidlegare hadde eige formål (naust). På land er området utvida mot nord, slik at ein får med naust og omkringliggjande areal som naturleg høyrer med til småbåtanlegget.

Det er eit eige driftsselskap for småbåthamna. I tillegg til faste båtplasser for hytteigarane på øya, er det gjesteplasser. Båthamna skal vera tilrettelagt for båteigarane både på sjø og på land, samstundes som den skal vera triveleg, praktisk og attraktiv for gjestebåtar. Det skal vera rom for etablering av tekniske innretningar som har med drifta av ei god hamn å gjera. Ein legg stor vekt på estetisk utforming av evt. bygg og andre tekniske innretningar, og uteområde skal opparbeidast som grøntanlegg med tilplanting.

5.3 Omsynssoner:

Det er lagt inn frisktsoner der private vegar koplar til kommunal veg. Der kommunal veg har fartsgrense 30 km/t er frisktzone sett til 20 m i kvar retning. Der kommunal veg har fartsgrense 50 km/t er frisktzone sett til 45 m i kvar retning.

6 VERKNADER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordna planar

Reguleringsendringa vil ikkje ha verknad for overordna planar.

6.2 Landskapet og staden sin karakter

Nye byggetiltak er lagt i tilknytning til eksisterande bebyggelse av same slag, for å ha minst mogeleg verknad for landskap eller staden sin karakter.

6.3 Kulturminne og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet. Det er eit registrert kulturminne på planen for bru/tilkomstveg. Denne planendringa vil ikkje gje auka risiko for skade på dette kulturminnet. Det er eit hus registrert i SEFRAK innafor planområdet. Dette huset er relativt nyleg renoverert og modernisert, og har såleis ikkje særleg stor verdi som kulturminne.

6.4 Naturmangfald

Det er berre to registrerte observasjonar av truga artar på Helgøy. I søre sida av tjødna kalla "Sildrå" er det registrert Fiskemåke som er ein art av særleg stor forvaltningsinteresse. Den står som Nær trua i databasen miljøstatus.no.

Reguleringsendringa vil ikkje gje nye byggetiltak eller endre den praktiske bruken av området rundt "Sildrå", og vil derfor ikkje ha konsekvens for naturmangfaldet.

6.5 Strandsone og vassdrag

Ålmenta si tilgang til sjøen vil ikkje verte endra. Det er eit belte av friluftsområde kring heile øya, bortsett frå der det er kai, småbåthamn og nokre mindre småbåtanlegg. Heile øya er nokså bratt ned til sjøen, men det er merka tursti rundt heile øya så nær sjøen som terrenget gir rom for.

6.6 Barn og unges interesser

Det blir ikkje gjort endringar i planen som vil virka inn på barn og unges interesser. Det er ei slette innafor landbruksområdet, som ofte blir nytta av barn og unge til ballspel og anna leik og aktivitetar.

6.7 Samferdsel, framtidig

Planendringane er gjort med tanke på å fanga opp endringar i lokalsamfunnet når øya får fastlandsforbindelse med bru. Det blir noko større trafikk på den kommunale vegen når det blir bygt fleire bustader og fritidsbustader. Auken er likevel avgrensa ved at det berre er regulert inn seks nye bustadtomter og ni fritidsbustader. I tillegg til desse vil det bli noko trafikk til dei to turistformåla. Elles er det få eller ingen punkt på øya som vil tiltrekka seg særskilde ekstra biltrafikk.

Kaien mister sin samferdselmessige funksjon når ein får fastlandsforbindelse med bru. Denne vil då bli omgjort til turist-/næringsformål.

6.8 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Reguleringsendringa vil ikkje ha direkte økonomiske konsekvensar for kommunen.

6.9 Interessekonfliktnader

Rogaland Fylkeskommune ønskja synfaring av planområdet med tanke på Kulturminne. Dei har seinare skrive at dette ikkje er naudsynt viss bustad-/hytteområda og tilkomstvegane ligg over kote 20. Alle nye byggeformål ligg over 20m-koten.

Grunneigar Reidar Kalvik ber om at planen må utformast slik at ein får høve til å fylla andre krav som planen stiller. Krav om tilkopling til felles VA-anlegg krev ekstra m² bygning. Planen har sett bygningareal for fritidseigedomane til 130m².

Grunneigar Yngve Harestad ønskjer å få regulert inn to nye tomter på sin eigedom. Planeigarane ønskjer ikkje å imøtekoma dette ønskje.

Fylkesmannen i Rogaland meiner varslinga var for lite spesifikk, og vil koma tilbake med uttale når dei får meir utfyllande informasjon. Dei meiner gjeldande plan bør vera ferdig realisert før ein utarbeidar ein ny utvida plan. Påpeikar elles at ein må ta omsyn til strandsone- og landskapsverdiar.

6.10 ROS

Reguleringsendringa medfører ingen endring i praktisk bruk av området, og det vil derfor ikkje vere skilnad på risikotilhøva ved dagens situasjon og ved situasjonen etter vedtatt reguleringsendring.

7 INNKOMNE INNSPEL

7.1 Merknader med forslagsstillar sine kommentarar

Merknader med forslagsstillar sine kommentar (samandrag av merknadene vert attgjeve her eller tatt inn som vedlegg til planskildring)

Fylkesrådmannen, Kulturvernavdelinga 25.04.2017, Vedl 7.10

Fylkesrådmannen vurderer området som sektormynde innan kulturminnevern og viser til eit freda kulturminne ID 161226. Grunna potensiale for ytterlegare funn av kulturminne vert det tilrådd synfaring i områda før planframlegget vert lagt fram for offentleg ettersyn.

Kommentar: Brev til Kulturminneavdelinga 19.09.2017, Vedl 7.11

Kristen og Geirmund Helgøy krev at det vert lagt fram kartskeisse over områda som skal synfarast og ber samstundes om at reisebudsjettet som er sett opp vurderast viss det i det heile vert naudsynt med synfaring.

Fylkesrådmannen, Kulturvernavdelinga 12.10.2017, Vedl 7.12

Viser til at det i 2013 blei det gjennomført en registrering i forbindelse med planarbeidet for bru frå fastlandet til Helgøy, som gav ny kulturhistorisk kunnskap om øya.

Deler av planområdet, området mellom 0-20 m.o.h., blei vurdert til å ha eit potensial for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne, i form av steinalderlokalitetar.

Varslingskartet viser at dei nye hytte- og boligtomtene er planlagt over kote 20.

Eventuelle nye veier er imidlertid ikkje markert. Vil ta endeleg stilling til behovet for og omfanget av ei arkeologisk registrering når planforslaget er meir konkretisert. Viser det seg at verken nye tomter eller andre tiltak leggst nedanfor 20 meters koten vil dei fråfalle kravet om ei arkeologisk registrering.

Kommentar: Alle nye byggeområder er lagt over kote 20. Nokre tilkomstvegar går ned til sjøen, og dermed nedanfor kote 20. Desse følgjer for ein stor del same traseen som eksisterande landbruksvegar. Ei hyttetomt, nr. 42 i gjeldande plan, ligg delvis nedanfor kote 20.

Lyse AS, 26.04.2017 Vedl. 7.20

Gjer merksam på eksisterande nettstasjonar og kablar innafor planområdet, og ber om at tilkomst- og ventilasjonsforhold ikkje må forringast i forbindelse med evt. byggearbeid i området. Flytting/endring og nytilknytning skjer til dei eikvar tid gjeldande retningslinjer

og ein på pårekna at nytt nettanlegg må leggst i grøntareal og/eller i eksisterande vegar.

Kommentar: Merknaden er tatt til etterretning. Eksisterande trafoar er tatt inn i planen.

Reidar Kalvik, 08.05.2017 + 03.07.2017 Vedl. 7.30 og 7.31

Påpeikar manglande samsvar mellom Smart kommune kart og tidlegare byggegodkjente teikningar. Ønskjer "automatisk dispensasjon uavhengig av arealbegrensinger for at eiendommer som kobler seg til ordet 'offentlig' avløp iht. krav fra kommunen, får mulighet til å bygge på bad/toalett på inntil 4m²". Ønskjer også "større fleksibilitet for å kunne bygge, ta vare på / lagre innendørs, redskaper og traktorer for de få større eiendommene som krever et helt annet stell/vedlikehold enn en standard hytte eiendom".

Kommentar: Det er gjort ei samla vurdering og justering av arealgrensene for bustadhus og fritidsbygg.

Yngve Harestad, 07.05.2017 Vedl. 7.40

Ber om at det regulerast inn to hyttetomter/hustomter til på gnr 84/6 slik vedlagt skisse viser.

Kommentar: Ønskje er ikkje tatt til følge.

Fylkesmannen i Rogaland, 10.04.2017 Vedl. 7.50

Påpeikar at varslinga er for lite detaljert til å ta stilling til endringane. Meiner at før det blir vurdert ny utbygging, bør først eksisterande plan vere ferdig realisert. Ei eventuell utviding må skje i tråd med overordna plan og ta særleg omsyn til strandsone- og landskapsverdiar. Fylkesmannen vil ta nærare stilling til saka når det ligg føre ytterlegare informasjon.

Kommentar: Utviding av talet på tomter er gjort for å møta den nye tida når Helgøy får fastlandsforbindelse. Nye tomter er lagt der det er tomter og bebyggelse frå før. Byggeområda ligg oppe på øya og kjem ikkje i konflikt med strandsone og landskapsverdiar.

Statens Vegvesen, 02.05.2017 Vedl. 7.60

Har ikkje merknader til varselet.

Fiskeridirektoratet, 10.05.2017 Vedlegg 7.70

I tilgrensende sjøområder i Årdals- og Fisterfjorden er det registrert lokalt viktige gytefelt for torsk, områder for fiske med aktive redskaper og låssettingsplass. Då tiltaka i planen stort sett skal foregå på land, kan dei ikkje sjå at reguleringsforslaget vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingsfasen. Dei har hatt saken på høring hos Fiskarlaget Vest, og det har ikkje kome fram merknader frå dei.

8 VEDLEGG

- 1. Plankart**
- 2. Føresegner**
- 3. Merknader til oppstartsvarsel**