

Saksframlegg

«Beskrivelse»

«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Gbada, Svanhild Hjorteland	PlanID - R173, Gnr/bnr - 84/1	17/410

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
015/18	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	22.03.2018

VESENTLEG ENDRING AV REGULERINGSPLAN HELGØY R173 - 1.GONGSBEHANDLING

Vedlegg:

Korrigert Planskildring R173 Helgøy Hjelmeland 28.02.18

Vedl 7.50 Fylkesmannen i Rogaland

Vedl 7.60 Statens Vegvesen

Vedl 7.70 Fiskeridirektoratet

DREG Helgøy-A3 visualisert

DREG Helgøy-A1-L 28.02.18

Føresegner - HELGØY R173 - endringer markert

UTFYLLANDE ARGUMENTASJON FOR REVIDERING AV REGULERINGSPLAN FOR HELGØY

Vedlegg 7.10 - 7.40

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune viser til planforslag **R 173 Vesentleg endring av reguleringsplan Helgøy**, mottatt her 03.03.18. Planen blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgjane endringer ift planforslaget:

1. I plankartet

1. Hyttene 35, 36, 37 i felt 5 flyttast vekk frå produksjonsareala. Alternativ plassering kan vere i felt 5; vilkår er at de blir lagt bak eksisterande hytter. Ein kan ev omstrukturere i delfeltet for å få til hensiktsmessig fortetting. Dersom det ikkje er gode plasseringar å finne i bakkant, går omsøkte hytter ut av planforslaget
2. Hyttene 38, 42, 43 i felt 4 flyttast bakover i terrenget, ingen nye hytter framfor eksisterande tomter, og ikkje ut i regulert landbruk/friluftsområde. Dersom det ikkje er gode plasseringar å finne i bakkant, går omsøkte hytter ut av planforslaget.
3. Hyttene 40 og 41 i felt 7 utgår av planforslaget, og endrast til landbruk el friluftsmål. Dersom hytte 28 skal flyttast, kan det vurderast å redusere tomtene 4 og 5, samt forskyve desse litt mot vest, slik at det blir plass for 3 hytter



HJELMELAND
KOMMUNE

på oppsida av vegen i felt 2. Ny planlagd veg stansast ved tomt 27.

4. Bustadtomt B8 utgår av planen.
5. Turstien rundt øya regulerast inn sosikode 3031 turveg.
6. Det skal «ryddast» i plankartet: byggeområda for fritidsbustad skal snevrast inn til å kun gjelde innregulerte tomter, anna areal utanom tomtene regulerast til friluftsmål eller landbruk, alle tomter skal regulerast inn med regulerte tomtegrenser (og der tomtene er frådelt skal dette samsvare), alle tomter både eksisterande og nye skal nummererast og byggegrenser skal brukast medvitent ift plassering av hyttene, og for eksisterande hyttetomter nær sjø skal det leggjast inn byggegrense som hindrar bygging nærare sjø, og for ekst store frådelt tomter som td 84/10,24 og 84/14 , 84/9 skal byggegrenser brukast for å avgrense utbygging rundt ekst bygg. Grensene mellom friluftsområde og landbruk skal kvalitetssikrast ift reell bruk.

2. I føresegnene

7. **Storleik hytter:** Ingen auke på hytte nr 6,12, 26,28,29 og 84/17 dvs framleis 80 m², 4,5 m mønehøgd, Ingen auke på resten av hyttene innanfor 100-m-beltet, dvs framleis 100 m²/5,5 m høgd. Resten, dvs 16 definerte hytter, hovudsakleg utanfor 100-m beltet: inntil 130 m², mønehøgd 5,5 m.
8. I byggeområdet BAA turisme/næring skal det definierast nærare kor bygget skal plasserast og òg ev avbøtande forhold som følgje av ROS-analyse skal innarbeidast som rekkefølgekrav i føresegnene.
9. Etter at korrigert plankart er mottatt inkl «oppdydding» jf punkt 1.6 ovanfor skal føresegnene òg kvalitetssikrast og korrigerast slik at desse blir eintydige ift plankartet og ift generelle byggeregler. Administrasjonen får delegert mynde til å gjere desse korrigerane før planen blir sendt på høyring. Ein skal ikkje gjere innhaldsmessige endringar, men presiseringar + endre unødig og tvetydig ordlyd mm

3. Generelt

- Før planen blir lagt ut til offentleg ettersyn skal det utarbeidast fagkyndig ROS-analyse jf kravet i plan-og bygningslova § 4-3.
- Før 2.gongsbehandling av planen skal det utarbeidast ein grov rammeplan for vann og avløp, dvs ein oversikt som i grove trekk omtaler dagens situasjon, skildrar tenkte tekniske løysingar og kapasitetsoversikt – dette som grunnlag for å innarbeide rekkefølgekrav i føresegnene om teknisk plan før vidare utbygging.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 015/18

AFU - behandling:

Behandling:

Endring av rådmannens forslag, foreslått av Halsne, Ståle, <tittel>

Endring frå rådmannens forslag til vedtak

1. I plankartet;

Punkt 1.1 Hyttene 35, 36 og 37 tas med i planen ihht planfremjar

Punkt 1.2 Hyttene 38 og 43 tas med i planen ihht. Planfremjar

Punkt 1.3 Hyttene 28, 40 og 41 tas med i planen ihht. Planfremjar

Punkt 1.4 Bolig B8 tas med i planen ihht. Planfremjar

Punkt 1.6 Rydding i plankartet vært gjort i samarbeid med planfremjar

2. I føresegnene:

Punkt 2.1 Følgjande setning slettast: «Ingen auke på resten av hyttene innanfor 100-m-beltet, dvs framleis 100 m²/5,5 m høgd. Resten, dvs 16 definerte hytter, hovudsakleg utanfor 100-m beltet: inntil 130 m², mønehøgd 5,5 m.» Og erstattast med Resten av hyttene inntil 130 kvm, mønehøgd 6 meter.

Tursti, foreslått av Ommundsen, Harald, <tittel>

Mindre endringar i innregulert tursti kan akseptast i landbruksområde.

Utvalet var på synfaring før møtet.

Anne Norunn Helgøy/KrF sette fram spørsmål om ugildskap. Samrøystes vedtatt at Helgøy er ugild.

Anita Husøy Riskedal/KrF møtte som vara.

Røysting:

Forslag frå Sven Gjol Westersjø/AP og Harald Ommundsen/SP - samrøystes vedtatt

Forslag frå Ståle Halsne/KrF - samrøystes vedtatt

Forslag frå rådmannen med vedtekne endringar - samrøystes vedtatt

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune viser til planforslag **R 173 Vesentleg endring av reguleringsplan Helgøy**, mottatt her 03.03.18. Planen blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgjane endringar ift planforslaget:

1. I plankartet

1. Hytte 42 i felt 4 flyttast bakover i terrenget, ikkje ut i regulert landbruk/friluftsområde. Dersom det ikkje er gode plasseringar å finne i bakkant, går omsøkt hytte ut av planforslaget.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

2. Turstien rundt øya regulerast inn sosikode 3031 turveg.
3. Det skal «ryddast» i plankartet: byggeområda for fritidsbustad skal snevrast inn til å kun gjelde innregulerte tomter, anna areal utanom tomtene regulerast til friluftsførmål eller landbruk, alle tomter skal regulerast inn med regulerte tomtegrenser (og der tomtene er frådelte skal dette samsvare), alle tomter både eksisterande og nye skal nummererast og byggegrenser skal brukast medvitent ift plassering av hyttene, og for eksisterande hyttetomter nær sjø skal det leggjast inn byggegrense som hindrar bygging nærare sjø, og for ekst store frådelte tomter som td 84/10,24 og 84/14 , 84/9 skal byggegrenser brukast for å avgrense utbygging rundt ekst bygg. Grensene mellom friluftsområde og landbruk skal kvalitetssikrast ift reell bruk.
Rydding i plankartet blir gjort i samarbeid med planfremjar.

2. I føresegnene

1. **Storleik hytter:** Ingen auke på hytte nr 6,12, 26,28,29 og 84/17 dvs framleis 80 m², 4,5 m mønehøg. Resten av hyttene inntil 130 kvm, mønehøg 6 meter.
2. I byggeområdet BAA turisme/næring skal det definerast nærare kor bygget skal plasserast og òg ev avbøtande forhold som følgje av ROS-analyse skal innarbeidast som rekkefølgjekrav i føresegnene.
3. Etter at korrigerert plankart er mottatt inkl «oppdydding» jf punkt 1.3 ovanfor skal føresegnene òg kvalitetssikrast og korrigerast slik at desse blir eintydige ift plankartet og ift generelle byggegrer. Administrasjonen får delegert mynde til å gjere desse korrigerane før planen blir sendt på høyring. Ein skal ikkje gjere innholdsmessige endringar, men presiseringar + endre unødig og tvetydig ordlyd mm
4. Mindre endringar i innregulert tursti kan akseptast i landbruksområde.

3. Generelt

- Før planen blir lagt ut til offentleg ettersyn skal det utarbeidast fagkyndig ROS-analyse jf kravet i plan-og bygningslova § 4-3.
- Før 2.gongsbehandling av planen skal det utarbeidast ein grov rammeplan for vann og avløp, dvs ein oversikt som i grove trekk omtaler dagens situasjon, skildrar tenkte tekniske løysingar og kapasitetsoversikt – dette som grunnlag for å innarbeide rekkefølgjekrav i føresegnene om teknisk plan før vidare utbygging.

Saksopplysninger:



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Samandrag

Norconsult AS har på vegne av grunneigarane Kristen Helgøy 84/1 og Geirmund Helgøy 84/2 levert inn forslag til vesentleg endring av **R72 Reguleringsplan Helgøy**. Ettersom endringane er relativt mange og gjeld heile planområdet/øya, vil planen få ny **planID R173**.

Endringane går i grove trekk ut på: auke tal hytter, auke tal bustader, auke storleik hytter, regulere inn kjørevegar, nødhamn, nytt turistbygg og auke bebygd areal på reiselivsanlegg. Rådmannen tilrår mesteparten av endringane, men tilrår å vere litt meir varsam i strandsona – så der er det tilrådd litt mindre omfattande endringar.

Planendringa er vesentleg og vil dermed bli behandla som ei ordinær plansak med høyring og sluttbehandling i kommunestyret.

Fakta

Ein viser til vedlagd søknad frå Norconsult AS.

Dagens situasjon Helgøy:

Øya er delt i to med to gardsbruk med tilhøyrande våningshus og driftsbygningar. Alt dyrka areal er planta til med frukttre, og det er veksthusproduksjon i tillegg.

Det er i tillegg 9 frådelt/bebygde bustadhus, og 2 ubebygde/regulerte bustadtomter.

Det er òg 26 bygde hytter, 16 ubebygde/regulerte hyttetomter (dvs gjeldande plan gir rom for 42 hytter på øya) og eit ubebygd/regulert turistanlegg.

Det er 33 fastbuande på Helgøy, herunder ca halvparten barn.

Ved sjøen i aust er det etablert hamn/base til Helgøy Skyssbåt AS, og her er òg naustområde og offentleg kai. Helgøy er pr i dag ei veglaus øy, og er avhengige av skyssbåt/transportbåt. Men det er regulert inn bru over til øya frå Mosnes. Den nye vegstubben på Helgøysida er allereie bygd, medan bruløysinga er under behandling i Fylkeskommunen/Vegvesenet, og vegen på fastlandssida er heller ikkje bygd. Målet er at øya snarleg får fastlandsamband, og at dermed trafikksituasjonen td ift tilkomst og transport vil endre seg i framtida.

Skildring av planforslaget.

Ein viser til vedlagd planskildring og plankart frå Norconsult AS.

Endringane går ut på :

1. **Bustader:** 6 nye i tillegg til dei 11 frå før: totalt 17 bustader på øya
2. **Hytter:** 9 nye i tillegg til dei 42 ekst: totalt 51 hytter på øya + flytte hytte nr 28 nærare sjøen.
3. **Turistanlegg/utleiehytte:** 1 ny der kaien er i dag.
4. **Vegar:** 10 nye vegar til hytter/hus + ny veg til turistanlegget R1 og til nødhamn i nord
5. **Tekniske anlegg** for vann og straum er regulert inn
6. **Reiselivsanlegget i R1:** utvide frå 500 m2 BYA til 800 m2 BYA



HJELMELAND KOMMUNE

7. **Nødhamn** for skyssbåt i nord
8. **Småbåthamna i aust**: endre + redusere friluftsområdet på land.
9. **Friluftsområde**: nytt mellom hyttene i felt 1; dvs splitte felt 1
10. **Tursti**: tatt ut av plankartet, men omtalt i føresegn.
11. **Auke storleik på alle hytter**: dvs
 - auke frå 100 m²/5,5 m mønehøgde til 130m²/6,5 m på 45 av hyttene
 - auke frå 80m²/4,5 m mønehøgde til 85 m²/5 m mønehøgde på 6 av hyttene (dvs hytte nr 6,12, 26,28,29 og 84/17)
12. **Føresegnene** : Ein del mindre omfattande endringar, sjå vedlegg.

Søkjar Kristen og Geirmund Helgøy har lagt ved eit skriv med utfyllande argumentasjon av forslaget.

ROS-analyse

Søkjar har ikkje levert inn ROS-analyse til planen: dei skriv at dei ser det som unødvendig sidan nye hus og hytter er knytt opp mot eksisterande felt. Dei skriv det kan vere naudsynt for nytt turistanlegg ved kai; men at det då kan knyttast til byggemeldinga.

Lovar, føresegner, rundskriv

Endringar i reguleringsplanar skjer med heimel i plan og bygningslova kap 12.

Økonomiske konsekvensar

For kommunen ingen kjende.

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Gjeldande reguleringsplan for Helgøy er **R72 Detaljreguleringsplan Helgøy**, vedtatt i 2004, med fleire endringar etterpå. I gjeldande reguleringsplan er det regulert inn mellom anna:

42 hytter, 11 hus, næringsområde ved hamn, tursti rundt øya, landbruk og friluftsområde langs sjø. I nord er det regulert inn fastlandssamband dvs bru/veg, i reguleringsplan vedtatt 2011.

Innkomne uttalar

Norconsult meldte oppstart av planendringa i 07.04.2017. Oppstartvarselet informerte om at ein skulle leggje til rette for fleire hytter og hus, vurdere storleik på hytter og vegtilkomst til desse – men ikkje omfang av det.

Til varsel om oppstart kom det følgjande merknader:

1. Rogaland Fylkeskommune, kulturavdeling

Dersom nye tomter eller andre tiltak blir lagt ovanfor 20-meters kote frafaller krav om arkeologisk registrering.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Rådmannen sin kommentar: alle nybygg ligg over 20-m kote.

2. Fylkesmannen i Rogaland

Gjeldane plan bør vere realisert før det blir regulert inn ny bebyggelse. Ev utviding må skje i tråd med overordna plan, og ta særleg omsyn til strandsone og landskapsverdier.

Rådmannen sin kommentar: ein er for så vidt samd i at det kunne vore hensiktsmessig å bygd ut hyttefelt, før ein legg til rette for enda fleire hytter. Planen omhandlar imidlertid fleire tema enn berre hytter, og ein har td forståing for behovet ift andre ting. Tolegrensa ift utbygging er (og har òg tidlegare vore) eit drøftingstema her. Rådmannen vel likevel å gå inn for å leggje planen ut til offentleg ettersyn; om enn med ein god del endringar, mellom anna reduksjon av hytter, flytting av hytter, reduksjon av storleik.

3. Lyse: kun generelle merknader ift ekst nettstasjonar og kablar

4. Reidar Kalvig, eigar av hytte 84/9 i felt 1

Hyttene må kunne bli større; bør innføre regel om at dei som er pålagd å kople seg til offentleg avløp må kunne får «automatisk dispensasjon» til å utvide med 4m² for å få plass til bad. Vidare bør det vere lempelegare byggereglar for store hytteeigedommar med større vedlikehaldsbehov til oppbevaring av reiskap mm. Ønskjer òg å regulere inn ei ny hyttetomt på 84/9

Rådmannen si vurdering: storleik hytter bør baserast på plassering og eksponering i landskapet; ein har likevel vald ei sjablongmessig løysing her, sidan planfremjar ikkje har vurdert dette særleg. I rådmannens forslag kan hytta på 84/9 aukast i arealstorleik

5. Yngve Harestad, eigar av hytte 84/6 : ønskjer å regulere inn to hyttetomter til på 84/6.

Rådmannen sin kommentar: ei fortetting her, så langt frå sjø, på oppsida av hovudveg og mellom andre hytter vil nok vere mindre kontroversielt enn fleire av dei som planfremjar har forslått. I alle fall ei ny hyttetomt vil kunne vere aktuelt her. Dersom



HJELMELAND
KOMMUNE

nokre av dei foreslåtte må utgå, kan ev ei flyttast opp hit.

6. **Fiskeridirektoratet:** ettersom tiltaka i planen stort sett skal foregå på land, har ikkje FD særskilde merknader. Oppstartvarselet er òg avklart med Fiskarlaget Vest.
7. **Statens vegvesen:** ingen merknader.

Vurdering og konklusjon

Utviklinga i hytte- og bustadbygging på Helgøy har gått gradvis og etter ulike reguleringsplanar, som er blitt endra undervegs. Grunnlaget for hyttebygginga blei lagt i reguleringsplan av 1988, då 26 hytter blei regulert inn. Deretter blei planen endra i 2005, der det blei gitt rom for 42 hytter (inkl eksisterande), 7 bustader, 1 reiselivsbygg i sør og næringsområde ved havna. 2004-planen er sidan blitt endra 3 gonger; 2009, 2012 og 2013 som m.a omhandla vegar, storleik hytter, tursti, bustadtomter, føresegner terrassar. Dessutan er det gjort endringar/ny plan i nord; då det er regulert inn fastlandsamband dvs veg/bru.

Det er hittil ikkje utarbeidd **ROS-analyse for utbygginga på Helgøy**. Kravet om ROS har blitt forsterka dei siste åra, og er eit generelt krav i alle reguleringsplanar jf plan- og bygningslova § 4.-3. Utbygginga på Helgøy er basert på 1988 planen der det ikkje var slike krav, og deretter endringar som ikkje har fanga opp kravet om ROS. Endringane nå er såpass omfattande og blir definert som ei vesentleg reguleringsendring, med full planprosess. Kravet om ROS-analyse slår difor ut. Det er òg eit krav at det er i plansamanheng risikovurderingane skal gjerast, og ikkje utsettast til byggesak. Det kan godt hende at risikovurderingane her er enkle; og at tilhøva er opplagde, og at td ras, skred, flaum ikkje er utfordrande. Men det er òg andre høve som skal vurderast i ROS-analyser, td handtering av brannfare, fundamentering og stormflo i nytt byggeområde mm. Uansett må ein basere vidare planlegging på ei fagkyndig ROS-analyse, slik kravet er i alle andre planområde.

Rådmannen tilrår difor at det skal utarbeidast ei fagkyndig ROS-analyse før planen blir sendt på høyring. Dette heng òg noko saman med at **planskildringa** for denne endringa, spesielt kapittelet verknader av planforslaget, er nokså ufullstendig. Det er viktig å skildre og vurdere konsekvensar av ei planlagd utbygging; td vil auka utbygging med såpass mange nye einingar, nye vegar og auka storleik på 50 hytter ha konsekvensar; som td landskapsmessig, strandsoneomsyn, landbruksomsyn mm. Dette er nesten ikkje omtalt i



**HJELMELAND
KOMMUNE**

vedlagd skildring. I tidlegare planar blei tolegrensa for Helgøy drøfta; både ift landskap- og landbruksomsyn. Det er ikkje omtalt nå, sjølv om ein legg opp til meir utbygging enn det ein definerte som tolegrense i tidlegare politiske saker.

Tekniske anlegg, vann og avløp

Norconsult skriv at det er ein samla V/A-plan for heile Helgøy, frå 2007, men dei skriv ikkje noko om kva kapasitet det er og korleis løysingane er. Det er privat avløp, men kommunalt vatn til Helgøy. Det er venteleg ikkje nok trykk-kapasitet i vannleidningsnettet til den auken som planen legg opp til; og på eit tidspunkt må ein nok opp med eit høgdebasseng. Her må ein ha meir dokumentasjon, og det vil bli relevant å leggje inn rekkefølgjekrav i føresegnene om ny teknisk plan før ein kan tillate meir utbygging (frå eitt eller anna utbyggingsnivå). Rådmannen tilrår at utbyggjar må legge fram meir dokumentasjon før 2.gongsbehandling av reguleringsplanen. Dette kan vere i form av ein rammeplan for vann og avløp som skildrar i grove trekk korleis ein har tenkt å løyse dette, og når det blir aktuelt med ny/oppdatert teknisk plan/ V/A-plan jf dagens plan, og på grunnlag av den kan ein legge inn rekkefølgjekrav i føresegnene ift teknisk infrastruktur. Brannvannskapasitet må vere del av denne vurderinga.

Auka utbygging i forhold til landbruksomsyn

Generelt sett er det krevjande med aktiv landbruksdrift så tett opp til frådelt hytte-og bustadeigedom. Dette med tolegrense både ift landbruk/utbygging og ift landskap/utbygging har vore drøfta i tidlegare planprosessar, og ein var allereie i 2004-planen i tvil om tolegrensa. Det er etablert ein svært intensiv fruktproduksjon på Helgøy dei siste åra, på begge bruka. Fruktproduksjon er ein produksjon med relativt lite konfliktpotensiale i forhold til bustadinteresser, anten det er fastbuande eller fritidsbuande. Det er likevel ikkje til å komme forbi at det er ein del aktivitet knytt til denne produksjonen også, og ein må ta med i vurderinga om etablering av endå fleire hus og hytter tett inn på produksjonsareala kan gi driftsulempar.

Dei nye tomtene for hus og hytter er ikkje plasserte på produktive areal, men dei ligg kloss oppi. Det gjer også ein del av dei eksisterande hyttene og husa, og etter kvart er ein redd for at ein kan oppleve driftsulempar. Rådmannen tilrår difor å ta ut bustadtomt B8 som er planlagt i nordvest. Det er føreslått to nye hustomter B8 og B9 på kvar si side av eksisterande landbruksveg. Den eine B9 ligg på eit høgdenivå over vegen, denne blir vurdert som grei. Den andre B8 ligg mellom ei allereie frådelt bustadtomt (84/47), og landbruksvegen. **Rådmannen tilrår å ta ut bustadtomt B8.** Dette for å unngå at dei etablerte bustadene i framtida skal hindra landbruksdrifta, som t.d. dersom det skulle bli behov for ein breiare passasje enn nåverande landbruksveg.

Hyttefelt 5: her er feltet utvida med 4 nye hytter. Rådmannen tilrår å **flytte 3 av desse**



HJELMELAND KOMMUNE

hyttetomter 35, 36, 37 som er førslått nordvest for veksthusa på 84/2, dvs flytte desse vekk frå produksjonsareala. Desse hyttene ligg mellom to frukthagar, og nært inntil veksthusa. Rådmannen føreslår alternativ plassering; og heller fortettar i eksisterande **hyttefelt nr 5**, framfor å utvide mot produksjonsareala. Det betyr at hyttene blir flytta nærare sjøen, så vidt innanfor 100-m beltet; ein meiner likevel det er eit fortettingspotensiale innimellom hyttene her, det kan i alle fall bli plass til 2 av de her; ein bør ev sjå om ein kan omstrukturere på andre ubebygde tomter i feltet òg, slik at fortettinga blir god. Nye hytter skal leggest bak eksisterande hytter, dvs ikkje nærare sjø enn desse.

Auka utbygging i forhold til 100m-beltet og strandsoneomsyn

5 av dei nye hyttene er lagt innanfor 100 m beltet på sørsida i relativt bratt/eksponert terreng.

Hyttefelt 4 i sør

Her er det lagt inn 3 nye hytter framfor dei andre, innanfor 100m-beltet og ut i friluftsområdet i aust. Dette vil ein frarå av landskapsmessige omsyn, og omsyn til 100m-beltet. Dersom det skal vere rom for fleire hytter i dette området, må hyttene flyttast bakover i terrenget, bak eksisterande hytter/regulerte tomter. Kan hende det blir trangt å få plass til alle tre bak; då må tomtene ev utgå av planforslaget. Som i felt 5 kan ein òg her vurdere å omstrukturere for å få det til. Vilåret skal vere at nye hytter ikkje skal leggjast nærare sjø enn eksisterande og at det ikkje går på bekostning av regulert friluftsområde.

Hyttefelt 7 i søraust

Her er det lagt inn to nye hytter 40 og 41 + flytta hytte nr 28 nærare sjøen. Alle hyttene ligg i 100-m beltet i relativt eksponert areal. Dette medfører òg at ein tettar igjen (bygger ned) det opne arealet mellom dagens felt 2 og felt 1. Dette vil ein frarå. Hyttene 40 og 41 bør utgå. Dersom hytte 28 skal flyttast, må ein heller sjå på moglegheiten for å redusere+ forskyve tomtene 4 og 5 litt mot vest, slik at ein får plass for 4,5 og 28 på ei rekke på oppsida av vegen. Ved å ta ut 40 og 42 unngår ein òg ny veg i dette området; då veg til felt 1 allereie er opparbeid ned frå hovudvegen lengre nordvest. I delfelt 7 er det opparbeidd veg heilt ned i feltet, men vegen er ikkje regulert inn. Dersom vegen skal oppretthaldast må den regulerast inn.

Nytt turistanlegg/næringsområde.



HJELMELAND KOMMUNE

Eksisterande kai er lagt ut som byggeområde kombinasjonsformål utleigebygg/næring. Kaien vil bli unødvendig når bruforbindelsen kjem, og det er dessutan god hamn litt lengre nord (skyssbåthamna). Området lagt inn som kombinasjonsformål er litt større enn kaien; det står ikkje noko om kor eit framtidig bygg skal plasserast; men ein reknar med at det er på sjølve kaifundamentet. Viss ikkje må det sprengjast kraftig i det bratte berget bak. For kaiarealet føreligg det ingen ROS-vurdering, og planen seier ikkje noko om bæreevne, fundamentering og/eller bygghøgde ift havnivå/stormflo. Dette er typiske ting ein vil avdekke i ei ROS-analyse. Ein føreset at ROS-analyse vil innehalde fagkyndig dokumentasjon ift ev utbygging av ein 2-etg bygg her, berekna på overnatting – ein må ha dokumentasjon på at dette er trygt. Det må derettes leggast inn spesifisering på bygghøgde og nærare presisering av byggplassering.

Storleik fritidsbustader

Planen legg opp til ein ganske omfattande auke i hyttestorleik: auke frå 100 m²/5,5 m mønehøgde til 130m²/6,5 m på 45 av hyttene og auke frå 80m²/4,5 m mønehøgde til 85 m²/5 m mønehøgde på 6 av hyttene (dvs hytte nr 6,12, 26,28,29 og 84/17).

Det er ikkje gjort noko utgreiing av dette tema, og heller ingen skildring av konsekvensane av dette. Det er heller ikkje levert forslag på meir gjennomtenkt differensiering av storleiken ift eksponering og landskapsplassering. Over halvparten av tomtene ligg i 100m-beltet frå sjø og ein god del av de i relativt bratt terreng, fleire enn dei 6 nevnt ovanfor.

Administrasjonen oppmoda her planfremjar til å gjere ei betre kartlegging og vurdering av dette, og bruke **differensierte føresegnar** mykje meir medvitent; dvs storleik på hyttene kan differensierast ut frå eksponering og plassering ift sjø/landskap. Det er ein svakheit i planforslaget at dette ikkje er fulgt opp, spesielt sidan ein òg kombinerer auken i storleik med auka tal hytter/hus – utbyggingspreget blir langt meir omfattande enn det dagens plan legg opp til. Om ein skulle tilrådd så store hytter som her omsøkt, måtte det ha vore basert på ei landskapsmessig analyse av tolegrense både ift tal einingar, plassering i terrenget og storleik.

Dersom planfremjar hadde gjort den faglege vurderinga, kan det godt hende at ein kunne gått inn for større hytter nærare sjø; dersom dette var ei landskapskapsmessig grei plassering. Totalt sett kan det hende at planfremjar hadde fått betre uttelling for denne omsøkte endringa. Ettersom dette ikkje er gjort, blir løysinga meir sjablongmessig:

Rådmannen tilrår :

- dei 6 spesifiserte skal behaldast som i dag dvs 80 m²/4,5, nr 6,12, 26,28,29 og 84/17
- dei andre innanfor 100 m-beltet skal òg behaldast som i dag dvs 100 m²/5,5 m
- resten 16 stk kan aukast til 120 m², men same høgd 5,5m, dvs 16 hytter: nr 33, 22, 20, 24, 14, 39, 11, 5, og 84/4, 84/7, 84/6, 84/9, 84/21, 84/26, 84/37, 84/3. Her må ein gjere ein god ryddejobb i føresegnene, og definere eintydig med oppnummerering av hyttetomter og storleik.



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Turvegen

Allereie i planen frå 1988 er turstien regulert inn; då gjaldt dette på sørsida av øya der planen ga rom for hytteutbygging. Dette blei sidan fulgt opp i 2005-planen, og er såleis inne i gjeldane plan. Nå er turstien tatt ut av plankartet (men føresegna står). Dette betyr at turstien ikkje er juridisk sikra. Dette meiner rådmannen er eit uheldig grep; ein legg opp til auka utbygging både av hytter og hus med høgare standard; då må ein òg kunne forvente at ein opprettheld og sikrar trasè for tursti som allereie lenge har vore inne i planane. Det er viktig at traseen er gjennomtenkt og realiserbar. Etter det ein forstår er delar av traseen allereie opparbeidd, medan enkeltstrekk gjenstår.

Utviding reiselivsanlegg

Reiselivsanlegget R1 ligg inne i gjeldande plan, med bebygd areal 500 m² BYA. Sjølv om arealet ligg direkte i strandsona kan rådmannen akseptere auke frå 500 til 800 m² ettersom reiseliv er ei prioritert næring jf forslag til ny kommuneplan.

Nye vegar

Rådmannen legg til grunn at ein nå planlegg for fastlandssamband og då kan det vere hensiktsmessig å ha regulerte vegar fram til hyttefelt, slik at ein unngå parkering langs dei smale hovudvegane.

«Rydding» i plankart og føresegner

Plankartet (spesielt ift byggeområde fritidsbustad) er på fleire stader tvetydig og lite presis og stemmer ikkje heilt td med gjeldande situasjon td ift eksisterande vegar og tomtegrenser. Det må ryddast i plankart og føresegner for å gjere planen eintydig lesbar, rett og presis. Unødig byggeområde utanfor tomtegrensene endrast til landbruk/friluftsområde, det korrigerast ift tomtegrenser og eksisterande vegar. Nye hytter er nummerert, medan dei fleste eksisterande hytter er unummerert og utan tomtegrenser og/eller byggegrenser. Det er difor vanskeleg å tolke plankartet. Det må vere eintydig i planen òg korleis ein skal handtere eksisterande hyttetomter; så her må det anten leggjast inn byggegrenser som ikkje gir rom for fleire hytter, som avgrensar utbygginga og hindrar utbygging næare sjø. Jo meir presis plankart og føresegner er, jo enklare er framtidige dele og byggesaker. Då er det viktig at plankartet er eintydig og korrekt ift situasjonane. Her må det gjerast ein «ryddejobb», og det beste er at dette blir gjort før planen blir sendt på høyring. Dette er ein plan som legg opp til tett utnytting og ulike brukarinteresser, og jo meir omfattande ein plan blir, jo viktigare er presisjonsnivået i planen. Det same gjeld føresegnene; her er det òg rom for



**HJELMELAND
KOMMUNE**

korrigeringar og meir eintydig ordbruk. Rådmannen tilrår at administrasjonen får heimel til å rydde i føresegnene saman med planfremjar ift å gjere desse eintydige og korrekte ift korrigert plankart.

Konklusjon og oppsummering

Planen er relativt detaljert og omfattande, og her er blanding av ulike bruksformål på avgrensa areal: landbruksdrift, bustadbygging, hyttebygging, reiseliv og næringsverksemd. Planforslaget er fulgt opp av relativt tynn planskildring, manglande ROS-vurderingar og lite vurderingar ift reelle konsekvensar av auka storleikar og auka utbygging. Rådmannen fann det likevel relevant å få på planen ut på høyring. Det er mykje detaljar i planen og fleire ting ein bør rydde opp i for å få ein tenleg og eintydig plan for vidare forvaltning. Allereie nå tilrår rådmannen ein del korrigeringar ift dette, men rådmannen forheld seg òg retten til å komme attende med fleire tilrådingar til 2.gongsbehandlinga.