

Sandnes, 23.10.2024

Til berørte parter

MELDING OM PLANENDRING AV REGULERINGSPLAN R18 – HYTTER I OMRÅDET ØYGARDEN - MORK, GNR. 12 BNR. 30 M.FL., JØSNESET

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 blir det varslet om oppstart av reguleringsendring for «reguleringsplan for hytter i området Øygarden – Mork» med planID R18, som ble vedtatt 15.10.1979.

Beskrivelse av forslag til planendring – økt hyttestørrelse:

Hovedhensikten med foreslått planendring er å øke tillatt hyttestørrelse fra 100 til 130 m²-BYA ekskl. bilparkering for fem eksisterende hytter. I tillegg vil planendringen medføre en digitalisering av planen og oppdatering i tråd med dagens situasjon.

Ny endring:

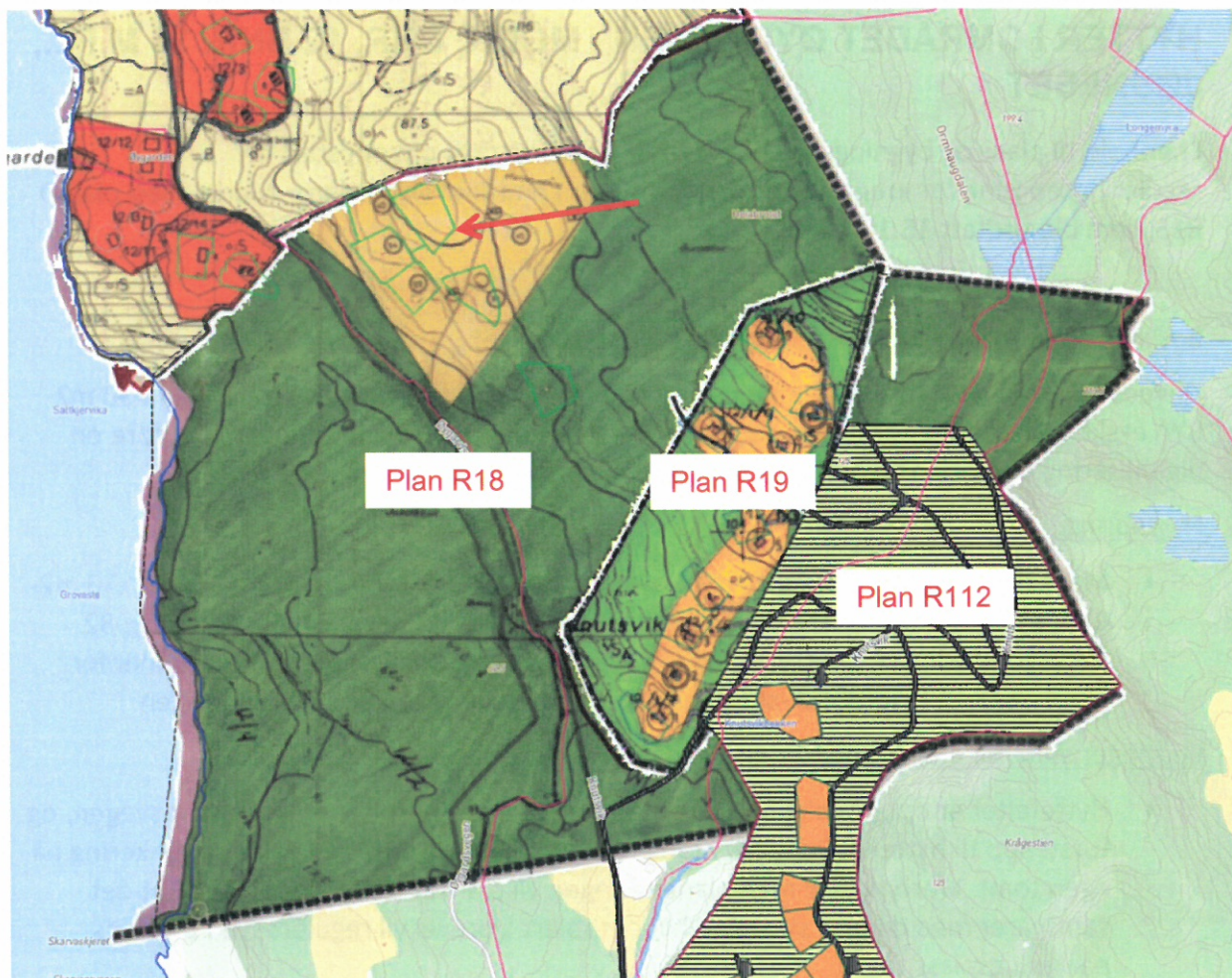
- Maks tillatt m²-BYA for hytte med overbygd terrasse + uthus økes fra 100 til 130 m²-BYA, ekskl. parkeringsareal for følgende fem hytter; Knutsvik 74, 76, 78, 80 og 82. Hytta med adresse Knutsvik 72 (12/33) er bygd på dispensasjon og ligger innenfor areal regulert til jordbruk-skogbruk. Denne hytta inngår ikke i planendringen.

Endringer som følger av oppdatering i tråd med dagens situasjon:

- Hyttefeltet er opprinnelig regulert med felles parkeringsplass langs Øygardsvegen, og tursti opp til hyttene. Feltet er etablert med kjørevei frem til hyttene og parkering på egen tomt. I forbindelse med planendringen vil plankartet oppdateres slik at det samsvarer med dagens situasjon hvor etablert kjørevei vil reguleres inn og felles parkeringsplass tas ut.
- Deler av gjeldende plan vil oppheves: areal regulert til jordbruk-skogbruk vil tilbakeføres til LNFR-område som forvaltes av kommuneplanen. Hytta med adresse Knutsvik 72 (12/33) vil bli liggende i dette området, det samme gjelder hytte på eiendom 12/5.
- Gjeldende bestemmelser knyttet til hygieniske forhold vil justeres og tilpasses dagens løsning for brønn/vannkilder og vann- og avløp.

Gjeldende plankart er vist i figur 1 under. Rev. plankart for planendringen vil omfatte arealet regulert til hytte, hvor de fem eksisterende hyttene er plassert, i tillegg til kjøreadkomsten fra Øygardsvegen.

Hjelmeland kommune har tatt initiativ til å «rydde» og oppdatere planen i forhold til dagens standard. Dette medfører ingen reell endring av innholdet i planen. Plankart vil digitaliseres og oppdateres i tråd med eksisterende situasjon av Hjelmeland kommune i den videre planprosessen.

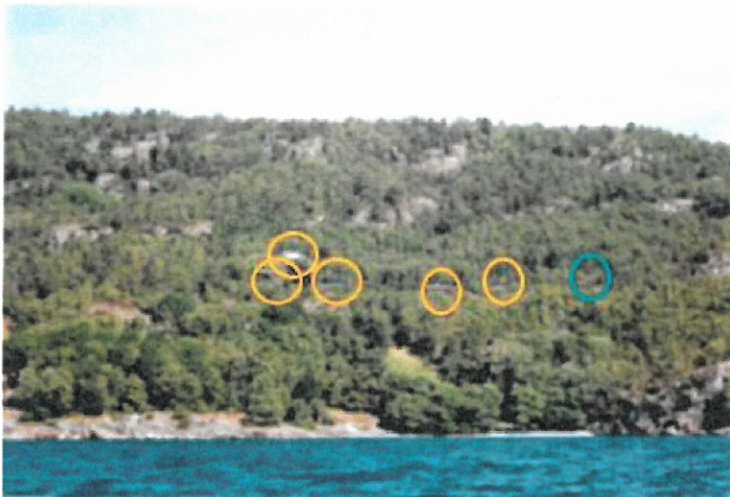


Figur 1 Utklipp av gjeldende plankart R18 fra 1979, og tilgrensende planer R19 og R112. Rød pil markerer feltet med de fem eksisterende hyttene som omfattes av planendringen.

En søker om å behandle endringen som forenklet prosess jfr. pbl. § 12-14:

En vurderer det slik at:

- Endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig da planen allerede er ferdig utbygd.
- Endringen vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen da endringen er i tråd med planens formål om å legge til rette for hytter hvor området skal ha sitt naturlige preg så langt det er mulig. En økning i tillatt m2-BYA på 30 m2 vurderes som en mindre økning. Hyttene ligger naturlig plassert i terrenget, med lite terrenginngrep og er i liten grad synlige fra sjøen. Hyttene ligger utenfor 100-meters sonen fra sjøen.



Figur 2 Bilde tatt fra Ombofjorden sommeren 2013. De fem hyttene er merket med gule ringer (blå ring markerer eiendom 12/33).

- Endringen vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder da omsøkte hytter ligger innenfor regulert område for fritidsboliger, som ikke er friluftsområde. Det er heller ingen turstier som krysser de fem tomtene. Planområdet ligger i et større område registrert som skogsområde i Naturbase. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet, men det er registrert observasjon av grønnfink som er en truet art øst for planområdet.

Informasjon om videre saksgang:

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

Mindre reguleringsendring har enklere planprosess enn vanlig reguleringsplan. Dersom det kommer inn innsigelse eller merknader av vesentlig karakter for saken, kan endringsforslaget i stedet måtte bli behandlet som en vanlig reguleringsendring med ny høring. I så fall er dette brevet å se på som en varsling av planoppstart etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Eventuelle kommentarer kan sendes enten via post eller e-post til:

<i>Plankonsulent</i>	Head Energy UP AS v/Helene S. Furre
<i>Adresse</i>	Vassbotnen 11b, 4313 Sandnes
<i>E-post</i>	Helene.sande@headenergy.no
<i>Evt. med kopi til</i>	Hjelmeland kommune; postmottak@hjelmeland.kommune.no
<i>Frist</i>	15.11.2024

Evt. spørsmål og informasjon om søknad:

Ta kontakt med plankonsulent per e-post eller telefon.

Med vennlig hilsen

Head Energy UP



Helene S. Furre

M: +47 91 60 71 34

