

## MERKNADSOVERSIKT FOR HØRING AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

Plan R18 – Hytter i området Øygarden – Mork, gnr. 12 bnr. 30 m. fl.,  
Jøsneset

Under høringen 23.10.2024 - 15.11.2024 har det kommet inn 3 merknader fra følgende  
høringsparter:

1. Rogaland Fylkeskommune, datert 08.11.2024
2. NVE, datert 12.11.2024
3. Statsforvalteren, datert 11.11.2024

### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

#### **Rogaland Fylkeskommune, datert 08.11.2024**

En hyttestørrelse på 130 m<sup>2</sup> pluss bilparkering vil gi større bebyggelse enn det som normalt  
tillates. Fylkesdirektøren gir faglig råd om at parkering inkluderes i BYA, og at planen åpner  
for maksimalt 130 m<sup>2</sup> BYA.

#### Forslagsstillers kommentar:

Gjeldende plan tillater at «hytte med overbygd terrasse + uthus skal ikke overskride 100 m<sup>2</sup>  
bebygd areal under tak (BYA). Eksisterende hytte er på 100 m<sup>2</sup> BYA i tråd med gjeldende  
plan, og ønskes utvidet med 30 m<sup>2</sup>.

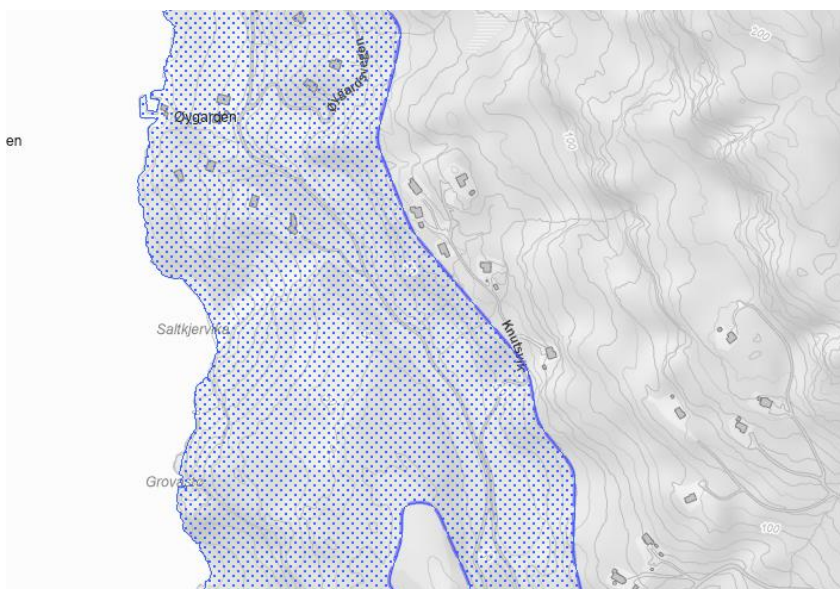
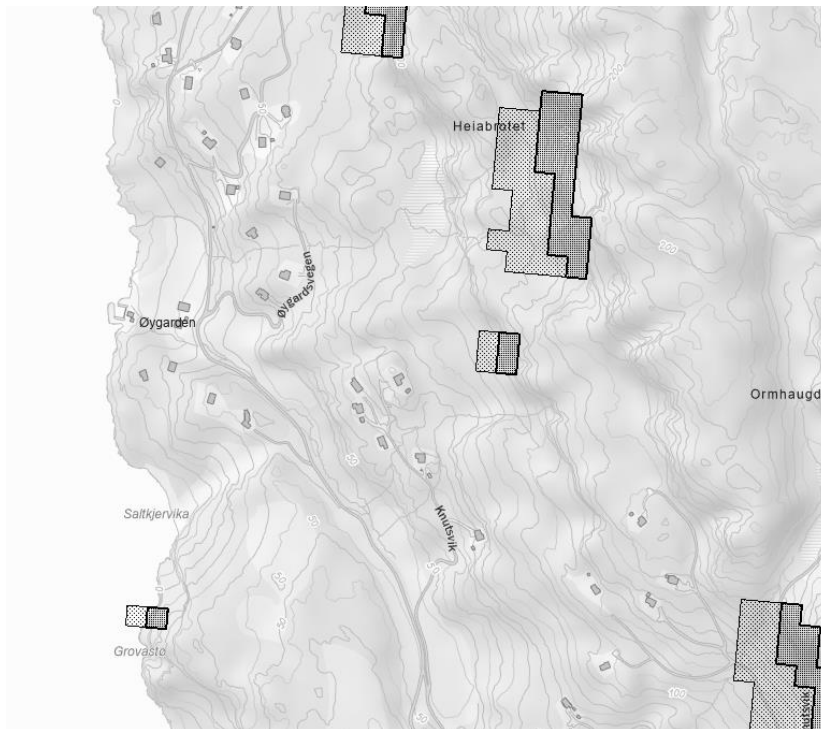
Dersom BYA skal defineres i tråd med TEK17, slik som SF skriver i sin merknad, blir det  
nødvendig å inkludere areal til biloppstillingsplass (18 m<sup>2</sup> BYA) og terrasse med høyde over  
0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For å åpne for ønsket tiltak blir det da  
nødvendig å søke om 148 m<sup>2</sup> BYA + terrassen som er på ca. **30 m<sup>2</sup> BYA**, totalt ca. 180 m<sup>2</sup>  
BYA.

De fem hyttetomtene som inngår i foreslått reguleringsendring er svært store, med  
varierende størrelser fra min. 1 355 m<sup>2</sup> til maks 2 328 m<sup>2</sup>. Ved å tillate inntil 180 m<sup>2</sup> BYA  
ville utnyttelsen for tomtene vært på min. 8 - maks 13 %-BYA, som er en svært lav utnyttelse.  
Hyttene ligger i tillegg naturlig plassering i terrenget, og er relativt lite synlige fra sjøsiden.

#### Plansjefens kommentar:

**NVE, datert 12.11.2024**

Det er registrert aktsomhetsområde for steinsprang i øvre del av planområdet, og aktsomhetsområde for kvikkleireskred sør-vest i planområdet. NVE har faglig råd om at naturfare blir omtalt i ROS-analysen, og at det blir lagt inn hensynssone og tilhørende bestemmelser som sikrer at sikkerheten blir ivaretatt.

**Forslagsstillers kommentar:**

Naturfare vil omtales som en del av ROS-analysen. Det foreslås at nevnte faresoner reguleres inn i plankartet med tilhørende bestemmelser, for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare.

Plansjefens kommentar:**Statsforvalteren, datert 11.11.2024**

Det er ønskelig å øke hyttestørrelsen ytterligere 30 m<sup>2</sup>, 55 m<sup>2</sup> mer enn opprinnelig plan. SF kan ikke se at det er gjort konkrete vurderinger for hvilken konsekvens den økte hyttestørrelsen får for landskapet. En økning av hyttestørrelsen uten at det blir gjort konkrete vurderinger av konsekvensene dette kan få for landskapet og omgivelsene, kan gi uheldige føringer for lignende saker i kommunen.

SF fraråder at hyttestørrelsen økes, uten at det gjøres konkrete vurderinger.

Det er ikke mulig å fastsette BYA på andre måter enn det som fremkommer av TEK17 kap. 5.

Forslagsstillers kommentar:

Det vil gjøres konkrete vurderinger av konsekvensene av økt hyttestørrelse for landskapet og omgivelsene. Dette kan gjøres gjennom en enkel visualisering.

Formulering av BYA i gjeldende plan vil justeres slik at parkering inngår i arealet, i tråd med definisjon i TEK17.

Plansjefens kommentar: