

Sandnes, 05.03.2025

Hjelmeland kommune,
postmottak@hjelmeland.kommune.no

SØKNAD OM PLANENDRING AV REGULERINGSPLAN R18 – HYTTER I OMRÅDET ØYGARDEN - MORK

Head Energy UP AS er engasjert av Oddmund og Marianne Sande for å fremme søknad om planendring av reguleringsplan R18 – Hytter i området Øygarden – Mork etter plan- og bygningslovens § 12-14.

Hovedhensikten med planendringen er å legge til rette for:

Økt hyttestørrelse fra 100 til 130 m²-BYA ekskl. bilparkering og terrasse. I tillegg vil planendringen medføre en digitalisering av planen og oppdatering i tråd med dagens situasjon. Planendringen omfatter 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, og inngår ikke i planendringen.

Planendringen innebærer følgende endringer:

Ny endring:

- Maks tillatt m²-BYA for hytte og bod/uthus økes fra 100 til 130 m²-BYA. Areal for biloppstillingsplass og terrasse som ligger mer enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, er ikke medregnet i dette arealet.

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, på ca. 620 m², 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 stemmer ikke med dagens situasjon og tas dermed ut.

Det vil dermed gjøres følgende endringer i plankart og bestemmelser:

Plankart:

- Felles parkeringsplass langs Øygardsvegen er tatt ut av plankartet.
- Den etablerte kjøreveien Knutsvik, felt KV1-2, er regulert inn i plankartet i tråd med dagens situasjon.
- Plankartets utstrekning er redusert sammenlignet med gjeldende plan slik at den kun omfatter selve endringen og kjøreveien. Det reviderte plankartet vil erstatte gjeldende plankart. De områdene som ikke lenger er regulert vil være uregulert og dermed omfattes av kommuneplanens arealdel.
- Regulert inn faresone for ras- og skredfare, H310_1, som omfatter aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE.

Bestemmelser:

Det foreslås endringer i bestemmelsene knyttet til parkering og bebyggelsen. I tillegg vil det tas inn bestemmelser knyttet til naturfare og teknisk infrastruktur, i tråd med ROS-analysen. Endringer i bestemmelsene er vist med rød tekst under. Bestemmelser tilknyttet hygieniske forhold er tatt ut.

Parkering

~~All parkering for hyttene skal foregå på de anviste parkeringsarealene. Parkeringsplassene dimensjoneres for~~ Det tillates 2 ~~1,5 bil~~ biloppstillingsplasser pr. hytte på egen tomt.

Bebyggelsen

Hytte og uthus skal legges under samme tak i ett plan og må utformes med et tiltalende utseende tilpasset i harmoni med omgivelsene. ~~Hytte med overbygd terrasse + uthus skal ikke overskride 100 m² bebygd areal under tak (BYA).~~ Tomtene tillates bebygd med inntil 250 m²-BYA, hvorav maks 130 m²-BYA til hytte og bod/anneks, maks 36 m² til biloppstillingsplasser og maks 84 m²-BYA til terrasse som ligger over 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tak utformes med sadeltak. Maksimal høyde fra overkant av grunnmur til gesims er 2,30 m.

Naturfare

~~Før det kan tillates nye tiltak innenfor ras- og skredfare for kvikkleireskred, H310_1, skal tilfredsstillende områdestabilitet dokumenteres.~~

Teknisk infrastruktur

~~Før det kan tillates utvidelse av eksisterende hytte på gnr/bnr 12/30 må det sikres tilstrekkelig dimensjon på stikkrenne under kjørevei Knutsvik, tilhørende nedslagsfelt 1 iht. ROS-analysen, for å unngå oppstuing i innløpet.~~

~~Før det kan tillates utvidelse av eksisterende hytte på 12/32 må det sikres tilstrekkelig dimensjon på stikkrenne under kjørevei Knutsvik, tilhørende nedslagsfelt 2 iht. ROS-analysen, for å unngå oppstuing i innløpet.~~

Varsling:

Forslag til planendring ble varslet til grunneiere og naboer i perioden 25.10.24-15.11.24. I varslingsperioden kom det inn totalt 3 merknader, alle fra offentlige myndigheter; Rogaland Fylkeskommune, NVE og Statsforvalteren.

Oppsummering av merknader:

1. Rogaland Fylkeskommune skriver i sin merknad at hyttestørrelse på 130 m² pluss bilparkering vil gi større bebyggelse enn det som normalt tillates. Det gis faglig råd om at parkering inkluderes i BYA, og at planen åpner for maksimalt 130 m²-BYA.
2. NVE påpeker i sin merknad at 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.
3. Statsforvalteren fraråder i sin merknad at hyttestørrelsen økes, uten at det gjøres konkrete vurderinger for hvilken konsekvens den økte hyttestørrelsen vil få for landskapet og omgivelsene. Det kan ikke fastsettes BYA på andre måter enn det som fremkommer av TEK17 kap. 5.

Forslagsstillers kommentar:

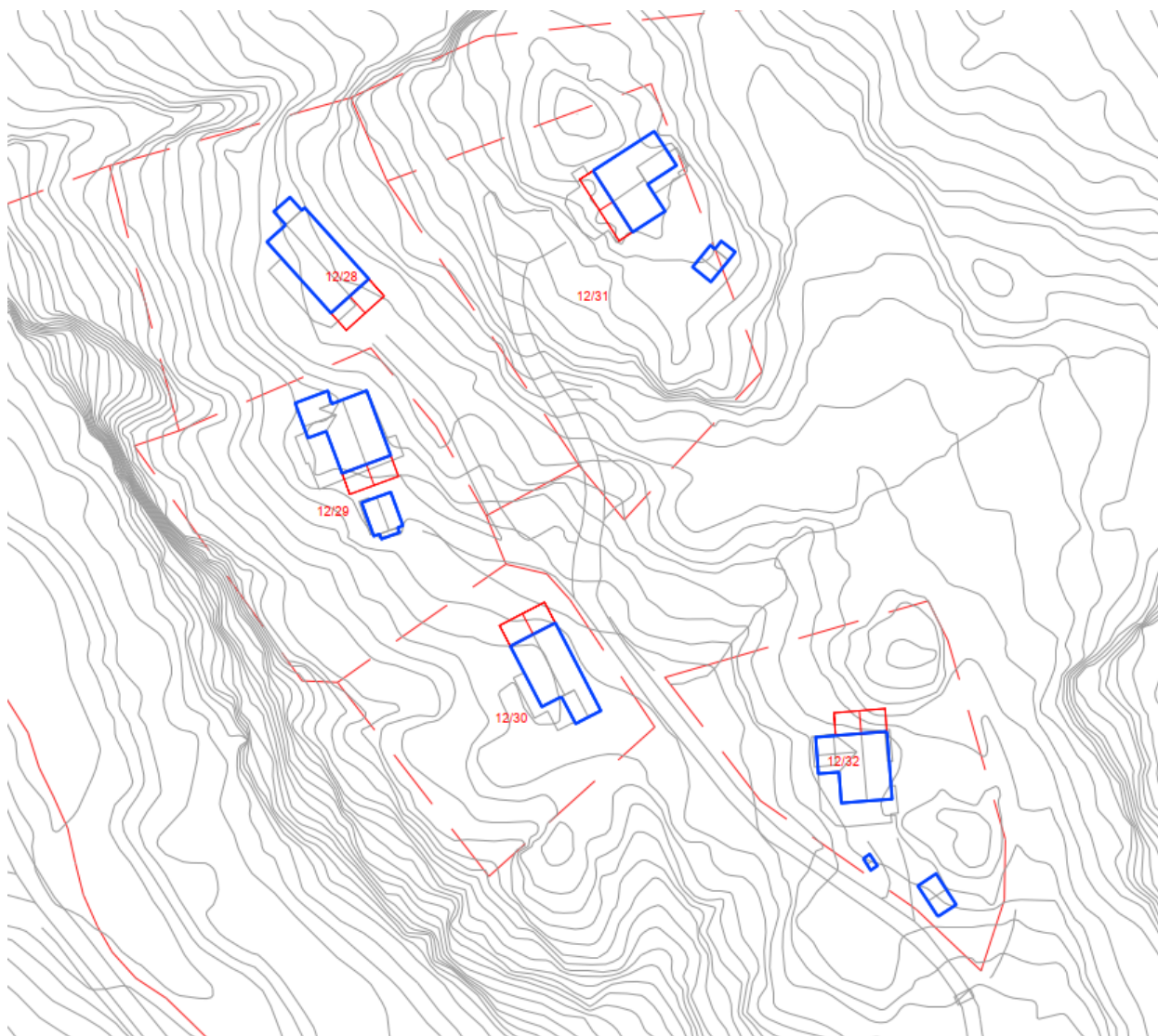
1. Eksisterende hytter og bod/uthus ønskes utvidet fra 100 til 130 m²-BYA. Biloppstillingsplasser og terrasse er ikke inkludert i dette tallet. Den totale utnyttelsen, inkl. biloppstillingsplasser og terrasse over 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, er foreslått til 250 m²-BYA. De fem hyttetomtene som inngår i reguleringsendringen er svært store, med varierende størrelser fra min. 1 355 m² til maks 2 328 m². Den foreslåtte totale utnyttelsen på 250 m²-BYA vil dermed gi en svært lav utnyttelse på tomtene på min 11 - maks 18 %-BYA. Hyttene ligger i tillegg naturlig plassert i terrenget, og er relativt lite synlige fra sjøsiden.
2. Naturfare er omtalt som en del av ROS-analysen. Faresone for ras- og skredfare er regulert i plankartet, i tråd med aktsomhetsområdet for kvikkleireskred iht. NVE, med tilhørende bestemmelser.
3. Det er gjort konkrete vurderinger av konsekvensene av økt hyttestørrelse for landskapet og omgivelsene gjennom 3D-modell og beskrivelse.

Formuleringen av BYA i bestemmelsene er justert i tråd med definisjonen i TEK17, slik at også areal for biloppstillingsplass og terrasse over 0,5 meter over terrenget er inkludert. Maks tillat størrelse på hytte og bod/anneks er begrenset til 130 m²-BYA.

Tiltakets konsekvenser for landskapet og omgivelsene:

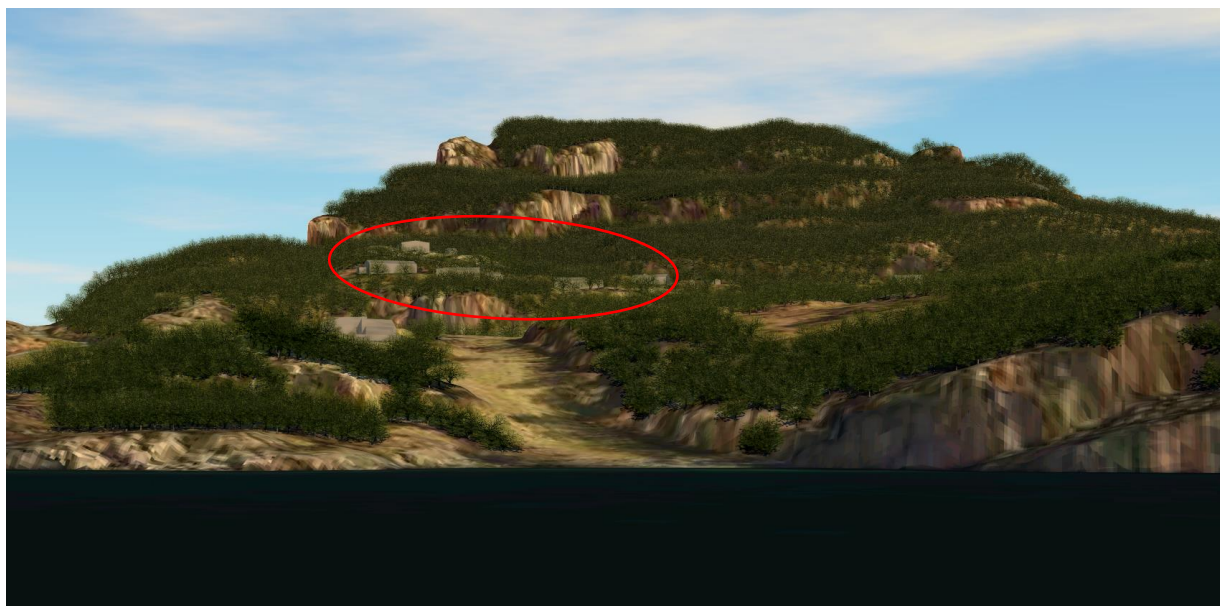
Det er utarbeidet visualiseringer basert på en enkel 3D-modell for å vurdere hvordan en utvidelse av hyttene på 30 m², vil påvirke landskapet og omgivelsene rundt. Figur 1 under viser hvor utvidelsen på 30 m² (rødt omriss) er plassert for de fem eksisterende hyttene. Utvidelsen er i hovedsak lagt i lengderetningen på hyttene, som vurderes som mest aktuelt for utvidelse, samtidig som denne plasseringen vil gi størst synlighet fra sjøsiden. Hytte på gnr./bnr. 12/31 er derimot valgt å utvide mot sørvest, på grunn av hyttens utforming og avstand til eiendomsgrensen.

Omrisset av hyttene er hentet fra kartgrunnlaget og viser takutstikkets utstrekning, og ikke fasadelivet. Hyttene har i dag takutstikk, det vil si at hyttene er fremstilt noe større i visualiseringene enn hva som er realiteten i dag. I modellen er det lagt på 30 m² på hver hytte, uavhengig av eksisterende størrelse på hytte og bod/anneks.



Figur 1 Eksisterende hytter er vist med blått omriss mens foreslått utvidelse på 30 m² er vist med rødt omriss.

Hyttfeltet sett fra sjøsiden i vest:



Figur 2 Hyttfeltet sett fra sjøsiden i vest. De fem hyttene er markert med rød sirkel.

Hyttfeltet sett fra sjøsiden i nordvest:



Figur 3 Hyttfeltet (rød sirkel) sett fra sjøsiden i nordvest.

Hyttfeltet sett fra Øygardsvegen i sør:

Figur 4 Hyttfeltet (rød sirkel) sett fra Øygardsvegen i sør.

Bilde tatt fra Ombofjorden sommeren 2013:

Figur 5 Bilde tatt fra Ombofjorden sommeren 2013. Bildet viser et kystlandskap med tett skog, hvor hyttene er lite synlige og ligger naturlig plassert i terrenget

Vurdering

De fem eksisterende hyttene er av en begrenset størrelse i dag, spesielt sett i lys av tomtenes størrelse som spenner fra min. 1 355 m² til maks 2 328 m². Hyttene ligger naturlig plassert i terrenget i et skogkledd kystlandskap med innslag av bart fjell. Hyttenes tilbaketrukne plassering, og den tette omkringliggende skogen, gjør at hyttene har en begrenset synlighet

fra sjøen - både i dag og ved en eventuell utvidelse på 30 m². Det antas at hyttene vil være noe mer synlige på vinterstid når trærne er bare.

En søker om å behandle endringen som forenklet prosess jfr. pbl. § 12-14, med bakgrunn i følgende vurderinger:

- 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 størrelse på hytte og bod/anneks på 30 m²-BYA, vurderes som en mindre økning, spesielt mtp. tomtenes størrelse. 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.
- 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.

Med vennlig hilsen

Head Energy UP AS

Helene S. Furre

M: +47 91 60 71 34



Vedlegg:

1. Varslingsbrev datert 23.10.2024
2. Kopi av innkomne merknader
3. ROS-sjekkliste, datert 25.02.2025
4. ROS-analyse, datert 05.03.2025