

Sakspapir

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/25	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	18.03.2025

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingunn Varanes-Meland	PlanID-R18, Gnr/bnr-12/30, PlanNavn-Øygarden 1 hyttefelt - auke i hyttestorleik, PlanType-31, K2-L12	24/1318

Vedtatt endring av plan for Øygarden 1 hyttefelt - auke i hyttestorleik - planid R18

Vedlegg:

00_Søknad om planendring_05.03.2025
02_Kopi av innkomne merknader
04_ROS-analyse_05.03.25
1008.001_Utkast plankart_endringer
Bestemmelser Øygarden 1 202501
Gjeldande bestemmelser Øygarden 1
Gjeldande plankart Øygarden 1
Forlag til nye bestemmelser Øygarden 1 202501 (1)

Forslag til vedtak

Forslag til reguleringsendring for Øygarden (ny planid 202501) vert med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 godkjend med følgjande endringar:
Maks BYA vert endra frå 250 til 190 m². Tekst i § 3.1.1 vert som følgjer: "*Maks tillate BYA for kvar hyttetomt er 190 m², av dette kan bebygd areal under tak (hytte og uthus/bod) vere maks 130 m². Det skal setjast av 36 m² til biloppstillingsplass. Resterande BYA kan nyttast til terrasse.*"

Hjelmeland, den 10.03.2025

Janne Johnsen
Kommunedirektør

Areal- og forvaltningsutvalet 025/25

AFU - behandling:

Behandling:

Samrøystes vedteke.

AFU - vedtak:

Reguleringsendring for Øygarden (ny plan ID 202501) med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 vart godkjend med følgjande endringar:

Maks BYA vert endra frå 250 til 190 m². Tekst i § 3.1.1 vert som følgjer: "*Maks tillate BYA for kvar hyttetomt er 190 m², av dette kan bebygd areal under tak (hytte og uthus/bod) vere maks 130 m². Det skal setjast av 36 m² til biloppstillingsplass. Resterande BYA kan nyttast til terrasse.*"

Samandrag

Det er søkt om endring av reguleringsplan Øygarden med føremål å auke tillate hyttestorleik. I samband med endringa har kommunen tatt initiativ til å oppdatere planen i forhold til dagens tilhøve og standard på plandokument, samt oppheve delar av planområdet. Det er søkt om hyttestorleik inntil 130 m² BYA og totalt BYA inntil 250 m². Kommunedirektøren tilrår hytter inntil 130 m², men maks totalt BYA 190 m².

Partar i saka:

Head Energy UP AS har søkt om planendring på vegne av Oddmund og Marianne Sande, som er eigar av ein av hytteeigedommane i planområdet.

Fakta

Reguleringsplan for Øygarden vart vedtatt i 1981. Store delar av planen er oppheva som følgje av at areala er regulert i nyare planar, medan eit areal for 5 hyttetomter samt kringliggande landbruksareal har blitt liggande att. I samband med omsøkt planendring for dette området har kommunen tatt initiativ til å samtidig oppheve dei delane av planen som ikkje har noko praktisk funksjon samt å oppdatere plankart og føresegner til dagens standard og situasjon. Head Energy har varsla planendring for utviding av hyttene frå 100 til 130 m². Samtidig vert felles køyreveg sotel eigedommane regulert inn og felles parkeringsplass tatt bort. Størsteparten av areal regulert til jordbruk- skogbruk går ut av planen, og vil verte styrt at kommuneplanen det dette er LNF areal. Hytteeigedommane 12/33 og 12/5 vil ligge i dette arealet. Dette vil ikkje ha praktisk betydning for desse eigedommane, då dei låg i landbruksareal også i reguleringsplanen og derfor har omfatta av kommuneplanen sine føresegner.

Løvar, føresegner, rundskriv

Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner

Økonomiske konsekvensar

For kommunen - ingen

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Reguleringsplan R18 Øygarden 1

Kommuneplan for Hjelmeland

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Dei reelle endringane av planforslaget er små, det er kun utviding av hytter innafor areal som i stor grad allereie er bearbeidd som hage. Konsekvensane for naturmangfaldet er dermed forventa å vere små.

Konsekvensar for barn, unge, eldre, folkehelse og menneske med nedsett funksjonsevne

Ingen

Vurdering av universell utforming

Ikkje relevant

Innkomne uttalar

Planendringa har vore varsla til naboar og overordna mynde. Det er ikkje kome merknadar frå private. Hovudtrekk i uttalane frå overordna mynde er attgjeve nedanfor:

NVE:

Fagleg råd om at naturfare vert omtala i ROS-analysen, og at det blir lagt inn omsynssone og tilhøyrande føresegner som sikrar at tryggleiken blir teke i vare.

Statsforvaltaren i Rogaland:

Vi kan ikke se at det er gjort konkrete vurderinger for hvilken konsekvens den økte hyttestørrelsen får for landskapet. En økning av hyttestørrelse uten at det blir gjort konkrete vurderinger av konsekvensen dette kan få for landskapet og omgivelsene, kan gi uheldige føringer for lignende saker i kommunen.

Statsforvalteren *fraråder* at hyttestørrelsen økes, uten at det blir gjort konkrete vurderinger.

Rogaland Fylkeskommune:

Fylkesdirektøren gir faglig råd om at parkering inkluderes i BYA og at planen åpner for maksimalt 130 m² BYA.

Vurdering og konklusjon

Endring av BYA

Det vart varsla auke av hyttestorleik frå 100 til 130 m². Det er i dialog med kommunen avtalt at søkjar skulle sjekke eksisterande terrassar mm slik at ein søker om total BYA som dekker det ein ynskjer. I BYA inngår både hytte, ev uthus, parkering og terrassar som er meir enn 50 cm over terrenget. På bakgrunn av dette er det søkt om totalt BYA på 250 m², fordelt på 130 m² til bebygd areal under tak, 36 m² til parkering og 84 m² til terrasse. BYA til terrasse var ikkje omtala ved varsling. Både Statsforvaltar og Fylkeskommune har uttalt seg negativ til auken i BYA. Hyttene er plassert slik i terrenget at dei er lite/ikkje synleg verken frå sjø eller landområda ikring. I plankartet er vidare utbygging forsøkt styrt med byggegrenser, slik at framtidige tilbygg eller uthus ikkje vil verte meir eksponert enn den bebyggelsen som er der i dag. Kommunedirektøren meiner at dette området tåler ei auke i BYA til 130 m² bygningsvolum. Det er opna for hytter inntil 130 m² andre stadar i kommunen (t.d. del av Nordskår hyttefelt), og i akkurat dette området ligg hyttene særst lite eksponert. Ved at ein styrer framtidig bygging med byggegrenser meiner kommunedirektøren at dette kan verte ei god løysing. Kommunedirektøren tilrår imidlertid ikkje at ein tillet 84 m² terrasse. I dei fleste hytteplanar i kommunen der BYA er spesifisert er det satt av 20 m² til terrassar. Dette gjeld del av terrasse som er meir enn 50 cm over bakkeplan. Platting under 50 cm over bakken vert rekna som markplatting og er ikkje omfatta av BYA.

Ved å tillate maks BYA 190 m² og maks storleik på hytte og bod til 130 m² vil det vere rom for 36 m² for parkering og 34 m² for terrasse. Dersom hytte/bod vert bygd mindre kan terrassen vere større. Kommunedirektøren meiner dette er tilstrekkeleg, og tilrår ikkje å godkjenne høgare BYA enn det. Dersom ein skal godkjenne høgare BYA for å ta omsyn til parkering må planendringa på ny høyring, då dette er eit stort avvik i høve til det som vart varsla.

Oppdatering til dagens situasjon

I opprinneleg plan er det avsett felles parkeringsplass ved Øygardsvegen og sti frå denne opp til hyttene. Parkeringsplassen er ikkje opparbeidd, og det er laga veg fram til kvar hytte. Denne vegen vert regulert inn slik den er etablert og parkeringsplassen vert tatt ut. Planen skildrar løysingar for

vatn og avløp som ikkje samsvarar med dagens situasjon. Dette vert tatt ut av planen. Føreslått planendring har ikkje bestemmelsar om løysing for vatn og avløp, og hyttene må dermed forhalde seg til gjeldande krav for godkjenning av løysingar.

Oppheving av delar av planen

I gjeldande plan er både tomtene og eit område rundt dei på om lag 34 daa synt som område for fritidsbustad. Planen omfattar også eit større areal som er regulert til jordbruk, utan bestemmelser knytt til føremålet. I planendringa vert det føreslått å oppheve størsteparten av dette arealet. Innanfor område som i dag er regulert til landbruk ligger hyttetomt 12/33, som vart bygd utanfor avsett område med heimel i dispensasjonsvedtak, og ei eldre hytte på eigedom 12/5. Desse er per i dag ikkje omfatta va bestemmelsane i reguleringsplanen, og det vil dermed ikkje medføre noko praktisk endring når desse etter endring av planen vil vere omfatta direkte av kommuneplanen sine bestemmelsar. For resterande areal som vert oppheva vil ny status vere LNF område i kommuneplanen og dei bestemmelsane som høyrer til der. Med andre ord ingen praktisk endring anna enn ein ryddigare plansituasjon.

Andre endringar

Det er gjort ROS analyse i samband med ønska utviding av hyttene. Det området som er omfatta av faresone for snøskred er tatt ut av planen, og denne sona dekker uansett ikkje området der hyttene ligg.

Faresoner vert synt i plankartet i samsvar med NVE sine kart. Dette omfattar aktsemdsone for kvikkleire på areal som ligg under marin grense. Denne aktsemdsona har ikkje betydning for hytteområdet, då hyttetomtene ligg over marin grense. Den dekkar imidlertid ein del av tilkomstvegen, der ein då må gjere vurdering av reell faresituasjon dersom det skal gjerast tiltak på vegen.