



Head Energy As  
Postboks 9  
5868 BERGEN

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Dykkar ref.
20.03.2025	Ingunn Varanes-Meland	24/1318 - 14	

## Underretning om vedtak - Planendring for Øygarden 1 hyttefelt - auke i hyttestorleik - R18

Areal- og forvaltningsutvalet - 025/25

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

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 m<sup>2</sup>. Tekst i § 3.1.1 vert som følgjer: "*Maks tillate BYA for kvar hyttetomt er 190 m<sup>2</sup>, av dette kan bebygd areal under tak (hytte og uthus/bod) vere maks 130 m<sup>2</sup>. Det skal setjast av 36 m<sup>2</sup> til biloppstillingsplass. Resterande BYA kan nyttast til terrasse.*"

Vedlagt følgjer saksframlegg for sak: R18 - 12/30 - PLANENDRING FOR ØYGARDEN 1 HYTTEFELT - AUKE I HYTTESTORLEIK.

Det vil bli sendt ut eige brev med kunngjering av planen når alle plandokument er oppdatert.

*Du har rett til å klage på vedtaket. Klagefrist er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til adressaten. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan frista går ut. Sjå vedlegg for meir informasjon om klageretten.*

Med helsing  
Ingunn Varanes-Meland  
Saksbehandler byggesak og arealplan

Kopi til  
Oddmund Sande                      Fjellfruebakken 14                      4072                      RANDABERG



## 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 bestemmelsar 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 m<sup>2</sup>. Tekst i § 3.1.1 vert som følgjer: "*Maks tillate BYA for kvar hyttetomt er 190 m<sup>2</sup>, av dette kan bebyggt areal under tak (hytte og uthus/bod) vere maks 130 m<sup>2</sup>. Det skal setjast av 36 m<sup>2</sup> 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.



## HJELMELAND KOMMUNE

### **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 m<sup>2</sup>. Tekst i § 3.1.1 vert som følgjer: "*Maks tillate BYA for kvar hyttetomt er 190 m<sup>2</sup>, av dette kan bebygd areal under tak (hytte og uthus/bod) vere maks 130 m<sup>2</sup>. Det skal setjast av 36 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BYA og totalt BYA inntil 250 m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren tilrår hytter inntil 130 m<sup>2</sup>, men maks totalt BYA 190 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup>. Samtidig vert felles køyreveg sotil 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.

### **Lovar, 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 forventta å vere små.

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

Ingen

### **Vurdering av universell utforming**



Ikkje relevant

## Innkome 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 føresegnar 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 m<sup>2</sup> BYA.

## Vurdering og konklusjon

### Endring av BYA

Det vart varsla auke av hyttestørleik frå 100 til 130 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, fordelt på 130 m<sup>2</sup> til bebygd areal under tak, 36 m<sup>2</sup> til parkering og 84 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bygningsvolum. Det er opna for hytter inntil 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> terrasse. I dei fleste hytteplanar i kommunen der BYA er spesifisert er det satt av 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og maks størleik på hytte og bod til 130 m<sup>2</sup> vil det vere rom for 36 m<sup>2</sup> for parkering og 34 m<sup>2</sup> 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 veggen.



### Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket

### Kven du kan klage til

De kan klage til klageorganet som for dette vedtaket er Statsforvaltaren i Rogaland.

Klagen skal likevel først sendast til Hjelmeland kommune som kan endre vedtaket sitt som følge av klaga, eller senda klaga vidare til klageorganet for avgjerd.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 – tre- veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagt innan fristen er ute. Dersom de klagar så seint at det kan være tvil om klagefristen er halden, ber me Dykk gi beskjed om når De mottok denne meldinga. Dersom klaga blir sendt for seint, er det høve til å sjå bort frå ho. Har De særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få klagefristen utsett. De bør i så fall nemne kvifor klaga kjem for seint.

### Innhaldet i klaga

I klaga skal De skriva kva for eit vedtak De klagar på, og nemne den eller dei endringar som De ønskjer. De bør grunngi kvifor De klagar og ta med mulege andre opplysningar som kan telje med. Klaga må underskrivast

### Partane sin rett til å krevje grunngjeving

Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.

### Rett til å krevje rettleiing og nærare opplysningar

Det forvaltningsorganet som har sendt denne, skal dersom De ber om det, gi nærare rettleiing om klagerett, korleis De går fram ved klage og opplysningar om:

- Høvet til å gjera seg kjend med saksdokumenta så langt forvaltningslova gir heimel for dette.
- Høvet til å få tildømt sakskostnader etter § 36 i forvaltningslova.
- Høvet til å søkja gjennomføringa av vedtaket utsett, om iverksetjinga av vedtaket kan tenkjast å verta til skade for klagaren før avgjerda i klagesaka.
- Høvet til å søkja fritt rettsråd, muleg også fri sakførsle.