

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen

Navn på forslagsstiller	Norrøn Eiendomsutvikling AS		
Navn på gjeldene plan	Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen		
Plan ID	1183D	Gnr./bnr.	86/92
Del av planen som endres	Fritidsbebyggelse frittliggende FF-C5		
Faktura sendes til	Norrøn Eiendomsutvikling AS		
Navn	Tor-Inge Larsen		
Adresse	Gamle Sokndalsvei 38, 4372 Egersund		
E-post	tor.inge@norrøn.no		
Plankonsulent	Ragnhild K. Tamburstuen	Telefon	911 68 996
Firma	egðastrek as		
E-post	post@egdastrek.no		

1 Bakgrunn

I forbindelse med byggesaken for tomt FF-C5 er det uttrykt et ønske om å redusere grunnflaten og samtidig forbedre utsiktsforholdene ved å øke byggehøyden. Dette vil gjøre det mulig for hytten å få utsikt over hytten foran, samtidig som det sikrer gode utsiktsforhold for de bakenforliggende tomtene. Endringen vil bidra til en mer balansert bebyggelse i området, der tomt FF-C5 får samme byggehøyde som de øvrige tomtene i rekken (FF-C1 til FF-C4). Etter dialog med byggesaksavdelingen ble det anbefalt at denne justeringen håndteres gjennom en reguleringsendring.

For ytterligere å ivareta utsiktsforholdene for hyttene bak, foreslås det også en justering av byggegrensen for tomt FF-C5. Dette innebærer at hytten må plasseres i den nordlige delen av tomten, noe som gir en mer optimal plassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.

I tillegg åpnes det for oppføring av en levegg som kan være sammenbygget med hytten. Dette vil ikke bare gi bedre skjerming og komfort, men også skape en helhetlig og forutsigbar løsning for alle frittliggende fritidsboliger innenfor planområdet.

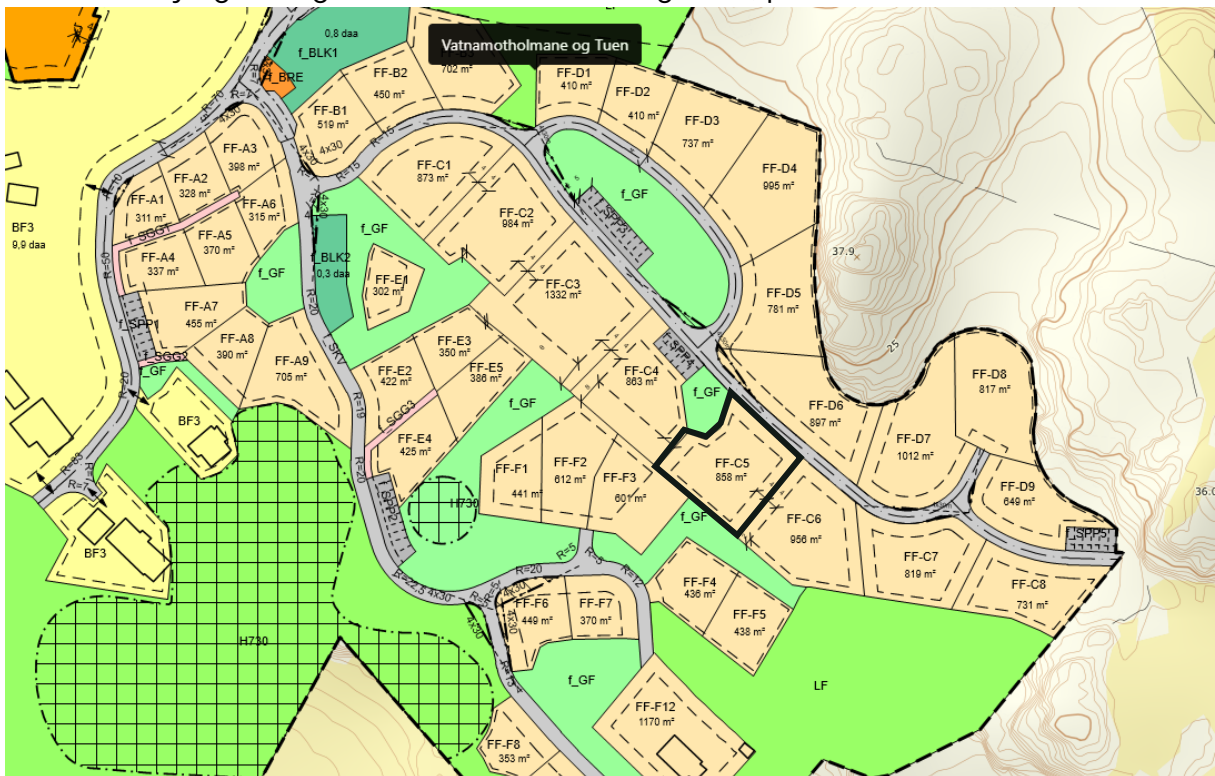
De foreslåtte endringene innebærer kun mindre justeringer i gjeldende planbestemmelser og vil ikke påvirke reguleringsplanens overordnede rammer. Samlet sett vil tiltakene bidra til en bedre helhet i området, med gode utsiktsforhold, funksjonelle løsninger og en estetisk sammenhengende bebyggelse.

Planområdet er lokalisert mellom Sirevåg og Hellvik, i Vatnamotholmane og Tuen i Hå kommune. Området ligger sør for fylkesvei 44 og omfatter både bolig- og fritidsboligområde.

2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er:

- Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, planID 1183C.



Figur 1: utklipp av gjeldende reguleringsplan planID 1183D. Omsøkte tomt FF-C5 er vist med svart tykk strek.

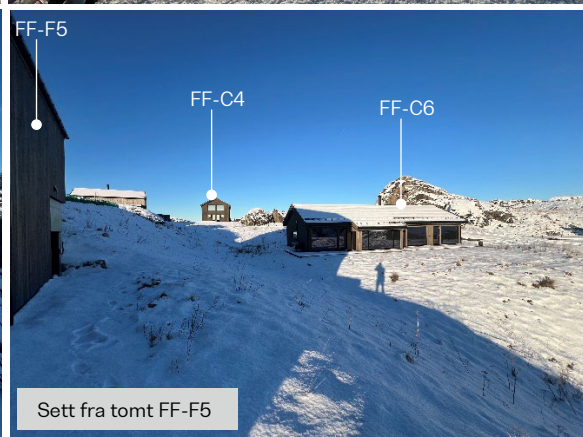
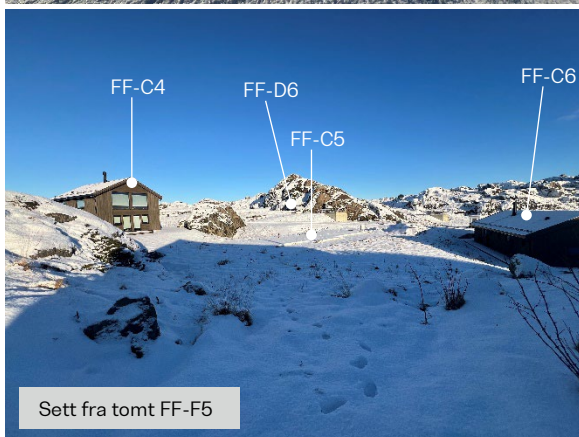
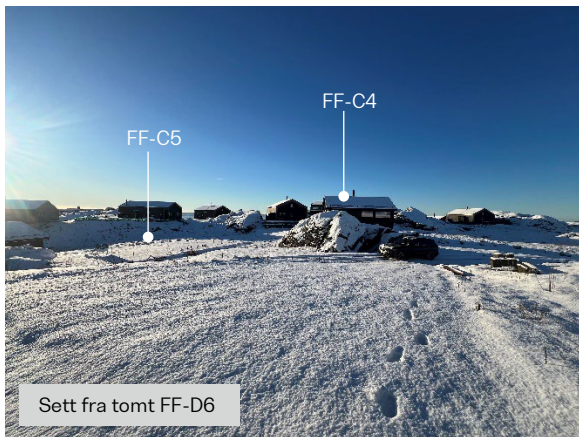
3 Oversikt over endringer

3.1 Endringer i plankart

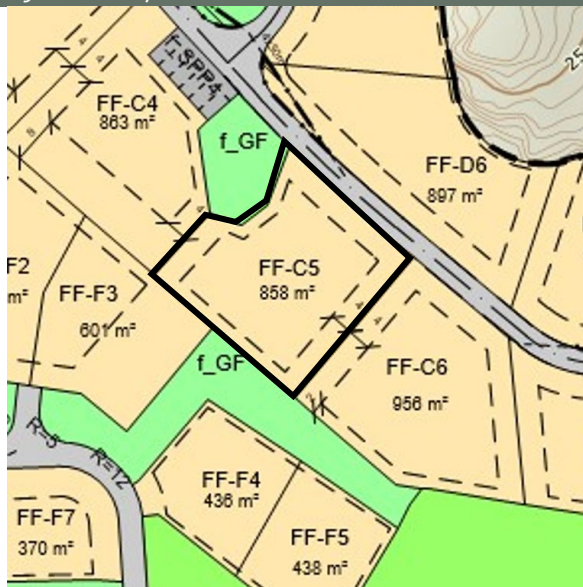
Byggegrensen for tomt FF-C5 justeres slik at hytten plasseres i de nordlige delene av tomten. Dette sikrer en mer optimal plassering i forhold til terrenget, der kollen nord for tomten, innenfor arealformålet f_GF, vil fungere som en naturlig bakvegg for hytten.

Den justerte byggegrensen er også et tiltak for å ivareta utsiktsforholdene for de bakenforliggende tomtene FF-C1 til FF-C4. Ved å plassere hytten lenger nord på tomten, unngås det at ny bebyggelse skaper unødvendige hindringer for utsikt og

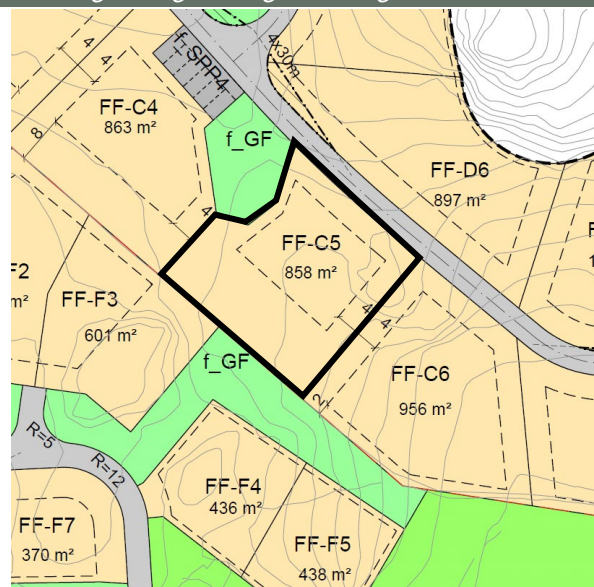
lysforhold for disse eiendommene. Justeringen bidrar dermed til en mer harmonisk og gjennomtenkt plassering av bebyggelsen innenfor planområdet.



Gjeldende plankart



Forslag til reguleringsendring



3.2 Endringer i bestemmelser

I gjeldende plan omfattes planendringen av § 4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende. Forslag til endring/tilføyelser er vist med **føt** skrift, og opprinnelig bestemmelse er vist med *kursiv*. Bestemmelser som ikke nevnes nedenfor beholdes iht. gjeldende plan.

Følgende endringer utføres:

- §4.2, 5. ledd – Byggehøyder

For tomt FF-C5 foreslås en justering av mønehøyden fra 4,5 meter til 6,5 meter og gesimshøyden fra 3,5 meter til 4,5 meter. Denne tilpasningen vil bidra til en mer harmonisk bebyggelse i området og skape en positiv effekt for de omkringliggende tomtene. Endringen vil forbedre både utsikts- og lysforhold, samtidig som den øker avstanden til nabotomtene, noe som gir en luftigere og mer åpen atmosfære.

Siden tomt FF-C5 ligger i samme rekke som tomtene FF-C1 til FF-C4, som allerede har samme høydebestemmelser i henhold til gjeldende plan, er det naturlig at denne tomtene får tilsvarende vilkår. Det planlegges en hytte av samme type som de øvrige, med oppholdsrom i 2. etasje, noe som sikrer utsikt over takene på hyttene foran uten å påvirke utsikten for de som ligger bak.

Tomten ligger ikke i første rekke mot sjøen og er kun synlig fra enkelte vinkler, noe som gjør at justeringen i byggehøyde vil passe godt inn i landskapet. Samlet sett vil endringen bidra til en helhetlig og funksjonell bebyggelse som ivaretar både utsiktsforhold, lysinnslipp og estetisk sammenheng i området.



Figur 2: Fotoillustrasjon hvor hyttetypen lik tomten C1-C4 er vist også på tomt C5. Hytten vil i hovedsak bli liggende skjult bak hytten på tomt F5.

Gjeldende plan	Ny bestemmelse
<p><i>Største tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 4,5 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng. Følgende tomter tillates en maksimal mønehøyde på 6,5 meter og maksimal gesimshøyde på 4,5 meter: A1-A6, B1-B3, C1-C4, D1-D9, E1-E7, F4-F7.</i></p>	<p>Største tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 4,5 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng. Følgende tomter tillates en maksimal mønehøyde på 6,5 meter og maksimal gesimshøyde på 4,5 meter: A1-A6, B1-B3, C1-C5, D1-D9, E1-E7, F4-F7.</p>

- §4.2, 8. ledd – Levegg

I gjeldende plan er ikke oppføring av levegg tillatt. På grunn av vindforhold og et ønske om en mer skjermet uteplass, er det behov for å sette opp en levegg tilknyttet terrassen. Leveggen skal være sammenhengende med hytten og ha en maks høyde på 1,8 meter. Den skal ikke strekke seg utover regulerte byggelinjer og kan ha en maksimal lengde på 5 meter. Leveggen vil bidra til at terrassen kan benyttes året rundt.

Gjeldende plan	Forslag til endring
<p><i>Fritidsboliger kan gjerdes inne med husdyr- og flettverksgjerde. Tregjerde/ stakitt/andre gjerdetyper/mur/levegg etc. tillates ikke.</i></p>	<p>Fritidsboliger kan gjerdes inne med husdyr- og flettverksgjerde. Tregjerde/ stakitt/andre gjerdetyper/mur etc. tillates ikke. Levegg, sammenhengende med hytte og ikke utover byggelinjer med maks høyde 1,8 meter og maks lengde 5 meter tillates.</p>

4 Vurdering av planendringen iht. PBL §12-14, 2. ledd

Det forutsettes at Hå kommune sender endringssøknaden på høring til alle berørte grunneiere og relevante myndigheter. Det er ønskelig at planendringen behandles etter §12-14, 2. ledd for å sikre en rask og effektiv prosess.

For at en reguleringsendring skal behandles gjennom en enklere prosess, må det vurderes at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke overskride hovedrammene i planen, eller ha betydning for viktige natur- og friluftsinnteresser. Den omsøkte endringen gjelder kun en justering av bestemmelsene, uten at arealformålene endres, og vil derfor ikke påvirke den videre gjennomføringen av planen. Planendringen ligger innenfor de overordnede rammene av den gjeldende planen, som regulerer området til frittliggende fritidsbebyggelse. De foreslåtte endringene er marginale og skjer i et område som allerede er regulert for utbygging, men som foreløpig ikke er bebygget.

Siden arealbruken allerede er avklart gjennom gjeldende plan og endringen viderefører dette, vurderes det at den ikke vil ha noen konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder. Naturmangfoldet ble trolig vurdert ved behandlingen av den opprinnelige planen, og derfor vil det ikke være nødvendig å foreta nye vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

5 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsendringen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8. Siden arealbruken er avklart gjennom gjeldende reguleringsplan, og det ikke åpnes for nye byggeområder, og vurderes endringen ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter forskriften.