

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

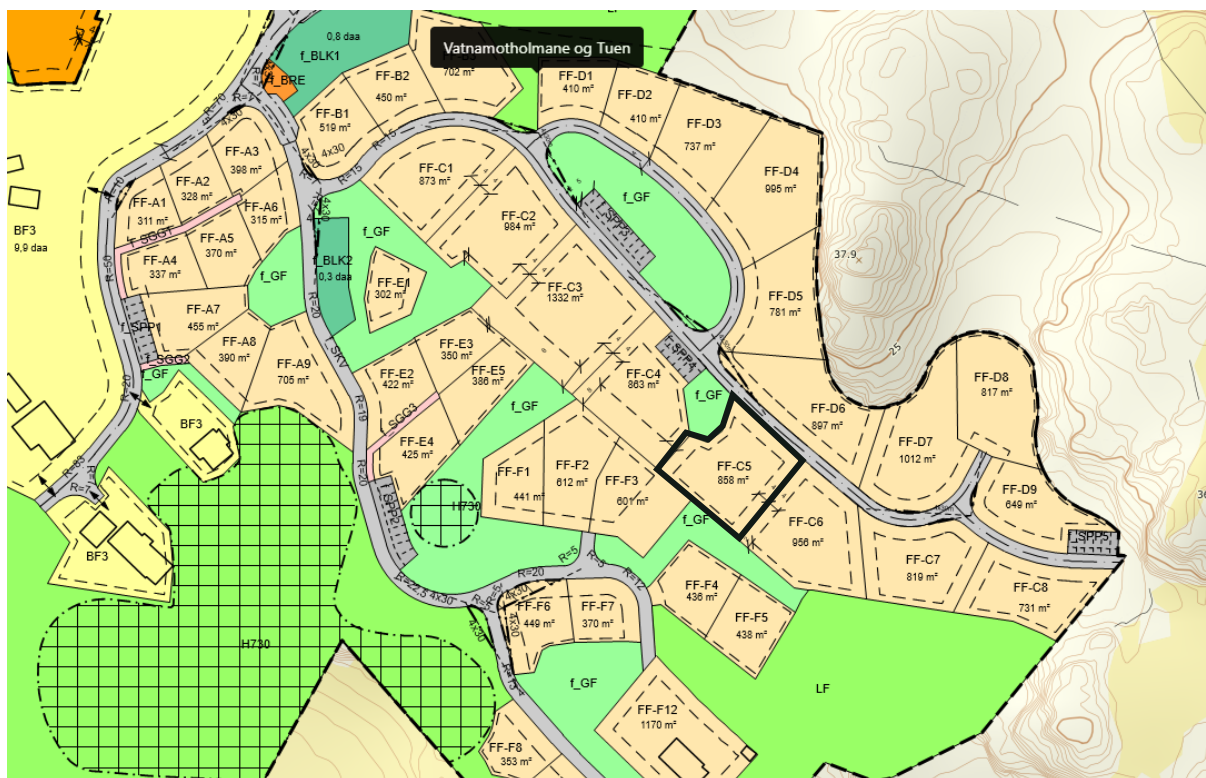
I forbindelse med byggesaken for tomt FF-C5 er det kommet frem ønske om at byggehøyden økes lik som for tomtene FF-C1 til FF-C4, siden disse tomtene ligger i samme rekk. I dialog med byggesak ble det anbefalt at endringen ble løst som en reguleringsendring. I tillegg åpnes det for oppføring av levegg sammenbygget med hytten. Mulighet for oppføring av levegg blir gjeldende for alle frittliggende fritidsboliger i planområdet. Ønskede endringer vil kun medføre mindre tilpasninger i gjeldende plans bestemmelser.

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 1183D.



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

Det gjøres ingen endringer i plankartet.

3.2 Endringer i bestemmelser

I gjeldende plan omfattes planendringen av § 4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende. Forslag til endring/tilføyelser er vist med **fet** 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 økning i mønehøyden fra 4,5 meter til 6,5 meter, og i gesimshøyden fra 3,5 meter til 4,5 meter. Denne økningen vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for de omkringliggende tomtene, verken med hensyn til utsikt eller skygge. Da tomt FF-C5 ligger i samme rekke som tomtene FF-C1 til FF-C4, som alle tillater samme høyde i henhold til gjeldende plan, er det ønskelig at tomten får samme bestemmelser som de øvrige tomtene i rekken. Det planlegges en hytte av samme type som de andre, med oppholdsrom i 2. etasje, som gir utsikt over takene på hyttene foran. Økningen i byggehøyde vil ikke hindre utsikten for hytter bak. Tomten ligger ikke i første rekke mot sjøen, og er kun synlig fra en viss vinkel.



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

Gjeldende plan	Ny bestemmelse
<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>	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.

- §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
<i>Fritidsboliger kan gjerdes inne med husdyr- og flettverksgjerde.</i>	Fritidsboliger kan gjerdes inne med husdyr- og flettverksgjerde.

*Tregjerde/ stakitt/andre
gjerdetyper/mur/levegg etc. tillates
ikke.*

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.**

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 at en reguleringsendring kan bli behandlet etter en enklere prosess må det vurderes til at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen eller at endringen ikke vil berøre viktige natur- og friluftsinnteresser.

Omsøkt endring gjelder kun endring av bestemmelsene uten endring av arealformål og vil i den anledning ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Planendringen vurderes å ikke gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan, som regulerer området til frittliggende fritidsbebyggelse. Endringen omfatter marginale endringer, og er innenfor område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebygd.

Siden arealbruken allerede er avklart gjennom gjeldende plan og planendringen viderefører dette, vurderes omsøkt endring ikke å medføre konsekvenser for viktige natur og friluftsområder. Det forutsettes at naturmangfoldet ble vurdert ved behandling av gjeldende plan, og det vil derav ikke være nødvendig å foreta nye vurderinger etter nml §§ 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.