

Hå kommune

Rådhusgata 8

4360 VARHAUG

Deres referanse:

24/5112Dato: **21.02.2024**Saksnr.: **2024/39379**Dok.nr.: **3**

Saksbehandler:

Kristina Habbestad

Hå kommune - gnr 95 bnr 539 - reguleringsendring - Risfjell Oгна - plan 1066G - uttalelse

Viser til brev datert 08.02.2024 vedrørende foreslåtte endringer for reguleringsplan for Risfjell – Oгна, plan-ID 1119-1066G.

Teknaconsult AS søker på vegne av Oгна Hytter II AS om å endre gjeldende reguleringsplan plan-ID 1066G som gjelder for gnr. 95 bnr. 539 ved Risfjell på Oгна. Oгна Hytter II AS ønsker å etablere nye kjøreveier, parkeringsplasser, videreføre turveier, endre plassering av to hyttetomter, legge inn fire hyttetomter og fjerne en kjørevei.

Plan

I planforslaget er det foreslått å regulere inn flere internveier. Endringene som nå er foreslått medfører ytterligere avkjøringsveier. Flere av hyttene får dermed veiadkomst og tilrettelagt parkering på egen tomt. Veinettets hovedtrase virker å allerede være opparbeidet, slik at endringen i hovedsak blir å etablere avstikkere til hyttene. Fylkesdirektøren mener det er uheldig å etablere et slikt omfattende veinett innenfor område for fritidsbebyggelse. Felles parkering og gangstier inn til hver enkelt fritidseiendom, vurderes å ta vesentlig bedre hensyn til landskapet i området enn det som nå er foreslått.

Utbyggingsplan

«Før byggetillatelse kan gis, må kommunen godkjenne en utbyggingsplan for de enkelte delområdene basert på en formingsveileder, jfm. §2.10. Planen er inndelt i 11 delområder, og for hvert delområde må det lages en utbyggingsplan. Maks antall enheter er angitt i reguleringsplanen. Ved utarbeidelse av utbyggingsplanene kan det bli nødvendig å redusere antallet og størrelsene på hyttene for å oppnå tilfredsstillende terrengtilpasning og redusert terrenginngrep. Utbyggingsplanen skal inneholde følgende plandokumenter: Plantegning, snitt, perspektivtegning, plassering av tiltak, maks. tillatt bebygd areal, tomtegrense, hytteform, veier, parkeringsforhold, adkomstforhold, masseuttak, materialvalg, stier for allmenn ferdsel og tekniske installasjoner skal angis.

Formingsveileder: Før byggetillatelse kan gis, må kommunen godkjenne en overordnet arkitektonisk formingsveileder for bebyggelsen til hele planområdet.

Formingsveilederen skal være forankret Plan- og bygningsloven §74 nr.2. Formålet med formingsveilederen er at alle bygg skal ha en harmonisk utforming med hensyn på arkitektur og materialer. Hyttene skal være mørke.» Jf. bestemmelser til plan 1066.

Vurdering

Veiene medfører oppsplitting av området og gir økte inngrep i landskapet.

Fylkesdirektøren fremmer **faglig råd** om at adkomst til hyttene i videre arbeid i større grad bør skje fra felles parkeringsløsning med gode turveier gjennom planområdet.

På bakgrunn av manglende utbyggingsplan for delområdene **fraråder** fylkesdirektøren nye hyttetomter før det er gjort greie for terrengtilpasning og perspektivtegninger.

Hilsen
Fay Veronika Kristensen
fagleder

Kristina Habbestad
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.



HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler
Rune Lian, 51568754

Uttale - reguleringsplan - Hå 95/539 - endringer arealplan hytteområde Risfjell Ognå - planID 1119-1066G

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 08.02.2024 hvor endringer til reguleringsplan for hytteområde Risfjell-Ognå plan 1119-1066G blir sendt på høring jf. plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd.

Endringene gjelder i korte trekk etablering av turveier, etablering av nye veier og parkeringsplasser. Videre blir en vei fjernet, og det blir etablert fire nye fritidsboligtomter og to flyttes. Endringene er enkeltvis som følger jf. nummerering i tabell datert 02.02.2024 fra plankonsulent:

1. Forlengelse av turvei og sammenføring med bilvei
2. Ingen beskrivelse
3. Etablering av kjørevei/stikkevei til fritidsboliger
4. Etablering av felles parkering for to fritidsboliger
5. Etablering av adkomstvei/stikkvei og parkeringsplass til fritidsbolig
6. Etablering av felles gjesteparkering
7. Etablering av to kjøreveier/stikkveier til fritidsboliger
8. Forlengelse av turvei og sammenføring med bilvei
9. Fjerning av en adkomstvei/stikkvei og omlegging av kjørevei
10. Fortetting med fire fritidsboliger og to fritidsboliger går ut

Vår vurdering

Vi viser til våre uttaler til tidligere planeringer av den aktuelle planen. Planen har endret seg i stor grad siden den ble vedtatt og dersom det planlegges for ytterligere endringer oppfordrer vi til at disse gjøres samlet i en større endring av planen.

Vi har ikke vesentlige merknader til etablering av turstier jf. punkt 1 og 8. Videre har vi ikke merknader til å ta ut adkomstvei/stikkvei jf. punkt 9.

Av hensyn til landskap og for å unngå større terrenginngrep oppfordrer vi til å i større grad benytte fellesparkering. Vi har derfor ikke merknader til punkt 4 og 6.



Hovedvei inn i området ser ut til å allerede være etablert. Område 1 og 2 er allerede utbygd og det er etablert nye adkomstveier i dette området hvor flere går til den enkelte fritidsbolig. Disse områdene har blitt betydelig fragmentert. For å bevare naturverdier og landskapskvalitetene i området har vi **faglig råd** om at det framfor å etablere nye adkomstveier/stikkveier jf. punkt 3, 5 og 7, heller etableres fellesparkering ved hovedvei gjennom området og sti til den enkelte fritidsbolig.

Å fortette med 4 fritidsboliger er i utgangspunktet positivt framfor å utvide byggeområdet til områder som ikke er bygd ut i dag. Vi kan ikke se at det er laget illustrasjoner eller gjort vurderinger knyttet til landskapsvirkninger av fortettingen. Vi har **faglig råd** om at før kommunen tar stilling til forslag til endringer bør det utarbeides en illustrasjonsplan som vil vise virkningene av de foreslåtte endringene.

Vi gjør oppmerksom på at som uttaleinstans skal vi ha kommunen sitt vedtak tilsendt.

Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Rune Lian
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger