

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
043/20	Utval for tekniske saker og næring	23.04.2020
029/20	Kommunestyret	07.05.2020

Saksbehandlar: Odd Geir Abeland

Sak - journalpost: 17/1333 - 20/4955

Plan 1183 - Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen

Rådmannen si innstilling:

1. Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, plan 1183, med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 vil følgende områder ikke ha rettsvirkning: BFT, FF-G1, FF-H10, FF-H11, FF-H12, FF-H13 og FF-H14.
3. De delene av reguleringsplan for Vatnamotholmane, plan 1081, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 24.02.2011, KS-sak 003/11, som blir erstattet med foreliggende detaljregulering, oppheves.

23.04.2020 Utval for tekniske saker og næring

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

UTN- 043/20 Vedtak:

1. Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, plan 1183, med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 vil følgende områder ikke ha rettsvirkning: BFT, FF-G1, FF-H10, FF-H11, FF-H12, FF-H13 og FF-H14.
3. De delene av reguleringsplan for Vatnamotholmane, plan 1081, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 24.02.2011, KS-sak 003/11, som blir erstattet med foreliggende detaljregulering, oppheves.

07.05.2020 Kommunestyret

Jan Erik Tuen (H) stilte spørsmål som sin habilitet i saka etter forvaltningsloven § 6.

Eirik Sandanger (H) tok plass som vararepresentant.

Eit samrøystes kommunestyre fann han ugild i saka.

Rådmannen si innstilling i pkt 1 og 3 vart samrøystes vedteke. Pkt 2 skal ikkje vera med i vedtaket.

Jan Erik Tuen (H) tok plass att i kommunestyret.

KS- 029/20 Vedtak:

1. Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, plan 1183, med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. De delene av reguleringsplan for Vatnamotholmane, plan 1081, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 24.02.2011, KS-sak 003/11, som blir erstattet med foreliggende detaljregulering, oppheves.

Bakgrunn for saken:

På vegne av Sirevåg Sjøgrend AS og Hellvik Tomte & Prosjektutvikling AS har Stav Arkitekter AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, plan 1183. Planforslaget legger til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, boliger og reiselivsanlegg, med tilhørende infrastruktur, lek- og uteoppholdsareal.

Det er lagt opp til at detaljreguleringen skal erstatte gjeldende reguleringsplan for Vatnamotholmane, plan 1081, vedtatt 24.02.2011.

Om planforslaget

Planområdet er på om lag 277 dekar. Området er preget av småkupert kystlandskap med småknauser og utmark, og omfatter boliger med tilhørende driftsbygninger, fritidsboliger og naust.

Formål

Hensikten med planen er å endre eksisterende plan 1081 – Reguleringsplan for Vatnamotholmane. Endringen innebærer omregulering av deler av felt B4 i gjeldende plan fra bolig til fritidsbebyggelse, samt en utvidelse av område til fritidsbebyggelse sørøst i planen. Utvidelsen innebærer omregulering av LNFR-område til fritidsbebyggelse. Endringen innebærer også at adkomst til Tuen fra fv. 44 flyttes om lag 200 meter sørøst. Ny adkomst medfører at regulert veg mellom Holmane og Tuen i gjeldende plan fjernes og tilbakeføres til friluftsmål.

Planforslaget inneholder 10 ubebygde eneboligtomter og 64 ubebygde tomter for fritidsboliger. Felt FF-G1 legger opp til 5 fritidsenheter, mens det på de resterende 63 tomtene er det lagt opp til 1 fritidsenhet pr. tomt. Dette utgjør totalt 68 nye fritidsenheter. Resterende tomter er bebygd.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget fraviker fra kommuneplanen på følgende punkter:

- Vegen mellom Holmane og Tuen er foreslått fjernet og omgjort til friluftsområde
- Hyttefeltet som ligger i område med kulturminne, er omdisponert til friluftsområde med hensynssone H730
- Deler av felt for boligområde B4 i gjeldende plan, er omregulert til fritidsbebyggelse
- Utvidelse av fritidsbebyggelse på ca. 14 dekar i LNFR-område
- Byggehøyder på fritidsbebyggelse

Forhold til eksisterende reguleringsplan

Følgende endringer i forhold til gjeldende plan er foreslått:

- Vegforbindelsen mellom Tuen og Holmane er tatt bort
- Nytt kryss øst for dagens adkomst til Tuen erstatter vegforbindelsen mellom Holmane og Tuen
- Område for fritidsbebyggelse i øst utvides og 9 boligtomter tas ut og erstattes av fritidsbebyggelse. Det foreslås 28 flere fritidstomter enn det som er regulert i dag.

Utfyllende informasjon om planforslaget fremgår av vedlagt saksframlegg til førstegangsbehandling, UTN-sak 073/18.

Førstegangsbehandling

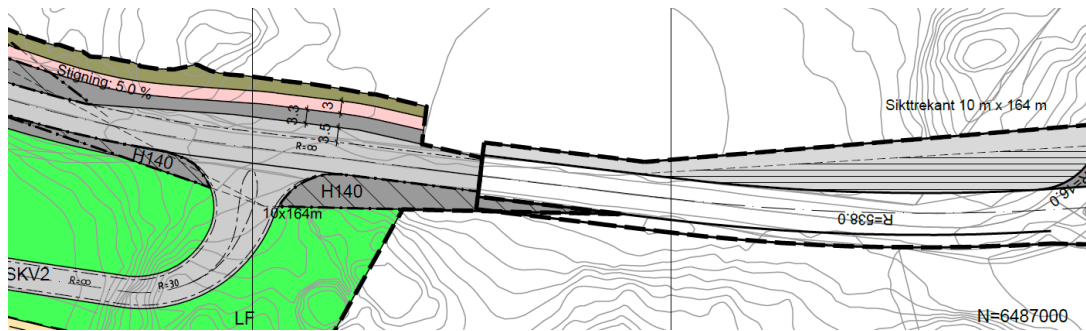
Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Utval for tekniske saker og næring 23.08.2018, sak 073/18 (ref vedlegg). Utval for tekniske saker vedtok å fremme saken og legge den ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Foreslått omregulering av LNFR-område til fritidsbebyggelse, og virkningen endringen kan ha for landskap og naturmiljø i dette området, skal vurderes og beskrives i planprosessen, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 10 og naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7.
- UTN er positiv til at noen av hyttene får ein høgare møne en vedtatt i kommuneplan. Utvalget ber difor utbygger spesifisere og begrunne kva hytter dette gjelder før planen blir lagt ut til høring.
- Vegkryssløsning ved avkjøring til Holmane skal utarbeides i planprosessen.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringene etter førstegangsbehandlingen er:

1. Områdene med feltnavn BFT, FF-G1, FF-H10, FF-H11, FF-H12, FF-H13 og FF-H14 vil ikke ha rettsvirkning ved godkjenning av plan, ettersom det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland på grunn av manglende vurdering av bølgepåvirkning på bebyggelse i de nevnte områdene.
2. Kryss til Holmane er nedjustert på grunn av forventning om redusert trafikk i forhold til gjeldende reguleringsplan.
3. Justering av byggehøyder.
4. Virkningen planforslaget har på temaene landskap og naturmiljø i områdene foreslått omregulert fra LNFR-område til fritidsbebyggelse er utredet i planbeskrivelsen. Utredelsen er basert på Statens vegvesen sin håndbok V712, konsekvensanalyser.
5. Planen er utvidet noe i øst for å inkludere frisktlinjer ved avkjørsel til fv. 44, og tilpasset naboplanen (1047 Moivika).



6. ROS-analysen er oppdatert med ny vurdering av bølgepåvirkning med kart fra sehavniva.no. Det er lagt inn bestemmelse for felt BFT, FF-G1, FF-H10, FF-H11, FF-H12, FF-H13 og FF-H14 som sikrer at før det gis byggetillatelse i disse feltene, skal det foreligge dokumentasjon på bølgepåvirkning og beskrivelse på avbøtende tiltak.
7. Det er lagt inn bestemmelse som bidrar til å bevare jærtistelbestander utenfor planområdet. Det er ikke registrert jærtistel i planområdet.
8. Turstier er tatt ut av plankart og sikret i reguleringsbestemmelsene.

Høringsuttalelser

Planen var ute på høring i perioden 19.10.2018 til 03.12.2018. Det kom inn totalt 11 merknader til planforslaget, derav 7 fra offentlige myndigheter. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor. Innspillene er også lagt ved i saken. I tillegg kom det inn et innspill fra berørt part i planområdet 26. og 30. mars 2020 og vil følgelig ikke bli behandlet ettersom det kom inn lenge etter fristen.

Statens vegvesen, 18.12.2018

Har følgende krav og merknader:

- Frisikt må innarbeides i reguleringsplanen slik at hjemmel til opparbeidelse blir sikret
- Forutsetter at kryss er utformet i henhold til N100 og V121
- Det må sikres areal til annen veggrunn på min 0,5 meter langs G/S-veg
- Annen veggrunn må også omfatte vegskråninger
- Kurveradier bør målsettes på plankartet
- Bredden på fotgjengerundergangen må målsettes. Krav til lysåpning minimum 4 meter
- Universell utforming må ivaretas med hensyn på veganlegg tilknyttet fv. 44
- Areal avsatt til leskur må sikres med bredde 0,5 meter rundt leskuret for vedlikehold

Kommentar:

Planforslaget er revidert i tråd med kravene og merknadene fra Statens vegvesen. Forholdene ble avklart i dialog med vegmyndigheten i løpet av planprosessen.

Fylkesmannen i Rogaland, 17.12.2018

Har innsigelser til to forhold, og kommer med ett faglig råd.

- Innsigelse på grunn av uavklarte konsekvenser for jærtistelen.
- Innsigelse på grunn av manglende vurdering av bølgepåvirkning på bebyggelse nærmest sjøen. Minimumskravet er at det må tilføres i bestemmelsene at «i byggeområde eksponert for bølger må konkrete og avbøtende tiltak vurderes og iverksettes».
- Faglig råd om mønehøyde på inntil 5 meter fra gjeldende plan videreføres i foreliggende plan.

Kommentar:

- I e-post fra Fylkesmannen datert 14.11.2019 er det opplyst om at jærtistel ikke er funnet i planområdet. Det ble likevel påvist bestander utenfor planområdet på sjøsiden. For å legge til rette for at etablerte bestander i nærområdet bevares, er det lagt inn krav i reguleringsbestemmelsene om massehåndteringsplan, og om å sette opp informasjonsskilt om arten i planområdet. Innsigelsen ble trukket i brev fra Fylkesmannen i Rogaland, 24.02.20.
- Bølgepåvirkning ikke endelig avklart. Delområder som omfattes av innsigelsen, vil ikke ha rettsvirkning, jf. PBL § 12-13.
- Når det gjelder faglig råd om mønehøyde, er det gjort en vurdering av hvilke tomter som egner seg best til mønehøyder på over 5 meter. Vurderingen er gjort ut fra silhuettvirkning, virkninger sett fra sjøen, utsikt, hensyn til nabobebyggelse og tomtestørrelse. I forbindelse med politisk behandling befarte teknisk utvalg planområdet. Forslagstiller presenterte hvordan hyttene var planlagt i terrenget. Ved hjelp av 3D-modell ble det i samarbeid med kommunen vurdert hvilke hyttetomter som var egnet for mønehøyde høyere enn det som er vedtatt i kommuneplanen og i gjeldende reguleringsplan. Maksimal mønehøyde på de ulike tomtene/feltene er videreført og sikret i bestemmelsene.

Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen, 28.11.2018

Har følgende faglige råd:

- Frarår foreslått byggehøyde på 6,5 meter med mindre det kan visualiseres at påvirkning på landskapet er ubetydelig. Det bør gjøres en grundig vurdering av plassering og byggehøyder før vedtak av plan. Hensikten med dette er å begrense negativ landskapsvirkning. Det bør også vurderes om noen av tomtene skal tas ut av planen, for å sikre bedre landskapstilpasning.
- Ber om rekkefølgekrav for opparbeiding av universelt utformede turveier. Informerer også om at vanlig forvaltningspraksis for tiltak i hensynssoner og spesialområder for bevaring er at regional kulturvernmyndighet får mulighet til å uttale seg før kommunen fatter vedtak. Fylkesrådmannen ber om at dette skal stå i bestemmelsene knyttet til hensynssone H570.

Kommentar:

- Angående mønehøyder og landskapspåvirkning, se kommentar til merknad fra Fylkesmannen i Rogaland.
- Universell utformet tursti i området vil medføre omfattende inngrep i landskapet og bør unngås. Tursti er derfor tatt ut av plankart og i stedet sikret i bestemmelsene. Ved eventuell opparbeidelse av sammenhengende turstinett mellom Sirevåg og Eigersund grense, må dette tas i egen plan.
- Bestemmelsestekst om tiltak i hensynssone H570 er lagt inn i bestemmelse § 8.4.

Kystverket, 05.12.2018

- Forutsetter at småbåtanlegget prosjekteres og dimensjoneres slik at det tåler den belastningen det kan bli påført i farvannet.
- Ønsker bestemmelse om at de tillates vedlikehold og eventuell ny etablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet.

Kommentar:

- Angående småbåtanlegget vil den delen av planen med dette formålet ikke være gyldig som del av foreliggende plan, ettersom det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen på dette forholdet, jf. Plan- og bygningsloven § 12-13.
- Angående vedlikehold og eventuell etablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, er dette lagt inn i fellesbestemmelse § 3.11.

Direktoratet for mineralforvaltning, 22.10.2018

Ingen merknader.

Fiskeridirektoratet, 29.10.2018

Har ikke innspill til arbeidet med detaljregulering.

Fiskarlaget Vest, 01.11.2018

- Informerer om sine interesser og mulige konflikter i kystsonen. Har lagt ved kart som viser gyte- og fiskeområder.
- Har ikke merknader til endringene på land.
- Ønsker at det blir lagt til rette for miljøvennlig småbåthavn slik at kyst- og havmiljøet holder seg mest mulig fritt for miljøgifter, fremmedstoffer og legemidler.

Kommentar:

Angående småbåthavn, se kommentar på merknad til Kystverket.

Rogaland botaniske forening, 18.10.2018

- De er i mot utbyggingen og informerer om at det finnes jærtistel i området, og om viktigheten med å ta vare på arten og at utbyggingen mest sannsynlig vil gi negative konsekvenser for arten. De har registrert en tilbakegang for jærtistel de siste årene som kan skyldes årsaker som utbygging, naturlige og/eller klima.
- Nevner også at rødlisteplanten klokkesøte kan ta skade av utbyggingen.

Kommentar:

Mesteparten av planområdet er allerede godkjent som utbyggingsområde. I foreliggende planarbeid er det den utvidede delen i øst som skal vurderes om gir en negativ virkning på jærtistel. Dette er nå avklart, jf. kommentar til innspill fra Fylkesmannen i Rogaland.

Kulturvernavdelingen i Hå kommune

- Viser til registrerte kulturminner. Området er preget av enkelte sjøgårder som viser en kombinasjon av fiske og gårdsbruk. Eiendommene viser en tradisjonell og viktig del av historie her i kommunen. Informerer om historien og byggeskikken til disse sjøgårdene.
- Anbefaler at de regulerte områdene ikke bør legges tett opp til disse gårdene, men la dem fortsatt fremstå som de miljøskapende element de til nå har vært.

Kommentar:

Store deler av planområdet er allerede regulert og godkjent som utbyggingsområde. Eiendom 86/04 og 86/01,02 ligger utenfor planområdet og vurderes derfor ikke i denne plansaken. Eiendom 86/14 er regulert med hensynssone H 570. Sjøgarden på eiendom 86/2 er den eneste som ligger i umiddelbar nærhet til endringen av reguleringsplanen. Feltet som ligger nærmest, A-feltet, var tidligere regulert til 4 eneboliger med maksimal utnyttelse på 270 m² BRA og 8 meter mønehøyde. A-feltet er i foreliggende planforslag foreslått regulert til 9 fritidsboliger med maksimal utnyttelse på 120 m² BRA og maksimal mønehøyde på 6,5 og 4,5 meter.

Reguleringsplanen legger opp til at nye bygg skal tilpasses stedet og annen bebyggelse i form, størrelse farge etc., og det er lagt inn krav om formingsveileder i bestemmelsene. Dette gjør at de nye tiltakene vurderes til ikke å være i stor konflikt med den verneverdige bebyggelsen i planområdet.

Ivar Hognestad, datert 21.10.2018

Informerer om dårlig trafiksikkerhet for myke trafikanter mellom Sirevåg og Hellvik, og at trafikken i området øker. Ønsker at kommunen først tar initiativ til bygging av gang- og sykkelsti mellom Sirevåg og Hellvik.

Kommentar:

Når det gjelder forhold som gjelder myke trafikanter innenfor planområdet, er det regulert gang- og sykkelveg langs fv. 44 med kryssing i undergang under fylkesvegen ved Tuen. Innspillet omhandler også områder utenfor foreliggende plan. Det vil ikke vurderes i denne saken.

Toralf Tuen, 02.12.2018

Informere om at hensynssonen mellom Toralf Tuen og Erling Skretting er lite verneverdig siden det er dyrket poteter og gravd i området siden 1930-40tallet. Det er også lagt vann- og strømledning over dette området. Ønsker nytt hensynsområde for kulturminner lenger vest. Toralf Tuen ønsker også at o_SKV3 legges om på nordsiden av eksisterende garasje på eiendom 86/33. Ønsker også en alternativ trasé for gang- og sykkelveg opp til fv. 44.

Kommentar:

Angående hensynssonen så er området et automatisk fredet kulturminne og registrert som bosetningsplass fra steinalderen. Området ble vernet i 2008. Registreringen inneholder informasjon om at det ble utført graving i kulturminnet i forbindelse med legging av vannledning i 1992. Fylkesrådmannen har spilt inn i oppstartsvarselet at registrerte kulturminner skal innarbeides i planforslaget.

Angående vegtraséen er o_SKV3 endret slik at det blir mindre påvirkning i forhold til dagens situasjon. Gang- og sykkelveg opp til fv. 44 er lagt om slik den ikke kommer i konflikt med eksisterende garasje.

Grethe og Bengt Jacob Rode, 26.03.2020 og 30.03.2020

Innspill ble sendt inn lenge etter høringsfristen og blir dermed ikke realitetsbehandlet.

Innspillene gikk på plassering av sykkel- og gangsti samt plassering av hytter på området FF-G1. Merknadene ligger vedlagt til saken. Det har vært gitt tilbakemelding til innsenderne om at fristen for innspill er overskredet. Muligheten de nå har er eventuelt å påklage vedtak som blir gjort i denne saken.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de innkomne merknadene fremgår av kommentaren over.

Innsigelser

Det ble fremmet to innsigelser til planforslaget av Fylkesmannen i Rogaland.

Innsigelsen knyttet til manglende vurdering av bølgepåvirkning på bebyggelse nærmest sjøen er ikke trukket. Minimumskravet fra Fylkesmannen ved høring var at det måtte tilføres i bestemmelsene at i byggeområde eksponert for bølger, må konkrete og avbøtende tiltak vurderes og iverksettes. Dette er implementert i revidert planforslag, men innsigelsen er ikke trukket. Rådmannen anbefaler at planen godkjennes slik den er nå, med unntak av områdene som det er knyttet innsigelse til, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-13. Områdene som ikke vil få rettsvirkning er: BFT, FF-G1, FF-H10, FF-H11, FF-H12, FF-H13 og FF-H14.

Innsigelsen om jærtistel er trukket med bakgrunn i feltundersøkelse og rapport utført av prof. Anders Lundberg på oppdrag for Fylkesmannen, og en uavhengig kartleggingsrapport utført av Ecofact Sørvest AS. Undersøkelsene ble gjort sensommeren 2019. Innsigelsen ble trukket i brev fra Fylkesmannen i Rogaland, 24.02.20. Brevet er vedlagt saken. Undersøkelsen viste at det ikke er forekomst av arten i planområdet. Likevel ble det registrert individer ca. 100 m utenfor planområdet. Rapportene er vedlagt saken.

For å sikre jærtistelpopulasjonen utenfor planområdet, skal det kun tilføres rene masser inn i planområdet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse § 2.1 om massehåndtering. I planområdet skal det oppføres informasjonsskilt om jærtistel utenfor planområdet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse § 9 om rekkefølgekrav.

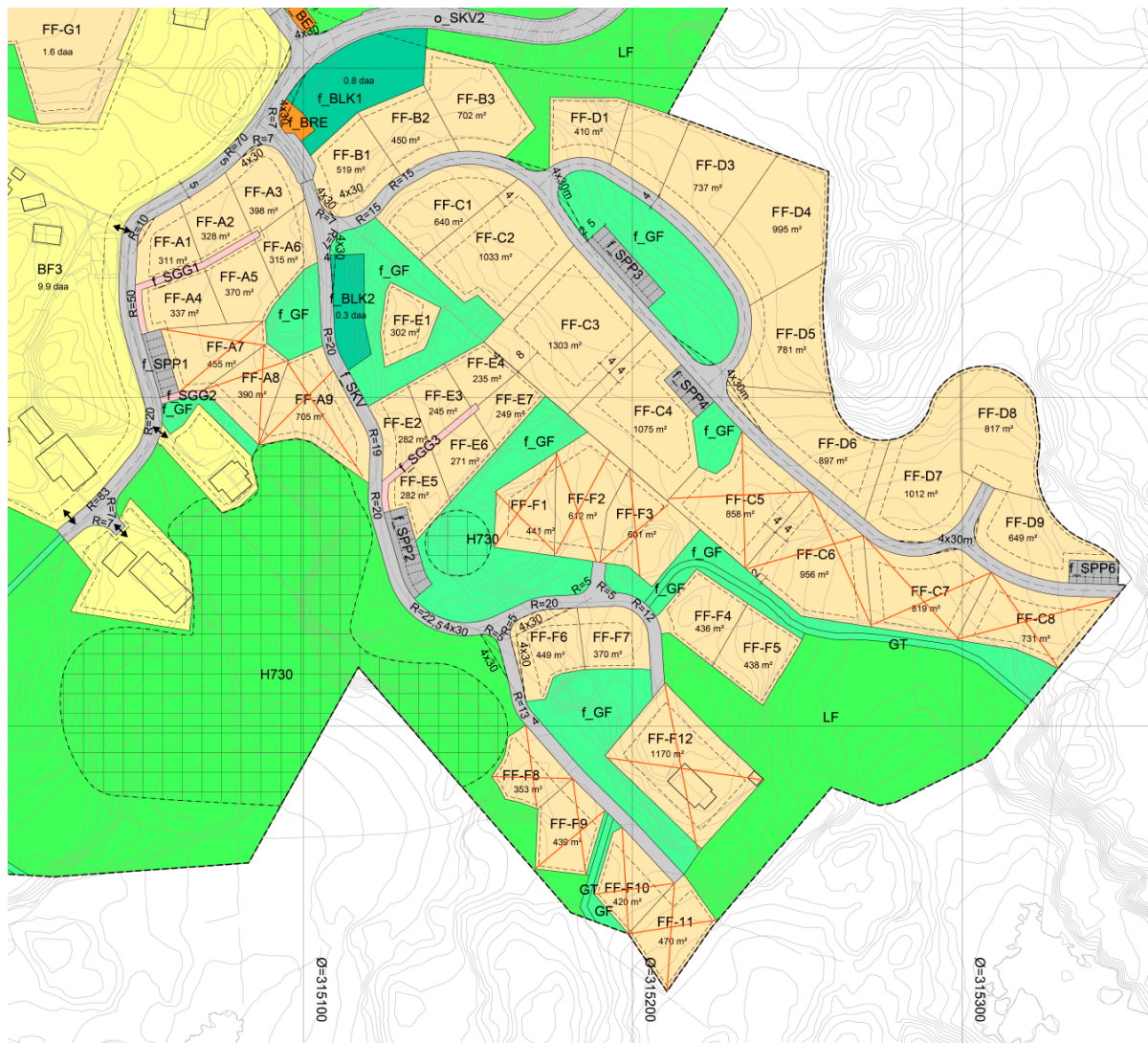
Byggehøyder

Det foreligger faglig råd fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen om ikke å tillate mønehøyde på fritidsboliger på 6,5 meter for å begrense negativ landskapsvirkning. Det anbefales at mønehøyde på inntil 5 meter videreføres fra gjeldende reguleringsplan, med mindre det kan visualiseres at påvirkning på landskapet er ubetydelig.

I samarbeid mellom utbygger og kommunen er det gjort en faglig vurdering av hvilke tomter som egner seg til mønehøyder på over 5 meter. Bakgrunnen for vurderingen er tidligere beskrevet i kommentar til Fylkesmannen sitt innspill ovenfor.

Tomter med røde kryss på figuren under viser hvilke tomter som skal ha fritidsboliger med maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Resterende tomter/tomter uten kryss viser tomter som er egnet til fritidsboliger med mønehøyde på inntil 6,5 meter.

For detaljert 3D-visualisering av hvordan bebyggelsen er planlagt i terrenget, se vedlagte illustrasjoner, samt vedlagt planbeskrivelse pkt. 5.3, side 21-23. Maksimal mønehøyde på de ulike tomtene/feltene er videreført og sikret i bestemmelsene.



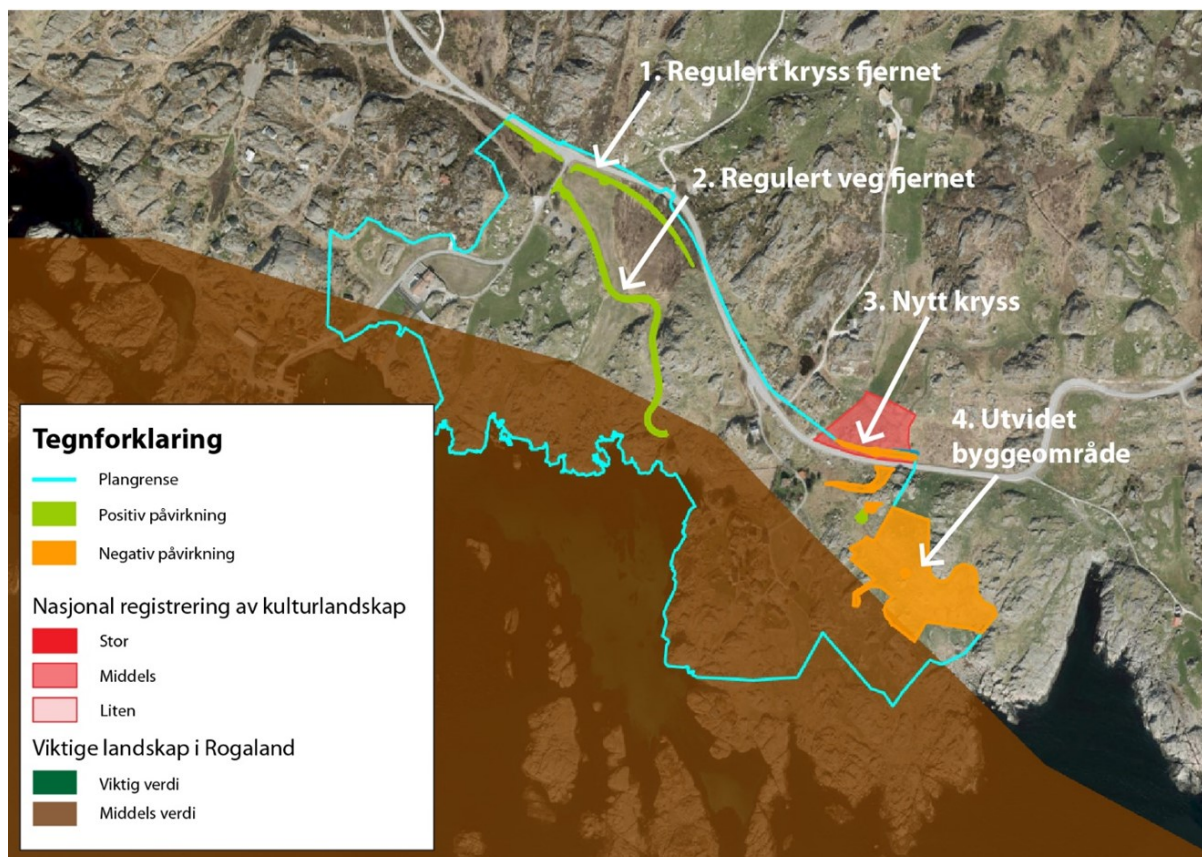
Landskap og naturmiljø

Konsekvensanalysen som ble gjort i tråd med vedtak ved første gangs behandling, avdekket et registrert kulturlandskap vurdert til å ha nasjonal stor verdi. I tillegg ble det avdekket et registrert viktig landskap i Rogaland vurdert til å ha regional middels verdi.

Det er fire tiltak i planen som påvirker landskapsverdiene, se figur under:

1. Fjerning av regulert kryss ved Holmane
2. Fjerning av regulert veg fra Holmane til Tuen

3. Utvidelse på nordsiden av Fv. 44 på grunn av nytt kryss
4. Utvidelse av byggeområde i øst



Fjerningen av regulert kryss til Holmane vil ha positiv påvirkning på landskapsbildet.

Fjerningen av regulert veg mellom Holmane og Tuen vil ha positiv påvirkning på landskapsbildet.

Utvidelsen av vegen mot nord vil ha negativ påvirkning på området registrert som kulturlandskap med nasjonal stor verdi. Ettersom det allerede ligger inne en utvidelse i gjeldende reguleringsplan inn på dette området, vurderes påvirkningen til å være noe forringet. Utover gjeldende reguleringsplan vil planforslaget medføre at omtrent 570 m² av det registrerte 7 500 m² store arealet går tapt.

Utvidelsen av byggeområder i den østlige delen av planområdet ligger i meget stor grad utenfor arealet som er registrert i Viktige landskap i Rogaland. Derfor vurderes påvirkningen på dette området til å være ubetydelig.

Selv om samlet vurdering viser at planforslaget vil gi en noe negativ konsekvens for temaet landskap, vurderer Rådmannen det som akseptabelt.

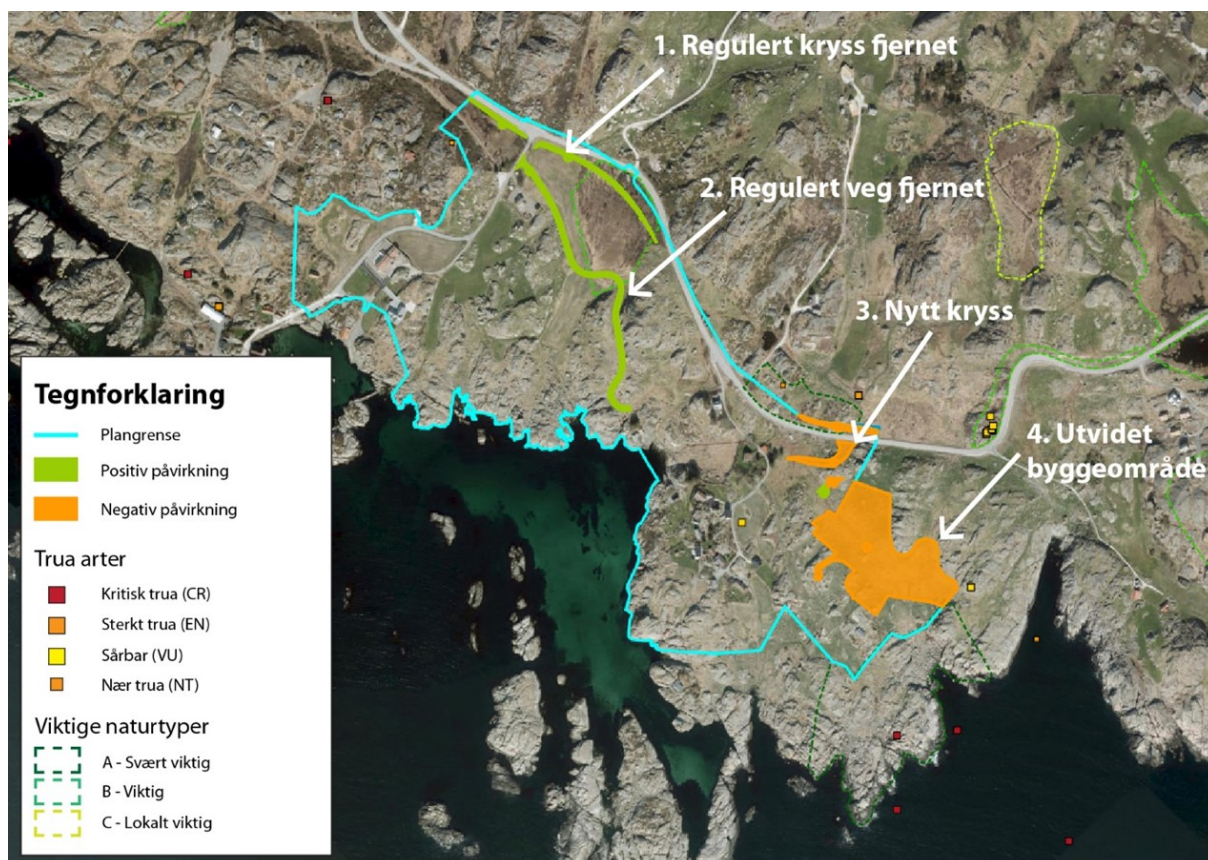
Naturmiljø

Konsekvensanalysen avdekket to registreringer av viktige naturtyper i planområder:

1. Fukteng i nordre del av planområdet med registrert middels verdi.

2. Naturbeitemark i nordøstlig del av planområdet med viktig verdi.

I konsekvensutredningen vurderes fuktengen til å ha middels verdi og naturbeitemarken til å ha stor verdi.



Planforslaget medfører at det frigjøres arealer som tidligere lå i fuktengen, i den nordlige delen av planområdet. Fjerningen av regulert kryss og regulert veg vil ha en positiv påvirkning på fuktengen.

Krav om forbikjøringsfelt i nytt vegkryss medfører nødvendighet utvidelse av planområdet i området som er registrert som svært viktig nasjonal naturbeitemark. Regulert inngrep i naturområdet ligger også inne i gjeldende plan. Planforslaget medfører en økning i inngrep i naturområdet på omkring 17 % i forhold til gjeldende regulering. Det vurderes som at naturområdet vil opprettholde sin biologiske funksjon, men at arealene går tapt. Påvirkningen på naturbeitemarken vurderes derfor til å være noe forringet.

I det utvidete byggeområdet i øst vurderes planforslaget til å ha ubetydelig konsekvens for naturmiljø.

Selv om konsekvensanalysen viser at planforslaget vil medføre en noe negativ konsekvens for området registrert som svært viktig nasjonal natur, vurderer Rådmannen det som akseptabelt.

Trafikkforhold

Planforslaget medfører at det skal etableres nytt kryss på fv. 44 ved Tuen. Krysset er utformet i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

I gjeldende plan skulle krysset ved Holmane også håndtere trafikk til Tuenfeltet, men siden planlagt tverrforbindelse er tatt ut i foreliggende plan, og erstattet med eget nytt kryss for

Tuenfeltet, er det gjort en nedskalering av krysset til Holmane. Nytt kryss på fv. 44 ved Tuen medfører at 17 % av et område registrert som nasjonal svært viktig naturbeitemark vil bygges ut. Det samme området er også registrert som nasjonal registrert kulturlandskap. Ettersom inngrepet gjøres i utkanten av området vil helheten i kulturlandskapet bevares. Inngrepet vurderes derfor som akseptabelt og nødvendig for trafiksikkerheten.

Oppsummering

Planforslaget er hovedsakelig endret etter krav fra kommunen og overordnede myndigheter i løpet av planprosessen. Rådmannen foreslår at forholdet der det fremdeles foreligger innsigelse, løses ved at områder som omfattes av innsigelsen ikke skal ha rettsvirkning når planen er godkjent, jf. PBL § 12-13. Dette medfører at innsigelsen må løses/avklares i en egen prosess/sak i etterkant.

Rådmannen vurderer at planforslaget ikke utgjør et uoverkommelig avvik fra gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Planforslaget bidrar også til en positiv nettovirkning sett i sammenheng med arealbruk, landskap og kulturminner, ettersom utvidelsen av deler av gjeldende reguleringsplan kompenseres av endringer i planforslaget som frigjør friluftsområde.

Gjeldende kommuneplan legger opp til at mesteparten av utbygging av fritidsboliger skal avgrenses til områder sør i kommunen. Konsekvensene av utvidelsen øst i planområdet er grundig utredet og avklart i planarbeidet. Med bakgrunn i føringer i kommuneplanen og utredningene i planarbeidet mener Rådmannen det er fornuftig å utvide og fortette et allerede regulert og etablert område med forekomst av flere fritidsboliger.

Konklusjon:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 og § 12-13, anbefaler Rådmannen at detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, plan 1183 vedtas.

På grunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland vil følgende delområder ikke få rettsvirkning:

BFT, FF-G1, FF-H10, FF-H11, FF-H12, FF-H13 og FF-H14.

I disse områdene vil det dermed være gjeldende plan 1081 som ligger til grunn.

Vedlegg:

Notat til Kommunestyret - Forslag til ny innstilling (1301980)

Plankart, 24.04.2020

Bestemmelser, 24.04.2020

Planbeskrivelse, 27.04.2020

Bygge høyder (1065189)

Illustrasjon sett fra sørøst (1065190)

Illustrasjon sett fra vest (1065191)

ROS-analyse Plan 1183 2020-02-21

Plan 1183 - Trekking av motsegn til uavklarte konsekvensar for jærtistel Vatnamotholmane og Tuen (1278981)

Jærtistel i Engjavik-Urvika, Hå kommune 2019 (1246288)

Kartlegging av jærtistel_2019 (1246289)

Innkomne merknader

Plan 1183 – Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, saksprotokoll

Vatnamotholmane og Tuen 2020-04-07 (1294909)

Vatnamotholmane og Tuen 2020-04-07 (1294907)

