

Teknaconsult AS

Deres ref.

Vår ref.
21/4341

Arkivkode
L12

Dato
12.03.2021

Plan 1066 - Planendring for Risfjell

Kommunedirektøren sin innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende endringer i bestemmelsene til plan 1066 Reguleringsplan for Risfjell-Ogna.

Planendringen blir kunngjort og grunneierne, rettighetshaver og overordnet styremakter blir varslet, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12

Bakgrunn for saka:

Hå kommune mottok, 26.10.2020 fra Teknaconsult på vegne av Ogna Hytter 2 AS, søknad om reguleringsendring i plan 1066 Reguleringsplan for Risfjell-Ogna (vedlagt søknad).

I forbindelse med oppføring av hytter på Himmelrommet, ble det søkt om en reguleringsendring for å få bedre terrengtilpassing av hyttene og regulere opparbeide vei og bedre parkeringsplasser, samt redusere hovedparkeringsplass.

Saken ble sendt til uttale 09.06.2020 med følgende endringsforslag:

- Endring av arealformål pga. Sosi-versjon oppdatering. Tidligere «Naturvernområde på land» utgår, og blir erstattet med «5300 Naturvern».
- Justering av arealformålsgrenser.
- Fjerning av hensynssone for høgspent.
- Plasseringsjustering av internt vegnett.
- Inntegning av internt vegnett i plankart.
- Plassering av 9 hytte punkter er endret i plankartet.
- Masseuttak ved hyttepunkt 39, 41 og 44 utgår.
- Endring av avgrensing til delområde 1 og 8.
- Bestemmelse § 8.6 er innført som sikrer forebyggende tiltak mot overvannsfloam innenfor planområdet.

På bakgrunn av innspillene gjort til første uttale, ble saken sendt ut på en ny høring med ytterlige endringer 08.01.2021. Med følgende endringsforslag:

- Justering av parkeringsplass (P2)1|
- Justert tomt 19.
- Flytting av tomt 25, 44 og 53.
- Flyttet tomt T7 og T13 for å ta hensyn til ny plassering av T44 og T53.
- Justert avgrensing av friområde ved T48 og fjernet regulert vei til T48.

Historikk:

Adresse:
Rådhusgt. 8
4360 Varhaug

Internett:
www.ha.no
teknisk@ha.kommune.no

Telefon:
481 31 091

Org.nr.
964 969 590

Detaljreguleringsplan for Oгна-Risfjell ble vedtatt 15.02.2007, saksnr. 8/07.

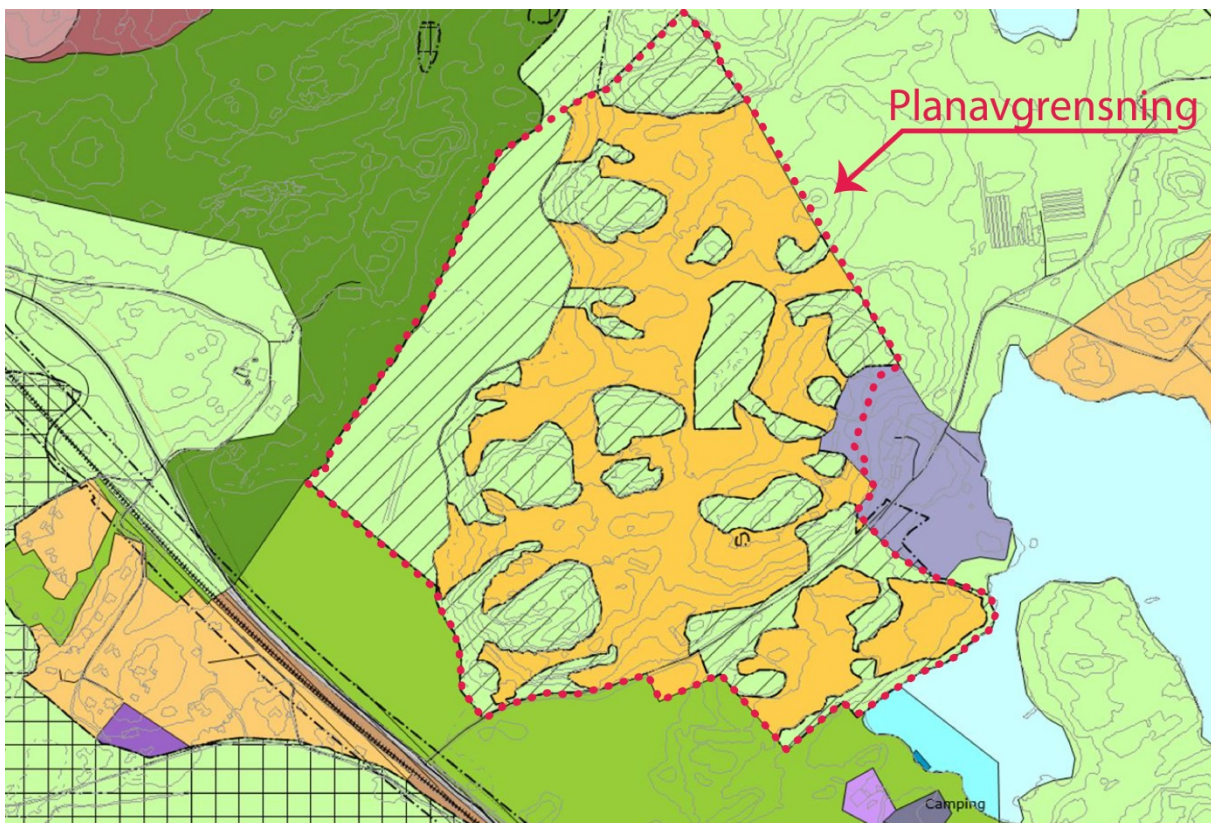
Følgende mindre endringer har blitt utført:

- 1066A, vedtatt 27.11.2007, saksnr. 118/07
- 1066B, vedtatt 25.03.2008, saksnr. 42/08
- 1066C, vedtatt 28.05.2013, saksnr. 086/13
- 1066D, vedtatt 14.04.2014, saksnr. 151/14
- 1066E, vedtatt 01.03.2021, saksnr. 129/21

Nytt endringsforslag ble for første gang lagt frem i brev datert 14.01.2020. Etter dialog med kommunedirektøren sin administrasjon har forslagstiller bestemt å redusere tall endringer i den gjeldende planen.

Planstatus

Planområdet ligger på Oгна i Hå kommune. I kommuneplanen er det aktuelle område avsett til fritidsbustadområde, samt LNFR-områdeformål som er omfattet av hensynssone H530



Figur 1 Illustrasjonen viser det aktuelle planområdet iht. kommuneplankartet

Innspill til først uttale

Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-14, tredje ledd, og Forvaltningsloven § 16 stiller krav om at søknad om planendring etter forenklet prosess skal sendes til uttale til styremakter, heimelshavarar, festara av eiendommer og andre partert som blir direkte påvirket, jf. OT.prp. nr. 32 (2007-8) s. 238. og Prop. 149 L (2015-2016).

Forslaget har blitt sendt til uttale den 09.06.2020, hvor det kom inn 11 innspill. De blir fordelt inn i 5 uttale ettersom 3 av dem er felles merknad:

- NVE

- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Lin Marie Sem
- Himmelrommet velforening
- Møyfrid Oftedal Veia (felles merknad)
- Terje Vaaland (felles merknad)
- Audun Kvinnesland (felles merknad)
- Tanja Kvinnesland (felles merknad)
- Bente Tone Gahnstrøm (felles merknad)
- Trond Sundby (felles merknad)

Rogaland fylkeskommune

- Har ingen vesentlige merknader

NVE

- Viser til statlig planretningslinje for klimatilpasning med rettleiding der det i kapitel 4 står at en må grunngi det dersom en velger andre løsninger enn naturbaserte.
- Kommunen bør forsikre seg om at både resipient (vassdrag, vann eller sjø) og VA-infrastruktur har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot vannet fra de nye byggeområdene.

Kommentar fra utbygger/Teknaconsult:

- Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar: Det har blitt lagt inn ny rekkefølgebestemmelse § 8.6, som anbefalt av NVE. VA-infrastrukturen er bygd for vanlige 20-års nedbørhendelser. Kapasiteten vil bli økt i takt med utbygging av nye delområde for fritidsbustadmasse.

Statsforvaltaren i Rogaland

Pkt. 1) Statsforvaltaren mener det er uheldig å etablere så omfattende vegnett innenfor området.

Pkt. 3-10) Foreslår at hytte T-19 flyttes til samme platå som T-23.

Pkt. 11 og 12) Negativ til flytting av hytte L-19.

Pkt. 13) Positiv til at høyspent-trase utgår.

Pkt. 14) Positiv til at masseuttak utgår.

Pkt. 15) Utydelig endring.

Pkt. 18) Reduser påvirkning av stier i terrenget.

Overvannshåndtering og flom må ivaretas.

Kommentar fra utbygger/Teknaconsult:

Pkt. 1) Internveier er nødvendig for tilkomst. Internveier holdes til ett minimum hva omhandler bredde. Alle veier bygges med grus som er hentet fra nabobrudd, slik at farge på grus harmonerer fint inn med gråfjellet som er i området. Utbygger tar med seg rådet med å benytte flere stier ift. videre utbygginger.

Pkt. 3-10) Tomt T-19 flyttes litt lenger opp mot tomt T-23, men den vil fortsatt ligge i lett skrånende terreng. Grense til tomt T-23 må hensyntas.

Pkt. 11 og 12) Tomt L-19 er allerede utskilt. Denne tomte ble for trang til å selge med fritidsbolig på. Det måtte blitt gjort omfattende terrenginngrep for å ivareta luft og utsikt, da det ligger en kolle i fremkant mot sør/øst. Kvaliteten i området er bedre uten bebyggelse da det er i innkjøring og området oppleves ytterligere tett.

Pkt. 15) Endring gjelder oppdeling av utbygningstrinn.

Pkt. 18) Utbygger er opptatt av at stier bygges smalest mulig for å redusere terrenginngrep.

Overvannshåndtering og flom ivaretas. Det er kun reint overvann som blir sluppet i mest mulig åpne grøfter som videre ledes ut i terrenget. Stikkrenner etableres gjennom veier.

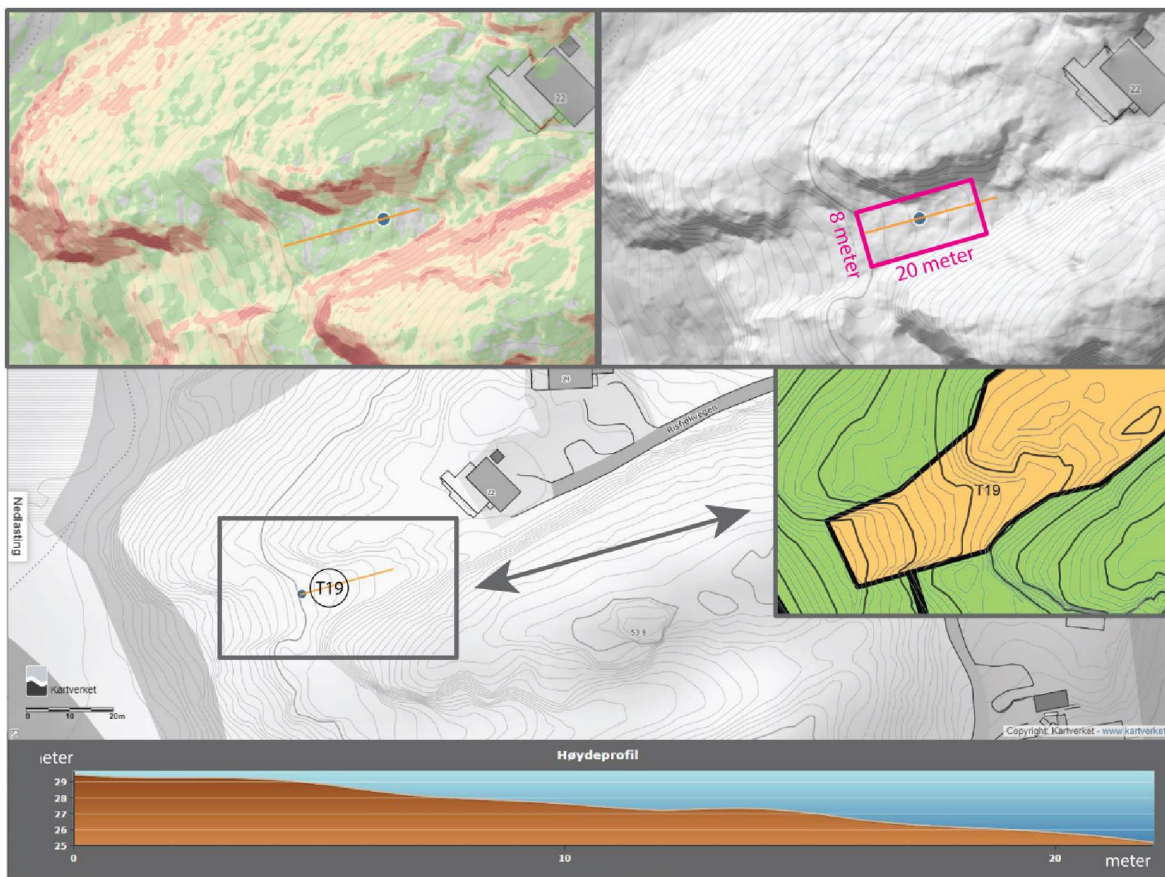
Kommunedirektørens kommentar:

Pkt. 1) Kommunedirektøren er enig at det er uheldig å etablere et stort vegnett innenfor urørt natur, men mener dette ikke er tilfellet her. Store deler av vegnettet er allerede utbygd, og kommunen ser på det som gunstig med et relativt diskre vegnett her hvor tilkomst til hyttene kan skje om nødvendig. Planområdet ligger i et kupert terreng med krattvegetasjon med busker og trær. Landskapet er preget av høydeforskjeller innenfor planområdet. Vegene innenfor planområdet legger til rette for fine turmuligheter for flere brukergrupper, samt øker tilgjengeligheten for personer med nedsatt bevegelsesevne.

pkt. 3-10) Den gjeldende reguleringsplanen for Ogna-Risfjell legg til rette for bygging av fritidsbosetting i skrånende terreng. En viser til § 2.6 «*For hytter som fundamenteres på pilarer kan største høyde mellom topp gulv og opprinnelig terreng maksimalt være 3,5m*» Hytter på pilarer blir vanligvis oppført i skrånende terreng, jf. KMD sin rettleder, T-1450.

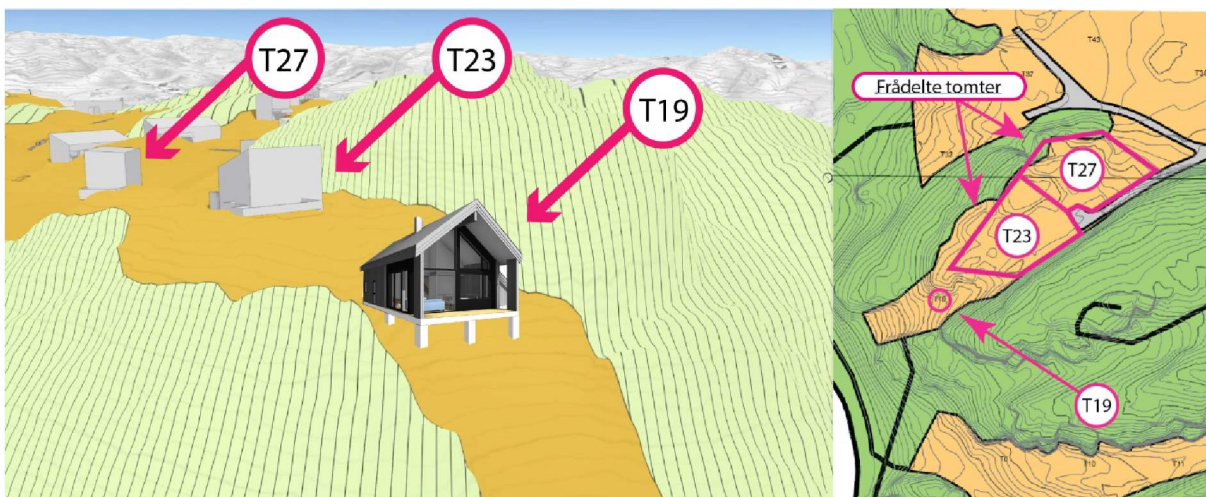
I følge KMD sin rettleder «planlegging av fritidsbebyggelse» er terreng slakere enn 1:6 akseptabelt for hytteutbygging. Kartverket sin høydedata-karttjeneste viser at hytteplasseringspunktet er egnet for fritidsbustadutbygging (figur 2). Det aktuelle utbyggingsområdet for hyttepunkt T19 med tilfredsstillende helling på 1:6 har 8 meter bredde, og over 20 meter i lengde. Kommunedirektøren vurderer dette til å være et stort nok område for å plassere en hytte uten å gjøre et stort inngrep i landskapet. Planføresegnene sikrer at hytteutbyggingen blir gjort på en som skånsom måte som mulig. Det er ikke mulig å plassere hyttepunkt T19 mellom hyttepunktet T23 og T27. Området framstår som utbygd og tomtene er fradelt. Det er ikke plass til ny fritidseiendom (figur 3). Hyttepunkt T19 ligg innenfor området avsatt til fritidsbustadformål i kommuneplankartet.

Tilkomst til hytten skjer fra parkeringsplassen P1 via regulert turveg vist i plankartet. Det er vurdert at plasseringen av hyttepunkt T19 er naturlig tilpasset terrengetilhøvet. Etter en nærmere terrenganalyse mener Kommunedirektøren at Fylkesmannen sin uttale har lagt til grunn uriktig landskapsvurdering



Figur 2 illustrasjonen viser høydeprofil av området foreslått til plassering av hyttepunkt T19.

Pkt. 11-12) Kommunedirektøren mener at endringen gjelder sammenslåing av to hytteeiendommer, samt at fritidspunkt T19 skal flyttest. Gjeldene plan legg til rette for bygging av fritidsbusteder på ett tun. Flytting av punkt T19 vil gi en negativ fjellverknad.



Figur 3 illustrasjonen viser plassering av hyttepunkt T19.

Pkt. 15) Endringen gjelder avgrensingsendring av utbyggingsdelområde nr.8. Endringen gjelder ikke endring i arealformålgrensing. Det er riktig at denne endringen ikke medfører nye inngrep.

Pkt. 18) I dette landskapet med nærliggende kystlynghei er det særdeles viktig å opprettholde stiganger hvor du kan styre tråkket mest mulig for å unngå slitasje. I det gjeldende plankartet er turstiene i friluftsområde framstilt som Rpjuridisklina «sti» etter den gamle SOSI-standard. RpJuridisklina «sti» har utgått fra KMD sitt «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister». Regulert stier vist i plankartet henger sammen med de gjeldende planføresegne §§ 5.3 til 5.5. Disse planføresegne utfyll plankartet og definerer nærmere hvordan turstiene skal opparbeides. Det er derfor viktig og hensiktsmessig å videreføre stiene i endringsforslaget på riktig måte og i samsvar med gjeldende kartpresentasjonsregler. I det foreslåtte plankartet er derfor turveier framstilt som RpArealformålområde . Turveg (SOSI-kode: 3031), jf. Koder og presentasjonsregler for reguleringsplan i ny spesifikasjon, datert 26.06.2019.

Den gjeldende planføresegne § 5.5 sikrer på en tilstrekkelig måte skånsom opparbeiding av turstier i landskapet. Det vil si at turstiene blir etablert der terrenget ligg til rette, samt tilpasset eksisterende terrengtilhøvet.

Kommunedirektøren vil understreke at dette bare gjelder kartpresentasjon, jf. KMD sine krav. Forslaget gjelder ikke endring av planføresegner eller plassering av tidligere regulert stier. Vi vil også gjøre styremakten oppmerksom på at Fylkesmannen har tidligere stilt krav til regulering av stier i den daværende planprosess. Fylkesmannen har også tidligere godkjent utforming av turstier. Viser til § 5.3:

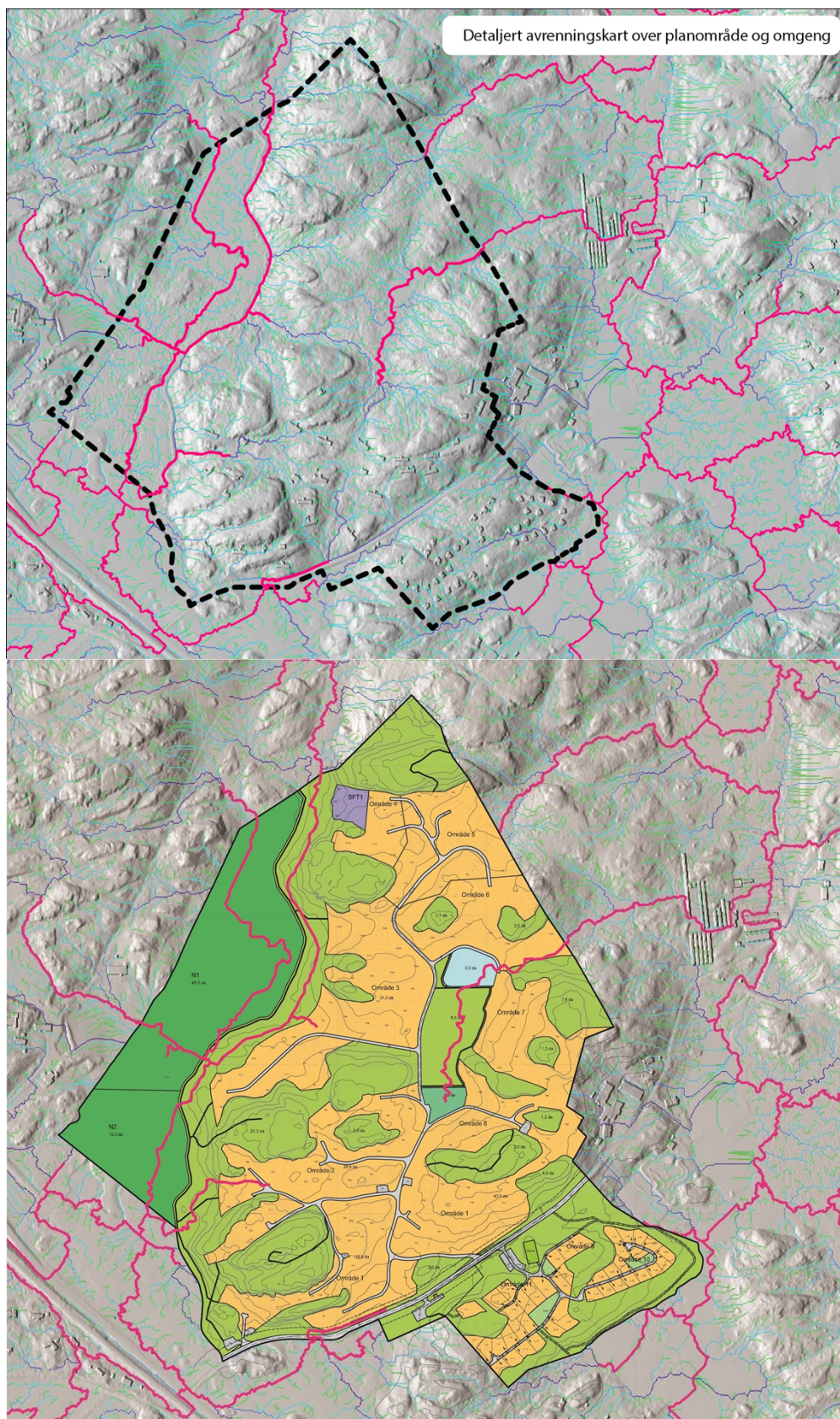
«langs bekk/kanal i vest skal det etableres sti. Det kan etableres krysningspunkter over bekk langs sti (...) Sti skal opparbeides med små maskiner av en bredde på ca. 1.0 meter. Toppdekket skal oppbygges av bark eller grus/steinstøv».

Overvannshåndtering og flom

Rekkefølgekravet: Veier, grøfter og overvannsrør innenfor planområdet skal dimensjoneres for 200-års flom. Teknisk plan for overvannsflom skal ligge sammen med ny utbyggingsplan for hvert delområde etter hvert som disse bygges ut. Før det kan gis byggetillatelse til tiltak, må det utføres forbyggende/dimensjonerende tiltak i samsvar med teknisk plan for overvannsflom.

Endringsforslaget medfører ingen dreneringstiltak i det verdifulle myrområdet i vest. Vassforskrift gir sterke pålegg om å bidra til forbedring av vannkvalitet samtidig som den under gjeve føresetnadar åpner for inngrep som kan svekke mulighetene til å nå målene for vannforekomstene, jf. Vassforskrifta § 12.

Overvannshåndteringen i fritidsbustadområde medfører ikke partikkelutslipp som kan føre til ubalanse i vannforekomstene sin miljøtilstand, jf. Vassforskrifta § 12. Det er ikke nødvendig å etablere sandfangskummar. I dette tilfelle reduserer eksisterende vegetasjon overflateavrenning av partikler. Overvann fra vegnettet skal leies i grunne sidegrøfter gjennom område og videre mot resipient.



Figur 4 – Flomveier og avrenning

Rosa linjer representerer flomveier med minimalt avrenningsareal på 20.000km² (NVE, 2021). Skader på veier har skjedd av mindre flomveier som anses som ikke skadelige, men likevel bidrar til skader pga. feil veiutforming og mangel på stikkrenner og/eller grøfter. Dette har videre ført til vannerosjon av eksisterende infrastruktur. Veier bør forbedres.

Felles merknader fra hytteeiere: Møyfrid Oftedal Vea, Lin Marie Sem, Terje Vaaland, Audun Kvinnesland, Tanja Kvinnesland, Bente Tone Gahnstrøm og Trond Sundby

- Hytteeierne understreker at planendringen ikke kan ses som forenklet prosess. Dette blir grunnlagt med at endringene ikke ligger innenfor planens hovedrammer.
- Plankart viser ikke nåværende bygningsmassen i henhold til dagens fritidsbustadplassering og tomtestorhet.
- Hytteeierne stiller spørsmål ang. om at endringen kan ses som liten endring siden Woodland AS (tiltakshaver) ikke eksisterer i Brønnøysundregisteret.
- Oppføring av hytter er utført av ufaglært arbeidskraft.
- Fremlagt endringsforslag er mangelfull på vurdering av tomte fradelinger og interesseavklaringer.
- Pkt. 3) Hytteeierne kan ikke se at det er hyttepunkt T19 i gjeldende plan. Hyttepunkt T23 og T27 er bygd og tomtene fradelt. Endringen medfører ny hytte i det aktuelle området. Dette er ikke enklere planendring.
- Ny plassering av T25, urimelig fortetting. Utbygger har present området som punkt T21 kart vedlagt salgskontrakten.
- I endringsforslaget blir hyttepunkt T44 plassert i et området som i gjeldende plan ikke skulle bygges. Endringen vil gi ulempe og potensiell tap av verdi for nærliggende tomter.

Kommunedirektørens kommentar:

Endelig hytteplassering, samt tomtefradeling er avklart i bygge- og delingsprosesser. Det er en forsetnad at bygge- og delingsvedtak er gitt i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, med videre tilvising til § 12-4 i samme lov.

Informasjon om byggearbeid er utført av ufaglært arbeidskran ikke verifiseres i denne planprosessen. Det skal alltid kontaktas kommunen sin byggesaksavdeling ved slike avvik. Kommunen har lovfestet ansvar for ulovlighetsoppfølging i byggesaker. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-4, og 25-1, samt byggesaksforskrift §5-5 vil kommunen gjennomføre synfaring for å avklare et ulovlighetssspørsmål. Kommunen sin bygningsmyndighet skal bidra til bedre respekt for regelverk og troverdighet rundt kommunen sin håndtering.

Plankonsulent har meldt fra til kommunen om endring av tiltakshaver. Dette medfører ingen endring for planprosessen eller håndteringsmåte.

Pkt. 3) I gjeldende plan ligg hyttepunkt T19 i delområde 11. Hyttepunktet blir flyttet til delområde avsett til fritidsbustadsformål både i kommuneplanen og den gjeldende reguleringsplanen for Ognå-Risfjell. Det blir vurdert at ny plassering er egnet for utbygging i samsvar med fastsett arealbruk.

Den foreslåtte plasseringen til hyttepunkt T25 er akseptabel. Plasseringen vil ikke ha negativ påvirkning på trafikktrygghet og vegvedlikehold på stedet. Vegen er en privat veg. Kommunedirektøren kan ikke kommentere salgskontrakt eller salgspresentasjoner.

Den foreslåtte plasseringen av hyttepunkt T25 er akseptabel. Området er avsatt til fritidsbustadbygningssmasse både i kommuneplanen og i gjeldende reguleringsplan. En på påregne at de områdene som er avsatt til fritidsbustadbygging kan bli utbygging og fortetting kan forekomme.

Himmelrommet velforening

- Velforening mener at forslag ikke er i tråd med forenklet prosess for planendring.
- Pkt. 3) Velforening mener at T19 ikke er med i opprinnelig plan.

- Pkt. 4-8) Velforening mener at flytting av tomter ikke er i tråd med forenklet prosess for planendring.
- Pkt. 14-15) Velforening mener at endring ikke er i tråd med forenklet prosess for planendring.
- Velforening mener at overvannshåndtering ikke er iht. krav for 200 års flom.

Kommentar fra utbygger/Teknaconsult:

- Plankart som ligger på Hå kommunes nettside avviker fra faktisk godkjent reguleringsplan, noe som kan føre til misforståelser for hva som faktisk er godkjent. Godkjent utbyggingsplan er korrekt og i tråd med slik det er bygget. En viss tilpasning er gjort for å bevare mest mulig av landskapet, samt at det er blitt gjort noen små justeringer etter kundes ønsker. I korrekt plan ligger tomt nr. 19 slik den har gjort fra godkjent plan av kommunestyret. Eiendomsgrenser er satt ut av Hå kommune stikningsavdeling, og er ikke satt ut spekulativt slik som velforeningen kommenterer. Faktisk tomtestørrelse bestemmes i forbindelse med kartforretning. Endring av plan er ikke en fortetning da antall hytter ikke endres. For å ivareta merknad fra velforening, flyttes tomt 25, 44 og 53 til område 5. Overvannshåndtering er under oppgradering i allerede godkjent område nå. Punkt velforening kommenterer angående flom og gjelder arronderinger i veibane ved mye regn, og ikke flom.

Kommunedirektørens kommentar:

- Utbyggingsplanen er korrekt og i tråd med slik det er bygget, i aller største grad. T19 var endel av opprinnelig plan.
- Kommunedirektøren var selv i tvil om dette kunne gå som mindre endring, men etter å ha diskutert dette med Statsforvalter ble vi enig om at dette v
- Overvannshåndtering har blitt endret mht. Statsforvaltaren og NVE sin tilbakemelding.

Bakgrunn i tilbakemeldingene ble endringsforslaget endret og sendt ut med ytterligere endringer 08.01.2021.

Tilleggsendringene var:

- Justering av parkeringsplass
- Justert tomt 19.
- Flytting av tomt 25, 44 og 53.
- Flytting av tomt T7 og T13 for å ta hensyn til ny plassering av T44 og T53.
- Justert avgrensning av friområde ved T48 og fjernet regulert vei til T48.

Ytterligere endring innspill:

Statens vegvesen

- Ingen merknader.

NVE

- Spørsmål ang. overvannshåndtering

Kommentar fra utbygger/Teknaconsult:

Overvannstiltak vil beskrives i utbyggingsplan iht. bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar: tas til orientering.

Erling Bjordal

- Spørsmål om planens konsekvenser for Risfjellvegen 22,

Kommentar fra utbygger/Teknaconsult:

Endret plassering av tomtenummeret er minimal. Videre vil det ikke få noen påvirkning for Bjordal sin eiendom. Plan legger til grunn lav bebyggelse på tomt T19 og denne ligger lavere enn Bjordals hytte. I forbindelse med byggemelding vil det bli sendt ut nabovarsel.

Kommunedirektørens kommentar: tas til orientering.

Vurdering:

Kommunen har overordnet ansvar for helskapeleg vannforvaltning i alle reguleringsplaner. Dette gjelder også planendringer etter enklere prosess. Planendringen skal være i samsvar med gjeldende regelverket.

Dersom kommunen ved sin håndheving av plan- og bygningsloven § 3-1, bokstav i, ikke lever opp til flomaktsnormen vil dette utløse erstatningsansvar for de økonomiske tapene tiltakshaver lid som følge av feilen i planhåndtering eller byggesaksbehandling. Informasjon om naturfarer er en del av det faktiske grunnlaget for vedtaket om arealplan. Plan- og byggesaksvedtak blir i strid med formålet om forebygging, jf. Plan- og bygningsloven §§ 3-1, 4-3 og 28-1, dersom det faktiske grunnlaget er ufullstendig eller feilaktig.

Det vil understrekes at Hå kommune etter plan- og bygningsloven er underlagt vanlige regler for forvaltningsverksamdom i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-9. Dermed faller reguleringsplaner inn under grunnkravet til utgreiing til forvaltningsloven § 17. Det vil si at Kommunedirektøren skal «påse at saken er så godt opplyst som mulig». En nødvendig forutsetning for motvirke skader, er tilstrekkelig informasjon om farene som kan forårsake de.

Kommunedirektøren sin vurdering er at endringen vil i liten grad påvirke planens hovedramme. Kommunaldirektøren, iht. Plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, godkjenner forslaget om mindre endring i plan 1066.

Vedtaket om mindre endring av reguleringsplan er et enkelt vedtak som kan klages på etter forvaltningsloven § 28.

Klagerett:

Søknad om mindre planendring er avgjort administrativt etter fullmakt. Du kan klage på Hå kommune sitt enkeltvedtak. Klagen må være sendt innen **tre uker** etter at du mottatt brevet. Klagen skrives til Statsforvalteren i Rogaland, men den sendes til oss.

Du kan sende eventuell klage på e-post til Teknisk@ha.kommune.no eller brev til Hå kommune, Tekniske saker og næring, Postboks 24, 1, 4368 Varhaug.

Med hilsen
Hå kommune

Jan Gunnar Mattingsdal
plan- og forvaltningssjef

Kasper Eiane
arealplanlegger

For å svare på dette brevet via eDialog (sikker digital sending):
<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/964969590>

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Vedlegg:

plankart

bestemmelser

1 merknad fra Møyfrid Oftedal Vea og Per Blikra

1 Merknad fra Himmelrommet velforening v Rolf Magne Sunde

1 besvarelse av innkomne merknader teknaconsult

1 merknad fra ROGFK

1 Merknad fra Statsforvalteren

1 merknad fra Trond Sundby & Inger anda

1 Merknad fra eier tomt T28

1 merknad fra Bente Tone gahnstrøm

1 merknad Terje Vaaland

1 merknad fra eier tomt T24

1 NVE si uttale

1 merknad fra Lin Marie Sem

2 uttale

2 Merknad Konsekvenser for min tomt (1404271)

2 NVE uttale

2 merknad statens vegvesen

2 merknad møyfrid oftedal

endringer punkt 24

flomvurdering

uttale til merknader teknaconsult

uttale til merknadene teknaconsult

2 uttale fra teknaconsult