

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
028/21	Utval for tekniske saker og næring	25.02.2021
017/21	Kommunestyret	18.03.2021

Saksbehandlar: Kasper Eiane  
Sak - journalpost: 10/784 - 21/933

---

## Plan 1122 Detaljreguleringsplan for Steinabakken, 2. gangsbehandling

### Kommunedirektøren si innstilling:

1. Detaljregulering for Steinabakken, PlanID 1122 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Reguleringsplan/ deler av reguleringsplanene som blir berørt av ny detaljregulering for Steinabakken Plan ID 1122 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### 25.02.2021 Utval for tekniske saker og næring

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteke.

### UTN- 028/21 Vedtak:

1. Detaljregulering for Steinabakken, PlanID 1122 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Reguleringsplan/ deler av reguleringsplanene som blir berørt av ny detaljregulering for Steinabakken Plan ID 1122 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### 18.03.2021 Kommunestyret

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteke.

### KS- 017/21 Vedtak:

1. Detaljregulering for Steinabakken, PlanID 1122 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

2. Reguleringsplan/ deler av reguleringsplanene som blir berørt av ny detaljregulering for Steinabakken Plan ID 1122 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### **Bakgrunn for saka:**

I kommuneplanens arealdel 2007-2022 under punktet 2.5 Fritidsbustader, sto det følgende:

"Hytteområdet ved Brusand er ved denne rulleringa utvida noko for å skapa eit heilskapleg byggeområde- utvidinga er avgrensa av allereie private eigedommar. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan før ny utbygging kan ta til på Brusand."

### **Formål:**

Formålet med reguleringsplanen er å tilfredsstillere kravet fra kommuneplan nivå, samt tilpasse hytteområde, dvs. tomtegrenser, eventuell tilkomst og parkeringsløsning o.l. Det skal også bli vurdert om det er mulig å fortette på eksisterende hyttetomter, og vurdere dette opp mot landskapshensyn.

### **Oppsummering**

Plan for Steinabakken har vært aktuell og under arbeid i nærmere 10 år, og kommunedirektøren har derfor i denne saken valgt å fokusere på nylig sakshistorikk. Hå kommune og fylkesrådmannen sin kulturavdeling hadde befarings, hvor det ble lokalisert en rekke hitlertenner innenfor planområdet, se figur 2. Befaringen var grunnlaget for hensynsoner og at en tomt på 108/96 har blitt fjernet. Saken har i tillegg vært ute på 2 begrensede høringer som har vært grunnlaget for ytterligere endringer innenfor plankart og bestemmelser for å prøve å hensynta flest mulige innspill/ønsker fra hytteeierne, samt fjerne innsigelse og ta inn deler av de faglige råd. Etter kommunedirektørens vurdering er planforslaget som nå legges fram, et godt kompriss og anbefaler dette. Innspill fra de to siste høringene ligger vedlagt i sin helhet, merket med henholdsvis 1 og 2.

### **Vurdering:**

I april 2010 ble det varslet oppstart av kommunal detaljregulering for dette området. Formålet for reguleringsarbeidet var å avklare arealbruken i planlagt utvidet hytteområde, som tomtegrenser, tilkomst og parkeringsløsninger. Reguleringsformål for eksisterende boliger, samt størrelse på tomtene skal vurderes spesielt. Det ble og varslet en vurdering om planområdet kunne fortettes med fritidsboliger innenfor eksisterende felt. Planen ble førstegangsbehandlet i UTN 1.2.2011 i sak [006/11](#), med følgende vedtak:

1. Utvalg for tekniske saker og næring vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til reguleringsplan for Steinabakken, plan nr. 1122 i to alternativer, med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse, ut til offentlig ettersyn.
2. Videreføringen av planarbeidet for Steinabakken må samordnes med det pågående planarbeidet for omkjøringsveg nordvest for Brusand, plan nr. 1102.

Plan 1102, omkjøringsveg nord for Brusand, ble sluttbehandlet i kommunestyret 26.2.2015 i sak [003/15](#). Planen ble påklaget med klagebehandling den 16.12.2015. Klagen ble ikke tatt til følge.

Siden planen ble førstegangsbehandlet er flere forhold avklart:

- Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser i 2014.
- Det er utarbeidet tekniske planer for omkjøringsveg nord for Brusand.

- Det er utarbeidet støyrapport i plan 1102, som beskriver støyforhold for Steinabakken.
- Ny kommuneplan er vedtatt med oppdaterte bestemmelser for hyttestørrelse og lignende, noe som blir vurdert og kommentert senere i saken.

Ny sak ble lagt fram for Utvalg for tekniske saker og næring den 07.03.2017 i sak [025/17](#).

I andre førstegangsbehandling gjorde utvalget følgende vedtak:

- Utvalg for tekniske saker og næring vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til reguleringsplan for Steinabakken, plan nr. 1122, med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse, ut til offentlig ettersyn:
- Før planen legges ut på høring, må oppdatert støy-rapport foreligge og foreslåtte krav/avbøtende tiltak være oppdatert i planmaterialet.

I andregangsbehandling (26.09.2017 sak [118/17](#)) gjorde utvalget følgende vedtak:

- Utvalg for tekniske saker og næring vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-10 å legge detaljreguleringsplan 1122 Steinabakken, Brusand ut til offentlig ettersyn. Planen legges ut med to alternative planforslag.





Figur 1 – Figur til venstre var alternativ 1, figur til høyre var alternativ 2

### Innspill til planen ved andregangsbehandling:

#### Fylkesmannen i Rogaland – 18.01.2018

- Da planen var ute på høring i 2011, hadde Fylkesmannen flere innsigelser til planen, blant annet størrelse, utforming, overlapp mellom planområdet og landskapsvernområdet, fastsetting av plasseringen til hyttene og vurdering av støy.
- Planen la i den tiden opp til 2-3 hytter, nå legger planen opp til 8 nye hytter. I vår uttale i 2011 skrev vi at vi kunne akseptere 3 nye hytter, og maks hyttestørrelse på 80m<sup>2</sup> inkl. anneks, andre uthus, terrasser over naturlig terrengnivå eller verandaer. Planen legger nå opp til 8 nye hytter på størrelse 80-100 m<sup>2</sup>. Fylkesmannen mener det legg opp til for stor økning av bygningsmasse, i et hytteområde som ligg så sentralt plassert ved landskapsvernområde.
- Fylkesmannen har derfor **faglig råd** om å ta noen hytter ut fra planen. Dette kan være en av de hyttene midt i planområde, to av hyttene nord i planområdet og hytta lengst til vest.
- Fylkesmannen har også **faglig råd** om at det blir regulert inn et lekeområde i planen, da den økte hyttetettheten planen legger opp til at potensielt areal til lek og uteopphold blir sterkt redusert. Kommunen bør og regulere inn grøntområde og stier/grønt korridorer gjennom området.
- Fylkesmannen hadde tidligere faglig råd om å velge alternativ 2, men er nå enig med Vegvesenet sitt faglig råd om å velge alternativ 1 med tanke på trafikksikkerhet.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Det er viktig å bevare områdene langs jærkysten. Kommunedirektøren vil derfor prioritere å fortette eksisterende hyttefelt, og områder som allerede er arealendret. Den ene hytten i midten av planen blir tatt ut, ettersom det ble registrert en rekke med hitlertenner her. Det har blitt lagt inn grønne korridorer gjennom område, for å hindre den økte mengden folk skal føre til mer slitasje på terrenget. Kommunedirektøren mener at revidert plan er mest praktisk og gunstig for hytteeierne, men er innforstått med at dette ikke er det mest gunstige med tanke på trafikksikkerhet. Alle hyttene får adkomst, og parkeringsplassen i område er privat. Det vil

ikke være mange harde trafikanter i område, og kommunedirektøren anser risikoen som liten.

### Fylkesrådmannen Kulturavdeling – 16.01.2018

- Automatisk freda kulturminne. ID 177432 og ID 177433 er ikkje korrekt markert på plankart. Lokalitetene skal markeres med hensynssone d) – båndlagt etter lov om kulturminne (Sosi-kode H730 – ruteskravur). Fordi det er viktig at hensynssonen viser til riktig lovverk (kulturminnelova), ser fylkesrådmannen seg nødt til å fremme administrativ innsigelse til planen. Innsigelsen vil frafalles dersom plankartet blir rettet opp slik at lokalitetene får korrekt hensynssonemarkering. Følgende forslag til endring av bestemmelse, faglig råd:

*«Hensynssone d) – båndlagt etter lov om kulturminner*

*Innenfor hensynssone d) finnes to steinalderlokaliteter Id 177432 og id 177433. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Innenfor arealet som er opparbeidet til hage på gnr. 108, bnr. 69 og 77 må det ikke anlegges bed eller gjøres jordarbeid dypere enn 20 cm under dagens markoverflate. Eventuelle andre tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 & 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.»*

- **Hitlertennene:** Innenfor planområde ble det under de kulturhistoriske registreringene funnet noen Hitlertenner. Dette er viktige kulturminner fra 2. verdenskrig, og har derfor stor regional og nasjonal verneverdi. Fylkesrådmannen ser det som svært positivt at Hitlertennene som ligger innenfor planområdet, er markert med hensynssone c) – bevaring kulturminner/kulturmiljø (Sosi-kode H570) med tilhørende bestemmelse.
- **Til info:** Fylkesrådmannen avventer oversendelse av nytt plankart med korrekt hensynssonemarkering for de automatisk freda kulturminnene. Riksantikvaren kan ikke behandle saken, før fylkeskommunens innsigelse er avklart. Når plankart er endret i tråd med våre forslag til løsning, og planen kommer på ny høring til oss, vil vi kunne oversende dispensasjonssøknaden til Riksantikvaren. Saken oversendes da også Arkeologisk museum, UiS, som skal vurdere saken og uttale seg i dispensasjonsspørsmålet. Vi understreker at det er Riksantikvaren som er rette dispensasjonsmyndighet. Riksantikvaren har normalt en behandlingstid på 3 måneder fra saken er lagt ut på ny avgrenset høring.

### 06.08.2019 – Befaring 24.05.2019

- På befaring med Hå kommune 24.05.2019 fant vi flere bevarte «Hitlertenner» innenfor planområdet, delen som ligger på 108/77 er best bevart, med 5 rekker med store steiner og en oppbygd voll i bakkant. Denne delen er så godt bevart og helhetlig at det ikke bør gis dispensasjon for fjerning av disse.
- Vi anbefaler at Hå kommune verner om alle bevarte Hitlertenner i planområdet gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø. Ved bruk av hensynssone for Hitlertenner på bnr. 89, 95,96,129 og 133 må disse måles opp. Dersom noen av Hitlertennene er i konflikt med inntegnede nye hytter, bør hyttene flyttes. Dette vil trolig gjelde hytte på

bnr. 96, som bør flyttes nord eller sør på eiendommen.

- Det kan være mulig å flytte noen enkelttenner der disse ikke er i direkte del av en rekke, men dette må skje i dialog med kulturvernavdelingen i kommunen.
- Både alternativ 1 og 2 innebærer etablering av vei og vil trolig gå over bevarte steiner, dersom det i anleggsarbeidet er nødvendig å flytte enkeltsteiner fra veikanten må disse settes tilbake etter arbeidet.
- Kommunen bør først og fremst kartfesta bevarte steiner, og deretter vurdere konsekvensen av planforslaget på nytt.
- I forkant av dette arbeidet er ferdig bør kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, for å hindre at det blir gjort endringer av Hitlertennene.
- For å ivareta Hitlertennene bør området bli skjøttet.
- Dersom grusvegen over steinalderlokalitet, ID 177432, skal markeres på plankart, må den knyttes til bestemmelsene hensynssone D). Eksisterende grusveg kan vedlikeholdes med påføring av ny grus. Dersom kommunen vil fjerne vege, ber vi om følgende bestemmelse knyttes il hensynssone D):

*Eksisterende grusveg over steinalderlokaliteten id 177432 skal fjernes. Det skal utarbeides en plan for hvordan tilbakeføringen/fjerningen skal skje, og denne skal oversendes Rogaland fylkeskommune i god tid før arbeidet skal iverksettes. Rogaland fylkeskommune skal vurdere planen og eventuelt behov for overvåkning av arbeidet.*

**Kommunedirektørens kommentar:** Kommunedirektøren tar tilbakemeldingen til etterretning, og har lagt inn aktuelle bestemmelser. Hitlertennene som ble kartlagt under befarig, er lagt inn i plankartene med hensynssone. Grusveg vil bli holdt i plankartet, og knyttet bestemmelser til ang. vedlikehold. Alternativ ny veg, er forlenget ved SKV3 og vil havne innenfor H570\_8, men kommunedirektøren anser potensialet for ytterligere skade som minimalt.



Figur 2 – Hensynssoner for kartlagte hitlertenner

### Statens vegvesen – 15.01.2018

- Bestemmelsen 1.5 viser til eldre støyretningslinje og må oppdateres (fjern årstallet).
- Bestemmelse 3 ber vi endres til «*Tekniske planer for alle tiltak på og langs fv. 44 skal sendes Statens vegvesen for gjennomsyn, før tiltak kan igangsettes.*»
- Rekkefølgekrav 6.1 er noe uklart, hva menes med «anlegg regulert i plan 1102»? mener kommunen utbedring av fv. 44 med opparbeidelse av kryss, etablering av støyskjerm, samt utbedring av fotgjengerundergangen og tilhørende g/s-veger, bør dette spesifiseres. Må også spesifisere at dette skal være opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger.
- Parkering, g/s-veg og fotgjengerundergang. Fotgjengerundergang under fv. 44 tilfredsstillende ikke dagens krav ang. bredde og høyde. I forbindelse med ombygging av omkjøringsvegen og etablering av nytt kanalisert kryss på fv. 44, skal fotgjengerundergangen med tilhørende g/s-veger utbedres.
- Det er tegnet inn en svært kort avstand (ned til 1,2m) mellom atkomstveg O\_SKV1 og g/s-veg og fotgjengerundergang. Høydeforskjellen mellom disse nevnte vegene varierer, og er 2 meter på det største. Dette vil medføre at fotgjengere og syklister lett kan føle at de befinner seg i en sluk med høye vegger på begge sider. For å hindre dette, burde atkomstvegen vært plassert i en noe større avstand fra g/s-veg, tilsvarende avstand som i nordvestre del av planen.
- Parkeringsplassene som er plassert nordøst i planen er plassert i strid med byggegrensen, og det forutsettes at atkomstveg O\_SKV1 inngår i snuarealet. Da atkomstvegen her ender opp i en vendehammer, synes dette å være akseptabelt. Det

vil være svært viktig at det settes opp autovern langs atkomstvegen på hele strekningen med parkering, for å unngå ulykker i forhold til utkjøring og g/s-vegen.

- Vi forutsetter at krav i vegnormalene legges til grunn hva gjelder utforming, sikt og stigning for g/s-vegen, samt utforming og sikring av skråningsareal.
- Alternativ 1: mangler inntegning av byggegrense 30 m fra senterlinje fv. 44 for eiendommen 108/133. Dersom byggegrensen ikke tegnes inn, gjelder den generelle på 50 m. Alternativ 2 byggegrense for deler av BFS 2 og eiendommen 108/133 mangler.
- Statens vegvesen anbefaler alternativ 1, spesielt på bakgrunn i at vi anser alternativ 2 å medføre større og flere konflikter mellom myke trafikanter og kjørende.

**Kommunedirektørens kommentar:** Tas til orientering. Ettersom parkering innenfor planområdet er privat, vil det være svært få bilister i området. Dette er begrenset til hytteeierne og gjester som skal parkere på parkeringsplassen ved Stokkalandsvegen. Kommunedirektøren er innforstått med at nytt alternativ kan skape mer konflikt mellom myke og kjørende trafikanter, da spesielt ettersom de deler o\_GT1, men kommunedirektøren anser likevel dette som en mulig forsvarlig løsning. Veistubben o\_GT1 vil være avstengt med bom, og kun hytteeiere som allerede nytter veien i dag, vil ha tilgang, og de er kjent med at de må ta hensyn til myke trafikanter. Kommunedirektøren er ikke kjent med at dette har skapt problemer hittil, så lenge bommen holdes ved like. I nytt reviderte plankartene vil alle hytter ha kjøreadkomst.

#### **NVE – 05.01.2018**

- Generell tilbakemelding

#### **Lyse – 03.01.2018**

- Ingen merknader

#### **Jæren Everk – 17.01.2018**

- Jæren Everk har eksisterende kabler og rør innenfor reguleringsområdet. Dette må tas hensyn til i forbindelse med planlegging og utførelse av utbyggingsarbeider. Som nevnt i planbeskrivelsen pkt 4.4, er det tatt hensyn til eventuelt behov for ny nettstasjon (trafo). Jæren Everk vil vurdere dette behovet, evt. forsterking av eksisterende kabelnett, når konkrete planer skal utarbeides.
- Jæren Everk vil bli involvert så tidlig som mulig i prosessen for planlegging av utbyggingsarbeid.

**Kommunedirektørens kommentar:** Tas til orientering.

#### **Mari-Anne Stangeland – 2017-12-06**

Vi er for alternativ 1, subsidiert alternativ 2. Alternativ 1 foretrekkes pga. kjøremulighet til de 3 eiendommene som ligger mest isolert: Gnr/Bnr. 108/90, 108/85 og 108/86.

**Kommunedirektørens kommentar:** Tas til orientering.



## **Bjørg Basma – 01.01.2018:**

deleier av eiendom 108/91, innspill på vegne av alle eierne av eiendommen.

- **Innspill 1: Turveien GT1 sperres med bom.**

Planløsning med ny turvei GT1 har i hovedsak samme formål og følger veitrase som tidligere vei, men har følgende to avvik til denne: Eksisterende løsning har vært bomvei for å hindre at veien ble benyttet som allmenn kjørevei. Vi og 3 andre hytteeiere har hatt tillatelse til å benytte veien for å kunne kjøre til hyttene og parkere på egen eiendom. Mye trafikk på denne veien kan skade område, og bør begrenses til vedlikehold/drift og av våre 4 hytter, slik som før. Foreslår derfor at turveien GT1 sperres med bom i starten på turveien.

- **Innspill 2: 4 hytteeiere har benyttet eksisterende vei tidligere for parkering på egen eiendom.**

Tillatelsen for de 4 hytteeierne til å bruke turveien til kjøring faller nå bort. Ny løsning ligger i bygging av en ny, privat fellesvei inne på hytteområdet. I begge alternativene skal ref. planbeskrivelsen sikres ved private avtaler. Erfaring viser at en etablering av slike avtaler med påfølgende organisering og etablering av veien kan ta lang tid pga. de mange involverte og at dette er et hyttefelt. Foreslår derfor at de 4 hytteeierne som har hatt kjøreadkomst til sine hytter langs gangstien til stranden, får den samme muligheten når det gjelder å benytte GT1 av følgende grunner:

1. Løsningen med at vi fire som har mulighet for å benytte veien har vist seg å fungere fint i mange år, og vil ikke ha noen negative konsekvenser uansett hvilket planforslag som blir valgt.
2. Hvis veien blir satt opp med bom, vil man, slik som tidligere, kunne få en nøkkel til bommen.
3. Behov for nødvendig antall parkeringsplasser i begge planforslagene reduseres.
4. Når det gjelder prosessen med private avtaler som grunnlag for å komme i gang med den nye fellesveien, vil antall involverte reduseres fra 12 til 8.
5. Vi har den eiendommen som ligger lengst borte fra fv. 44, og igangsatte for noen år siden store vedlikeholds aktiviteter både på eiendommen og hytta. I tiden før den interne veien er på plass, vil dette arbeidet stoppe opp pga. problemer med transport både av verktøy og materialer.

- **Innspill 3: Avsatt areal til en gangvei fra enden av SKV6 til GT1.**

I en telefonsamtale 07.11.2018 opplyste Kristian Sjursen fra Hå kommune at det avmerkede arealet i planforslagene som går fra enden av internvei (SKV6) til GT1, er planlagt å være 2m bred offentlig gangadkomstvei til stranden. Den vil i sin helhet ligge inne på vår eiendom. Arealet som er avsatt, er meget kupert, tett bevokst med store trær og store deler av det ligger i den del av eiendommen vår som er regulert som et plantefredning- og artsforekomstområde. Forslår at denne adkomstveien fjerner fra begge planforslagene, da både en tilrettelegging av denne, samt bruken av den vil både på kort og lang sikt, bryte med bestemmelser som regulerer inngrep/ending med denne type områder.

#### **Innspill 4: Valg av alternativt planforslag.**

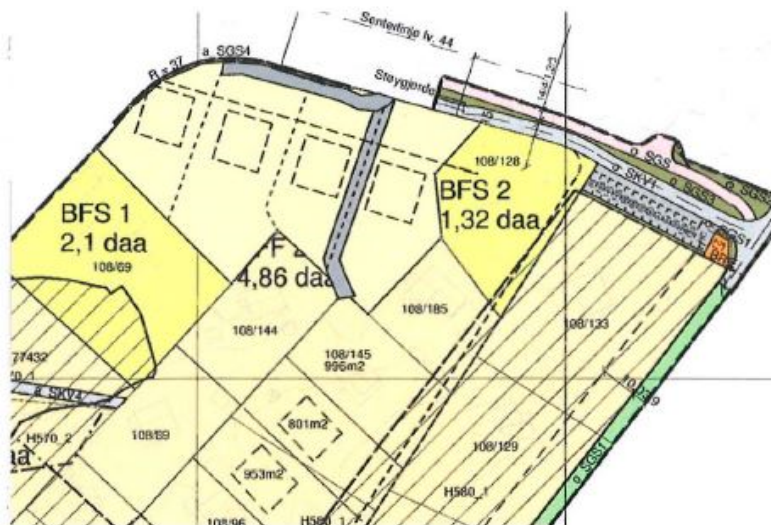
Planen er lagt ut med to alternative planforslag. Vi ønsker at alternativ 1 med kjørevei til flere hytter med parkering på egen eiendom blir valgt.

**Kommunedirektørens kommentar:** Ved revidert plankart, vil de 4 hyttene opprettholde adkomst slik som nå, og kommunedirektøren er enig i at det ikke er nødvendig å endre på noe som har fungert bra i en årrekke. Kommunedirektøren er innforstått med at ingen av alternativene er gunstige for alle, men som innspillet sier er dette et viktig plantefredningsområde, og det er derfor viktig å tilrettelegge grønne korridorer hvor folk kan gå. Dette fører til at slitasjen blir kontrollert, og gjort på et konkret område hvor det er tilrettelagt for tråkk. Dette er for å hindre åpne sår i sanddyne og overslitasje der det ikke er gunstig.

#### **Toralv og Eldbjørg Hatteland – 30.12.2017**

- Vi forutsetter at Hå kommune forholder seg til inngåtte avtale, underskrevet av ordfører, om makebytte av arealer avsatt til parkeringsplass, og at dette planforslaget ikke legger hindringer i veien for gjennomføring av den avtalen.
- Alternativ 1 er vi imot, da dette forslaget medfører tap av vårt uteareal som allerede er svært lite. Hyttene innenfor vår eiendom har gangrett over vår eiendom, og det bør være tilstrekkelig i fremtiden også. Alternativt bør en kunne legge til rette kjøreadkomst til disse tomtene via andre områder. F.eks. via ubebygde areal på nordsiden av vår eiendom. Her er det muligheter for å ordne adkomst på arealer som ikke er bebygde i dag.
- Arealet på baksiden av vår tomt gnr 108/93 er etter vår mening foreslått med alt for tett utnyttelse. Tomtene med areal oppgitt til 802 m<sup>2</sup> og 866 m<sup>2</sup> ligger nær FV 44 og er støyutsatt. Slår en sammen tomta 802 m<sup>2</sup> og tomta nærmest vår eiendom på 800 m<sup>2</sup>, så er det mulig å trekke en ny hytte lenger mot nordøst og uteområdet på denne vil da bli mye bedre, vendt mot sørvest og i større avstand fra veien. Fordelen for vår eiendom vil da være større avstand fra bygget. En arrondering med fire tomter i stedet for fem, er etter vår mening en mye bedre løsning. Da vil alle tomtene få utearealet på solsiden og ikke slik som i forslaget, der de fleste får sitt uteareal på skyggesiden. I vedlagt forslag vil alle enhetene kunne parkere på egen eiendom og det gis tilgang til bakenforliggende eiendommer. For oss er alternativ uten privat adkomst vei slik som alt 2 i tråd med våre ønsker, men her er problemet med tetthet. I tillegg så ønsker vi ikke at det reguleres til reservert privat parkering. Vi foreslår at bestemmelsene reguleres som felles privat parkering. I dag er det tinglyst rett til 6 parkeringsplasser på vår eiendom.

For eks.:



- Uklart ang. bestemmelsene pkt.2.3.8 og 2.3.9. Slik vi tolker det kan det bety at vi **må** inngå avtale om adkomst. Vi ønsker ikke at det skal være en plikt etter reguleringsplanen å inngå avtale. Vi inngår gjerne en frivillig avtale og synes at det skal være en forutsetning for å etablere nye tiltak at det er inngått avtale med den enkelte, dersom det er behov for tilgang/gangrett/frakt av materialer osv. Dersom teksten er ment på en annen måte, må teksten endres.
- I reguleringsplan bør det også angis kotehøyder for gesims og møne, og ikke høyder i forhold til terreng. Det er ikke mulig å forholde seg til terreng, da dette varierer rundt på eiendommen og kan justeres ved å at en fyller og/eller senker terrenget.

**Kommunedirektøren kommentar:** Inngått avtale med ordfører er gjeldende.

Kommunedirektøren vil opprettholde tettheten på sjøbutomta. Begrunnelsen for dette er at kommunen ønsker å fortette eksisterende hyttefelter istedenfor å opprette nye. Et av målene med detaljreguleringsplanen er å avklare parkeringssituasjonen ved å gi mulighet til å opparbeide kjøreadkomst til hver enkelt hytte. Kommunedirektøren anser ikke dette som en kommunal oppgave å kjøpe grunn til eller å opparbeide, men noe de berørte grunneierne må komme til enighet om basert på regulert vegtrase og evt. bestemmelser i godkjent plan.

#### **Kolbjørn Bakka – 10.01.2018 (eiendom 108/129)**

- Uklare avgrensninger på plankart (Bff1, Bff2 osv.) og en noe uklar forklaring av intensjonene bak adkomstveia\_SKV6 ser vi skeptisk på den foreslåtte plan, som slik vi ser det gir rom for økt bebyggelse i store deler av området.
- Vi har le fra naboer og vind ved vegetasjon i områdene mot planlagt adkomstvei SKV6. Vi mener det bør ligge en forutsetning at utbygger av vei opprettholder tilsvarende vegetasjon etter endt opparbeidelse.
- Bestemmelser:
  6. Det omtales «mot landskapsområde» i teksten. Vår hytte ligger slik vi forstår deres kart midt i landskapsområdet. Formulering bør endres til å bli tydelig.

7. 2.3.1 bestemmelse, dette punktet er urimelig for de parter som blir begrenset av 80m<sup>2</sup> BRA. Dersom intensjonen er mindre hytter på disse eiendommene, bør senere krav om steinsatt terrasse (2.3.5) unnlates for hyttene. 100m<sup>2</sup> bør være likt for alle parter.
8. 2.3.2 bestemmelse, urimelig at dem som har større tomt skal favoriseres basert på arealbegrensning. Begrensingen bør ikke ligge på areal men snarere reel mulighet til å oppføre en god hytte. Likheter for alle bør gjelde, og vi ønsker å bli inkludert i planene om fradeling.
9. 2.3.4 bestemmelse, uklart hva som menes med «det tillates ikke blendede vindusfasader mot landskapsvernområde». Også uklart om dette gjelder hytter i landskapsvernområdet.
10. 2.3.5 bestemmelse, bør kun gjelde hytter som har tillatt BRA inntil 100 m<sup>2</sup>.
11. 2.3.7 A) uklart. Foreslår det legges opp til 4 parkeringsplasser per tomt, bør løses på egen tomt – fremfor parkering langs veier og stier. C) Dette bør være et rekkefølgekrav. Utarbeidelse og bekostning av rettigheter bør knyttes mot utbygger og være ordnet før det IG til opparbeidelse av vei, parkering, hytte eller bolig.
12. 2.3.8 B) bør være «rett til å anlegge, bruke og drifte»
13. Det må komme tydeligere frem at vår eiendom og nærmeste naboer har adkomst for bil via O\_GT1. I utgangspunktet forstår vi formulering på plankart til at slik rettighet opphører ved godkjent plankart – selv om bestemmelsene sier noe annet.

#### Plankart

14. Felles parkeringsområde nord for 108/133 bør utformes som i alternativ 2, også alternativ 1.
15. Det vil være fordel om adkomstpiler fra O\_GT1 oppretthold slik som på kart fra kunngjøring oppstart.
16. Grønn markering bør endres til formålene, som vi forstå er: turvei, adkomst til eiendommer, og adkomst til kommunale vedlikeholds formål.
17. Vi ber om at det legges inn en tomt på vår eiendom. Plassering bør være den sydlige delen av tomten, med adkomst fra ny SKV6.

#### **Kommunedirektøren kommentar:**

I revidert alternativ har adkomstvei SKV3 intensjonen å legge til rette for at alle hytteeiere skal få tilgang til hytten med bil, noe som gjør dem mer brukervennlig. Det er riktig at dette gir rom for økt bebyggelse innenfor område, noe som også er et mål med planen hvor det er lagt inn 7 ekstra hyttetomter. Bestemmelsene er noe endret etter behandling, hvor tilbakemeldingene er delvis endret. Det er ikke mulig å legge inn hyttetomt på eiendommen 108/129, dette havner i konflikt med kulturminner (hitlertennene). Bestemmelsen ang. størrelse på hyttene er satt, med råd fra statsforvalteren, om å ha mindre bygningsmasse jo nærmere landskapsvernområde du er. Landskapsvernområde er både plante- og fuglefredet. Blendene vindu reflekterer lys, og forstyrrer fuglene, dette gjelder alle hytter.

### **Gro Berit Kvernalund Løland og Geir Råmund Løland – 09.01.2018 (108/96)**

- Ønsker alternativ 1, men i forslaget ser det ut som vegen ikke er lagt i tomtegrensen til de som skal nytta vegen, og det kan ikke aksepteres. Vegen må vera i grensene for å fordela utgifter og rettferd.
- Dersom alternativ 1 ikkje blir aktuelt, og ein må ha fellesparkering som i alt 2, vil 2,5m breidde bli altfor smalt.
- Dei to tinglyste parkeringsplassane vi hadde, og som nå er fjerna, hadde 3m breidde, og mindre enn det kan vi ikkje godta.
- Elles må kvar parkeringsplass merkast med gnr., bnr. Plassane på også tinglysast. Eksisterande skilt om privatparkering og borttauing må og komme på plass.

#### **Kommunedirektøren kommentar:**

Tas til orientering.

### **Brit Ånestad – 16.01.2018 (108/88)**

- Eg går for alternativ 1 med vei inn til Stangeland si hytte og vidare opp til meg og Westbye.

**Kommunedirektøren kommentar:** Tas til orientering.

### **Pia Stene – 18.01.2018 (108/128).**

- Er bosatt på tomten, er ikke bare på hytta, og derfor den personen som blir mest berørt. Alternativ 2 er det eneste som er aktuelt for meg. Kan i nød gå med på Sjøbuåtomta. Område bør beskyttas mot fortetting. Området er allerede sårbart og i kanten av en vernesone.

#### **Kommunedirektøren kommentar:**

Kommunedirektøren er innforstått med at det ikke er et alternativ som er gunstig for alle. Som innspillet er inne på, er områdene langs strendene på Jæren sårbare og vernet, og dette er også grunnen til hvorfor Hå kommune har valgt å prioritere hyttefortetting på de aktuelle områdene som allerede er arealendret og bebygd, istedenfor å lage nye hyttefelt. En hytte i midten av området er tatt ut av det nye planforslaget.

### **Arild Westby – 27.01.2018**

- Vi syns alternativ 1 er ett kjempe forslag.

#### **Kommunedirektøren kommentar:**

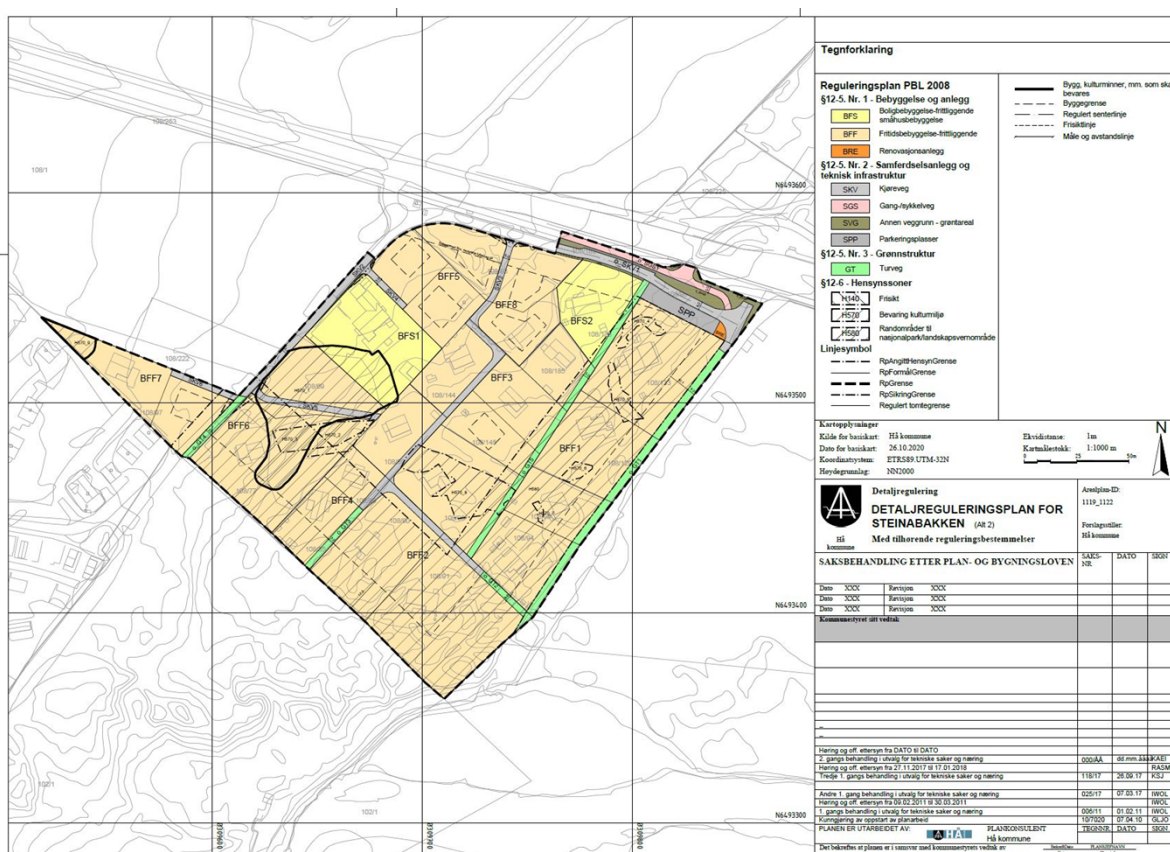
Tas til orientering.

### **Nytt forslag til plankart**

Ut fra innspillene som kom ved andregangsbehandlingen ble det laget et revidert plankart og bestemmelser. Disse ble sendt ut på begrenset høring 25.11.2020.

Endringene som ble gjort:

- Det har blitt lagt inn en rekke grønne korridorer, for å styre slitasje og tråkk. SKV2 har blitt omgjort til en grønnkorridor.
- SKV3 blir forlenget, slik at hytteeierne får kjøreadkomst.
- SKV4 blir beholdt i kartet, med bestemmelser knyttet til vedlikehold.
- Det er lagt inn hensynssoner med bakgrunn på synfaring med kulturavdelingen.
- Tomt på 108/96 er fjernet, pga. konflikt med kulturminner.



Figur 3 Revidert plankart som var ute på begrenset høring

### Innspill fra begrenset høring 25.11.2020:

#### Fylkesmannen i Rogaland (21.12.2020):

Statsforvaltaren hadde faglig råd ang. antall hytter, og at det burde legges inn areal til lekeplass i planen. Antall hytter har blitt redusert i revidert forslag til reguleringsplan, noe som er positivt. Positiv til at det er lagt inn flere interne turstier, men savner en vurdering av behovet for også å legge opp til flere interne veier i planområdet.

Videre er føresegn 2.3.7 som omhandler parkering, endret. Det blir ikke lagt opp til retningslinjer for antall parkeringsplasser per fritidsbustad i de nye føresegna.

**Kommunedirektørens kommentar:** Steinabakkenfeltet er et eldre felt hvor mesteparten av eksisterende hytter har blitt etablert før 1985. Slitasjen dette har hatt på nærliggende områder må sies å være minimal. Kommunedirektøren er innforstått med at antall hytter i området skal økes, men de fleste er regulert ved utkanten av feltet, og det antas at disse vil bruke o\_GT1 for å bevege seg ned til stranden, og ikke vil ha signifikant påvirkning på de interne turstiene.

2.3.7 har blitt mer spesifisert slik som før, med tanke på antall parkeringsplasser per enhet.

**Statens Vegvesen (07.12.2020):**

Ingen merknader til endringene.

**Rogaland fylkeskommune – seksjon kulturarv (10.12.2020):**

Automatisk freda kulturminner, er feil markert i plankart. Automatisk freda steinalder lokalitetene id 177432 og id 177433. Lokalitetene skal markeres med hensynssone D) – båndlagt etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730 – ruteskravur). Det er viktig at hensynssonen viser til riktig lovverk (kulturminneloven), opprettholder **innsigelse**.

Automatisk freda kulturminner – bestemmelser – **faglig råd**. Forslag til bestemmelse:

*Hensynssone D) – båndlagt etter lov om kulturminner*

*Innenfor hensynssone d) finnes to steinalderlokaliteter id 177432 og id 177433. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Innenfor arealet som er opparbeidet til hage på gnr. 108, bnr. 69 og 77 må det ikke anlegges bed eller gjøres jordarbeid dypere enn 20 cm under dagens markoverflate. Eventuelle andre tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 & 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.*

**Veg SKV5 gjennom id 177432 – direkte konflikt – behov for dispensasjonsbehandling**

Det går i dag en grusveg over id 177432 og inn til gnr. 108, bnr. 89. Denne videreføres i planen, og det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for regulering av eksisterende veg i planen.

**Nyere tids kulturminner – Hitlertenner.** Markert rett med hensynssone *kulturmiljø H-570\_2-8* i plankart, men er referert feil i reguleringsbestemmelsene.

**Kommunedirektøren kommentar:** Markeringen av automatisk freda kulturminner er nå endret til H730 – båndlagt etter lov om kulturminner. Faglig råd og forslag til bestemmelse er tatt til orientering. Kommunedirektøren synes det er vanskelig å forholde seg til SKV6 ettersom Rogaland fylkeskommune har hatt varierende innspill på dette, men vi har valgt å beholde vegen på plankartet, da dette synes å ha minst ytterligere skadepotensial for kulturminner i grunnen. Nyere tids kulturminne er rettet opp i bestemmelsene iht. innspillet.

**Rogaland fylkeskommune – forvaltning (15.12.2020):**

**Faglig råd** – om at kommunen justerer planen, og legger tidligere alternativ 1 til grunn ved utforming av snuplass og kobling mot g/s-vegnettet.

Det er i justert plankart lagt inn en utvidelse av offentlig veg o\_SKV1 midt på strekningen. Bakgrunnen for dette er uklart. Vi er opptatt av at avstanden mellom o\_SKV1 og g/s-veg langs fv. 44, o\_SKS tas, og nødvendige sikringstiltak etableres. G/S-vegen og sidearealene må utformes i tråd med krav i vegnormalene.

Reguleringsbestemmelse § 3 omhandler tekniske planer. Vi ber om at betegnelsen Statens vegvesen byttes ut med Rogaland fylkeskommune.

Vi vil tro at setningen knyttet opp til andre avsnitt i samme paragraf har falt ut ved et uhell. «Private vegger og gangstier skal fritt kunne benyttes av allmennheten».

**Kommunedirektørens kommentar:** o\_SKV1 og o\_SGS1 delen av planområde er etablerte områder.



Figur 4 - Bilder av nåværende situasjon o\_SKV1

Reguleringsbestemmelse § 3 har blitt endret i tråd med innspillet. Justeringen i plankartet må være en følgefeil av andre endring i plankartet. Denne delen av planområdet er etablert, og kommer ikke til å forandre seg.

#### **Wegard Qvalbein – 11.12.2020**

- O\_GT1 er markert som turveg på kartet, og bør endres. Jeg, og flere andre i Qvalbein Vatningslag har vegrett ned til pumpehuset. Veien må være bred nok til lastebil/traktor for vedlikehold slik den er i dag.
- O\_GT3, stiller meg spørrende til kvifor det er lagt til en turveg her som ender ut på mitt beite. Vegen kommer til å ende i et gjerde, og vi kjenner til problematikken med turstier som går over gjerder.
- Punkt 1.4.2 i bestemmelsene: «Det er ikke tillatt å sette opp gjerder, levegger eller andre konstruksjoner». Enkelte hytter grenser til min eiendom, og de hyttene må sette opp/beholde eksisterende gjerde mot beitedyr. Dette bør komme fram i planen.



**Kommunedirektøren kommentar:** Vegen o\_GT1 er markert som turveg på kartet, og kommer ikke til å endre seg fra nåværende situasjon. Veien vil ikke endre seg, og det vil være mulig å bruke til vedlikehold. Kommunedirektøren har tatt o\_GT3 innspillet til orientering. Bestemmelse 1.4.2 er endret slik at den ikke gjelder mot landbrukseiendom.

#### **Roald og Laila Friestad – 9.12.2020**

Ønske om å ha innkjørsel til SKV4 fra kommunal vei, rett før den går inn på SKV2, dersom det er mulig, da vil både vi og grunneier slippe hefte med tinglyste veirett osv.



**Kommunedirektøren kommentar:** Kommunedirektøren innser at dette vil føre til mer arbeid med tanke på tinglyste veirett osv. men ser det ikke som praktisk å etablere veien slik som innspillet gjenspeiler, og tar derfor ikke innspillet til følge. Rent praktisk ville en slik endring redusert tomteareal og/eller gitt en uheldig kryssutforming. Dersom SKV3 blir etablert, kan denne muligens erstatte SKV4 som adkomst.

#### **Roy Terje og Reidar Rasmussen – 8.01.2021**

- Støyskjerming i forbindelse med det nye veinettet. Etter at vi på 108/94 fikk turveg igjennom vår eiendom plages vi mye av motorsykkel, mopeder, ATVer og hester som bruker turveien til alle døgnets tider, dette skaper forstyrrende støy og støvplager. Porten oppe ved starten av veien er for kort slik at ATVer o.l. kjøretøy kjører ved siden av denne.
- Er det satt opp plan for porter og stengsel på de nye veiene som er i planen? Portene må settes opp før disse veiene tas i bruk, hvis ikke åpner vi for allmenn trafikk, samt kriminelle som da kan ta seg fram til alle eiendommene med kjøretøy, og tømme disse for verdisaker, hyttene står tidvis tomme og er et lett bytte.
- Vi kjøpte eiendommen på 60-tallet for å ha en fredelig plass å komme til for å slappe av med bølgesus og fuglekvitte, noe som dessverre allerede er ødelagt av motortrafikk på dagens turvei. Vi er ærlige skeptiske til dette og det må bli gjort tilstrekkelige analyser ang. miljø og støy.
- Natur og miljø – Når det gjelder naturmiljø så har all trafikk som er kommet på eksisterende turvei, gjort at vipper og måkekoloni i sanddyner har forsvunnet, for mye støy og forstyrrelser, det samme gjelder gravender som holdt til i Rennå. Det er også mye padder som blir påkjørt over turstien i sommerhalvåret. Tidvis motorisert kjøretøy som holder høy fart på turstien.
- Vi hadde satt stor pris på noe mer fokus på støvplager, både for natur og menneskers miljøaspekt i denne runden. Viktig å kvalitetsikre endringer som gjøres i

vår natur, for framtidig barn.

**Kommunedirektøren kommentar:** Forskrift om vern av Jærstrendene landskapsvernområde med biotopfredinger og naturminne i Hå kommune § 3. **Verneregler** punkt 9,11 og 12 – *Motorferdsel, ferdsel med sykkel og ferdsel med hest er ikke tillat.* Dette er ulovlig og en politisak å håndheve, for eksempel ved kontroll i tidsrom der dette er et særlig problem. Kommunedirektøren mener at det er gjort tilstrekkelig for å begrense dette med port. Det er viktig at porten holdes stengt utenom i de korte tidsrom rettighetshavere passerer denne. Private veier og gangstier skal fritt kunne benyttes av allmennheten, ref. bestemmelse § 3. Dette gjelder ikke motorisert trafikk, og på private/felles veger er det anledning til å begrense trafikk med bom el. så lenge gangadkomst er ivaretatt.

#### **Kenneth Grødeland – 03.12.2020**

Det er ikke et alternativ å legge veg til nabotomtene på/over min tomt (108/89). Legges vegen på naboens tomt (108/96) ønsker jeg at gjeldende minimums avstand til grense overholdes.

**Kommunedirektøren kommentar:** Tas til orientering. Forslaget er laget for å prøve å være til minst mulig ulemple og mest mulig fordel for de ulike brukerne av planområdet.

#### **Gro Berit og Geir Råmund Løland – 10.12.2020**

- Veggen inn i hyttefeltet ser ut til å ha blitt lagt i grensen til hyttene, men bør leggas på tomtene til de hytteeierne som har sagt seg villige til det for å få veg inn.
- Veggen som er sett inn mellom 108/90 og 108/96, ser vi ikke behov for, og må fjernest. Hyttene som kunne hatt behov for gangveg, kjøreveg og parkering, har dette på vegen som går ned til stranda (o\_GT1).
- Vi ser heller ikke behovet for turvegen o\_GT5 treng gå over eiendommen 108/96 da denne ikke blir kobla sammen med vegen som skal fjernest. Hyttene som kunne nytta vegen over tomta, har tilgang langs o\_GT1. Elles bør denne gangvegen har krav til bredde, for i dag er dette eneste veg til flere hytter, og vegen er ofte svært tilgrodd av vide hekker og tre.

**Kommunedirektøren kommentar:** Tatt til orientering. Forslaget er laget for å prøve å være til minst mulig ulemple og mest mulig fordel for de ulike brukerne av planområdet.

#### **Egil Astad – 20.12.2020**

- Å lage bilveg inn i et eksisterende nærest bilfritt hyttefelt er feil veg å gå. Selv i nyere bustadsfelt søker enn å unngå intern biltrafikk.
- Fraskilling. Jeg sakner inntegning av arealet jeg har bedt om skille fra østsiden av tomta mi. Det har aldri vist på kartet tidligere. Vilråra i pkt. 2.3.2 ligg til rette for dette.
- Automatisk freda kulturminner. Det er lagt inn flere omsynssoner grunna automatisk freda kulturminne. Det er ikke vist til noen konkret bortsett fra § 3 kulturminneloven. Det er ikke godt nok til å tas på alvor. I § 4 i kulturminneloven er det ei opplisting av ulike grunner til automatisk freding og kommunen må visa til minst en av disse som heimel for framlegget. For min del gjeld det H570-2, mens arealet på H570-3 ligg innafor areal som alt er heimla etter loven. Dette er smør på flesk. Jeg legger til grunn at med mindre det vert vist til konkrete kulturminne i samsvar med loven, blir dette stroke. Vil

kommunen ha det slik det er lagt fram, vil jeg setta fram krav om erstatning for tapet av ei verdifull tomt.

- Reguleringsvedtakene:

**18.** 1.4.2 hva med gjerdeplikta som bl.a. jeg har?

**19.** 1.4.4 Merkelig fargekrav i strand/sandsonen, og om enn vil ha solceller på taket?

**20.** 2.3.4 Saltak er dårlig egna for solceller. Pulttak mot sør er optimalt.

**21.** 2.3.6 hva med planta sitkagran?

**22.** 5.3 mangler lovheimel.

**Kommunedirektøren kommentar:** Kommunedirektøren henviser til Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv, som hadde befaring av området og kategoriserte H730\_2 som en steinalderlokalitet. Landskapsvernområde er både plante- og fuglefredet, fargekravet er satt iht. til dette. Blendene vindu eller solceller vil reflektere lys, og kan forstyrre fuglene. Dette er ikke ønskelig. Planta sitkagran anses ikke som en stedegen art, og er svartlistet. Når det gjelder 1.4.2 i bestemmelsene, så er denne nå endret slik at det ikke gjelder mot landbrukseiendommen. Resten av innspillet tas ikke til følge.

#### **Aase Skårland – 22.12.2020**

Slik jeg forstår det av plankart 1122 vil ny vei i for meg vesentlig grad berøre min eiendom i øst og i sør. Dette ønsker jeg ikke. Viser til tidligere felleskommentar, ang. hvem som skal avsette areal og hvor vegen bør gå. Håper Hå kommune kan anlegge vei hvor den ikke berører min tomt.

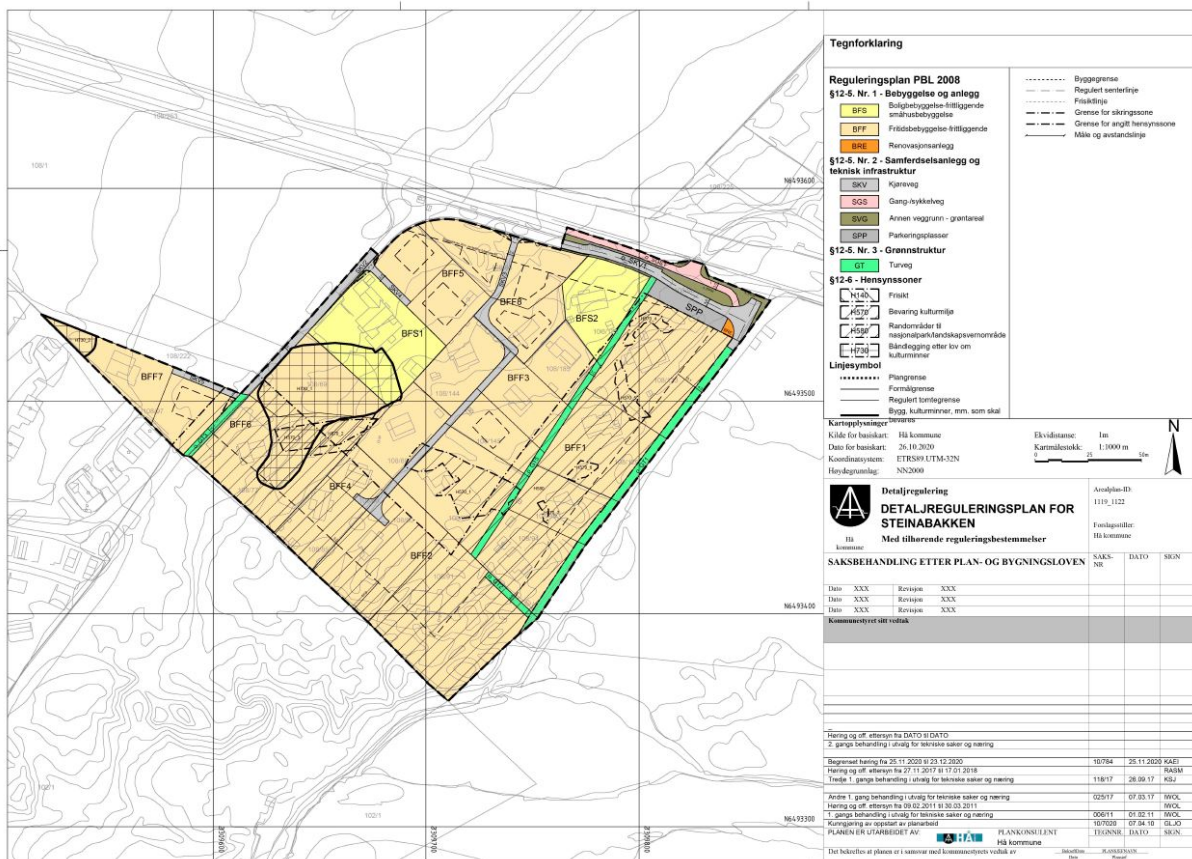
**Kommunedirektøren kommentar:** Tas til orientering. Forslaget er laget for å prøve å være til minst mulig ulempe og mest mulig fordel for de ulike brukerne av planområdet.

#### **Ytterligere endringer:**

På bakgrunn av innspillene som kom til begrenset høring 25.11.2020, har vi gjort ytterligere endringer.

#### Endringer som ble gjort:

- Steinalder lokalitetene id 177432 og id 177433 har blitt markert om til H730 – routeskravur.
- Veg SKV5 tas ut av planen.
- Veg SKV3 har blitt endret, ettersom eiendom 108/91 benytter seg av o\_GT1.
- Endring i bestemmelsene med hensynssone D – båndlagt etter lov om kulturminne.



Figur 5 - Revidert plankart

**Innspill fra begrenset høring ang. ytterligere endringer – 21.01.2021**

**Innsigelse:**

Med bakgrunn i endringene som ble gjort, ble det sent forespørsel om trekking av innsigelse, 12.01.2021.

**Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv 13.01.2021**

Hå kommune har gjort endringer som er bedt om i vårt brev. Steinalder lokalitetene id 177432 og id 177433 har blitt markert som H730, og bestemmelsene tilknyttet freda steinalder lokalitet er blitt endret i tråd med vårt forslag. Dette gjør at forholdet til automatisk freda kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt i planen, jf. Kml §§ 3, 4 og 9.

Den administrative innsigelsen sendt 10.12.2020 trekkes siden automatisk freda kulturminner er ivaretatt i plandokumentene datert 12.01.2021. Vi ser også at reguleringsbestemmelsene knyttet til nyere tids kulturminner i planområdet, er korrigerert med korrekt hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 c, i tråd med vår tilbakemelding.

**Statens vegvesen – 01.02.2021**

Ingen merknader.

**Rogaland fylkeskommune Forvaltning – 22.01.2021**

Vi kan ikke se at våre merknader fra sist høring er ivaretatt. Vi ber om at § 3 i bestemmelsene rettes opp i tråd med våre tidligere merknader.

**Kommunedirektørens kommentar:** § 3 er endret i tråd med merknad.

**Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv – 28.01.2021**

Formell glipp fra vår side, da vi i brev etter befaringsdato 06.08.2019 uttalte at det ikke ville være nødvendig å søke om dispensasjon for å markere eksisterende veg på plankart.

Dersom grusveien skal markeres på plankartet, må følgende bestemmelse knyttes til hensynssone d), (jf. Vedlagte brev).

«Eksisterende grusveg over steinalderlokalitetene id 177432 kan vedlikeholdes med påføring av ny grus, uten at dette medfører inngrep i bakken dypere enn 20 cm under dagens markoverflate.»

Dersom Hå kommune likevel ikke ønsker å inkl. vegen i plankartet, vil vi ikke ha innvendinger til dette, men dersom vegen er tenkt fjernet, må følgende tillegg tas inn i bestemmelsene ..., jf. vedlagte brev.

**Kommunedirektørens kommentar:** Veg har blitt lagt inn igjen i plankartet, og anbefalt bestemmelser innarbeidet.

**Kenneth Grødeland – 21.01.2021**

Vi ønsker at grusvegen SKV5 gjeninnføres i plan 1122 og viser til tilbakemelding fra Rogaland fylkeskommune etter befaringsdato 06.08.2019 der det skrives:

I brev datert 16.01.18 skrev vi at den eksisterende grusvegen som går over steinalderlokaliteten må dispensasjonsbehandles hos Riksantikvaren dersom den skal videreføres i planen. Dette ser vi nå ikke vil være nødvendig.

**Kommunedirektørens kommentar:** Tatt til orientering, vegen lagt inn i plankartet.

**Gro Berit Kverneland Løland og Geir Råmund Løland – 26.01.2021**

Merknader til endringer som er gjort i det nye framlegget av planen: Gangveg o\_GT5 er ikke koblet sammen med gangveg o\_GT2. Vi ønsker at dette skal bli gjort. Da vil det være en naturlig gangveg til stranda for hyttene som ligger i midten av hyttefeltet. Dersom dette ikke blir gjort, ber vi om at gangveg o\_GT5 ikke går lenger inn i feltet enn til grensa til 108/96. Hyttene inne i feltet har nå ikke gangveg til stranda uten å måtte gå rundt og nytta o\_GT1.

Dette er ikke god nok løsning for disse hytteeierne. Det må derfor legges til rette for at det blir gangveg som går direkte til stranda slik at en slepp å gå omveger.

**Kommunedirektøren kommentar:** Gangveg o\_GT5 og o\_GT2 har blitt koblet sammen. Dette var en følge feil av tidligere endring da vi endret vegen.

**Egil Astad – 29.01.2021**

Bestemmelse 2.3.1 på kvar tomt mindre enn 1800 m<sup>2</sup> er det bare tillatt å føre opp ei hytta.

5.3.1 Kulturmiljø – slik det ser ut på kartet for omtalte omsynsnummer H730-1 og -2, uten det er særskilt avmerka, er grensene satt lenger ut enn grensene for dei utgravde steinalderlokalitetene. Det er der ingen heimel for i lov om kulturminne. Som det går fram av 1.2 kan det settas slike grenser ved avdekking av ukjente automatisk freda kulturminner, men der ingen heimel for omsynsnummer rundt ferdige utgravde lokaliteter. Disse grensene er alt ferdig satt av arkeologene. Som dokumentasjon på tilhøvet, kan eg visa til at for eit par år siden tok jeg kontakt med fylkes og varsla at jeg ville rydda opp i skogen, noe som dei støtta, og jeg ba dei avmerka grensene for sine interesser, slik at jeg ikke skulle komme i noe konflikt. Det vart gjort av fylket, og det vart nedsatt fargemerka treflisar som markerte

båndlagt areal. Ut over det er det ikke heimel i lov om kulturminne. Kartet må rettest på dette punktet.

5.3.2 – Jf. PBL § 11-8 Hensynssoner, generelt. Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. C) sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

Uttrykket «nyere tids kulturminner» er brukt om omsynssonene H5701\_9 med referanse til PBL § 11-8c, særlig med omsyn til kulturmiljø, er så ukonkret som det går ann. Det kan vera hva som helst, og er i utakt med intensjonene i pkt c).

1. – Planens formål er å gi føringer for bruk og utvikling av Steinabakken hyttefelt. Hensynssoner skal støtte opp om dette formålet.

Uttrykket er grenseløst og fortell ingenting om hva det er som utgjør dette kulturmiljøet. Det ser ut til å bli et omsyn som ikke samsvarer med formålet med reguleringa, tvert imot båndlegg det areal i konflikt med 1.1

Pkt 5.3 kulturmiljø, er ikke grunna i lov og forskrift og må slettas.

**Kommunedirektøren kommentar:** 2.3.1 er med forbehold om at det er plass. Noen tomter har det ikke plass pga. hensynssoner til kulturminner. Kulturminne hensynssonene er satt iht. krav ang. hvor bred sikringssone rundt synlig kulturminne skal være. De omtalte nyere tids kulturminner er rester av festningsanlegg bygget i regi av okkupasjonsmakten i 2. verdenskrig. Kommunedirektøren forstår at det kan være uenighet knyttet til hva som er verneverdig av nyere kulturminner, i dette tilfellet er Rogaland Fylkeskommune vernemyndighet og gir føringer.

#### **Dag Skjæveland – 28.01.2021**

Registrerer at SKV3 er endret og flyttet fra 108/144 og inn på vår eiendom 108/93 (BFF8). Dette aksepteres ikke, da vi som eier avstår grunn til begynnelsen av denne veien. Dette nye forslaget vil også være svært negativt mtp. at vegen kommer veldig tett innpå byggelinje.

Forventer derfor at SKV3 trekkes tilbake inn på 108/144 slik opprinnelig forslag var. Strekningen vi snakker om har ingen nytteverdi for oss, men det har den for bla. 108/144.

**Kommunedirektøren kommentar:** Kommunedirektøren ser det ikke som gunstig å gjøre inngrep i etablert eiendom, når dette kan håndteres på ubebygde tomt. Tas ikke til følge.

#### **Björg Basma – 21.01.2021**

Konsekvensen av endringen av SKV3 resulterer i at den ikke lenger korresponderer med turvei GT2 som ligger inne på vår eiendom. Hva er hensikten med også å beholde GT2 som en turvei når den slutter midt inne på vår eiendom?

**Kommunedirektøren kommentar:** Dette var en følgefeil av endring av SKV3 som dere nevner, kommunedirektøren beklager dette. O\_GT2 og o\_GT5 er blitt koblet i sammen.

#### **Aase Skårland – 25.01.2021**

Veldig takknemlig for at SKV3 nå er blitt endret slik at den ikke lenger affiserer min eiendom.

**Kommunedirektøren kommentar:** Tas til orientering.

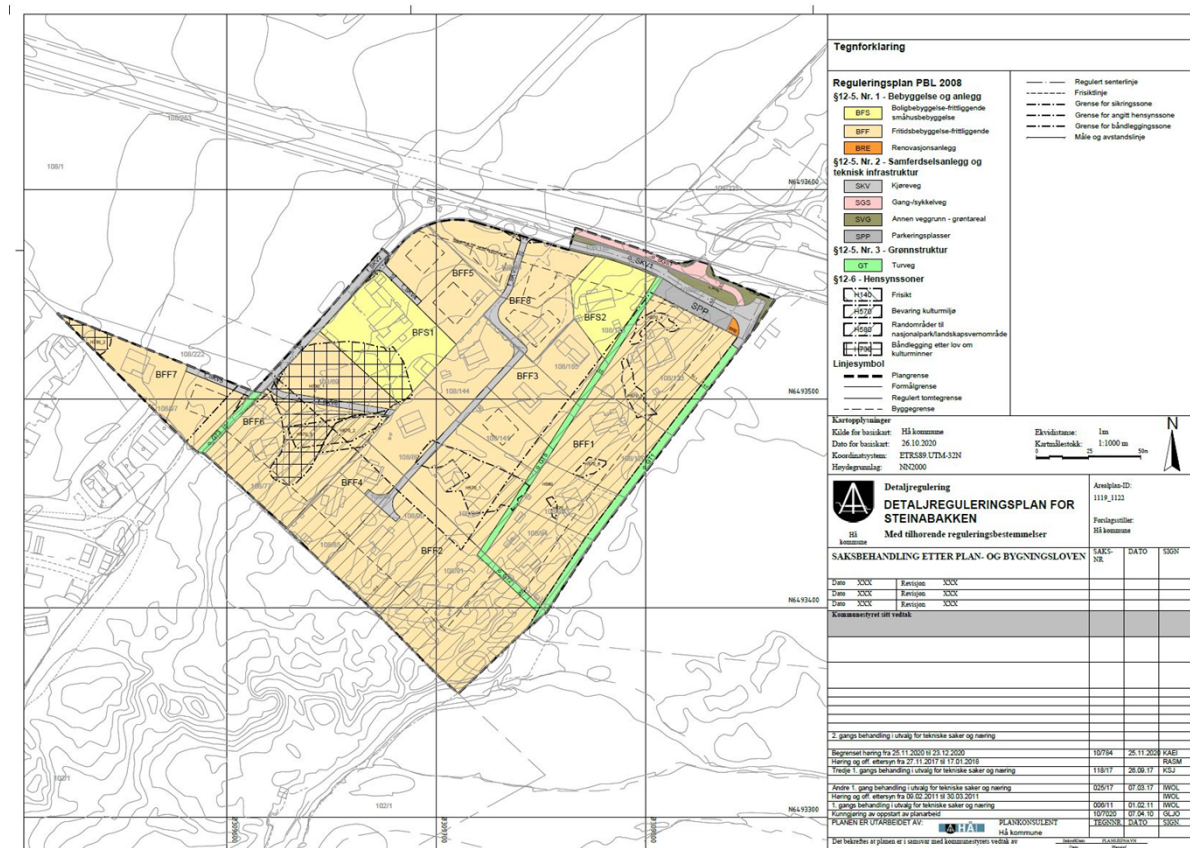
#### **Endringer gjort etter sist begrenset høring 21.01.2021**

## Plankart:

- Veg SKV5 blir lagt inn i planen igjen.
- o\_GT2 blir slått i sammen med o\_GT5

## Bestemmelser:

- Endret § 1.4.2.
- Feil i § 3 har blitt ordnet.



Figur 6 - Revidert plankart

## Vurdering

Hå kommune består av mye unik strandlinje som skal bevares og fremdeles brukes, noe som er vanskelig å balansere. Anders Lundberg har på arbeid fra Fylkesmannen i Rogaland (2010) oppsummerte Brusandsonen som «eit av dei mest verneverdige områda langs jærkysten og i Noreg (...) Større verneverdiar enn dei på Brusanden fins knapt. Hå kommune er stolt og opptatt av dette, og det er derfor kommunen har valgt å utvikle eksisterende hytteområder og ikke etablere nye. Kommunedirektøren innser at veg i Steinabakken har ført til en del internkonflikt blant beboerne i området, hvor det vil være umulige å tilfredsstillere alle sitt behov. Etter kommunedirektøren vurdering er forslaget et godt kompromiss ift. problemstillingene/utfordringene som gjelder for/i området. Veggen er effektiv og fører til så lite arealinnngrep som mulig, men gir fremdeles muligheten til at alle kan kjøre til hytten. Dette gjør hytteområdet mer attraktivt, og fører til at det kan benyttes av mennesker innenfor hele

livssyklusen.

Formålet med planen er å tilfredsstille kravet fra kommuneplan nivå, samt tilpasse hytteområde, dvs. tomtegrenser, og tilkomst og parkeringsløsninger. Det har også blitt vurdert om det er mulig å fortette eksisterende hyttetomter, opp mot landskapshensyn. Kommunedirektøren mener formålet i planen har blitt løst på en god måte, og er totalt sett positiv til planforslaget.

**Vedlegg:**

1122 Bestemmelser - 2020-10-07 (1367008) (1370891) (1378730)  
1122 Plankart 2021-02-15-A2-L  
1 Kenneth grødeland  
1 Reidar rasmussen  
1 Roald Friestad  
1 Rogaland fylkeskommune forvaltning  
1 Rogaland fylkeskommune seksjon kulturarv  
1 statens vegvesen  
1 Statsforvaltern i Rogaland  
1 trekking av innsigelse rogaland fylkeskommune  
1 wegard qualbein  
1 aase skårland  
1 Egil Astad  
1 Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse rogaland fylkeskommune  
1 Gro beirt ig Geir Råmund løland  
2 Gro berit Kverneland løland og Geir Råmund løland  
2 Kenneth grødeland  
2 Ny begrenset høring Detaljregulering for Steinabakken - 1122 (1402233)  
2 rogaland fylkeskommune formell glipp  
2 Rogaland fylkeskommune  
2 Roy-Terke Rasmussen og Reidar Rasmussen  
2 Statens Vegvesen  
2Egil Astad  
2 Aase Skårland  
2 Bjørg Basma  
2 Dag skjæveland  
plankart begrenset høring 2  
bestemmelser begrenset høring 2  
bestemmelser begrenset høring 1  
plankart begrenset høring 1  
planbeskrivelse