

Planbeskrivelse

for detaljregulering

Vatnamotholmane og Tuen

Planid: 1183

Hå kommune

Datert: 1.10.2018

Revidert: 27.4.2020 (etter høring)



Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	6
2	Bakgrunn	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	7
2.3	Utbyggingsavtaler	7
2.4	Krav om konsekvensutredning	7
3	Planstatus og rammebetingelser	8
3.1	Overordnede planer	8
3.2	Gjeldende reguleringsplan	9
3.3	Tilgrensende planer	9
4	Beskrivelse av planområdet (eksisterende forhold)	10
4.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	10
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
4.3	Stedets karakter	11
4.4	Landskap	13
4.5	Solforhold	13
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	14
4.7	Naturverdier	15
4.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	15
4.9	Landbruk	16
4.10	Trafikkforhold	16
4.11	Barns interesser	17
4.12	Sosial infrastruktur	17
4.13	Teknisk infrastruktur	18
4.14	Grunnforhold	19
4.15	Støyforhold	19
4.16	Luftforurensing	19
4.17	Næring	20
5	Beskrivelse av planforslaget	21
5.1	Planlagt arealbruk	21

5.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	21
5.3	Illustrasjoner av planforslaget	22
5.4	Boligmiljø/ bokvalitet	24
5.5	Parkering.....	24
5.6	Tilknytting til infrastruktur.....	24
5.7	Trafikkløsning.....	25
5.8	Universell utforming.....	25
5.9	Uteoppholdsareal	26
5.10	Kollektivtilbud	26
5.11	Kulturminner.....	26
5.12	Plan for avfallshenting	26
5.13	Rekkefølgebestemmelser	26
6	Virkninger av planforslaget.....	27
6.1	Overordnede planer	27
6.2	Landskap	30
6.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	32
6.4	Naturmiljø.....	32
6.5	Trafikkforhold.....	33
6.6	Jordressurser/landbruk.....	33
6.7	Teknisk infrastruktur	33
6.8	Barn og unges forhold.....	33
6.9	Avveining av virkninger	33
7	Innkomne merknader.....	35
7.1	Fylkesmannen i Rogaland datert 20.6.2017	35
7.2	Statens vegvesen, datert 4.7.2017	35
7.3	NVE, datert 7.7.2017	36
7.4	Fylkesrådmannen, regionalplanavdeling, datert 17.7.2017	36
7.5	Fylkesrådmannen, kulturavdeling, datert 3.7.2017	37
7.6	Jæren everk, datert 4.7.2017	38
7.7	Kirsten K. Egeland og Per Egeland, datert 29.6.2017	38
7.8	Thor og Kirsti Hegre, datert 3.7.2017	38
7.9	Sigrid Skretting, datert 10.7.2017.....	39
7.10	Bergljot Asche, datert 10.7.2017.....	39
8	Høringsuttalelser.....	41
8.1	Fylkesmannen i Rogaland, datert 17.12.2018.....	41

8.2	Statens vegvesen, datert 18.12.2018	41
8.3	Kystverket, datert 5.12.2018	42
8.4	Direktoratet for mineralforvaltning, datert 22.10.2018	42
8.5	Fiskeridirektoratet, datert 29.10.2018.....	42
8.6	Fylkesrådmannen i Rogaland, datert 28.11.2018.....	42
8.7	Fiskarlaget Vest, datert 1.11.2018	42
8.8	Rogaland botaniske forening, datert 18.10.2018.....	43
8.9	Kulturvernavdelingen i Hå kommune.....	43
8.10	Ivar Hognestad, datert 21.10.2018	43
8.11	Toralf Tuen	43

1 Sammendrag

Planforslaget inneholder en utvidelse på omtrent 30 fritidsboliger i forhold til gjeldende reguleringsplanen. Det er også tatt ut 9 eneboligtomter fra reguleringsplanen i forhold til gjeldende reguleringsplan. Vegen mellom Holmane og Tua er regulert bort og går tilbake til friområde.

Utvidelsen av fritidsboligene skjer i hovedsak i østlig delen av planområdet.

Adkomst til hyttefeltet er regulert med nytt kryss til Fv 44.

Siden gjeldende reguleringsplan er regulert i henhold til plan og bygningsloven fra 1985 er det gjort en omjustering av formål, hensynssoner og juridiske linjer slik at nytt planforslag stemmer overens med tegneregler fra plan og bygningsloven fra 2008.

Reguleringsplanen ble førstegangsbehandlet av «Utval for tekniske saker og næring» i Hå kommune den 23.8.2018. Etter vedtaket er følgende endringer blitt innarbeidet i planforslaget:

1. Kryss til Holmane er nedjustert på grunn av forventning om redusert trafikk i forhold til gjeldende reguleringsplan.
2. Justeringer på mønehøyder.
3. Virkningene planen har for temaene Landskap og naturmiljø er utredet i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble sendt på høring 19.10.2018 til 3.12.2018. Det kom inn 11 høringsuttalelser i perioden. Disse er oppsummert og kommentert i siste kapittel.

Etter at planforslaget har vært på høring har det blitt gjort undersøkelser for jærtistelbestanden i området. I bestemmelsene er det sikret tiltak for å iverksette jærtistelbestanden i området.

I høringen er det påpekt at det er noen formål som ligger i aktsomhetsområde for havnivåstigning og bølgepåvirkning. Disse formålene er tatt ut av planforslaget.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, boliger og reiselivsanlegg med tilhørende funksjoner som veg, parkering, lek og uteopphold. Planen legger til rette for en utbygging med vekt på god steds- og terrengtilpassing.

Det er også en hensikt å flytte adkomsten 500 meter mot sørøst.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er Hellvik Tomte- og prosjektutvikling AS og Sirevåg Sjøgrend AS. Plankonsulent er Stav Arkitekter AS. Det er flere eiere innenfor planområdet.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er ikke inngått utbyggingsavtale ved innsendelse av planforslaget.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke konsekvensutredning. Hå kommune deler denne oppfatningen.

3 Planstatus og rammebetingelser

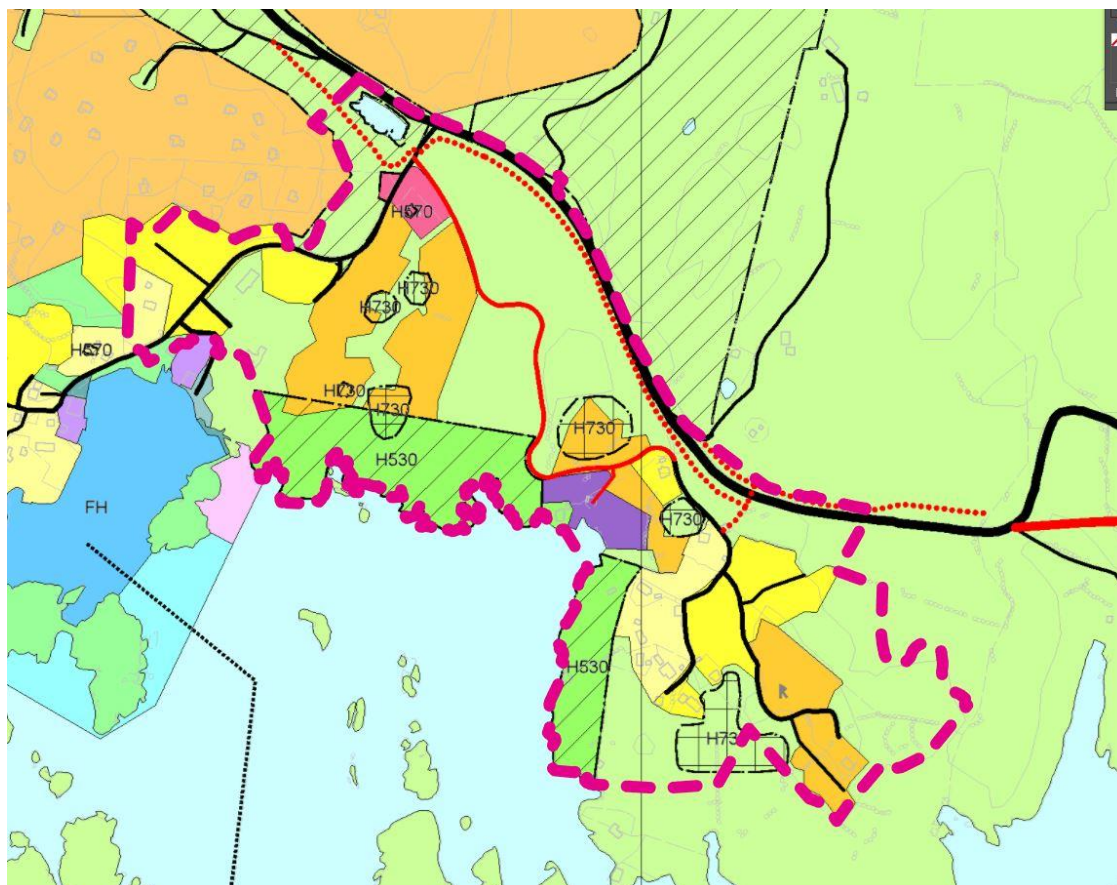
3.1 Overordnede planer

3.1.1 Regionale føringer

Planområdet er ikke berørt av Regionalplan for Jæren.

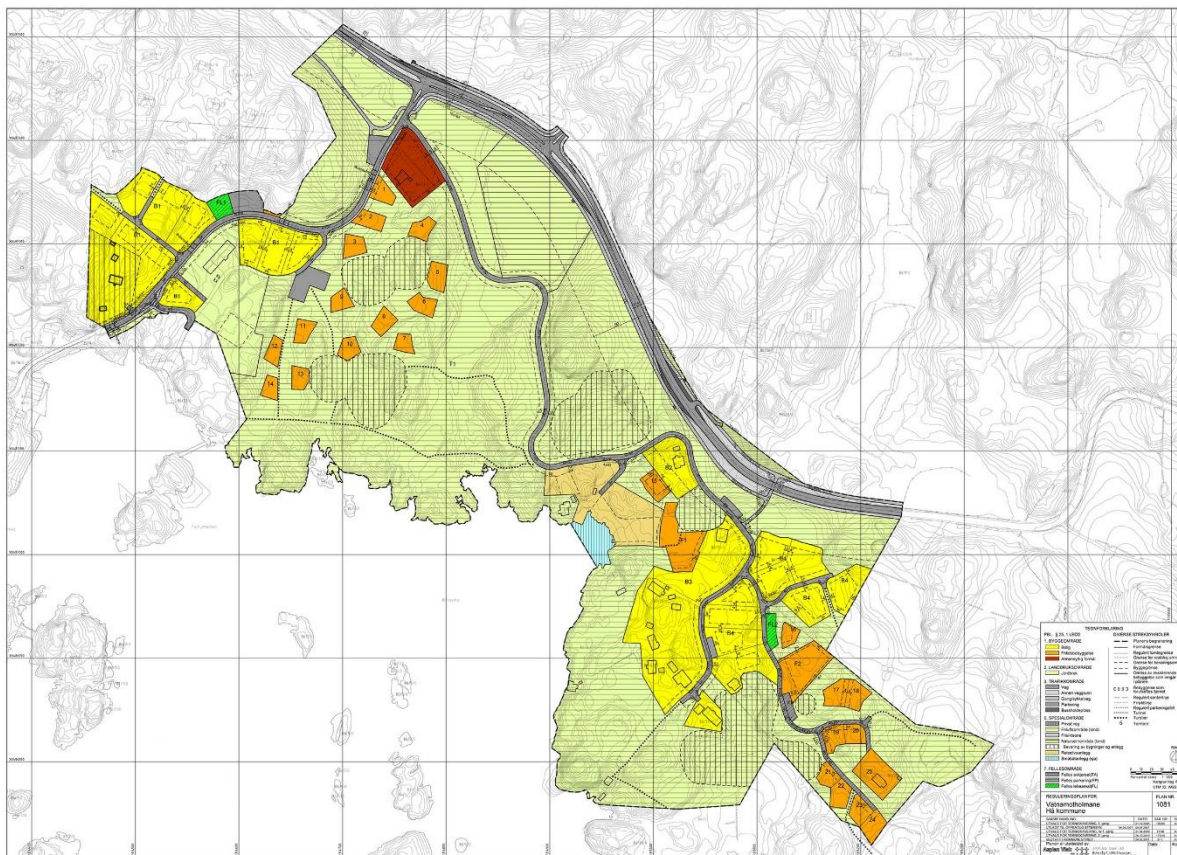
3.1.2 Kommuneplanens arealdel

Kartet under viser plangrensen sammen med kommuneplanens arealdel.



3.2 Gjeldende reguleringsplan

Bildet under viser gjeldende reguleringsplan for området.



3.3 Tilgrensende planer

Tabellen under viser tilgrensende planer i området.

Plannummer	Beliggenhet	Regulert til
Plan 947	Vest for planområdet	Boliger, landbruk, fiskeoppdrett, friluft
Plan 948	Nordvest for planområdet	Fritidsboliger
Plan 945	Nord for planområdet	Fritidsboliger
Plan 1047	Øst for planområdet	Fritidsboliger

Tabellen viser at det hovedsakelig er regulert fritidsboliger i området rundt planområdet.

4 Beskrivelse av planområdet (eksisterende forhold)

4.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet befinner seg ved Vatnamotholmane og Tua i Hå kommune, ca. 3km sørøst for Sirevåg.



Størrelsen på planområdet er 276,8 daa.

Avgrensningen av planområdet er vist på flyfoto under.



4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag regulert til boliger, fritidsboliger og reiselivsbygg med tilhørende funksjoner som veg, parkering, lek og uteopphold. Deler av området er regulert til LNF

4.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et typisk kystlandskap med smånauser, utmark med boliger og tilhørende driftsbygninger, fritidsboliger og naust.

4.3.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet er preget av spredt bebyggelse av eneboliger og fritidsboliger, alle med saltaksutførelse.

4.3.2 Eksisterende bebyggelse

Det er hovedsakelig frittliggende boliger/fritidsboliger i tre med saltaksutforming. Byggene er i samme stil dog fra forskjellige tidsepoker.





Figur 1 bilder av eksisterende bebyggelse i og nær planområdet

4.4 Landskap

Kartet under viser registrerte landskapsområder.



Figur 2 Registret landskapsområder

Kartet viser at planområdet ligger innenfor et område «Nordavågen – Skadberg – Holmane» som er et område registrert i «Vakre landskap i Rogaland». Dette området ligger innenfor regionen «Dalane anortositlandskap». Området har fått beskrivelsen: Strekningen er et grunnlendt og småkupert kystområde hvor en rekke vik og våger, nakne og karakteristiske holmer og øyer gir et landskap med fine buktninger og god variasjon. Området har verdi som regionalt viktig landskap.

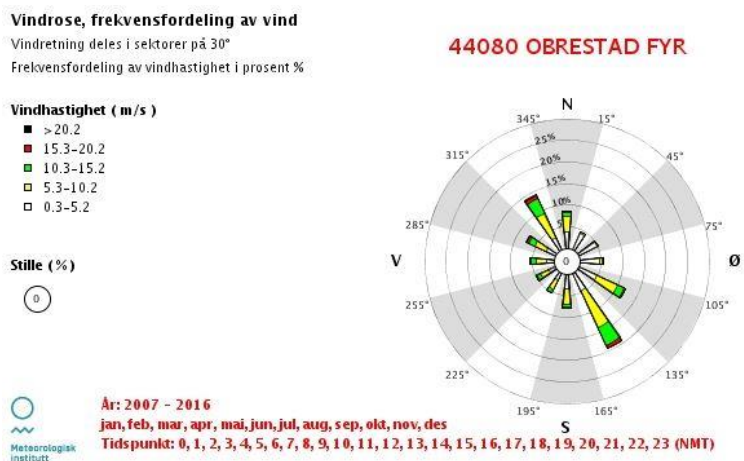
Den nordøstlige delen av planområdet berører et område registrert som nasjonal registrering av kulturlandskap. Dette området er registrert med navnet Tuva. Området har følgende beskrivelse: Beite nord for R44 med utsikt over havet. Løsmasseavsetninger mellom oppstikkende knauser og berg, og endel blokk/stein i overflaten. Området henger sammen med en eng som strekker seg opp til gardstunet ved Hunnamyr i nord.

4.5 Solforhold

Planområdet heller svakt fra nord mot sør, og har med dette meget gode solforhold. Det er ingen høyder av noe slag som skygger fra øst eller vest.

4.5.1 Lokalklima

Meteorologisk institutt sin nærmeste værstasjon i Hå kommune er Obrestad fyr, omtrent 25km fra planområdet. Vind fra nordvest og sørøst har vært den mest fremtreende for området de siste 10 årene



Figur 3 Vindrose hentet fra Meteorologisk institutt. Eklima.met.no

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Kartet under viser registrerte kulturminner, kulturmiljø og Sefrak bygninger.



Figur 4 Kulturminner og kulturmiljø hentet fra temakart Rogaland

Kartet viser at det er en rekke kulturminner og Sefrak registrerte bygninger innenfor planområdet.

Det er blitt gjennomført arkeologisk registreringer innenfor planområdet i forbindelse med utarbeidelse av plan 1081 i 2008. Det ble da påtruffet en rekke automatisk freda lokaliteter fra steinbrukende tid innenfor planområdet. Disse ble alle regulert til «spesialområde bevaring»

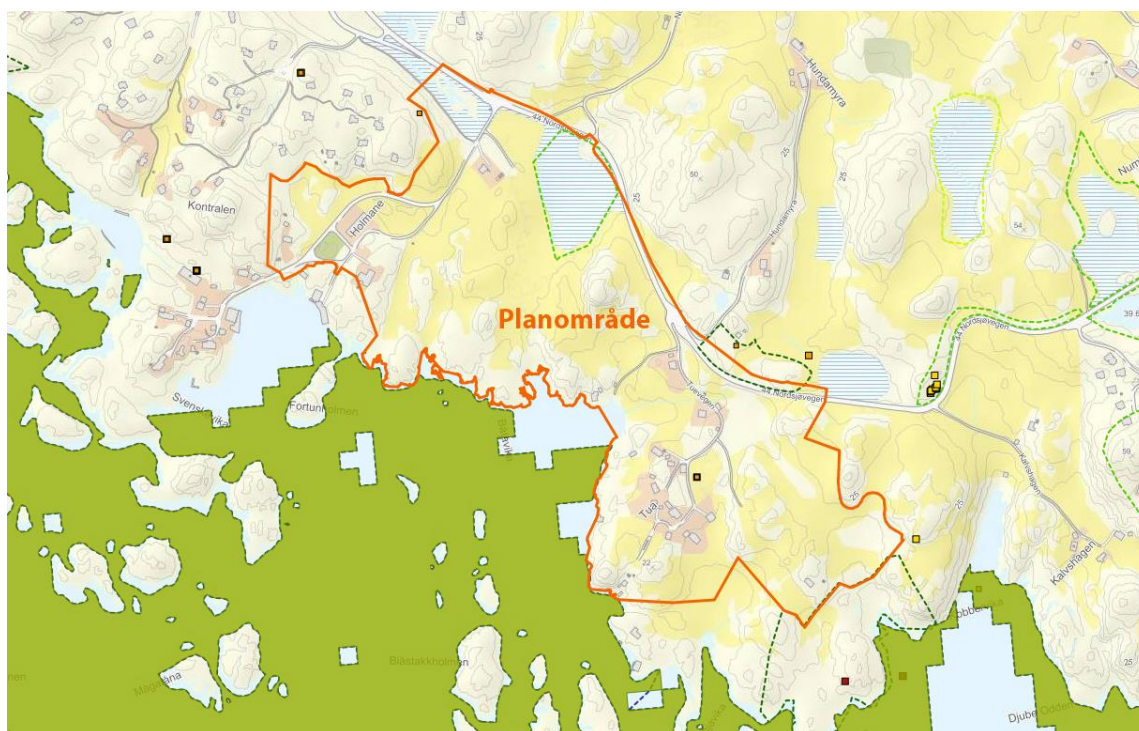
4.7 Naturverdier

Det er registrert fremmede arter og arter av rødlistearter i og i nærheten av planområdet.

Det finnes en rekke registreringer av sårbare fugler og planter som er registrert med lokalitetene Tua og Holmane. Registrerte dyrearter innenfor planområdet: Bergirisk (NT), sivspurv (NT), trelerke (NT), ærfugl (NT), fiskemåke (NT), gulneblom (NT), stær (NT) og sanglerke (VU).

Det er to registeret naturområder innenfor planområdet. Én registrering av fukteng og én registrering av naturbeitemark. Fuktengen er registrert som viktig naturområde og naturbeitemarken er registrert som svært viktig. Innenfor arealet registret som naturbeitemark er det en registrering av soppen «Entoloma atrocoeruleum». Denne soppen er en rødlistearter som har status som nær trua. Registreringen er fra 2006.

I sjøen utenfor planområdet er det registreringer av tareskog.



Figur 5 Temakart naturregistreringer hentet fra temakart Rogaland

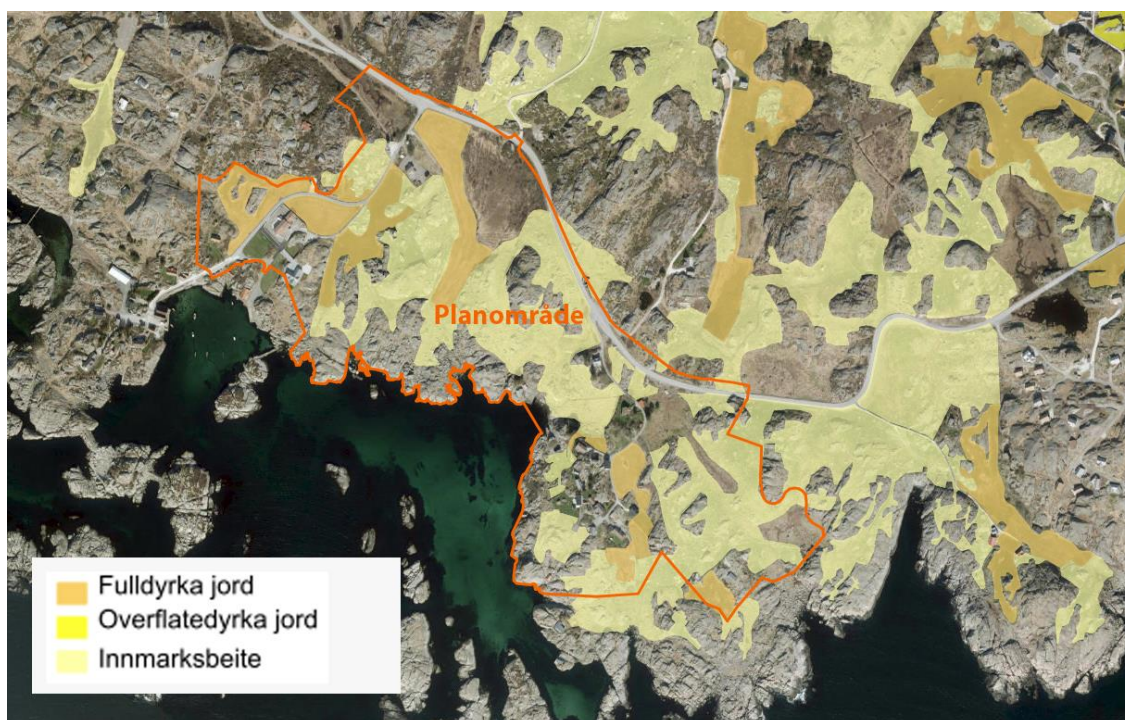
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

I umiddelbar nærhet har man vakre kystområder med småbukter hvor man kan fiske. Omtrent 1,6 km øst ligger strand og badeplassen Store Strandviga og ca 4 km vest finner man Ognasanden, en flott strand med vakre turområder rundt. 4,5 km nordøst ligger en av Norges flotteste 9 hulls golfbaner, Maurholen golfpark. Her finner man også nydelige turstier og turområder.

Planområdet ligger midt mellom Sirevåg i vest og Hellvik i øst. Avstand til sentrum er ca. 2.8 km hvor man finner matbutikk med post, frisører og pub.

4.9 Landbruk

Kartet under viser arealer som er registrert som landbruksareal.



Figur 6 Kart hentet fra temakart Rogaland

Kartet viser at store deler av planområdet er registrert som innmarksbeite og fulldyrka jord.

4.10 Trafikkforhold

4.10.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst skjer fra Fv44 Nordsjøvegen

4.10.2 Vegsystem

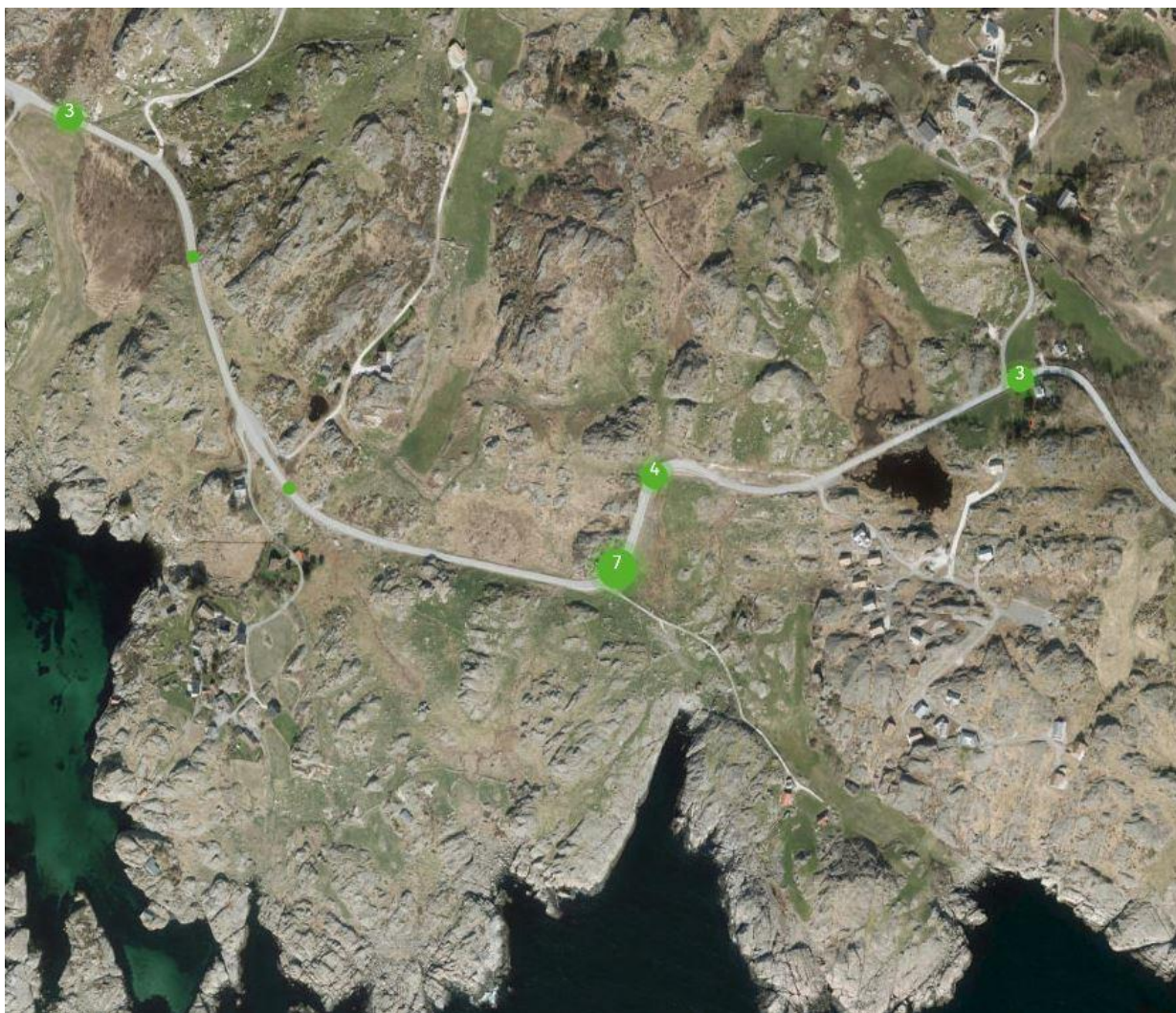
Overordnet vegsystem er Fv44 Nordsjøvegen.

4.10.3 Trafikkmengde

Veireferanse 1100 Fv44 m10086-15706 har en ÅDT på 2850

4.10.4 Ulykkesituasjon

Langs Fv44 på strekningen mellom Vatnamot og Holmane er det registrert 19 ulykker hvorav 3 er merket alvorlig grad. Kun 1 av ulykkene er registrert i direkte nærhet av planlagt området. D



Figur 7 Oversiktskart trafikkulykker Fv44 mellom Vatnamot og Holmane

4.10.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Fv44 har per i dag ikke fortau eller gang og sykkelsti ved planområdet. Veien er ca 6,5 m bred

4.10.6 Kollektivtilbud

Det går skoleruter med buss til Oгна skule. Det er busstopp innenfor planområdet langs Fv. 44.

Sirevåg togstasjon ligger 2,3 km fra planområdet og Hellvik stasjon 4 km i fra.

4.11 Barns interesser

Det er ikke tilrettelagt for barnetråkk på planområdet

4.12 Sosial infrastruktur

4.12.1 Skolekapasitet

Planområdets nærmeste skole på Oгна og er en kombinert barne- og ungdomsskole. Skoleåret 2017-2018 har skolen 244 elever og 45 ansatte.

4.12.2 Barnehagedekning

Måken barnehage ligger i Sirevåg og er en 5 avdelings barnehage. Denne ligger ca. 2,7km fra planområdet.

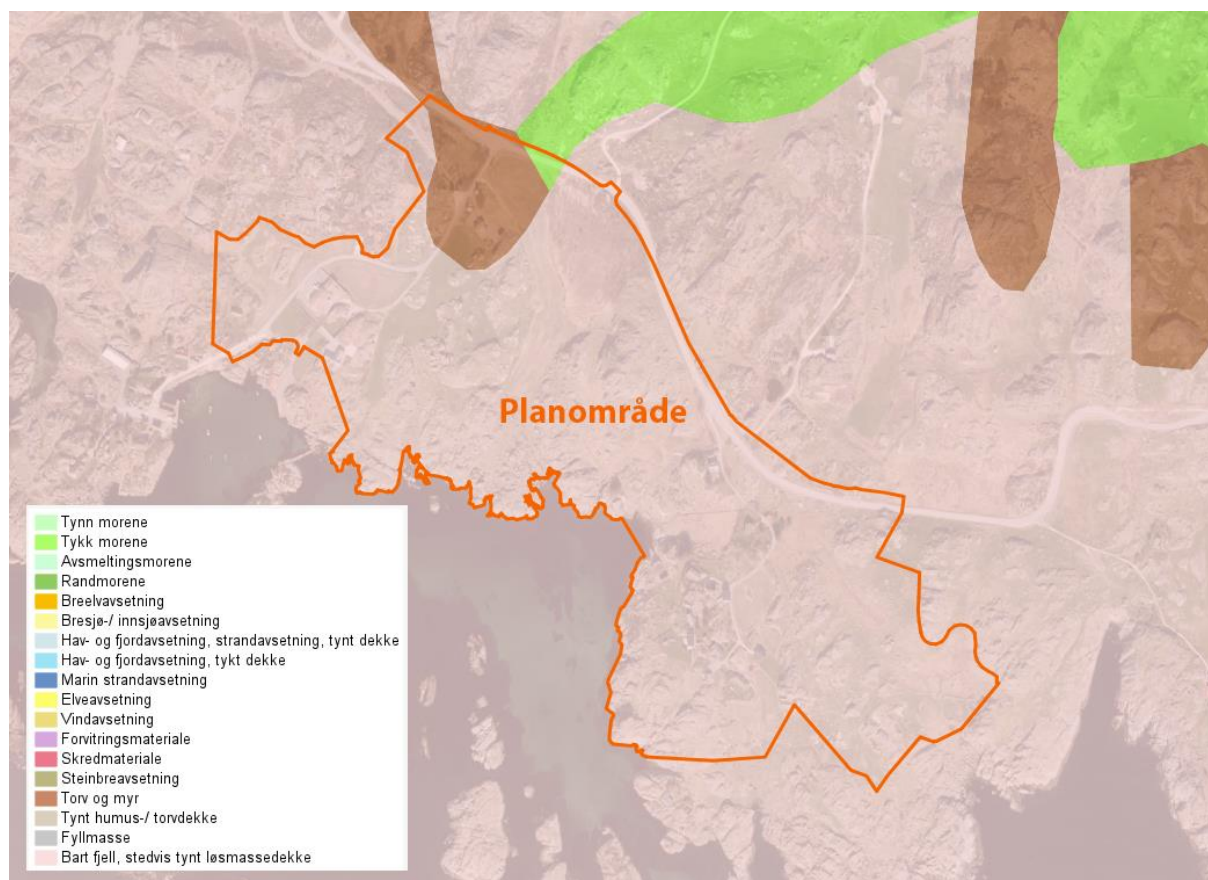
4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Trafo

Det befinner seg to nettstasjoner innenfor planområdet.

4.14 Grunnforhold

Kartet under viser de registrerte løsmassene i området.



Figur 8 Kartgrunnlag hentet fra Temakart Rogaland

Kartet viser at mesteparten av planområdet er registrert som bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke. I den nordlige delen av planområdet er det registrert torv og myr og morenemasse.

Berggrunnen i området er registrert som anortositt.

4.15 Støyforhold

Det er ikke kartlagt støyforhold for den delen av Fv 44 som går forbi planområdet. Støykart lenger nord på Fv 44 viser at gul støysone utstrekker seg gjennomsnittlig ca. 50 fra kant kjørebane.

4.16 Luftforurensing

Det er ingen kilder til luftforurensing i området.

4.17 Næring



Figur 9 Utvalgte næringsområder uthevet med lyseblått

Næringsvirksomheter øst for området er Dagbruddet for hvit labradoritt, Hellvik Hus, Egersund Granite.

Bedrifter i området i og rundt Sirevåg er Sir Fish AS, Sirevaag AS, Roxman Bakeri, North Stone industry as, Norsk Hundefôr AS, Rogaland Pelsdyrforlag SA, Sirevåg mekaniske AS, Oгна Installasjon AS, A.B. Rør AS, G Svanes & sønn AS

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er:

Arealtabell

<i>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</i>	<i>Areal (m²)</i>
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (9)	27605,6
Energianlegg (2)	54,0
Forsamlingslokale	2589,3
Fritidsbebyggelse-frittliggende (65)	31424,0
Lekeplass (3)	1561,8
Renovasjonsanlegg	75,2
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1156,2
Sum areal denne kategori:	64466,1
<i>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	<i>Areal (m²)</i>
Annen veggrunn - grøntareal (6)	3627,3
Annen veggrunn - tekniske anlegg (17)	5575,6
Gang-/sykkelveg (10)	4370,2
Gangveg/gangareal (3)	228,3
Kjøreveg (22)	16546,4
Kollektivholdeplass (9)	890,9
Parkeringsplasser (10)	2598,7
Sum areal denne kategori:	33837,3
<i>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</i>	<i>Areal (m²)</i>
Friområde (15)	6681,9
Sum areal denne kategori:	6681,9
<i>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</i>	<i>Areal (m²)</i>
Friluftsmål	146584,7
Landbruksformål (3)	7726,2
Naturvern	9589,2
Sum areal denne kategori:	163900,1

Totalt alle kategorier: 276878,8

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Bebyggelsens høyde

For fritidsbebyggelsen er største tillate gesims og mønehøyde satt til henholdsvis 3,5 og 4,5/6,5 meter.

For boligbebyggelsen er største tillate gesims og mønehøyde satt til henholdsvis 6 og 8 meter.

5.2.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

For fritidsbebyggelsen er største tillate bruksareal satt til 120 m². Det kan tillates én bod/uthus på inntil 20 m² BRA. Samlet bruksareal medregnet bod/uthus kan ikke overskride 120 m² BRA.

For boligbebyggelsen er største tillate bruksareal satt til 270 m².

5.2.3 Antall boliger

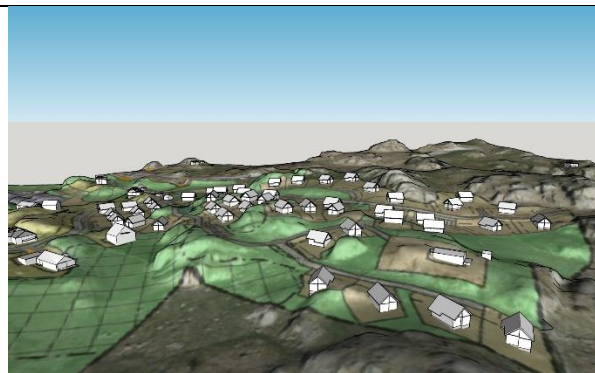
Planforslaget inneholder 10 ubebygde eneboligtomter og 64 ubebygde tomter for fritidsbolig. Resterende tomter er i dag bebygd.

5.3 **Illustrasjoner av planforslaget**

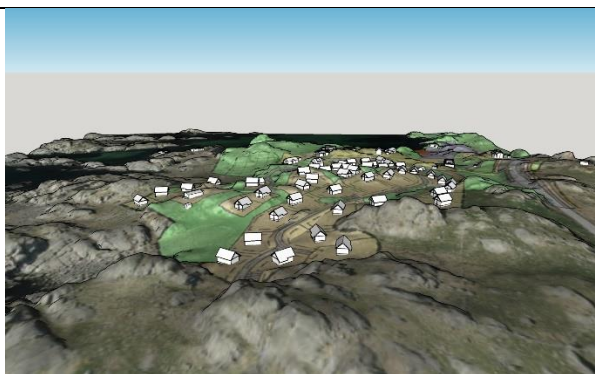
Illustrasjonene under er hentet fra 3d modell brukt i utarbeidelsen av planforslaget. De første bildene viser oversiktsbilder fra forskjellige himmelretninger. Deretter er det vist noen utsnitt fra hvordan bebyggelsen vil bli seende ut fra bakkeplan i de forskjellige delfeltene. Bebyggelsen viser en mulig utforming basert på begrensningene i bestemmelsene og gjenspeiler ikke hvordan bebyggelsen vil bli seende ut til slutt.



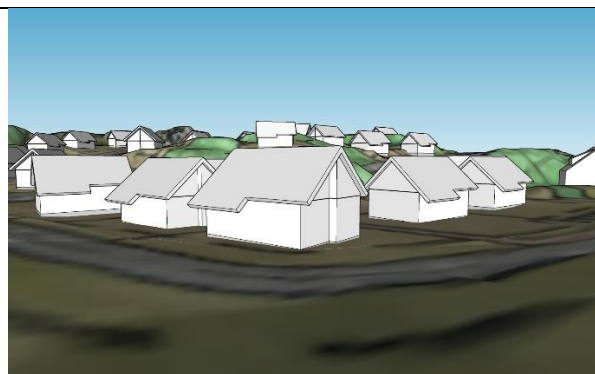
Figur 10 Sett fra vest



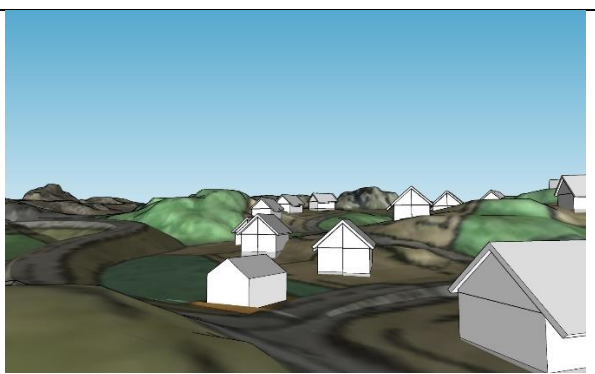
Figur 11 Sett fra sør



Figur 12 Sett fra øst



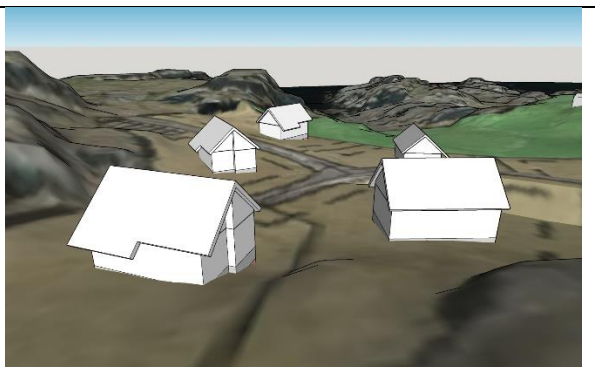
Figur 13 Felt A



Figur 14 Felt B



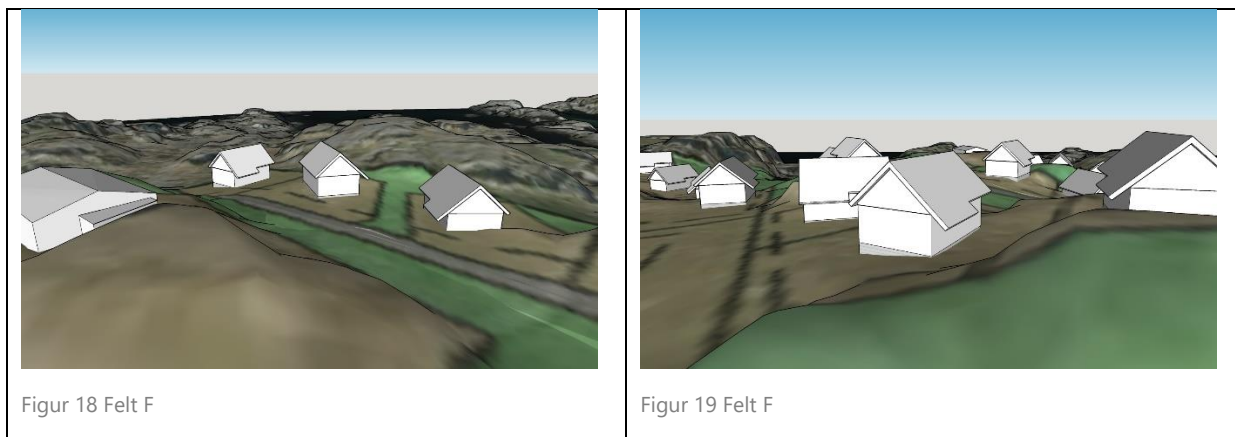
Figur 15 Felt C



Figur 16 Felt D



Figur 17 Felt E



Illustrasjonene viser at feltene er planlagt med tomter av ulik størrelse som gir bebyggelsesstrukturer av både tett og frittliggende karakter.

5.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet befinner seg i flott natur med utsikt ut mot sjøen som gir en god forutsetning for å etablere et godt hyttefelt.

5.5 Parkering

For boliger tillates det etablert garasjer på inntil 50 m² dersom forsvarlig bygging av denne kan dokumenteres i byggesøknaden. Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr. bolig i tillegg til garasje. Boliger skal ha parkering på egen eiendom.

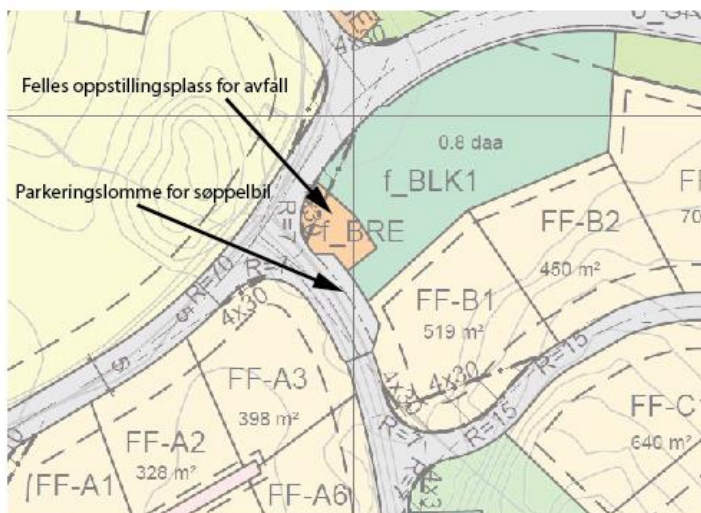
For fritidsboliger skal det etableres minimum 1 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Fritidsboligene kan ha parkering på felles parkeringsplass.

Det er plassert felles parkeringsplasser på hyttefeltet som skal være parkering for de fritidsboligene som ikke har adkomst fra veg. Disse felles parkeringsplassene skal også fungere som gjesteparkeringsplasser.

5.6 Tilknytting til infrastruktur

Vannforsyning og avløpssystem skal skje ved utbygging av grunne grøfter og trykkavløpssystem. For å redusere terrenginngrepene mest mulig bør VA-ledningene legges i eller langs vegsystemet i området.

Det er regulert felles oppstillingsplass for avfallscontainere innenfor felt f_BRE. Avfallscontainerene skal være skjermet i form av lukket beholderskap eller skur. Eventuell skur skal ikke overstige 30 m². Maks byggehøyde er 3 meter. Utsnittet under viser plassering og løsning for henting av avfall.



Figur 20 Løsning for håndtering av avfall

Det skal sikres at nytt vann- og avløpsanlegg etableres før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse.

Det er planlagt to nye nettstasjoner med feltnavn o_BE innenfor planområdet. En på Tua og en på Holmane. De nye nettstasjonene ligger i tilknytning til offentlig veg og er plassert sentralt i feltet. Løsningen er godkjent av Jæren Everk.

5.7 Trafikkløsning

5.7.1 Kjøreadkomst

Det er regulert inn nytt kryss til Fv 44. I planprosessen har det vært dialog med Statens vegvesen om løsningen.

I forbindelse med førstegangsbehandling ble det gjort vedtak om at regulert kryss til Holmane i gjeldende reguleringsplan skal neddimensjoneres slik at det er i henhold til trafikkmengden i krysset.

Teknisk avdeling i Hå kommune har oppgitt at ÅDT til Holmane er vurdert til å ligge på ca. 250. Dersom det gjøres en antakelse på at dimensjonerende time vil være på 12 % av ÅDT medfører denne trafikkmengden at behovet for kanalisering og trafikkøy faller bort i henhold til håndbok N100 og V121. Det er regulert kollektivholdeplass i krysset slik som det er gjort i gjeldende reguleringsplan. Denne vil også kunne fungere som forbikjøringsfelt.

For krysset som går nordover er det forventet en trafikkmengde med ÅDT på godt under 50 (15 fritidsboliger) som gjør at dette krysset er utformet som en avkjørsel i stedet for kryss.

5.7.2 Utforming av veier

Offentlige regulert med 5 meter bredde. Internt i hyttefeltet er vegene felles og regulert med 4 meter bredde.

5.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er regulert gang- og sykkelveg langs Fv 44 med trafiksikker adkomst til boliger og fritidsbebyggelse.

5.8 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming blir lagt til grunn i den grad dette lar seg gjennomføre i planområdet.

5.9 Uteoppholdsareal

Det er lagt til rette for felles lekearealer i det nye hyttefeltet på 0,7 og 0,3 daa. Området skal legges tilrette for lek med sandkasse, apparat og benker for uteopphold. Det kan legges til rette flater til ballspill m.v.

Det tillates å oppføre bygning på maksimalt 50 m² som skal brukes til innvendig lek, sosialt samvær og lignende. I bygget skal det være bod for lagring av lekeutstyr som baller, mål og lignende. Bygget skal være tilknyttet vann- og avløpsnett.

På lekeplassene kan det også settes opp mindre bygninger eller anlegg som lekehus, klatreanlegg o.l. som vil øke kvaliteten og gjøre fellesområdet mer attraktivt.

5.10 Kollektivtilbud

Busstopp langs Fv 44 er videreført slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan.

5.11 Kulturminner

Registrerte kulturminner er regulert til båndleggingssoner.

5.12 Plan for avfallshenting

Det er planlagt et fellesområde for søppelcontainere ved utkjørselen av hytteområdet. Det er sikret i bestemmelsene at containerne skal være skjermet i form av lukket beholderskap eller skur.

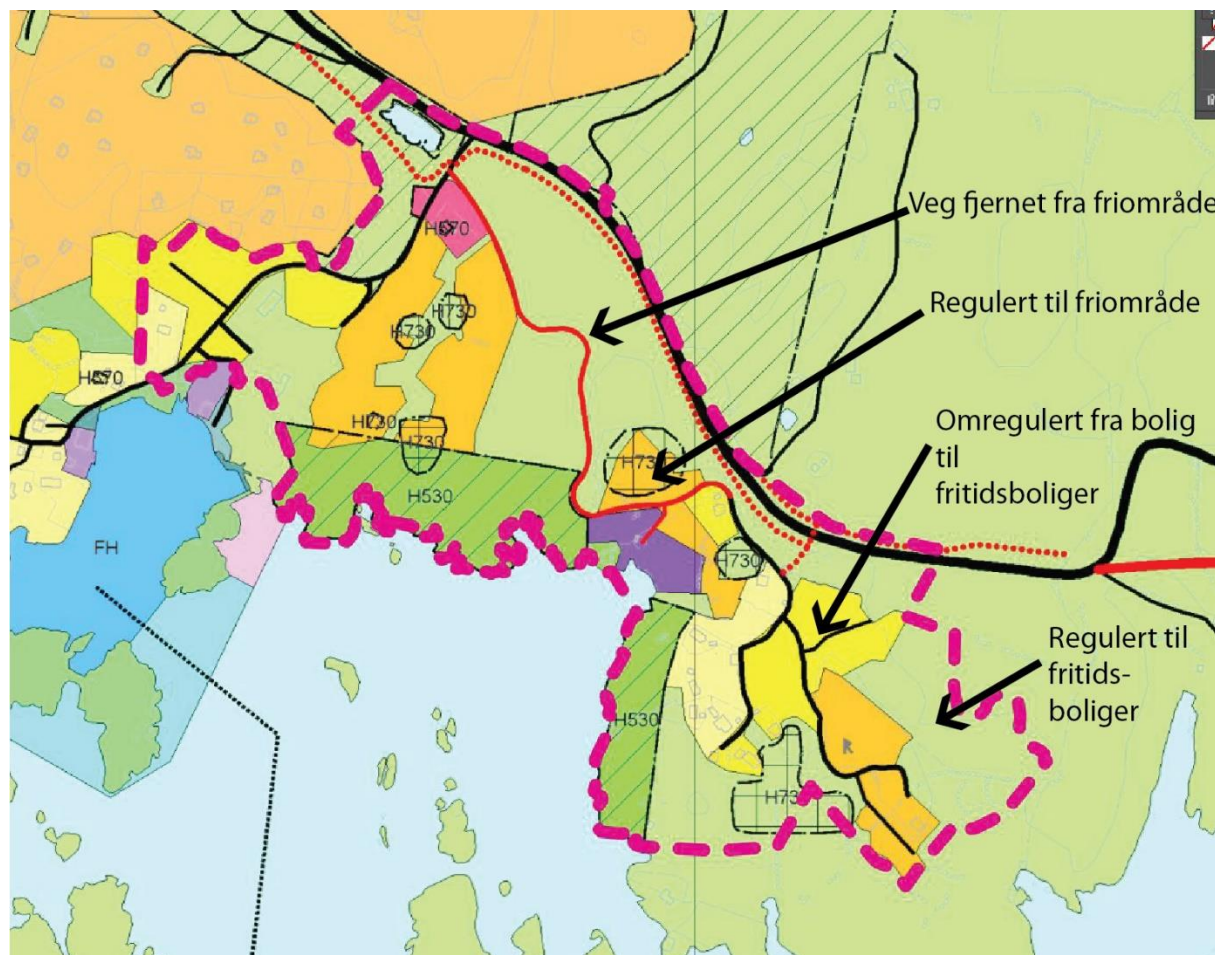
5.13 Rekkefølgebestemmelser

- Kryss Tuenvegen x Nordsjøvegen skal være stengt når nytt kryss, o_SKV2 x Nordsjøvegen, er opparbeidet.
- Nytt kryss, o_SKV2 x Nordsjøvegen, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse
- Alle siktsoner til Fv 44 skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye hus og hytter i planområdet.
- Sandlekeplasser knyttet til de enkelte delområdene må opparbeides før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse.
- Det skal etableres nytt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse.
- Før det kan gis brukstillatelse skal det settes opp informasjonsskilt om jærstistelbestanden sør for planområdet.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

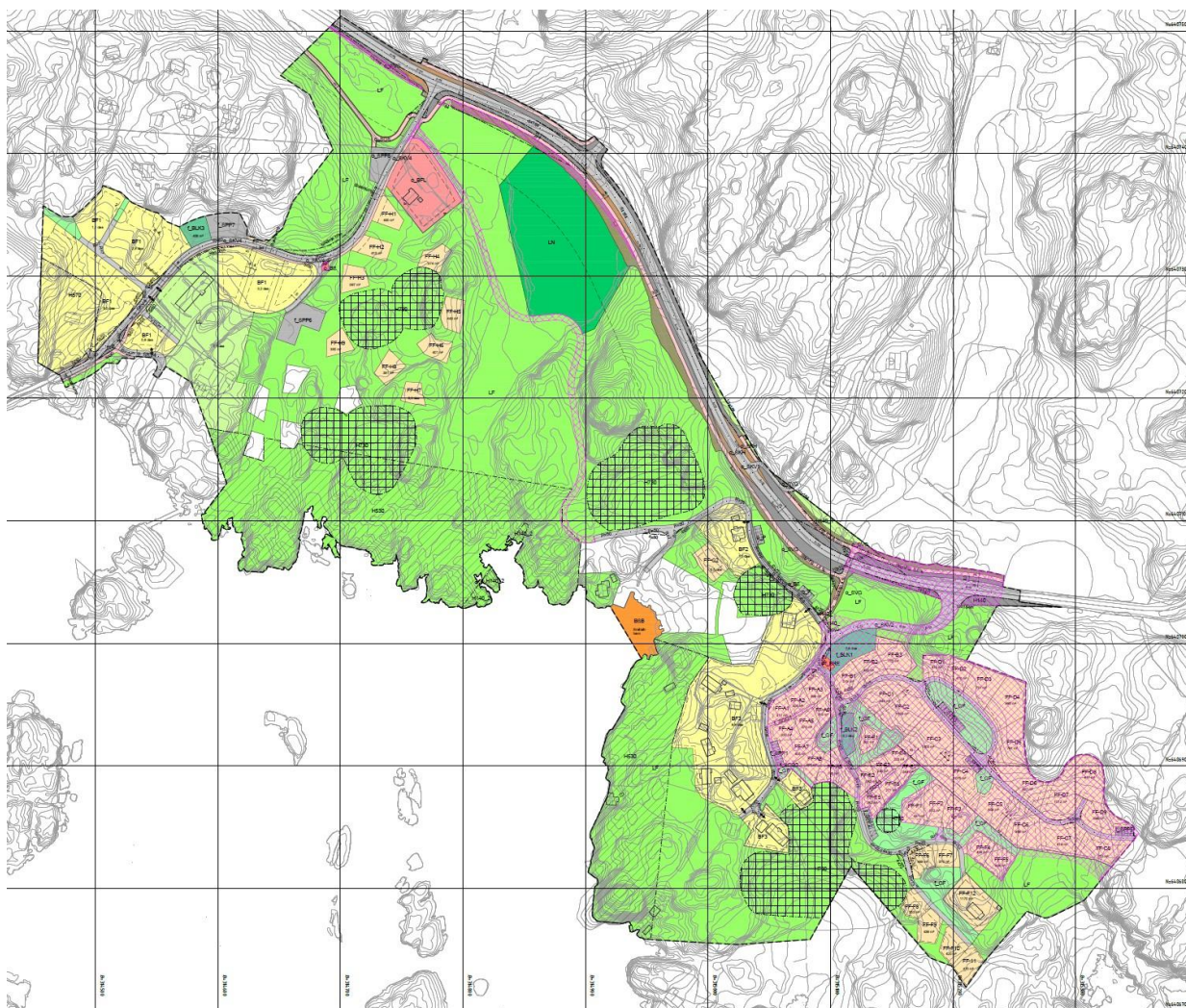
Kartet under viser hvordan planforslaget forholder seg til kommuneplanen.



Figur 21 Avvik fra kommuneplanen

Kartet viser at det er gjort en omdisponering av hyttefeltet som ligger i området bestående av kulturminne. Det er gjort en utvidelse av hyttefeltet i den sørlige delen av planområdet. Det er også gjort en omdisponering av områdene regulert til bolig. Disse er endret til formål for fritidsboliger.

Kartet under viser endringene som er gjort i planforslaget i forhold til gjeldende plan. Områdene markert med rosa skravur er området som er endret og ikke samsvarer med gjeldende regulering.



Figur 22 Endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan

Kartet viser at vegforbindelsen mellom Holmane og Tua er regulert bort. I stedet er det regulert et nytt kryss til Fv 44 ved Tua. Kartet viser at mesteparten av reguleringsplanen forblir uendret utenom hyttefeltet i øst og vegforbindelsen over frområdet.

6.1.1 Byggehøyder

Planforslaget inneholder en maks gesims- og mønehøyde satt til henholdsvis 3,5 og 4,5/6,5 meter. I kommuneplanen er det en bestemmelse gjeldende for fritidsbebyggelse som tillater en maks mønehøyde på 4,5 meter og en maks gesimshøyde på 3,5 meter. I gjeldende reguleringsplan tillates en maks mønehøyde på 5 meter og en maks gesimshøyde på 3 meter. Dermed så overskrider planforslaget den maksimale mønehøyden med 2 meter i forhold til kommuneplanen og 1,5 meter i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Forslagstiller har en ønske om ha mulighet til å bygge fritidsboliger med loftsetasje. Det er bygget slike hytter i nabofeltet, Moivika som ligger 500 meter øst for planområdet. Bildene under er bilder fra fritidsboligene i Moivika hyttefelt.

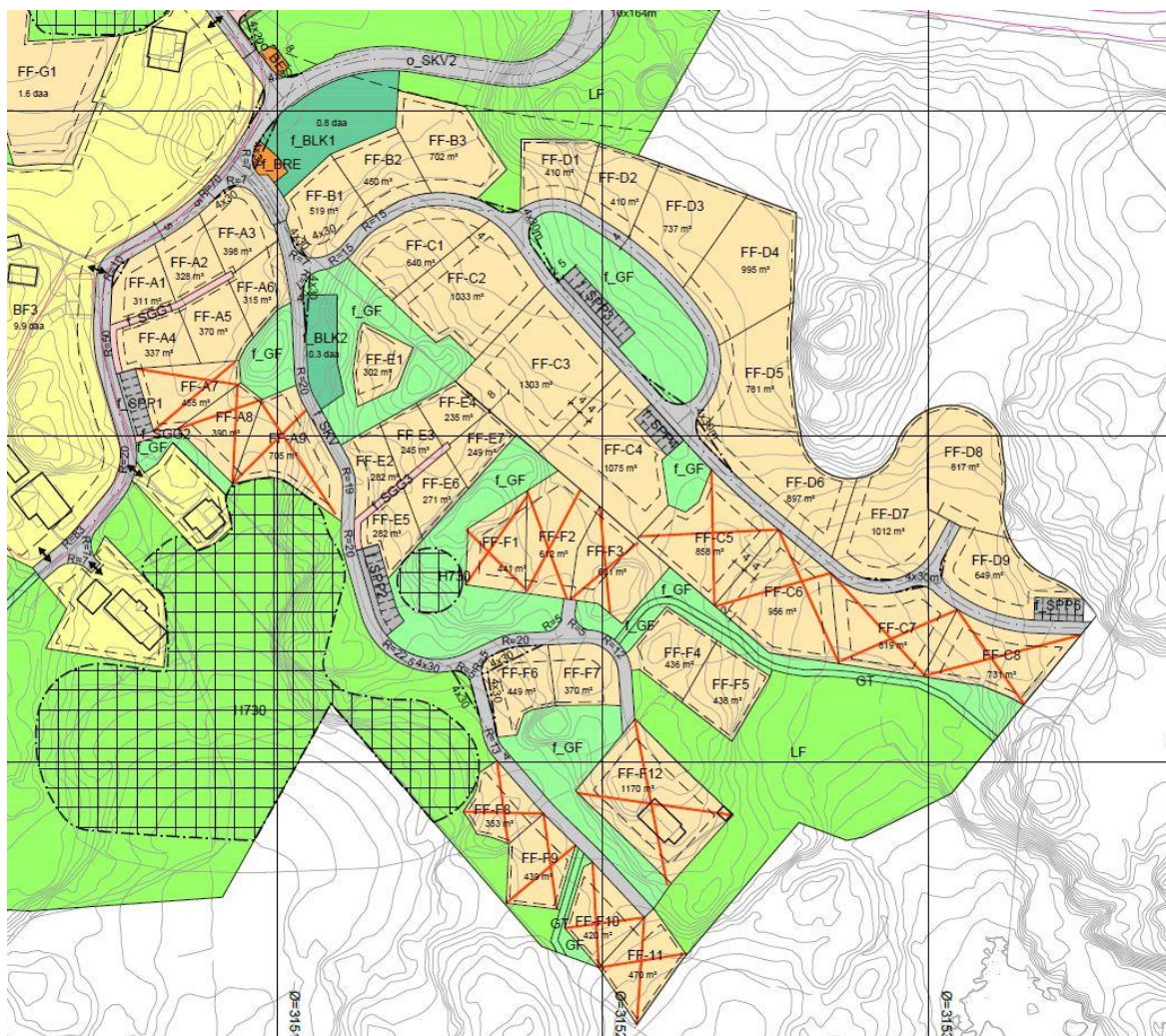


Figur 23 Bilder fra Moivika hyttfelt

Forslagstiller mener at planområdet kan tåle en overskridelse av byggehøyden i forhold til det som ligger i kommuneplanen på 2 meter.

Det vurderes som at overskridelsen i byggehøyden vil gi flere fordeler enn ulemper i form av at standarden på hyttene blir hevet. Samtidig vil ikke byggehøyden være sjenerende for eksisterende bebyggelse. De nye fritidsboligene vil ikke medføre en vesentlig forringelse av solforhold eller utsikt for eksisterende bebyggelse.

Etter at planforslaget ble behandlet politisk ble det gjort vedtak om at det skulle gjøres en vurdering på hvilke tomter som egner seg best for mønehøyder på 4,5 og 6,5 meter. På kartet under er det vist med rødt kryss hvilke hytter som det er krav om maksimal mønehøyde på 4,5 meter.



Figur 24 Illustrasjon av maks mønehøyder

For de resterende tomtene er det gjort en vurdering at tomtene tåler en bebyggelse med mønehøyde opp mot 6,5 meter. Det er gjort vurderinger ut fra silhuettvirkning, virkninger sett fra sjøen, utsikt, hensyn til nabobebyggelse og tomtestørrelser. Dette ble blant annet gjort med hjelp av 3d-modell. Vurderingene ble gjort i samarbeid med kommunen før planforslaget ble sendt på høring.

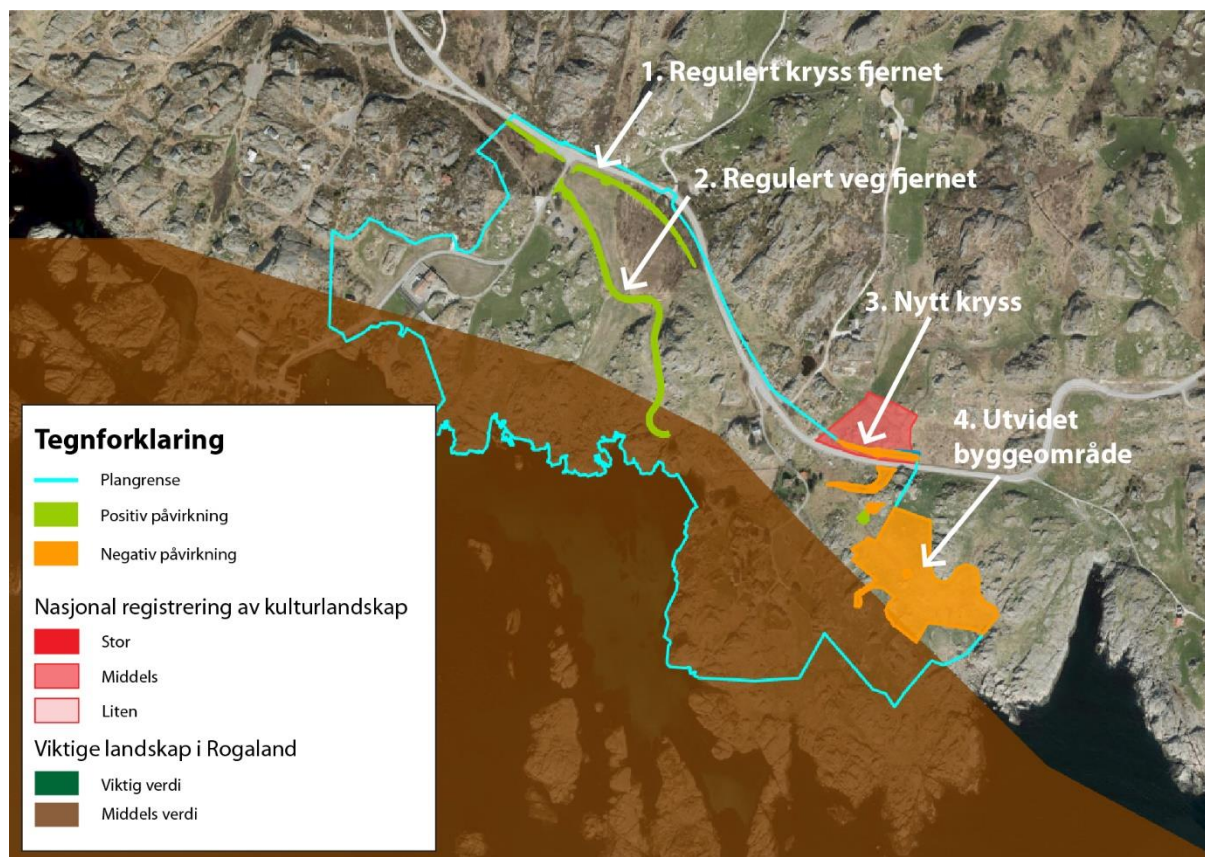
6.2 Landskap

Som kapittel 4.4 viser, er det to registrerte landskap innenfor planområdet:

1. Nasjonal registrert kulturlandskap av middels verdi
2. Viktig landskap i Rogaland av middels verdi

Basert på Statens vegvesens håndbok V712, konsekvensanalyser vurderes det nasjonalt registrerte kulturlandskapet med middels prioritet vurderes til å ha stor verdi og området registrert som viktige landskap i Rogaland vurderes til å ha middels verdi.

Kartet under viser de registrerte landskapsverdiene i planområdet og virkningen planforslaget har på disse.



Figur 25 Temakart landskap

Kartet viser at det er 4 tiltak som har påvirkning på landskapsverdiene:

1. Fjerning av regulert Kryss til Holmane
2. Fjerning av regulert veg fra Holmane til Tua
3. Utvidelse på nordsiden av Fv. 44 på grunn av nytt kryss
4. Utvidelse av byggeområde i øst.

Fjerningen av regulert kryss til Holmane ha positiv påvirkning på landskapsbildet. Tiltaket berører ingen landskapsområder med registrert verdi. Derfor vurderes påvirkningen på dette området til å være ubetydelig endring.

Fjerningen av regulert veg mellom Holmane til Tuen vil ha positiv påvirkning på landskapsbildet. Det er kun en liten del av vegen som berører området viktige landskap i Rogaland. Derfor vurderes påvirkningen på dette området til å være ubetydelig endring.

Utvidelsen av vegen mot nord vil medføre negativ påvirkning inn i området registrert som nasjonalt registrert kulturlandskap. På grunn av at det allerede ligger inne en utvidelse i gjeldende reguleringsplan inn på dette området så 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.

Planforslaget inneholder en utvidelse av byggeområder i den østlige delen av planområdet, som hovedsakelig ligger utenfor arealet som er registrert i Vakre landskap i Rogaland. Derfor vurderes påvirkningen på dette området til å være ubetydelig endring.

Tiltak	Verdi, landskap	Påvirkning	Konsekvens
--------	-----------------	------------	------------

1. Regulert kryss fjernet	Lav verdi	Noe forbedret	Ingen/ubetydelig (0)
2. Regulert veg fjernet	Middels verdi	Ubetydelig endring	Ingen/ubetydelig (0)
3. Utvidelse pga. nytt kryss	Stor verdi	Noe forringet	Noe negativ konsekvens (-)
4. Utvidet byggeområde	Middels verdi	Ubetydelig endring	Ingen/ubetydelig (0)

Etter en samlet vurdering vurderes planforslaget til å gi noe negativ konsekvens for temaet landskap.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

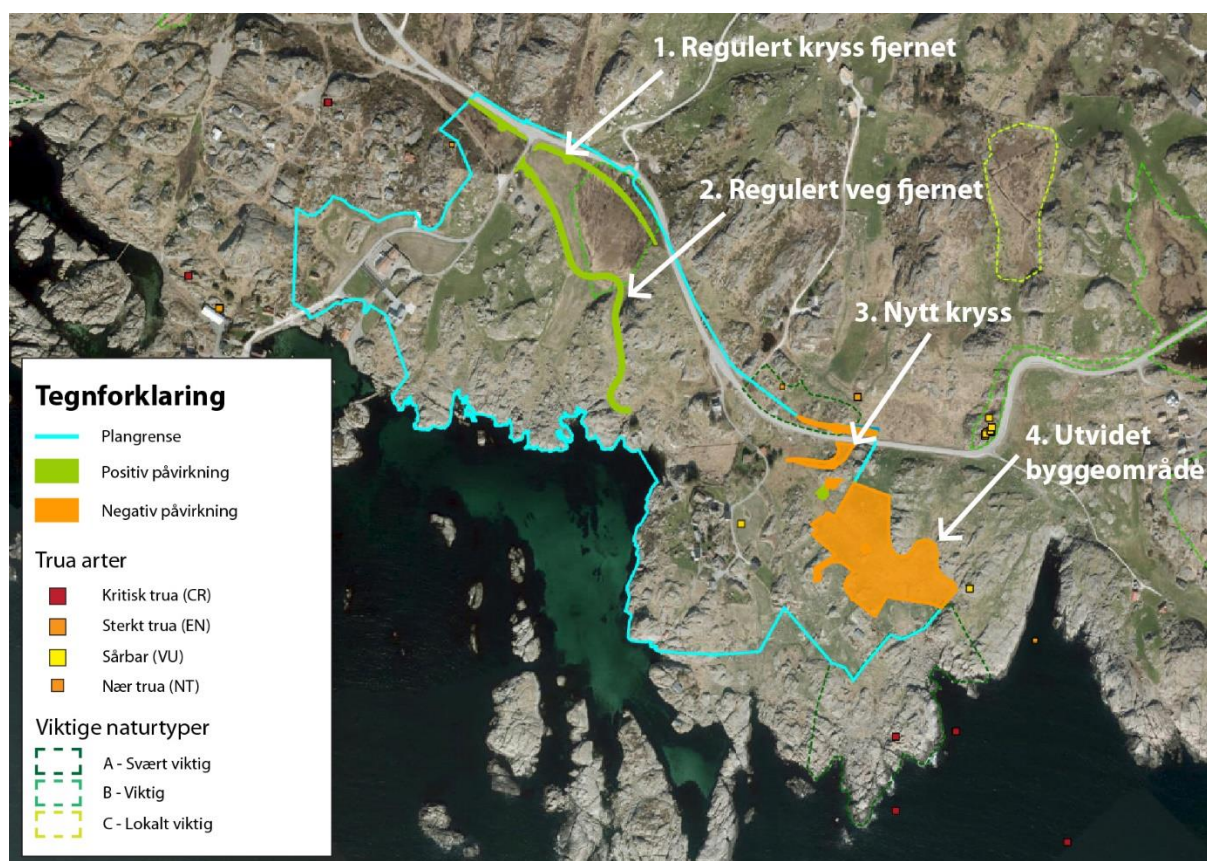
Registrerte kulturminner og kulturmiljø er sikret med båndleggingssoner og hensynssone.

6.4 Naturmiljø

Som det er vist i kapittel 4.7 er det to registreringer av viktige naturtyper innenfor planområdet:

1. Fukteng i nordre del av planområdet med registrering middels verdi.
2. Naturbeitemark i den nordøstlige delen av planområdet med viktig verdi.

Basert på Statens vegvesens håndbok V712, konsekvensanalyser vurderes fuktenga til å ha middels verdi og naturbeitemarka til å ha stor verdi.



Figur 26 Temakart naturmiljø

Planforslaget medfører at det frigjøres arealer som tidligere lå i fuktenga i den nordlige delen av planområdet. Fjerningen av regulert kryss og regulert veg vil medføre en positiv påvirkning på fuktenga. Påvirkningen vurderes til å være forbedret.

På grunn av krav om forbikjøringsfelt i nytt vegkryss er det nødvendig å utvide planområdet i området som er registrert som svært viktig nasjonal naturbeitemark. I gjeldende reguleringsplan er uansett regulert inngrep i naturområdet. Planforslaget medfører en økning 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 (<20 %).

For utvidet byggeområde i øst vurderes planforslaget til å ha ubetydelig konsekvens for naturmiljø.

Tiltak	Verdi, naturmiljø	Påvirkning	Konsekvens
1. Regulert kryss fjernet	Middels verdi	Forbedret	Positiv konsekvens (+)
2. Regulert veg fjernet	Middels verdi	Forbedret	Positiv konsekvens (+)
3. Utvidelse pga. nytt kryss	Stor verdi	Noe forringet	Noe negativ konsekvens (-)
4. Utvidet byggeområde	Noe verdi	Noe forringet	Ubetydelig (0)

Etter en samlet vurdering vurderes planforslaget til å gi ubetydelig konsekvens for temaet naturmiljø. Dette på grunn av at planforslaget medfører både positive og negative konsekvenser for naturmiljøet.

6.5 Trafikkforhold

Planforslaget medfører at det blir etablert nytt kryss på Fv. 44. Krysset er utformet i henhold til vegvesenets håndbøker.

Planforslaget medfører en økning i ÅDT på Fv. 44. Økningen av trafikk forventes primært å foregå i helger, ferier og om sommeren.

Det er gjort en nedskalering av krysset til Holmane på grunn av flyttingen av krysset lenger øst.

6.6 Jordressurser/landbruk

Det er omtrent 10 daa i den østlige delen av planområdet som er registrert som innmarksbeite som er regulert til fritidsbebyggelse i forhold til gjeldende reguleringsplan. Vegen mellom Tua og Holmane ligger på arealer registrert som fulldyrka jord og innmarksbeite. Dette frigjør et areal på omtrent 2 daa i forhold til gjeldende regulering.

6.7 Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører at økt strømbehov. Det er regulert inn to nettstasjoner i planområdet.

6.8 Barn og unges forhold

Planforslaget vurderes til å positivt for barn og unge. Planforslaget tilbyr fritidsboliger i nærheten av sjø og vakkert landskap. Planforslaget har også regulert felles lekeplasser for fritidsboligene.

6.9 Aweining av virkninger

Planforslaget innebærer en omdisponering av arealer i forhold til kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. Forslagstiller vurderer det som positivt at vegforbindelsen som går gjennom friområdet mellom Tua og Holmane blir tilbakeført til friområde. Det er også gjort en omdisponering av området som er avsatt til fritidsbebyggelse som ligger midt i et område avsatt til bevaring av

kulturminne. I stedet er det lagt til rette for utvidelse av regulert område for fritidsboliger mot øst som vurderes til å være et mindre konfliktfylt område.

På grunn av nytt kryss medfører planforslaget at 17 % av et område registrert som svært viktig naturområde vil gå tapt. Til gjengjeld vil det bli tilbakeført arealer i et viktig naturområde som tidligere var regulert til samferdselsarealer.

Det samme arealet er registrert som er nasjonal registrert kulturlandskap. Forslagstiller vurderer inngrepet som mindre og at kulturlandskapet beholder sitt helhetlige preg. En stor del av det registrerte arealet fremstår i dag som grøftearealer til fylkesvegen.

Selv om planforslaget vil få konsekvenser for naturmangfold, kulturlandskapet og mindre konsekvenser for landbruk mener forslagstiller at det er viktig å kunne tilby fritidsboliger i det vakre landskapet og gjøre dette mer tilgjengelig nye hytteeiere.

7 Innkomne merknader

Det kom inn totalt 10 merknader. Alle merknader er i sin helhet lagt ved planen som vedlegg.

Følgende merknader har kommet inn:

7.1 Fylkesmannen i Rogaland datert 20.6.2017

Det ses positivt på at planarbeidet søker fortetting i eksisterende bebygd område. Videre er det bra at planarbeidet tar sikte på en bedre løsning med tilkomstvei som er mindre arealkrevende.

Videre må planarbeidet ta hensyn til natur- og landskapsverdier i området, og nye tiltak må ikke komme i strid med strandsonevernet.

Det må foretas vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7.

I deler av området nord for rv44 vil vi understreke miljødirektoratets naturdatabases kategorisering til naturbeitemark av verdi A (svært viktig). Utvidelsen av bebyggelse sør for rv44 må tilpasses natur og landskap, og bør holdes utfor 100-meterbeltet langs sjøen.

Forslagstiller kommentar:

Inngrep i natur- og landskapsverdier er beskrevet i kapittel 6. Konsekvensen for disse temaene er beskrevet ut fra Statens vegvesens veileder for konsekvensanalyser (håndbok V712).

FF-C7 og FF-C8 er i grenseland for 100-metersbeltet langs sjø. På grunn av terrenget i området ligger disse hyttene visuelt usynlig fra nærmeste strandsoner. Forslagstiller ber Fylkesmannen ta en vurdering av plasseringen av disse.

7.2 Statens vegvesen, datert 4.7.2017

Etterlyser møtereferat etter møte 230317, Er generelt av den oppfatning av lokalisering og utstrekning av utbyggingsområder bør vurderes i kommuneplansammenheng, og ikke direkte gjennom detaljreguleringsplan.

Vi har følgende merknader og krav til reguleringsplanen:

- Nøyaktig plassering av kryss med fv. 44 må avklares med Statens vegvesen før planen sendes ut på høring.
- Krysset må utformes i henhold til vegnormalene håndbok N100 og V121.
- Sikt må ivaretas i henhold til håndbok N100.
- Innenfor frisisiktonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Direkteavkjørsel fra fv. 44 til Tuen må fysisk stenges når nytt kryss er etablert. Avkjørsel på nordøst siden av fv. 44 må også vurderes.
- Fv. 44 må reguleres i tråd med krav i vegnormalene N100.
- G/S-veg langs fv. 44 må reguleres i tråd med krav i vegnormalene N100.
- Forhold for myke trafikanter må vurderes og ivaretas. Dette gjelder g/s-veg, fotgjengerundergang, busslommer og gangveier/-stier. Krav i gjeldende plan 1081 må legges til grunn.
- Det må reguleres annen veggrunn med bredde på min. 3 m langs fv. 44. Langs g/s-veg må bredden settes til min. 0,5 m. Annen veggrunn må i tillegg omfatte skråningsutslag fra både kjøreveg og g/s-veg.
- Krav til universell utforming må legges til grunn.
- Krav i nasjonal retningslinje for støy, T-1442, må legges til grunn.

- Tekniske planer for alle tiltak på og langs fv. 44 skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Det må legges inn et rekkefølgekrav som sikrer at nytt kryss skal være etablert og godkjent før utbygging innenfor området kan påbegynnes.

Vi forbeholder oss retten til eventuelt flere merknader når planforslag foreligger.

Kommentar fra forslagstiller:

Det er avhold dialog med Statens vegvesen underveis i planprosessen. Planforslaget med nytt kryss til Fv. 44 er vist og diskutert i møte.

7.3 NVE, datert 7.7.2017

Planlegging og utbygging må ta hensyn til faren for skader som følge av flom, erosjon og skred- en må ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen.

Plan- og bygningsloven (PBL) og Byggteknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinje 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar beskriver hvordan en kan ta hensyn til naturfare. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær, som igjen kan føre til økt fare for flom og skred.

Anbefaler at sjekklista til NVE benyttes aktivt i forbindelse med planarbeidet, herunder risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS).

Sikkerhetsnivå for ny bebyggelse i forhold til flom-, erosjon- og skredfare, er gitt i TEK10 §§ 7-2 og 7-3. Viser aktsomhetskartene (<http://atlas.nve.no/>) potensiell fare, må det på reguleringsplannivå bli gjort en fagkyndig vurdering av om det er reell fare for flom og/eller skred. Dersom området er flom- eller skredutsatt, må faresonen avmerkes på kartet som hensynssone jf. PBL § 12-6, og knytte bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.

Hvis planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista, skal NVE ha planen på høring. På grunn av stor saksmengde, har NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse betyr ikke at NVE sine ansvarsforhold er sjekket ut og at planen sitt innhold er tilfredsstillende. Det endrer heller ikke på utbygger/ tiltakshavers ansvar for sikker utbygging etter PBL § 29-5 og TEK 10, eller kommunens ansvar for å påse at ansvaret er ivaretatt etter PBL § 28-1 jf. TEK10 kap 7.

Hvis spørsmål i forbindelse med planforslaget, ta kontakt med saksbehandler i NVE

Kommentar fra forslagstiller:

Flom-, erosjon- og skredfare er beskrevet i ROS-analysen som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget. Flom er eneste som er avdekket som reel fare og tiltak er sikret i bestemmelsene.

7.4 Fylkesrådmannen, regionalplanavdeling, datert 17.7.2017

Deler av boligområdet (B4) foreslås endret til fritidsbebyggelse. Videre foreslås det tatt inn et betydelig nytt areal, nær 14 dekar, til fritidsbebyggelse. Området er i kommuneplanen satt av til LNF og infrastruktur. En så stor endring fra kommuneplanen vil være konfliktfylt. Da Hå kommune er i gang med å rullere kommuneplan anbefaler fylkesrådmannen at denne endringen spilles inn der, og at reguleringsplanen avventer vedtak av kommuneplan.

Innenfor planområdet finnes det nyere tids kulturminner i form av fire bygninger som er registrert i SEFRAK – registeret som er et register over bygg eldre enn 1900. I Rogaland er bygninger registrert i

SEFRAK – registeret evaluert og satt i verneklasse hvor A er den høyeste (bygg som kan ha en nasjonal verdi/fredningspotensiale), verneklasse B (bygg aktuell for regulering til hensynssone) og bygg i verneklasse C.

De SEFRAK – registrerte bygningene er:

- Gnr. 86 bnr. 14 – Bolighus – evaluert til verneklasse B
- Gnr. 86 bnr. 13 – forsamlingshus, Vatnamot skole – verneklasse C
- Gnr. 86 bnr. 2 – våningshus – verneklasse B, og omfattes også av kommunens meldeplikt etter kulturminnelovens § 25.
- Gnr. 86 bnr. 44 – våningshus – verneklasse C.

I tillegg til disse objektene er det også 3 sjøhus på Holmane, gnr 86 (bruksnummer er ikke kjent), og sjøhus på Tuen bygd 1911, 1936 og 1939 på gnr. 86 bnr. 3 med i kommunens kulturminneplan hvor de er vurdert til verneklasse B. Fylkesrådmannen kjenner ikke til plasseringen av disse objektene, og om disse ligger innenfor planområdet. Dette må avklares.

I det videre arbeidet må det tas hensyn til disse objektene i utforming av tiltak og i form av regulering til hensynssone C med bestemmelser og/eller generelle bestemmelser som sikrer ivaretagelse av disse objektene.

Kommentar fra forslagstiller:

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 5.4.2017 der en avklarte lokalisering og utstrekning av planområdet, med utgangspunkt i den gjeldende reguleringsplan for området. Det er i varsel av planoppstart informert om endringer som skal gjøres i den nye planen.

Viser i tillegg til svaret på fylkesmannens merknad.

Det er valgt å videreføre reguleringen av Gnr. 86 bnr. 14 (verneklasse B) til hensynssone kulturmiljø. Ut over dette er ikke de resterende SEFRAK bygningene regulert til vern eller hensynssone.

7.5 Fylkesrådmannen, kulturavdeling, datert 3.7.2017

Det ble gjennomført arkeologiske registreringer innenfor planområdet i forbindelse med utarbeiding av plan 1081 i 2008. Det ble påtruffet en rekke automatisk freda lokaliteter fra steinbrukende tid innenfor planområdet. Disse ble alle regulert til «spesialområde bevaring».

Fylkesrådmannen forutsetter at vernet av de automatisk freda steinalder lokalitetene videreføres i den nye planen. Videre forutsetter vi at hele planen oppdateres i tråd med ny plan og bygningslov og at lokalitetene blir markert med hensynssone d) – båndlagt etter lov om kulturminner, i kombinasjon med grøntområde. Alternativt kan kulturminnelokalitetene og deres sikringssone markeres med formål LNFR- underformål vern av kulturminne/kulturmiljø. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at ev. ny bebyggelse må etableres i god avstand, for å hindre fare for skade på, og skjemming av lokalitetene og at vi i den videre planprosessen vil kunne ha merknader til bygg/installasjoner, byggehøyder, utforming av bygg/materialvalg, plassering og andre tiltak planen legger opp til.

Fylkesrådmannen vil varsle at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse til planen dersom forholdet til automatisk freda kulturminner ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Da det tidligere er registrert flere automatisk freda kulturminner i nærområdet, finner vi det nødvendig å befare utvidelsen av planområdet før vi kan gi endelig uttale til planen. Dette for å avgjøre om det er potensial for funn av ikke tidligere kjente automatisk freda kulturminner som planforslaget kan komme i konflikt med.

Kostnadene ved første befaring vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekes at det kan bli behov for ytterligere arkeologiske registreringer etter denne første befaringen. Kostnadene som er forbundet med en eventuell registrering må, med hjemmel i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9, jfr. § 10, betales av tiltakshaver.

Vi vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer foreligger og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

Vi ber om at tiltakshaver tar kontakt for å avtale tidspunkt for befaringen.

Forslagstiller kommentar:

Rogaland fylkeskommune har vært på befaring og vil ikke stille krav til arkeologisk registrering.

Registrerte kulturminner er innarbeidet i planforslaget.

7.6 Jæren everk, datert 4.7.2017

Jæren everk ønsker at eksisterende infrastruktur blir tatt hensyn til. Jæren everk ønsker også at det blir regulert inn nye nettstasjoner.

Forslagstiller kommentar:

Det har vært dialog med Jæren everk underveis i planprosessen som har gitt innspill til hvor nye nettstasjoner ønskes plassert.

7.7 Kirsten K. Egeland og Per Egeland, datert 29.6.2017

1. Trafikkstøyen fra Rv44 blir for oss betydelig dempet av en liten høyde/fjellknaus mellom bolig og vei, derfor ønsker vi sterkt å unngå at denne blir beskåret.

2. Likeså er det en høyde nordvest for ovennevnte, her med to store flotte steiner oppå. Det vil bety mye støymessig å få beholde også dette området som det er.

Forslagstiller kommentar:

På grunn av at Statens vegvesen ønsker at skråningsutslag skal reguleres til annen veggrunn kan det bli nødvendig å beskjære høyden/fjellknausen.

7.8 Thor og Kirsti Hegre, datert 3.7.2017

1. Plassering av vei

Dersom det er aktuelt å utvide eller omlegge veien langs vår eiendom må dette gjøres på naboeiendommen gnr 86 bnr 53. Dette ble avtalt med Tor Tuen, eier av naboeiendommen, da vi solgte deler av vår eiendom til ham i 2002. Den aktuelle veistrekningen er markert med grønt på vedlagte kart.

2. Tilkomst til låve

På eiendommen vår er det oppført en låve helt inn til ovennevnte veistrekning. Låven er markert med rødt på vedlagte kart. Når låvedørene åpnes går disse ut i veibanen. Dette har til nå ikke vært et problem ettersom det er lite trafikk langs veien. Vi må kunne fortsette å bruke låven slik som i dag etter utbyggingen som planlegges. Dersom nødvendig må veien flyttes lenger bort fra låven.

3. Båtanlegg

Dersom det skal etableres et bryggeanlegg for båter i tilknytning til reiselivsanlegget på gnr 86 bnr 1, må dette gjøres på egen grunn og ikke hindre vår tilflott. Vi har båttopplass like ved grensen mot

gnr 86 bnr 1 og må ha tilkomst til denne. Båtstøen er markert med blått på vedlagte kart. Det er langgrunt her og eiendomsretten vår strekker seg derfor langt ut i sjøen. Ved plassering av bryggeanlegg eller liknende i sjøen må dette ivaretas.

Vi ber om å bli holdt løpende orientert om reguleringsarbeidet.

Forslagstiller kommentar:

Reguleringsplanen er ikke endret i disse områdene og vil derfor ikke medføre noe ytterligere konsekvens.

7.9 Sigrid Skretting, datert 10.7.2017

Er kjent med at avkjørsel fra RV44 til Tuenveien skal stenges og at den planlagte adgangen satt opp i Plan 1081 - Hå Kommune (Holmane og Tuen) skal reguleres bort.

Ønsker at en del blir beholdt en liten del av denne veien i østre del som ligger ved min hytte (Tuenveien 55). Da det vil være eneste mulighet for til å knytte seg til kommunalt vann og kloakk til hytten. Dersom man følger den opprinnelige planen vil rør ifbm dette kun møte fjell og svaberg.

I tillegg har vi parkering i Tuenveien, der avkjørsel fra RV44 nå vil bli stengt. Jeg gjør oppmerksom på dette, slik at den delen av Tuenveien ikke blir fylt igjen med stein eller jordmasser.

Forslagstiller kommentar:

Forslagstiller har hatt møte med Sigrid Skretting og det er ingen problemer med å ivareta hennes merknader. Reguleringsplanen er uendret i det aktuelle området.

7.10 Bergljot Asche, datert 10.7.2017

Har hytte i Hundamyra 8. Kjøpte hytta pga. av beliggenhet, ro og et unikt kyst landskap.

Utbedring av riksvei 44 og bebyggelse på Tuen vil føre til unødig støy, ødeleggelse i naturen for oss som bor der.

Bergknattene i området er unike naturmessig og det vil være uheldig for oss som holder til i området, hvis disse blir redusert.

Tilreisende fra mange land går opp på disse knattene for å se på utsikten. Jeg har hilst på flere da jeg har en flott bergknatt foran hytta mi. Den skjerner også godt mot riksv 44.

Området fra Holmane til Kalvshagen har et unikt kystlandskap som bør vernes. Det er flotte turterreng / kystlandskap med veldig rik flora / fugleliv som er mye benyttet. Dette vil folk se når de ferdes her til fots, med sykkel eller pr bil/ buss.

At det er svinger på riksvei 44 er ikke noe problem. Det er litt av landskapet og opplevelsen. Farten bør isteden senkes slik at gående og syklister kan ferdes der. Jeg observerer at det er 60 sone rundt Sirevåg, mens det er 70 sone langs Tuen og Moivika. Dette til deres informasjon.

Jeg håper landskapet og veien vernes mest mulig i fremtiden.

Forslagstiller kommentar:

Det skal reguleres inn ny avkjørsel fra Rv 44 til Tuen, nytt areal er tatt med for bl. annet å sikre nok arealer til tilpasning av nytt kryss samt siktlinjer ved Rv 44. I utgangspunktet ønsker en i planarbeidet å gjøre minst mulig inngrep på Nordsiden av vegen. På grunn av ønsker fra vegnorm og ønsker fra Statens vegvesen om å regulere annen veggrunn er det nødvendig å gjøre inngrep på nordsiden av vegen i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget har erstattet regulert veg mellom Holmane og Tua med friområde som vil bidra positivt for landskapet og turterreng i denne delen av planområdet.

Når det gjelder fartsgrenser så er dette SVV sitt ansvar og skal ikke bestemmes i forbindelse med reguleringsplanen. Men det kan informeres om at det er arbeid i gang for å få ned farten her. Det har kommunen mer kjennskap til.

8 Høringsuttalelser

Planforslaget var på høring 19.10.2018 til 3.12.2018. Det kom inn 11 uttalelser i perioden.

8.1 Fylkesmannen i Rogaland, datert 17.12.2018

Fylkesmannen kommer med faglig råd om at mønehøyden maks mønehøyde på 5 meter fra gjeldende plan blir videreført.

Fylkesmannen kommer med innsigelse på grunn av uavklarte konsekvenser for Jærtistelen.

Fylkesmannen kommer med innsigelse på grunn av manglende vurdering av bølgepåvirkning på bebyggelsen nærmest sjøen.

Forslagstiller kommentar:

I forbindelse med førstegangsbehandling ble det gjort politisk vedtak om det var nødt til å bli gjort en vurdering av byggehøydene. Dette ble gjort i samarbeid med administrasjonen i Hå kommune. Det er gjort vurderinger av hvilke tomter som egner seg for en høyere mønehøyde enn 5 meter. Det ble gjennomført befaringsammen med teknisk utvalg i forbindelse med politisk behandling. Da ble det presentert hvordan hyttene er planlagt i terrenget. I samarbeid med kommunen ble det gjort vurderinger på hvilke hyttetomter som egner seg for en høyere byggehøyde enn i bestemmelsene i kommuneplanen og gjeldende plan. Dette ble gjort hjelp av 3d modell. Dette ble gjort september 2018, før høring, uten at dette kom frem som en del av høringsutgaven av planbeskrivelsen.

Jærtistel ble kartlagt sommeren 2019. Det er innarbeidet bestemmelser som avbøtende tiltak som sikrer at jærtistelbestanden blir truet. Det er blant annet sikret bestemmelse om at massene som eventuelt blir tilført området skal være rene og ikke utgjøre en trussel for bestanden. Det er også sikret i bestemmelsene at det skal oppføres informasjonsskilt som informerer om jærtistelbestanden.

De områdene som ligger i faresonen for bølgepåvirkning er allerede regulert med gjeldende reguleringsplan og planforslaget påvirker i utgangspunktet ikke disse områdene. Formål som inneholder byggeområder, som kan være i konflikt med havnivåstigning og bølgepåvirkning, er tatt ut av planforslaget.

8.2 Statens vegvesen, datert 18.12.2018

Frisikt må innarbeides i reguleringsplanen slik at hjemmel til opparbeides blir sikret.

Forutsetter at kryss er utformet i henhold til N100 og V121.

Det må sikres areal til annen veggrunn på min 0,5m 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.

Forslagstiller kommentar:

Innspillene er innarbeidet i reguleringsplanen. Revidert plankart er tilsendt Vegvesenet for gjennomsyn og godkjent.

8.3 Kystverket, datert 5.12.2018

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.

Forslagstiller kommentar:

Det er foreløpig ingen planer for småbåtanlegget. Det forutsettes at dette blir gjort blir prosjekter og gjennomført på en forsvarlig måte.

Bestemmelsen er lagt inn.

8.4 Direktoratet for mineralforvaltning, datert 22.10.2018

Ingen merknader

8.5 Fiskeridirektoratet, datert 29.10.2018

Har ikke innspill til arbeidet med detaljregulering.

8.6 Fylkesrådmannen i Rogaland, datert 28.11.2018

Fylkesrådmannen fremmer faglig råd om at det ses grundig på plassering og byggehøyder før vedtak av plan, med hensikt å begrense negativ landskapsvirkning.

Fylkesrådmannen fremmer faglig råd om at det settes rekkefølgekrav for opparbeiding av universelt utformede turveier.

Vanlig forvaltingspraksis 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 H_570.

Forslagstiller kommentar:

Når det gjelder plassering av byggehøyder er dette kommentert under innspill fra Fylkesmannen. Dette er også beskrevet i planbeskrivelsen.

Når det gjelder universelt utformende turveger så består området stort sett av svaberg. Universell utformende turveger vil medføre et betydelig større tiltak enn turstiene som ligger regulert i gjeldene plan. For å unngå unødvendig inngrep i terrenget i 100-metersbeltet, er det derfor ikke valgt å legge inn krav om universelt utformende turveger. Kommunen har derfor valgt å ta ut traséen som er knyttet i plankartet og derfor lagt inn krav gjennom bestemmelsene om at det skal etableres tursti. Dermed kan

8.7 Fiskarlaget Vest, datert 1.11.2018

Fiskarlaget Vest informerer om sine interesser og mulige konflikter i kystsonen. Har lagt ved kart som viser gyte- og fiskeområder.

Fiskarlaget Vest har ikke merknader til endringene på land. Fiskarlaget Vest 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.

Forslagstiller kommentar:

Tas til orientering. Det er foreløpig ingen planer om utbygging av småbåtanlegget enda.

8.8 Rogaland botaniske forening, datert 18.10.2018

Rogaland botaniske forening informerer om at det finnes jærtistel i området. De informerer også 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 også kan ta skade av utbyggingen.

De er imot utbyggingen.

Forslagstiller kommentar:

Se svar under uttalelsen til Fylkesmannen.

8.9 Kulturvernavdelingen i Hå kommune

Kulturvernavdelingen viser til registrerte kulturminner i området.

Området er preget av enkelte sjøgarder som viser en kombinasjon av fiske og gardsbruk. Eiendommene viser en tradisjonell og viktig del av historie her i kommunen.

De informerer om historien og byggeskikken til disse sjøgardene.

Avdelingen anbefaler at de regulerte områdene ikke bør legges tett opp til disse gardene, men la dem fortsatt fremstå som de miljøskapende element de til nå har vært.

Forslagstiller kommentar:

Mesteparten av planområdet allerede er godkjent som utbyggingsområde gjennom gjeldende reguleringsplan. Spesielt gjelder dette den vestlige delen av planområdet, hvor 86/04 og 86/14 befinner seg, som er uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Kalvshagen ligger i en avstand på 300 meter fra planområdet.

For sjøgarden på 86/02 er dette den eneste som ligger i umiddelbar nærhet til endringen av reguleringsplanen. Nabofeltet, A-feltet var tidligere regulert til 4 eneboliger med maksimal utnyttelse på 270 m² BRA og 8 meter mønehøyde. Dette feltet er i planforslaget regulert til 9 fritidsboliger med maks utnyttelse på 120 m² BRA og maks mønehøyde på 6,5 meter og 4,5 meter.

8.10 Ivar Hognestad, datert 21.10.2018

Informerer om at det er dårlig trafiksikkerhet for mye trafikanter i området. Trafikken i området øker. Ønsker at kommunen først tar initiativ til bygging av gang- og sykkelsti mellom Sirevåg og Hellvik

Forslagstiller kommentar:

Tas til orientering.

8.11 Toralf Tuen

Informerer om at hensynssonen mellom Toralf Tuen og Erling Skretting er lite verneverdig siden det er blitt dyrket poteter og gravd i området siden 1930-40 tallet. Det har også nylig blitt lagt vann- og strømledning over dette området. Ønsker at det etableres nytt hensynsområde for kulturminner lenger vest.

Toralf Tuen ønsker at o_SKV3 legges om på nordsiden av eksisterende garasje på eiendom 86/33. Ønsker også en alternativ trase for GS-veg opp til Fv. 44.

Forslagstiller kommentar:

Det er ikke ønskelig å omregulere hensynssonene for kulturminner.

Det er gjort endringer i vegtraseen for o_SKV3 slik at det blir mindre påvirkning i forhold til dagens situasjon. GS-veg opp til Fv. 44 er lagt om slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende garasje.