

Planinitiativ

Detaljregulering for Vardatua Hyttefelt



Hå
kommune

Innhold

1	Generell informasjon.....	3
1.1	Forslagsstiller.....	3
1.2	Plankonsulent.....	3
1.3	Foreslått navn.....	3
1.4	Sted	3
2	Planarbeidets formål	4
3	Planområdet og virkninger	4
3.1	Planområdet.....	4
3.2	Plangrense.....	4
3.3	Eiendomsforhold	5
3.4	Virkninger utenfor planområdet	5
4	Planens konsept.....	6
4.1	Planlagt bebyggelse.....	6
4.2	Volumer, høyder og utnyttelse.....	7
5	Planstatus og overordnede planer	8
5.1	Gjeldene plan	8
5.2	Kommuneplan Hå 2024-2036	8
6	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	9
7	Prosesser for samarbeid og medvirkning	9
8	Delutredninger	9
9	Revisjonshistorikk	9



1 Generell informasjon

1.1 Forslagsstiller

Torfinn Jensen

Lyngblomen 4

4362 Vigrestad

Tlf: 90184984

1.2 Plankonsulent

Arkitektkontoret IHT AS

Kontaktperson: Karsten Wiik

Tlf. 41203309/51789770

karsten@iht.no

1.3 Foreslått navn

Detaljregulering for Vardatua Hyttefelt

1.4 Sted

Ogna

Gnr. 100/Bnr. 6, 15-17 og Gnr. 95/Bnr. 214

Adresse: Vardatua 66

2 Planarbeidets formål

Planarbeidets formål er utvikle aktuelle eiendommer til et hyttefelt med 10 eiendommer, tilhørende grøntområde og infrastruktur. Adkomst, terrengtilpasninger og fjernvirkninger vil legge premissene for arbeidet.

3 Planområdet og virkninger

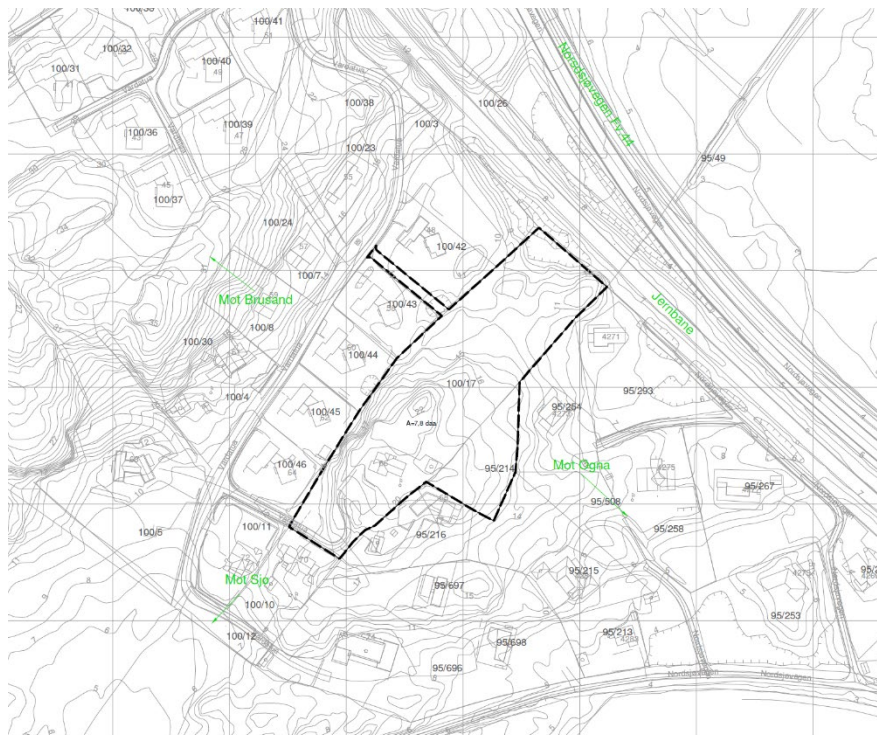
3.1 Planområdet

Planområdet er avgrenset til eiendommene Gnr.100/Bnr. 6, 15-17, Gnr. 95/Bnr. 214. samt planlagt vegareal over del av Gnr.100/Bnr.30

Eiendom Gnr.100/Bnr.6, 15-17 er pr. i dag bebygd med én hytte. Eiendom Gnr.95/Bnr. 214 er ubebygd. Området er avsatt til fritidsbebyggelse (1120) i gjeldende kommuneplan. Planområdet tilstøter eksisterende hyttefelt (PlanID 1051) mot vest. På sør- og vestsiden av planområdet finnes mer spredt bebyggelse i form av hytter og boliger. Mot nordøst grenser eiendommen mot jernbanen og Nordsjøvegen.

3.2 Plangrense

Foreslått plangrense omfatter ytre grenser av eiendommene Gnr. 100/Bnr. 6,15-17 og Gnr.95/Bnr.214, samt vei Gnr.100/ Bnr.30 inn til eiendommen gående mellom grensene til eiendommene Gnr.100/ Bnr.43 og Gnr.100/ Bnr.42 Planområdet måler ca. 7,8 daa.



Figur 3-1. Foreslått plangrense

3.3 Eiendomsforhold

Gnr. / Bnr.	Eier
100/6, 15-17 og 95/214	Åslaug Sola Jensen og Torfinn Jensen
100/30 (Vei)	Tor Olsen

3.4 Virkninger utenfor planområdet

Planområdet er i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse. Stedet har de senere årene blitt et attraktivt område for videre etablering av fritidsboliger grunnet innbydende natur og tilgang til bla. golf, strand og kystlandskap.

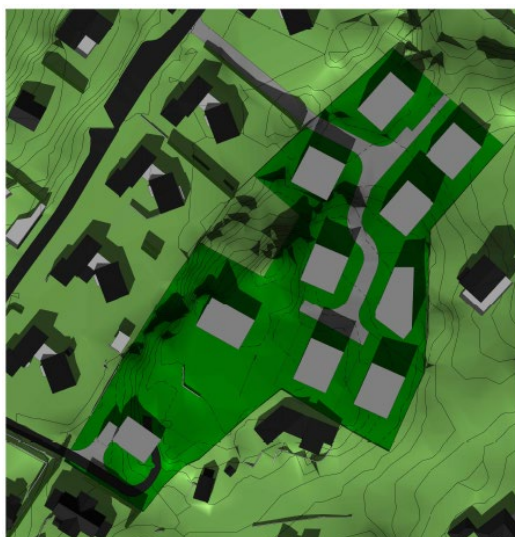
For omkringliggende bebyggelse vil virkninger være knyttet til en lettere økning i trafikk og endring i det kjente landskap som i dag utgjør planområdet. Sol/skyggeforhold kan bli lettere påvirket, men vil i planarbeidet vurderes nøye. En stor del av fokuset vil ligge i å skape tomter og hytter som fremstår stedstilpasset og tar hensyn til sine omgivelser. Hyttene vil variere mellom 70-120m² i størrelse.

Da planområdet i stor grad ligger på en knaus/bergrygg og hever seg litt over landskapet vil det uunngåelig ha en visuell virkning i området rundt. Dette er et punkt som bør bli ilagt oppmerksomhet ved utvikling av de enkelte hyttene. Krav i henhold til Kommuneplanens arealdel vil ligge til grunn for planleggingen.

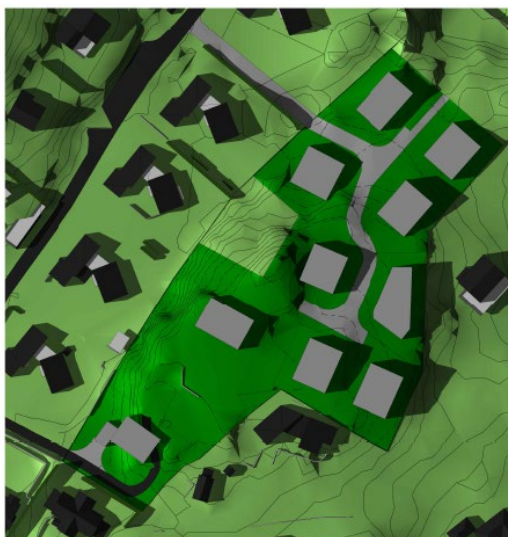
Ved dagens situasjon eksisterer det adkomst/sti til strandlinjen. Dette er en vesentlig faktor å bygge videre på slik at det ikke vil dannes nye tråkk ned mot sjøkanten. Ved oppføring av nye hytter er det i dette tilfelle vurdert at ikke er overhengende fare for at naturen nedenfor området vil utsettes for uheldig og tilfeldig ferdsel da eksisterende sti er funksjonell og hensiktsmessig.

I Oгна og Sirevåg vokser tilbud for de lokale så vel som fritidsboligeiere. På Sirevåg kai kan man benytte seg av den populære fiskerestaurant Fiskerfruen, spille golf på motsatt side av Nordsjøvegen eller besøke Oгна Scene for kulturelle innslag og live underholdning. Naturen er et yndet mål ved Oгна og kan oppleves eksempelvis via Nasjonal turistveg Jæren. Det er vår holdning at hyttene i området har en positiv ringvirkning og er med til å øke tilbud og gi Oгна nye muligheter.

Ved oppføring av ny bebyggelse vil det kunne påvirke skyggekastning, men er i mindre grad sjenerende for naboer og omgivelser. Denne virkningen blir kartlagt og videre vurdert i planarbeidet. Figuren underviser tidspunktene vårjevndøgn kl. 15 og sommersolverv kl. 18.



Site Plan Solskygge 20.03 k115



Site Plan Solskygge 20.06 k118

4 Planens konsept

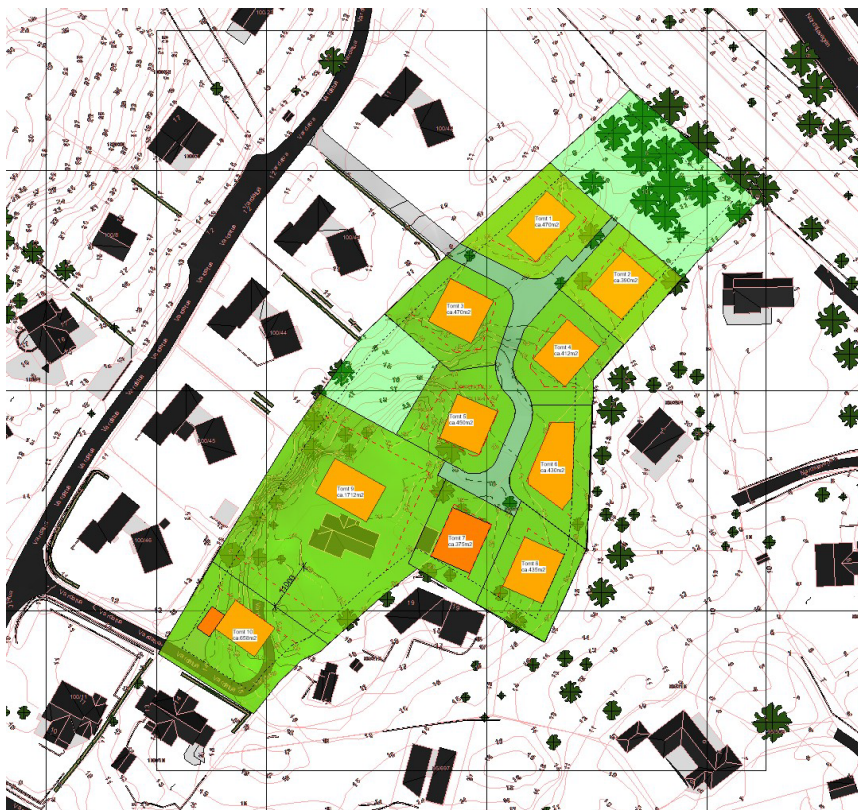
4.1 Planlagt bebyggelse

I planområdet tilrettelegges det for totalt 10 hytter med tilhørende tomter. De individuelle tomtene vil variere i størrelse.

I og med eiendommenes beliggenhet er variert rundt en mindre topp, vil hver enkelt tomt og hytte ha egne hensyn og kvaliteter som bør fremheves og bearbeides ut fra dennes plassering og orientering. Planen må sette søkelys på å oppnå gode kvaliteter og vilkår for den enkelte hytte og tomt.

Adkomst til hyttetomt lengst mot sørvest vil bli via eksisterende vei. For resterende eiendommer vil adkomst være ønskelig mellom eiendommene 100/43 og 100/42.

Parkering vil planlegges løst på hver enkelt tomt/parkeringslommer langs samleveg.



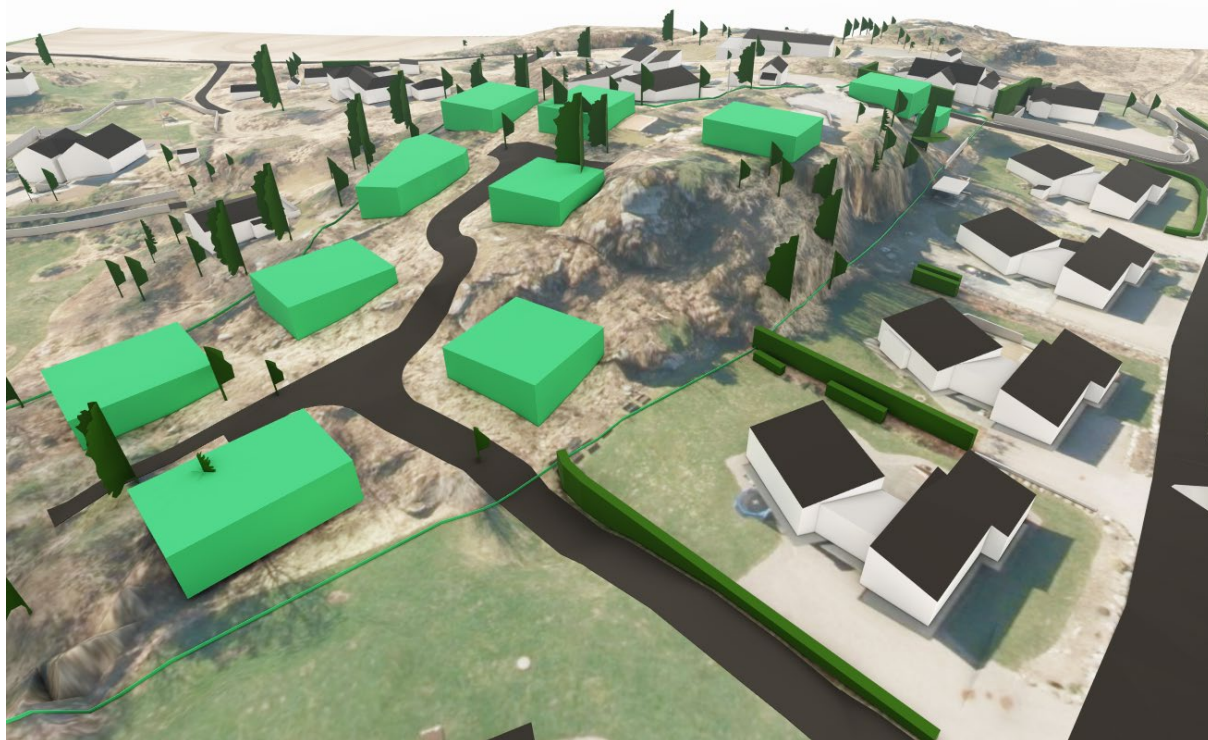
Figur 4.1 – Foreløpig konseptskisse – Tomtedisponering

4.2 Volumer, høyder og utnyttelse

Området er vurdert til å være i tråd med Kommuneplanens arealdel §14, tabell 3, ikke nærmere 50 meter fra landskapsvernområde og ikke nærmere enn 100 meter fra sjø. Dette åpner for en utnyttingsgrad på maksimalt samla 120m² BRA med mulighet for bod, uthus eller andre frittliggende bygninger inntil 20m² BRA som inngår i samlet tillatt BRA.

Grunnet eiendommens topografi og form, vil hyttene ha en stedstilpasset og hensiktsmessig størrelse som ikke overstiger kommuneplanens tillatte maksimale BRA. Byggehøyder vil fastsettes i reguleringsbestemmelsene, men vil se til kommuneplanens retningslinjer. Nødvendige høyder vil være påvirket av den spesifikke hyttes plassering i terrenget samt innvirkning og samspill med omgivelser. Det vil vurderes å terrassere aktuelle hytter etter terrengformasjoner slik at en oppnår god terrengtilpasning.

Skisserte volumer er ca.120m² med en høyde på ca.4m. Vi antar at hyttene vil variere i størrelse fra 70-120m² BRA og byggehøyde på 4-5m alt etter endelig takform. Det bør åpnes for halvannen etasjes fritidsboliger hvor dette er hensiktsmessig.



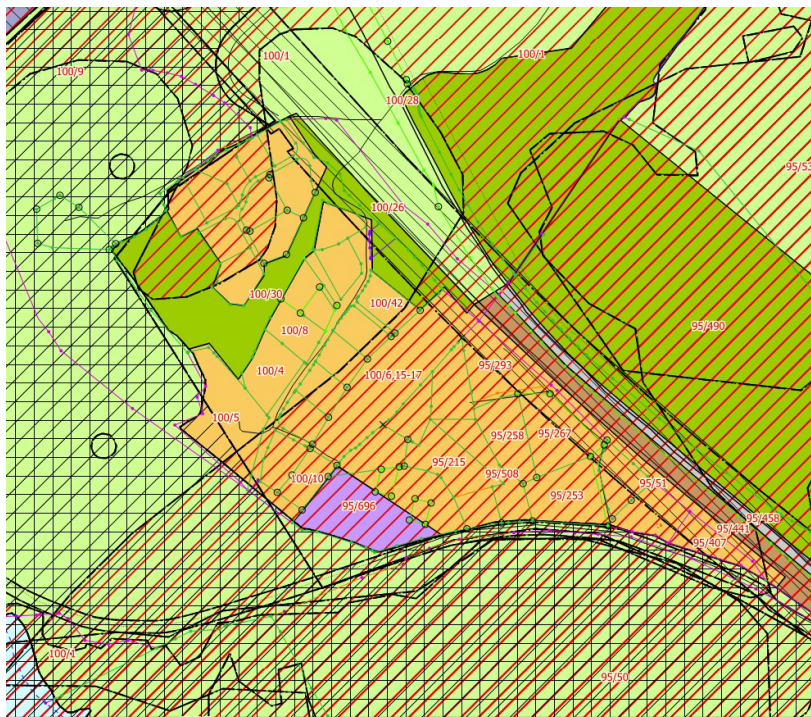
Figur 4-2 - Konseptvisualisering, sett fra nord

5 Planstatus og overordnede planer

5.1 Gjeldene plan

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, planområdet er ikke tidligere detaljregulert og inngår derfor ikke i en gjeldende reguleringsplan. I Kommuneplanens arealdel §2.1 Plankrav, stilles det følgende krav:

«Arbeid, tiltak og frådelling etter plan- og bygningslova § 20-1 er ikkje tillate før arealet det vedkjem inngår i ein reguleringsplan.»



Figur 5.1 Kommunekart Hå

5.2 Kommuneplan Hå 2024-2036

Gjeldende kommuneplan legger føringer og retningslinjer for utvikling av detaljreguleringen. Detaljer for planen vurderes opp mot kommuneplanen.



6 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke registrert kulturminner, rødlistede arter, fremmede arter eller andre spesielle forhold innenfor planområdet.

7 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Temaet belyses under oppstartsmøte. Høringsparter avklares.

8 Delutredninger

Det er grunnlag for konsekvensutredning. Dette begrunnes med at utbyggingens konsekvenser i form av fjernvirkning mot verneområde og innvirkning på friluftsliv bør kartlegges og vurderes i planarbeidet. Det er også gjort registreringer av planten Solblom (sterkt truet reg. 2007) like i utkanten av planområdet. – se stedsanalyse pkt. 2,8

Det er vurdert til at planarbeidet ikke avhenger av planprogram da planområdet er relativt beskjedent i areal og at eiendommene allerede inngår i kommuneplanens angitte formål - fritidsbebyggelse.

9 Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Kommentar	Utarbeidet av	Internkontroll
00	06.10.2025		HCK/KW	KW
01	09.01.26	Sol/skygge	HCK/KW	