

PLANSKILDING

Endringar i Reguleringsplan for hytter på Ytre Hamre

Planid: 1160-02-12

Gnr: Bnr: 266/1, Vindafjord kommune

Dato/revisjon: 11.04.2023

Forfatter: Omega 365 Areal AS v/MD

Oppdragsgjevar: Jostein Hundseid

Big enough to deliver
Small enough to care

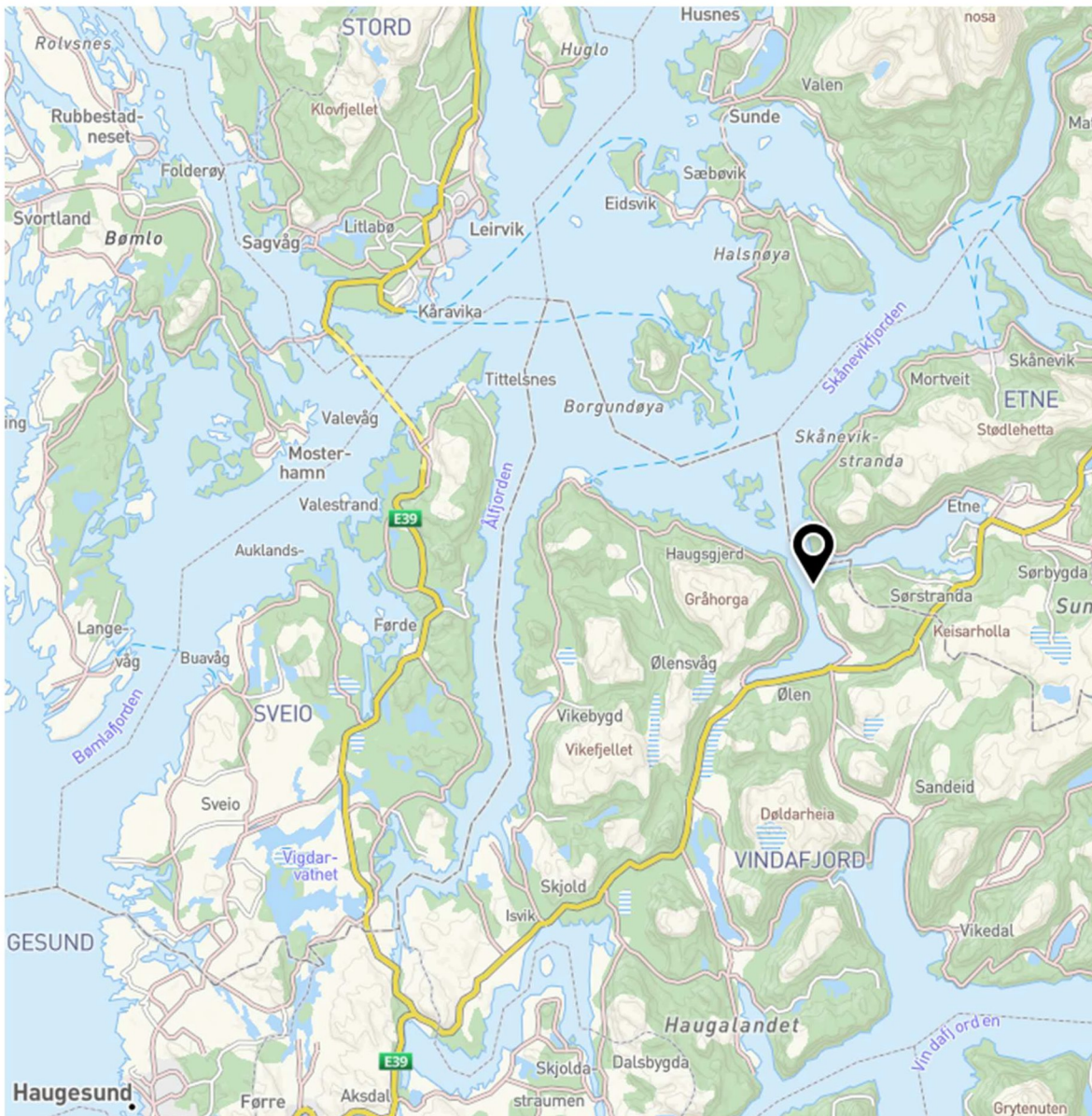
TITTEL Endringer i Reguleringsplan for hytter på Ytre Hamre Ytre Hamre – Vindafjord kommune		
PLANID 1160-02-12	DATO 30.09.2022	REV - DATO 17.01.23 Omega 11.04.23 Vindafjord kommune
PROSJEKTNUMMER #131054	VERSJON 2	
OPPDRAKSGJEVAR Jostein Hundseid	OPPDRAKSGJEVARS REFERANSE	
UTFØRT AV Magnus Dyngen	SIGN 	
KONTROLLERT AV Elisabeth Silde	SIGN 	
EKSTRAKT Innsending av forslag til mindre endringer av reguleringsplan til Vindafjord kommune.		

Innhald

1	SAMANDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	FØREMÅLET MED PLANEN.....	5
2.2	FORSLAGSSTILLAR, PLANKONSULENT, EIGARTILHØVE	5
2.3	KRAV OM KONSEKVENSGREIING?	5
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	MEDVERKANDE PROSESSAR, VARSEL OM OPPSTART, EVT. PLANPROGRAM	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR	7
4.1	GJELDANDE REGULERINGSPLANAR	7
4.2	TILGRENSANDE PLANAR	7
5	SKILDRING AV PLANOMRÅDET	8
5.1	PLASSERING AV OMRÅDE	8
5.2	AREALBRUK I DAG OG TILGRENSANDE AREALBRUK	8
6	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	10
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	10
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL	11
6.3	PLASSERING AV BUSETNAD OG UTFORMING	11
6.4	NATURMANGFALD	13
6.5	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	14
6.6	FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR OG VATN	14
6.7	JORD- OG SKOGBRUK	14
6.8	TEKNISK INFRASTRUKTUR	14
6.9	SAMFUNNSTRYGGLEIK/BEREDSKAP - FAREOMRÅDE	14
7	VEDLEGG	15

1 Samandrag

På oppdrag frå Jostein Hundseid har Omega 365 Areal AS som plankonsulent laga forslag til mindre endringar i Reguleringsplan for hytter på Ytre Hamre, nord-aust i Ølsfjorden. Planområdet som det vert søkt om endringar for i er i dag bygd ut med fritidsbustader, naust og småbåtanlegg. Infrastruktur er opparbeidd for heile området. Endringa går ut på å regulere inn eit mindre areal til eitt nytt naust ved sida av eksisterande naust, samt regulere inn eit areal framfor naustet til småbåtanlegg.



Figur 1: Planen sin plassering i regionen nord i Ølsfjorden.

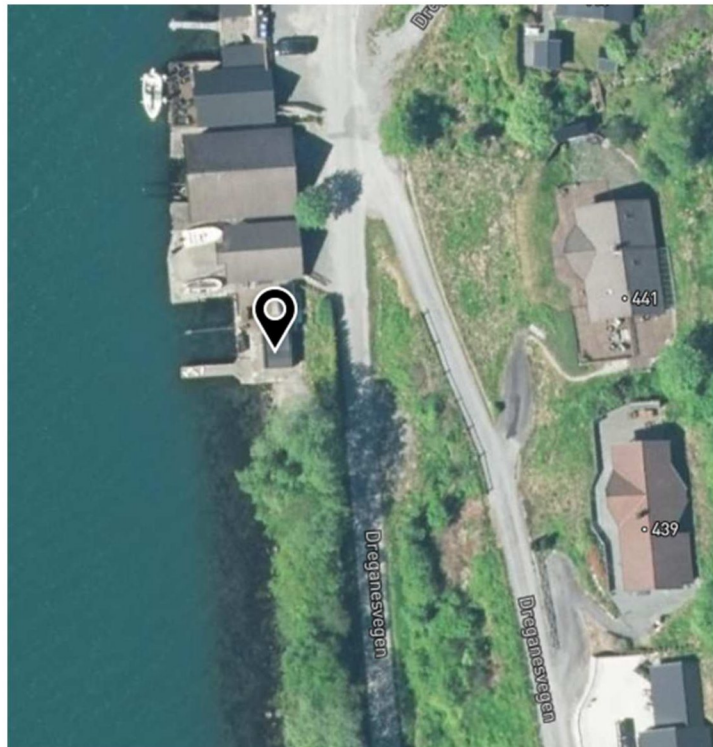
Kjelde: Kommunekart.com

2 Bakgrunn

Det er eit ønske om å legge til rette for eitt nytt naust sør for eksisterande naust. Området er i dag etablert med fritidsbustadar og tilhøyrande naust, og det nye naustet vil kome som ei forlenging av desse. I førehandskonferanse 05.09.2022 stilte kommunen seg positiv til å vurdere saka gjennom endring av reguleringsplanen etter forenkla prosess.

2.1 Føremålet med planen

Føremålet med endringane er å opne for utbygging av eitt nytt naust på eit areal som grenser til allereie eksisterande nausteigedom, samt regulere inn eit areal framfor naustet til småbåtanlegg og parkering bak naustet. Arealet er i dag delvis opparbeidd med kaianlegg og det er oppført ein mindre bygning.



*Figur 2: Markøren på bilete syner staden det vert opna for bygging av eitt nytt naust.
Kjelde: Kommunekart.com*

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Forslagsstillar er Jostein Hundseid. Han har kjøpt eit areal av eignedomen gnr./bnr. 266/1. Arealet strekkjer seg 4 m sørover frå gnr./bnr. 266/52. Arealet er ikkje frådelt. Hundseid har avtale om kjøp av 2 m til. Sigurd Fresvik er eigar av gnr./bnr. 266/1. Plankonsulent er Omega 365 Areal AS.

2.3 Krav om konsekvensutgreiing?

Det er ikkje krav til konsekvensutgreiing, då det berre er snakk om mindre endringar innanfor eksisterande regulert hytteområde. Endringane påverkar ikkje nemneverdig natur eller miljø utover allereie regulert område.

3 Planprosessen

Den 05.09.2022 vart det gjennomført innleiande møte med Vindafjord kommune. På møtet tilrådde kommunen at ev. endringar burde skje som planendring og ikkje dispensasjon, og kunne vurderast som ei endring som ikkje krev full planprosess (PBL § 12-14 andre ledd). Det er allereie etablerte naust i det aktuelle området, og det nye naustet vil fungere som ei mindre forlenging av eksisterande naustområde.

Endringane i dette tilfelle vil i liten grad påverke areala utanfor området som er føreslått til naust, og dei påverkar heller ikkje omsyn til viktige natur- og friluftsområde.

3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart, evt. planprogram

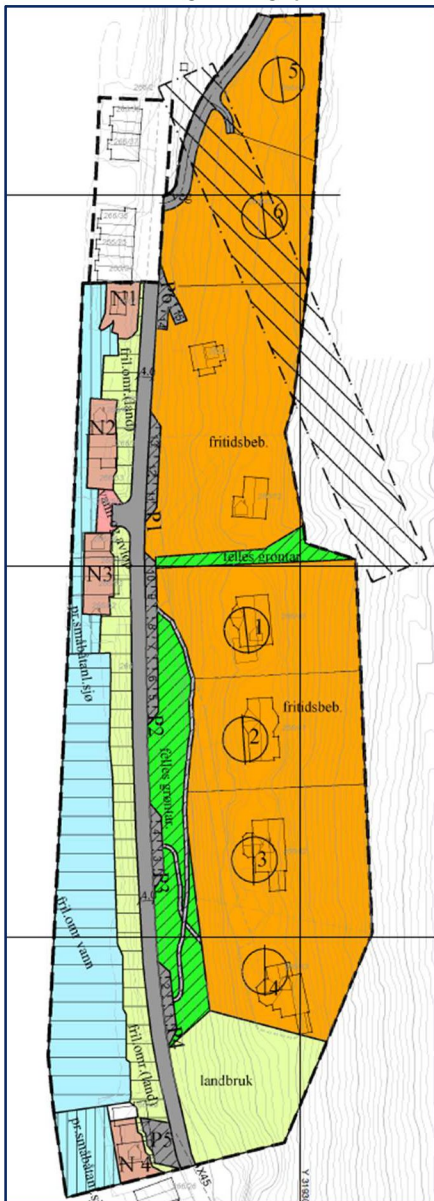
Kommunen vil sende endringane til aktuelle partar til uttale før vedtak, jf. PBL § 12-14 tredje ledd.

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Gjeldande reguleringsplanar

Reguleringsplanen med namn Reguleringsplan for hytter på Ytre Hamre er gjeldande for utbyggingar innanfor området.

Det skal berre gjennomførast endringar innanfor eksisterande reguleringsplanområde.



Figur 4: Gjeldande reguleringsplan
Kjelde: Gisline WebPlan, Vindafjord kommune

4.2 Tilgrensande planar

Ein annan naustplan, Reguleringsplan for Naust Ytre Hamre, ligg like sør for planen som no blir søkt endra. Dei føreslåtte endringane ligg om lag 170 m nord for denne planen, og vil ikkje påverke dette området.

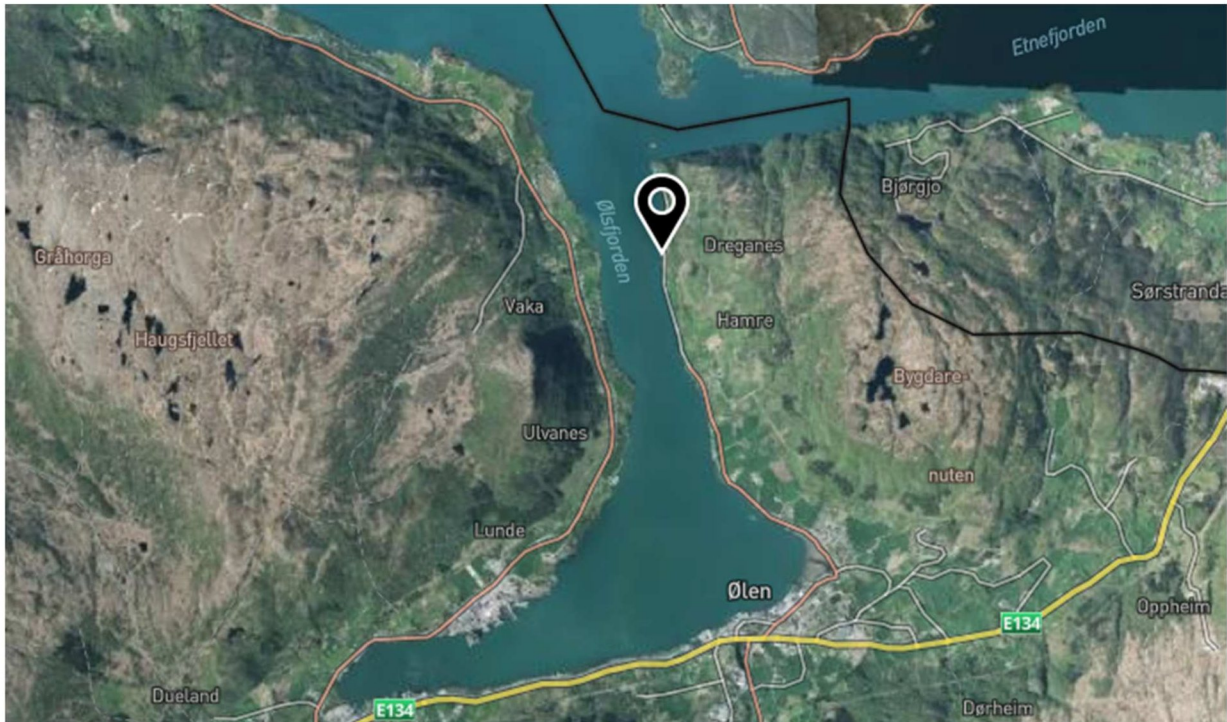


Figur 3: Tilgrensande plan
Kjelde: KommuneKart.com

5 Skildring av planområdet

5.1 Plassering av område

Området ligg på austsida av Ølsfjorden, noko før munninga ut mot Bjoafjorden og Skånevikfjorden. Dreganesvegen går langs fjorden frå Ølen sentrum ut til Dreganeset.



Figur 5: Oversiktskart som syner området. Kjelde: Kommunekart.com

5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk

Området er i dag bygd ut med fritidsbustadar, med tilhøyrande naust og småbåtanlegg. Fritidsbustadane ligg i skråninga ovanfor Dreganesvegen, på austsida av vegen. Totalt er det bygd 8 fritidsbustader og 12 naust. Fritidsbustadane er tilpassa terrenget på staden, og ligg landskapsmessig fint til. Nausta ligg på vestsida, nedanfor vegen. Nausta er er bygde etter kommuneplan for tidlegare Ølen kommune. Dei er plassert slik at golvet i den andre høgda ligg om lag plant med Dreganesvegen.



Figur 6 (begge bilete): Dreganesvegen gjennom området. Fritidsbustader på austre side ovanfor vegen, naust på vestre side. Kjelde: Google Street View

Det er oppført eit mindre bygg og bygd brygge i området som no blir føreslått omregulert. Bygget vil bli erstatta av det nye naustet.



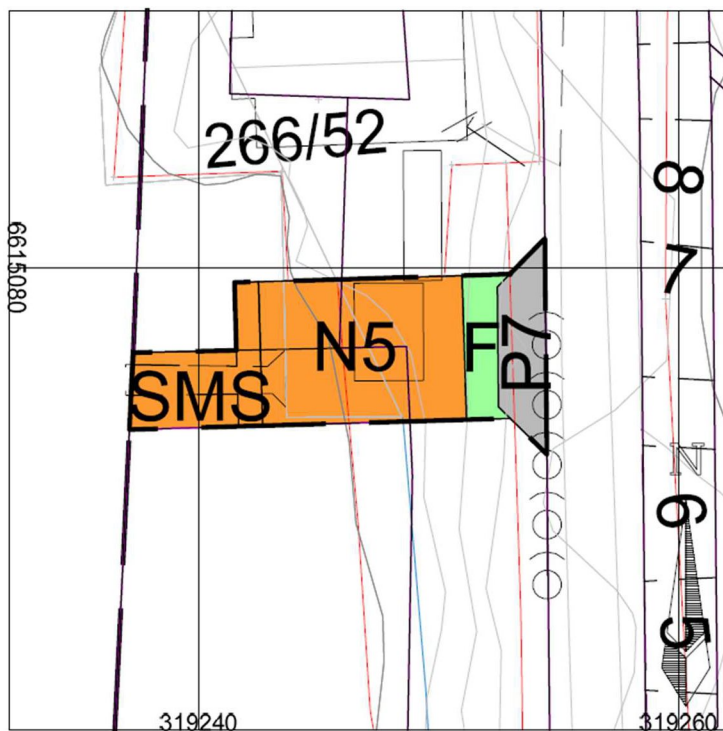
Figur 7: Arealet slik det er i dag. Tilbygget midt i bilete vert erstatta med naust. Kjelde: Eige foto.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealbruken skal i stor grad videreførast med fritidsbustader, naust og småbåtanlegg. Det blir berre føreslått fire mindre endringar:

- 1) Eit nytt område (N5) blir regulert til naustføremål direkte sør for eksisterande naustområde (N3). Det nye arealet N5 er totalt 57 m² stort og måler 8,5 m i lengda og 6,0 m i breidda. Avstand til senter veg er 5,5 m i nord, 5,3 m i sør. I vest går føremålet 1 m ut frå eksisterande kaifront.
- 2) Eit mindre areal blir regulert til «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» (SMS) framfor naustet. For å gje rom til eit mindre areal framfor naustet går småbåtanlegget si byggegrense 1 m ut frå N5. Utover dette følgjer byggegrensa for SMS eksisterande småbåtanlegg.
- 3) Det blir regulert inn eit nytt areal P7 for parkering knytt til naustet. *Endra i forslaget til vedtak.*
- 4) Det er regulert inn eit lite friområde mellom naustet og parkeringa. *Endra i forslaget til vedtak.*



Figur 8: Utdrag frå plankartet med føremåla som er endra. Kjelde: Plankart frå Gemini.
Endra i forslaget til vedtak.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

<i>Bygninger og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>		<i>Sum (daa)</i>
Fritidsbustad		10.63
Privat småbåthamn (sjødelen)		0.86
Anna byggeområde (N1-N4)	Eksisterande, gammel SOSI-kode	0.61
Endring - Naust, N (N5)	Nytt naust, SOSI-kode jf. PBL 2008	0.06
Endring - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)	Småbåtanlegg i sjø, SOSI-kode jf. PBL 2008	0.01
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>		<i>Sum (daa)</i>
Køyreveg		1.25
Parkeringsplassar		0.49
Vann- og avløpsanlegg		0.05
Felles gangareal		0.13
<i>Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>		<i>Sum (daa)</i>
Felles grøntareal		1.14
<i>Landbruks,- natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr. 4)</i>		<i>Sum (daa)</i>
Landbruk		1.18
Friluftsområde (på land)		1.29
Friområde (F)		0.01
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 5)</i>		<i>Sum (daa)</i>
Friluftsområde i sjø/vassdrag		1.93
Total sum		
		19.63
<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>		<i>Sum (daa)</i>
Faresone – Høgspenningsanlegg		1.1

6.3 Plassering av busetnad og utforming

Naustet i N5-feltet er planlagt utført i ein etasje, og skal ha eit areal på maksimalt 40 m². Takvinkel skal vere mellom 35 og 45 grader. Bygget vil fungere som ei forlenging av eksisterande naustareal, og vil ikkje hindre utsikt. Føresegnene for det nye naustet er i samsvar med kommuneplanen sine føresegnar for naust.



Figur 9: Foto frå området med fotomontasje av mogleg utbygging merka med raudt. Det illustrerte naustet er eit døme, utsjånad vil bli prosjektert på eit seinare tidspunkt, jf. føresegnene. Kjelde: Omega 365 Areal AS.

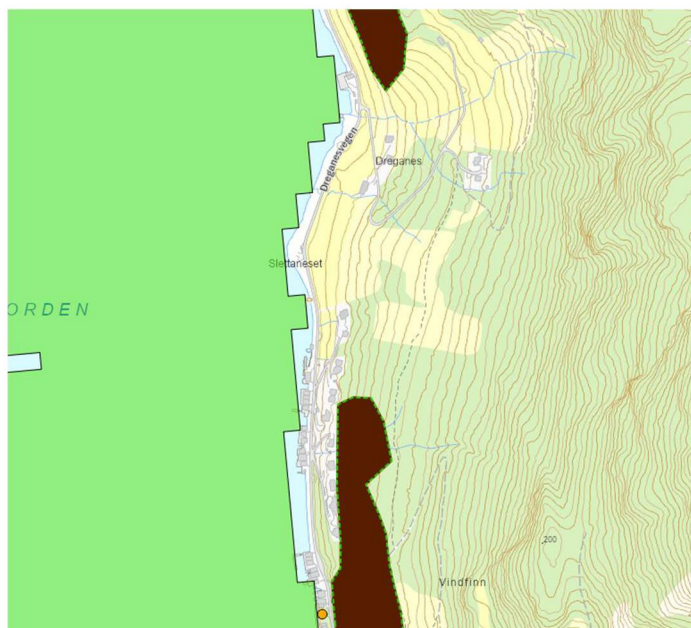
6.4 Naturmangfald

I søre del av reguleringsplanen for hytter på Ytre Hamre (om lag 200 meter sør for det planlagde naustet) er det registrert ask. Denne arten har status som sterkt trua.

Det er og registrert eit område med naturtypen rik edellauvskog rett aust for fritidsbustadane i (skogområdet er merka med mørk brun på kartet til høgje).

Heile Ølsfjorden er modellert som vekstområde for vassplanta ålegras (grønt område på kartet til høgje). Noko som neppe er reelt.

Planendringane vil ikkje ha negative konsekvensar for naturmangfald.



Figur 10: Naturmangfald i området. Ålegras merka med grønt, rik edellauvskog med mørk brun.
Kjelde: Temakart Rogaland.



Figur 11: Bilete som viser den søre sida av naustet. Naustet sitt omtrentlege fundament markert i raudt. Ingen tre vil måtte fellast som følgje av tiltaket. Kjelde: Foto, Omega 365 Areal AS.

6.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne i eller i nærleiken av området.

6.6 Friluftsliv, grøntstruktur og vatn

Området rundt arealet som er føreslått regulert til naust (N5) er i dag regulert til friluftsområde, medan det i kommuneplanen er sett til naustføremål. Arealet er ikkje registrert som tilgjengeleg strandsone i dag. Området nedanfor vegen er svært bratt, og vert etter alt å døme svært lite nytta av offentlegheita. Naustet er vurdert å ikkje påverke vilkåra for friluftsliv i området. Tiltaket krev heller ikkje at tre må fjernast, og eksisterande grøntstruktur vil bli beholden. Det går heller ingen vassdrag gjennom området.

6.7 Jord- og skogbruk

Området sør for arealet der det er aktuelt å bygge naust er dekkja av lauvtre, desse vert ikkje påverka av tiltaket. Ingen konsekvensar for jordbruk.

6.8 Teknisk infrastruktur

Dreganesvegen går gjennom området. Vegen har ei fartsgrense på 50 km/t. Det er ikkje registrert trafikkmengde (ÅDT) i området, men vegen ender i ein blindt ein kilometer nord for området. Trafikkmengda er vurdert å vere låg. Ingen registrert forureining frå veg (eller andre kjelder) i området.

Det har blitt lagt inn eit nytt areal P7 med éin parkeringsplass knytt til naustet.

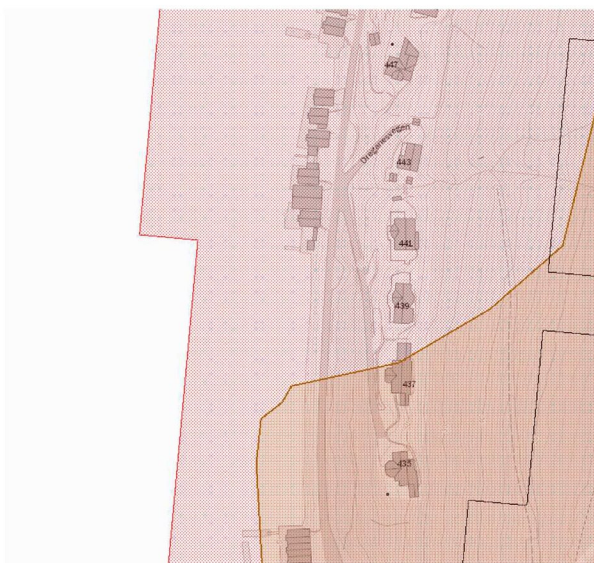
6.9 Samfunnstryggleik/beredskap - fareområde

Arealet der det er aktuelt å bygge på ligg innanfor aktsemdområde for snøras, og eit lite stykke utanfor eit aktsemdområde for steinskred.

Erfaringsmessig vert naust mest brukt på vår/sommar/haust, ein periode då det sjeldan er snø. Det relativt milde vestlands- og kystklimaet betyr og at det generelt er lite snø i området, sjølv på vinterstid.

Planendringa gjeld naust og småbåtanlegg. Dette gjer at personopphaldet vil vere av meir sporadisk art.

Desse faktorane kombinert gjer at risikoen for og ved snøras er vurdert som liten.



Figur 12: Raudt område viser aktsemdområde for snøskred, brunt område viser aktsemdområde for steinsprang. Kjelde: NVE Atlas.

7 Vedlegg

Vedlagte dokument følger planskildringa.

Dokument	Dato	Revisjonsdato
Plankart	30.09.2022	11.04.2023
Føresegner	30.09.2022	11.04.2023

Andre vedlegg

SOSI- eksport og loggfil