

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr. 155 og bnr. 2, 3 m.fl., Vestsida, 4173 Nord-Hidle, Sjernarøyene, Stavanger kommune

Utarbeidet av Norgeshus AS

Datert 15.07.2022

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Norgeshus AS
	Kontaktperson	Nina Helene Ask
	E-post	nina.ask@norgeshus.no
	Telefon	47 87 37 16
Forslagstiller	Firma	Norgeshus Landsnes Bygg AS
	Kontaktperson	Geir Landsnes
	E-post	landsnesbygg@norgeshus.no
	Telefon	911 61 091
Hjemmelshaver	Navn	Anne Brit Helgøy Hidle
	E-post / Telefon	abbi82_1@hotmail.com

Eventuelt andre relevante opplysninger

Birger Wikre Hetland er grunneiers representant i reguleringsprosessen.

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

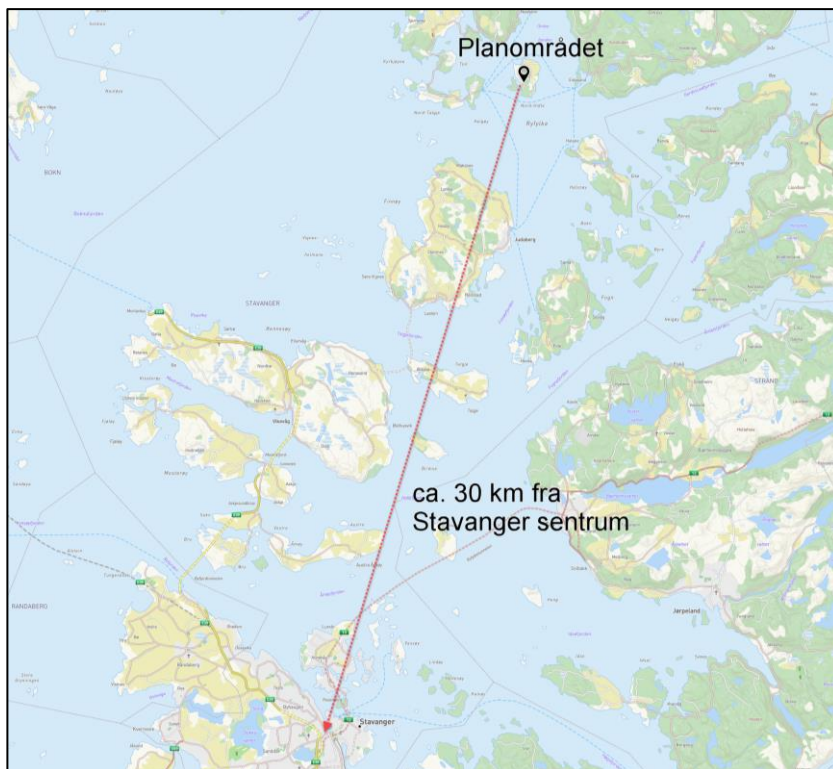
1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Det er ønskelig å legge til rette for ny fritidsbebyggelse med båtplasser. Det er tenkt 18 nye fritidsboliger i tillegg til de eksisterende fritidsboligene. Aktuelle arealformål er fritidsbebyggelse, småbåthavn, naust og naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, andre typer bebyggelse (renovasjon, trafo) m.m.

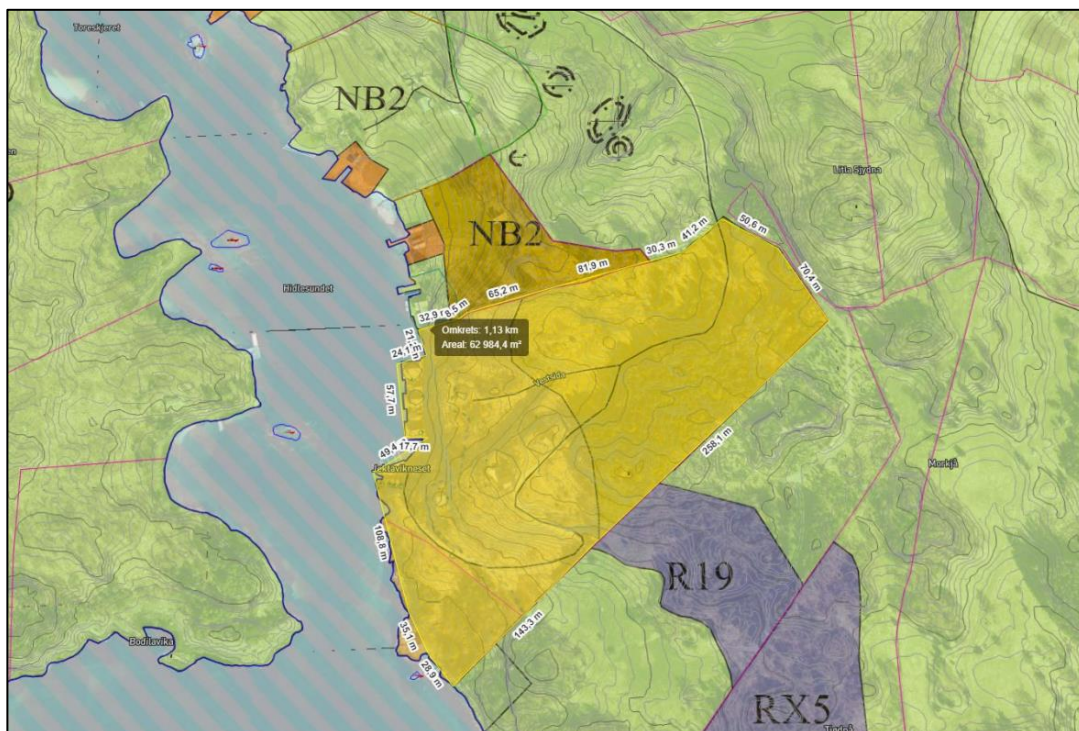
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Det foreslått planområdet ligger på øya Nord-Hidle i Stavanger kommune. Området har en størrelse på omtrent 63 daa, og planområdet er foreslått til å være avgrenset av eiendomsgrenser for 155/2 og 155/3 samt avgrensing ved stengardene i nord som samsvarer med avsatt arealformål i kommuneplanens arealdel. Det foreslåtte planområdet ligger i et område med eksisterende fritidsboliger.



Figur 1 Planområdets beliggenhet i kommunen.



Figur 2 Forslag til planområde.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er i hovedsak ubebygget, men det ligger fire fritidsboliger i terrenget, samt tre naust som fremstår som hytter og det går en traktorsti/grusveg frem til naustrekken på Jektavikneset. Terrenget er kupert med stedvis berg i dagen.

Området grenser til tilsvarende naturområder med naust og fritidsboliger spredt i terrenget samt noe innmarksbeite.



Figur 3 Bilde mot planområdet med eksisterende hytter tatt fra sjøen (2022).

Adkomst til Nord-Hidle er via ferje fra Helgøy eller Eidsund ferjekai, og er ifølge google maps ca. 2-3 t kjøretur fra Stavanger sentrum. Planområdet har hovedsakelig én grunneier for arealer tiltenkt nye fritidsboliger, men det finnes også festeeiendommer for eksisterende fritidsboliger. Av Norgeskart går det frem at eiendomsgrensene er mindre nøyaktig (lilla) og skissenøyaktige (rød). Det kan være behov for oppmåling, da mindre nøyaktige grenser gir en unøyaktighet på 30-200cm, samt at eiendomsgrensene som er skissenøyaktige ikke er sikre linjer i kartet.

Planområdet er registrert som skog og bebygd areal innenfor planområdet, i tilstøtende arealer er områdene registrert som innmarksbeite, fulldyrka jord og bebygd areal i arealressurskart. Terrenget i planområdet er småkupert med skråner mot vest og sørvest. Hele øyen fremstår som et småkupert areal med spredt bebyggelse i form av båthus/naust, fritidsboliger og eneboliger i tilknytting til landbrukseiendommer. De største sammenhengende landbruksarealene finnes på nordre halvdel av øyen, hovedsakelig i nordøst. Tilknytting til havet er fremtredende for fritidsboligene som finnes på øyen og de fleste er tilknyttet en båtplass.

Det foreligger ingen registreringer for friluftsliv innenfor planområdet jf. temakart-rogaland. Det er heller ingen registreringer for kulturminner (Askeladden) innenfor planområdet, men planområdet ligger innenfor Sjernarøyene kulturmiljø. Ingen kjennskap til forurensningskilder jf. temakart-rogaland. Det finnes registreringer for fagtema natur innenfor planområdet:

- Ålegras, modellert for Hiddlesundet (sjøareal)
- Fleire fuglearter av sensitiv artsdata (noko som betyr at informasjonen er kartfestet i et større område og det er usikkert om det gjelder for planområdet.
- Sårbare fuglearter som er registrert for et større område

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

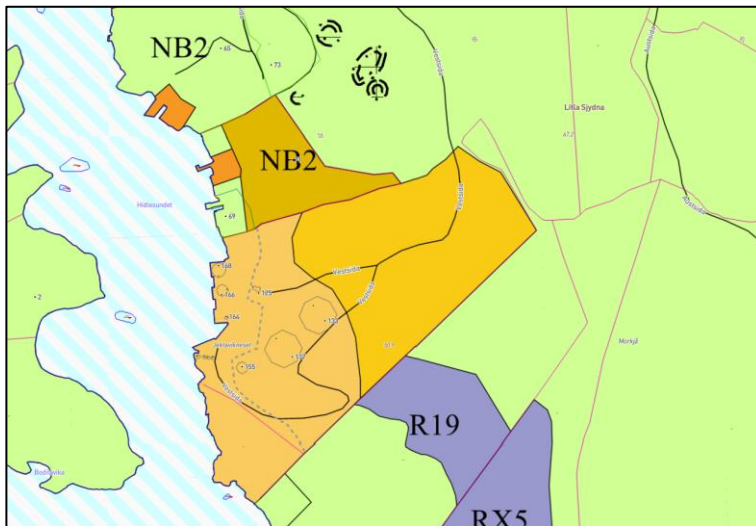
Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- Planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen
- regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)

Planforslaget vil forholde seg til de retningslinjer som gjelder med tanke på overordnede planer og føringer, og vil hovedsakelig forholde seg til kommuneplanen som et overordnet rammeverk for planleggingen.

Forholdet til kommuneplan

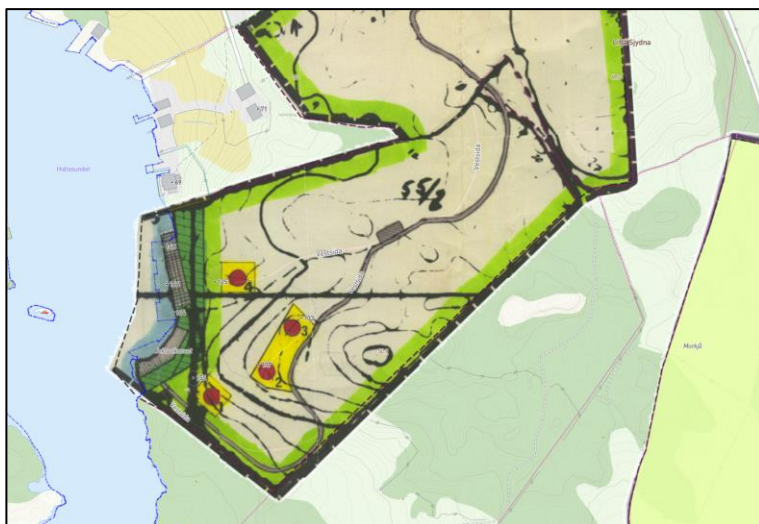
Planområdet er i kommuneplanen avsatt til nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse og kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner. Det er satt bestemmelser til størrelse og høyder for fritidsboliger innenfor strandsonen. Foreslåtte arealformål er i samsvar med kommuneplanen.



Figur 4 Utklipp fra kommunekart som viser gjeldende kommuneplan for området.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Det foreligger en eldre reguleringsplan etter gammel plan- og bygningslov som regulerer de eksisterende fritidsboligene. Denne planen vil bli erstattet av ny plan. Kommuneplanen vil bli førende for arbeid med ny reguleringsplan.



Figur 5 Utklipp av kommune kart som viser eksisterende reguleringsplan for området.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Ingen kjente pågående planarbeidet som har innvirkning på arealet.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Det er ønskelig å regulere inn 18 nye fritidsboliger med båtplasser i Hidlesundet. Det er ikke tenkt endringer for eksisterende fritidsboliger, naust og båthus og nye tiltak skal tilpasses eksisterende volumuttrykk i området. Det tas utgangspunkt i å planlegge for fritidsboliger. Andre aktuelle reguleringsformål vil være parkeringsområde, felles uteoppholdsplass, småbåthavn, naust, andre typer bebyggelse (renovasjon, vanntank, trafo) m.m.

Det legges opp til funksjonelle fritidsboliger som er tilpasset terrenget og landskapets skala. Målsettingen er at bygningene ikke framstår som prangende i landskapet og man unngår store terrenginngrep for tilpassing til tomtene. Det er sett på en løsning å ha fritidsboliger delvis på søyler. Dette kan medføre en overskridelse av krav til byggehøyde i kommuneplanen (henholdsvis 5,5 m og 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng). Fritidsboligene er tiltenkt å variere mellom 1 til 1,5 etasjer med takformene saltak, pulttak og flatt tak. Bygningen er et moderne formspråk, men kan tilpasses eksisterende fritidsboliger i volum, materialer, farger og noen med lik takform.

Fritidsboligene som ligger innenfor 100-meters beltet vil ha en BYA på maksimalt 90 m², mens de utenfor 100-meters beltet vil ha en BYA på 120 m². Dette er i samsvar med krav i kommuneplanen.

Adkomst vil skje fra sjø med båt, eller med bil via fergeleiet Helgøy – Nord-Hidle. Adkomstvei vil da være fra nord på øya langs vestsida og videre på grus/traktorveg fram til planområdet. Det legges opp til 1 parkeringsplasser per fritidsbolig, samt 5 gjesteparkeringer i en felles parkering. Arealet legges på et platå i terrenget som er mindre synlig fra sjøområdet.

Det er ønskelig å videreføre vegen frem til båthus/naust hvor det er tiltenkt båtplasser til nye fritidsboliger. Det vil legges til rette for én båtplass per fritidsbolig.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Prosjektet har latt terrenget være det premissgivende for plassering av fritidsboliger, samt utformingen av volumer slik at bygningskroppen er skånsom for terrenget. Orienteringen følger koter noe som underbygger de identifiserte siktlinjene, og utsiktstoppen sør i planområdet er bevart. Infrastruktur er plassert slik at de er lite synlig for ferdsel i sjø.

Området vil fremstå tettere bebyggd fra sjøen enn tidligere og utbyggingen av fritidsboliger er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det etterstrebes at byggehøyder ikke vil overskride maksimum satt i bestemmelsene til kommuneplanen, men der en velger å sette deler av bygget på påler, til fordel for å legge en fylling, kan dette forekomme. Dette vil avklares i senere prosjektering før innlevering av plan.

En utbygging av fritidsboliger med båtplass i området vil føre til noe mer båttrafikk. Fritidsboligene vil bli synlig for båtførere fra sjøen.

Det foreligger ingen utpregede utredningstema, men følgende kan være aktuelle basert på en inngående gjennomgang av fagtema i temakart-rogaland; kulturminnebefaring/undersøkelse og vurdering av naturverdier på havbunnen. Det er ikke undersøkt om dette tidligere er gjennomført for området.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det vil utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidene, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko og sårbarhet. Det skal ikke legges til rette for virksomhet med spesiell brann-, utslipp eller eksplosjonsfare.

Kart fra NGU viser at eiendommen hovedsakelig består av bart fjell. Mindre deler av området består av marin strandavsetning og hav-, fjord- og strandavsetning i tynt dekke. Området ligger under marin grense. Radonaktsomhetskartet levert fra NGU viser at det er moderat til lav mengde med radon innenfor det foreslåtte planområdet. Området er ikke registrert i aktsomhetssone for snøskred eller steinsprang jf. NVE atlas, men adkomstvegen ligger innenfor utløpsområdet for modellert snøskred og steinsprang. Ut ifra kjente opplysninger for plankonsulent inngår ikke planområdet i noen flomsone eller støysone, jf. temakart-rogaland.

Med bakgrunn i eksisterende bebyggelse antas det å være liten trafikk i området, planen må sikre tilfredsstillende veg mtp. stigning, parkeringsarealer og evt. møteplasser for ny utbygging.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?
(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Forslaget er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning. Dette utredes nærmere nedenfor.

Planlagt tiltak er i samsvar med overordnet plan og faller dermed ikke innenfor kriteriene for konsekvensutredning, jf. §6 punkt b. i forskrift om konsekvensutredninger.

Etter § 8, punkt a. i forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Lystbåthavn er nevnt i vedlegg 2 punkt 12b), under turisme og fritid. Plankonsulent definerer lystbåthavn som en marina med gjestbåtplasser og flere servicefunksjoner for båt. Planlagt tiltak er uten plass til vinteropplegg/båtutslipp, eller andre service funksjoner for båt og vurderes dermed ikke til å falle under definisjon av lystbåthavn.

Plankonsulent vurderer at planlagt tiltak og reguleringsplan ikke faller under kriteriene etter § 6 og § 8 i forskrift om konsekvensutredning og vurderes ikke til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vurderingen må avklares nærmere i samråd med kommunen i oppstartsmøtet.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Det er ikke kjennskap til vesentlige interesser som berøres av planinitiativet utenom eksisterende hytteeiere innenfor planområdet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalter i Rogaland
Rogaland fylkeskommune
NVE
Naboer
Renovasjonsselskap
Netteier

Kommunen bes om å komme med øvrige forslag til høringsparter.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. lovpålagt prosess etter plan- og bygningsloven. Berørte parter og interessenter vil få anledning til å uttale seg i varslingsperioden og høringsperiodene.

Det er gjennomført dialogmøte mellom forslagsstiller og eksisterende hytteeiere innenfor planområdet før oppstart av planprosessen. Det er ønskelig å holde en god dialog videre i prosessen og det kan bli aktuelt å holde flere dialogmøter da eksisterende hytteeiere vil bli berørt av planforslaget.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg #1 Mulighetsstudie
2. Vedlegg #2 Forenklet stedsanalyse