

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Djupevasskvæven

Gnr. 63, bnr. 7, Øvstebødalen, planID 202202

Dato: 12.12.22



Innhold

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen.....	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosessen.....	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4	Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1	Overordnede planer	7
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	8
4.3	Tilgrensende planer	8
4.4	Temaplaner.....	9
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.1	Beliggenhet.....	9
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	11
5.3	Stedets karakter	13
5.4	Landskap.....	13
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
5.6	Naturverdier	14
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	15
5.8	Landbruk.....	15
5.9	Trafikkforhold	15
5.10	Barns interesser.....	18
5.11	Sosial infrastruktur	18
5.12	Universell tilgjengelighet.....	18
5.13	Teknisk infrastruktur	19
5.14	Grunnforhold.....	19
5.15	Støyforhold	20
5.16	Luftforurensing.....	20
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	20
5.18	Næring	24
5.19	Analyser/utredninger	25
6	Beskrivelse av planforslaget	25
6.1	Planlagt arealbruk.....	25

6.1.1	Reguleringsformål	25
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	25
6.2.1	FTU – Fritids- og turistformål	25
6.2.2	GN – Naturområde	26
6.2.3	TD – Turdrag	26
6.2.4	FRI – Friområde	26
6.2.5	NSV – Naturområde i sjø og vassdrag	26
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	26
6.3.1	Bebyggelsens høyde	26
6.3.2	Grad av utnytting.....	27
6.3.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	27
6.4	Parkering	27
6.5	Tilknytning til infrastruktur.....	27
6.6	Trafikkløsning	27
6.7	Planlagte offentlige anlegg.....	28
6.8	Miljøoppfølging	28
6.9	Universell utforming.....	28
6.10	Uteoppholdsareal.....	28
6.11	Landbruksfaglige vurderinger.....	29
6.12	Kollektivtilbud.....	29
6.13	Kulturminner	29
6.14	Sosial infrastruktur	29
6.15	Vann- og avløp.....	29
6.16	Plan for avfallshenting.....	29
6.17	Massehåndtering.....	30
6.18	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	30
6.19	Rekkefølgebestemmelser	30
7	Virkninger av planforslaget	30
7.1	Overordnede planer	30
7.2	Landskap.....	30
7.3	Stedets karakter	32
7.4	Estetikk	32
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi.....	33
7.6	Forholdet til naturmangfold	33
7.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	35
7.8	Uteområder	35

7.9	Trafikkforhold	36
7.10	Barns interesser.....	36
7.11	Sosial infrastruktur	37
7.12	Universell tilgjengelighet.....	37
7.13	Energibehov – energiforbruk.....	37
7.14	ROS	37
7.15	Jordressurser/landbruk	45
7.16	Teknisk infrastruktur	45
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	45
7.18	Konsekvenser for næringsinteresser.....	46
7.19	Interessemotsetninger	46
7.20	Avveining av virkninger	46
8	Konsekvensutredning.....	46

1 Sammendrag

Planforslaget for Djupavasskvæven (gnr. 63, bnr. 7) legger til rette for bygging av en turistforeningshytte i Hunnedalen. Turistforeningshytten skal ha inntil 30 sengeplasser fordelt på flere rom, og har som målsetting å tilby spesielt barnefamilier lett tilgjengelig natur og friluftsliv. Turistforeningshytten er plassert i Hunnedalen på en eiendom Stavanger turistforening har eid siden 1941. Det er kort veg til parkeringsplass langs hovedvegen og lett å benytte tursti frem til den planlagte hytten. Hytten er plassert i et eksisterende hytteområde med private hytteeiere.

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og planområdet er regulert i en eldre reguleringsplan fra 1994. Ny detaljreguleringsplan når den er vedtatt, vil erstatte gjeldende plan.

Hensikten med planarbeidet har fra starten vært å tilrettelegge for en turistforeningshytte med fritids- og turistformål.

Planforslaget omfatter endringer av formål og utnyttelse for eiendommen og innebærer en formålsendring. Dette sikrer at bebyggelsen ikke kan benyttes som privat fritidseiendom, og sikrer at naturarealer langs vassdragene og på eiendommens høyeste arealer ikke kan bebygges.

Planforslaget omfatter også forslag til utnyttingsgrad, og tilpasninger av byggehøyder og form på ny bebyggelse for den planlagte turistforeningshytten. Utnyttingsgraden er satt til % BYA = 25 % innenfor areal avsatt til fritids- og turistformål.

Turistforeningshytten er plassert godt i landskap og terreng (også i god avstand fra vassdrag og myr) og ligger i god avstand fra nabohytter. Plankartet regulerer plassering med byggegrenser, samt utnyttelse og byggehøyder.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1170 - Fritids- og turistformål (FTU)	1615,5
Sum areal denne kategori:	1615,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3020 - Naturområde (GN1)	1110,8
3020 - Naturområde (GN2)	2294,3
3030 - Turdrag (TD)	736,6
3040 - Friområde (FRI)	1064,1
Sum areal denne kategori:	5205,8
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m²)
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)	364,4
Sum areal denne kategori:	364,4
Totalt alle kategorier:	7185,8

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hovedintensjonen med planarbeidet har vært å legge til rette for en ny besøkshytte for Stavanger turistforening. Videre skal det innenfor planområdet reguleres til naturområde, turdrag, friområde og naturområde i sjø og vassdrag tilknyttet turistforeningshytten.

Målet med etablering av turistforeningshytten er å bygge et bygg spesielt med tanke på barnefamilier, hvor inkludering og bærekraft står i sentrum. Hytten skal være en plass for alle, i et område som i dag har en spredt hyttebebyggelse eid av private. Turistforeningshytten vil kunne bli en destinasjon for regionen og vil kunne åpne opp for at flere kan bli kjent med området. Dette er i tråd med Gjesdal kommune sitt mål om å være en friluftskommune, og vil kunne ha positive ringvirkninger for folkehelsen.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Plankonsulent er HOLON Arkitektur AS på vegne av forslagsstiller og hjemmelshaver på eiendom gnr. 63, bnr. 7, Stavanger turistforening.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Planen er ikke vurdert til å kreve konsekvensutredning. Vurderingen er gjengitt i kapittel 8.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble i utgangspunktet satt i gang arbeid med å endre reguleringsplanen (reguleringsendring) for eiendom 63/7. Forslag til reguleringsendring ble oversendt Gjesdal kommune i mai 2022. Fordi endringen ble regnet som forholdsvis omfattende, rådet kommunen til å starte opp arbeid med ny detaljregulering for eiendommen.

I prosessen før varsling av oppstart av planarbeid, har det også vært avholdt møte med velforeningen for hytteeierne i Hunnedalen.

Det ble holdt oppstartsmøte for detaljreguleringen for Djupevasskvæven 13. juni 2022. Det ble deretter varslet om oppstart etter ordinær prosess, uten konsekvensutredning eller melding. Den 25. juni 2022 var det annonse i Stavanger Aftenblad om oppstart av planarbeidet.

Naboliste og relevante myndigheter ble oppgitt av Gjesdal kommune. Oppstartsvarsel ble i tillegg til naboer sendt til:

- Norges vassdrags- og energidirektorat – NVE
- Rogaland brann og redning IKS
- Rogaland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren i Rogaland
- Lnett
- Gjesdal Bondelag
- SVR (Verneområdestyret for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Frafjordheiane)
- Forum for natur og friluftsliv i Rogaland
- Norges Jeger og Fiskeforbund Rogaland (NJFF Rogaland)
- Dirdalselvas fellesforvaltning SA c/o Terje Gilja
- Hytteeiergruppa i Hunnedalen
- Hunnedalen velforening

Innen fristen 19. august kom det inn 8 merknader til oppstartsvarselet.

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

1. Lnett, datert 30.06.2022
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 30.06.2022
3. Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunnsavdelingen, datert 05.08.2022
4. Statens vegvesen, datert 15.08.2022
5. NVE, datert 17.08.2022
6. Statsforvalter, datert 16.08.2022

Grunneiere og andre rettighetshavere

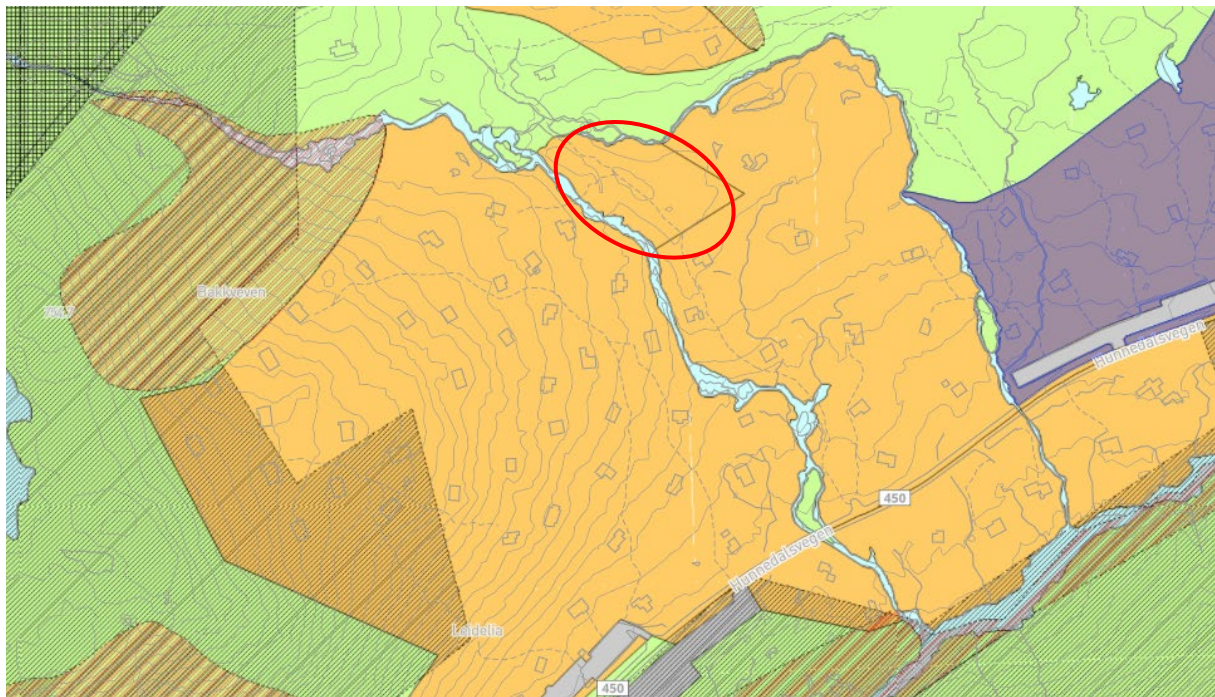
7. Sissel Østebø, datert 02.07.2022
8. Hytteeiergruppa i Hunnedalen, datert 16.08.2022

Oppsummering av merknadene med forslagsstillers kommentarer er lagt ved planforslaget i et eget dokument.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

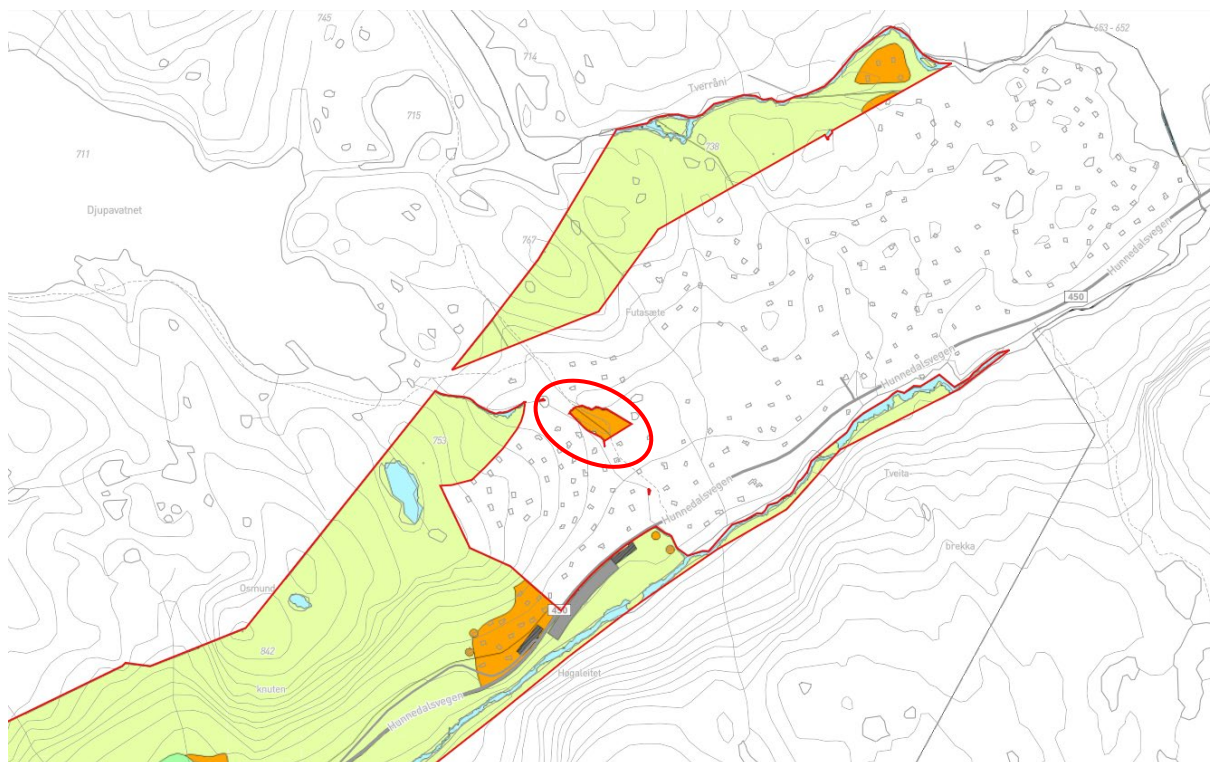


Figur 1: Fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel

§ 3.3.2 er spesifikt for Øvstabødalen og overstyrer reguleringsplanens bestemmelse om biologisk toalett. Der det er anlagt vann og avløpsløsning kan man koble ny bebyggelse til den.

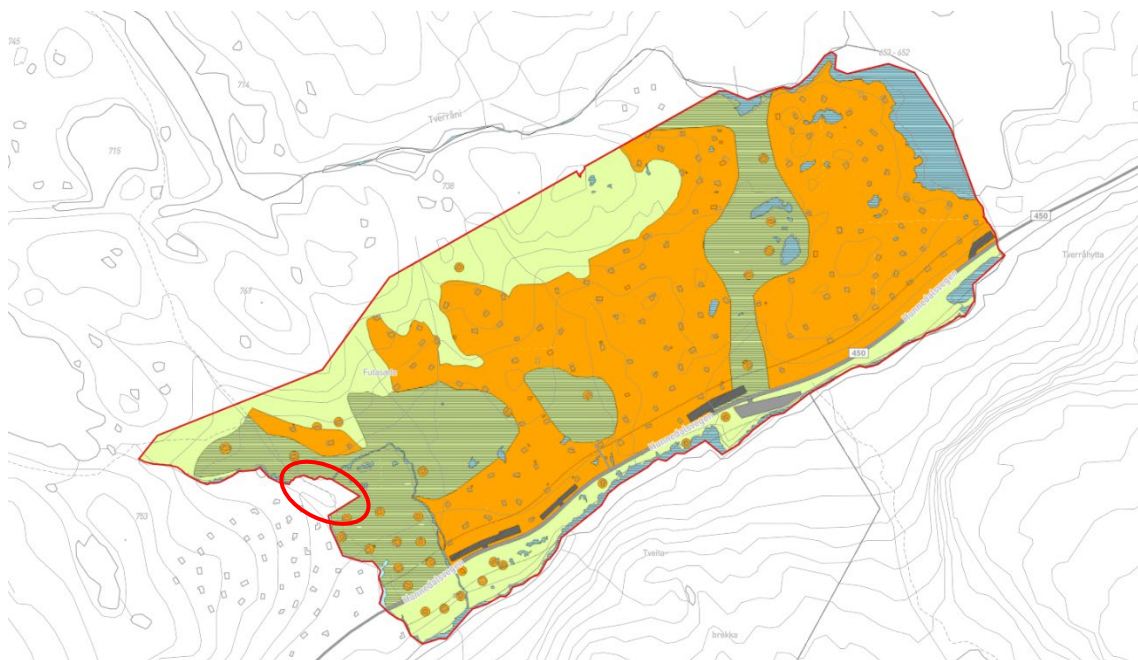
4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er regulert til hyttebebyggelse/fritidsbebyggelse i reguleringsplan for del av Øvstebødalen (Hunnedalen), planID 19910006.



Figur 2: Gjeldende plan fra 1991

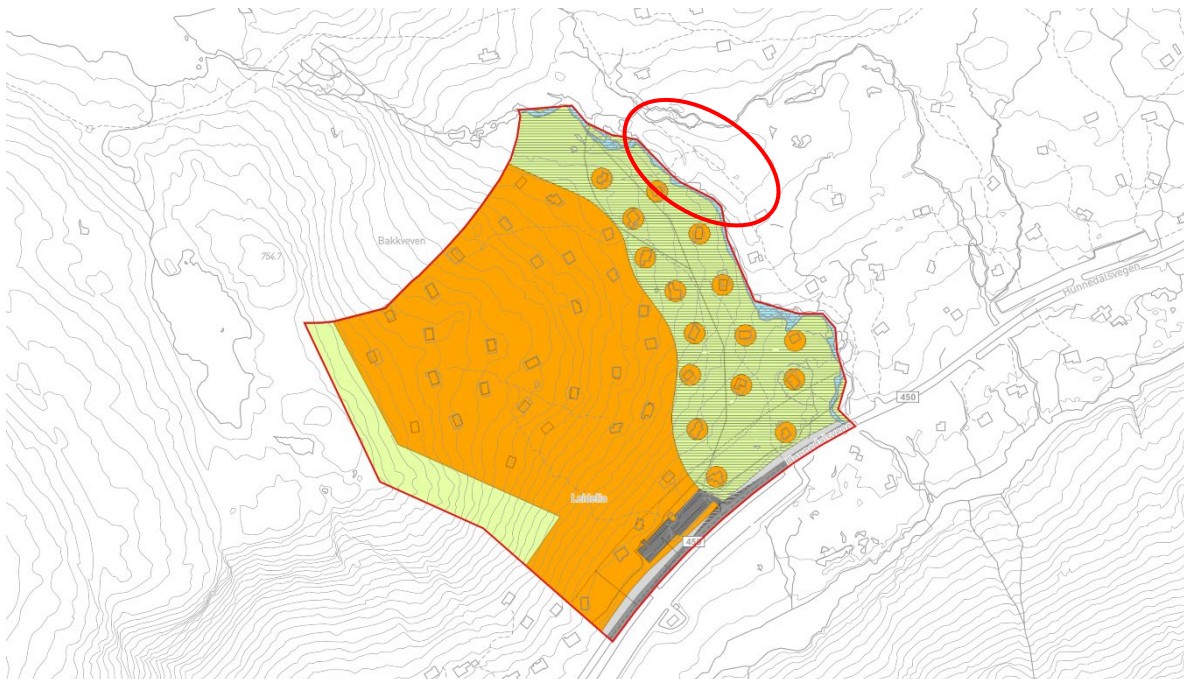
I 2004 ble det vedtatt en endring av gjeldende plan. Vårt planområde er ikke del av denne planen.



Figur 3: Reguleringsendring planID 20040008, Reguleringsendring for gnr. 63, bnr. 2, Øvstebødalen

4.3 Tilgrensende planer

I 2010 ble det vedtatt en reguleringsplan sørvest for planområdet.



Figur 4: Naboplan sørvest, planID 20070008, del av gnr. 63, bnr. 3 Øvstadbødalen

4.4 Temaplaner

Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Planarbeidets intensjoner er i tråd med formål i gjeldende kommuneplan, og slik sett i tråd med overordnede statlige og regionale forventninger. Planens formål fritid- og turistformål er i tråd med formål fritidsbebyggelse, som området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Samtidig vil en endring av formål fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål legge opp til en annen og mer intensiv bruk av området.

Planarbeidet utføres i tråd med statlige planbestemmelser og planretningslinjer. Planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vil ligge til grunn for valg som gjøres for å sikre gode klimavalg for bygg og anlegg.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

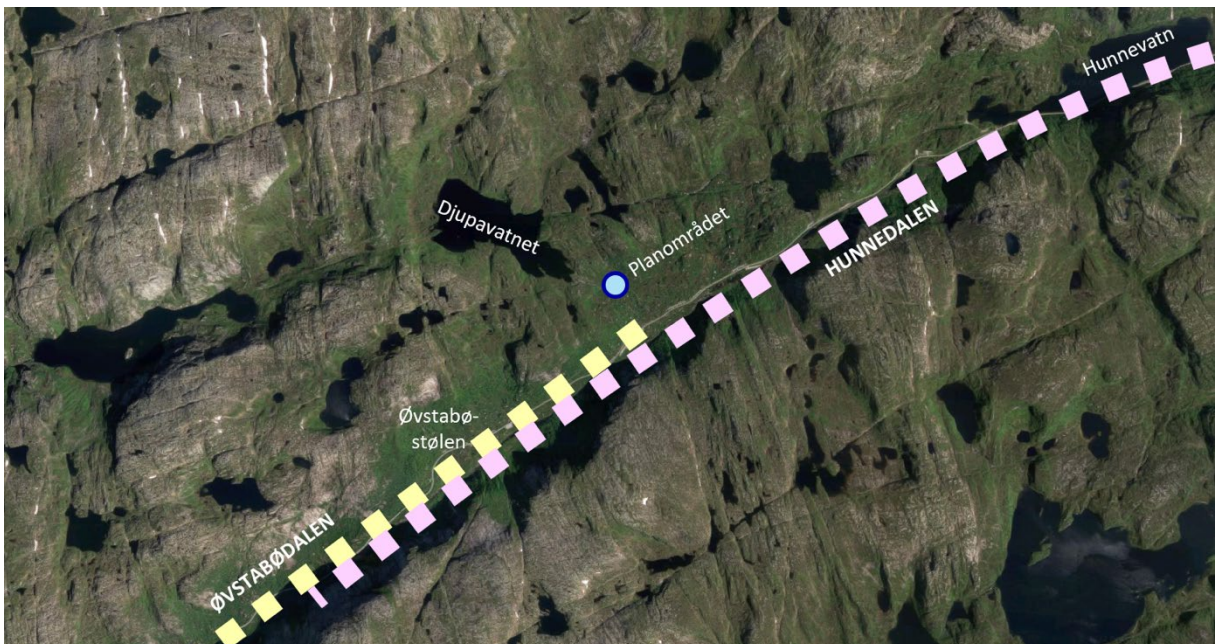
5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i østre ytterkanten av Gjesdal kommune og Rogaland fylkeskommune, helt ved grensen til Sirdal kommune i Agder, og tilsvarer eiendom gnr. 63, bnr. 7. Den har vært i Stavanger turistforening sitt eie siden 1941, før de aller fleste hyttene i området var bygget. Området er et populært hytte- og utfartsområde, og ligger ved en innfallsport til Stavanger turistforenings rutenett i Frafjordheiene. Det er etablert vann-, avløp og strømforbindelse til eiendommen. Tomten ligger kun 10 minutters gange fra fylkesveg 450. Tomten ligger i fjellterreng ca. 650 moh. med snø og gode skiforhold gjennom skisesongen.



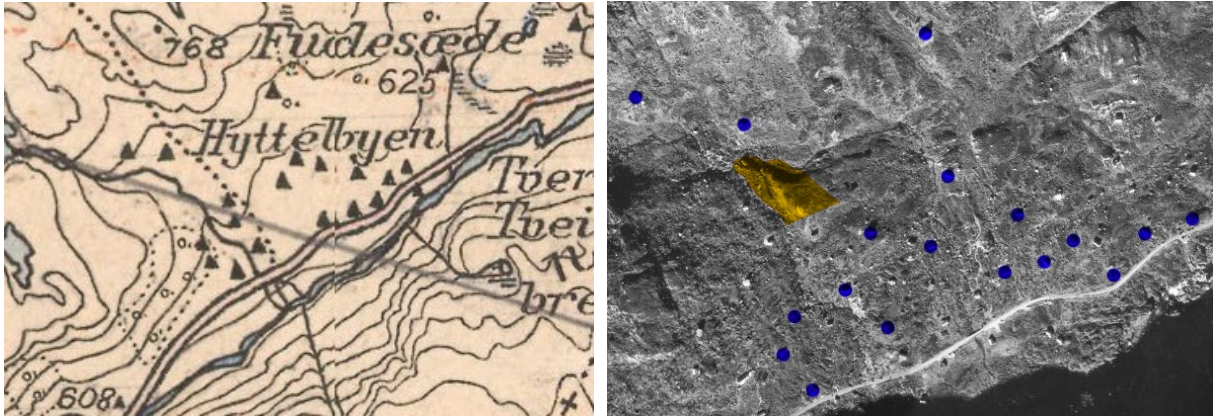
Figur 5: Kilde: Norgeskart.no

Hyttefeltet ligger hvor Hunnedalen og Øvstabbødalen møter hverandre. Litt oppe i terrenget ligger Djupavatnet i et søkk, Djupevasskvæven, som ga eiendommen og dermed planen sitt navn.



Figur 6: Kilde: Google Maps

Planområdet er begrenset til eiendom 63/7, som er ca. 6,9 daa.



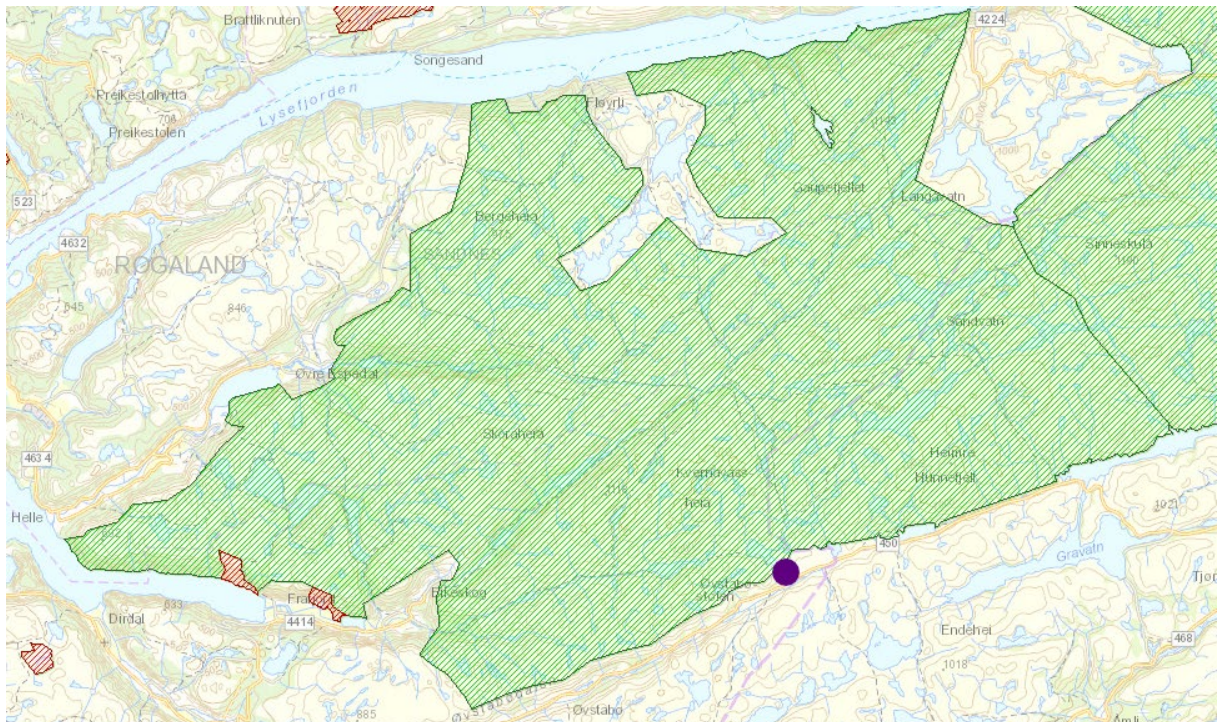
Figur 7: Hyttene som var bygget i 1951, ti år etter Stavanger turistforening kjøpte sin eiendom (gul). Hyttene er forsøkt plassert i flyfoto fra 1965, men kun antallet virker sikkert. Minst ett av byggene var et gammelt seterhus, Futasæte.



Figur 8: Bilde fra vest mot øst

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Per i dag er det ikke noen bebyggelse på eiendommen til turistforeningen. Det går en sti gjennom området, på vei opp til Frafjordheiane landskapsvernområde, og det er åpent bruk av området til friluftsliv.



Figur 9: Fra fjordheiane landskapsvernområde med planområdet som lilla merke. Kilde: Miljødirektoratet

Planområdet ligger i et hyttefelt med spredt hyttebebyggelse.



Figur 10: Bekken med gangbru



Figur 11: Bilde av eiendommen hvor turistforeningshytten er planlagt

5.3 Stedets karakter

Området består av et hyttfelt hvor byggene er plassert uten særlige terrenginngrep, 20–30 meter fra hverandre. Hyttene holder nøkterne dimensjoner og samtlige har skråtak. Rundt eiendommen er det en mindre bekk og et vassdrag. Ellers så består eiendommen av en høyrere rygg (ved turstien), noe myr, kratt, lyng og noen store steiner. Eiendommen ligger tett på turstien som de fleste bruker forbi og videre til Djupavatn og fjellet.

5.4 Landskap

Naturen i området består av et kupert fjellandskap med bekker, stier og åpen fastmark. Litt lenger opp i terrenget ligger fjellet i dagen. Der selve eiendommen ligger, flater terrenget ut, og det ligger ikke utsatt til for skygger fra omliggende landskap eller vegetasjon.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturhensyn i området. Drifteleget (en heller fra 1800-tallet som folk brukte til å sove under) som var registrert i hyttfeltet er påstått ødelagt av utbyggingen og er ikke funnet igjen. På andre siden av elven Hunnå, som går langs dalen, er det fortsatt en slik heller oppi skråningen.

5.6 Naturverdier

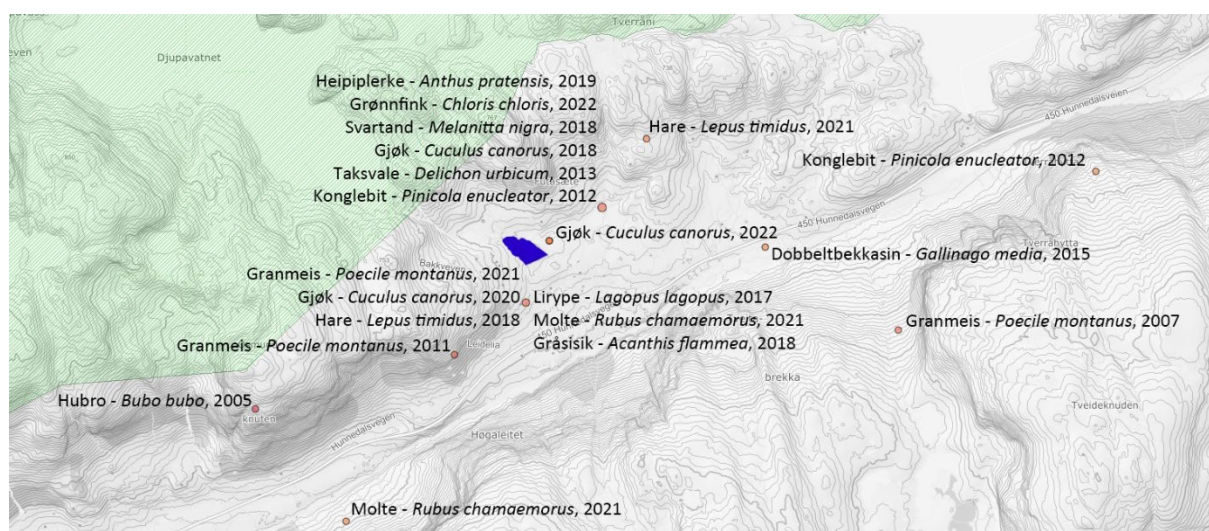
Vest for planområdet, fra Osmundknuten, er det registrert habitat for lirype, hvor man må ta hensyn til blant annet hekketid. Arten har over 25 % av bestanden sin i Norge og er derfor en såkalt ansvarsart. Villrein har habitatene sine nord for Djupavatnet (se grønn skravur i Figur 13). Norge forvalter de siste livskraftige bestandene av denne arten i Europa. Den sårbare arten jaktfalk er i traktene, men på grunn av statusen er habitatet ikke presist definert. Det samme gjelder den truede arten hubro, men der er det registrert et funn fra forrige tiår. Frafjordheiane landskapsvernområde ligger mot nord, et stort område hvor mange går tur fra hyttefeltet rundt planområdet. Gjesdal kommune opplyser dessuten om at det er en såpass økende bestand av hjort i nærheten at det er åpnet for jakt (utenfor hyttefeltet).

Følgende arter er registrert i, eller i nærhet til hyttefeltet:

- Hubro, *Bubo bubo* (EN) 2005.
- Grønnfink, *Chloris chloris* (VU) 2022
- Granmeis, *Poecile montanus* (VU) 2021
- Svartand, *Melanitta nigra* (VU) 2018
- Gjøk, *Cuculus canorus* (NT) 2022
- Hare, *Lepus timidus* (NT) 2018
- Taksvale, *Delichon urbicum* (NT) 2013
- Konglebit, *Pinicola enucleator* (NT) 2012
- Dobbeltbekkasin, *Gallinago media* (NT/ansvarsart) 2015
- Molte, *Rubus chamaemorus* (ansvarsart) 2021
- Heipiplerke, *Anthus pratensis* (ansvarsart) 2019
- Gråsisik, *Acanthis flammea* (ansvarsart) 2018
- Lirype, *Lagopus lagopus* (ansvarsart) 2017



Figur 12: Hubro. Kilde: Wikimedia Commons
Foto: Carlos Delgado



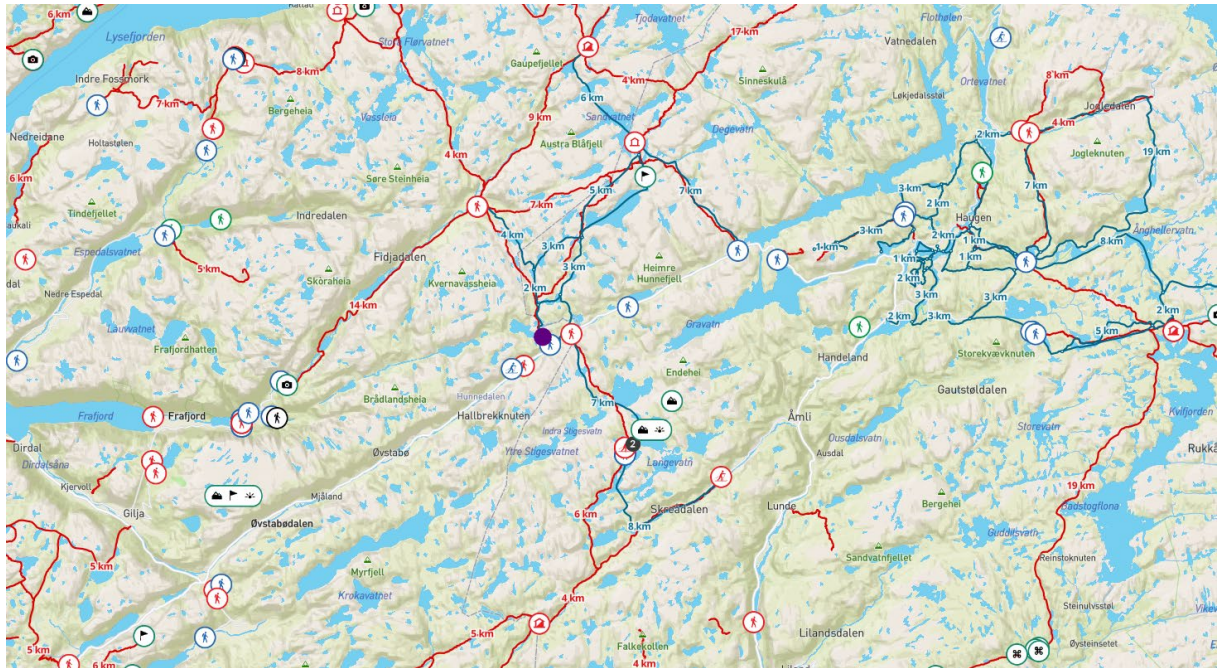
Figur 13: Arter fra listen over. Årstall er siste observasjon. Planområde i blått. Kilde: Artsdatabanken og Temakart Rogaland.

Det er ikke registrert arter innenfor planområdet. Det er ikke viltinteresser i selve planområdet.

Når det gjelder vassdraget (bekkefelt Hunnedalen), er det ikke-anadromt. Det betyr at det ikke er laks i bekk/elv. Det har godt miljømål og en moderat miljøtilstand som skyldes sur nedbør. Det er pågående tiltak for å motvirke dette.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Hele hytteområdet er til for rekreasjonsbruk. Det er et sted folk drar på fritiden, med stier opp på fjellet i alle retninger. Planområdet består av en ubebyggt tomt og er derfor mer et sted folk passerer på tur.



Figur 14: Offisielle turstier sommer og vinter, turmål og turforslag. Planområde merket med lilla. Kilde: Ut.no

5.8 Landbruk

Tilgrensende arealer eies av landbrukseiendommer. Jæren beitelag slipper årlig sau og lam til beite. Hytten er inne i Brådlandsheia som tar imot ca. 560 sauer.

5.9 Trafikkforhold

Det går en fylkesveg (fylkesveg 450) gjennom dalføret i Hunnedalen. Hyttefeltene i Hunnedalen nås fra fylkesvegen. Fylkesvegen har en ÅDT på 1347 biler (Vegkart, Statens vegvesen 2021). Det ligger parkeringsplasser til hyttene langs veien.



Figur 15: Parkeringsplasser langs fylkesveien. Planavgrensning vist med rosa. Kilde: Norge i Bilder

Hyttene og selve planområdet har ikke annen adkomst enn fra turstien som starter ved fylkesvegen.



Figur 16: Starten på turstien (skiltet til Blåfjellenden)

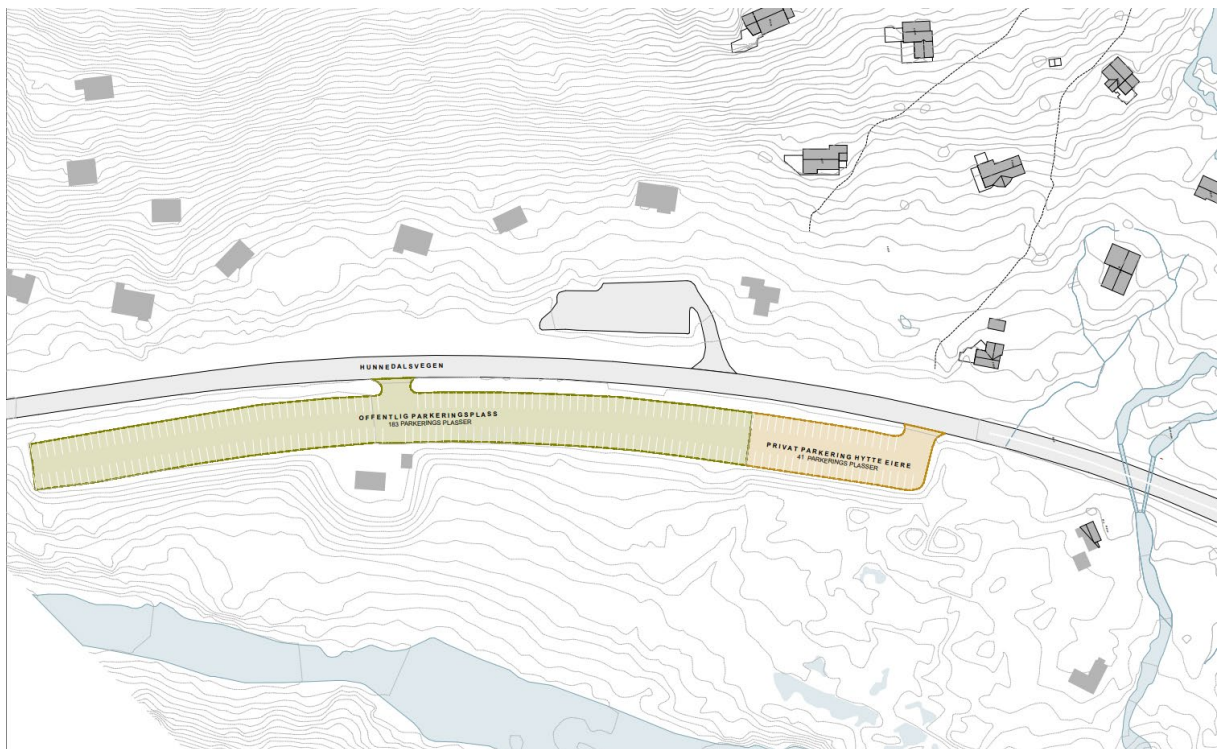


Figur 17: Fylkesvegen med parkeringsplassen

Det er et stort areal avsatt som offentlig parkering på eksisterende parkeringsplass.



Figur 18: Eksisterende parkering



Figur 19: Dagens parkeringsplass med fordeling offentlig/privat

Det er laget en egen oversikt over parkeringsplassen vedlagt planforslaget.

5.10 Barns interesser

Det er ikke kjent om barn spesielt benytter dette området til lek o.l. Men forbi planområdet går det en sti som barn benytter sammen med sin familie når de går på tur i området. På vinterstid blir langrennsspor etablert i kort avstand fra tomten.

5.11 Sosial infrastruktur

Fritidsboliger kan være et viktig bidrag til folkehelsen. Hytter hjelper eierne å komme seg ut og i bevegelse.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er ikke universelt tilgjengelig.



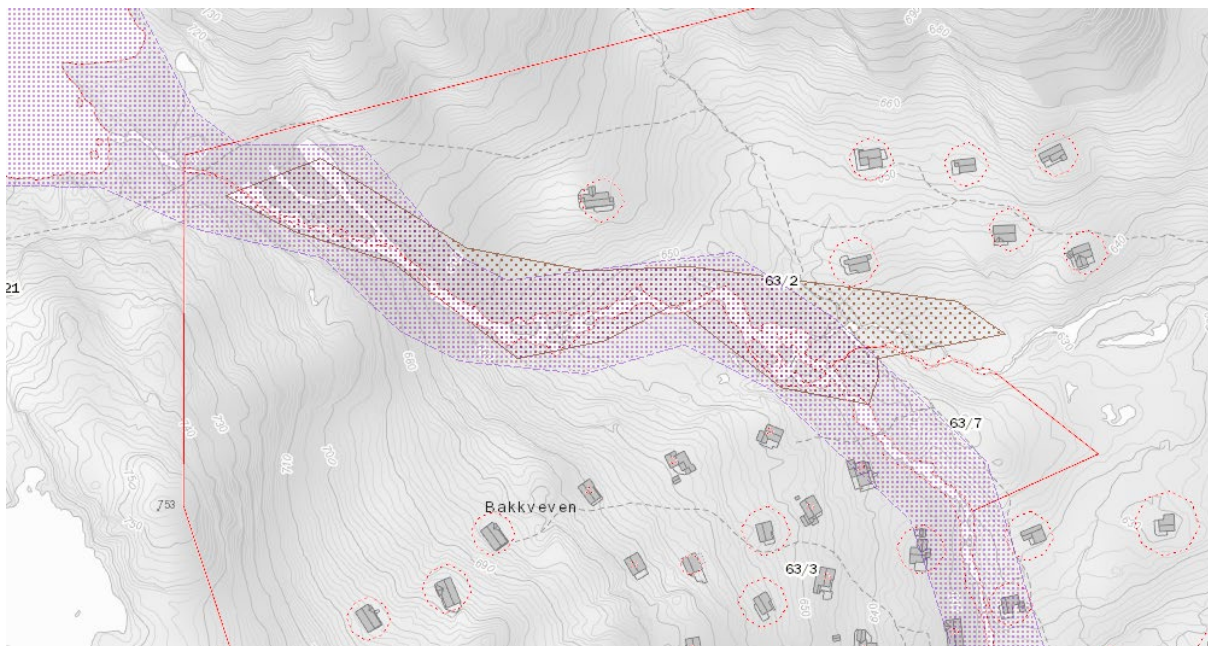
Figur 20: Turstien til Djupavatn

5.13 Teknisk infrastruktur

Tomten er tilrettelagt for vann, avløp og strøm.

5.14 Grunnforhold

Eiendommen består av fast grunn samt et myrområde.



Figur 21: Aktsomhetsområde for jord- og flomskred går inn på eiendom 63/7 i nord. Aktsomhetsområde for flom ligger nærmest bekken fra Djupavatnet. Kilde: NVE Atlas

På toppene rundt hyttefeltet skal en vise aktsomhet når det gjelder snøskred, og deler av den aktuelle eiendommen kan være utsatt for jord- og flomskred fra Djupavatnet. Den vestlige delen av eiendommen, ved bekken, er lokalisert innenfor aktsomhetssone for flom.

Det er også høy aktsomhet for radon i området.

5.15 Støyforhold

Planområdet er ikke spesielt utsatt for støy. Trafikken gjennom dalen fører ikke til støy av en slik karakter at planområdet er støyutsatt. Planområdet ligger i tilfredsstillende avstand fra vegen.

5.16 Luftforurensing

Ikke relevant for planen. Området er ikke utsatt for luftforurensning. Trafikken er ikke av en slik størrelse at det fører til dårlig luft i området.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I dette kapitlet beskrives risiko- og sårbarhet med utgangspunkt i dagens situasjon på eiendommen. DSB sin veileder om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging skal brukes ved utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser. I arbeidet med vurdering av risiko- og sårbarhet benyttes blant annet kjent kunnskap fra Gjesdal kommune.

Risiko- og sårbarhetsanalyse ROS skal gjennomføres for alle reguleringsplaner. Det benyttes en sjekkliste som skal brukes som kontroll i forhold til hendelser som kan inntreffe og konsekvensene av dette skal angis. Listen under beskriver ulike tema med utgangspunkt i naturrisiko, virksomhetsrisiko og samfunnssikkerhet i tråd med malen til Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
Sikkerhets-klasse for tiltak i planområde	Oppgi sikkerhetsklasse eller akseptkriterie etter konsekvens: F1- liten, F2 middels, F3 stor	Ja	Nei	
Skred/ras/ ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Er området utsatt for snø- eller steinskred	X		Aktsomhet når det gjelder snøskred i nord, og jord- og flomskred fra Djupavatnet – utenfor planlagt byggetiltak. Området for aktsomhet er ubebygd. S2 K4.
Flom/stormflo	Er området geoteknisk ustabilt? Er det fare for utglidning/setninger på tilgrensende område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senking av grunnvann m.v.?		X X	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		X	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)	X		Den vestlige delen av eiendommen, ved bekken, er lokalisert innenfor aktsomhetssone for flom. Området for aktsomhet er ubebygd. S2
Radon	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		X	
	Er det radon i grunnen?	X		Ja, men det er ikke planlagt for varig opphold (ikke bolig).
Ekstremvær	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?		X	
Lyng/ Skogbrann	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?	X		Hvis det brenner i området, vil det være en fare for hyttebebyggelsen.
Regulerte vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.	X		Det er bekker rundt/i planområdet. Nærmeste vann er Djupavatn i god avstand fra planområdet,

Terreng- formasjoner				men et egnet område for bading. Vannet er ikke regulert.
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		X	

VIRKSOMHETSRIK IKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punktnr/ kommentar
Tidligere bruk		Ja	Nei	
	Er området (sjø/land) påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter? • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? • Militære anlegg, fjellanlegg og piggrådsperringer? • Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.? • Landbruk, gartneri		X	
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon				
	Er nybygging i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		X	
Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensning	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		X	
	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		X	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		X	
Høyspent				
TRAFIKK	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- pkttnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportnett i området?		X	
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området?		X	

Myke trafikanter	Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?			
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense) - Til barnehage/skole - Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg - Til forretninger - Til busstopp	X		Fartsgrensen på hovedvegen er på vinterstid nedsatt til 60 km/t. På sommerstid er fartsgrensen 80 km/t. Veggen er oversiktlig når det ikke er høye snøfonner, men for å komme til hyttefeltet og planlagt turistforeningshytte må besøkende krysse veggen.
Støy- og luftforurensning	- Er området utsatt for støy? - Er området utsatt for luftforurensning for eksempel eksos fra biler, utslipp fra fabrikker? - Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende?		X	
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med? - Hendelser på veg - Hendelser på jernbane - Hendelser på sjø/vann/elv - Hendelser i luften		X	

SAMFUNNS-SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utredningspunkt nr/kommentar
Kritisk infrastruktur		Ja	Nei	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? - Elektrisitet - Tele, data og TV-anlegg - Vannforsyning - Renovasjon/spillvann - Veier, broer og tunneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst)	X		Sperret vei eller strømbrudd er f.eks. ikke usannsynlig.

Høyspent/ energiforsyning Brann og redning	Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?			
	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		?	
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?	X		Fylkesveg mellom Agder og Rogaland. Men en sti til selve planområdet.
Terror og sabotasje	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		X	
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? • Er det ev terrormål i nærheten		X	
Skipsfart 1	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?		X	
Skipsfart 2	Er det fare for at skipstrafikk fører til: • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur		X	

Det er i tillegg sannsynlig at folk skader seg i eller rundt området, på grunn av fall eller lignende mens de er ute på tur. Skjer det ulykker på tur er Røde Kors en sentral aktør. Det er Røde Kors-hytte i Hunnedalen, og det planlegges å erstatte denne med en ny hytte.

Fra ROS-analyse for Gjesdal kommune: «Det er etablert et legevaktsamarbeid med Sandnes kommune, og Gjesdal og Sandnes deler kommunelegen. Et øyeblikkelig hjelp-tilbud er etablert som interkommunalt samarbeid hvor også Klepp, Time og Hå deltar. Tilbudet er lokalisert i Sandnes sammen med legevakt og døgnbemannet brannstasjon og ambulansetjeneste.»

Se også ROS-analyse kapittel 7.14.

5.18 Næring

Det er utmarksnæring i området, hvor Jæren smalalag driver beitelag. I tillegg drives det tilleggsnæring med kjøring av ved og varer på snøskuter til hyttene. Dette gjøres som tilleggsnæring for en landbrukseiendom på Øvstabø.

5.19 Analyser/utredninger

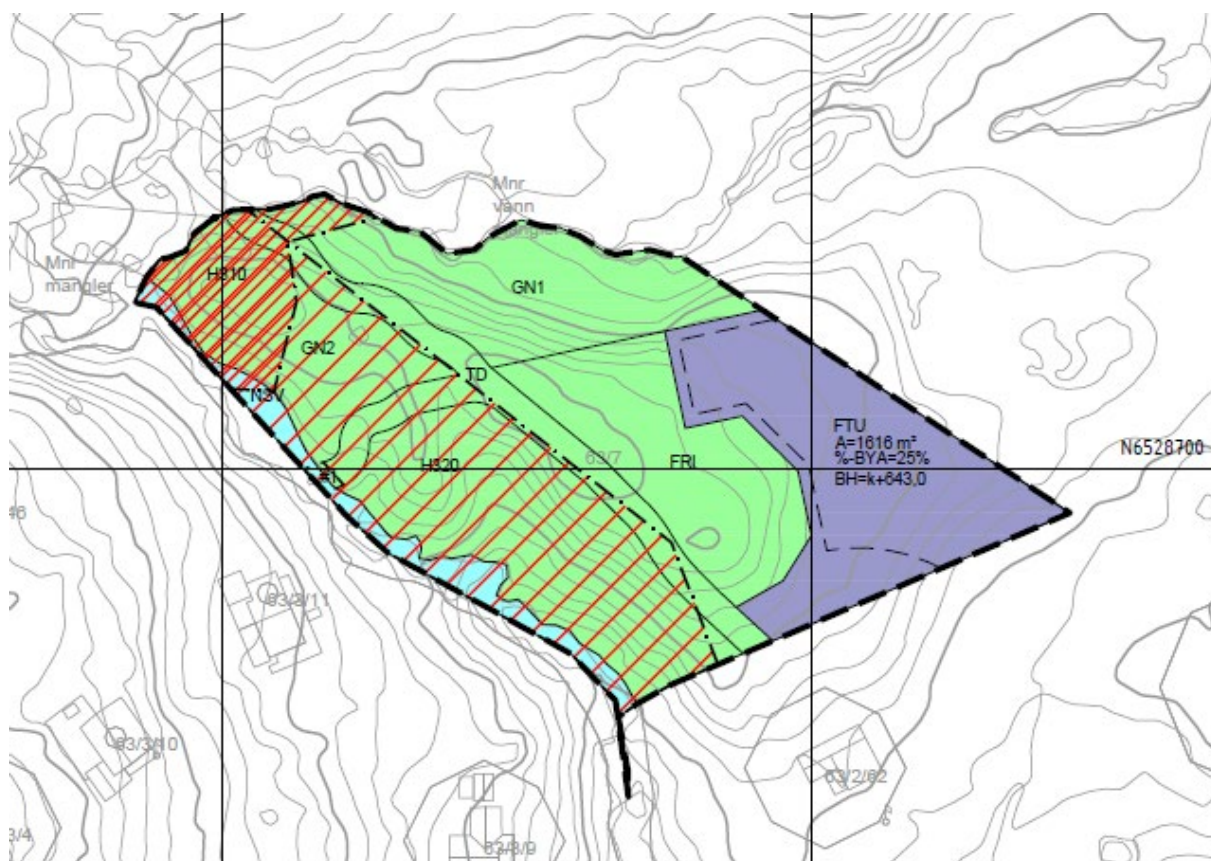
Det er utarbeidet planinitiativ og mulighetsstudie/skisser vedlagt planforslaget. ROS-analyse er del av planbeskrivelsen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for en turistforeningshytte regulert til fritids- og turistformål.

Turistforeningshytten skal plasseres innenfor område vist med lilla farge på kartet under (plankartet). I det øvrige området viset på plankartet med grønn farge er det regulert til naturområde, friområde samt turdrag. Innenfor planområdet i vest er det regulert til naturområde i sjø og vassdrag.



Figur 22: Plankart

6.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget regulerer for disse formålene:

- FTU – Fritids- og turistformål
- GN – Naturområde
- TD – Turdrag
- FRI – Friområde
- NSV – Naturområde i sjø og vassdrag

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 FTU – Fritids- og turistformål

Det er innenfor dette formålet turistforeningshytten skal bygges. Arealet er samlet på 1615,5 m² og det legges opp til et bebygd areal på inntil %-BYA = 25%. Det betyr at det innenfor dette formålet kan

bygges på inntil 25% av arealet avsatt til FTU. Det er også vist byggegrense mot fri- og grøntområdet. Turistforeningshytten må bygges innenfor byggegrensen. Der det ikke er vist byggegrense, er byggegrensen i samsvar med formålsgrensen. I tillegg til selve turistforeningshytten skal det også bygges en mindre dagsturhytte ved siden av.

Selve turistforeningshytten er på 389,4 m2 BRA og dagsturhytten er på 22,2m2 BRA. Samlet 411,6 m2 BRA (uten overbygde arealer/tenkte plan og utebod).

BYA er satt slik:

BYA turistforeningshytten = 355,7m2
BYA dagsturhytten = 33,5m2
Samlet BYA = 389,2m2
Formål FTU = 1615,5m2
% BYA = 24,1%, rundet opp til % BYA = 25 %.

Byggehøyden er på plankartet lagt på maksimal kote 643 moh. Byggehøyden på bebyggelsen varierer. Takhøydene varierer fra:

Hovedhytten: k+638,6 - 642,7

Dagsturhytten: k+638,1 - 640,3

6.2.2 GN – Naturområde

Innenfor areal avsatt til naturområde er det ikke tillatt med inngrep.

6.2.3 TD – Turdrag

Vest for den planlagte turisthytten går turstien stien mellom Høgaleitet og Blåfjellenden og Sandvatn. Innenfor planområdet er turstien regulert som formål turdrag.

6.2.4 FRI – Friområde

Friområdet skal kunne benyttes til friluft aktiviteter knyttet til den planlagte turisthytten.

6.2.5 NSV – Naturområde i sjø og vassdrag

Vassdraget er regulert i tråd med dagens situasjon. Det er tillat etablering av gangbru i tråd med dagens situasjon (vist med bestemmelsesområde #1).

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Det kan bygges inntil to etasjer. Variasjon i byggehøyde er sentralt for byggets arkitektoniske uttrykk.



Figur 23: Den planlagte turistforeningshytten (foreløpig illustrasjon)

6.3.2 Grad av utnytting

Turistforeningshytten er planlagt med en %-BYA = 25% innenfor formålet avsatt til fritids- og turistformål (FTU). Bebyggelsen er samlet 412m² BRA (hovedhytte inklusiv dagsturhytte).

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Hytten skal være selvbetjent. Hytten skal i hovedsak fungere uten betjening eller fast tilsyn.

6.4 Parkering

Ønsket er å tilby 30 sengeplasser, til voksne med sine barn. Det vil nok sjelden være fullt utnyttet kapasitet, men bruken vil uansett innebære et større behov for parkering. Hvis en går ut ifra at gjennomsnittlig besøkende består av et par voksne med et par barn, vil full kapasitet bety besøk av 7–8 biler. Parkeringsplassene langs fylkesveien bør kunne ta denne besøksmengden, pluss en vanlig, høy besøksgrad av hyttene ellers for dette feltet.

Parkeringsplassen er allerede i dag parkering for hyttene som ligger på andre siden av vegen, samt offentlig parkering for utfartsområdet som i hovedsak ligger nordover. Det er den største offentlige parkeringen i Hunnedalen, og mye brukt på utfartsdager (likevel aldre full). Det betyr at det allerede i dag er en betydelig bruk av parkeringen der nesten alle brukerne må krysse vegen fra parkeringsplassen.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Det er allerede lagt vann, avløp og strøm til eiendommen, dermed blir tilknytning til infrastrukturen ukomplisert.

6.6 Trafikkløsning

Tomten til Stavanger turistforening har ikke veitilknytning. Biler må parkere på parkeringsplassen ved fylkesvei 450.



Figur 24: Turistforeningshytten sett fra fylkesvegen

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg.

6.8 Miljøoppfølging

I tråd med Turistforeningens egen bærekraftstrategi er det lagt stor vekt på miljø og bærekraft i de valgte løsningene. Med 550 hytter over hele landet har Turistforeningen drevet med delingsøkonomi i over 150 år. DNT sin bærekraftstrategi 2021 – 2030 vil være sentral for valg og utforming.

6.9 Universell utforming

Det er ikke lagt til rette for en universell tilgjengelig tursti fra vegen til den planlagte turisthytten. Det er likevel slik at det vil være mulig for de fleste å komme til turistforeningshytten med noe hjelp fra andre. Det er ikke langt fra parkeringsplassen til hytten og dette gjør at flere kan benytte seg av hytten. Selve hytten er planlagt slik at flest mulig kan benytte den.

6.10 Uteoppholdsareal

Eiendommen er delt i fire jevnstore deler av to turveier som krysser hverandre. Tre av kvadrantene er naturområder og forblir uberørt. Den siste av de fire ligger i det østre hjørnet av tomten og er delt mellom bebyggelse og friområde.

Friområdet nærmest hytten skal utstyres med elementer som legger til rette for bruk gjennom året. Om vinteren har man akebakke, om sommeren er det plasser til hengekøye. Bålplassen skal kunne brukes året gjennom.



Figur 25: Uteoppholdsareal

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det er sau på beite i området, i sommerhalvåret.

6.12 Kollektivtilbud

Det er ingen kollektivtilbud med transport til og fra dalen. Nærmeste bussholdeplass Øvstabø ligger ca. 8 minutter unna med bil, det går én morgenbuss på hverdager derfra. Svartevatn i Sirdal kommune har noen flere avganger, 16 minutter unna planområdet med bil.

Bruksformen til turisthyttene er derimot en form for kollektivtilbud. Hytter på deling åpner naturen for flere og inviterer til et fellesskap.

6.13 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i eller rundt den aktuelle eiendommen.

6.14 Sosial infrastruktur

«Skal man minske de sosiale forskjellene i helse, må man motvirke urettferdige ulikheter i livssjanser og ressurser», skrev John Gunnar Mæland, professor emeritus i sosialmedisin ved Institutt for global helse og samfunnsmedisin, Universitetet i Bergen, i Tidsskriftet 20. juni 2021. Kommentaren var rettet mot sosioøkonomiske forskjeller i helse, som lokalt folkehelsearbeid er en viktig del av.

Turistforeningshytter kan senke terskelen til friluftslivet for alle. Det er overkommelige priser på dagsutleie, med selvbetjent opplegg hvor en kan gjøre ting etter eget tempo.

6.15 Vann- og avløp

Det er tilrettelagt med vann- og avløp til eiendommen. Teknisk plan for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Gjesdal kommune før igangsettingstillatelse til bygging kan gis.

6.16 Plan for avfallshenting

I Hunnedalen er det opplegg for avfallshenting på parkeringsplassene. Det vil si søppelcontainere på faste plasser. Avfall fra turistforeningshytten skal benytte disse.

6.17 Massehåndtering

Bygningen skal tilpasses terrenget, slik blir det lite omdisponering av masser.

6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Turistforeningshytten skal plasseres i det østre hjørnet av eiendommen, og i det området er det ikke fare for flom.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Teknisk plan for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Gjesdal kommune før rammetillatelse kan gis.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Både i kommuneplanen og gjeldende regulering er planområdet merket til fritidsbebyggelse.

Planforslaget holder 35 minimum meter fra bekken som fører til elven Hunnå. Siden turisthytten er et annet konsept enn privathyttene det var regulert for, utfordrer den dimensjonene som ble satt i reguleringsplanen fra 1991:

- § 4 *Hytter og uthus/boder kan til sammen ha et bebygd areal BYA på inntil 90 m². Anneks m/uthus/boder og lignende kan oppføres frittliggende med et maksimalt bebygd areal BYA på 10 m². Avstanden mellom den enkelte hytte/bod/uthus-enhet skal ikke være mindre enn 30 m med mindre annet framgår av bebyggelsesplan.*
- § 5 *Maksimal gesimshøyde fra topp golv til utvendig gesims og møne skal ikke overstige henholdsvis 3,0 m og 5,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33 grader. Materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg. Hyttene skal legges lavt i terrenget.*
- § 6 *Planen viser separate parkeringsplasser for dagsutfarten og hyttebebyggelsen. Hytteparkeringen skal dimensjoneres med 1,5 bilplass pr. hytte.*

Bestemmelsene sier også:

- § 11 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel øker tillatt høyde til 4 m gesims og 6 m møne for steder hvor dette ikke er regulert, jf. § 3.3. Det påpekes at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

Det er behov for en hytte for større grupper som gir tilgang for flere folk, og hytten skal derfor signalisere annen bruk enn de private hyttene området. Det blir riktig at hytten har et annet arkitektonisk uttrykk tilpasset bruk og funksjon. Tre og materialer i tråd med eksisterende hyttebebyggelse skal benyttes. Turistforeningen bygger slik at flere får tilgang til naturen og området, i et allerede bebygd område. Det er bedre å fortette i et eksisterende hytteområde enn å bygge i uberørt natur. Det er også positivt at hytten vil ligge i kort avstand fra veg og parkering, slik at det blir lett tilgjengelig for alle å benytte seg av hytten.

7.2 Landskap

Turistforeningshytten vil påvirke landskapet. Den er likevel planlagt slik at den ikke vil føre til store endringer for eksisterende hyttefelt. Hytten har takflater og vegger med ulike vinkler og høyder.

Dette gjør at den vil oppleves mindre og passe inn i landskapet og med omkringliggende hytter som også har saltak som knekker i ulike retninger.



Figur 26: Fjernvirkning fra sør



Figur 27: Fra sørøst



Figur 28: Øst



Figur 29: Vest

7.3 Stedets karakter

Stedet karakteriseres av at det består av et spredt hyttefelt i et dalføre. Regelen (med unntak) har vært at hyttene ikke er større enn 90 m² BYA. I kraft av å legge til rette for flere besøkende, vil turistforeningshytten skille seg noe ut. Bygget slik det er foreslått er tilpasset terreng, landskap og skal også passe inn med den eksisterende hyttebebyggelsen. Det arkitektoniske uttrykket kan beskrives som moderne og inviterende. Hyttens form har variasjoner i byggehøyde, med materialbruk i tre. Visuelt vil hytten legges ned i landskapet/terrenget. Hytten omfavner uteområdet samtidig som den henvender seg i flere retninger.

7.4 Estetikk

Dagens hyttebebyggelse oppfattes relativt homogen, trebygg med saltak – med og uten gress på taket. De ligger lavt i terrenget og holder generelt en rektangulær form. Turistforeningshytten holder seg til tre som materiale, har saltak og er plassert lavt i terrenget. Hyttens formspråk og plassering

samspiller både med det fjerne og nære landskapet. Det fjerne landskapet gjenspeiles i hyttens formspråk som vi finner igjen i horisonten der fjellene møter himmelen.

Bygget er organisert rundt tunet hvor kollen danner den ene siden og bygget avgrenser landskapsrommet mot den andre siden. Byggets form og plassering i landskapet gjør at tunet blir et lunt og solrikt samlingssted. Hytten har tak over deler av uteoppholdsarealet ved inngangen med trapper som blir sittebenker eller klatrebenker for de minste brukerne.

Hytten er utvendig og innvendig formet for å gi noe tilbake til brukerne og omgivelsene med en utforming som tilrettelegger og utfordrer til lek og utforskning av ulike elementer ved friluftslivet.

Hyttens visjon er «ekspert i friluftsliv» og målet med visjonen er å lære barn gleden ved å være i naturen samt at de skal tilegne seg kunnskaper som gjør barna trygge og selvstendige på tur. I hytten er vinduene plassert slik at sengeplassene får sitt eget vindu og sine egne rom i rommet. De ulike soverommene har tema som lærer barna om viktige ferdigheter. Her lærer de å orientere seg etter kart og kompass, hvordan planlegge en toptur etter evne, været og føret, førstehjelp, hvordan bygge snøhule, sette opp telt, bygge varder eller tenne bål.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Det er ingen eksisterende kulturminner innenfor hyttefeltet.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Et av bidragene til naturverdiene er at den ønskede turisthytten skal bygges i et etablert hyttefelt, heller enn at en legger opp til oppretting av et nytt. Dette sparer naturen for nye inngrep.

Beskrivelsene og vurderingene som gjøres her er gjort på grunnlag av kunnskap som er innhentet fra offentlige databaser og publikasjoner som Naturbase, Miljøstatus og Artsdatabankens Artskart, nasjonale rødlister for arter og naturtyper.

Hunnedalen er av en landskapstype med dal, der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Den ligger her nær skoggrensen med bebyggelse/infrastruktur. Slike landskapsområder ligger like nedenfor den klimatiske skoggrensen, med vekslende mellom åpne heiområder, innslag av fjellskog, enger og dvergbuskdominert vegetasjon. Øvstebødalen er registrert som et svært viktig friluftslivsområde.

Naturmangfoldsloven (nml.) § 8 stiller krav om at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det er som nevnt i kap. 5.6 rødlistede arter og ansvarsarter i nærhet til planområdet. Det er også slik at det ikke planlegges for å forringe noe av naturen innenfor området, det er heller en stor bevissthet knyttet til bevaring av naturen både innenfor planområdet og i nærområdet. Tiltaket skal ikke ha innvirkning på naturmangfold eller særlig effekt på landskap, økosystemer, naturtyper eller viktige arter.

Norsk rødliste for arter gir en oversikt over hvilke som er vurdert å ha en risiko for å dø ut i Norge. Arter plasseres i hovedsak på rødlista som følge av at artene har begrensede populasjonsstørrelser og det pågår en nedgang i bestanden, ofte i kombinasjon med at bestandene er fragmenterte. Jo mindre bestander og raskere nedgang, jo mer truet vurderes arten. Rødlista fra 2015 omfatter 4437 arter hvorav 2355 er vurdert som truet. Rødlista for naturtyper vurderer naturtypers risiko for å bli ødelagt eller forsvinne fra norsk natur. Både naturtypenes tilstand og deres areal vurderes.

Det er ikke gjort registreringer av truede eller nært truede naturtyper i nærheten av planområdet i Norsk rødliste for naturtyper i 2018. Det er derimot truede arter og ansvarsarter i området, og både dyr og planter har et utvidet habitat som kan inkludere planområdet. De fleste av disse artene er registrert innenfor det allerede utbygde hyttefeltet, hvor de derfor sannsynligvis trives. Det aktive hyttefeltet vil altså få en ny utbygging, som er begrenset i areal og ikke beslaglegger «urørt» mark et annet sted. Det vil være viktig å være oppmerksom på tilstedeværelsen til de ulike artene, i forbindelse med anleggsperioden spesielt. Støy og til dels støv vil nå langt i et terreng med få barrierer. Eventuelle hekkende fugler skal ikke forstyrres, jf. viltloven § 3.

Den felles hytten vil også føre med seg en hyppigere aktivitet enn de private hyttene i feltet. Disse artene lever der nok til tross for menneskelig tilstedeværelse, heller enn på grunn av den. Besøkende bør derfor informeres ved hytten om artene, som utseende, adferd og hensyn man må ta til naturen. Slik kan oppholdet også lære store og små om nær natur.

I nml. § 4 står det at målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

Videre i nml. § 5 omtales forvaltningsmålet for arter: Målet er at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Vurderingen er basert på eksisterende informasjon og det er ikke gjennomført feltarbeid. Det finnes informasjon om naturtyper og fugl i området. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt sett i forhold til tiltaket sin risiko for skade.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Det er tilstrekkelig kunnskap for å kunne treffe forvaltningstiltak. Føre-var prinsippet blir vurdert til å ikke komme til anvendelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Dette er et hyttefelt hvor en del rødlistede arter og noen ansvarsarter er registrert, nærområdet er en del av deres habitat. Med unntak av artene molte og hare, er de registrerte artene fugler med stor radius. Et begrenset enkelttiltak, som byggingen av turisthytten vil være, vil få lite innvirkning på fuglene. Haren er generelt et viktig byttedyr for større rovdyr, og molteplanten er føde for mange

dyr. Tiltaket vil knapt kunne få innvirkning på sistnevnte art, med mindre den skulle være etablert på selve anleggsområdet. Selv ved bygging på et moltefelt, ville innvirkningen på denne livskraftige arten være minimal. Haren er menneskesky, og vil nok holde en viss avstand til turisthytten så lenge det er aktivitet der. Med tanke på at hytten ligger ved hovedstien opp til Frafjordheiane, er det likevel ikke snakk om betydelig beslag av harens habitat. Det er ingen andre tiltak i området, derfor er den samlede belastningen svært liten.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Tiltakshaver er kjent med denne paragrafen i naturmangfoldsloven.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Eventuelle avbøtende tiltak vil gjøres før igangsetting. Det er lagt inn bestemmelser om:

- Teknisk plan for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Gjesdal kommune før rammetillatelse kan gis.
- Det skal sikres og dokumenteres at grunnarbeider ikke medfører skadelig partikkelavrenning i anleggsfasen og at eventuelle tiltak ikke fører til drenering eller reduksjon av myrområdet.
- Det skal dokumenteres at masser ikke mellomlagres i en slik nærhet til vassdraget at det eventuelt medfører fare for avrenning.
- Ved eventuelle tiltak i bekk og tilgrensende kantsone skal Rogaland fylkeskommune godkjenne dette i tråd med forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og vannressurslovens §11.

Tiltaket påvirker ikke områder eller naturtyper som er spesielt verdifull for naturmangfold. Det er i bestemmelsene lagt inn krav om at alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det kan etableres stier og gjøres mindre tiltak for friluftsliv og rekreasjon for å gjøre området mer tilgjengelig. Grønnstrukturen og vassdraget ivaretas i området. Etter ferdigstillelse vil det bare være en økt grad av friluftsliv som potensielt virker forstyrrende på artene i området. Med bakgrunn i registrering av naturmangfold vurderes det at planforslaget ikke vil ha vesentlig negative konsekvenser for truede arter.

Samlet er konklusjonen at man har tilstrekkelig kunnskap om virkningene av planforslaget, og at dette ikke vil ha vesentlig virkning for naturmangfoldet i området, jf. nml. §§ 8 til 12, jf. § 7. Forslaget vil heller ikke påvirke mulighetene for å nå forvaltningsmålene for naturtyper og arter, jf. nml. §§ 4 og 5.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Turistforeningshytten er spesielt tilrettelagt for familier og lek, med et mindre avtrykk per bruker og miljøvennlig konstruksjon og drift. Det er en inngangsport til fjellet som er åpen for alle, på deling. Et sted hvor man kan finne gode natur- og sosiale opplevelser. Det er et mulig møtested, også for hytteiere i nærområdet.

7.8 Uteområder

Friområdet er tilrettelagt og tiltenkt de som besøker turisthytten, naboer og andre turgåere.

7.9 Trafikkforhold

Turistforeningshytten vil på det meste ha behov for inntil 8 parkeringsplasser. Det er planlagt for parkering på den offentlige delen av dagens parkeringsplass. Parkeringsplassen er veldig stor, og det er ikke behov for å utvide parkeringsplassen som følge av ny turistforeningshytte.

7.10 Barns interesser

Planforslaget skal legge til rette for en felles turisthytte spesielt for barnefamilier. Det blir ikke en helt vanlig DNT-hytte, men et spesialtilpasset bygg hvor barna skal kunne utfolde seg i lek. Hytten skal også være tilpasset brukere med funksjonsnedsettelse. Målgruppen er individuelle familier med barn fra 0 – 16 år. Hytten vil også være et naturlig mål for de mange gruppene av Barnas turlag som turistforeningen har i regionen.

Turistforeningshytten har foreløpig navnet Turbohytta etter maskoten til barnas turlag som heter Turbo.



Figur 30: Turbohytta er oppkalt etter Barnas Turlags maskot – Turbo. Kilde: Barnas Turlag. Foto: Line Hårklau.

Eksempler på hvordan hytten skal formes til sine yngste besøkende:

- Egne deler av hytten tilpasset barn i ulike aldre, fra baby til tenåring. For de yngste er babyseng på rommene og et felles bad med stellerom.
- Klatrevegg og rutsjebane som alternativ til trapp for å komme opp på hemsene.
- Kjøkken tilpasset for barn.

- Tema-soverom der barna kan lære mer om tema som kart og kompass, førstehjelp og toppturer. Topptur-rommet har også høyt under taket, og klatretak for å komme til den øverste køya.
- Uteområde med bål plass, oppheng for hengekøye og akebakke.

Det er et mål om at barn ved å bruke hytten på sikt kan bli «eksperter i friluftsliv». Hytten skal være et sted og et utgangspunkt for læring i hvordan ta i bruk naturen. Hytten skal være et lavterskeltilbud for barn og unge, og med mål om å nå ut til dem som ikke har vært så mye på tur. Det er derfor viktig at hytten ligger i kort avstand fra vegen, slik at det ikke er så langt å gå.

7.11 Sosial infrastruktur

For de som ikke har tilgang på en hytte, utgjør turisthytter en viktig mulighet. Trygg og positiv kontakt med naturen i ung alder på kan legge grunnen for et aktivt friluftsliv senere i livet, derfor vil det å favne så mange som mulig være et godt folkehelseiltak.

En standard turisthytte passer likevel ikke nødvendigvis for en småbarnsfamilie, hvor ungene gjør ting ekstra utfordrende med tanke på beliggenhet og tilbud. Turbohytta vil være spesielt tilpasset dem, og fyller derfor et behov for mange nordmenn og innflyttere.

7.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet vil ikke ha universell tilgjengelig tilkomst fra hovedvegen. Hytten vil være tilgjengelig for flest mulig.

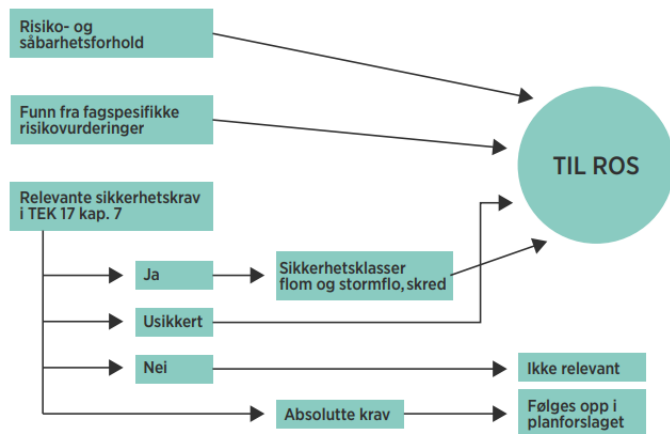
7.13 Energibehov – energiforbruk

Det er vurdert å benytte solceller på deler av hytten. Det er viktig å legge til rette for klimavennlige energiløsninger. Turistforeningen har ønske om å benytte miljøvennlige løsninger i alle ledd av byggeprosessen og i byggets levetid. Det vil være fokus på energiøkonomisering, og gjerne bruk av solceller eller andre fornybare energikilder som del av hyttens energiforsyning, gjerne slik at hytten blir selvforsynt med energi.

7.14 ROS

Plan- og bygningsloven stiller krav til ROS-analyser ved arealplanlegging. ROS-analyser skal gi et kunnskapsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet. Å fremme samfunnssikkerhet i arealplanleggingen innebærer å gjøre en helhetlig vurdering av hva slags virkning planene kan ha på samfunnet og befolkningen. Ved forslag til reguleringsplan skal ROS-analysen bygge på den kunnskapen som til enhver tid er tilgjengelig. Samtidig skal den også legge til rette for ny kunnskap.

ROS-analyser skal gi en vurdering av mulige uønskede hendelser som kan skje i fremtiden, sannsynligheten for at den uønskede hendelsen vil inntreffe, sårbarheten ved systemer som kan påvirke sannsynligheten og konsekvensene, hvilke konsekvenser hendelsen vil få og usikkerheten ved vurderingene.



Kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold for å identifisere mulige uønskede hendelser for ROS-vurdering til reguleringsplaner (DSB veileder, side 21).

Risiko defineres som produktet av sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse. Risiko blir i denne sammenhengen definert ut fra sannsynlighet for og konsekvens av hendelser. For å vurdere sannsynlighet og konsekvenser legger man til grunn akseptkriterier som gir et grunnlag for å avgjøre hva som er akseptabel risiko.

Rød sone	En hendelse i dette området medfører uakseptabel risiko. Det må utføres risikoreduserende tiltak av forebyggende eller konsekvensreduserende karakter av alle hendelser, slik at risikoen kommer ned på et akseptabelt nivå.
Gul sone	For hendelser i dette området må det gjennomføres tiltak for å redusere risikoen så mye som mulig. Det vil ofte være naturlig å legge en kost/nytte analyse til grunn for enda flere risikoreduserende tiltak.
Grønn sone	I utgangspunktet har hendelser i dette området akseptabel risiko, men flere risikoreduserende tiltak av vesentlig karakter skal gjennomføres når det er mulig ut fra økonomiske og praktiske vurderinger.

Vurdering av sannsynlighet: Sannsynlighet for hver type fare vurderes. Sannsynlighet for at en farlig hendelse skal inntreffe klassifiseres ved at det anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Det er benyttet følgende kategorier i sannsynlighetsvurderingen:

- S1 En hendelse sjeldnere enn 5000 år
- S2 En hendelse per 1000 - 5000 år
- S3 En hendelse per 200 - 1000 år
- S4 En hendelse per 20 - 200 år
- S5 En hendelse oftere enn hvert 20 år

Vurdering av konsekvens: Konsekvensen av en farlig hendelse beskrives og vurderes. Konsekvens er i denne sammenheng et forventet (sannsynlig) skadeomfang av den aktuelle hendelsen og beskriver mulige skader, samt mulige avbøtende tiltak. Det vurderes mulige konsekvenser for:

- Liv og helse
- Økonomiske/materielle verdier
- Miljø (jord, vann og luft)

Grad av betydning av konsekvensen vurderes og klassifiseres under et av følgende kategorier:

- K1 Ubetydelig/ufarlig
- K2 Mindre alvorlig /en viss fare
- K3 Betydelig/kritisk
- K4 Alvorlig/farlig
- K5 Svært alvorlig/katastrofalt

Vurdering av risiko:

Risiko beskrives som en funksjon av sannsynlighet og konsekvens og uttrykkes i en risikomatrise:

Konsekvens		Ubetydelig / ufarlig	Mindre alvorlig / en viss fare	Betydelig/Kritisk	Alvorlig / farlig	Svært alvorlig / katastrofalt
Sannsynlighet		K1	K2	K3	K4	K5
En hendelse oftere enn hvert 20 år	S5					
En hendelse per 20 - 200 år	S4					
En hendelse per 200 - 1000 år	S3					
En hendelse per 1000 - 5000 år	S2					
En hendelse sjeldnere enn 5000 år	S1					

Akseptkriterier

Konsekvens		Liv og helse	Økonomiske/materielle verdier	Miljø
Ubetydelig/ufarlig	K1	- ubetydelige personskader - ingen fravær	- Ubetydelig skade - mindre enn 500 000 kr - Teknisk infrastruktur påvirkes i liten grad	- ubetydelig miljøskade
Mindre alvorlig/en viss fare	K2	- mindre personskade - sykemelding i noen dager	- mindre skader - 500 000 – 10 mill. kr	- mindre alvorlig men registrerbar skade - noe uønsket utslipp

			- teknisk infrastruktur settes ut av drift i noen timer	- restaureringstid under 1 år
Betydelig/kritisk	K3	- betydelige personskader - 0 – 10 personer alvorlig skadd - personer med sykefravær i flere uker	- betydelige skader - 10 – 100 mill. kr - teknisk infrastruktur settes ut av drift i flere døgn	- betydelig miljøskade - betydelig utslipp - behov for tiltak - restaureringstid 1 – 3 år
Alvorlig/farlig	K4	- alvorlig personskade - 10 – 20 personer alvorlig skadde - 1 – 10 personer døde	- alvorlige skader - 100 – 500 mill. kr - teknisk infrastruktur settes ut av drift i flere måneder	- alvorlig miljøskade - stort utslipp med behov for tiltak - restaureringstid 3 – 10 år
Svært alvorlig/katastrofalt	K5	- svært alvorlig personskade - over 20 personer alvorlig skadd - over 10 personer døde	- svært alvorlige skader - over 500 mill. kr - teknisk infrastruktur settes permanent ut av drift	- svært alvorlig miljøskade - stort ukontrollert utslipp med svært stort behov for tiltak - restaureringstid over 10 år

Denne ROS-analysen tar utgangspunkt i tema hvor det er avdekket risiko og vurdering av mulige uønskede hendelser som kan skje i fremtiden. Se kapittel 5.17.

ROS-temaene i planforslaget for Djupevasskvæven er:

- Skred
- Flom
- Radon
- Åpent vann
- Bortfall av infrastruktur
- Brann
- Trafikksikkerhet
- Personulykker

Uønsket hendelse		Skred		
Aktsomhet når det gjelder snøskred i nord, og jord- og flomskred fra Djupavatnet – utenfor planlagt byggetiltak. Området for aktsomhet er ubebygde.				
Naturpåkjenninger (TEK17)		Sikkerhetsklasse flom/skred		Forklaring
		S2		Fritidsboliger angis som S2.
Årsaker	Uvær, stort snøfall, snøsmelting			
Kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart for skred			
Sårbarhetsvurdering				
Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
		S3		Det er middels sannsynlighet for skred. Sannsynligheten for en skredhendelse er satt til en hendelse per 200 – 1000 år.

Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse		K3		Konsekvensen av en skredhendelse kan gi betydelige personskader
Materielle verdier		K2		Konsekvensen av en skredhendelse kan gi mindre materielle skader
Miljø				Ikke relevant
Samlet vurdering: Det er vurdert at det er mindre sannsynlig for en skredhendelse. Ny bebyggelse er planlagt i god avstand fra aktsomhetsområde for skred. Ved en eventuell skredhendelse vil konsekvensen kunne få betydelig konsekvens for liv og helse.				
Anbefalt tiltak	Bebyggelsen plasseres i god avstand fra skredsoner. Det er på plankartet lagt inn hensynssone med tilhørende bestemmelse.			

Uønsket hendelse		Flom		
Den vestlige delen av eiendommen, ved bekken, er lokalisert innenfor aktsomhetssone for flom. Området for aktsomhet er ubebygdet.				
				
Aktsomhetskart flom				
Naturpåkjenninger (TEK17)		Sikkerhetsklasse flom/skred		Forklaring
		F2		Fritidsbygg med mer enn to boliger angis som F2.
Årsaker		Mye regn, snøsmelting og ekstremvær		
Kunnskapsgrunnlag		Aktsomhetskart		
Sårbarhetsvurdering				
Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
		S4		Det er middels sannsynlighet for flom. Sannsynligheten er

				satt til en hendelse per 20 – 200 år.
Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse		K2		En flomhendelse vil kunne gi personskade.
Materielle verdier		K2		En flomhendelse vil kunne gi mindre materielle skader.
Miljø				Ikke relevant
Samlet vurdering: Det er vurdert at sannsynligheten for en flomhendelse kan skje mellom 20 – 200 år. En hendelse vil kunne gi personskade og mindre materielle skader.				
Anbefalt tiltak	Bygget plasseres i god avstand fra flomsoner. Det er på plankartet lagt inn hensynssone med tilhørende bestemmelse.			

Uønsket hendelse	Radon			
Planområdet ligger i område med aktsomhet for radon. Det er ikke planlagt for varig opphold (ikke bolig).				
Årsaker	Berggrunn			
Kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart			
Sårbarhetsvurdering				
Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
			S5	Det er sannsynlighet for radon i grunnen
Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse	K1			Ingen langtidseksponering.
Materielle verdier				Ikke relevant
Miljø				Ikke relevant
Samlet vurdering: Det er sannsynlighet for radon i grunn, men det vil ikke ha konsekvenser for liv og helse.				
Anbefalt tiltak	Det er ikke behov for avbøtende tiltak, ettersom det ikke skal bygges for varig opphold.			

Uønsket hendelse	Åpent vann (fare for ulykker)			
Det er bekker rundt/i planområdet. Nærmeste vann er Djupavatn i god avstand fra planområdet, men et egnet område for bading. Djupavatnet er ikke regulert.				
Årsaker	Vanndybde og store vannmengder i vassdrag			
Kunnskapsgrunnlag	Kart og befaring			
Sårbarhetsvurdering				
Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
		S4		Det er middels sannsynlighet for at det skjer ulykker i bekken/vannet.

Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse		K2		De minste mest utsatt for en eventuell ulykke i bekken. Alle kommer med foresatte.
Materielle verdier				Ikke relevant
Miljø				Ikke relevant
Samlet vurdering: Det er lite sannsynlig for at det skjer ulykker i vannet eller bekken. Barn er i området i følge med foresatte.				
Anbefalt tiltak		Ingen		

Uønsket hendelse		Trafikkulykke		
Fartsgrensen på hovedvegen er på vinterstid nedsatt til 60 km/t. På sommerstid er fartsgrensen 80 km/t. Vegen er oversiktlig når det ikke er høye snøfonner, men for å komme til hyttefeltet og planlagt turistforeningshytte må besøkende krysse vegen.				
Årsaker		Høy fart og eventuell dårlig sikt (høye brøytekanter osv.)		
Kunnskapsgrunnlag		Fartsgrense og befaring i området		
Sårbarhetsvurdering				
Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
		S4		Sannsynlig hendelse for en trafikkulykke er satt til mellom 20 – 200 år.
Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse		K3		Det er alltid en risiko for trafikkulykker. En hendelse vil kunne gi betydelig personskade.
Materielle verdier	K1			En hendelse vil kunne gi mindre materielle skader.
Miljø				Ikke relevant
Samlet vurdering: Det kan skje trafikkulykker og det kan føre til betydelig personskade.				
Anbefalt tiltak		Vurdere nedsatt fart hele året. Ta ned brøytekanter både ved utkjøring og for å gjøre det mulig å komme opp på brøytekanterne ved kryssing av veien når det er snørike vintre.		

Uønsket hendelse		Bortfall av kritisk infrastruktur
Sperret vei eller strømbrydd er f.eks. ikke usannsynlig.		
Årsaker		Uvær eller ulykker, feil hos strømleverandør
Kunnskapsgrunnlag		
Sårbarhetsvurdering		

Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
			S5	Det er sannsynlig at det kan skje strømbrudd og ulykker oftere enn hvert 20 år.
Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse	K2			Tak over hodet og overlevelsesutstyr er tilgjengelig. Konsekvensen er satt til en viss fare.
Materielle verdier		K2		Kan føre til mindre materielle skader.
Miljø				Ikke relevant
Samlet vurdering: Det er sannsynlig at det vil kunne skje bortfall av kritisk infrastruktur, men dette vil ikke ha store konsekvenser for liv og helse, men kan få mindre konsekvenser for materielle verdier. Manglende mobildekning kan gi konsekvenser for liv og helse.				
Anbefalt tiltak	Ingen tiltak gjennom regulering, det skal være utstyr tilgjengelig i turisthytten til flere formål.			

Uønsket hendelse	Brann			
Det er alltid en liten fare for brann i hytte og for eventuell skogbrann				
Årsaker	Åpen ild, tørke			
Kunnskapsgrunnlag	Kjennskap til området, vegetasjon og avstand mellom hytter			
Sårbarhetsvurdering				
Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
	S3			Det er mindre sannsynlighet for brann så lenge sikkerhet og brannvarslingssystem er ivaretatt. Sannsynlighet for hendelse er satt til en hendelse per 200 – 1000 år.
Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse		K3		Det er lang utrykningstid, og eventuelt få varslere. Konsekvensen er satt til betydelig/kritisk.
Materielle verdier		K2		Spredningsfaren er minimal med minimum 20 meter til neste bygg. Ved en større skogbrann er det stor spredningsfare. Konsekvensen er

			satt til mindre alvorlig for materielle verdier.
Miljø		K3	Ved skogbrann vil eventuell restaureringstid ta flere år.
Samlet vurdering: Det er ikke stor sannsynlighet for brann, men konsekvensen kan være betydelig/kritisk.			
Anbefalt tiltak	Brannvarslingssystem i hytten.		

Uønsket hendelse		Personulykker		
Det er alltid en risiko for ulykker, på ski, på tur og eventuelle illebefinnende m.m.				
Årsaker		Uhell og sykdom		
Kunnskapsgrunnlag				
Sårbarhetsvurdering				
Sannsynlighet	Lav	Middels	Høy	Forklaring
			S5	Det er sannsynlighet for at det kan skje ulykker og en hendelse er satt til 0 – 20 år.
Konsekvensvurdering				
	Konsekvenskategorier			
Konsekvenstyper	Lav	Middels	Høy	Forklaring
Liv og helse		K3		Ulykker eller andre illebefinnende kan være dødelig. Man er avhengig av at ulykken blir lagt merke til. Lang utrykningstid.
Materielle verdier				Ikke relevant
Miljø				Ikke relevant
Samlet vurdering: Det er sannsynlig at det kan skje ulykker og konsekvensen er satt til betydelig. Det er likevel ikke større sjanse for at det kan skje ulykker her sammenliknet med andre steder i fjellet/turområder.				
Anbefalt tiltak		Ingen tiltak gjennom regulering, men det vil være førstehjelpsutstyr tilgjengelig i turisthytten. Røde kors har egen hytte i Hunnedalen.		

7.15 Jordressurser/landbruk

Det er sauebeite i området.

7.16 Teknisk infrastruktur

Planområdet har tilgang til vann og avløp. Det er satt krav i bestemmelsene til at teknisk plan for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Gjesdal kommune.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Flere besøkende til Gjesdal vil være positivt for kommunen.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen kjente næringsinteresser i området.

7.19 Interessesmotsetninger

Tomten i Hunnedalen ligger i et etablert hyttefelt. Planene om et større hyttebygg har møtt motbør blant en del av de som har egne hytter i området, samtidig som andre gir tilbakemeldinger om at prosjektet vil være et positivt tilskudd til miljøet i dalen.

Det har vært en konstruktiv dialog med Hytteeiergruppen i Hunnedalen, og prosjektet er forsøkt tilpasset til innspill derfra. Som et resultat av disse innspillene er planene redusert i størrelse fra over 40 sengeplasser til 30. Vi har redusert hytten høydemessig ved å redusere takhøyden på hele hytten samt størrelsesmessig ved at vi har redusert lengden på hytten samt plasseringen ved å legge hytten lavere i terrenget. Vi har også tegnet om dagsturhytten slik at denne nå ikke har hems.

Nye turisthytter i urørt fjellnatur kommer lett i konflikt med viktige natur- og verneverdier. Når vi ønsker å bygge en tilgjengelig hytte som ligger nær vei, er det naturlig å se til et område hvor det allerede er hytter og derved også spare andre områder fra nedbygging.

Kjernen i naboenes merknader er knyttet til byggets størrelse. For å få plass til mange barnefamilier samtidig, og likevel ha plass til ulike sosiale soner og litt privatliv, så må bygget nødvendigvis være større enn en ordinær, privat hytte.

Høyden er som nevnt noe redusert gjennom planleggingsprosessen, og bygget skal tilpasses terrenget for å gi minst inntrykk av totalhøyden. Fellesrom er viktig for å skape ulike sosiale soner som kan fungere med ulik sammensetning av gjestene, med fellesarealer og mer private soner der man kan trekke seg noe tilbake.

Hytten planlegges med bestilling av rom, og det vil være vanskelig å fylle alle sengene på samme tid. Med andre ord vil faktisk kapasitet være noe lavere enn antall senger.

Dersom hytten måtte deles opp i to vil det samlet gi et større fotavtrykk enn om det samles i en bygning. Det vil også bryte opp det sosiale samspillet mellom gjestene, og mindre enheter kan være mer attraktive for andre brukergrupper enn barnefamilier, som det er et mål å prioritere her. Vinterstid er det også svært upraktisk om soverom og fellesrom er fordelt på flere bygg.

Særlig den ene av fasadene har vinduer i et usymmetrisk mønster. Dette er ment å gi hytten et lekent uttrykk. Måten vinduene er plassert på skal ha lite å si for lysforurensing. Lysutslipp kan begrenses ved valg av lyskilder og plassering av disse, med tidsavbrudd osv.

7.20 Avveining av virkninger

Det er mange fordeler med å etablere en turisthytte i Hunnedalen. Turistforeningshytten vil kunne inspirere flere til å dra til fjells i Gjesdal. Turistforeningshytten omfattes av flere gode mål, den er et folkehelseprosjekt, et friluftsprosjekt, et inkluderings- og likestillingsprosjekt og et bærekraftsprosjekt. Etableringen av turistforeningshytten kan ha virkninger og føre til en viss ulempe for hytteeiere som allerede er etablert her, men for et slikt prosjekt er det helt riktig å plassere det ved et etablert og populært tur- og hytteområde, heller enn å bygge ned nye arealer. Kort avstand til veg er også sentralt for prosjektet.

8 Konsekvensutredning

Endringen av reguleringsplanen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 7, 8 og 10. Jf. vedlegg I og II, er det ikke funnet at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning.

Formålet med forskriften om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Forskriftens § 6 omhandler *planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*. Vårt planforslag er en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven og må vurderes etter bokstav b som krever konsekvensutredning for tiltak i vedlegg I.

Det eneste punktet som kunne være aktuelt er nr. 25. i vedlegg I *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*. Området vårt er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, dermed kvalifiserer det ikke. Ellers inneholder planforslaget ingen tiltak nevnt i vedlegg I, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

Forskriftens § 7 omhandler *planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes*. Vårt planforslag skal behandles etter plan- og bygningsloven og faller utenfor virkeområdet for § 7.

Forskriftens § 8 omhandler *planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10 (*Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*):

- a. *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b. *tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Vedlegg II til forskriften inneholder en oversikt over tiltak som skal vurderes nærmere. Planinitiativet faller ikke innunder noen av kategoriene og faller derfor ikke innunder kravene til konsekvensutredning.