



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

«UtlandsAdresse»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Anne Lise Næs	47679967	2022/2190-172	«REF»	23.06.2026

Kunngjering om vedtatt detaljregulering - Partar Detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde - Rosendal - 82/94 med fleire - PlanID 20220007

Kvinnherad kommunestyre vedtok 19.03.2026 detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde, på gjevne vilkår, og med slik endring:

«KRAV OM OMRÅDELEIKEPLASS GÅR UT AV PLANEN» OG FØLGJANDE PUNKT VERT STROKE I REGULERINGSFØRESEGN:

2.10.6 Det skal etablerast områdeleikeplass i Rosendal. Områdeleikeklassen skal ha gangavstand på 750 m til planområdet. Områdeleikeplass skal innehalde varierte aktivitetar for born og unge i ulike aldersgrupper, med funksjons- og kvalitetskrav i samsvar med § 2.3.4."

Punkt 6.7 utgår også som følge av dette.

Begrunnelse for ikkje å stille krav om områdeleikeplass i Ullvarehagen, Rosendal

Det er ikkje stilt krav om etablering av eiga områdeleikeplass i planforslaget for Ullvarehagen. Dette er vurdert som unødvendig fordi området allereie har god tilgang til eksisterande leike- og aktivitetsflater i nærleiken. Etter ei samla vurdering oppfyller desse tilboda funksjonen til ei områdeleikeplass, både når det gjeld avstand, tilgjenge og innhald.

I planområdet og dei næraste omgjevnadene finst det fleire etablerte leike- og opphaldsareal som er lett tilgjengelege via trygge ganglinjer. Desse omfattar mellom anna nærsoneleikeplassar og større fellesområde som gir eit variert leiketilbod for ulike aldersgrupper. Samla sett gir dette eit tilfredsstillande dekkja behov for både nær- og områdefunksjonar.

Vidare vurderast det som lite føremålstenleg å etablere ei ny områdeleikeplass innanfor det relativt avgrensa planområdet, då dette ville medføre unødvendig arealbruk og fragmentering av grøntstruktur. Ei slik etablering ville heller ikkje styrke tilbodet vesentleg samanlikna med dei eksisterande områda som ligg nærare eller like nært for dei fleste framtidige bebuarar.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at kravet til uteopphalds- og leikeareal er tilfredsstillende ivareteke gjennom eksisterende tilbud, og at det ikkje er grunnlag for å stille ytterlegare krav om ei eiga områdeleikeplass i Ullvarehagen.

Plandokumenta er no oppdatert i samsvar med vedtaket i kommunestyret.

Detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde – Rosendal – 82/94 m. fl. PlanID 20220007, er såleis eigengodkjent i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 .

Plankart og føresegner er datert 19.03.2026, og planomtale er datert 12.01.2026.

Detaljreguleringa vert no bindande for alle arbeid og tiltak som blir sett i verk innanfor planområdet.

Plankart, planomtale, føresegner, m.m. finn de i kommunen sitt planregister her.

Forslagsstillar: Ullvarehagen AS

Plankonsulent: Byggadministrasjonen Harald Bjørndal AS

Kommunestyre vedtok å fjerne rekkefølgekrav om områdeleikeplass, sjå vedlagt vedtak.

I planforslaget var det i utgangspunktet lagt opp til rekkefølgekrav som kunne følgjast opp gjennom utbyggingsavtale i 750 meter avstand frå planområdet.

Føremålet med rekkefølgekravet om opparbeiding av områdeleikeplass var å ivareta barn og unge sine interesser i planområdet.

(Gjeldande kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 set i dag krav om opparbeiding av områdeleikeplass på minimum 250 m² per 10. bueining med funksjons- og kvalitetskrav jf. § 2.14.1. Områdeleikeplass vert definert som leikeplass som skal innehalde ballbane, og skal jf. kommuneplanen, ikkje lokaliserast i avstand lengre enn 200 m frå bustadane.)

Følgjande føresegner vart såleis fjerna som følgjer av vedtaket:

§ 2.10.6 «Det skal etablerast områdeleikeplass i Rosendal. Områdeleikeklassen skal ha gangavstand på 750 m til planområdet. Områdeleikeplass skal innehalde varierte aktivitetar for born og unge i ulike aldersgrupper, med funksjons- og kvalitetskrav i samsvar med § 2.3.4»

§6.7 «Før bruksløyve eller ferdigattest for nye bueiningar innanfor arealføremål BB skal områdeleikeplass vere ferdig opparbeidd jf. § 2.10.5. Områdeleikeplass kan «sikrast opparbeidd» gjennom utbyggingsavtale.»

Om klage og klagerett

Kommunestyret sitt vedtak kan påklagast til Statsforvaltaren i Vestland, av part som har rettsleg klageinteresse, jf. fvl § 28 (men sendast til Kvinnherad kommune). Dette i samsvar med reglane i Forvaltningslova kapittel VI, og jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 1-9.

Klagefristen er i utgangspunktet 3 veker frå det tidspunkt underretning om vedtaket er kome fram til parten. Sjå elles forvaltningslova § 29.

Det er viktig at du set deg inn i plandokumenta før du sender inn klagen. Klagen skal vera skriftleg, med følgjande innhald:

- ✓ Oppgje vedtaket du klager på (saksnummer/plannamn)
- ✓ Klagen skal grunngjevast
- ✓ Klagen kan omtale:

- Arealføremål med feltnamn som du finn i plankartet
- Tilhøyrande paragrafer som du finn i føresegna
- Gards- og bruksnamn for området du viser til
- Kva du meiner bør endrast
- Legg gjerne ved kartutsnitt
- Eventuell ny informasjon eller dokumentasjon ikkje tidlegare er vurdert i planprosessen

Planen er juridisk bindande frå vedtakstidspunktet. Du kan be om at vedtaket ikkje trer i kraft (får oppsettande verknad), medan klagen behandlast. Oppsettande verknad må har særskilt grunngjeving.

Eventuell klage skal sendast inn til post@kvinnherad.kommune innan klagefrist. Alternativt som brev til Kvinnherad kommune, Rosendalsvegen 10, 5470 Rosendal.

Administrasjonen vurderer om klagen skal behandlast, og førebur deretter klagesaka for politisk behandling. Kommunen vurderer om klagen skal takast til følgje eller ikkje. Dersom kommunen opprettheld sitt vedtak, vert klagen vidaresendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Me viser elles til grunneigar sin rett til å krev innløyising jf. [pbl § 15-2](#), samt til [pbl § 15-3](#) om erstatning for tap ved reguleringsplan. Krav om erstatning for tap ved reguleringsplan må vere sett fram seinast 3 år etter denne kunngjeringa.

Med helsing
KVINNHERAD KOMMUNE

Anne Lise Næs
Planleggjar off. planforslag

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:
Ståle Hallingstad

Rosendalsvegen 10