

Til Kvinnherad kommune

Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal
post@kvinnherad.kommune.no

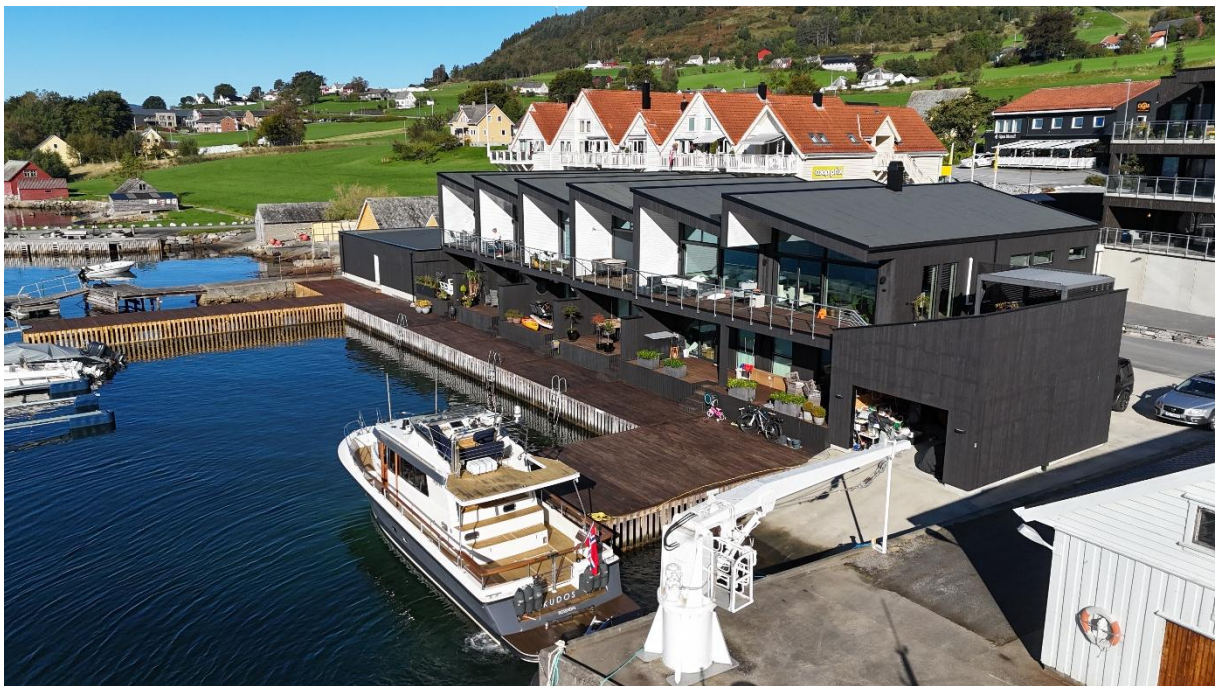
3. juli 2026

Avgrensa høyring – Områderegulering for Rosendal tettstad

PlanID 20190002

Frå:

Carine Klemmetsen og Arild Klette Steinsvik
Eigarar av gnr. 81 bnr. 186, Klungerhagestøa



1. Innleiing

Vi viser til avgrensa høyring etter Plan-, teknikk- og miljøutvalet sitt vedtak om områderegulering for Rosendal tettstad.

Vi viser samstundes til vår tidlegare høyringsuttale datert 5. november 2024, som vert oppretthalden i sin heilskap. Denne uttalen er ei utdjuing av dei tidlegare merknadene i lys av den politiske behandlinga og dei endringane som no er sendt på høyring.

Vi registrerer positivt at kommunen no opnar for at strandpromenaden kan etablerast anten på fram- eller baksida av bygga. Dette inneber etter vårt syn at kommunen sjølv har slått fast at fleire løysingar kan oppnå planens mål.

Spørsmålet er difor ikkje om ein samanhengande promenade skal etablerast, men **kvar** han bør plasserast slik at inngrepa i eksisterande eigedomar vert minst mogleg.

Etter vårt syn tilseier både planfaglege og juridiske omsyn at promenade og tilhøyrande offentlege føremål vert lagde på nordsida av eigedomen.

2. Eigedomen er eit aktivt sjøbruksmiljø

Eigedomen skil seg frå mange andre eigedomar i planområdet.

Dette er ikkje ein bustad som berre har utsikt mot sjøen.

Heile eigedomen er etablert rundt den direkte kontakten mellom bustad, garasje, naust, slipp og sjø.

Eigedomen vert gjennom heile året nytta til:

- sjøsetting og opptak av båtar,
- vedlikehald av båtar,
- fortøying,
- bading,
- kajakk og padling,
- rekreasjon,
- opplæring av barn i trygg ferdsel på sjøen.

Fotodokumentasjonen som ligg ved denne uttalen viser at sjøen er ein integrert del av eigedomen sin funksjon og ikkje berre ein visuell kvalitet.

3. Manglande utgreiing av planløysinga

Kommunen har framleis ikkje dokumentert korleis o_TV4 faktisk er tenkt etablert.

Det er framleis uklart:

- om tiltaket skal etablerast på fylling,
- som flytekonstruksjon,
- på pælar,
- eller som ein kombinasjon av fleire løysingar.

Det er heller ikkje gjort greie for:

- korleis slipp og naust skal kunne nyttast,
- korleis båttrafikk skal fungere,
- korleis tryggleiken mellom båtbruk og offentlig ferdsel skal ivaretakast.

Vi meiner difor at konsekvensane for eigedomen ikkje er tilstrekkeleg utgreidde.

4. Manglande forholdsmessigheitsvurdering

Den politiske behandlinga viser at kommunen sjølv meiner strandpromenaden kan plasserast anten framfor eller bak bygga.

Når fleire løysingar er moglege, må kommunen etter alminnelege forvaltningsrettslege prinsipp velje den løysinga som inneber minst mogleg inngrep i private rettar og eksisterande bruk.

Vi kan ikkje sjå at det er dokumentert kvifor den mest inngripande løysinga er nødvendig.

Dette meiner vi er ei vesentleg mangel ved planframlegget.

5. Planen grip inn i strandretten

Planframlegget vil etter vårt syn medføre vesentlege inngrep i fleire av dei rettane som følgjer av strandretten.

Dette omfattar mellom anna:

- tilflotsrett,
- båt feste,
- baderett,
- utfyllingsrett,
- og den samla funksjonelle tilknytninga mellom eigedomen og sjøen.

Det er denne funksjonelle samanhengen som gjer eigedomen til ein sjøeigedom.

Ei offentleg promenade mellom eigedomen og sjøen vil bryte denne samanhengen.

6. Barn og oppvekstmiljø

Fotodokumentasjonen viser at eigedomen fungerer som ein trygg arena der fleire generasjonar nyttar sjøen saman.

Barna lærer:

- bading,
- padling,
- sjøvett,
- bruk av småbåt,
- trygg ferdsel ved sjøen,

under kontinuerleg oppsyn frå foreldre og besteforeldre.

Ei offentlig ferdselsåre mellom bustaden og sjøen vil redusere oversikta, skape nye konfliktflater og endre karakteren på området frå privat familieområde til offentlig ferdselsareal.

Dette er etter vårt syn eit omsyn kommunen burde ha vurdert nærare.

7. Kulturhistorisk verdi

Naustet, slippen og den aktive sjøbruken representerer eit levande kulturmiljø.

Områdeplanen legg stor vekt på å ta vare på Rosendal sin identitet og kulturhistorie.

Vi meiner det er eit paradoks dersom planen samstundes svekkjer eitt av dei få attverande sjøbruksmiljøa som framleis er i aktiv bruk.

8. Verdiforringing

Planframlegget vil ikkje berre påverke marknadsverdien av eigedomen.

Det vil òg redusere:

- bruksverdien,
- funksjonsverdien,
- utviklingspotensialet,
- og kvaliteten ved eigedomen.

Når den funksjonelle samanhengen mellom bustad og sjø vert broten, vert eigedomen fundamentalt endra.

Kommunen bør difor vurdere dei økonomiske konsekvensane før endeleg vedtak vert fatta.

9. Erstatning og innløyising

Vi ber kommunen ta stilling til om planframlegget kan utløyse:

- krav om innløyising,
- erstatning,
- eller andre økonomiske konsekvensar som følgje av vesentlege rådveldeinnskrenkingar.

Desse spørsmåla bør vere avklarte før endeleg planvedtak.

10. Alternativ løysing

Vi opprettheld vårt tidlegare forslag om å leggje strandpromenaden på nordsida av eigedomane.

Ei slik løysing vil:

- sikre samanhengande ferdsel,
- oppnå planens mål,
- redusere konflikt med strandretten,
- ta vare på eksisterande sjøbruk,
- redusere behovet for ekspropriasjon,
- gi vesentleg mindre konflikt med eksisterande eigedomar.

Etter vårt syn er dette den løysinga som best balanserer omsynet til allmenta mot omsynet til private rettar.

11. Konklusjon

Vi ber om at kommunen ved endeleg behandling:

1. tek ut o_TV4, o_BG3 og o_GG på sjøsida av gnr. 81 bnr. 186,
2. legg strandpromenaden på nordsida av eigedomen,
3. gjennomfører ei grundigare vurdering av konsekvensane for strandrett, sjøbruk, kulturmiljø og barn sitt oppvekstmiljø,
4. vurderer dei økonomiske konsekvensane av planen, inkludert spørsmål om innløysing og eventuell erstatning.

Vi meiner denne løysinga oppfyller områdeplanen sine mål om offentleg tilgjenge til sjøen, samstundes som ho tek omsyn til eksisterande eigedomsrettar, etablert bruk og den kulturhistoriske identiteten området representerer.

Med venleg helsing

Carine Klemmetsen og Arild Klette Steinsvik
Eigarar av gnr. 81 bnr. 186

Vedlegg 1

Dokumentasjon av eksisterande bruk og konsekvensar av planframlegget

Gnr. 81 bnr. 186 – Klungerhagestøa

Til høyringsuttale – Områderegulering for Rosendal tettstad (PlanID 20190002)

1. Innleiing

Dette vedlegget dokumenterer den faktiske bruken av eigedomen gnr. 81 bnr. 186.

Føremålet er å synleggjere at eigedomen ikkje berre er ein bustadeigedom med sjøutsikt, men ein aktiv sjøeigedom der den direkte kontakten mellom bustad, naust, garasje, slipp, kai og sjø utgjer sjøve grunnlaget for eigedomen sin funksjon og verdi.

Den føreslegne plasseringa av offentleg turveg (o_TV4) vil etablere eit offentleg ferdselsareal mellom eigedomen og sjøen. Etter vårt syn er konsekvensane av dette i liten grad vurderte i planomtalen.

2. Eignedomen sin funksjon

Eignedomen er etablert med sjøen som det naturlege bruksområdet.

Gjennom fleire generasjonar har eigedomen vore nytta til:

- sjøsetting og opptak av båtar
- vedlikehald av båtar
- bruk av slipp
- fortøying
- bading
- kajakk
- padlebrett (SUP)
- gummibåt
- rekreasjon
- familieaktivitetar
- opplæring av barn i trygg ferdsel på sjøen

Sjøen er ikkje berre ein visuell kvalitet ved eigedomen – han er ein integrert del av eigedomen sin daglege bruk.

3. Dokumentasjon gjennom fotografi

Bilete 1 – Sjøsetting og opptak av båt



Dette bildet viser korleis naust, slipp og sjø fungerer som ei samla funksjonell eining.

Naustet vert nytta til lagring av båt gjennom vinteren, medan slippet vert nytta ved sjøsetting og opptak. Den direkte tilkomsten mellom naust og sjø er avgjerande for denne bruken.

Ei offentlig promenade mellom eigedomen og sjøen vil gjere denne aktiviteten vesentleg meir krevjande og skape konflikt mellom privat sjøbruk og offentlig ferdsel.

Figur 2 – Privat bade- og opphaldsområde

Bilete 2 – Kaifronten fungerer som familien sitt naturlege opphaldsområde.



Her vert området nytta til:

- bading
- rekreasjon
- sosialt samvær
- måltid
- opphald gjennom store delar av året

Den direkte kontakten mellom bustad og sjø er ein grunnleggjande kvalitet ved eigedomen.

Ei offentlig strandpromenade vil endre området frå privat opphaldsareal til offentlig ferdselsareal.

Figur 3 – Barn lærer sjøbruk

Bilete 3 – Badeliv frå slippen



Bilete 4 – Tørrtrening med kajakk



Bilete 5 – Bruk av SUP



Bilete 6 – bruk av småbåt



Eigedomen fungerer som ein trygg arena der barn gradvis lærer:

- sjøvett
- bruk av kajakk
- bruk av SUP
- bruk av småbåt
- trygg ferdsel ved sjøen

Den nære kontakten mellom bustad og sjø gjer det mogleg å føre tilsyn med barna samstundes som dei får utvikle ferdigheiter knytte til sjølivet.

Ei offentleg promenade vil skape nye konfliktflater mellom offentleg ferdsel og denne etablerte bruken.

Figur 4 – Aktiv bruk av sjøfronten

Bilete 6 – bruk av småbåt



Biletet viser korleis sjøfronten vert nytta til:

- bading
- padling
- opphald
- fortøying

- leik
- rekreasjon

Dette er ikkje sporadisk bruk, men den naturlege måten eigedomen vert nytta på gjennom store delar av året.

Figur 5 – Direkte samanheng mellom naust og sjø

Bilete 7 – Båt og sjøutstyr lagra i naust



Naustet er utforma for lagring av båt og sjøutstyr.

Biletet viser korleis båten kan transporterast direkte mellom naust og sjø.

Dette illustrerer den funksjonelle sammenhengen mellom bygningar og sjø, og kvifor eigedomen skil seg frå ein ordinær bustadeigedom.

4. Konsekvensar av planframlegget

Den føreslegne reguleringa vil etter vårt syn få fleire konkrete konsekvensar:

Redusert funksjonsverdi

Den etablerte sammenhengen mellom bustad, garasje, naust og sjø vert broten.

Redusert tryggleik

Eigedomen fungerer i dag som eit skjerma område der barn kan lære bruk av sjøen under tilsyn frå vaksne.

Ei offentleg ferdselsåre vil redusere denne tryggleiken.

Konflikt mellom privat og offentleg bruk

Planframlegget vil skape konflikt mellom:

- sjøsetting av båt
- opptak av båt
- vedlikehald
- fortøying
- offentleg ferdsel

Redusert privatliv

Eigedomen vil miste den naturlege avgrensinga mellom privat bustadmiljø og offentleg ferdsel.

Verdiforringing

Eigedomen sin verdi er nært knytt til den funksjonelle kontakten med sjøen.

Når denne kontakten vert redusert, vil både:

- bruksverdi
- funksjonsverdi
- marknadsverdi

kunne bli svekka.

5. Samla vurdering

Fotodokumentasjonen viser at gnr. 81 bnr. 186 er ein aktiv sjøeigedom der kontakten mellom bustad, garasje, slipp, kai og sjø er ein grunnleggjande del av egedomen sin funksjon.

Den føreslegne plasseringa av o_TV4 vil ikkje berre påverke utsikta eller eigedomsgrensene, men gripe direkte inn i den etablerte og lovlege bruken av egedomen.

Kommunen har i den avgrensa høyringa lagt til grunn at det finst alternative trasear for strandpromenaden. Når slike alternativ ligg føre, meiner vi at den løysinga som medfører minst mogleg inngrep i eksisterande eigedomsrettar, sjøbruk og bustadmiljø bør veljast.