

PLANSKILDRING

Eigartilhøve

Framlegg til privat reguleringsplan dekkjer eit areal på 52 daa og omfattar delar av eigedomane gnr. 190, bnr. 3 og 5. Eigarar er:

Gnr. 190, bnr. 5	Sigurd Andreas Vinje m.fl.
Gnr. 190, bnr. 3	Arne Ivar Sætre

Privat forslag til reguleringsplan er utarbeidd av Plan Vest AS etter oppdrag frå eigarane av gnr. 190, bnr.5, i samråd med eigarar av 190/3.

Formell handsaming

Kunngjering om oppstart av planarbeidet er sendt Kvinnherad kommune i brev datert 13.09.00. Melding om oppstart er og sendt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Bergen Sjøfartsmuseum, Statens Vegvesen, Hordaland, Fylkesmannen i Hordaland – Miljøvernavdelinga, Kystverket, Hordaland fylkeskommune og Fiskeridirektoratet.

Naboar er varsla om planoppstart gjennom brev. Oppstart av planarbeidet er også kunngjort gjennom annonse i lokalpressa i veke 37.

Framlegg til reguleringsplan vart sendt til Kvinnherad kommune for første gongs handsaming den 02.05.01. Fast utval for plansaker handsama framlegget til reguleringsplan i sak 01/0082 den 13.06.01. Framlegget har lege ute til offentlig ettersyn i perioden 27.08.01-08.10.01.

Etter gjennomgang av innkomne merknader til planframlegget, er reguleringsplanen m/ føresegner revidert.

Planavgrensning

Området ligg like aust for eksisterande byggfelt på Sætre. Plangrensa følgjer tomtegrensene mot eksisterande byggfelt i vest. I sørvest og søraust går plangrensa i sjøen (Leirdalsvika), og vidare i nordleg retning fram til grensa mot bnr. 3. Vidare følgjer planen ytterkanten av den dyrka marka på bnr. 3 fram til hovudvegen (Øreviksvegen) i nord, der det er vist ny avkjørsle. Om lag 40 m av Øreviksvegen er teke med i planforslaget, for å sikra tilfredsstillande frisiktzone i krysset. Planforslaget overlapper delvis reguleringsplan for Sætre I (gnr. 190, bnr. 3) stadfest 05.07.82. Dette er grunna i at arealbruken mellom eksisterande tomtegrenser i bustadfeltet Sætre og foreslått ny adkomstveg til nye bustadområde må vurderast på ny.

Arealbruk etter kommuneplanen.

I vedteken kommuneplan er området vist som LNF område (Landbruk-, natur- og friluftsområde).

Kommuneplanen for Kvinnherad (Langsiktig del) har m.a. som mål å tilretteleggja for bustadbygging (bustadfelt) i bygdene, under føresetnad at det ikkje går ut over viktige jordbruksareal.

Arealet som i planforslaget vert foreslått regulert til bustad, er ikkje dyrka mark, og ligg inntil eksisterande bustadfelt på Sætreneiset. Planforslaget kan dermed sjåast på som ei fortetting av eksisterande bustadfelt.

Også i høve til rikspolitiske målsetjingar om samordna areal- og transportplanlegging vil det vera gunstig å lokalisera nytt bustadområde i tilknytning til eksisterande bustadfelt.

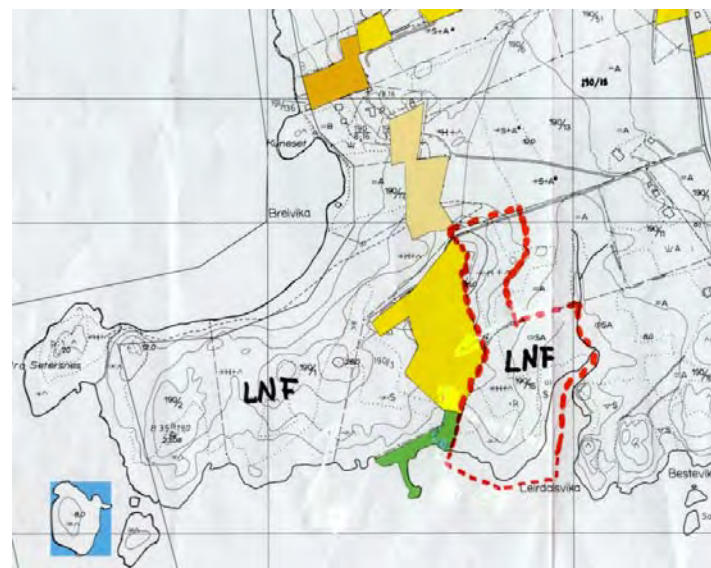


Fig. 1 Utsnitt av kommuneplankart

Området

Området er svakt skrånande mot aust, ned mot Leirdalsvika. Heilt sør i området er det eit markert høgdedrag, som skjermer for området innanfor. I dette området finst avmerka fornminne. Området med fornminne ligg innanfor det som i planen er vist som kulturelt bevaringsområde. Vegetasjonen består hovudsakleg av furuskog, vekslande med lauvskog i randsoner mot dyrka mark.

OMRÅDE	AREAL	ANTALL BUSTADER
B1	3500	4
B2	3954	5
B3	3646	5
B4	2154	2
B5	1812	2
TOTALT	15066	18

Fig. 2 Tabell over areal for delområde – bustadfelt

Foreslått arealbruk (reguleringsformål)

BYGGJEOMRÅDE

I alt er det lagt ut ca 15 daa til bustader, fordelt på 5 mindre delområde. Området kan gi plass til 18 bustadtomter, kvar på mellom 700-1000 m². Området vert foreslått regulert med ei tomteutnytting BYA=25%.

Jfr. tabell og vedlagde illustrasjon.

Det er også lagt ut eit område for naust på ca. 1.0 da. Området gjev rom for 4 nausttomter.

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

Det er foreslått ny vegutløysing til området via Øreviksvegen (kommunal veg), ny avkjøyrsløse er vist ca. 350 m frå fylkesvegen. Dette er gjort for å spara etablert bustadområde for større trafikkbelastning.

Det er likevel føresett at fire av tomtene i det nye området (B3) kan byggjast ut i eit første byggjesteg før den nye tilførselsvegen er utbygd. Det er då føresett at desse kan få tilkomst via eksisterande bustadveg (øvre veg) og planlagt gangveg.

Atkomstvegen er vist i 5 m breidde, med stigning maks. 1:10. Vegtraseen som er foreslått kryssar eigedom 190/3, som i dag dels er nytta til jordbruk. Veggen går omlag i grensa mellom utmarksareal og dyrka eller overflatedyrka område. På sikt kan eventuelt areal på begge sider av den nye veglinja nyttast til bustader om dette er ønskjeleg frå alle partar si side.

FELLESOMRÅDE

I tilknytning til bustadområdet er det vist 1 leikeplass på ca. 770 m². Arealet vert foreslått regulert til fellesareal.

Det er også for nausttomtene foreslått ein felles parkeringsplass ved enden av veg1. I føresegnene vert det føreslege at eigarane av nausttomtene har rett og plikt til å opparbeide og vedlikehalde sti ned til naustområdet frå parkeringsplassen..

FRILUFTSOMRÅDE

Området ned mot sjøen og elva er verdifullt som friluftsområde. Her er m.a. ei fin badestrand ned mot Leirdalsvika. Strandsona er halden fri frå utbygging (bortsett frå naustområdet) i ei sone varierende frå 30 til 85 m. Området er foreslått regulert til friluftsområde. Det er sikra tilgjenge for ålmenta via bustadvegane. Også området i sjø omfatta av planen, er foreslått til friluftsområde.

Kommunaltekniske anlegg

Det er føresett tilknytning til kommunalt vatn- og avløpssystem.

Vedlegg

- Reguleringsføresegner, revidert og datert 15.03.02
- Plankart (revisjon 1), datert 15.03.02
- Illustrasjon (revisjon 1), datert 15.03.02

REGULERINGSFØRESEGNER (revisjon 1)

Privat reguleringsplan for del av gnr. 190, bnr. 3 og 5
Sætreneset II – Halsnøy Kloster
med endring av reguleringsplan for Sætre I (gnr. 190, bnr. 3)
stadfest 05.07.82

§ 1 Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser slik vedlagde, reviderte plankart dat. 15.03.02 viser.
- 1.2 Det kan ikkje etablerast servituttar eller avtalar i strid med reguleringsplanen eller desse føresegnene.
- 1.3 Arealet innanfor området er regulert til følgjande formål
 - PBL. § 25.1 BYGGJEOMRÅDE
 - Område for einebustader
 - Område for naust
 - PBL. § 25.2 LANDBRUKSOMRÅDE
 - Område for jord og skogbruk
 - PBL. § 25.3 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
 - Område for køyreveg
 - Område for gangveg
 - PBL. § 25.6 SPESIALOMRÅDE
 - Frisiktsone ved veg
 - Friluftsområde på land
 - Friluftsområde i sjø
 - Kulturelt bevaringsområde

Pbl. § 25.7 FELLESOMRÅDE

- Felles leikeplass
- Felles parkeringsplass

1 § 2 Krav om tomteplan

- 1.1 Før utbygging skal det for det aktuelle delområde ligge føre tomteplan som viser;
- tomteinndeling
 - bygningane si plassering, form og bygningshøgd.
 - utforming av leikeplassar og andre fellesareal samt tilkomst til tomtene.
 - utforming av støttemurar og gjerdelinjer.

§ 3 Byggjeområde

3.1 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER

- 3.1.1 Områda B1, B2, B3, B4 og B5 skal nyttast til einebustader med max. utnyttingsgrad BYA = 25 %
Max byggjehøgd er sett til 9,0 m målt frå terrenklinje ved veggliv til mønekam for områda B1, B2, B3, B4 og B5.
- 3.1.2 Innanfor same gruppe, rekke, skal bygningane ha ei einsarta takform og ein samstemt farge på fasadar og listverk. Bygningane skal ha ei god terrengtilpasning, særleg i felt B2 og B3.
- 3.1.3 Innafor kvar av tomtene kan det førast opp ein (1) garasje med max. grunnflate tilsvarande $l \times b = 7,0 \times 6,0$ m . Garasje skal ha same takform som hovudbygget på tomta. Avstand frå nabogrense til garasje skal vere min. 1 m. Tilsvarande avstand frå hovudveg er sett til min 3,0m, føreset at garasjen står parallelt med vegen. Dersom avkjørsle frå garasjen går vertikalt, eller tilnærma vertikalt på vegen, skal avstand til veg vere min 5,0 m. Max byggjehøgd er sett til 5,0 m målt frå ferdig opparbeidd terrenklinje ved veggliv til mønekam.
- ### 3.2 OMRÅDE FOR NAUST
- 3.2.1 Innanfor kvar av tomtene kan det førast opp eitt (1) naust med max grunnflate tilsvarande $l \times b = 12,0 \times 5,0$ m. Nausta skal ha ei samordna takform, mønt med takvinkel mellom 30° - 40°.

Maks byggjehøgde er sett til 5,0 m målt frå ferdig opparbeidd terrenglinje ved vegglinje til mønekam. Bygningane skal halde ein avstand frå strandlinje (kote 0) på min. 2,0 m.

3.2.2 Nausta kan ikkje innreist med husvære og/ eller nyttast til varig opphald.

§ 4 Område for landbruk

Jord og skoglov skal gjelde i landbruksområdet. I samband med utbygging, skal ein søkja å ta vare på skogkledde randsoner mellom jordbruksareal og utbyggingsarealet.

§ 5 Område for offentleg trafikk

5.1 Alle offentlege vegar skal med omsyn til trasé, vegbreidd og kurvatur byggast slik planen syner. Vegen skal dimensjonert for ei vertikal last på min. 8 tonn akseltrykk. Vegklasse A2 Jfr. vegnormalane 017. Asfalteringsbreidd eks. skulder for følgjande vegar sett til:

- Veg 01 og 02 4,0 m
- Gangveg – sti 3,0 m

5.2 Kommunen kan setja krav om godkjenning av prosjekteringsunderlaget for all offentleg veg før byggestart og setja tekniske krav i samsvar med reglane for overtaking til kommunalt vedlikehald.

5.3 Gangvegar: Gangvegar skal dimensjonert for vedlikehaldskjøretøy.

5.4 Gangveg mrk 1 kan nyttast som ein førebels køyrbar tilkomst til bustadfelt B3 (med tilkomst frå eksisterande bustadfelt). Gangvegen skal stengjast for slik kjøring når veg1 er opparbeidd.

§ 7 Spesialområde

7.1 FRISIKTSONE VED VEG

Det kan ikkje etablerast byggverk eller høg vegetasjon i frisiktsona.

Terreng skal bearbeidast som del av vegarbeidet. Det skal vere fri sikt over ei høgde tilsvarande 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

7.2 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

Området skal kunna nyttast til friluftsliv for ålmenta. Det kan opparbeidast gangsti frå veg 2 til badestranda. Eigarane av nausttomtene har rett og plikt til å opparbeide og vedlikehalde sti frå felles parkeringsplass til naustområde. Stien skal kunne nytast av ålmenta.

7.3 FRILUFTSOMRÅDE PÅ SJØ

Området skal kunna nyttast til friluftsliv for ålmenta.

7.4 KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE

For å sikre området rundt fornminnet (gravhaug) er det sett av eit område som kulturelt bevaringsområde med min. avstand til fornminnet på 20 m. Det skal markerast ei 5 m. sikringssone i samband med utbygging i området for å hindre skade på kulturminnet.

§ 8 Fellesområde

8.1 FELLES LEIKEPLOSS

8.1.1 Før opparbeiding av leikeareala skal det utarbeidast detaljplan i M=1:500. Det blir sett krav til at den gamle steingarden skal restaurerast og danne grense mellom leikeareal og bustadareal. Detaljplanen skal godkjennast av kommunen.

8.1.2 Leikeplassen bør ferdigstillast samstundes med bustadene, men seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadene er ferdigstilte/ innflytta.

8.1.3 Opparbeiding og vedlikehaldsplikta for leikeområdet er med like delar knytt til alle bustadparsellar innanfor det regulerte området.

8.2 FELLES PARKERINGSPLASS

Til naustområdet følgjer rett og plikt til opparbeiding og vedlikehald av parkeringsplass ved enden av veg1. Rettar og plikter er delt likt mellom eigarar av nausta.

.....