

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe**   **Saksbehandlar**

2022/1506-   Anne Lise Næs  
69

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2023/4	Plan teknikk og miljøutvalet	24.01.2023
2023/10	Kommunestyret	23.02.2023

## Klagebehandling - Detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m. fl. PlanID 20190011

### Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad kommunestyret tek ikkje klagen til følgje og opprettheld sitt vedtak av 27.10.2022 som følgjer:

*Kvinnherad kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, forslag til detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m. fl. PlanID 20190011.*

*Plankart og føresegner er datert 03.10.2022, og planomtale er datert 04.10.2022.*

*Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane, planID 19910001, vert samstundes oppheva.*

*Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:*

*Støytiltak skal løysast ilag med brukarane og til beste for brukarane.*

*Administrasjonen får delegert mynde til å gjere mindre tekniske justeringar på plandokumenta etter vedtak.*

*Rettsshavarar og naboar skal underrettast i samsvar med reglane, og planen skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium.*

*Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.*

### Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 24.01.2023:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteken.

## INNSTILLING FRÅ PLAN, TEKNIKK OG MILJØUTVALET:

Kvinnherad kommunestyre tek ikkje klagen til følgje og opprettheld kommunestyret sitt vedtak av 27.10.2022 som følgjer:

Kvinnherad kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, forslag til detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m. fl. PlanID 20190011.

Plankart og føresegner er datert 03.10.2022, og planomtale er datert 04.10.2022.

Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane, planID 19910001, vert samstundes oppheva.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

Støytiltak skal løysast ilag med brukarane og til beste for brukarane.

Administrasjonen får delegert mynde til å gjere mindre tekniske justeringar på plandokumenta etter vedtak.

Rettskavalar og naboar skal underrettast i samsvar med reglane, og planen skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium.

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

## **Kommunestyret si behandling i møte den 23.02.2023:**

### **BEHANDLING:**

PTM-utvalet si innstilling vart samrøystes vedteken.

### **VEDTAK:**

*Kvinnherad kommunestyret tek ikkje klagen til følgje og opprettheld sitt vedtak av 27.10.2022 som følgjer:*

*Kvinnherad kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, forslag til detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m. fl. PlanID 20190011.*

*Plankart og føresegner er datert 03.10.2022, og planomtale er datert 04.10.2022.*

*Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane, planID 19910001, vert samstundes oppheva.*

*Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:*

*Støytiltak skal løysast ilag med brukarane og til beste for brukarane.*

*Administrasjonen får delegert mynde til å gjere mindre tekniske justeringar på plandokumenta etter vedtak.*

*Rettskavalar og naboar skal underrettast i samsvar med reglane, og planen skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium.*

*Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.*

## **Saksutgreiing:**

**Klagar:** Hallvard Erik Revheim

**Påklaga behandling og vedtak, Kommunestyret 27.10.2022 ligg som vedlegg nr. 1.**

## KLAGEBEHANDLING, Kommunestyret 16.02.2023

**Klagefrist:** Klagen kom innan fristen  
**Uttale til klagen:** Klagen har vore sendt på uttale til forslagsstillar/prosjektavdelinga i Kommunen. Det er ikkje kome uttale.

### Samandrag av klage m/kommentarar frå administrasjonen

1. Hallvard Erik Revheim meiner at vedteken reguleringsplan vil forringe hans eigedom når det gjeld utsikt og innsyn, særleg pga. bygg C. Frå 2. høgda i bygg C vil ein ha direkte innsyn til klagar si stove og hage, og bygget bør difor plasserast så langt sør som mogeleg.

Kommentar frå administrasjonen:

Administrasjonen viser til plandokumenta og at den detaljerte plasseringa av bygget vil kome i samband med byggesøknaden. Illustrasjonane som ligg ved plandokumenta, og som syner detaljert plassering av bygningane, er ikkje ei juridisk bindande plassering. Ein kan difor i samband med byggesøknad gjere mindre justeringar på plasseringa. Det er likevel viktig å sikre eit samanhengande og godt uteopphaldsareal for dei nye bustadane, og det bør ein også ta omsyn til i framtidig byggesøknad.

2. Klagar set vidare krav til planting og stell på nordsida av bygg C.

Kommentar:

Administrasjonen viser til ovaståande og at framtidig plassering av bygget vil verke inn på kva grad ein kan plante på nordsida mot fortauet som er planlagt der.

3. Klagar ønskjer at høgda på bygg B og C reduserast ved at det krevjast flatt tak på bygningane, og at topp golv i første høgda ikkje plasserast høgare enn høgda på dagens asfalt.

Kommentar:

Administrasjonen vurderer at utforming og plassering av bygg B og C må vurderast i samband med byggesøknad. Administrasjonen ønskjer ikkje å endre plandokumenta slik at ein legg for mange føringar for framtidig utbyggjar, men tenkjer det er lurt å gjere vurderingar kring høgdeplassering og type tak i den vidare byggeprosessen.

4. Klagar lurar på om det er slik at bygg B, C og D blir plassert slik som illustrert på side 5 i vedtaket, og at dei ikkje får fleire etasjar?

Kommentar:

Administrasjonen presiserer at illustrasjonar ikkje er bindande, men illustrere korleis plassering av bygningane kan løysast. Når det gjeld byggehøgder så er dei derimot bindande gjennom plankart og føresegner. Av føresegnene går det fram at bygga skal vere maks to etasjar. Største tillate byggehøgde er  $BH=k+27,5$ . For bygg i BKB2 langs Baronivegen er største tillate byggehøgde  $BH= k+24,5$ .

5. Klagar stiller spørsmål til den auka trafikken inn til bygg D med berre ein køyrebane, og korleis dette vert løyst?

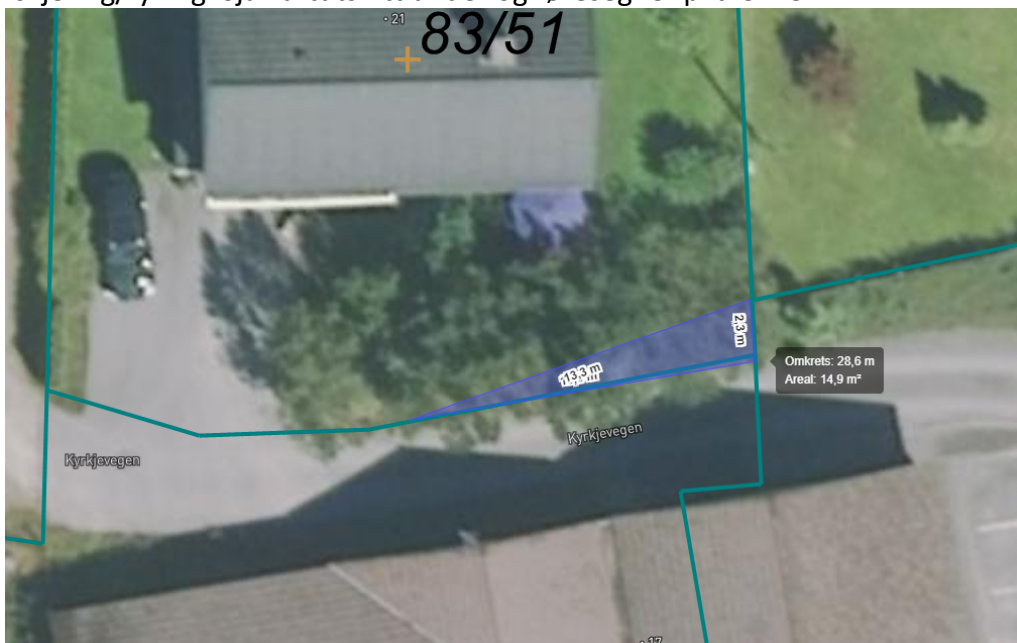
Kommentar:

Administrasjonen viser til plandokumenta som syner at vegen vert 5 meter brei forbi den første parkeringsplassen SPP3, men vil deretter smalne inn til 3,5 meter. Vegen vil verta noko breiare og utbetra i høve til dagens standard og linjeføring. Det gir at det er plass til at to bilar kan møtast eit stykke av vegen, men så må ein nytte avkjøringar som møteplasser der det berre er eit køyrefelt. Dette blir vurdert til å verte tilstrekkeleg då her blir god sikt og låg hastigheit.

6. Klagar etterspør om vegen kjem inn på hans eigedom og korleis dette løysast?

Kommentar:

Administrasjonen orienterer på grunnlag av vegteikningar og plankart, og sjølve vegen er ikkje planlagt inn på eigedommen til Hallvard. For å betre på vegføringa, og rette denne ut, så er det regulert inn eit lite areal for anna veggrunn i søraustre hyrne av eigedommen. Dette arealet er planlagt nytta til grøft og ev. trong for skjering/fylling. Sjå kartutsnitt under og føresegner pkt. 3.2.5.



Figur 1 - Areal som er regulert til anna veggrunn

Vegteikning og lengdeprofil som følgjer planen, syner at det er tilnærma flatt i dette området. Det indikerer at det er lite trong for terrengingrep her, og at terrengingrepa på dette arealet difor vil verte små.



Figur 2 - utsnitt av vegteikning

**Vedtaket sendast til:**

Statsforvaltaren i Vestland, justis og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjerd.

**Kopi til:**

Partane

**Vedlegg:**

1. Vedtak av 27.10.2022
2. Plankart
3. Føresegner
4. Klage
5. Illustrasjonsplan
6. Vegteikning/lengdeprofil