

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/1134-22

Saksbehandlar

Rune Helland

Saksgang

Saksnr

Utval

Møtedato

Plan teknikk og miljøutvalet

Utlegging til høyring og offentleg gjennomsyn- Detaljregulering for del av 131/4 og 123/13 - Turistanlegg - Uskedalen - planID 20220004

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad vedtek at forslag til detaljregulering for del av 131/4 og 123/13, Turistanlegg Uskedalen, PlanID 20220004, vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Siste revisjon av plankart, føresegner og planomtale er datert 12.12.2023. Ved endeleg vedtak av planen skal delar av gjeldande reguleringsplan, planID 20110010, avgrensa til det området der dei to planane dekker same areal, samstundes opphevast. Uttalefrist skal vere minst seks veker, jf. plan og bygningslova §12-10. Utlegging skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast. Administrasjonen får fullmakt til å gjere tekniske og visuelle endringar i plankart, føresegner og planskildring før utlegging. Endringane skal ikkje endre innhaldet i planen.

Vedlegg

- 1 Planomtale des 2023.docx
- 2 DReg Rabben 121223-A0-L.pdf (plankart)
- 3 Føresegner des. 2023.pdf

Samandrag/Saka gjeld:

Saka gjeld reguleringsplan for vidareutvikling av Rabben feriesenter og deler av området til Øyro Marina og camping. Samstundes skal friområdet forbetrast, og det skal leggjast til rette for ålmentas tilgang til og bruk av dette.

Saksutgreiing:

1.1 Føremål med planarbeidet

Hovudføremålet med planen er å leggja til rette for utvikling og vidare drift av Rabben feriesenter med tilgrensande areal. Planen omfattar òg deler av Øyro Marina og Camping sitt areal, og tek opp korleis dei to verksemda kan virke saman.

Området er i gjeldande KPA vist med faresone for flaum (H230_9). Dette utløyser behov for å oppgradera området for å sikra drift inn i framtida.

Planarbeidet endrar delar av gjeldande reguleringsplan for turistanlegg Uskedalen planID 20110010.

1.2 Historikk, planprosess

Planinitiativ datert 02.12.2021

Oppstartmøte 24.02.2022, som konkluderte med at oppstart av planarbeid er mogeleg

Oppstart vart varsla 25.03.2022

Frist for merknader var 20.04.2022

Eit første utkast til plan blei sendt 27.01.2023

31.01.2023 kom det inn ein kommentar frå Øyro Marina og Camping om at dei ikkje var blitt høyrd, og at deira interesser ikkje var ivareteke i planforslaget, og kommunen blei bedne om å ikkje gå vidare med saken før forholdet var avklara.

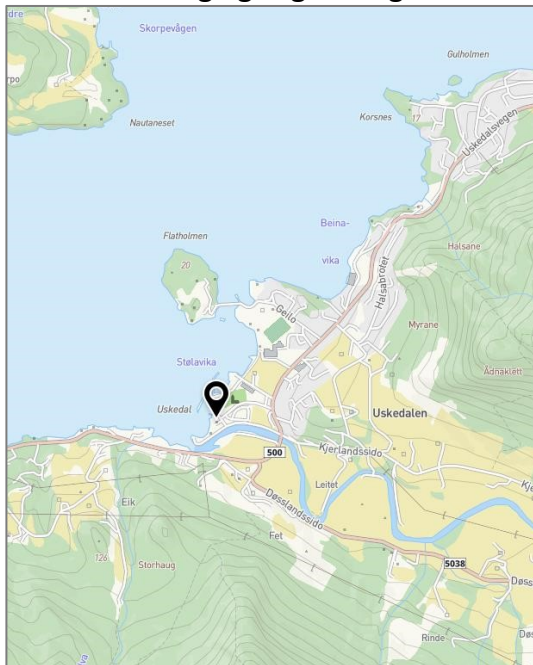
Kommunen tok dette opp med plankonsulent, som vart oppfordra til å finne løysingar der interessa til Øyro Marina og Camping vart ivareteke.

Nokon tankar om slike løysingar vart sendt kommunen 08.06. 2023

Det vart avhalde eit undervegsmøte 2. november 2023, kor òg Øyro Marina og Camping ved Geir Enes var til stades. Ein vart samd om løysingar som ligg til grunn for planforslaget.

Endeleg planforslag vart sendt kommunen 14.12.2023

1.3 Lokalisering og avgrensing



Lokalisering



Planavgrensing

1.4 Medverknad

Det har kome 9 merknader til planoppstart.

Utover oppstartmelding med påfølgande merknader og dialog med direkte rørt nabo/ kommunen har det ikkje vore særskilte aktivitetar for medverknad

2 Planstatus og føresetnader

Planskildringa gjer reie for ein rekke nasjonale og regionale føringar som er viktig i alt planarbeid. Det nemnast og ein rekke kommunale planar og føringar. Forholdet til høyringsutkastet for KPA er ikkje nemnd i planskildringa, men har vore tatt opp i prosessen.

2.1 Gjeldande aeradel KPA

I gjeldande kommuneplan (2018) er planområdet sett av til område der vedteken reguleringsplan skal gjelda saman med kommuneplanen. Ved motstrid gjeld kommuneplanen framføre reguleringsplan. Hovudføremålet på land er LNRF-areal framtidig og næringsverksemd. Området er vist med faresone flaumfare (H320_9), støysone langs Fv. 500, bevaring kulturmiljø langs Uskedalselva og forbodsgrense mot sjø. Føremålet småbåthamn er innsnevra i forhold til reguleringsplanen.

2.2 Høyringsforslag til KPA

I høyringsforslaget til rullering av KPA er område for småbåthamn utvida, og samsvarar nå meir med gjeldande reguleringsplan, slik at det ikkje lengre er motstrid mellom gjeldande reguleringsplan og kommuneplanen.

2.3 Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan for området er planID 201100010, reguleringsplan for turistanlegg Uskedalen- 131/3,4 og 123/13, i kraft frå 20.05.2011. Planen har føremåla bevertning/ herberge, campingplass og småbåtanlegg.

3 Tema for utgreiingar

3.1 Topografi og landskap

Planområdet ligg ved utløpet av Uskedalselva. Området er solrikt sumarstid, og godt eigna til føremålet.

3.2 Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminne innaføre plangrensen. Planområdet grenser til Uskedalen kyrkje.

3.3 Naturverdiar

Planskildringa gjer grundig reie for naturverdiar i og rundt planområdet. Ikkje registrert forhold som har innverknad på planen.

3.4 Verdi som grønstruktur

Planområdet ligg sentralt i nærleiken av Uskedalen sentrum. Gjeldande reguleringsplan visar badeplass. Det er kartlagde friområde innaføre planområdet.



Figur 13 Kartlagde friluftslivsområde. Planområde synt med raud ring.

3.5 Sjø og strandsona

Store delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet i frå sjø. Det ligg hytter, servicebygg og campingområde innanfor 100-metersbeltet i dag. Store delar av arealet innanfor området er definert som tilgjengeleg strandsona.

3.6 Folkehelse, born og unge sine interesser

Området vert nytta av barn- og unge i samband med opphald på campingområdet. Det er òg ein del frå nærområdet som nyttar strandområdet til bading og sjøaktivitetar

3.7 Universell utforming

Planområdet er forholdsvis flatt, og det er lett å ta seg rundt og orientere seg på området. Dei fleste vegane innanfor området er asfaltert eller grusa. Servicebygga er tilrettelagt med universell tilkomst. Det er ikkje universell tilkomst til strandsona/badeområdet.

3.8 Landbruk

Det vert ikkje drive landbruk innaføre planområdet. Tilgrensande område som er avsett til tilsvarande føremål i KPA er fulldyrka.

3.9 Trafikk

Planområdet har i dag tilkomst i frå kommunal Sandavegen. Øyro Marina og Camping har vegtilkomst frå veg langs elva i sør.

3.10 Teknisk infrastruktur

Uskedalen Vassverk leverer vatn til området. Avløp vert ført til reinsing på Børneset.

3.11 Grunnforhold

Området består for det meste av avsetningar frå elva. Det er gjennomført vurderingar om kvikleire. Området er under marin grense og derfor i aktsemdsområde for kvikkleireskred, men ikkje fareområde for kvikkleire i nærleiken. Ein kan ikkje utelukka marin leire under avsetningane frå elva. Like aust for planområdet er det tydeleg fjell i dagen. Området er relativt flatt med helling mindre enn 1:20. Ut frå kriteria i NVE sin rettleiar er det lite fare for områdeskred i planområdet.

Stabilitetsforhold i strandsona har vorte vurdert. Elva fører med seg nye material ut i sjø, og sandbanken er i stadig endring. Bilete frå Norge i Bilder syner korleis endringa skjer:



Figur 21: 1981

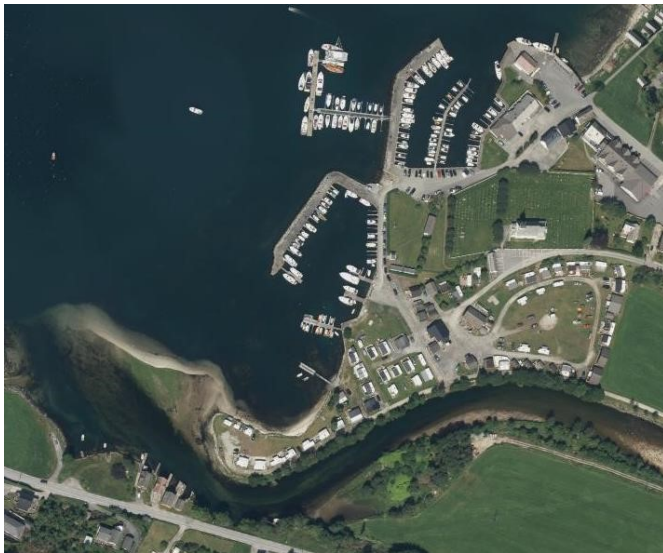


1993



Figur 22: 2003

2006



Figur 23: 2013

2018

3.12 Flaum

Norconsult gjennomførte i 2019 flaumsonekartlegging i Uskedalselva. I følge denne vert planområdet påverka av 20-års, 200-års- og 1000-årsflaum, inkl. 40 % klimpåslag. I 2021, i samband med framtidsscenario for Rabben feriesenter, vart det gjennomført ytterlegare flaumvurderingar og vurderingar av flaumsikringstiltak av Norconsult



Figur 16 Flaumkart. Rabben feriesenter.

NVE har erosjonssikringsanlegg i Uskedalselva. Det meste av elvesida inn mot planområdet er sikra.

3.13 Forureining

Ikkje skadeleg støynivå

Ingen næring eller industriverksemd som skapar særskilt luftforureining

3.14 ROS

ROS- analyse er gjennomført. Ingen område vist som særleg kritisk. Auka aktsemd i forbindelse med flaum, springflo og overvasshandtering.

3.15 Næring

To ulike firma driv liknande verksemd innan same område.

3.16 Eigedomstilhøve

Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet: gnr./bnr. 123/13 og 131/4, delar av 123/21, 123/50, 123/113, 123/116, 123/311, 123/382 og 131/3.

Eigedom	Eigar
123/13	Rabben Feriesenter AS
123/21	Kvinnherad kommune
123/50	Kvinnherad kommune
123/113	Kvinnherad kommune
123/116	Kvinnherad kommune
123/311	Vestland fylkeskommune
123/382	Kvinnherad kommune
131/3	Elin Enes
131/4	Rabben Feriesenter AS

4 Planframlegget



Figur 28 Plankart datert 12.12.2023

4.1 Bygningar og anlegg

Føremål: campingplass, småbåtanlegg i sjø og vassdrag og leikeplass

Det er eksisterande bygningar og anlegg på campingplassen. Føringer i reguleringsplanen vert styrande for nye tiltak, og for tiltak unntatt søknadsplikt. I føremåla BC1, BC7 og BC8 er det tillate med plattingar og fortelt, men begrensingar på kor omfattande dette kan vere. BC2 er for hytter. BC4 og BC9 er for døgnplassar, utan faste installasjonar. BC 4 er for nye hytter. BC5 og BC 6 er for eksisterande og utvida servicefunksjonar.

Føremålet for småbåtanlegg er endra etter dialog mellom eigarane. Ein tidlegare versjon av planen la opp til eit småbåtanlegg tilpassa gjeldande KPA. Dette svarar til det som er bygd, men er ein avgrensing i høve til gjeldande reguleringsplan. Høyringsutkast til KPA er tilpassa reguleringsplanen. Då dette var kjelde til konflikt er dette småbåtanlegget teke ut or planen. Det anlegget som framleis gjeld er berekna for ein enkel flytebrygge der Rabben feriesenter har sine båtar liggjande.

4.2 Samferdsle og teknisk infrastruktur

Føremål: Køyreveg, fortau, gangveg, anna veggrunn- grøntareal, parkeringsplassar

Inne på området er det regulert noko nytt vegareal, slik at det er mogeleg å kome med lastebil gjennom området ned til eksisterande småbåthamn nord for området. Vegen langs elva kan framleis nyttast, men fylket har signalisert at de seinare ynskjer å stenge krysset ved brua. Når dette skjer kan småbåthamna få tilkomst gjennom Rabben sitt område.

Det er regulert gangvegar internt på campingplassen. Desse er opne for køyring til dei ulike campingområda, og kan nyttast som turvegar for ålmenta.

Det er regulert tre ulike parkeringsareal. SSP1 er offentleg parkering i tilknytning til Uskedalen sentrum.

4.3 Grønstruktur

Føremål: Blågrønstruktur, naturområde, friområde

Friområdet skal vere opna for allmenta. Det kan gjerast tiltak for vbedlikehald og oppgradering av erosjonskjerming langs sjø. Det skal og vere mogeleg med tilrettelegging for universell utforming,

og for tiltak som bocciabane, leikeapparat, grillplass, bord og benker. Campingområdet på odden langs elva, som var vist i gjeldande plan, er teke bort til fordel for friområdet.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Føremål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, friluftsområde i sjø og vassdrag.

Fri ferdsle med småbåtar. Friområdet skal vere fritt tilgjengeleg for ålmenta, og kan nyttast til sjø og vassdragsaktivitetar.

4.5 Omsynssoner

Frisiktsone, raud støysone, gul støysone, flaumfare, bevaring av naturmiljø.

For området for flaumfare gjeld at det har større årleg sannsyn enn 1/200. Innanfor sona er det ikkje tillate med nye tiltak som aukar flaumfaren i området eller områda rundt. Nye bygningar for varig opphald innanfor området skal etablerast med innvendig golv på min. kote + 2,9.

4.6 Føresegnsoner

Vilkår for bruk av arealer bygninger og anlegg

For etablering av ein møteplass kor det kan byggast ein platting på pålar/søyler.

4.7 Rekkefølgekrav

Teknisk infrastruktur skal vere omsøkt og godkjent før igangsetting av nye bygningar og tilhøyrande anlegg. Det skal òg gjevast bruksløyve for infrastrukturen før det kan gjevast bruksløyve for desse tiltaka.

4.8 VA rammeplan

Det er utarbeida ein vann og avløpsplan som følger planen.

5 Verknader av planframlegget

5.1 Landskap/terreng

Planframlegget regulerer ei maksimal byggehøgde på 9 meter. Dette gjeld for områda BC5 og 6 – serviceområdet sentralt på campinga. Hyttene på campinga er regulert med maks byggehøgde på 8 meter. Dette vil føye seg fint inn og underordne seg eksisterande bygningar i kringliggjande område. Campingområdet ligg noko lågare i terrenget enn kyrkja, og kringliggjande terreng og busetnad, og vil difor ikkje verta markante i landskapet

5.2 Strandsone/ vassdrag

Det vert ikkje opna for nye større utfyllingar i sjø og vassdrag innanfor planområdet. Det er likevel opna for å oppdatera erosjonsskjerminga langs sjøen, og etablering av ein strandpromenade. Tiltak i området vil ikkje påverke strandsoneverdiane i særleg grad. Den vil vere ein forbetring i høve til gjeldande plan. Ålmentas tilgang til strandsona vil bli betra.



Figur 35 Strandsone, med store steinar som plastring



Figur 36 Illustrasjon av mogleg tilrettelegging av strandsone. JK Arkitektur

5.3 Naturmangfald

Planen vil ikkje vere i konflikt med føresegna i naturmangfaldsloven

5.4 Kulturminne/ kulturmiljø

Ingen kulturminne vert direkte råka av reguleringa

5.5 Friluftsiinteresser

Føresegnene gir at areala skal vera opne for ålmenta. Kva gjeld tilgang til Uskedalselva vil ikkje tiltaket føre til endringar i høve til dagens situasjon. Ein har såleis teke i vare og vidareført friluftsiinteressene knytt til Granen og Uskedalselva.

5.6 Sosial infrastruktur og universell utforming

Mogeleg betring av universelt tilgjenge til strandsone

5.7 Eigeomsinngrep

Eigeomstilhøva i området er avklarte. Dei to eigarane av areala innanfor planområdet er einige om drifta av areala og samarbeider godt ilag. Kvinnherad kommune er eigar av vegareala som utgjer tilkomst til feriesenteret, samt tilgrensande areal ved Uskedalen kyrkje.

5.8 Omsyn til naboar

Nye tiltak innanfor planområdet vil i liten grad ha innverknad på naboegedomar

5.9 Energibehov

Energiforsyninga i området er i utgangspunktet fult utnytta. Ved behov for meir kapasitet til feriesenteret må det setjast inn tiltak med forsterking av nettet. Avbøtande tiltak kan vere etablering av solcelleanlegg, sjølv om òg dette krev kapasitet i nettet for sal av overskotsstraum.

5.10 Trafikk

Noko auka trafikk på Strandavegen

Økonomisk berekraft:

Planen vil ikkje ha direkte økonomiske konsekvensar for kommunen utanom eventuell opparbeiding av parkeringsplass og oppmerking av vegbane ved kryssområdet ved Sandavegen. Planen vil føre til betre vilkår for drift av feriesenter. Mogelegheit for nokre arbeidsplassar.

Miljø og klima berekraft:

Det er ikkje gjort direkte vurderingar av verknad for CO₂- reknskapet, men planen forventast ikkje å ha vesentleg negativ påverknad.

Området ligg slik til at verknader av klimaendringar, som meir nedbør og stigande havnivå, kan ha kritisk påverknad for framtidig bruk som campingplass. Einaste verknaden av dette er at deler av området då kan bli ubrukeleg til føremålet. Ingen bustader eller andre permanente innretningar vil bli skadelidende.

Sosial berekraft:

Føremåla i planen konkurrerer ikkje med andre føremål. Utvidinga og utviklinga av friområda vil gje lågterskel tilbod til ålmenta, med nærleik til Uskedalen sentrum. Campingplassen vert gjerne nytta i samband med store sosiale arrangement, som til dømes Festidalen.

Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid

Sjølv om dette i røynda ikkje har noko med berekraftsmål 17 å gjera, skal det nemnast at det endelege planforslaget bygger på godt samarbeid mellom forslagstillar, kommune og råka nabobedrift.

Konklusjon

Etter ein heilskapleg vurdering av alle opplysningar i saka anbefaler kommunedirektøren at planen kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn