



BOXS ARKITEKTSTUDIO AS  
Alfheim 24

1384 ASKER

Referent	Tlf.	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Sara Brattfjell Heggland		2022/3622-15		14.12.2023

## MØTEREFERAT

**Tid og stad:** Teams, 05.12.2023.

**Til stades:**

Forslagsstillar: Hans Karsten Myhre (BOX Arkitektstudio AS), Pieter Paul Furnée (BOX Arkitektstudio AS), Gisle Lien (LIEN EIENDOMSSERVICE AS).

Kvinnherad kommune: Sara Brattfjell Heggland, Anbjørn Høivik, Egil Eide, Terje Natland.

---

BOX ARKITEKTSTUDIO AS har etterspurd undervegs møte for avklaringar om det vidare planarbeidet for *Detaljregulering for 64/160 med fleire - Bustader og naust Ænesvika – Ænes, PlanID 20130004*. Plankart, føresegn og planskildringa sist revidert 20.03.21 er lagt til grunn for møtet.

Det er eit føremål å forholde seg til vedtak om høyring- og offentleg ettersyn som vart fatta av Forvaltningsutvalet i Kvinnherad kommune 14.04.2021. Før saka kan leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn er det vesentleg at endringane vert gjennomført. Oppdaterte plandokument skal sendast til Kvinnherad kommune for godkjenning før saka vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn.

### 1. Vedtak med vilkår om endringar

Forvaltningsutvalet i Kvinnherad kommune vedtok utlegging til høyring og offentleg ettersyn 14.04.21 jf. pbl § 12-11 på vilkår av følgjande endringar:

- Bustadområdet BF3 blir tatt ut av planforslaget, både i kart og føresegner. Pkt. 6. b) i føresegner blir fjerna og rettast der området blir nemnt som bustadføremål. Arealet blir erstatta med føremålet friluftsområde o\_FR2.
- Byggjegrænse generelt og mot sjøen skal innarbeidast i kart, planomtale og føresegner før planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn.
- Massehandtering skal utgreiast i planomtale og / eller omtalast juridisk bindande i føresegner og plankartet
- I føresegner skal ein sette krav til minst-uteoppholdsareal (MUA)
- I føresegner skal ein sette krav til grunnundersøkningsplikt for å vurdere skredfare og stabilitet for alle tiltak i området.

## 2. Presiseringar til vilkåra

I undervegs møte vart det vidare tilrådd følgjande presiseringar av vilkåra:

- Bustadområde (BF3) endrast til friluftsområde utan eigarform. Friluftsområde eller tilsvarande skal vere for ålmenta, men ikkje vere i offentleg eige. Det kan vurderast som andre arealføremål under grønnstruktur og LNF er meir formålstenleg. Dersom friluftsområde skal nyttast bør føresegn innehalde presiseringar om tillate tilrettelegging for friluftsliv for ålmenta, som til dømes benker, gapahuk og liknande. I møtet vart det stilt spørsmål om arealføremålet samsvarar med intensjonen for framtidig bruk av arealet, og det vart opplyst at det ikkje var tenkt noko form for tilrettelegging. Basert på dette kan det vurderast om det er formålstenleg å nytte naturområde som arealføremål i staden.
- Kvikkleireleireproblematikk er ein vesentleg del av samfunnstryggleik og beredskap, og dokumentasjonskrava frå NV om dokumentert byggegrunn har blitt strengare dei seinare åra. Plankontoret rår til at fagkunnig vurdering etter nasjonal standard supplerer dokumentasjonsgrunnlaget i planarbeidet.

I tillegg tilrår ein at ROS-analyse vert oppdatert med kunnskapsgrunnlag som ligg til grunn for vurderingane jf. Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen (2022, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Planomtale bør også oppdaterast med oppdaterte opplysningar, som til dømes endringar for VA-anlegg og skulekapasitet.

## 3. Andre tilrådingar

Vidare vart det i undervegs møte påpeikt tilrådingar som går utover vilkåra med føremål om å løfte opp problemstillingane ein kan møte i det vidare planarbeidet

### Vatn og avløp:

- Kommunalt reinseanlegg er etablert, og det vil vere tilknytningsplikt for ny bebyggelse. Detaljreguleringa må sikre tilkomst til tømning av slamavskiljar på o\_VA via f\_P med dimensjonering for stor lastebil. Tilrår at sporingskurver dokumenterast. For tømning av slamavskiljar opplysast det at lastebil for tømning må rygge inn på f\_P for å få tilgang anlegget på o\_VA. Plankonsulent viser også til mogleg snuområde på f\_K.

Plankontoret tilrår at ein vurderar utviding av f\_V5 for å ivareta dette. Planomtale bør oppdaterast om vatn og avløp.

- Tilrår at VA-rammeplan inngår som dokumentasjon i planen. Plankonsulent viser til at det har vore naudsynt å utsetje noko dokumentasjon til byggesaka. I møtet vart det føreslått løysing for at VA-rammeplan med dokumentasjon for overvasshandtering og sløkkjevatn utarbeidast før 2. gongsbehandling. VA-rammeplan må følgje VA-norm, og godkjennast av Eining for vatn og avløp før 2. gongsbehandling.
- VA-plan skal vidare følgje opp VA-rammeplanen. I føresegn er rekkefølgjekrav om VA-plan vurdert å vere for seint i prosessen. Viser til § 5 a) om «før oppmålingsforretning gjennomføres for de nye eiendommene skal det foreligge VA-plan som skal godkjennes av VA-etaten». Tilrår at VA-plan med naudsynte detaljteikningar inngår i føresegn § 4 som dokumentasjon til søknad om byggeløyve, og at den skal godkjennast av Eining for vatn og avløp i Kvinnherad kommune.

### Veg

- Generelt må utforming av vegareal vere i samsvar med gjeldande vegnorm for Kvinnherad kommune.
- Utforming av innkøyrse til f\_V4 må vurderast nærmare.
- Viser til gjeldande vegnorm for Kvinnherad kommune vedlegg Forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømning av slamavskiljarar og tette tankar for utforming av tømmestader innanfor f\_P og f\_AV.
- Det er fleire vegar som leder inn til bustadområde (blindvegar). Viser til at det må vere tilstrekkeleg snuhammar for brøytebil, lastebil ect.
- Elles andre punkt under vatn og avløp.
- Avbøtande tiltak for trafikkfare som framgår av ROS-analyse er ikkje løyst. Det vart vidare stilt spørsmål om det er mogleg å vurdere andre trafikktryggingstiltak som til dømes nedsetting av fartsgrense. Erfaring tilseier at det er utfordrande å få ned fartsgrense på fylkesveg.
- Trafikktrygging vart vidare tema. Plankontoret peikte på tilhøve til trygg ferdsel til kollektivstopp (skuleveg). Det er positivt at ein tilrettelegg for gangveg til o\_KH1. Det vert opplyst at det er utfordrande å sikre universell utforming av gangveg i området. Tilrår at stigningsforhold tilknytt gangveg vert omtalt i planomtale, og at det er vurdert at dette er ein snarveg tilpassa terrenget. Alternativ løysing gjennom BF1 er arealkrevjande i forhold til bustadutviklinga.

### Friluftsliv

- Arealføremål bør samsvare med intensjon. Sjå presiseringar av vilkår i punkt 2.
- Regulerast utan eigarform.

### ROS-analyse

- Oppdaterast etter Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen (2022, Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap).
- Kunnskapsgrunnlag må vere oppdatert og dokumenterast, og leggjast til grunn for vurderingane.

#### **Støy:**

- Tilrår at støysone vert innarbeid i plankart og føresegn jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og dokumenterast på reguleringsplannivå. Stille områder bør også skildrast i planomtale. Kunnskapsgrunnlag i planomtale må oppdaterast .

#### **Parkering**

- Plankonsulent viser til at rekkefølgekrev skal sikre at f\_P vert opparbeid i forhold til bustadutviklinga. Plankontoret stiller spørsmål ved at parkering skal vere for naustområda. Etablering av nye naust innanfor N1 og N2 vil til dømes krevje parkeringsplassar.

#### **Bustadar**

- Frittliggjande småhus er nytta i føresegn. Kommunen stilte spørsmål om det kunne spesifiserast ytterlegare for å tydeleggjere føresegna. Plankonsulent viser til at tomannsbustad ligg i definisjonen, og er inkludert i føresegn.

#### **Konsekvensutgreiing**

- Det er vurdert at planen ikkje utløyser KU jf. vedtak i forvaltningsutvalet. Tilrår at vurdering vert inkludert i planomtale jf. Forskrift om konsekvensutredninger

#### **Oppsummering:**

Føreseielegheit og kvalitet er eit føremål. Plankonsulent reviderer planmateriale jf. vilkår fastset i vedtak 14.04.2021 (punkt 1 og 2), og eventuelle andre justeringar som er tilrådd i undervegs møte (punkt 3). Planmateriale må sendast til kommunen med skildring av endringane for godkjenning før planen leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn. I utgangspunktet tek ein sikte på at planen kan leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn, men kommunen vurdere om det endringane utløyser eventuell ny politisk behandling etter revisjon.

Sara Brattfjell Heggland  
*Rådgjevar*

#### **Kopi til:**

LIEN EIENDOMSSERVICE AS

Jacob Neumanns vei 18B