

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe**

2022/895-2

**Saksbehandlar**

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2022/9	Forvaltningsutvalet	09.02.2022

## Utlegging til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for del av 229/1 med fleire - Bustader i Teigarustene - Husnes - Ronny Teigen - Planid 20180002

### Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljplan for del av 229/1 med fleire - Bustader i Teigarustene - Husnes, sist revidert den 18.11.21, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentlig høyring under føresetnad at ein gjer følgjande endringar:

- Krav til handtering av overflatevatn skal omtalast i planomtale og innarbeidast tydelegare som krav under pkt.2 i fellesføresegner.
- Det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevatn og tilkomst for brannvernet, dette skal takast med i føresegner og omtalast i planomtale.
- Det skal lagast ein forenkla VA-plan før utlegging.
- Stigningsforhold i trafikkføremål skal visast i kart.
- Føresegner under pkt 3.2 skal reviderast til: « Det er krav til minst 1,5 parkeringsplassar per bustad. Desse skal oppførast på eigen grunn.»
- Problemanalyse som følgjar med marine avlagringar manglar og skal utgreiast og supplerast i ROS-analyse og gjennom ein fagleg vurdering.
- ROS-analysen skal utgreiast utfyllande jfr. trafikk, støy, biologisk mangfald m.m. Alle belyste problemstillingar skal dokumenterast.
- Det må utarbeidast ein fagleg evaluering av massehandtering i planomtale.
- Definisjon av byggjetrinn jfr. pkt. 2.4 i føresegner som eigen pkt. i føresegner, planomtale og muligens plankart.

Utlegginga av planforslaget vert kunngjort i lokalpressa og kommunen sine elektroniske media, berørte partar og instansar skal varslast.

### Forvaltningsutvalet si behandling i møte den 09.02.2022:

#### BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteken.

## **VEDTAK:**

*Kvinnherad forvaltningsutval vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljplan*

*for del av 229/1 med fleire - Bustader i Teigarustene - Husnes, sist revidert den 18.11.21, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentleg høyring under føresetnad at ein gjer følgjande endringar:*

- Krav til handtering av overflatevatn skal omtalast i planomtale og innarbeidast tydlegare som krav under pkt.2 i fellesføresegner.*
- Det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevotn og tilkomst for brannvernet, dette skal takast med i føresegner og omtalast i planomtale.*
- Det skal lagast ein forenkla VA-plan før utlegging.*
- Stigningsforhold i trafikkføremål skal visast i kart.*
- Føresegner under pkt 3.2 skal reviderast til: « Det er krav til minst 1,5 parkeringsplassar per bustad. Desse skal oppførast på eigen grunn.»*
- Problemanalyse som følgjar med marine avlagringar manglar og skal utgreiast og supplerast i ROS-analyse og gjennom ein fagleg vurdering.*
- ROS-analysen skal utgreiast utfyllande jfr. trafikk, støy, biologisk mangfald m.m. Alle belyste problemstillingar skal dokumenterast.*
- Det må utarbeidast ein fagleg evaluering av massehandtering i planomtale.*
- Definisjon av byggjetrinn jfr. pkt. 2.4 i føresegner som eigen pkt. i føresegner, planomtale og muligens plankart.*

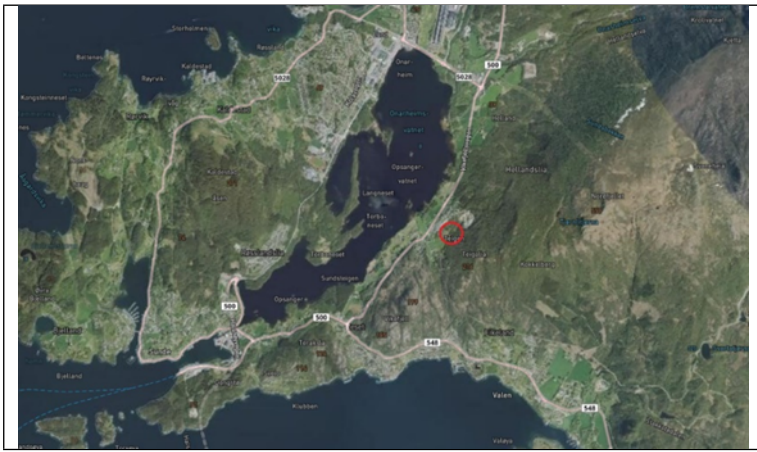
*Utlekkinga av planforslaget vert kunngjort i lokalpressa og kommunen sine elektroniske media, berørte partar og instansar skal varslast.*

## **FAKTAOPPLYSNINGAR**

**Henvendelse frå:** Forslagstiller Ronny Teigen gjennom Bombus Arkitektur v/ Wermund Vetrhus

Mottatt: 18.11.21

Planident: **20180002**



### Oppstartskunngjering

Det var hald oppstartsmøte den 16.06.18 (sjå vedlagd oppstartsrapport). Oppstartsmøte og referat frå møte er ein førebelsavtale mellom administrasjon, fagkunnig og forslagsstillar. Innhaldet er bindande for alle partar.

Her har vi i fellesskap lagd diverse føringar for det vidare planarbeidet. Planintensjonen er i stor grad i tråd med overordna plan (oppstartsrapport; saksnr.: 2018/1219 - 2). Politisk oppstart av reguleringsplan vart handsama den 17.06.20 (vedtaksnr. 2020/59) og kunngjort den 29.06.20 med frist 20.08.20. Berørte partar og offentlege instansar vart varsla med ovannemnte frist for innspel. Innan oppstartsfristen har ein motteke 4 innspel (Vestland Fylkeskommune, NVE, Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen) frå myndigheiter og ingen frå private grunneigar. Ingen av dei innkomne brev frå dei offentlege instansar hadde varsel om motsegn til saken men ein del føringar og nyttige merknader. *Konsulent har ikkje dokumentert mottak av innspill frå NVE og Fylkesmannen i Vestland i planomtale og kan på grunn ein inkurie muligens ikkje har fått disse uttalar. Dette må innarbeidast i revidert planomtale.*

Ein har ein del revisjonskrav men vil elles nytte høvet til å arbeide med nokon nye merknader etter utlegging til offentleg ettersyn.

### Planprogram

Planen utløyser etter administrasjon si vurdering ikkje krav om planprogram og KU; eit slik krav ville slått inn td. når store landbruksområde blir omdefinert og planmessig tatt i bruk med andre føremål som f. eks. bustader eller tilsvarande infrastruktur, noko som ikkje er tilfelle her. Store avvik frå kommuneplanen, kan kommunen ikkje sjå som «mindre endring» jfr. PBL §12-14.

Når ein plan etter plan- og bygningslova endrar mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utlegging av planforslag til offentleg ettersyn, og endringa medfører at planen omfattast av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandlast etter reglane i kapittel 5 og 6.

Reg.planen skal belyse og omtale (i planomtale) historikken til tidlegare byggetiltak i planområdet (både bustadar og vegar etc.).



### Tilhøve til gjeldande planar

Arealbruksføremål i Kommuneplan for Kvinnherad kommune (godkjent den 22.03.18; planid.: 20140002). Det omsøkte området blir omtalt som framtidig bustadområde B-08-05 med plankrav. Nord- og sørvest for området er det to eksisterande bustadfelt (ikkje regulert). Vest for området er det dessutan eit eksisterande næringsområde (BN101). Aust for planområdet liggjar LNF- område, der det har

etablert seg eit grus- og steintak (dette inngår ikkje i planforslaget).

### Naturfare

Eit overordna geologisk kartlag viser at området ligg innafor marin grense, og difor kan det vere fare for kvikkleire.

NVE sin rettleiar [2019/1 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#) skildrar prosedyren for utgreiing av områdeskredfare. Trinn to seier: «ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (<2m), er det ikkje fare for at det vil utløses områdeskred». Om det er fjell i dagen eller mindre enn 2 meter til fast fjell, vert forslagsstillar bedt om å sende inn ei skildring av dette, gjerne med bilete om mogleg. Om det er meir enn to meter med lausmasser, må de ved hjelp av rettleiaren og kanskje fagkunnige vise at tiltaket ikkje påverkar områdestabiliteten.



Det manglar ein fagleg rapport for naturfare. Denne må utarbeidast og leggjast ved. Det som vart uttalt i ROS-analysen «(...) Kvikkleire er ikkje aktuelt, då grunnen er grunn morene.(...)» skal supplerast med nokon fakta og gjerne ein fotodokumentasjon. Det er viktig å belyse moglege naturfareområder også utanfor planområdet.

### Om planframlegget

Planområdet utgjer ca. 27 daa. Planarbeidet tek sikte på ei vidareutvikling/fortetting av eksisterande bustadområde på Teigen austover. Tiltakshavar følgjer delvis traseen for bustad-, skogs- og landbruksveg ( privat veg) der han skal etablere tilkomstveg for dei 39 nye eigedomane (dette er fordelt på omlag 10 tomannsbustadar og 12 einebustadar). Parkering er tenkt på eiga tomt.



På oppstartsmøtet diskuterte ein mellom anna plangrensa ut frå adkomstsituasjonen og arealfordeling ( bustadar og trafikk til grustaket) i området. Området ligg knytt til eit etablert bustad- og næringsområde, som for det meste består av einebustadar bygd på 70-, 80- og 90-talet. Det er dei seinare åra bygd nokre tomannsbustader i nærleiken. Omfang av bustadprosjektet vil bli avklara i reguleringsplanarbeidet. Ein ønsker ei variert utbygging av bustadområdet, som harmonerer med eksisterande busetnad og landskap/terreng, men som òg stettar føringar for ei meir konsentrert bustadbygging. Tiltakshavar fremjar eit forslag med kombinasjon av einebustader, to- og fleirmannsbustader, samt eit tun med bueiningar der ein vil samle hovudfunksjonar på eitt plan og slik leggje til rette for livsløpsstandard.

Terrenget er skrånande. Det arealet som ikkje er dyrka er i stor grad villniss med nokre få unge tre. Syd-aust for planområdet er det eit sand- og grustak. Området vert føreslått regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gatetun, anna veggrunn, gang- og sykkelveg, køyreveg og parkering), bebyggelse og anlegg (bustadar konsentrert og frittliggjande, renovasjonsanlegg og lek), omsynssoner (frisikt, faresone høgspantanlegg) og juridiske linjer og punkt.

### Dagens bruk

Området for planføreslaget legg seg til eit allereie etablert område, som er sett av til framtidig bustad i kommuneplanen. Området er i dag overgrodd utmarksbeite.

### Bakgrunn til ynskje om realisering

Utgangspunktet for reguleringsplanen var at tiltakshavar ynskjer å utvikle gardseigedom. Føremålet til planarbeidet er i hovudsak bustadbygging i tråd med kommuneplan for Kvinnherad.

## VURDERING

### Universell utforming/tilgjengelegheit

Universell utforming/tilgjengelegheit er ein viktig del av folkehelseiltak og vert ivaretatt i føresegner under § 2.8 .

### Folkehelse

Omgrepet folkehelse har ingen overordna definisjon i Noreg, men det tyder dei levekåra som bidreg til å fremja eller hemma god helse i befolkninga. Omgrepet tilseier at dette dreiar seg om summen av dei faktorar som påverkar vår helsetilstand. I statleg og regional folkehelsestrategi er hovudmålsettinga å auke kvardagsaktiviteten til både born og vaksne. Planlegginga skal vere helsefremjande jamfør plan- og bygningslova. Samfunnet mange stadar i Kvinnherad kommune har gode tradisjonar knytt til aktivitet i og i nærleik til sjø. Området har bare nokon få fritidsbustader.

Nærleik til moglegheiter for å vere fysisk aktiv har avgjerande betydning for kor aktive folk er.

### Landbruk/jordvern

Dyrka mark er ein knapp ressurs.

Jordvern er difor ingen særinteresse, men ein sak, som er i interesse av samfunnet.

Kommunane har ein viktig rolle i å ivareta nasjonale og regionale jordvernomsyn, da dei har hovudansvaret for arealforvaltninga lokalt.

Større inngrep, skal fagleg utgreiast og arealet skal erstattast eller tilbakeførast.

### Massehandtering

Massehandtering skal utgreiast i planomtale og /eller omtalast juridisk bindande i føresegner og plankartet, for eksempel med eit førebels massedeponi, rekkjefølgjekrav eller anna fagleg uttale.

Store landskapsinngrep i form av sprenging, masseutskifting m.m. bør ikkje gjennomførast.

Om det skal gjerast store inngrep bør det stillast krav til ferdigstilling av dette samla (evt. stegvis) for å sikre at det ikkje er konflikt mellom bruk og stegvis utvikling.

Overskotsmassar frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon, skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt. Plan for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava i planen og omtalast i planomtale.

### Kulturlandskap / Naturmangfald

Det er ikkje registrert viktige kulturlandskap, kulturminne, naturtypar, verneområde eller SEFRAK- bygg innanfor planområdet.

Under planprosessen skal ein har ein god dialog med kommunale og regionale landbruksmyndigheiter særleg syd/aust for området. Det er ingen registrert friluftsområde innanfor planområdet elles i nærmaste tilgrensande områder. Men det kan nok antas at området er noko brukt lokalt som leikeområdet med opplevelseskvalitetar.

Det skal leggjast vekt på å tilpasse nye bustader til terrenget slik at dei ikkje vert ruvande i landskapet og såleis forstyrrande for i nærområdet.

Naturmangfaldslova skal vurderast i planomtale med konsekvenser for føresegner og kart i større grad.

Dette må komme tydeleg fram i planarbeidet, jf. prinsippa naturmangfaldlova §§ 7-12. Dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet.



Dette skal vurderast i planomtale i større grad under pkt. 12.3.

### Rekreasjon

Ålmenta skal få tilgang til området (LNF-området aust i planområdet etc.). Det er lagt til rette for ein samanhengande grønstruktur.

I midten av bustadområdet vil det bli opparbeida 2 store leikeområder som vil gjere området meir attraktivt for tilgrensande bebyggelse (både ny og eksisterande). Dette arealet vil få ein stor bruksverdi for ålmenta. Dette og turområder mot aust og Opsangervatn 300 m mot vest er viktige verdiar for planen, og skal takast vare på. Her skal omsynet og tilgang til ålmenta vera retningsgivande.

### Teknisk standart

Handtering av overvatn (riktig dimensjonering av systemet) skal omtalast i planomtale og føresegner.

I sakshandsaming til oppstart av planarbeid den 17.06.20 skreiv administrasjonen under vatn og avløp:

*«Det er obligatorisk med overordna VA-plan; rekkjefølgjekrav. VA-plan skal vere ferdig før reg.planen blir godkjent. Den skal innleverast som temakart saman med reg –plan.*

*Det må etablerast vassleidning frå /til kommunal leidning, med tilhøyrande brannvassuttak.*

*VA-planen må klart visa kva som er tenkt skal overtakast av kommunen.*



*Handtering av overvatn (riktig dimensjonering av systemet) skal omtalast i planomtale og føresegner.*

*Maks avstand frå brannuttak til inngangsdør målt langs tilkomstveg, er 100 m. Sløkkjevattn skal utgreiast (obligatorisk). Det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevattn og tilkomst for brannvernet (sjå TEK 17). Dette må det takast omsyn til ved prosjektering av VA-planen.»*

Det skal lagast ein forenkla VA-plan før utlegging, som også inneheld flomvegar.

Forenkla VA-planen skal oversendast Kvinnherad kommune før reg.-planforslaget vert lagt ut til off. ettersyn.

VA-plan skal vere ferdig før reg.planen blir godkjent.

Under føresegner pkt. 2.9 vert VA-plan nemnt som rekkjefølgjekrav. Vedlegget av VA-planen manglar, den må klart visa kva som er tenkt skal overtakast av kommunen.

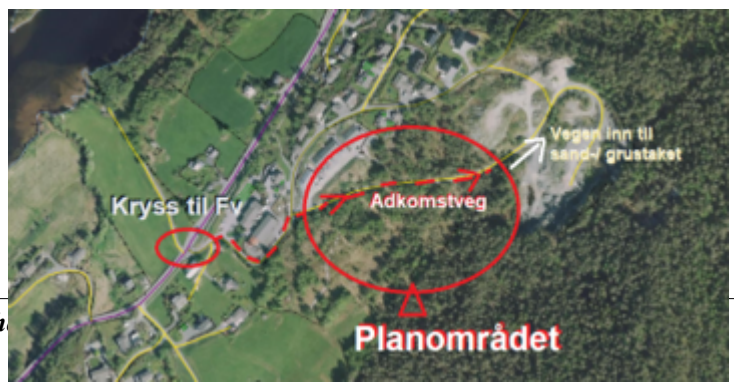
Behov for sløkkjevattn skal utgreiast (obligatorisk); Det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevattn og tilkomst for brannvernet (sjå TEK 17). Dette skal takast med i føresegner

### Trafikksituasjon

Planen formidle intern eit realistisk bilete av korleis ein skal utforme eit trafikksikkert planområde, særleg i.h.t. åtkomst og veg-/kryssløysingar og spesiell dei mjuke trafikantar. Alle trafikkområder som er av betydning er, uavhengig eigarstruktur, vist på plankartet. Men stigningsforhold skal visast i kart for å har eit inntrykk om tilgjengelegheiten

Alle vegar og parkeringsareala er vist. Det blir lagt opp til 1 parkeringsplass per bustadeining. Dette er for lite. I føresegner under pkt 3.2 skal ein skrivar: « Det er krav til minst 1,5 parkeringsplassar per bustad. Desse skal oppførast på eigen grunn.»

Den faktiske situasjonen er at det ikkje er fotgjengarvenleg tilkomst langs veg til planområdet, og langs FV 500.



Vegmyndigheiten skriver ein nokon innspill til oppstart, som skal vere vegledande. Dette vart i stor grad tatt til følge, så vart det i rekkjefølgjekrav strevet:

2.10: *Det er rekkefølgjekrav om at avkjørsle til fv 500 skal utformast i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker før bustadar i planen kan takast i bruk.*

I planomtale er trafikkmengd, trafikktryggleik, tilgjenge, parkering og kollektivtrafikk omtalt. Det skal dessutan vurderast i ROS- analysen og planomtale kva påvirkning trafikken til/frå sand- og grustak aust for planområdet vil få både i.h.t. støy og trafikkfrekvens. Dette må omtalast i planomtale og vurderast i ROS-analyse.

I politisk oppstartsmøte vart det omtalt, at plangrensen skal utvidast mot Fv 500. Tiltakshavar blir med dette sterk oppfordra å etterkome dette punktet:

- **Plangrense**

Plangrensen er vist på vedlagte illustrasjon, men skal utvidast til å omfatte også trafikksituasjonen til lokale vegar, men særleg mot Fv 500.

## **Konsekvensar og ROS-analyse**

ROS-analysen er ikkje god nok utgreidd og skal utformast.

ROS-analysen er ein systematisk grovanalyse som skal avdekke reelle farar og konsekvens gitte hendingar kan ha på samfunnet.

Analysen er tilpassa etter behov, men bør tar utgangspunkt i veileiar «*Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen*» (DSB, 2017) saman med Kvinnherad kommune sine akseptkriterier til ROS-analyse.

Informasjonsgrunnlaget til planen er hovudsakeleg innhenting av tilgjengelege offentlege kjelde og gjennom synfaringar i området. Ein ROS-analyse skal vere vidare utført etter PBL § 4-3.

*Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse:*

I § 28-1 i plan- og bygningsloven stiller vidare krav om trygghet mot fare før utbygging, og det er naudsynt å kartlegge potensielle farar på plannivå for å kunne styre arealbruken.

ROS-analysen tek og høgde for klimaendringar i framtida med bakgrunn i at det vil væra nødvendig å gjera samfunnet meir skikka for framtidige klimaendringar og ekstremvær. «*Dersom vi ikke forbereder oss, vil klimaendringene få store konsekvenser for samfunnets sårbarhet og kritiske samfunnsfunksjoner*» (Klimahjelpere, 2015). I den forbindelse bør ein gjera val som reduserer negative konsekvensar og fremje positive.

For eksempel er store deler av området vist som sone for marin avlagring.

Konsulent skriver i oversendingsbrev:

« (...)Undersøkt i kart og med tiltakshavar mtp jordsmonn. Det er sær usannsynleg at det finns Kvikkleire her. Berget kjem i dagen fleire stader. Dette er kommentert i ROS-analyse. (...)».

I ROS-analysen står det bare:

«(...) Kvikkleire er ikkje aktuelt, då grunnen er grunn morene.(...)» Problemvurdering som følgjar med marine avlagringar manglar og skal utgreiast i planomtale og gjennom ei fagleg vurdering som tar utgangspunktet i NVE sin vegleder.

Generelle konsekvensar i ROS-analysen og planomtale er for øvrig ikkje nok vurdert. ROS-analysen skal betre utgreiast jfr. trafikk, støy, biologisk mangfald m.m. Alle belyste problemstillingar skal kommenterast. Tabellene i ROS-analyse for eksempel kunne med fordel har ein kommentarfelt.

## **Byggjegrænse**

Byggjegrænse mot vegen er vist/nemnt i føresegnar og plankartet.

## **Utbyggingstrinn**

Under fellesføresegnar pkt. 2.4 står det: « For kvart utbyggingstrinn skal det utarbeidast ein utomhusplan som visar plassering av bygg, skjeringar, fyllingar, gangstiar, parkeringsplassar, leikeapparat, opparbeida areal, friareal og beplantning med meir(...)».

For å kunne vidareføre dette pkt. frå føresegnar inn i praksis må ein har i både kart, føresegnar og planomtale ein definisjon av disse byggjetrinn i.h.t. dei forskjellige byggjeområda BFS og BKS 1-5 samt tilhøyrande infrastruktur.

## **Fortidsminnesmerke**

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Dersom det, i løpet av planarbeidet eller utbygginga, blir oppdaga automatisk freda kulturminne i samband med tiltak, graving eller liknande skal ein stoppa arbeidet umiddelbart, og varsla fylkeskonservatoren jf. Lov om kulturminner § 8 andre ledd.

## **Samsvar med føringar og merknader:**

Det er naudsynt med ein del rettinga i både føresegner, kart og planomtale. Referatet til oppstartsmøte, samt politisk oppstart og innspill frå myndigheiter blir tatt som utgangspunktet for planforslaget.

Føresegner, kart og teiknforklaring henger ikkje alltid saman.

## **Føresegner og kart**

Føresegner og kart er utarbeidd i.h.t. plan- og bygningslova. Det er nokon endringar ein må innarbeide. Planen er elles i trå med kommuneplanen og statlege retningslinjer. Krav til vatn, avlaup, handtering av overflatevatn og behov for sløkkjevatn skal omtalast i planomtale og innarbeidast tydelegare som krav under pkt.2 fellesføresegner. VA-planen manglar.

I teiknforklaring i kartet kan ein med fordel brukar større skrift og den skulle vere meir utfyllande så som info om kartopplysning. Opplysningar om sakshandsaming burde uttale seg om saksnr. av politiske vedtak, teikningsnr. og signatur.

Problema som følgjar med marine avlagringar manglar og skal utgreiast i planomtale og gjennom ei geologisk vurdering.

ROS-analyse skal vere meir utfyllande.

Planomtale skal vere meir utfyllande.

## **Natur**

Eksisterande natur skal tas vare på.

I føremål naturområde er det ikkje høve til å gjennomføre tiltak etter PBL § 1-6 eller tiltak som hindrar ålmenta sin tilkomst til området eller strandsona.

## **Planfaglege vurderingar:**

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med føresegner i plan- og bygningslova.

Plankartet er detaljregulert og differensierer med underføremål. Føresegner er utformt i.h.t. dette.

## **Tilråding:**

Med bakgrunn i ovanstående meiner administrasjonen at planforslaget gir nok utdjupande opplysningar og at den bør leggjast ut til offentleg ettersyn med nokon utfyllande spesifikasjonar (sjå føresetnad i vedtaket).

Ein vil elles nytte høvet til å revidere planforslaget i.h.t. nye merknader etter utlegging til offentleg ettersyn.

## **Vedlegg :**

Dokument: 2018/1219-20 eller 2022/895-2

Planforslag: 1. plankart (2022/895-2), 2. planomtale (2022/895-2), 3. reguleringsføresegner (2022/895-2) og 4. ROS-analyse (2022/895-2)

## **Vedtaket sendast til:**

Bombus Arkitektur v/ Wermund Vetrhus; [Bombus.arkitektur@gmail.com](mailto:Bombus.arkitektur@gmail.com)

Ronny Teigen; [post@husnes-pitstop.no](mailto:post@husnes-pitstop.no)

