



KVINNHERAD  
K O M M U N E

Politisk sekretariat

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«UTLANDSADRESSE»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Ingo Bewer		2016/513-14	«REF»	20.03.2017

## **Detaljreguleringsplanendring for del av 157/2mfl. - naust og hytte på Hammarhaug / Haavik - Ølve - Morten E. Fredriksen**

Kvinnherad forvaltningskomite hadde saka føre i møte 15.03.2017 med saksnr 2017/16.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Dette vedtaket er ikkje eit enkeltvedtak, og kan ikkje påklagast. Jf forvaltningslova § 28.

Med helsing

Bente Høyland  
Møtesekretær

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:  
Ingo Bewer

Mottakarar:

Byggadministrasjon Harald Postboks 103 5649 Eikelandssosen  
Bjørndal as

Morten E Fredriksen

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe**

**Saksbehandlar**

2016/513-13

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato

## Utlegging til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanendring for del av 157/2mfl. - naust og hytte på Hammarhaug / Haavik - Ølve - Morten E. Fredriksen

### Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljreguleringsplanendring for del av 157/2mfl. - naust og hytte på Hammarhaug / Haavik - Ølve, sist revidert den 17.01.17, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentlig høyring, etter at ein har gjort følgjande forandring:

1. På kartet skal ein innteikna byggjegrænse for 157/ 13, 27 og 36. Ein skal tilpassa byggjegrænse på BFF2 til «fotavtrykk» av eksisterande bygninga. Byggjegrænse 157/35, 37 og 38 bør vurderast på nytt.
2. I føresegner under pkt. 2.2 Fellesnaust skal ein definere fellesbegrepet.

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

### Behandling i Forvaltningskomiteen den 15.03.2017

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

### Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 15.03.2017

*Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljreguleringsplanendring for del av 157/2mfl. - naust og hytte på Hammarhaug / Haavik - Ølve, sist revidert den 17.01.17, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentlig høyring, etter at ein har gjort følgjande forandring:*

1. *På kartet skal ein innteikna byggjegrænse for 157/ 13, 27 og 36. Ein skal tilpassa byggjegrænse på BFF2 til «fotavtrykk» av eksisterande bygninga. Byggjegrænse 157/35, 37 og 38 bør vurderast på nytt.*
2. *I føresegner under pkt. 2.2 Fellesnaust skal ein definere fellesbegrepet.*

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

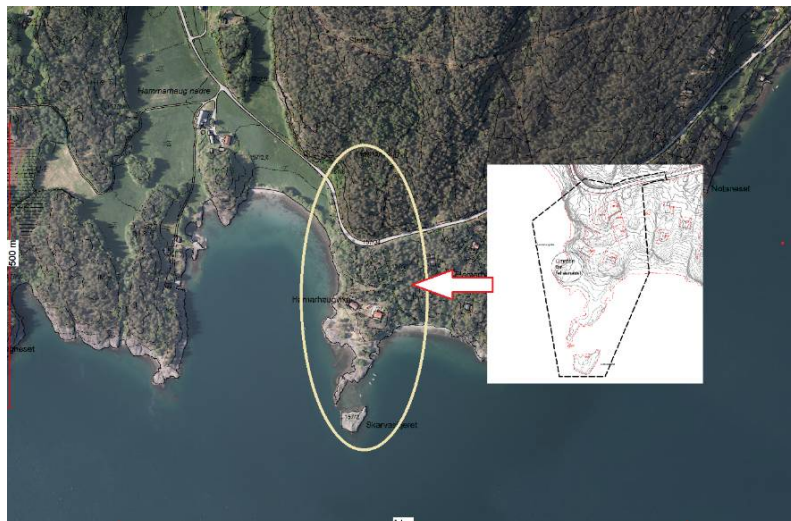
FAKTAOPPLYSNINGAR

## Henvendelse frå:

Forslagstiller: Hans Håvik gjennom  
Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS  
Mottatt: 17.01.17  
Planident: **20160003**

## Oppstartskunngjering

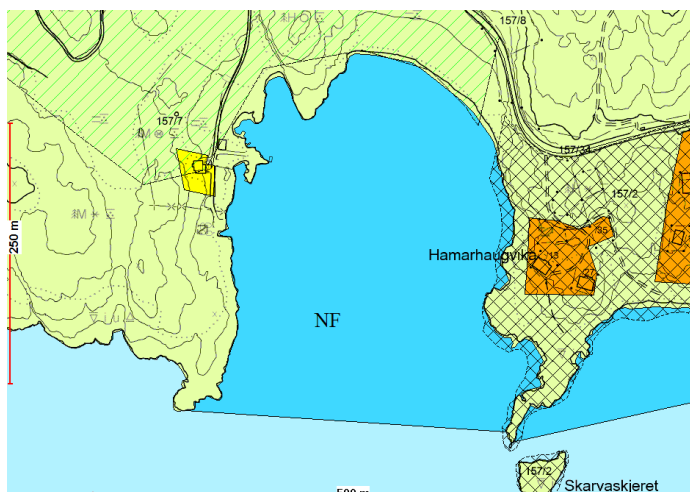
Det vart ikkje sett krav om planprogram. Oppstartmøte på rådhuset mellom tiltakshavar og administrasjonen var den 11.03.16 (oppstartsrapport; saksnr.: 2016/513 – 2), oppstart av planen vart behandla i Forvaltningskomite den 15.06.16 (sak 2016/96) og oppstart av reguleringsplan vart kunngjort den 21.06.16 med frist 15.08.16. Berørte partar og offentlege instansar vart varsla med ovannemnte frist for innspel. Innan oppstartsfristen har ein motteke 4 innspel frå myndigheiter og ingen frå private grunneigar. Ingen av dei innkomne brev hadde varsel om motsegn til saken men ein del føringar. Planen er ein erstatning til ein eksisterande reguleringsplan (reg. planen for Hyttefelt Hammarhaug / Haavik; planid.: 20120002), som vart godkjent den 25.01.12 som er ein omregulering av ein plan som er endå eldre «reguleringsplan Hammarhaug/Haavik» frå 1977 (planid. 19770002).



Ein har vurdert detaljplanforslag m.a. gjennom oppstartsmøte, men vil nytte høvet til å arbeide med nokon nye merknader etter utlegging til offentlig ettersyn.

## Om planframlegget

Arealet omfattar del av gnr.157, bnr.2 m.fl på Hammarhaug på Haavik i Ølve. Området vert føreslått regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg, felles kjøreveg, anna veggrunn og felles parkering), LNF-område (friluftsføremål), bebyggelse og anlegg (fritidsbebyggelse, uthus/naust/badepus og uteopphold), Bruk og vern av sjø- og vassdrag (friluftsområde), omsynssoner (frisikt og støysone) og juridiske linjer og punkt.



Etter kommunedelplan for Ølveområdet (godkjent den 24.03.11) er området unntatt rettsvirkning. Det er reguleringsplan som gjelder for området.



Planforslaget er difor føremålmessig ikkje i samsvar med kommunedelplanen. Men eit allereie regulert område med supplerings av eit fellesnaust i tilknytting til eit uteoppholdsareal ved sjøen (dispensasjonssak frå den 08.05.13 om etablering av kai) er akseptabelt.

Planforslaget blir behandla etter ny plan- og bygningslov, som detaljplan.

**Bakgrunn til ynskje om realisering** Utgangspunktet for reguleringsplanen var at tiltakshaver ynskjer å utvikle området.

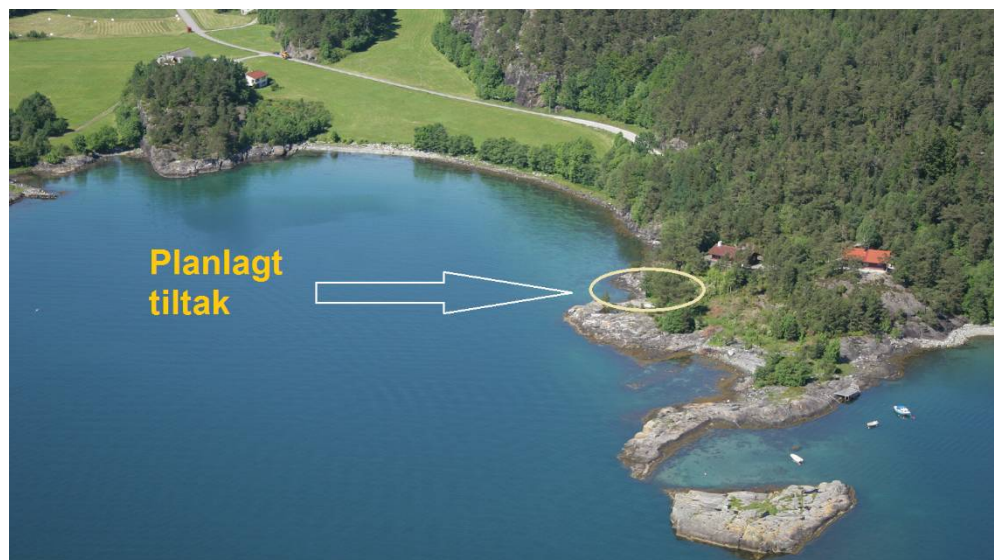
Tiltakshaver sin hovudutfordring vil bli å formidle eit fellesnaust-bygning med eit estetisk tiltalende

ytre som føyer seg inn i landskapet.

## VURDERING

### Samsvar med overordna plan

Omfanget er med sitt føremål bare delvis i trå med kommunedelplanen og gjeldande reguleringsplan. Område er per i dag allereie regulert gjennom reguleringsplan med hytter.



Dette støtter planforslaget. Det positive fjernvirknadet frå sjøen bør bli bare i liten grad berørt. Ein skal dessutan prøver å tilpassar seg eksisterande terreng så god som mogleg.

### Konsekvensar og ROS-analyse

Konsekvensar og ROS-analyse er vurdert (sjå vedlegg planskildring). Naturbase og artskart har ingen registreringar i området.

### Fortidsminnesmerke

Ein er ikkje kjent med fortidsminnesmerker på staden gjennom gjeldande reg.plan for området. Fylkeskommunen og/eller Sjøfartsmuseet i Bergen har elles ikkje komet med nye opplysningar i saken.

### Samsvar med føringar og merknader:

Referatet til oppstartsmøte blir tatt som utgangspunktet for planforslaget.

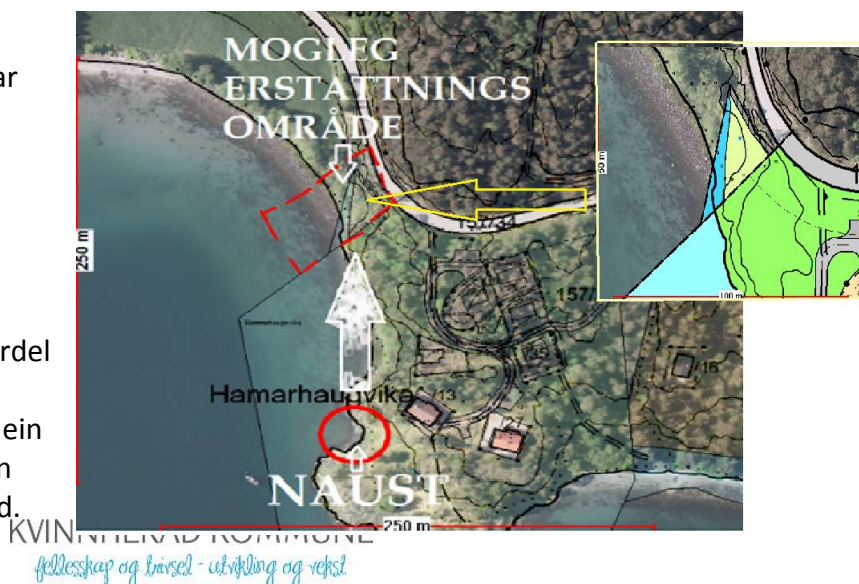
### Føresegner og kart

På kartet skal ein innteikna byggjegrænse for 157/ 13, 27 og 36. Ein skal tilpassa byggjegrænse på BFF2 til «fotavtrykk» av eksisterande bygninga. Byggjegrænse 157/35, 37 og 38 bør vurderast på nytt.

I føresegner under pkt. 2.2 Fellesnaust skal ein definere fellesbegrepet. Ein føreslår definisjon av fellesbegrep med felles for: gnr/bnr; 157/ 13, 27, 35-39.

### Planfaglege vurderingar:

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med bestemmelsane i plan- og bygningslova. Plankartet er detaljregulert og differenserar med underføremål. Føresegner er utformt i.h.t. dette. For å erstatte deler av det tapte friluftsområdet kunne man med fordel utvide friluftsområdet i nordvest. Landbruksområdet liggjar her som ein relikvt frå den gamle reguleringsplan Hamarhaug/Haavik frå 1977 (planid.



KVINTELIVAD KOMMUNE  
felleskap og bærsev - utvikling og vekst

19770002).

### **Natur**

Eksisterande natur skal tas vare på. Eksisterande store trær bør inteiknast og innmålast. I føresegner under fellesføresegner og i planomtale bør ein innarbeide ein klausulering om vern av eksisterande store trær.

### **Tilråing:**

Med bakgrunn i ovanståande meiner administrasjonen at planen bør leggjast ut til offentleg ettersyn med visse forbehold.

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

### **Vedlegg :**

Lenke til: <http://innsyn.kvinnherad.kommune.no>; dokument: 2016/513

Planforslag: 1. plankart (2016/513 – 12; vedlegg 2 ), 2. planomtale samt reguleringsføresegner (2016/513 – 11; vedlegg 2 + 4), 3. Innkome innspill (2016/513 - 11; vedlegg 9) og diverse snitt og illustrasjonar (2016/513 - 12; vedlegg 5, 6 + 7)

### **Vedtaket sendast til:**

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS; [post@byggadmin.no](mailto:post@byggadmin.no)

[Morten E. Frederiksen](mailto:morten.fredriksen@angarde.no); [morten.fredriksen@angarde.no](mailto:morten.fredriksen@angarde.no)