



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		2016/3531-6	«REF»	20.03.2017

Særutskrift - Detaljreguleringsplan for 177/2 - 3 stk. utleiehytter på fylling i sjø - Varaldsøy - Christer Svindland

Kvinnherad forvaltningskomite hadde saka føre i møte 15.03.2017 med saksnr 2017/22.

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

Mottakarakar:

Byggadministrasjon Harald Bjørndal as
Postboks 103 5649 Eikelandssosen

Christer Svindland
Nedrevågsvegen 111 5636 VARALDSØY

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2016/3531-5

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/22	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Oppstart av detaljreguleringsplan for 177/2 - 3 stk. uleigehytter på fylling i sjø - Varaldsøy - Christer Svindland

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite rår til oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for 177/2 - 3 stk. uleigehytter på fylling i sjø - Varaldsøy i samsvar med førespurnaden. Jf pbl [§12-3](#). Melding om oppstart av planen må kunngjerast i lokalpressa, berørte grunneigarar, naboar og faginstansar må orienterast jf pbl [§12-8](#).

Behandling i Forvaltningskomiteen den 15.03.2017

Rådmannen si innstilling vart samrøystes

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 15.03.2017

Kvinnherad forvaltningskomite rår til oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for 177/2 - 3 stk. uleigehytter på fylling i sjø - Varaldsøy i samsvar med førespurnaden. Jf pbl [§12-3](#). Melding om oppstart av planen må kunngjerast i lokalpressa, berørte grunneigarar, naboar og faginstansar må orienterast jf pbl [§12-8](#).



FAKTAOPPLYSNINGAR

Henvendelse frå: Christer Svindland gjennom Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Mottatt: 02.01.17

Planident: 20160013

Bakgrunnen for søknaden

Tiltakshavar har søkt om utarbeiding av reguleringsplan for området på del av eigedom 177/2. Ynskje var å etablere 3 utleiehytter nær sjøen på ein gamal fylling samt ein del tilhørande fassiliteter. Størrelse på planområdet var i oppstartsmøte ikkje heilt avklart.



Oppstartsmøte:

Ein hadde oppstartsmøte den 01.12.16 (sjå vedlagd oppstartsrapport) og har lagd diverse føringar for det vidare planarbeidet, m.a. at ei skal har ein politisk oppstart av saken (møtereferat pkt. 1.7: ...Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før søknad om oppstart av

planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming...).

VURDERING

Forholdet til eksisterande planar

Forslaget om etablering av fritidsbustader til utleie er ikkje i trå med eksisterande kommunedelplan (frå den 24.03.11; **Planid.: 20050003**). Området visast som LNF-området. Den nye kommuneplan for Kvinnherad, som er under arbeid og som blir antatt godkjent før hausten 2017 visar området som Sm-02-01 (framtidig småbåthamn med plankrav), F-02-01 (framtidige fritidsbustader med plankrav) og Na-02-01 (framtidige andre typer bebyggelse som naust med plankrav).



Dagens bruk

Området blir brukt som fritidsbåt- og privat tømmerkai med tilknytting til landbruks- og skogsbrukveg. Arealet framstår som eldre utfyllingsområde med overskotsmassar (utfylling i 1995 med massar frå vegbygging til område med sagbruk). Sagbrukstradisjonar går langt tilbake i tid.

Forholdet til nærmiljøet

Planområdet skal vert avgrensa slik at forutsetningane arealet byggjer på, som adkomst til området, trafiksikring, uteområder (særleg for unger) vert ivaretekne. Ein skal vurdere mulige kvaliteter i området i.h.t. naturmangfold, kulturverdiar og estetiske retningslinjer for eksempel innsyn frå sjøen m.m.

Planen skal tilretteleggje for ein god gjennomtenkt området med sine funksjonar og dei etterfølgjande ynskjer (for eksempel tilgang til sjøen). Målet med planen skal altså også vere å sette seg inn i og å finne løysningar i forhold den seinare utvikling av området med sine fasilitetar og dei utbyggingsområder som tangerer mest mot vest (sjøen).

Tilpassing

I reguleringsplanen bør ein setje krav til estetisk utforming av bygningar i.h.t. materialval, fargar, takform, mønehøgde, gesimshøgde, grunnflate og spesiell landskapstilpassing / tilpassing til eksisterande bebyggelse, energisparande tiltak etc. (sjå vedlegg "referat"). Eksisterande vegetasjon, dette gjelder spesielt for store trær og trærgrupper, vert stortsett bevart og integrert i område sitt føremål og/eller rehabilitert i form av grøntarealer. Det består krav til vurdering av kvaliteter i.h.t. dette. Det er forpliktande å bestemme ein nøyaktig beliggenheit av bygningar og fasilitetar som veg og parkering i planen. Ein skal bevare og integrera kulturlandskapet sitt særpreg i byggemiljøet, dette utestenge store inngrep som f.eks. fjerning av mulige steingardar.

Teknisk standart

Planen skal vere løysningsorientert og miljøbevist angående bygningsmasse, vatn, kloakk og renovasjon i området. Anlegg for vatn og kloakk skal dokumenterast og skal vere i trå med forurensingsloven. Under planprosessen skal det utarbeidast overordna planar som formidle tekniske krav, i.h.t. vatn, kloakk og overvatn j.f. arealbruk. Det er krav til dokumentert sløkkjevatt. Planen skal tilfredstiller prinsippa for universell utforming med omsyn på tilgjengelegheit, fleksibilitet, lav fysisk anstrengelse (stigningsforhold) mm. både i ute- og inneområde.

Tilråding:

Med bakgrunn i ovanståande faktaopplysningane og premissane som er komet fram i vurderinga meiner administrasjonen, at det bør bli utarbeida ein privat reguleringsplan av fagkunnige for området.

Vedlegg: lenke til <http://innsyn.kvinnherad.kommune.no>

1. Søknad m/ tingingsskjema (2016/3531 – 1; vedlegg 1)
2. Søknad m/ plangrense (2016/3531 – 4; vedlegg 1)
3. Referat til oppstartsmøte frå den 01.12.16 (2016/3531 – 2; vedlegg 2)

Vedtaket sendast til:

Christer Svindland; Nedrevågsvegen 111; 5636 Varaldsøy; ca.svindland@gmail.com
Harald Bjørndal; Fjord`n Senter; PB. 103; 564