



KVINNHERAD  
K O M M U N E

Politisk og administrativt sekretariat

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«UTLANDSADRESSE»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Ingo Bewer		2016/3531-19	«REF»	02.04.2019

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

Kvinnherad forvaltningskomite hadde saka føre i møte 20.3.2019 med vedtak nr. 2019/33. Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Eventuelle spørsmål kan rettast til sakshandsamar.

Med helsing

Bente Høyland  
*Møtesekretær*

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

Kopi til:  
Ingo Bewer

Mottakarar:  
Christer Svindland  
Byggadministrasjon Harald Bjørndal as

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe**                      **Saksbehandlar**  
2016/3531-17                      Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2019/33	Forvaltningskomiteen	20.03.2019

## Utlekking til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for 177/2 - uleigehytter og naust Raudholmvika - Varaldsøy - Christer Svindland

### Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljreguleringsplan for 177/2 - uleigehytter og naust Raudholmvika - Varaldsøy, sist revidert den 05.02.19, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentlig høyring etter ein har gjort følgjande forandringar:

- Byggjegrænse mot sjøen skal innarbeidast under 1.1 i føresegner og omtalast i planomtale med vurdering jfr. PBL §1.8.
- Det skal jobbast med VA-plan for området.

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

### Behandling i Forvaltningskomiteen den 20.03.2019

Kommunedirektøren la fram endring i innstillinga:

2. kulepunkt: skal arbeidast med vert endra til skal utarbeidast

Innstillinga, med ovannemnde endring, vart samrøystes vedteken.

### Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 20.03.2019

*Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljreguleringsplan for 177/2 - uleigehytter og naust Raudholmvika - Varaldsøy, sist revidert den 05.02.19, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentlig høyring etter ein har gjort følgjande forandringar:*

- *Byggjegrænse mot sjøen skal innarbeidast under 1.1 i føresegner og omtalast i planomtale med vurdering jfr. PBL §1.8.*
- *Det skal utarbeidast VA-plan for området.*

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

## FAKTAOPPLYSNINGAR

### Henvendelse frå:

Forslagstiller: Christer Svindland  
gjennom Byggadministrasjon  
Harald Bjørndal AS  
Mottatt: 06.02.19  
Planident: **20160013**

### Oppstartskunngjering

Det vart ikkje sett krav om planprogram.

Oppstartmøte på rådhuset mellom tiltakshavar og

administrasjonen var den 01.12.16 (oppstartsrapport; saksnr.: 2016/3531 – 2), oppstart av planen vart behandla i Forvaltningskomite den 15.03.17 og oppstart av reguleringsplan vart kunngjort den 14.05.18 med frist 15.06.18. Berørte partar og offentlege instansar vart varsla med ovannemnte frist for innspel. Innan oppstartsfristen har ein motteke 5 innspel frå myndigheiter og 1 frå private grunneigar. Ingen av dei innkomne brev frå dei offentlege instansar hadde varsel om motsegn til saken men ein del føringar. Det private innspel som tiltakshavar har motteke var svært kritisk, men kritikken baserer seg meir på ein generell bruk av formålet.

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

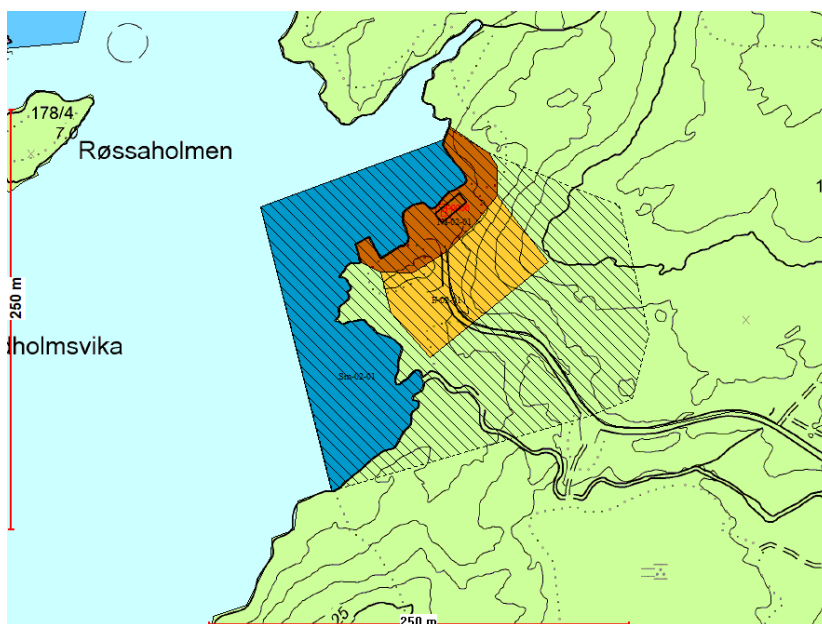


### Om planframlegget

Arealet omfattar del av gnr.177, bnr.2 m.fl ved Raudholvika på Varaldsøy .

Området vert føreslått regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg,anna veggrunn, felles kjøreveg, molo og parkering), LNF-område (landbruksføremål), grøntstruktur ( naturområde), bebyggelse og anlegg (utleiehytter, lager, uthus/naust/badepus og småbåtanlegg i sjø- og vassdrag), Bruk og vern av sjø- og vassdrag (ferdsel og friluftsområde) og juridiske linjer og punkt.

I kommuneplan for Kvinnherad kommune (godkjent den 22.03.18; planid.: 20140002) er området omtalt som Sm-02-01 (småbåtanlegg ), F-02-01 (fritidsbustader), Na-02-01 (naust) og



LNF-området. Det består plankrav.

Planforslaget er difor føremålmessig ikkje heilt i samsvar med kommunedelplanen da den visar fritidsbustader og ikkje utleigenæring.

### Dagens bruk

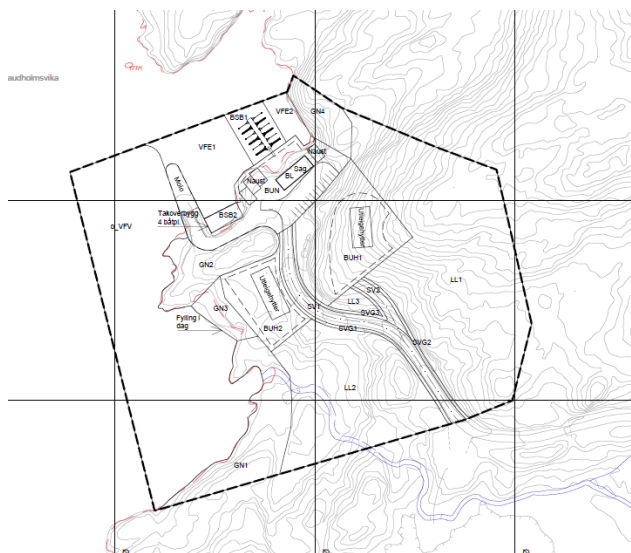
Området blir brukt som fritidsbåt- og privat tømmerkai med tilknytting til landbruks- og skogsbrukveg. Arealet framstår som eldre utfyllingsområde med overskotsmassar (utfylling i 1995 med massar frå vegbygging til område med sagbruk). Sagbrukstradisjonar går langt tilbake i tid.

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

På område for utleigebustad er det ynskjeleg å etablere 2 større utleiehytter med høg standard. Dette vil kunna gje grunnlag for årlege inntekter.

På område for naust med molo og lagerbygg, ynskjer forslagsstillar i tillegg til naust og forlenging av molo, å etablere båtgarasje og flytebrygge for kundar i utleiehyttene og for nausta.

For å leiga ut sjørelaterte hytter er det krav at det ligg tilgjengelege båtar med motor på i bryggjesystem.



### VURDERING

#### Samsvar med overordna plan

Omfanget er med sitt føremål utleiehytter bare delvis i trå med kommunedelplanen. Område er per i dag ein blanding av etablerte fyllinger, eksisterande sagbruk (brukt som lager) og moloer og bryggjar.

Utleiehytter er plassert bak fyllingsområder, eller litt lenger vekk frå sjøen, dette støtter planforslaget. Det positive fjernvirknadet frå sjøen bør bli bare i liten grad berørt. Ein skal dessutan prøver å tilpassa seg eksisterande terreng så god som mogleg.

#### Konsekvensar og ROS-analyse

Konsekvensar og ROS-analyse er vurdert (sjå vedlegg planskildring).

I Artsdatabanken vart det funnet ei registrering av Rosesandbie innanfor området. Ein er ikkje kjende med andre registreringar som har betydning for området. Ein vurderer det så, at § 8 i naturmangfaldslova om kunnskapsgrunnlaget er nok tilfredsstillt.

Massehandtering vart eit eigen pkt. i føresegner 1.2.1 og 1.2.2:

*Mellombels deponering av massar, inntil to månader, kan berre skje i område med arealformål utleigebusetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i område der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.*

*Det er ikkje tillate å leggja/ deponera massar i naturområde GN.*

#### Byggjegrænse

Byggjegrænse mot sjøen skal innarbeidast under 1.1 i føresegner og omtalast i planomtale med vurdering jfr. PBL §1.8.

#### VA-plan

Det ligg off. vatn fram ca 100 m frå området. Området har i dag ikkje avløp.

Det skal jobbast med VA-plan for området. Før planen blir godkjent skal det foreleggje ein VA-plan i samarbeid med kommunale fagorganer.

### Fortidsminnesmerke

I SEFRAK-registeret er registrert 2 kulturminne frå 1800-talet innanfor planområdet. Dette er ein ruin av eit sagbruk og eit kvernhus.»

Tuftene etter sagbruk og kvern ligg til elva sør i området, og er ikkje berørt av utbygginga. Før ferdiggodkjenning skal me få desse innmålt.

Hordaland fylkeskommune der fylkeskonservatoren skriv:

«Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i planområdet. Potensial for å gjera nye funn er relativt lågt.

### Samsvar med føringar og merknader:

Referatet til oppstartsmøte blir tatt som utgangspunktet for planforslaget.

### Føresegner og kart

Byggjegrænse mot sjøen skal innarbeidast under 1.1 i føresegner og omtalast i planomtale med vurdering jfr. PBL §1.8.

Det skal jobbast med VA-plan for området.

### 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.

### 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 (2016/3531 – 18; vedlegg 2), 2. planomtale samt reguleringsføresegner (2016/3531 – 18; vedlegg 5+6) og illustrasjoner (2016/3531 – 18; vedlegg 7)

**Vedtaket sendast til:**

**Christer Svindland; Nedrevågsvegen 111; 5636 Varaldsøy; ca.svindland@gmail.com**

**Harald Bjørndal; Fjord`n Senter; PB. 103; 5649 Eikelandsosen; post@byggadmin.no**