



MØTEREFERAT

Møte med Hatteberg 17.9.2021 - Områderegulering for Rosendal tettstad - PlanID 20190002

| Referent | Saksarkivnr. | Dato |
|---------------|--------------|------------|
| Anne Lise Næs | 2019/394-257 | 29.09.2021 |

Tid og stad: 17.9.2021 Rådhuset

Til stades: Jostein Hatteberg, Marian Thunold,
Tord Bakke - 3rw Arkitekter
Anbjørn Høivik, Anne-Lise Næs – Kvinnherad kommune

Saker:

Etter at det i sommar vart halde møte om situasjonen med utleigehyttene til Hatteberg/Thunold, så var det behov for ei ekstra drøfting.

Det vart i sommar mellom anna drøfta utfordringane med byggegrense langs sjø i kommuneplanen. Det vart påpeika at byggegrensa måtte flyttast i samsvar med formålsgrensa for utleigehyttene, og vidare at områdereguleringa må leggje til rette for vidare utvikling av området.

Anbjørn Høivik opna møtet og orienterte kort om arbeidet med områdereguleringa. Arbeidet har eit høgt presisjonsnivå, og det er viktig at ting blir regulert slik at alt heng godt saman.

Anne-Lise orienterte om utfordringane i saka

Hyttene er ikkje plassert i samsvar med reguleringsplanen, og dette gjev at vegen må flyttast dersom ein skal få fram fleire hytter. Like eins så er hyttene i stor grad plassert der parkeringsplassane var planlagt å vere, og dette gir at det er trangt om parkeringsplassane i området. Dersom ein ser på flyfoto under, så er det noko vill-parkering rundt i området, og ein ser korleis eine hytta er plassert midt i regulert veg.

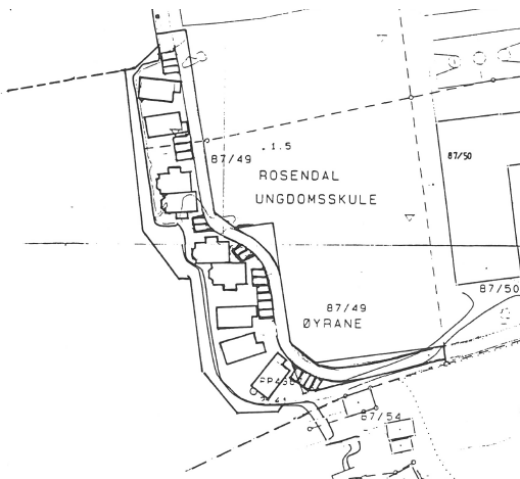


Figur 1 Utsnitt frå reguleringsplan

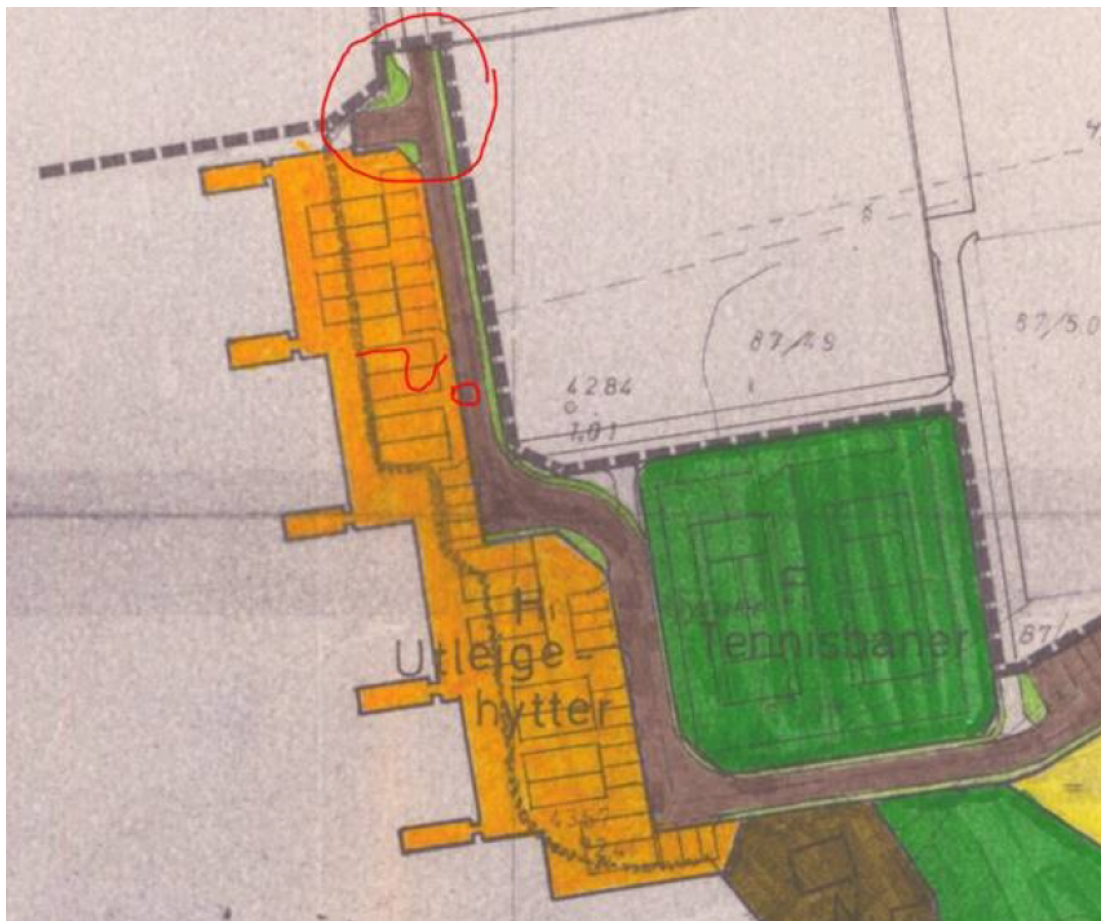


Figur 2 Flyfoto viser eksisterande situasjon under reg.plan

Byggesøknaden og løyvet frå 1996 viser at bygningane var tenkt plassert litt lenger mot sjø jf. utsnitt under. Her var det i utgangspunktet fleire stader planlagt at det skulle vere plass til parkering mellom vegen og hyttene, medan utfordringa ligg i at hyttene er plassert nærare vegen utan at det no er så god plass til parkering slik det i utgangspunktet var tenkt. Sjølv om plasseringa ikkje vart heilt som opphavleg tenkt, er plasseringa godkjent av kommunen og ikkje omstridt.

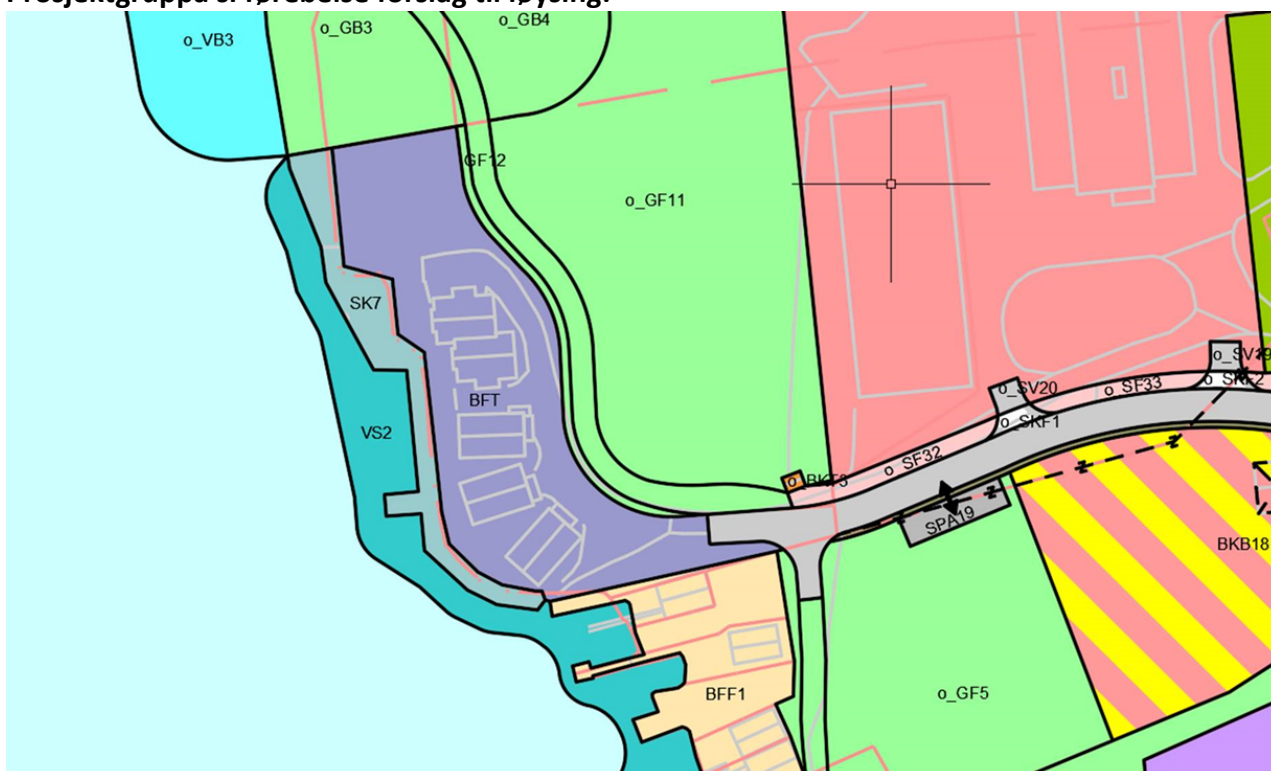


Snuhammar som i utgangspunktet var planlagt lenger nord, bør truleg i framtida kome i området nord for dei eksisterande hyttene, på Hatteberg/Thunold sin eigedom.



I samband med søknad om nye bygningar, bør det difor lagast ein detaljert utomhusplan som viser justert tilkomst med tilstrekkeleg parkering for heile området samla, samt snuhammar for utrykkingskøyrety.

Prosjektgruppa si førebelse forslag til løysing:



Hatteberg/Thunold orienterte om historikk og sine vidare planar.

Dei har bygd i samsvar med løyve og utvikla området slik det framstår i dag.

Dei tenkjer i utgangspunktet at strandpromenaden bør verte felles med deira tilkomstveg gjennom hytteområdet. Dei vil at områdereguleringa skal opne for å bygge dei 2 siste hyttene, og med høve til kai framfor.

Tord Bakke frå 3rw orienterte om plangrepa som førebels ligg i planforslaget.

Generelt så detaljerer ikkje ei områderegulering dei ulike delområda, og det er i utgangspunktet føresett at utbyggjar lagar detaljregulering før det kan byggjast på dei ulike føremåla.

For dette området ynskjer me likevel å regulere slik at det ikkje vert krav om ny detaljregulering. Ein tenkjer likevel ikkje å regulere alle løysinga i områdereguleringa, men at utbyggjar sjølv planlegg vidare etablering i samband med byggesøknad. Byggesøknaden må då detaljere korleis tilkomst, parkering, snutilhøve osv. skal ordnast. Føresegnene til områdereguleringa er i utgangspunktet tenkt å styre dette ihht. dokumentasjon.

Ein tenkjer såleis å ikkje legge opp til unødvendig byråkrati i eit område som nesten er ferdig utbygd.

Dersom ein ikkje skal sette krav om detaljregulering for hytteområdet, så må me vidare legge inn byggegrense langs sjø i områdereguleringa. Regionale mynde er ansvarleg for strandsoneforvaltninga, og me må ta omsyn til rettleiarane her.

Prosjektruppa tenkjer å legge inn ei byggegrense som opnar for å bygge nye bygningar om lag slik eksisterande hytter er plasserte, og med om lag same avstand til sjø. Det er også føreslått å regulere inn forlenging av kai fram til eigedomsgrense i nord.

Vidare må det løysast korleis ein skal kome til, og snu på området. Ein kan på grunn av trafikkfaren, ikkje legge opp til at køyretøy skal måtte rygge. (Utrykkingskøyrety som brannbil må likevel kunne rygge, men t.d. søppelbil ynskjer ein ikkje inn i området utan at det er laga snuhammar for store køyrety.) Detaljering av korleis infrastrukturen skal ordnast må utbyggjar finne løysing på.

Når det gjeld føreslått badeområde i nord, så bør ein planlegge ei form for skjerming mot dette. Dette er tenkt ordna i byggesaka, men også omtala i føresegnene til områdereguleringa.

Tord tenkjer elles det er positivt dersom ein kan spare areal med å legge strandpromenaden felles med vegen til hytteområdet.

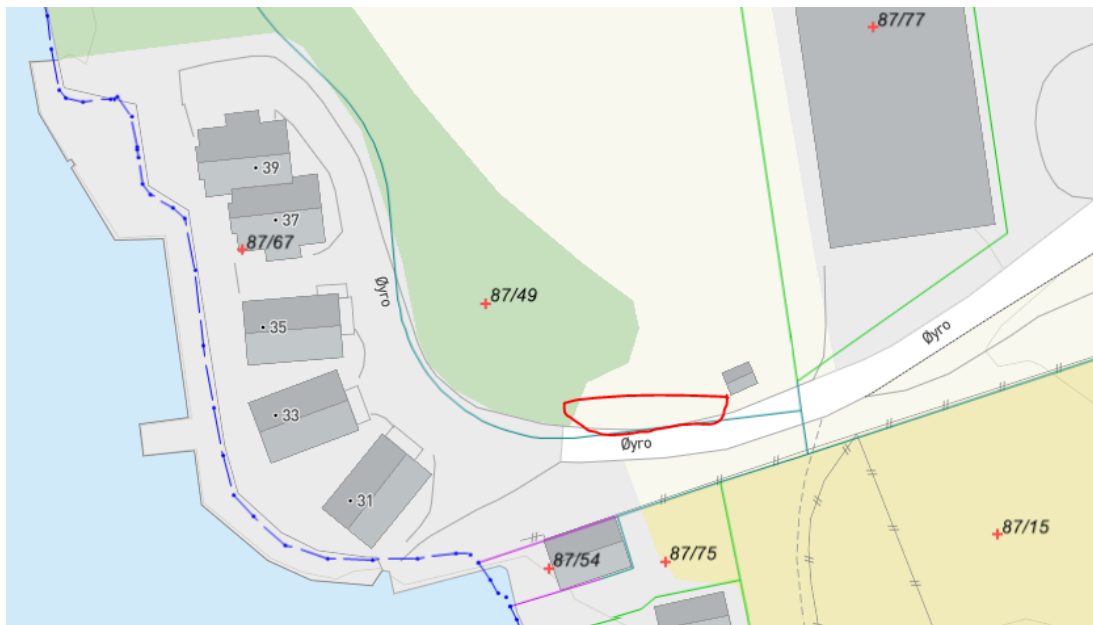
Drøfting

Me var samde om at me no må ta utgangspunkt i situasjonen slik den er, uavhengig av historikken, og finne ei så god løysing som mulig.

Me drøfta utfordringa med korleis ein best kunne få plass til parkering til utleiehyttene.

Prosjektleiar meiner det er utfordrande og utrygt dersom parkering ikkje blir ordna betre enn i dag, samstundes som vegen skal fungere som promenade for mjuke trafikantar.

Marian føreslo å etablere parkeringsplass for utleiehyttene nedom pumpehuset:



Me var alle einige om at det var eit godt forslag til løysing, at strandpromenaden går gjennom hytteområdet, mot at parkering kan regulerast inn om lag som markert på eigedom 87/49. Dette tek prosjektleiar med seg inn i prosjektgruppa for avklaring der.

Truleg bør det etablerast ein avtale mellom kommunen og Hatteberg/Thunold om vedlikehald av vegen, samstundes som vegen vert regulert som offentleg turveg o_GT.

Me drøfta tema om parkering burde regulerast som offentleg føremål, men det var me einige om ikkje kunne gjerast. Dette fordi det er krav til at utleigehyttene har tilhøyrande parkeringsplassar til ei kva tid, og då må dei vere private.

Tord presiserte til slutt at snuhammar for bil må etablerast nord for eksisterande hytter, og slik at den ikkje kjem i konflikt med badeområdet som er planlagt der. Elles kan utbyggjar planlegge snuhammaren slik at den passar godt til resten av byggeplanane.

Kopi til:
Anbjørn Høivik