

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe **Saksbehandlar**

2008/4344 Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2010/73	Forvaltningskomiteen	19.05.2010

Utlegging til offentlig ettersyn av reguleringsplan - 206/1 - privat reguleringsplan – bustad og hytteområde Fatland - Halsnøy - Arne Gjerde

Innstilling frå rådmannen:

Behandling i Forvaltningskomiteen den 19.05.2010

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteken.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 19.05.2010

Kvinnherad forvaltningskomiteen vedtek med heimel i PBL § 12 - 3 at privat forslag til

reguleringsplan – 206/1 – bustad og hytteområde Fatland – Halsnøy, sist revidert den 13.04.10, vert i samsvar med lova lagt ut til offentlig ettersyn, med følgjande vilkår: Ein skal utarbeide ein naturfagleg vurdering for området.

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

Kvinnherad forvaltningskomiteen vedtek med heimel i PBL § 12 - 3 at privat forslag til reguleringsplan – 206/1 – bustad og hytteområde Fatland – Halsnøy, sist revidert den 13.04.10, vert i samsvar med lova lagt ut til offentlig ettersyn, med følgjande vilkår: Ein skal utarbeide ein naturfagleg vurdering for området. Utlegginga av planforslaget vert kunngjort i lokalpressa og kommunen sine elektroniske medier, berørte partar og instansar skal varslast.

FAKTAOPPLYSNINGAR

Henvendelse frå:

Tiltakshaver: Arne Gjerde gjennom Prosjekt konsult Kvinnherad AS

Mottatt: 23.02.10

Oppstartskunngjering

Oppstart av planforslaget var vedteken i Kvinnherad forvaltningskomité den 25.02.09 i utvalssak: 09/57:

Kvinnherad forvaltningskomite rår til oppstart av arbeid med privat reguleringsplan for 206/1 – Fatland - Halsnøy i samsvar med førespurnaden. Jf pbl §30. Før endeleg planforslag vert fremja for kommunen skal området vera klarert for utbygging i forhold til fortidsminnesmerke. Forvaltningskomiteen viser til saksutgreiinga nedanfor og legg følgjande føringar for det vidare planarbeidet:

- Planen bør ta utgangspunkt i kommuneplanen sitt KSB-03 området (spreidt bustadbygging i LNF-område); Formålet med eit bustadfelt ved sjøen med båthamn, reiselivsområder (i nordaust) og småindustriområder bør ikkje regulerast inn.*
- Planområdet bør utvidast i det sydlege tilgrensande arealet, som er vist som ny bustadbyggingsområdet i kommunedelplan. Alle tilgrensande tomter bør vere vurdert i.h.t. formål, vegsituasjon og tilkommelegheit.*
- Planen sitt hovudformål bør fokusere på bustadbygging (spreidd og i felt).*
- Planen bør utformast i samsvar meg prinsippa vedkomande universell utforming*
- Planen bør visa tilstrekkeleg fellesareal og leikeplass innanfor planområdet*
- Planen bør visa tilstrekkeleg med parkering.*
- Planen bør sikra allmenta sin tilgang til området.*
- Planområdet bør utvidast i dei tilgrensande KSB-03 området aust for Fv62. Alle tilgrensande tomter bør vere vurdert i.h.t. formål, vegsituasjon og tilkommelegheit.*
- Ein bør utarbeide ein ROS-vurdering.*
- Ein bør utarbeide ein naturfagleg vurdering for området.*

Melding om oppstart av planen må kunngjerast i lokalpressa, berørte grunneigarar og faginstansar må varslast. Jf pbl §27-1.

Oppstart vart kunngjort den 29.09.09 i 6 veker. Berørte partar og offentlege instansar vart varsla med frist for innspel.

Før oppstart vart det halde møte mellom tiltakshavar og kommunen.

Innan oppstartsfristen har ein motteke 4 innspel frå myndigheiter.

Ein vil nytte høvet til å revidere evt. nye merknader etter utlegging til offentlig ettersyn.

Om planframlegget

Arealet omfattar deler av gnr.206, bnr.1 på Halsnøy.

Området vert føreslått regulert til bebyggelse og anlegg (fritt. Småhus, konsentrert småhus, fritidsbeb., tenesteyting, barnehagen og leikeplass), grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg, kjøreveg, annen vegg grunn, parkeringsanleggkai), LNF-føremål med friluftsføremål, hensynssoner (høyspenningsanlegg og frisiktsone) og juridiske linjer og punkt (formålsgrænse, planens begrensning og bebyggelse som inngår i planen etc.).

Området har eit storleik på ca. 94 daa.

Etter kommunedelplan for Halsnøyområdet (godkjent den 25.09.08) er arealet vist som området med spreidt bustadbygging (9 einingar), utvidingsområde for ny bustadbygging (syd i planen) og eksisterande hytter.

Planen er difor i store områder ikkje i trå med planen.

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

VURDERING

Samsvar med overordna plan

Omfanget er med føremålet konsentert bustadbygging, utvida fritidsbebyggelse og tjenesteyting ikkje i trå med kommunedelplanen.

Reguleringsforlag sine føremål byggjar tross alt opp på føremålet i gjeldande kommunedelplan.

Fortidsminnesmerke

Ein er ikkje kjent med fortidsminnesmerker på staden.

Samsvar med føringar og merknader:

Ein har fått diverse innspill til første planoppstart. Planen tek i stor grad omsyn til innspela frå berørte partar og instansar. Planen tek derimot bare til ein vist grad omsyn til innspela frå Forvaltningskomiteen.

- *Planen bør ta utgangspunkt i kommuneplanen sitt KSB-03 området (spreidt bustadbygging i LNF-område).*

Kommentar: Planen visar konsentrert bustadbygging med betydeleg meir enn bare 9 nye bustader. Kommuneadministrasjon kan vere einig med tiltakshavar at eit estetisk god utforma, landskapleg tilpassar konsentrert bustadområde med tilsvarande infrastruktur, kan vere både økonomisk og miljømessig ein fornuftig måte å ivareta etterspørsel av bustader til for eksempel nyetablerer eller som generasjonsbygningar. Dessutan blir, som ein slags arealutlikning, nokon sentrale spreidte bustader vist som leikeplassar i feltet.

- *Planområdet bør utvidast i det sydlege tilgrensande arealet, som er vist som ny bustadbyggingsområdet i kommunedelplan. Alle tilgrensande tomter bør vere vurdert i.h.t. formål, vegsituasjon og tilkommelegheit.*

Kommentar: Tilgrensande naboar 204/4 og 8 har blitt tilskreven og valgt ikkje å delta i planprosessen.

- *Planen sitt hovudformål bør fokusere på bustadbygging (spreidd og i felt).
(sjå under kommentar til KSB-03 området)*
- *Planområdet bør utvidast i dei tilgrensande KSB-03 området aust for Fv62. Alle tilgrensande tomter bør vere vurdert i.h.t. formål, vegsituasjon og tilkommelegheit.
(sjå under kommentar til KSB-03 området)*
- *Ein bør utarbeide ein naturfagleg vurdering for området.*

Kommentar: Tiltakshavar har ikkje vurdert området. I.h.t. den nye naturmangfoldlov gjeldande frå den 03. Mai 2010, skal det føreliggje tilstrekkeleg med kunnskap om kva slags virkningar ein "beslutning" kan ha for naturmiljøet!

Ein har vurdert området til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing eller planprogram. Tiltakshavar leggjar opp til ein utvida planomtale.

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.

Tilråing:

Tiltakshavar skal utarbeide ein naturfagleg vurdering for området, som tilføyast planomtale. Med bakgrunn i ovanståande meiner administrasjonen at planen bør leggjast ut til offentleg ettersyn, med følgjande vilkår: Ein skal utarbeide ein naturfagleg vurdering for området.

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

Vedlegg :

Planforslag, planomtale og reguleringsføresegner

Vedtaket sendast til:

